

L'immobilier des grandes entreprises cotées en France

L'OMI, l'**Observatoire du Management Immobilier** de l'ESSEC, a dressé en 2005 avec le soutien de l'ADI, l'Association des Directeurs Immobiliers, une étude consacrée aux directions immobilières des entreprises du CAC40 et du SBF120, notamment au management de leur immobilier d'exploitation dans le contexte actuel de l'application des nouvelles normes comptables IFRS.

Cette nouvelle enquête a été menée auprès des responsables immobiliers des sociétés composant l'indice boursier SBF120 au 31 mars 2005, et dont la gestion d'actifs immobiliers ne correspond pas au cœur de métier. On peut estimer que 31 des 117 entreprises constituant l'indice et dont l'immobilier n'est pas le cœur de métier, soit environ 26,5%, n'ont pas de gestion centralisée de l'immobilier, et donc pas de service responsable de l'immobilier d'exploitation. Nous avons finalement reçu 40 questionnaires, soit un taux de réponse de 34,2%.

Les résultats présentés sont pondérés et corrigés afin de représenter les 86 entreprises de l'indice pour lesquelles la fonction immobilière est identifiée et qui possèdent donc un service responsable de la gestion de l'immobilier d'exploitation.



DR.

Par Ingrid Nappi-Choulet, professeur à l'ESSEC et à l'ENPC, responsable de l'**Observatoire du Management Immobilier**

■ Le service responsable de l'immobilier

Dans les entreprises où la fonction immobilière est identifiée, la gestion de l'immobilier d'exploitation est le plus souvent confiée à une direction immobilière, mais peut également dépendre de la direction des moyens ou services généraux ou encore de la direction du développement. Ce service est rattaché hiérarchiquement dans la plupart des cas au Secrétariat général ou à la direction financière ; plus marginalement à la direction juridique, à la direction des ressources humaines ou encore à une direction des opérations ou une direction tech-

nique en charge des fonctions supports.

On peut noter quelques différences entre les sociétés du CAC40 et les autres sociétés de l'indice SBF120 (cf. graphique 1). La gestion de l'immobi-

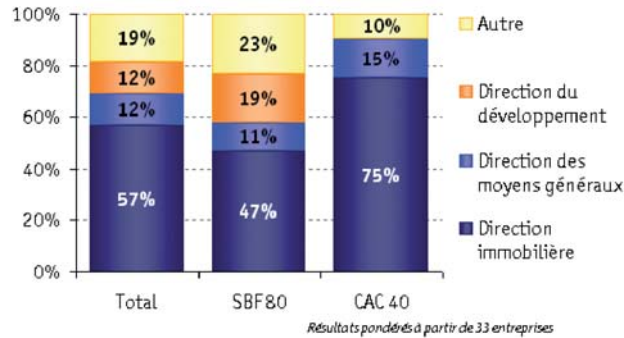
liement. Par ailleurs, les sociétés du CAC40 ont des services immobiliers de taille plus importante (cf. graphique 2) avec en moyenne 109 personnes par service contre 23 en ce qui concerne les sociétés du SBF80, la

» La gestion de l'immobilier est plus fréquemment confiée à une direction immobilière dans les sociétés du CAC40 que dans les sociétés du SBF80

lier est plus fréquemment confiée à une direction immobilière dans les sociétés du CAC40 que dans les sociétés du SBF80, où l'on trouve en revanche plus de directions du déve-

lopement. Par ailleurs, les sociétés du CAC40 ont des services immobiliers de taille plus importante (cf. graphique 2) avec en moyenne 109 personnes par service contre 23 en ce qui concerne les sociétés du SBF80, la médiane étant respectivement de 13 et de 4. Malgré leur taille plus importante, ce sont les services immobiliers des CAC40 qui enregistrent des diminutions d'effectifs depuis ces trois

Graphique 1 : service responsable de l'immobilier selon l'indice boursier



dernières années (pour 40% des services immobiliers des CAC40 contre 21% pour le SBF80). La prise de décision immobilière est le plus souvent centralisée, en particulier dans l'industrie et dans le secteur des activités financières. Pour presque les deux tiers des entreprises (61%), le service immobilier intervient activement dans la stratégie de développement. En majorité, les services immobiliers des entreprises du SBF120 ont un périmètre géographique de responsabilité

» Les sociétés du CAC40, qui sont aussi les plus importantes en termes de chiffres d'affaires ou d'effectifs, sont donc plus souvent propriétaires de leur immobilier d'exploitation en France

international (58% des entreprises). Sinon, leur périmètre de responsabilité se limite au territoire national (40%). Il ne concerne le territoire européen que très rarement (2%).

