



Audit des loyers et charges immobilières

PRG-SCHULTZ : le groupe

- ◆ Depuis 1971, PRGX est le leader mondial de l'audit des comptes fournisseurs
- ◆ PRGX a son siège mondial à ATLANTA, Georgie, Etats-Unis
- ◆ PRGX c'est 1347 collaborateurs répartis dans 22 pays
- ◆ 180 millions de dollars de chiffre d'affaires en 2009
- ◆ Qui sont nos clients ? Ce sont les acteurs majeurs de la grande distribution et de la distribution spécialisée, et les grands groupes industriels et de service
- ◆ En 2010, PRG-Schultz devient PRGX et lance une nouvelle catégorie de service : la découverte de profits cachés, qui combine l'audit, l'analyse et le conseil.



PRG-SCHULTZ en France

- ◆ Depuis 1995
- ◆ 87 collaborateurs
- ◆ CA 2009 : 9 millions d'euros
- ◆ Siège social à Levallois-Perret (92, Hauts de Seine)
- ◆ Qualifié OPQCM (Office Professionnel de Qualification des Conseils en Management)
- ◆ Membre du SYNCOST, le 1er syndicat professionnel des métiers du conseil opérationnel en réduction des coûts

Les domaines d'intervention de PRG-SCHULTZ



Analyse des transactions comptables

Vérification de la bonne application des contrats d'achats

Audit des loyers et charges immobilières

Et aussi...un département consulting

Une méthodologie d'analyse pluriannuelle

Les phases clés de la mission

- ◆ Localisation et analyse des pièces Juridique et Finances
- ◆ Baux, avenants, conventions et autres courriers
- ◆ Facteur clés, pour calcul rétroactif de « l'attendu »
- ◆ Factures de toutes natures venant des tiers, chiffrage du réalisé

Fiche de rapprochement « attendu – réalisé »

- ◆ Identification, tiers, site, surfaces, ...
- ◆ Montant de loyers et conditions de révisions
- ◆ Charges et autres dépenses par natures et périodes

Montage des demandes d'informations et des réclamations

- ◆ Dossier documenté des pièces justificatives
- ◆ Validation des dossiers en interne
- ◆ Mise en forme des courriers et envoi

Récupération

- ◆ Communication aux fournisseurs
- ◆ Honoraires aux résultats

Actions spécifiques sur les charges

Charges de toutes natures

Analyse des conditions fixées

- ◆ Bail : liste considérée comme limitative
- ◆ Bail : conditions de répartition des charges communes
- ◆ Cadre de fonctionnement, règlement de copropriété, ...

Analyse des dépenses sur 5 ans

- ◆ Relevé des dépenses, factures et apurements
- ◆ Décompte des provisions et des soldes
- ◆ Analyse de l'évolution par natures
- ◆ Consultations comptables et extractions
- ◆ Calcul d'un ratio coût/m²/an

Détection, montage et validation des dossiers

- ◆ Demande de régularisation
- ◆ Demande d'informations détaillées
- ◆ Documentation des dossiers
- ◆ Récupération effective ou accord de déduction



Audit des charges immobilières

Expérience

Centres
commerciaux

Réseaux
d'agences

Industries
Prest.service

Logistique
centres appels

Immeubles
de bureaux

Organisation

Flux Cncc

Ch.collectives

- nettoyage
- déchets
- fonc.immeuble
- liaison méca.
- espaces verts
- sécurité, inc.
- surveillance, ...
- climatisation
- fonc.général
- état collectiv.
- recettes

