



Institut d'Informations et de Conjonctures Professionnelles  
11, rue Christophe-Colomb 75008 Paris • Tél. 01 47 20 30 33 • Fax 01 47 20 84 58  
[iplusc@iplusc.com.fr](mailto:iplusc@iplusc.com.fr)

**F.S.I.F**

**TRAITEMENT DES DONNEES  
SOCIALES DES SOCIETES  
IMMOBILIERES**

**DECEMBRE 2009**

# SOMMAIRE

<b>OBJET DE LA NOTE</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE I : LES SALAIRES DES SOCIETES IMMOBILIERES</b> (hors gardiens, concierges, employés d'immeubles)	<b>5</b>
<b>I – LES EFFECTIFS SALARIES</b>	<b>6</b>
<b>A - LA STRUCTURE DES EFFECTIFS SALARIES</b>	<b>6</b>
1. Les caractéristiques des salariés	7
2. Emploi handicapé	14
<b>B – LES EMBAUCHES ET LES DEPARTS</b>	<b>15</b>
1. Les embauches	16
2. Les départs	17
3. Les promotions	19
<b>II – LES REMUNERATIONS</b>	<b>20</b>
<b>A – LES SALAIRES</b>	<b>20</b>
1. Les salaires annuels bruts (hors variables)	20
2. Les salaires variables	22
<b>B – LES AUTRES FORMES DE REMUNERATION OU D'AVANTAGES</b>	<b>23</b>
1. L'intéressement et la participation	23
<b>III – LA FORMATION PROFESSIONNELLE</b>	<b>24</b>
1. Plan de formation	24
2. DIF et CIF	26
3. Apprentissage	26
<b>IV – L'ABSENTEISME</b>	<b>27</b>

<b>I – LES EFFECTIFS SALARIES</b>	<b>29</b>
<b>A - LA STRUCTURE DES EFFECTIFS SALARIES</b>	<b>29</b>
1. Les caractéristiques des salariés	30
2. Emploi handicapé	39
<b>B – LES EMBAUCHES ET LES DEPARTS</b>	<b>40</b>
1. Les embauches	40
2. Les départs	41
3. Les mouvements de personnel hors CDD	42
<b>II – LES REMUNERATIONS</b>	<b>43</b>
<b>A – LES SALAIRES</b>	<b>43</b>
<b>B – LES AUTRES FORMES DE REMUNERATION OU         D’AVANTAGES</b>	<b>44</b>
1. L’intéressement	44
2. La participation	44
<b>III – LA FORMATION PROFESSIONNELLE</b>	<b>45</b>
1. Plan de formation	45
2. DIF et CIF	46
<b>IV – L’ABSENTEISME</b>	<b>47</b>

## **OBJET DE LA NOTE**

Cette neuvième édition des résultats du traitement des données sociales des sociétés immobilières adhérentes à la F.S.I.F. propose un bilan de la profession à l'issue de l'année 2008 et une analyse de l'évolution de la branche par rapport aux années précédentes.

En ce qui concerne la partie « salariés des sociétés immobilières », la mobilisation des sociétés concernées par l'enquête a été aussi importante qu'en 2007. En effet, parmi les 16 contacts initiaux, 12 entreprises ont répondu.

En revanche, en ce qui concerne la partie « gardiens, concierges et employés d'immeubles », le nombre de questionnaires s'est réduit entre 2007 et 2008 (un de moins). C'est pourquoi, les données 2008 affichées ici pourront être corrigées dans le prochain rapport selon les informations qui nous seront alors fournies.

**CHAPITRE I :**

**LES SALARIES DES SOCIETES  
IMMOBILIERES**

**(hors gardiens, concierges, employés d'immeubles)**

# I – LES EFFECTIFS SALARIES

L'étude des effectifs salariés se divise en deux parties, la première portant sur la structure des effectifs et son évolution, la seconde sur les mouvements de personnel, embauches et départs, constatés au cours de l'année 2008.

## A - LA STRUCTURE DES EFFECTIFS SALARIES

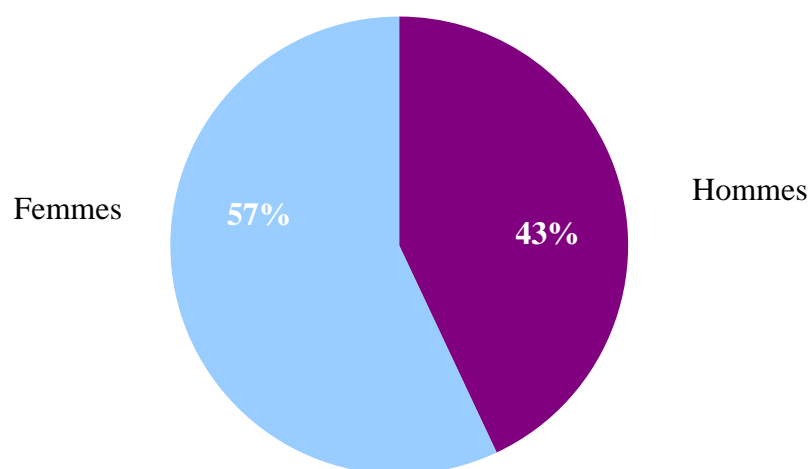
Voici les principaux éléments qui peuvent être dégagés de l'analyse de la structure des effectifs salariés à la fin de l'année 2008 ainsi que de son rapprochement au constat des années précédentes :

- **Le taux de féminisation est stable d'une année sur l'autre : 57 %** des effectifs sont des femmes.
- **L'âge moyen des salariés diminue pour s'établir à 40 ans.** Plus des trois quarts des effectifs sont âgés de moins de 50 ans.
- **L'ancienneté moyenne évolue à la baisse et s'établit à 7 ans.** Ainsi, un tiers des salariés ont moins de trois ans d'ancienneté et un quart d'entre eux travaillent dans la même entreprise depuis plus de 12 ans.
- **La proportion d'employés diminue fortement** (5 points de moins qu'en 2007) **au profit de celle des agents de maîtrise** (5 points de plus qu'en 2007) qui regroupe désormais près d'un quart des salariés présents en fin d'année.
- **Toujours l'essentiel des salariés (97 %) présents au 31 décembre 2008 bénéficie d'un CDI.**
- **La proportion de salariés travaillant à temps plein rejoint un niveau semblable à celui de 2002 (95 %).** Malgré une diminution de la part des femmes travaillant à temps partiel (2 points de moins qu'en 2007), les femmes demeurent nettement plus concernées par le temps partiel (9 %) que les hommes (1 %).
- **Au 31 décembre 2008, les handicapés représentent encore moins de 1 % de l'ensemble des salariés de la profession.**