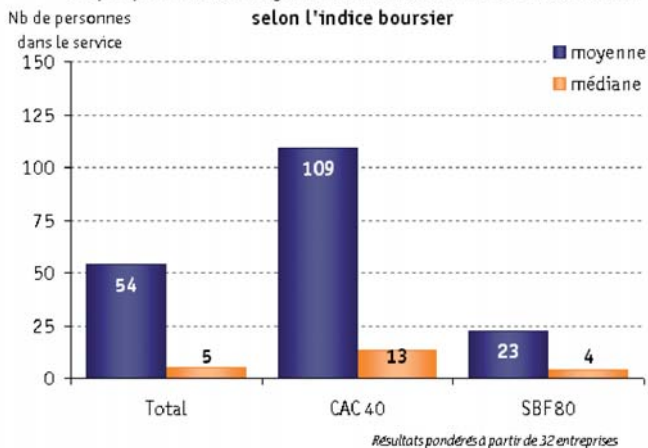
■ Le patrimoine immobilier des entreprises

La connaissance de la taille et de la structure de l'immobilier d'exploitation par les grandes entreprises pourrait encore être améliorée. En effet, 30% des responsables immobiliers ne sont pas en mesure de donner la surface totale utilisée par l'entreprise en

France, et la proportion passe à 45% en ce qui concerne la surface de l'immobilier de bureau.

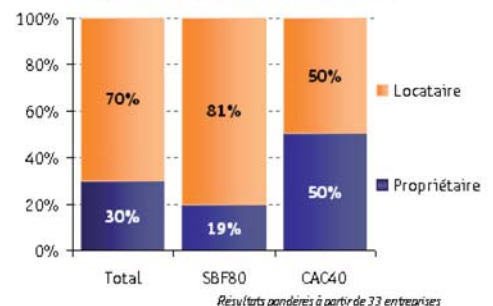
D'après les résultats de l'enquête la surface d'un siège social peut varier d'environ 1 000 m² à 300 000 m², soit une moyenne proche de 28 000 m². Cette moyenne passe d'environ 24 600 m² pour les entreprises du SBF80 à 33 500 m² pour les entreprises du CAC40. La majorité (70%) des entreprises du SBF120 qui possèdent un service immobilier sont locataires de leur siège social (cf. graphique 3).

Graphique 2 : Taille moyenne et médiane du service immobilier selon l'indice boursier



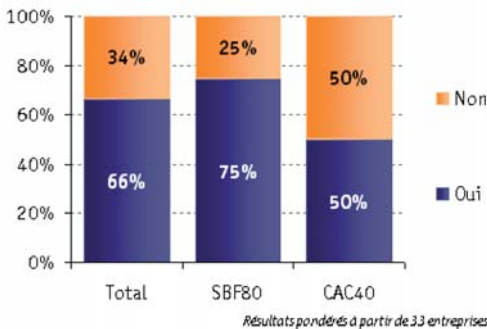
Pour les entreprises du SBF120 qui ont su donner l'information, la surface totale de l'immobilier d'explo- »

Graphique 3 : Propriété du siège social



L'immobilier des grandes entreprises cotées en France (suite)

Graphique 4 : Externalisation d'actifs immobiliers



tation en France varie de 45 500 m² à 7 millions de m². Elle vaut en moyenne un million de m² et la médiane est à 250 000 m². Ces chiffres révèlent ainsi de fortes disparités entre les sociétés du CAC40, dont la surface moyenne de l'immobilier d'exploitation en France est de 1,8 million de m², et celles du SBF80 pour lesquelles cette moyenne vaut un peu moins de 339 600 m².