Loyers

- révision, indices
- variable, franchise

Charges privatives

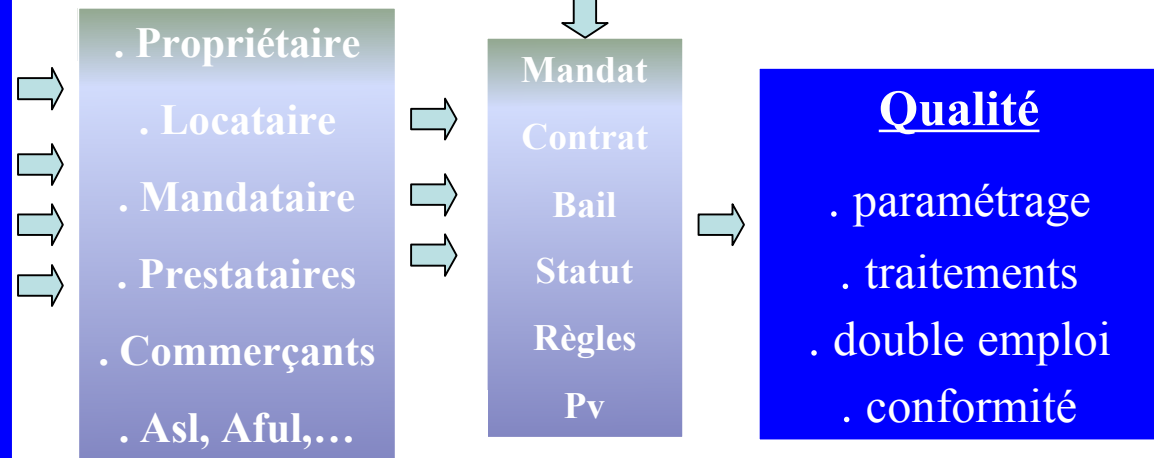
Autres prestations

Travaux, art.606

Cadre de délégation

Prise d'initiative par
les tiers

Actes juridiques



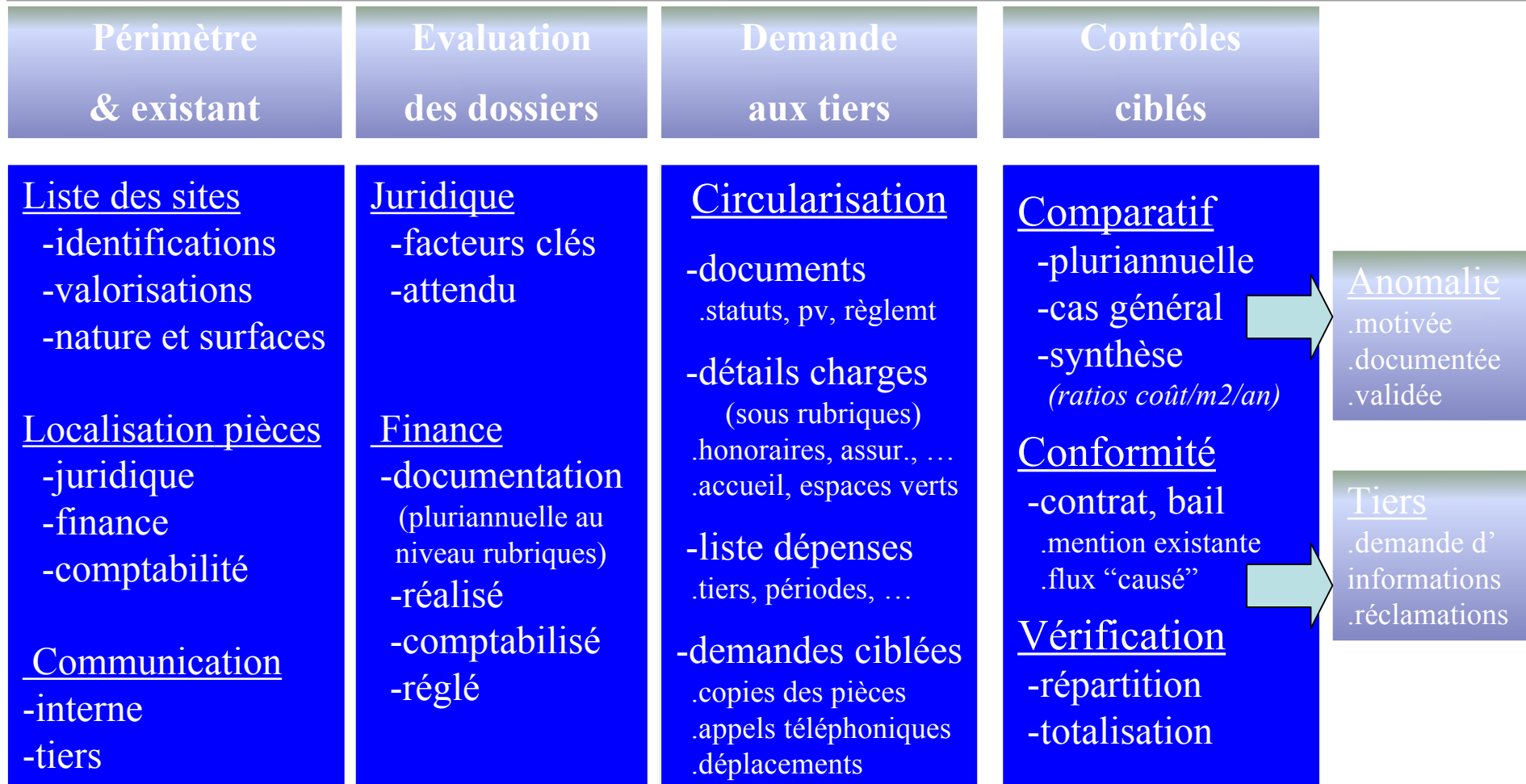
Flux financiers

Prévu/Réalisé=Acomptes/Solde
Information/Documentation

Dépenses et Recettes

Une expérience acquise au fil de la diversité des sites, des organisations et des intervenants

Une méthodologie d'audit adaptée et autonome



Anomalie
 .motivée
 .documentée
 .validée

Tiers
 .demande d'informations
 .réclamations

Montage anticipé de la documentation, fiche d'audit

Tableau de suivi pour rendre compte de l'avancement



Une méthodologie adaptée à la position de preneur et de bailleur

Une méthodologie adaptée et autonome

Analyse des contrats

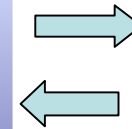
- périmètre
- facteurs clés “financiers”

Analyse des pièces comptables

- factures et autres
- écritures comptables

Fiche de rapprochement

- Valorisation attendu / réalisé
- Comparatif pluriannuel
- Identification d’anomalies

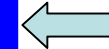


Contrôle
sur pièces



Réclamation

- Présentation de validation
- Communication au tiers



Documentation

Récupération justifiée

Les besoins pour la mission d'audit

Juridique

Contrats

- mandats
- baux
