

L'immobilier des entreprises du CAC 40



Par Ingrid Nappi-Choulet, professeur à l'Essec et à l'Enpc, responsable de l'Observatoire du Management Immobilier de l'Essec

L'OMI, l'Observatoire du management immobilier de l'Essec a dressé avec le soutien de l'ADI, l'Association des directeurs immobiliers, une étude consacrée aux directions immobilières des entreprises du CAC 40 et au management de leur immobilier d'exploitation, dans le contexte actuel de l'application des normes comptables IFRS. Sont présentés ici les principaux facteurs explicatifs de l'existence ou non d'un service dédié au management immobilier de l'entreprise.

Dans ce contexte et depuis 2004, l'OMI mène une enquête périodique auprès des directions immobilières des grands groupes cotés en France. L'observatoire s'intéresse particulièrement à : l'organisation de la fonction immobilière dans l'entreprise ; la gestion de l'immobilier d'exploitation ; la mise en place des systèmes d'information et l'impact des normes IFRS sur le management immobilier.

Parmi ces 40 grands groupes, 8 ont reconnu ne pas disposer d'un service et d'un responsable de l'immobilier d'exploitation au niveau de la holding ou de l'ensemble du groupe.

■ La fonction immobilière dans l'entreprise

Un premier constat a pu être établi au niveau de l'ensemble des entreprises du CAC 40. Parmi ces 40 grands groupes, 8 ont reconnu ne pas disposer d'un service et d'un responsable de l'immobilier d'exploitation au niveau de la holding ou de l'ensemble du groupe.

Pour la majorité des groupes et entreprises interrogées, soit 20 sur un total de 29 ayant accepté de participer à l'étude (soit 69%), le service responsable de l'immobilier d'exploitation est appelé la direction immobilière. Dans une moindre proportion, l'immobilier d'exploitation est sous la responsabilité de la direction des moyens ou services généraux (pour 7 entreprises, soit 24%), ce qui est bien souvent le cas des entreprises du secteur tertiaire.

Dans l'organisation générale de ces grandes entreprises, le service responsable de l'immobilier d'exploitation est le plus souvent rattaché au secrétariat général, ce qui est le cas pour presque la moitié des entreprises interrogées (soit 48%). Il peut également rattaché à la direction financière (21%), à la direction des ressources humaines (soit 17%), ou encore à la direction des achats (soit 10%). Il arrive plus rarement qu'il soit rattaché à la direction juridique (soit 3%).

**Le chiffre
De 1 à 450
L'effectif du service responsable de la gestion de l'immobilier d'exploitation varie de 1 à 450 personnes.**

■ La taille du département immobilier

Pour l'ensemble des 29 grands groupes interrogés, l'effectif du service responsable de la gestion de l'immobilier d'exploitation varie de une à 450 personnes. Cependant, il est le plus souvent de petite taille. Pour la moitié des entreprises, il se compose en effet de moins de 8 personnes, et de moins de 5 personnes pour 38% d'entre elles. Seules 6 entreprises ont un service responsable de l'immobilier d'exploitation de plus de 100 personnes. Pour la grande majorité des entreprises (soit 72%), le service n'est pas divisé en sous-directions. Pour les autres, il peut comporter jusqu'à 6 sous-directions.

Les entreprises du secteur des activités financières se caractérisent par des services immobiliers de taille importante. En effet, l'effectif moyen du service est de 227 personnes pour les entreprises de ce secteur, alors qu'il varie de 6 à 57 personnes pour les entreprises des autres secteurs.

■ Taille du patrimoine en France

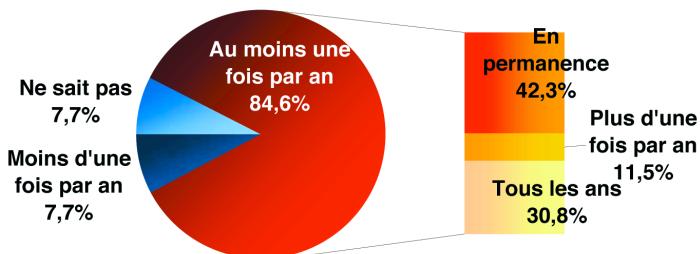
Pour les 20 entreprises qui ont su donner la surface totale de leur immobilier d'exploitation en France (soit 69% des entreprises), cette surface varie de 27 000 m² à 8 millions de m², la moyenne étant de 2,5 millions de m². On remarque que ces entreprises se divisent entre d'une part, celles qui ont un patrimoine immobilier très important, d'au moins 1 million de m² (12 entreprises, soit 42%), et d'autre part celles qui ont un patrimoine moins important, inférieur à 500 000 m² (7 entreprises, soit 24%).