La part de la surface totale en France détenue en propriété varie de 0% (l'entreprise est uniquement locataire) à 85%, la moyenne étant de 34% soit environ 1/3 de la surface détenue en propriété. Cependant ce taux diffère selon l'indice considéré : les entreprises du CAC40 détiennent en moyenne 46% de la surface de leur immobilier d'exploitation en France, contre seulement 25% pour les sociétés du SBF80. Les sociétés du CAC40, qui sont aussi les plus importantes en termes de chiffres d'affaires ou d'effectifs, sont donc plus souvent propriétaires de leur immobilier d'exploitation en France.

■ **Parallèlement, on constate que les sociétés du SBF80 sont plus concernées par les externalisations.**

En effet, trois quarts des entreprises du SBF80 disent avoir externalisé du patrimoine au cours des trois

dernières années, contre la moitié des sociétés du CAC40 (cf. graphique 4). Les sociétés du SBF80 font donc plus souvent le choix de la location pour leur immobilier d'exploitation. Plus de la moitié des répondants (52%) ne savent pas quel poste de dépense représente l'immobilier. Le pourcentage est particulièrement important en ce qui concerne les sociétés du SBF80 : 64% contre 30% des sociétés du CAC40. Par ailleurs, on constate que

Les objectifs de retour sur investissement et de création de valeur concernent davantage les sociétés ayant une part relativement importante d'actifs immobiliers dans leur bilan

43% des répondants ne savent pas quel poids représentent leurs actifs immobiliers dans le total du bilan consolidé de la société.

■ La gestion de l'immobilier d'exploitation

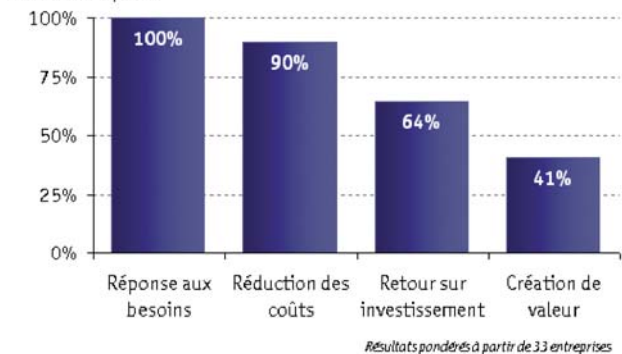
La gestion de l'immobilier au sein de l'entreprise évolue depuis quelques années dans le cadre de nouvelles problématiques financières, fiscales et comptables. La prise en compte du rôle de la fonction immobilière dans le fonctionnement de l'entreprise est encore relativement récente, et on peut constater que la maîtrise de leurs actifs immobiliers est souvent entravée

par une mauvaise connaissance de ceux-ci.

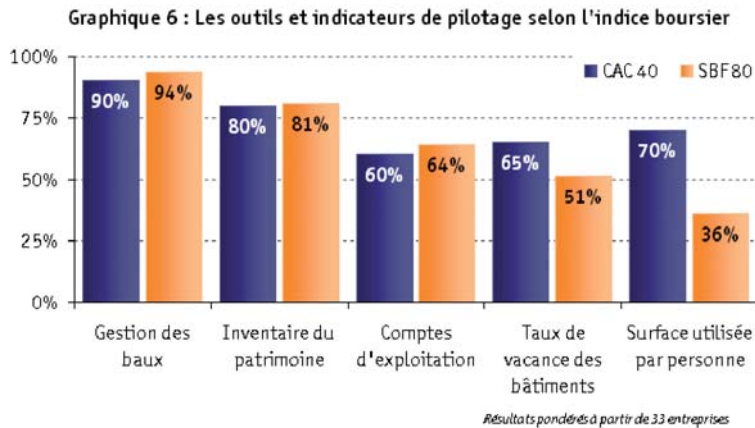
La gestion immobilière des sociétés du SBF120 a pour principal objectif de répondre aux besoins de l'entreprise dans une optique de réduction des coûts (cf. graphique 5). Les objectifs de retour sur investissement et de création de valeur concernent davantage les sociétés ayant une part relativement importante d'actifs immobiliers dans leur bilan. Ainsi l'ensemble des entreprises dont l'immobilier brut représente au moins 10% du total des actifs ont

cité le retour sur investissement, et 59% d'entre elles ont cité également la création de valeur. Ces proportions passent respectivement à 59% et 48% pour les entreprises dont l'immobilier représente entre 5% et 10% du total des actifs, et à 43% et 20% pour les entreprises dont l'immobilier représente moins de 5% du total des actifs bruts. »