- contrats autres
- conventions, ...

Communications

- courriers
- notes internes
- contentieux
- surfaces natures

Suivi de gestion

- entretiens
- tableaux existants

Finances

Pièces

- factures directes
- appels de fonds
- apurements
- avis de règlement

Communications

- courriers
- notes internes
- contentieux

Suivi de gestion

- entretiens
- tableaux existants

Compta

Procédures

- bon à payer
- lissage mensuel
- justificatifs
- archives

Consultations

- comptes
(4*,61*,275*, ...)
- extraction (?)

Suivi de gestion

- entretiens
- tableaux existants

Mission

Bureau

- postes de travail
- téléphone
- éditions
- e-mail
(ch.immo@client.xx)

Intendance

- badge
- cantine
- parking, ...

Correspondant

- informations
- validations

Mission : résultats et livrables

Rapport de mission

Economies

- Récupérations - déductions
- accord du tiers
- écriture en comptabilité

Préconisations

- Points forts
- Cas général
- Cas spécifiques

Opportunités

- . Réduction de coûts
- . Adaptation des moyens
- . Outils de gestion

Livrables

Dossiers montés

- Tableau de valorisation
- Documentation détaillée
- Nature et commentaires

Eléments de valorisation

- tableau de suivi mission
- comparatif inter-sites
- ratios m² sites et rubriques

Eléments de comparaison

- cas général
- hit parade “rubrique”
- exceptions “sous-rubrique”