EXIMIUS
REAL ESTATE ADVISORY

SYNTHÈSE · ÉTUDE DE MARCHÉ INTERNATIONALE

Prix du facility management : exception française ou tendance mondiale ?

Position comparée de la France et enseignements pour Maintenance as a Performance Service · Septembre 2026

La réponse en une page : la pression prix est mondiale, la fragilité des métiers est française

Ce que l'étude confirme

- La compression des prix FM est documentée dans 14 des 17 pays étudiés : même mécanisme partout (main-d'œuvre 70 à 85 % du prix, achat au moins-disant).
- Les marges du multiservices sont comprises entre 3,5 et 5 % chez tous les leaders, quel que soit le pays.
- Le moins-disant ne réduit pas le coût total : au moins la moitié de l'économie initiale est reperdue en renégociation (recherche académique).

Ce que l'étude nuance

- La France n'est pas la plus « prix seul » : 22 % des marchés publics contre 54 % en moyenne UE. La pression vient du marché privé et des notations indirectes.
- Sa singularité est sociale : grille propreté rattrapée par le SMIC en 2027, deux tiers de temps partiel, majors fragilisés.
- Quelques pays ont préservé une logique de valeur (Singapour, Norvège, Pays-Bas, Royaume-Uni, Japon), sans relever les marges au-delà de 5 à 6 % : ils ont stabilisé le marché et déplacé la concurrence vers le résultat.

Trois chiffres qui situent la France

3,5 à 5 %

marge opérationnelle des leaders du multiservices, en France comme ailleurs (Equans 3,5 %, ABM 3,6 %, Mitie 4,6 %, Sodexo 4,7 %, Coor 4,8 %, ISS 5,0 %) · Rapports annuels 2024-2025

22 %

des marchés publics français attribués au seul critère prix, contre 54 % pour le pays médian de l'UE (Allemagne 56 %, Norvège 8 %) · Commission européenne, Scoreboard 2024

0,21 €

d'écart horaire entre le premier coefficient de la grille propreté et le SMIC en 2026 ; rattrapage au 1er janvier 2027 (Allemagne : 15 €/h conventionnels) · FEETS-FO, BIV

Lecture : la France cumule une commande publique formellement vertueuse et un marché privé (75 % du chiffre d'affaires de la propreté) sans garde-fou sur la notation, la durée ou l'indexation. Le levier de marge observé partout est le mix technique, énergie et engagement de résultat (Spie 7,1 à 7,9 %, Vinci Energies 7,2 %, Ventia 8,7 %).

EXIMIUS
REAL ESTATE ADVISORY

Panorama : huit marchés, quatre façons de gouverner le prix

Pays	Mécanisme dominant	Prix seul (public)	Marge des leaders	Ce qu'il faut retenir
France	Marché privé non encadré, notation indirecte	22 %	3,5 à 4,7 %	Grille propreté au SMIC, Atalian en restructuration
Allemagne	Moins-disant assumé, salaires régulés	56 %	n.d. (Spie DE 7,9 %)	Marché le plus dynamique (66,9 Md€), « pression prix » premier frein
Royaume-Uni	Correction post-Carillion	n.d.	4,6 % (Mitie)	Valeur sociale ≥ 10 %, Procurement Act 2023, real Living Wage
Pays-Bas · Norvège	Régulation du marché	14 % · 8 %	4,8 à 5,0 %	Best Value, code de conduite (2 000 signataires), agrément propreté
États-Unis	Doctrine fédérale PBSA, LPTA encadré	25 % LPTA (Défense)	3,6 % (ABM) à 10 % (CBRE)	Dualisme : pure players à 3-4 %, fees et technique à 6-10 %
Japon	Pénurie de main-d'œuvre	n.d.	6,1 % (2024)	Prix contractuels +10 % dans le privé en 2025, marges en hausse
Singapour	Doctrine d'achat codifiée	qualité ≥ prix	7,2 % (ISS APAC)	Anti-dumping -20 %, 3 + 3 ans, bonus-malus ± 10 %, salaires planchers indexés
Australie	Sélectivité et indexation (IFM)	n.d.	7,0 à 8,7 %	90 % de carnet indexé ; nettoyage public encore au moins-disant

Sources : Commission européenne (Scoreboard 2024), GAO 2019, rapports annuels 2024-2025, Lünendonk 2025-2026, JBMA 2026, BCA Singapour 2026. Agrégats de marges non homogènes, lecture en ordre de grandeur.