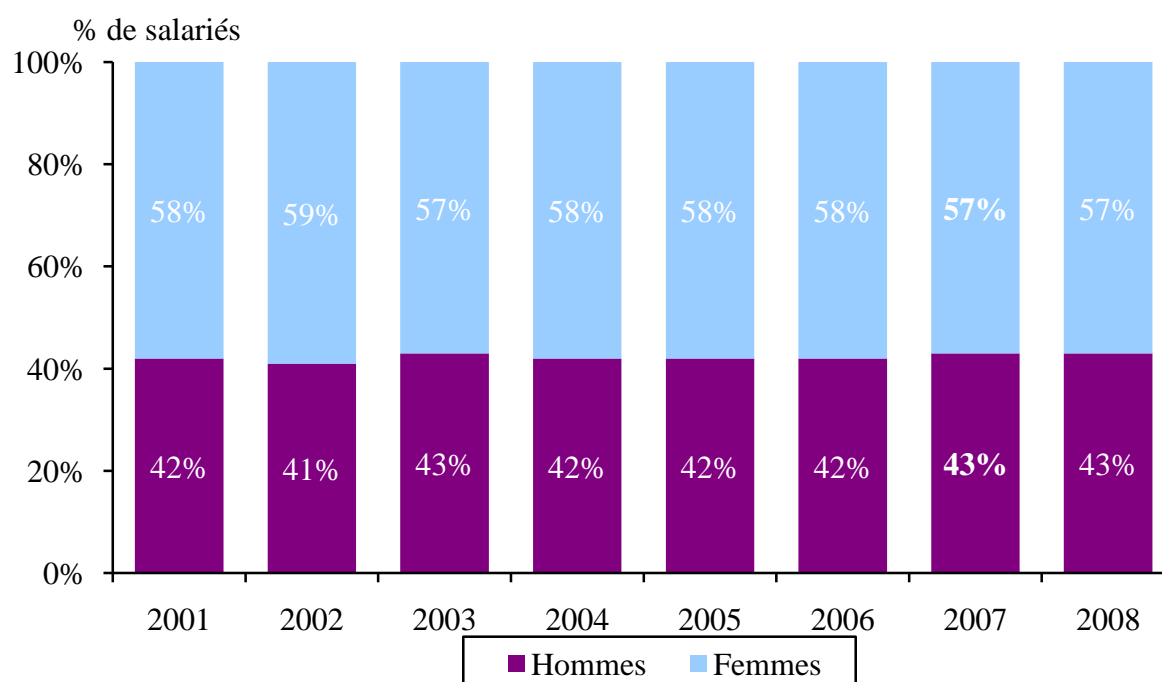
## 1. Les caractéristiques des salariés

### a) Selon le sexe

#### Répartition des salariés selon leur sexe

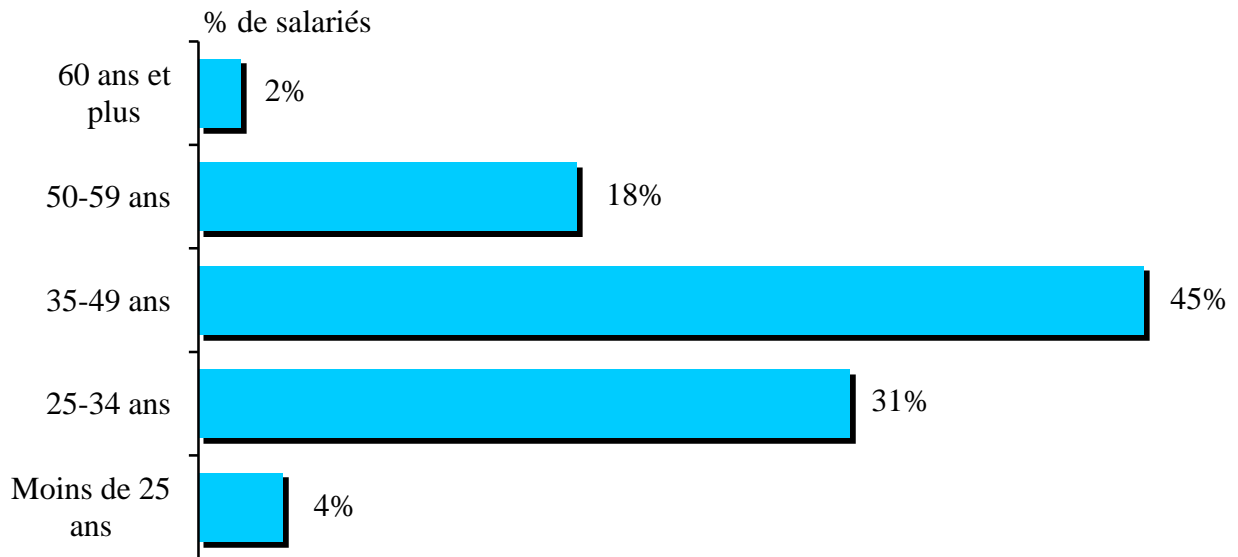


#### Evolution de la structure des effectifs selon le sexe des salariés

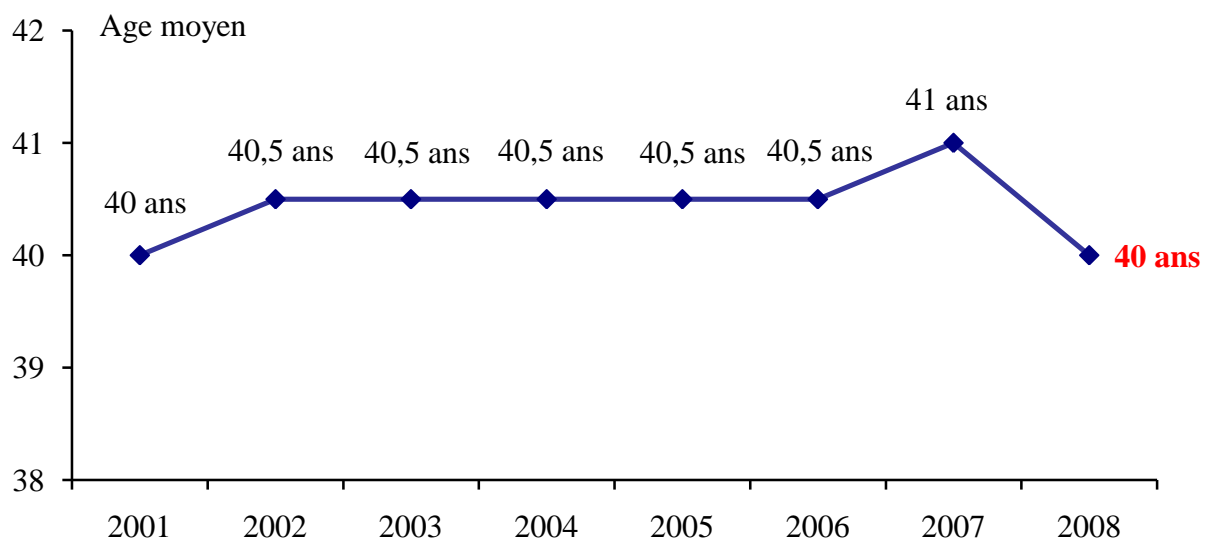


## b) Selon l'âge

Age moyen des salariés en 2008 :  
**40 ans**

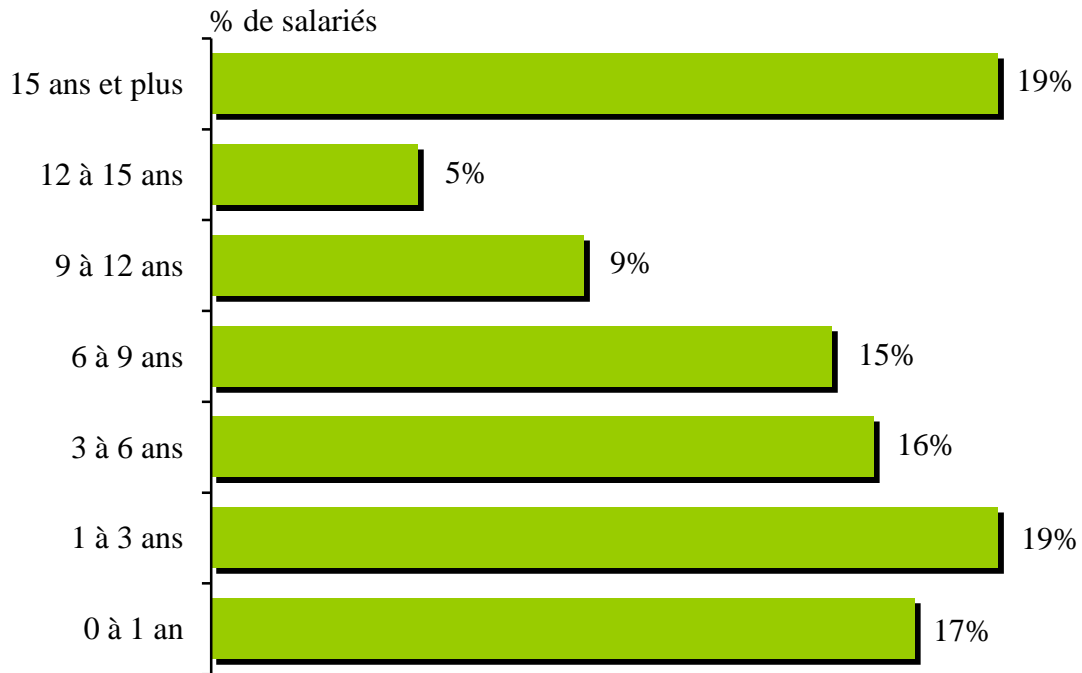


