

SYNTHESE DES RESULTATS

Enquête 2012 sur le Management immobilier des sièges sociaux des grandes entreprises

L'OMI a réalisé en octobre 2012, avec le soutien de l'ADI, l'Association des Directeurs Immobiliers, une nouvelle étude consacrée au management immobilier des grandes entreprises en France, et notamment aux **réflexions de workplace management et de gestion des espaces de travail dans les sièges sociaux**.

Cette enquête a été menée auprès des responsables immobiliers des sociétés cotées et non cotées, dont la gestion d'actifs immobiliers ne correspond pas au cœur de métier. Notre population d'étude est composée essentiellement de grandes entreprises pour lesquelles la fonction immobilière est clairement identifiée.

Au total l'enquête porte sur **74 grandes entreprises qui occupent près de 2 millions de m²** de sièges sociaux en France, à 90 % localisés en région francilienne (46 % dans Paris intramuros, 14 % dans le quartier de La Défense). 33 entreprises ayant répondu sont cotées en bourse dont 23 au CAC40. Parmi les répondants, 39 % appartiennent au secteur industriel (19 % dans l'industrie manufacturière, soit 14 entreprises), les 61 % restants appartiennent au secteur tertiaire (22 % dans le secteur des activités financières, immobilières et assurances, soit 16 entreprises).

➤ **En prenant soin de ne prendre en compte qu'une réponse par entreprise afin de ne pas biaiser les résultats, nous obtenons un excellent taux de réponse à l'étude de 48 %.**

Tous les textes et les données chiffrées de cette publication sont protégés par le droit de la propriété littéraire et artistique.

En conséquence toute citation des textes et de données doit en indiquer l'auteur et la source.

Description des répondants et de la fonction immobilière

- Un tiers des directeurs immobiliers de notre population est **rattaché à la Direction générale**. 23 % au Secrétariat général, 16 % à la Direction financière et 7 % à la DRH.
- **La fonction existe depuis plus de dix ans** dans l'entreprise dans plus de 54 % des cas ; elle a moins de cinq ans pour 22 % des répondants.
- Les services qui gèrent l'immobilier d'exploitation de l'entreprise sont en général de petite taille : 60 % des entreprises ont une direction de l'immobilier composée de moins de 10 personnes (hors services généraux), tandis que **la moitié des services ont 6 personnes à plein temps**. A l'opposé, pour 20 % des entreprises consultées (soit 14) - dont la plupart sont des entreprises tertiaires du secteur des activités financières et d'assurance - la taille du service est supérieure à 50 personnes.
- **La taille de la direction immobilière a sensiblement évolué à la hausse depuis ces trois dernières années pour 36 % des entreprises tandis que pour 40 % d'entre elles, elle est restée stable**. Seulement 24 % des entreprises ont vu les effectifs de leur fonction immobilière diminuer.
- Plus de 70 % des entreprises cotées, considèrent **la fonction stratégique pour l'évolution de l'entreprise**, contre 45 % pour les entreprises non cotées qui considèrent encore à 22 % la fonction essentiellement comme une fonction support de l'entreprise.
- La moitié des responsables immobiliers concernés par l'enquête gère un parc de plus de 350.000 m² de locaux d'entreprises tous types confondus en France, dont 9 % des parcs de plus de 4 millions de m² ; la moyenne des surfaces gérées en France étant de 1,2 millions de m² par entreprise.
- Pour nos 74 entreprises étudiées, **la part de la surface totale des immeubles de bureaux en France détenue en propriété est en moyenne de 41,5 %, la médiane étant de 45 %**. Cependant ce taux diffère selon que les entreprises sont ou non cotées : les entreprises cotées détiennent en moyenne moins de surfaces de bureaux (33 % de la surface de leur immobilier de bureaux en France) que les sociétés non cotées (48 %).
- 74 % des répondants ont procédé à des **cessions d'actifs immobiliers** ces trois dernières années et 41 % à des **acquisitions d'actifs** en France.

Les sièges sociaux

- La moitié des entreprises de notre population est **propriétaire de son siège social**. Cette proportion s'élève à plus de 61 % pour les entreprises non cotées, contre 36 % pour l'ensemble des entreprises cotées, avec une sensible différence pour les entreprises du CAC40, propriétaire à 44 % d'entre elles de leur siège social.
- 39 % des entreprises ont procédé à un **déménagement de leur siège social** depuis ces trois dernières années.