La surface moyenne de l'immobilier d'exploitation en France est plus importante pour les entreprises industrielles que pour les entreprises du tertiaire : 3,1 millions de m² contre 1,86 million de m², en moyenne.

L'étude montre que 48% des 29 entreprises interrogées (soit 14 entreprises) utilisent un outil spécifique de gestion de leur immobilier d'exploitation. Indépendamment de cet outil, 90% des entreprises (soit 26 entreprises) disposent d'un inventaire de leur patrimoine. Ces répartitions se retrouvent dans tous les secteurs d'activité, quels que soient la taille de l'entreprise et le niveau du chiffre d'affaires.

L'utilisation d'un outil spécifique de gestion de l'immobilier concerne les directions immobilières et les directions des moyens généraux à peu près dans la même mesure. En revanche, en ce qui concerne l'inventaire du patrimoine de l'entreprise, on constate qu'une plus grande proportion des directions immobilières en possède un : 95% (soit 19 entreprises sur 20) contre 71% des directions des moyens généraux (soit 5 entreprises sur 7). Parmi les 26 entreprises qui possèdent précisément un inventaire de leur patrimoine, 84,6% (soit 22 entreprises) l'actualisent au moins une fois par an. En particulier 42,3% (soit 11 entreprises) déclarent l'actualiser en permanence (graphique 1).

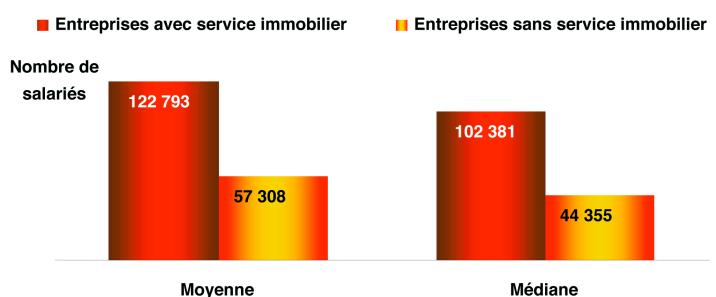
Graphique 1 : Fréquence d'actualisation de l'inventaire



■ L'influence des variables corporate

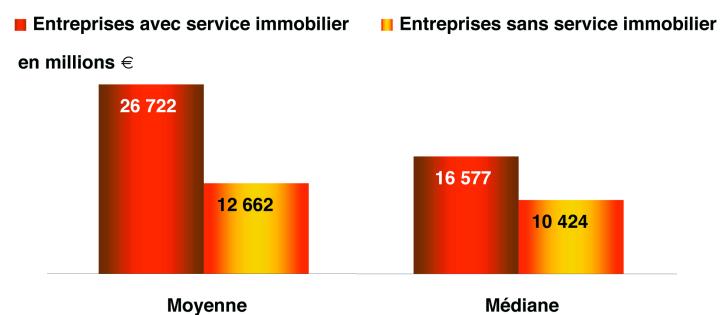
On constate que la taille des entreprises est déterminante concernant l'existence, ou non, d'un service dédié à la fonction immobilière. En effet, les entreprises ayant un service responsable de l'immobilier sont significativement plus importantes que celles qui n'en ont pas, à la fois en termes d'effectifs (cf. graphique 2) et de chiffre d'affaires (cf. graphique 3).

Graphique 2 : Relation entre l'effectif de l'entreprise et l'existence d'un service immobilier



Entreprise avec service immobilier : 29 entreprises
Entreprises sans service immobilier : 8 entreprises

Graphique 3 : Relation entre le chiffre d'affaires et l'existence d'un service immobilier



Entreprise avec service immobilier : 29 entreprises
Entreprises sans service immobilier : 8 entreprises

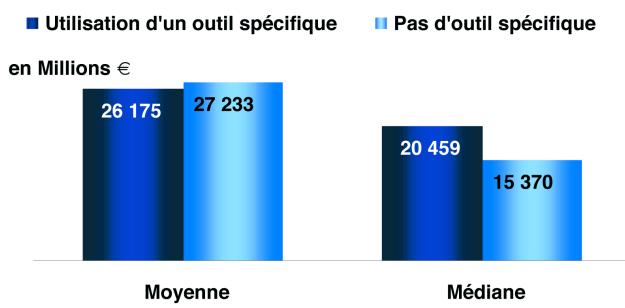
Par contre, l'utilisation d'un outil spécifique de gestion de l'immobilier, c'est-à-dire un système d'information dédié aux problématiques immobilières, n'est pas liée à la taille de l'entreprise (cf. graphique 4). Sur les 29 entreprises interrogées, près de la moitié (14 entreprises) déclarent utiliser un outil spécifique de gestion de l'immobilier. Cependant on constate que les responsables immobiliers n'ont pas toujours une bonne connaissance de leur patrimoine. En effet, presque un tiers des responsables immobiliers interrogés n'ont pas une bonne estimation de la surface de l'immobilier de l'entreprise au moins en France, et, paradoxalement, cela concerne autant ceux qui disposent d'un outil spécifique que ceux qui n'en ont pas.