## Evolution de l'âge moyen

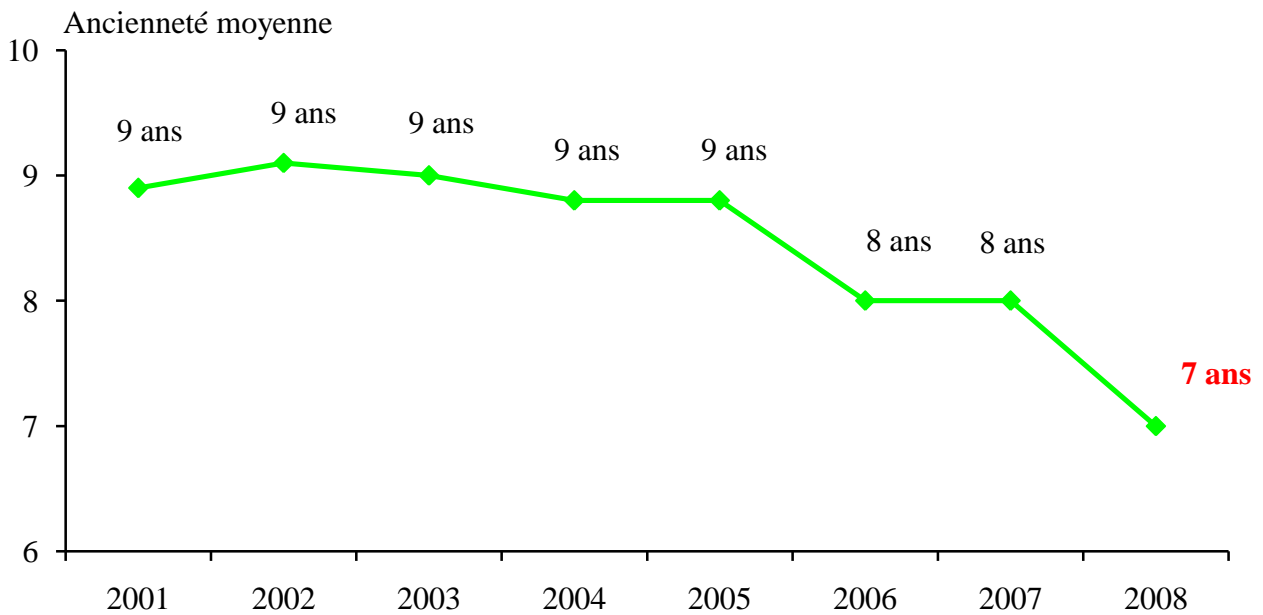


### c) Selon l'ancienneté

**Ancienneté moyenne des salariés  
en 2008 : 7 ans**

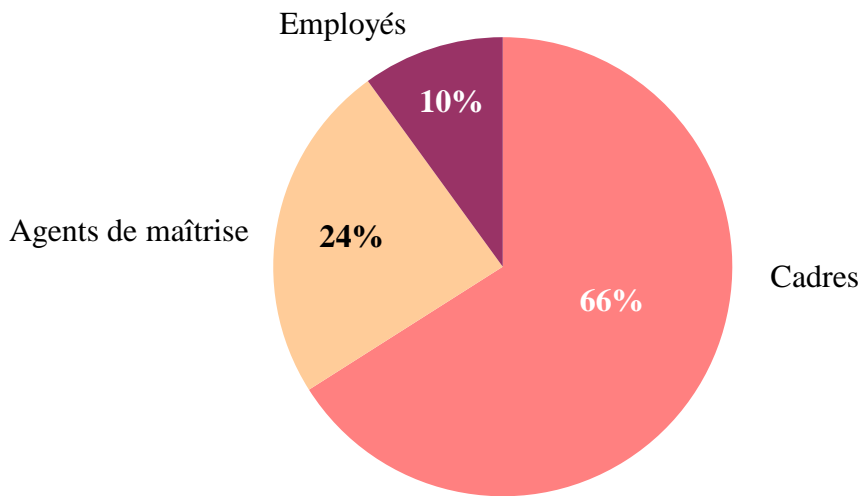


### Evolution de l'ancienneté moyenne

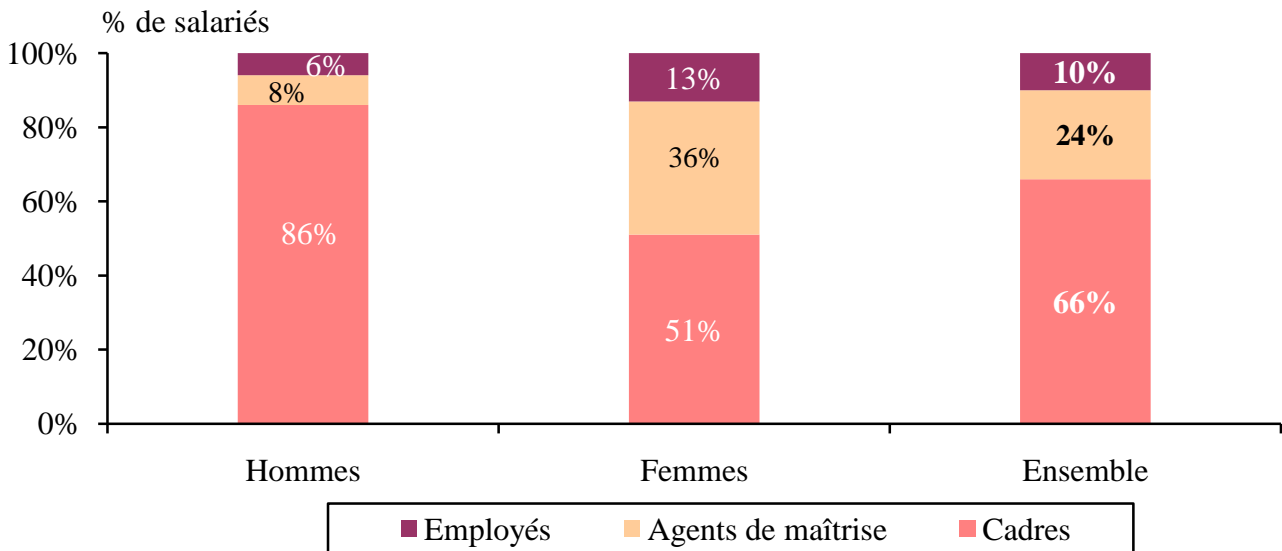


*d) Selon la catégorie socio-professionnelle*

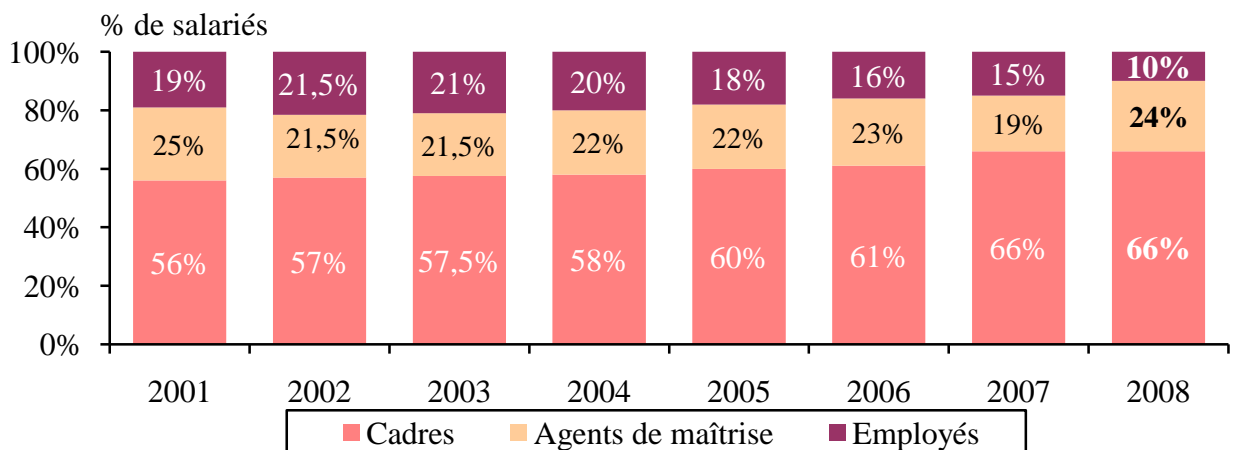
**Répartition des salariés  
selon leur catégorie socio-professionnelle**