Quatre voies pour préserver la valeur, aucune ne relève durablement les marges

Doctrine d'achat codifiée

- Singapour, Hong Kong, États-Unis fédéral
- Qualité pondérée à 60 % et jamais inférieure au prix
- Offres à plus de 20 % sous la moyenne plafonnées
- Salaires planchers traités en événements de compensation

Régulation du marché

- Norvège, Pays-Bas, Allemagne (salaires)
- Agrément obligatoire des entreprises de propreté
- Best Value Procurement, prix pondéré à 30 % au plus
- Code de conduite du marché signé par 2 000 organisations

Correction après crise

- Royaume-Uni après Carillion et Interserve
- Outsourcing Playbook, valeur sociale à 10 % minimum
- Offre « la plus avantageuse » (MAT) depuis 2025
- Répercussion des coûts retrouvée : +3 points de prix contractuel chez Mitie

Rapport de force démographique

- Japon, Australie (IFM technique)
- Prix +6,2 % public, +10,0 % privé en 2025 (Japon)
- Marges de 5,3 % à 6,1 % en un an
- Hausse subie plutôt que pilotée : le scénario par défaut pour la France

Ce que dit la recherche internationale : le moins-disant coûte plus cher, la valeur rapporte plus

Le moins-disant se paie après la signature

- Au moins 50 % de l'économie obtenue à l'attribution est perdue en renégociation ; filtrer les offres anormalement basses préserve la performance (Decarolis, 2014).
- Coûts d'adaptation de 7,5 à 14 % du montant des offres sur contrats incomplets (Bajari et al., 2014).
- Économies d'externalisation publique : 8,5 % en 2000-2004, 0,4 % en 2010-2014 ; la qualité n’est presque jamais mesurée (Petersen et al., 2018, 49 études).
- Carillion : offres « trop basses pour tenir le cahier des charges » (Institute for Government, 2020).

La valeur pèse plus que le coût

- Une baisse de 20 % des coûts FM produit environ 6 % de bénéfice organisationnel ; une création de valeur de 20 % en produit environ 14 % (Jensen, van der Voordt, Coenen, 2012).
- 80 % des responsables FM restent évalués d'abord sur le budget (RICS, 2012).
- Maintenance préventive : 12 à 18 % d'économie sur le correctif ; prédictive : 30 à 40 % (FEMP, 2010).
- Le ratio 1:5:200 est à abandonner : recalculé à 1:0,4:12 (Hughes et al., 2004).

Cinq leviers éprouvés à l'étranger, transposables dans l'offre MaaPS

Plancher qualité
- Qualité ≥ prix (Singapour), prix < 50 % (EFCI)
- Encadrer les formules de notation et les neutralisations

Offres anormalement basses
- Note plafonnée sous -20 % de la moyenne
- Procédure OAB rarement activée en FM en France

Durée et probatoire
- 3 + 3 ans minimum, six grades semestriels
- Période probatoire MaaPS 6 à 12 mois

Indexation des coûts
- Salaires et réglementation en compensation events
- 90 % de carnet indexé chez Downer ; 47 % des clients ajoutent des clauses (IFMA)

Bonus-malus mesuré
- ± 10 % de la redevance, répercuté aux sous-traitants
- Donnée partagée et gouvernance tripartite

Cohérence avec le modèle MaaPS : part variable 10 à 15 %, intéressement 5 à 10 %, période probatoire 6 à 12 mois, gouvernance tripartite et socle de données propriété du bailleur sont alignés avec la doctrine singapourienne et les pratiques britanniques.

EXIMIUS
REAL ESTATE ADVISORY

Merci de votre attention

Luc Monteil · Président
EXIMIUS REAL ESTATE ADVISORY
60 rue François 1er, 75008 Paris
www.eximius-rea.com
Étude complète à télécharger sur eximius-rea.com