Graphique 5 : Les objectifs de la gestion immobilière



L'immobilier des grandes entreprises cotées en France (suite)



Les principaux outils et indicateurs de pilotage sont la gestion des baux et l'inventaire du patrimoine (cf. graphique 6). Les sociétés du CAC40 utilisent également la surface utilisée par personne plus fréquemment que les sociétés du SBF80.

Si 81% des entreprises considèrent l'inventaire du patrimoine comme un indicateur de pilotage de la gestion immobilière, elles sont en réalité 91% à en avoir un à disposition, ce qui correspond aux résultats de l'enquête menée en 2004 auprès des sociétés du CAC40.

Les entreprises sont de plus en plus nombreuses à se doter d'un système d'information dédié à l'immobilier, en particulier celles qui ont un service immobilier de taille importante. Ainsi lorsque le effectif du service

» **Les entreprises sont de plus en plus nombreuses à se doter d'un système d'information dédié à l'immobilier, en particulier celles qui ont un service immobilier de taille importante**

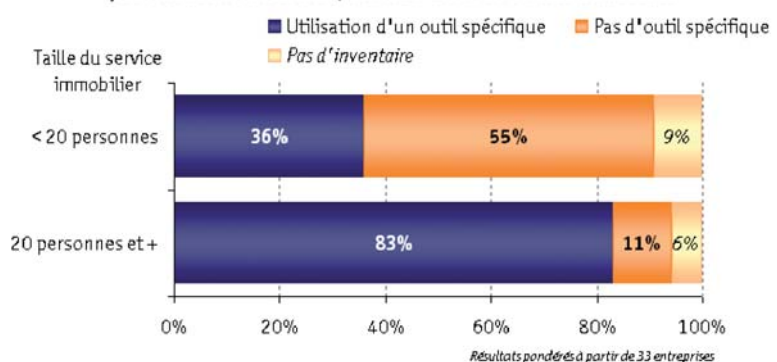
est d'au moins 20 personnes, l'entreprise possède un outil de gestion immobilière dans 83% des cas, en revanche lorsque l'effectif est inférieur à 20 personnes, elles ne sont que 36% à en être équipées (cf. graphique 7).

L'enquête a été menée en 2005, année du passage aux nouvelles

normes comptables internationales pour les comptes consolidés de toutes les sociétés cotées sur les marchés européens. Certaines de ces nouvelles normes concernent directement l'immobilier des entreprises et pourront avoir un impact sur leur gestion immobilière. L'enquête montre que la majorité des responsables immobiliers ont été sensibilisés à cette problématique. Les principales conséquences devraient porter sur l'analyse des contrats de location, pouvant amener une modification de la durée des baux, ainsi que sur les

durées d'amortissement. Cependant, pour 31% des responsables immobiliers cette réforme ne devrait pas avoir d'impact sur la gestion immobilière. Enfin, à la date de l'enquête (mai à août 2005), 12% des responsables immobiliers estimaient qu'il était encore trop tôt pour évaluer les conséquences de la réforme. ■

Graphique 7 : Utilisation d'un outil spécifique de gestion de l'immobilier pour réaliser l'inventaire, selon La taille du service immobilier



Le chiffre 26,5%

On peut estimer que 31 des 117 entreprises dont l'immobilier n'est pas le coeur de métier et qui constituent l'indice SBF120, soit environ 26,5%, n'ont pas de gestion centralisée de l'immobilier, et donc pas de service responsable de l'immobilier d'exploitation.