**Détail 2008 selon le sexe**



**Evolution de la structure des effectifs  
selon la catégorie socio-professionnelle des salariés**

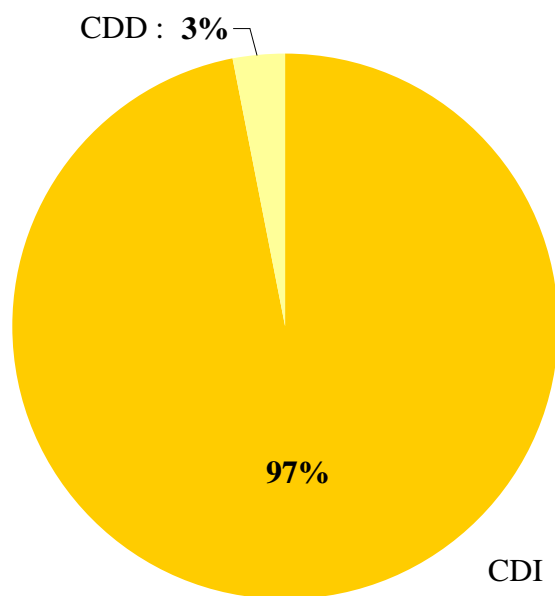


*e) Selon le niveau de qualification*

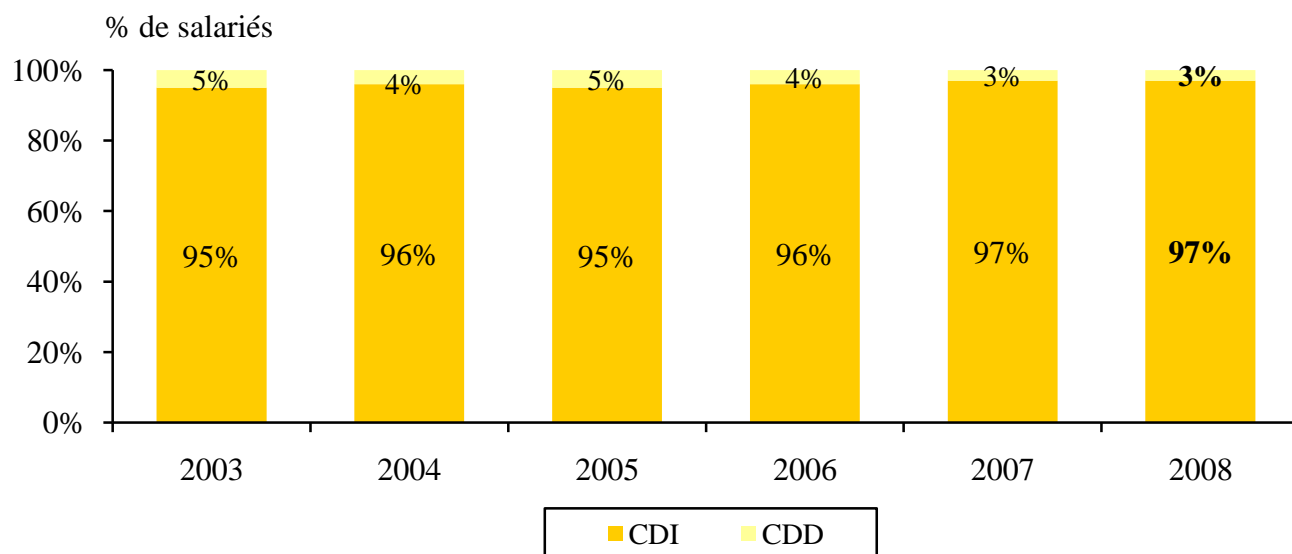
Catégories	Niveaux	Répartition des salariés	Hommes	Femmes
Employés	E1	2 %	1 %	2 %
	E2	2 %	1 %	3 %
	E3	5 %	2,5 %	6 %
Agents de maîtrise	AM1	13 %	4 %	20 %
	AM2	11 %	4 %	17 %
Cadres	C1	35 %	35 %	34 %
	C2	16 %	25 %	10 %
	C3	7 %	10,5 %	5 %
	C4	5 %	9 %	1,5 %
	Hors classification	4 %	8 %	1,5 %
Ensemble		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

*f) Selon la nature du contrat*

**Répartition des salariés  
selon la nature du contrat**

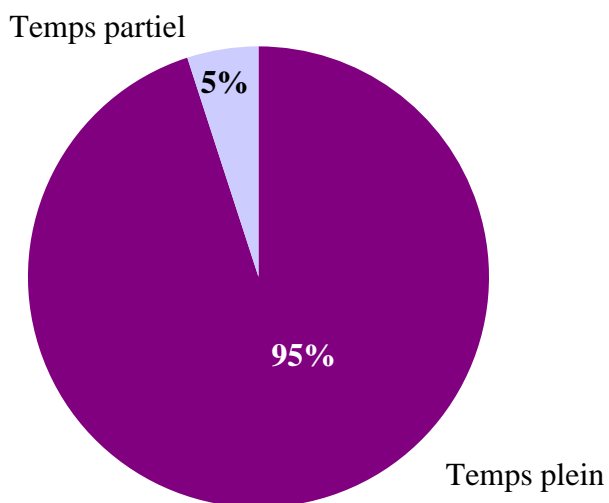


**Evolution de la structure des effectifs  
selon la nature du contrat des salariés**

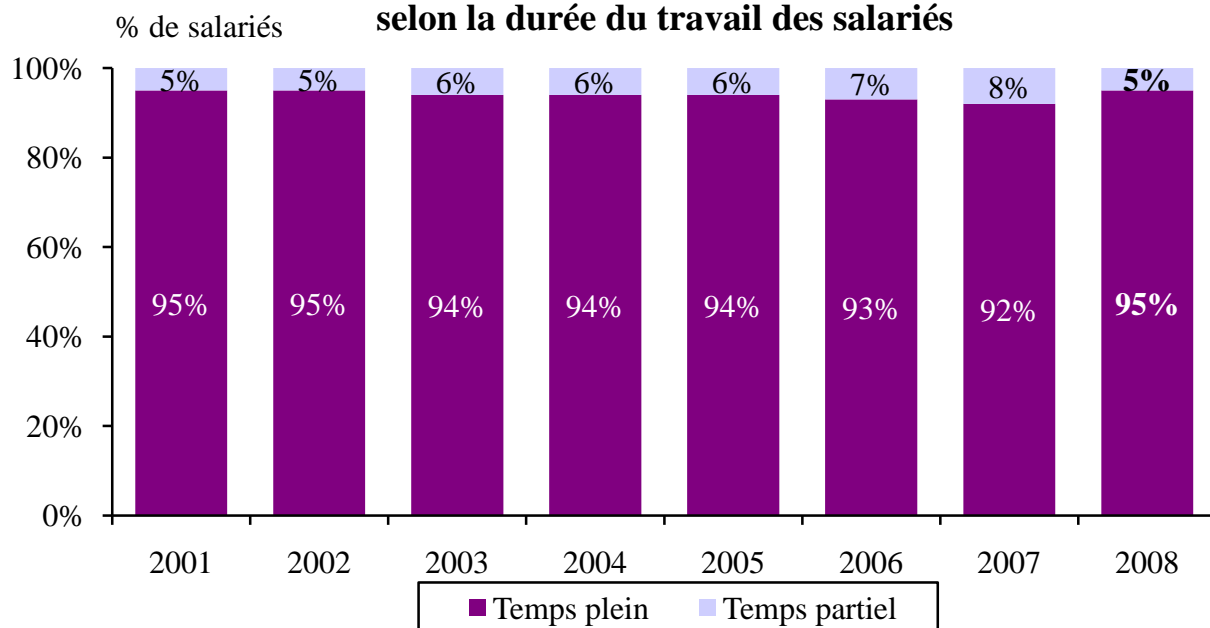


### g) Selon la durée du travail

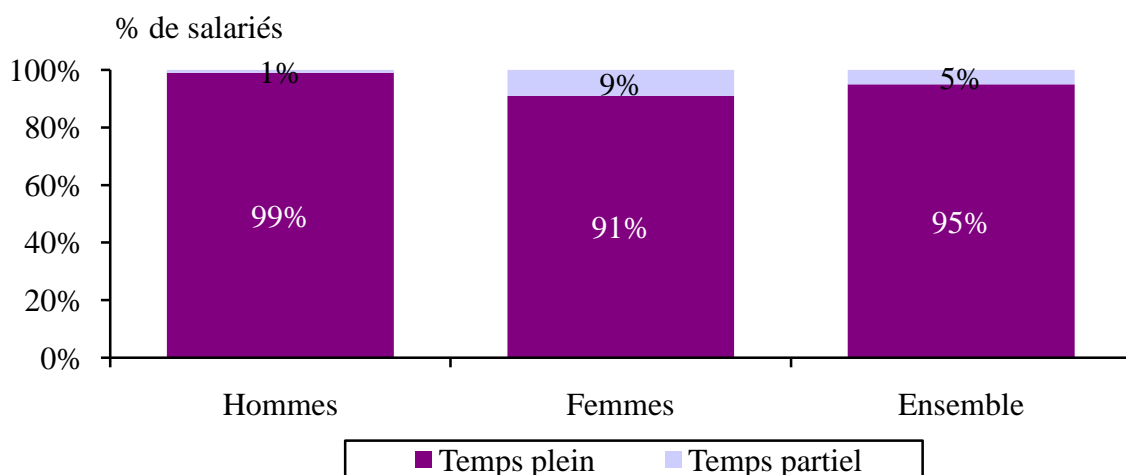
#### Répartition des salariés selon la durée du travail