L'immobilier des entreprises du CAC 40 (Suite)

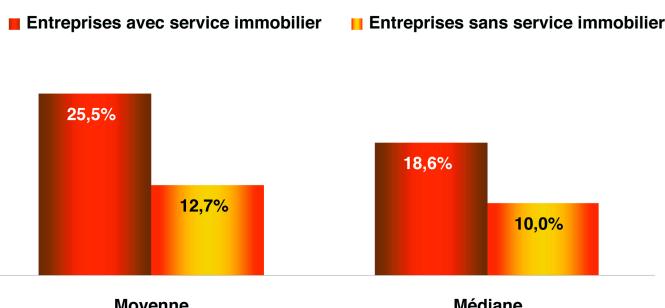
■ L'influence des variables financières

D'après les résultats de l'enquête, on n'observe aucun lien spécifique entre le montant total de la capitalisation boursière des entreprises et l'existence d'un service immobilier ou l'utilisation d'un outil spécifique de pilotage. En revanche, comme le montre le graphique 5, les entreprises ayant un service responsable de l'immobilier présentent en général une exposition immobilière plus importante. En effet, pour les 29 entreprises interrogées, l'immobilier représente en moyenne 25,5% de la capitalisation boursière, contre 12,7% pour les 8 entreprises n'ayant pas de service dédié à l'immobilier.

Graphique 4 : Relation entre le chiffre d'affaires et l'utilisation d'un outil de pilotage

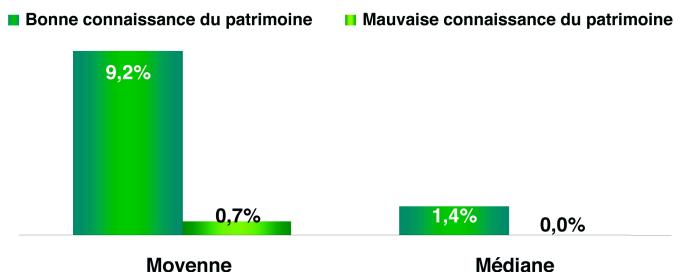


Graphique 5 : Relation entre le poids de l'immobilier sur la capitalisation et l'existence d'un service immobilier



On constate que la structure de l'actionnariat peut influencer la connaissance par l'entreprise de son patrimoine immobilier. En effet, les entreprises dont le responsable immobilier interrogé a une bonne connaissance de la taille du parc immobilier d'exploitation ont en général une part

Graphique 6 : Relation entre la part des capitaux familiaux dans le capital et la connaissance du patrimoine



plus importante des capitaux familiaux dans leur capital : en moyenne 9,2% contre 0,7% pour les entreprises dont les responsables immobiliers ont une mauvaise connaissance de la taille du parc immobilier d'exploitation (cf. graphique 6). ■

Trois grands profils d'utilisateurs

En termes de gestion de l'immobilier d'exploitation, on distingue trois grands profils parmi les entreprises du CAC 40 :

Tout d'abord les entreprises qui n'ont pas de gestion centralisée de leur immobilier.

Ensuite, on trouve d'une part, les entreprises dont l'immobilier est géré par une direction immobilière - ce qui concerne plutôt les entreprises industrielles - et d'autre part, les entreprises dont l'immobilier est géré par la direction des moyens généraux - en majorité dans le secteur tertiaire.

La surface moyenne de l'immobilier d'exploitation en France est moins importante pour les entreprises du tertiaire que pour celles de l'industrie.

Pour la majorité d'entre elles, les entreprises interrogées possèdent un inventaire du patrimoine, mais seulement un peu moins de la moitié d'entre elles utilisent un outil spécifique de gestion de l'immobilier.

L'existence d'un service responsable de l'immobilier est influencée par la taille de l'entreprise, en termes d'effectifs et de chiffre d'affaires, ainsi que par des caractéristiques plus financières, telle que l'exposition immobilière, mesurée par le poids des actifs immobiliers sur la capitalisation.