- Le taux de propriétaire du siège social **varie sensiblement en fonction du secteur d'activité** : les établissements bancaires et financiers sont propriétaires à 75 % de leur siège social, tandis que l'industrie manufacturière n'est propriétaire qu'à 46 % du siège social.
- Enfin ce taux varie **selon la localisation géographique** de l'entreprise : celles localisées dans Paris *intramuros* possèdent à 56 % leur siège social, contre 30 % pour celles localisées à La Défense ou en province (90 %).
- Notre enquête révèle par ailleurs que les **entreprises occupent en moyenne leur siège social depuis 23 ans**, la médiane étant de 13 ans.
- La taille moyenne du siège social est de 24.660 m² avec un nombre d'employés moyen de 1252 personnes. Elle peut s'accroître sensiblement en fonction du secteur d'activités, notamment pour le tertiaire (28.109 m²), ce qui est le cas pour les activités bancaires et financières (44.700 m² en moyenne).
- Enfin seulement 13 % des sièges sociaux de notre enquête sont des **immeubles certifiés** ; ces derniers appartiennent en grande majorité aux entreprises cotées au CAC40. Par contre, 61 % des répondants ont procédé à des démarches HQE depuis ces trois dernières années.

L'organisation des espaces de travail

- Seulement 38 % des grandes entreprises interrogées, soit 27, ont aménagé leur siège social **en espaces entièrement ouverts**. Ainsi la plupart des sièges sociaux (62%) sont encore aménagés essentiellement en **espaces cloisonnés** même si l'on constate que près des deux tiers des répondants affirment mettre à disposition de leurs salariés des espaces de bureaux partagés (64%) ou des espaces conviviaux collaboratifs (61 %).
- Les sièges sociaux aménagés en espaces ouverts concernent essentiellement des entreprises tertiaires (70,2 %) : ces dernières sont en effet à 43 % à occuper leur espace de cette façon, tandis que 70 % des entreprises du secteur industriel utilisent des espaces cloisonnés pour leur siège social. Enfin, les sièges sociaux organisés en espaces ouverts abritent essentiellement à deux tiers des entreprises cotées, notamment celles du CAC40.
- **La part des sièges sociaux en espace cloisonnés s'accroît chez les entreprises propriétaires de leur siège social** (soit 35 entreprises) pour s'élever à 80 %. Ce taux baisse à 44% pour celles qui en sont locataires, qui semblent ainsi privilégier à 56 % les espaces ouverts.
- Un quart des entreprises mentionnent avoir recours au **télétravail et/ou au nomadisme**.
- La plupart des entreprises considèrent que la **réduction des coûts d'occupation de leur siège social passe tout d'abord par des solutions de *workplace management***, et notamment d'organisation du travail et d'occupation des espaces.
- 57 % d'entre elles ont d'ailleurs déjà engagé une réflexion de ce type qui passe essentiellement par **la mise en place d'une fonction dédiée, notamment la Direction de l'Environnement de travail**, qui dépend à 50 % des répondants de la direction immobilière, à 19 % de la Direction des services généraux ou des achats et à 13 % de la DRH.

Renégociations des baux

- Près de la moitié de nos répondants considèrent la renégociation des baux et des loyers comme stratégie de réduction des coûts.
- C'est le cas pour 28 % des sièges concernés (dont la surface moyenne est de 26.000 m²), soit 21 entreprises qui ont **pu renégocier à la baisse leurs loyers depuis ces deux dernières années**. Parmi celles-ci, 45 % sont des entreprises cotées.
- Plus des trois quarts des renégociations concernent des sièges occupés en location simple et 84 % des immeubles non certifiés.

Les espaces vacants

- Pour 40 % des répondants, la part des postes de travail structurellement vacants ou non occupés dans le siège social est relativement faible puisque inférieure à 5 %. Elles sont néanmoins plus d'un quart à déclarer **une vacance structurelle de leur siège social comprise entre 5 et 10 %**, ce qui est le cas principalement pour les immeubles localisés dans le quartier d'affaires de La Défense (56 % d'entre eux).
- On constate que 11 % de ces grandes entreprises (soit 8) sont concernées par une vacance structurelle comprise entre 10 et 20 %, ce qui est notamment le cas pour les sièges implantés en région parisienne, voire 4 % par une vacance plus élevée encore ; **Pour ces derniers taux, on constate que les entreprises sont essentiellement locataires de leur siège social.**

Etude et traitements statistiques : Ingrid Nappi-Choulet, Professeur, *ESSEC Business School*,
Ingénieur de recherches : Delphine Dubart, *ESSEC Business School*.

L'OBSERVATOIRE DU MANAGEMENT IMMOBILIER

Responsable :
Ingrid NAPPI-CHOULET,
Professeur ESSEC
nappi@essec.fr

<http://omi.essec.edu>

Avec le soutien de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) et de l'ESSEC.

L'Observatoire du Management Immobilier est né en 2004 de la nécessité pour nos métiers de chercheurs en management de l'entreprise de mieux connaître une réalité managériale reconnue aujourd'hui comme en plein développement et créatrice de valeur pour l'entreprise.