#### Evolution de la structure des effectifs selon la durée du travail des salariés



#### Détail 2008 selon le sexe des salariés



## 2. Emploi handicapé

**Pourcentage de salariés handicapés sur le nombre total  
de salariés présents au 31/12/2008 :**

**0,8 %**

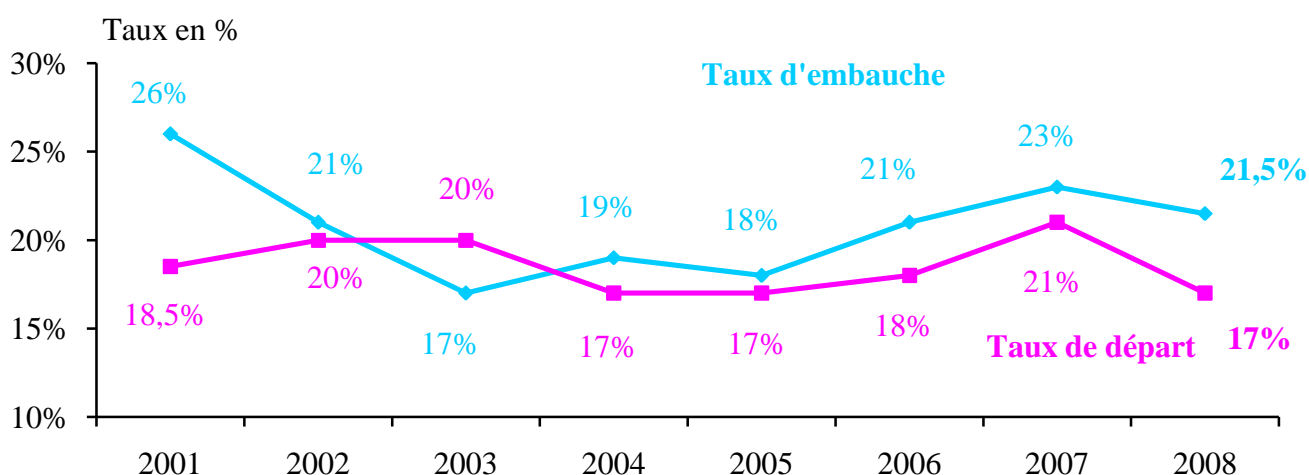
Selon la DARES, en 2005 le taux d'emploi réel des salariés handicapés est de **2,7 %** au sein des établissements de 20 salariés et plus.

## B - LES EMBAUCHES ET LES DEPARTS

Le taux de départs atteint son plus bas niveau depuis 2005 (17 %) tandis que le taux d'embauches évolue légèrement à la baisse pour atteindre les 21,5 %. Les entreprises de la profession restent créatrices nettes d'emplois, le différentiel embauches-départs demeurant positif (+ 4,5 %).

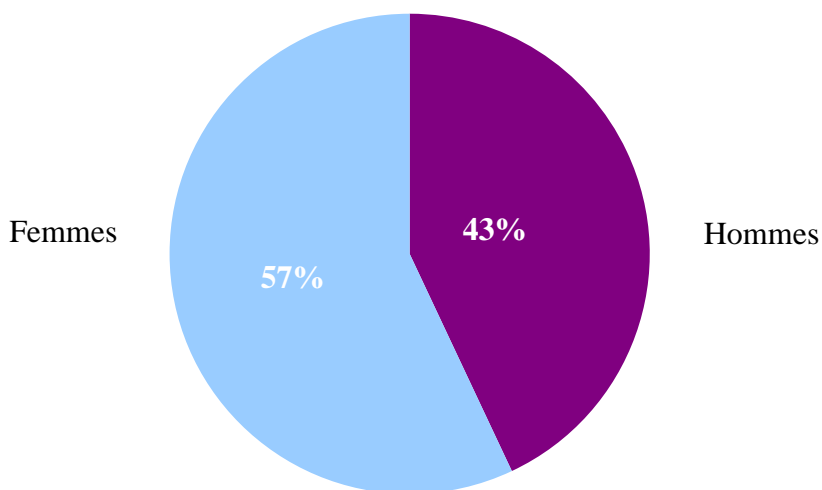
- La majorité des contrats signés en 2008 concernent des femmes.
- Le CDI reste le contrat de référence de la profession : il concerne toujours 97 % des salariés présents au 31 décembre 2008 et totalise 67 % des contrats signés au cours de l'année. Les CDD représentent un tiers (33 % précisément) des embauches réalisées en 2008.
- En relation avec les embauches, les fins de CDD restent le premier motif de départs (39 %) suivies par les démissions (31 %, soit une hausse de 6 points par rapport à 2007).
- La proportion de salariés promus dans une catégorie supérieure atteint les 6 % en 2008 (+ 1,5 point par rapport à 2007).

