

## L'évolution belge du coût d'un poste de travail

Fidèle à une bonne habitude annuelle, Colliers International a publié son « Occupier Cost Index » (OCI), soit le coût global annuel d'un poste de travail par collaborateur. Cet index est calculé sur la base de données provenant de plus de 3.650 bâtiments dans 29 pays d'Europe représentant, au total, quelque 33 millions de mètres carrés. L'OCI touche plus de 1,7 million de collaborateurs et est considéré comme le baromètre du coût immobilier pour le secteur de l'immobilier industriel.

*“La Belgique se situe toujours nettement au-dessus de la moyenne européenne. Il est donc possible de s'améliorer, en particulier en renégociant des contrats de location existants, en optimisant l'exploitation de l'espace et en adaptant mieux les services aux besoins.”*



Jeroen Govers

**P**our la Belgique, le coût étudié atteint 11.263 € par ETP, soit une baisse de 4 % ou 500 € par collaborateur par rapport à l'année précédente. L'an passé déjà, l'OCI des bureaux belges avait baissé de 2 %. À noter que nos voisins du nord sont 24 % moins chers alors que nos voisins du sud sont 30 % plus chers. La moyenne européenne s'établit à 8.972 € contre 8.443 en 2015, soit une augmentation de 6,26 %.

Le coût du poste de travail belge est quasi 20 % supérieur à la moyenne européenne, mais l'est moitié moins que l'an passé lorsque ce pourcentage atteignait encore 39 %. La Belgique est sur la bonne voie en ce qui concerne le renforcement de sa position concurrentielle, mais le potentiel est encore très important.

### Marge d'amélioration

« Le coût du poste de travail peut encore potentiellement baisser de 10 % », affirme Jeroen Govers, Senior Director Real Estate Services de Colliers International. « Nous faisons beaucoup mieux que notre voisin français et que de nombreux pays européens qui ont noté des hausses significatives.

*En France, il y a de moins en moins de “grands” espaces de bureaux disponibles, ce qui a fait grimper les prix de location. La France était, en 2016, le 4<sup>e</sup> pays le plus cher d'Europe. Mais la Belgique se situe toujours nettement au-dessus de la moyenne européenne. Il est donc possible de s'améliorer, en particulier en renégociant des contrats de location existants, en optimisant l'exploitation de l'espace et en adaptant mieux les services aux besoins. La renégociation n'est malheureusement pas possible à tout moment d'un contrat de location en cours, ce qui explique la lenteur de la démarche. »*

Jeroen Govers répète ici sa recommandation de l'an passé : « Le potentiel d'économie est important pour un “contract management” critique ». Le problème de l'OCI belge reste toutefois les charges salariales élevées (gestion de la société et facilities).

La baisse de l'OCI belge est essentiellement due à celle des catégories Personnes & Organisation (- 9,9 %) et Fonctions Centrales (- 9,6 %). À noter le recul des dépenses pour le catering, conséquence d'une offre comprenant moins d'options (de choix). Jeroen Govers : « Cela ne signifie pas qu'il faut faire des concessions en termes de qualité. Le fait de prévoir du catering pendant des réunions est en recul. Compte tenu de la quête de talents, des réductions aveugles de coûts qui pourraient avoir un impact négatif à ce niveau ne sont toutefois pas appliquées. »

### Vendre de l'immobilier

Malgré une légère hausse fin 2016, les intérêts restent toujours particulièrement bas. Ceci permet d'attirer à bon marché des capitaux étrangers. Jeroen Govers : « Pour les organisations, le rendement de leur propre core business est plus élevé que celui de l'immobilier en propriété. C'est pourquoi le choix de laisser l'immobilier à des investisseurs constitue une option, avec ou non une formule sale & lease back. » Le déblocage de moyens pour les investir dans le propre core business offre

# rompt avec la tendance européenne moyenne

d'avantage de rendement. Bien que les loyers soient indexés, leur augmentation reste minimale.