### Embauches et départs

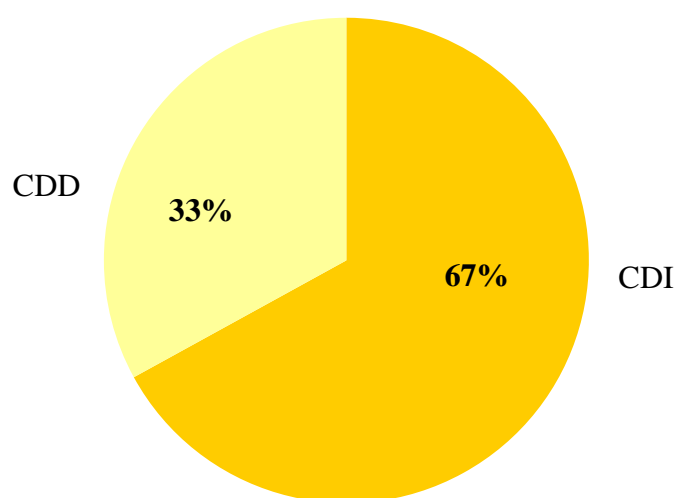


## 1. Les embauches

### *a) Structure des embauches selon le sexe*

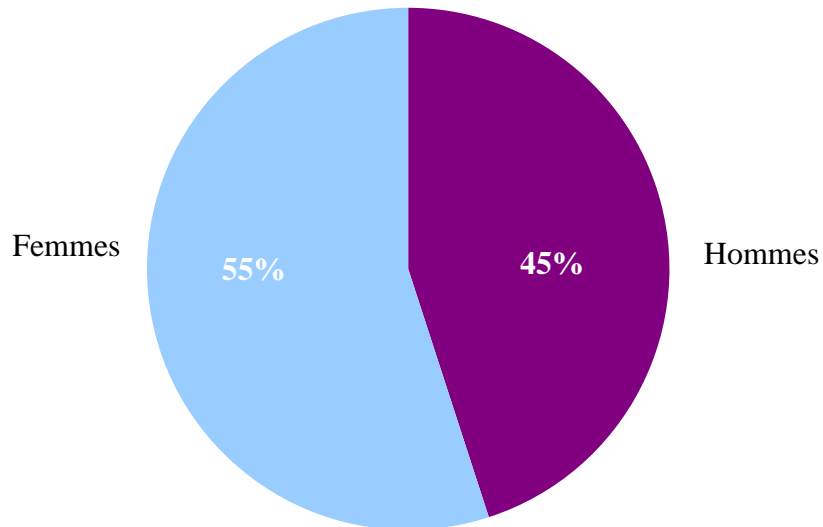


### *b) Les embauches en fonction du type de contrat*

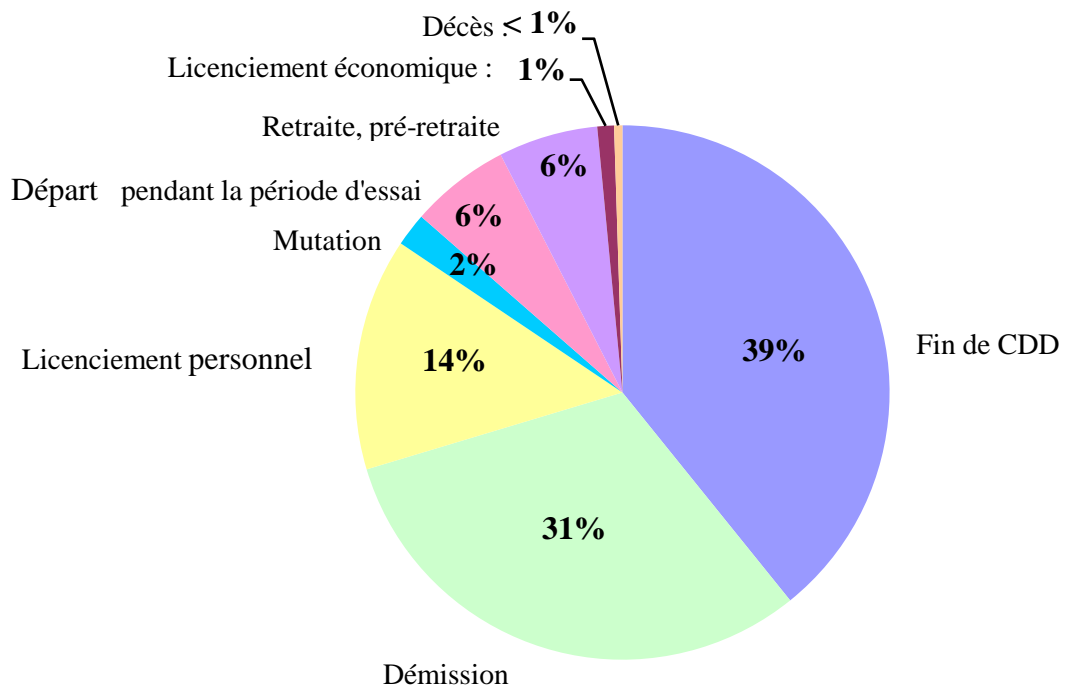


## 2. Les départs

### a) Structure des départs selon le sexe

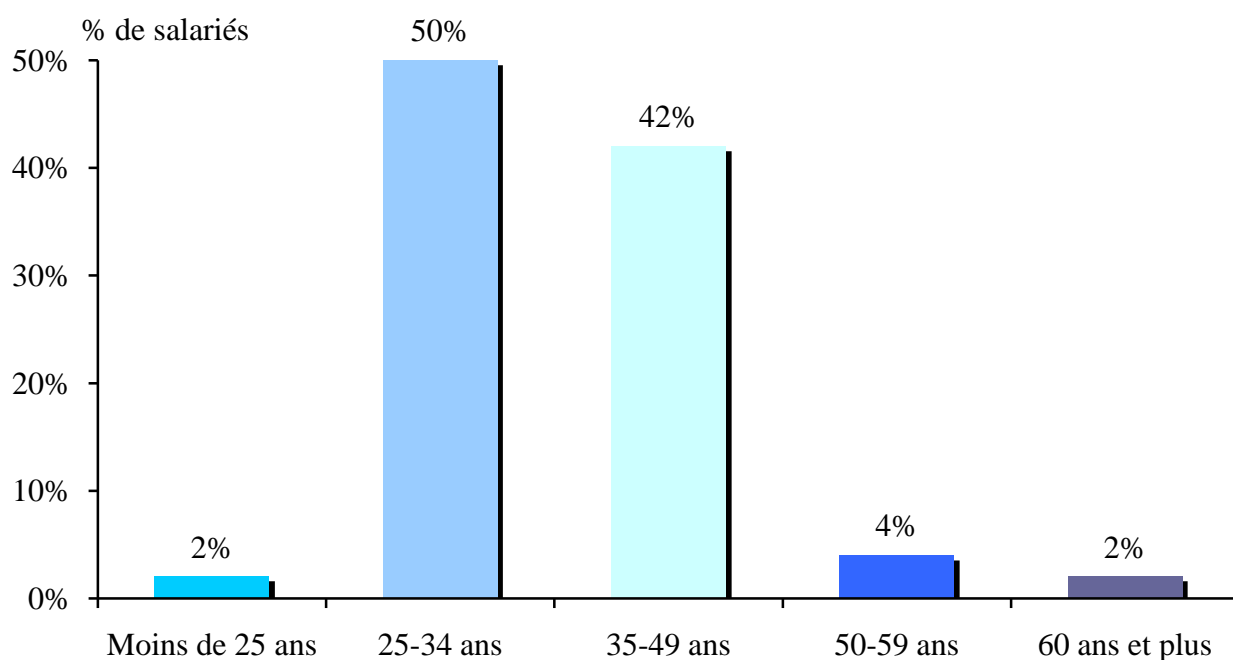


### b) Les motifs de départ

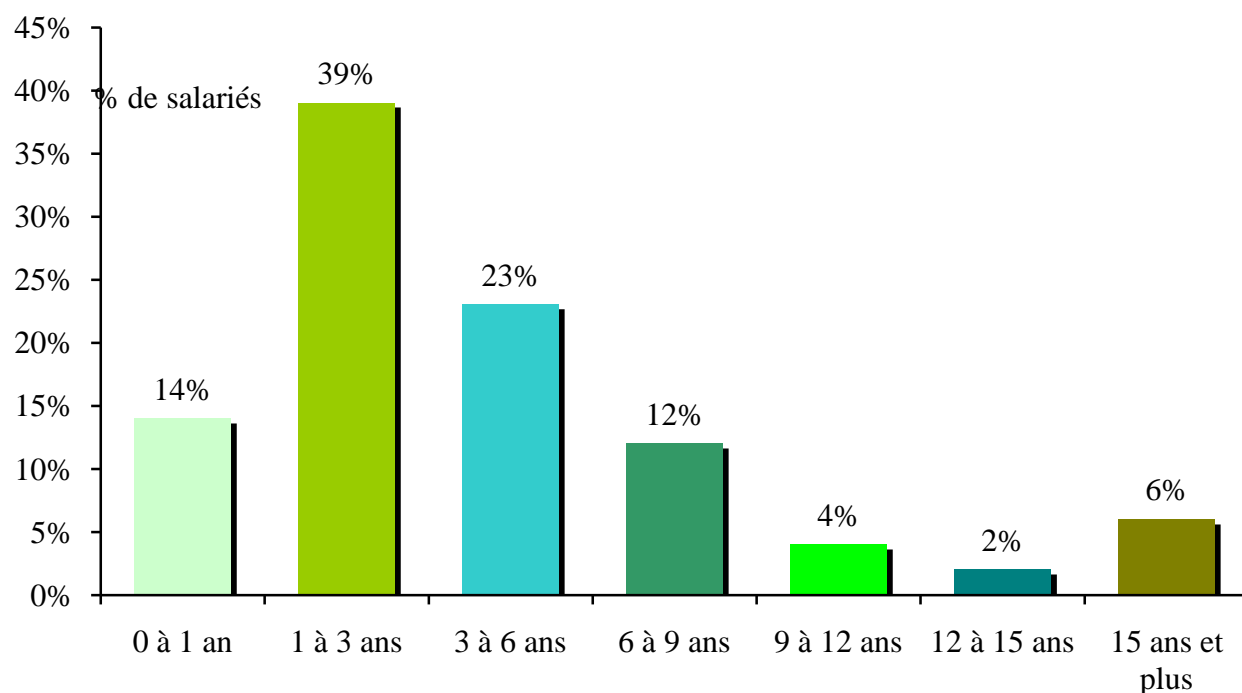


### c) Zoom sur les démissions

#### Répartition des salariés ayant démissionné selon leur âge



#### Répartition des salariés ayant démissionné selon leur ancienneté



### 3. Les promotions

**Pourcentage de salariés promus dans une catégorie supérieure en 2008 :**

**6 % des salariés**

## II – LES REMUNERATIONS

### A – LES SALAIRES

*Les évolutions affichées ici sont données à titre indicatif puisqu'elles sont calculées à partir d'un échantillon constant : sur la base des entreprises ayant répondu en 2007 et en 2008*

#### 1. Les salaires annuels bruts (hors variables)

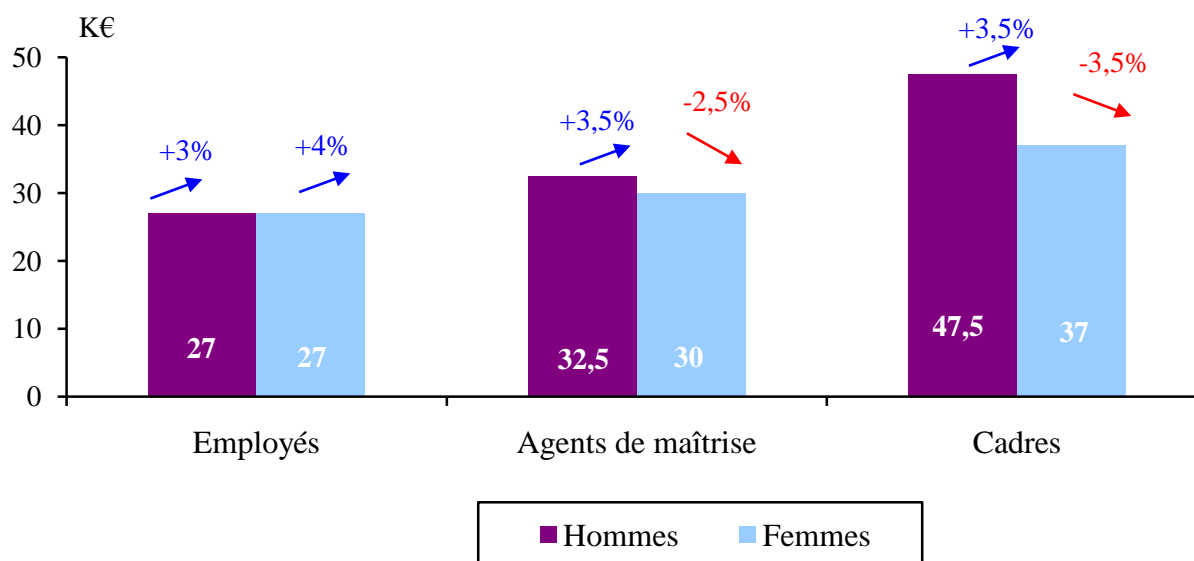
Indépendamment des niveaux moyens de salaires attachés aux principales catégories professionnelles (employés, agents de maîtrise, cadres), le rapprochement de ces éléments au constat de l'année précédente fait apparaître les points suivants :

- Une légère progression globale des salaires entre 2007 et 2008 : les salaires moyens affichent une hausse de 1 % pour les hommes et se stabilisent pour les femmes.
- Les salaires des employés enregistrent des augmentations sensibles entre 2007 et 2008 sur cette période.
- Le maintien des écarts de rémunération selon le sexe au niveau des cadres lié à la fonction exercée et aux niveaux de qualification (les postes de dirigeants représentés par les niveaux C3, C4 et hors classification étant plus fréquemment occupés par les hommes).

#### Salaires annuels bruts (hors variables)

	Hommes	Femmes	Ensemble
	60,5 K€	40 K€	<b>48,5 K€</b>
2008 / 2007	(+ 1 %)	(0 %)	(+ 0,5 %)

## Détail selon les catégories professionnelles



## Salaires annuels bruts selon les niveaux de qualification

Catégories	Niveaux	Salaires annuels bruts en K€
Employés	E1	23,5 K€
	E2	26 K€
	E3	29 K€
Agents de maîtrise	AM1	30 K€
	AM2	42 K€
Cadres	C1	42 K€
	C2	58,5 K€
	C3	73 K€
	C4	100 K€
	Hors classification	113 K€

## 2. Les salaires variables

Globalement, plus de six salariés sur dix ont perçu un salaire variable en 2008. Ce taux s'avère nettement plus importante pour les cadres (69 %) que pour les employés (37 %).

De la même manière, la part de cette rémunération variable dans le salaire annuel des intéressés reste plus élevée pour le personnel d'encadrement que pour leurs confrères des autres catégories.

### Effectifs salariés percevant un salaire variable

	Employés	Agents de maîtrise	Cadres	Ensemble
% de salariés	37 %	56 %	69 %	<b>63 %</b>

### Part de la rémunération variable\*

	Employés	Agents de maîtrise	Cadres
Part de la rémunération variable	3 %	4 %	15 %

\* *rémunération variable / salaire annuel brut (hors variable).*

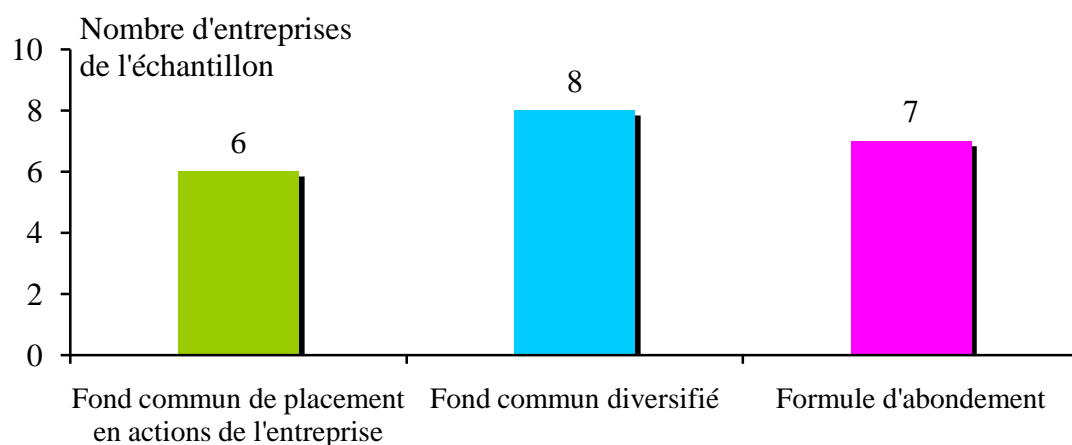
## B – LES AUTRES FORMES DE REMUNERATION OU D'AVANTAGES

### 1. L'intéressement et la participation

*Compte tenu du très faible taux de participation à cette question (4 entreprises seulement ont répondu), cette question n'a pas pu être traitée.*

### 2. Les formules d'épargne salariale

**Type d'épargne proposé parmi les entreprises concernées**  
*(Echantillon = 11 entreprises répondantes)*

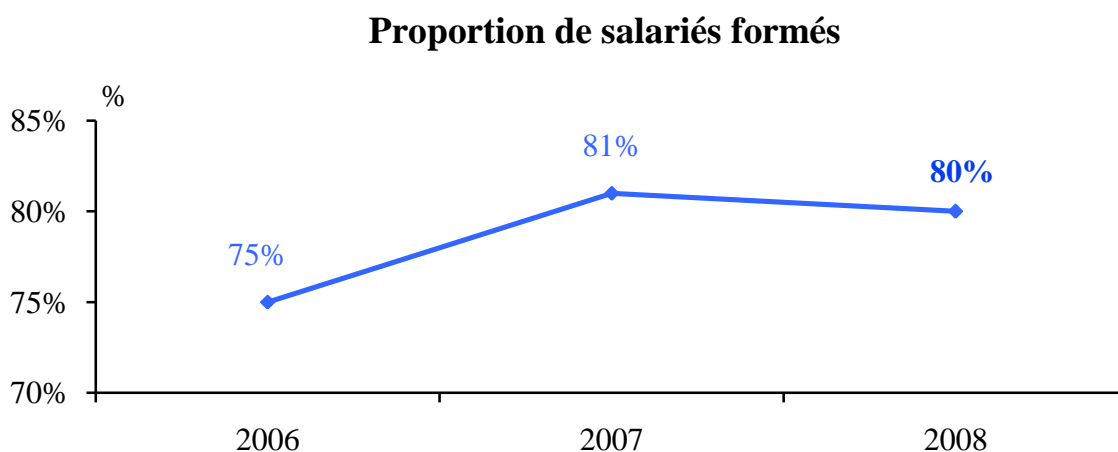
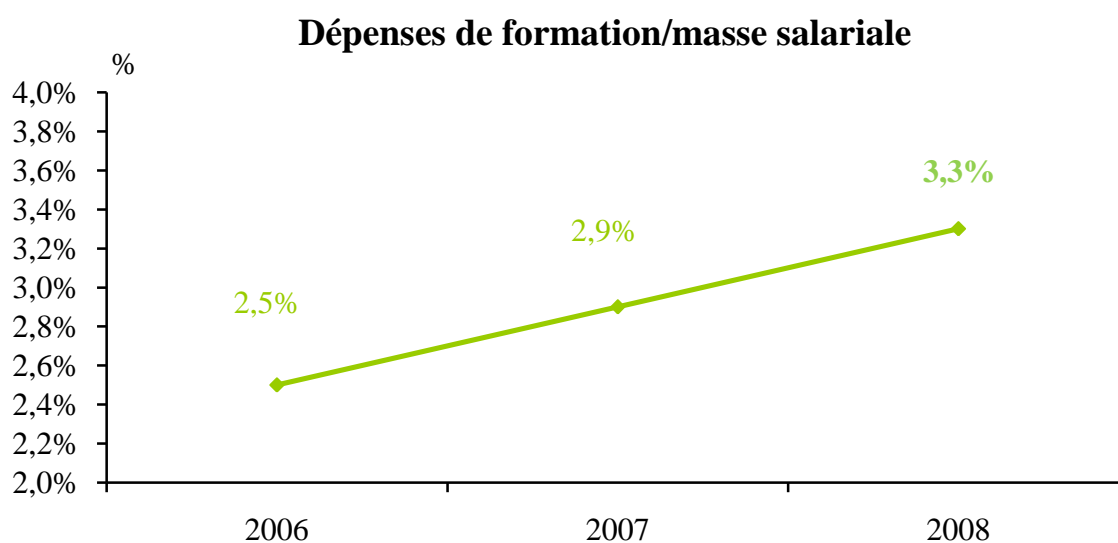