## Situation européenne

La Belgique occupe la 9<sup>e</sup> place du classement des coûts les plus élevés par poste de travail parmi les 29 pays européens étudiés. La Suisse se situe, comme l'an passé, en tête de liste avec un OCI de 18.484 €, soit une augmentation de 3,5 %. La Bulgarie ferme la marche, tout comme l'an passé aussi, avec un montant d'à peine 2.556 € (+ 1,71 %). En Allemagne, l'OCI est plus bas que chez nous : 9.482 €. Le Luxembourg occupe, avec la France, le haut du classement avec un coût de 14.305 € par an. Le Luxembourg est ainsi 27 % plus cher que notre pays.

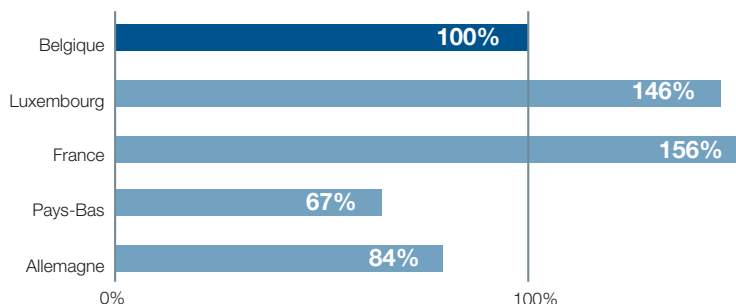
Les Pays-Bas font cette année encore la différence avec un OCI par ETP d'à peine 8.564 €, soit 3 % de moins qu'en 2015. C'est plus de 2.500 € de moins par collaborateur qu'en Belgique et c'est même inférieur à la moyenne européenne. Jeroen Govers : « *Le faible coût par ETP aux Pays-Bas est surtout la conséquence des loyers peu élevés des espaces de bureau. La crise immobilière néerlandaise d'il y a quelques années avec de nombreux immeubles vacants s'est fait sentir. Cependant, le point le plus bas est aujourd'hui quasi atteint : la baisse de 3 % de cette année est nettement plus faible que l'an passé, lorsqu'elle atteignait encore 10 %. Autre explication : les coûts salariaux nettement plus faibles aux Pays-Bas. Ce point avait déjà fait la différence auparavant.* »

La baisse des coûts aux Pays-Bas se retrouve dans la catégorie « Personnel & Organisation » et plus spécifiquement dans les sections « Document Management » et « Sécurité ». Cette dernière section est remarquable compte tenu de la menace terroriste générale qui touche l'Europe.

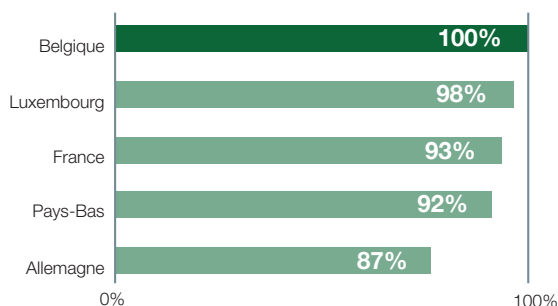
Jeroen Govers conclut : « *En 2017 également, on peut s'attendre à une poursuite de la baisse de l'OCI ainsi qu'à la réduction de l'écart avec les pays actuellement les moins chers où ce sont surtout les coûts relatifs aux services qui vont grimper. Le focus sur l'épargne ou la gestion efficace des moyens financiers restent une priorité, indépendamment du point délicat que constitue le coût salarial.* »

Eduard CODDÉ

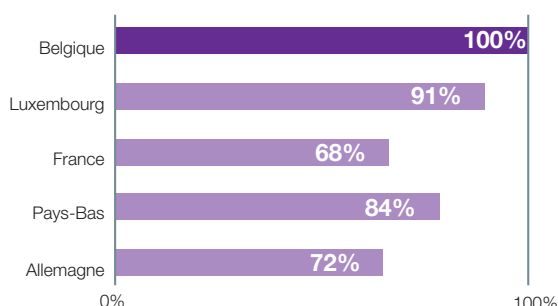
## Espace & infrastructure



## Personnes & Organisation



## Fonctions Centrales



## Total