### III – LA FORMATION PROFESSIONNELLE

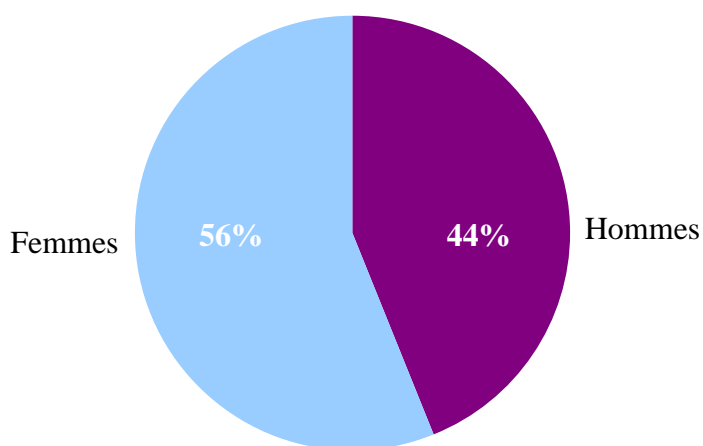
En 2008, les dépenses de formation engagées par les sociétés immobilières et foncières continuent de progresser. Elles représentent ainsi 3,3 % de leur masse salariale en 2008 contre 2,9 % en 2007.

Tout comme les années précédentes et en liaison avec la répartition des effectifs présents en fin d'année, les femmes représentent encore plus de la moitié des salariés formés. En corrélation avec la baisse de la proportion d'employés (cf. répartition des salariés présents au 31 décembre 2008 selon leur catégorie socio-professionnelle en page 10), la proportion d'employés bénéficiant de formations recule en 2008 et représente seulement 8 % des salariés formés tandis que les cadres et les agents de maîtrise bénéficient plus fréquemment de formations : ces deux catégories pèsent pour respectivement 66 % et 24 % des salariés présents au 31 décembre 2008 et pour 68 % et 24 % des salariés formés.

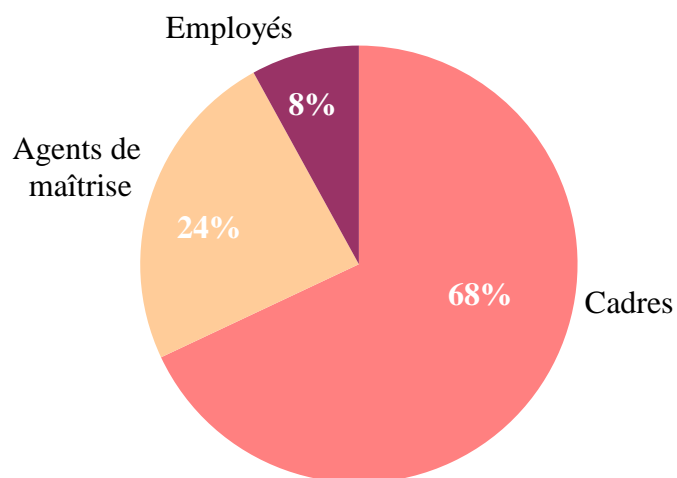
#### 1. Plan de formation



### Répartition des salariés formés selon leur sexe



### Répartition des salariés formés selon les catégories professionnelles



### Durée moyenne des formations en 2008

Unités : heures de formation

Catégories professionnelles	Employés	Agents de maîtrise	Cadres
Heures par salarié formé	14 H	15 H 00	23 H 30

### Rappel des données de l'année 2007

Unités : heures de formation

Catégories professionnelles	Employés	Agents de maîtrise	Cadres
Heures par salarié formé	13 H 30	15 H 00	23 H 30

## 2. DIF et CIF

Cette année encore la proportion de salariés ayant bénéficié de leur Droit Individuel à la Formation (DIF) s'affiche en hausse et s'établit à 16 % en 2008.

Le nombre de salariés concernés par les Congés Individuels de Formation (CIF) demeure très marginal en 2008 (< 0,5 %).

### Proportion de salariés ayant bénéficié d'un DIF

	2007	2008
% de salariés	12 %	<b>16 %</b>

### Proportion de salariés ayant bénéficié d'un CIF

	2007	2008
% de salariés	< 0,5 %	< <b>0,5 %</b>

## 3. Apprentissage

**Nombre de contrats d'apprentissage conclus en 2008  
= 1,7 % des salariés présents en fin d'année**

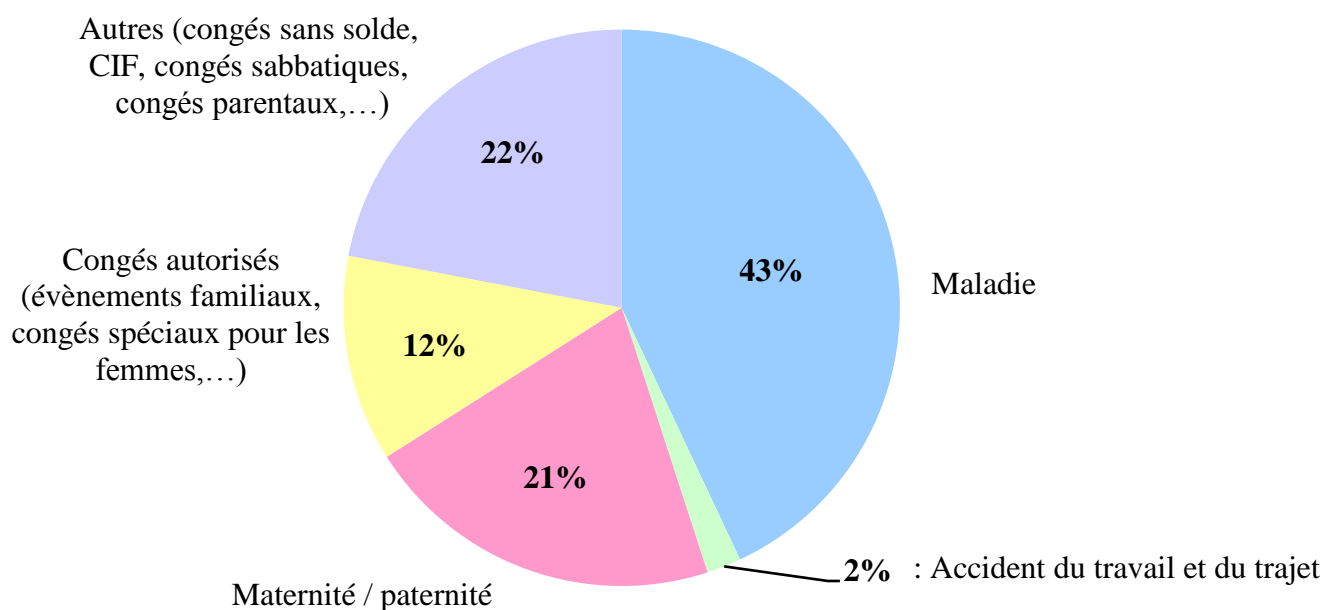
## IV - L'ABSENTEISME

En 2008, le nombre de jours d'absence par salarié reste stable par rapport à 2007. Ainsi, les salariés de la profession ont été absents en moyenne 17 jours chacun. Bien qu'en baisse par rapport à 2007, les arrêts maladie représentent toujours la part la plus importante en termes de jours d'absence (43 % en 2008 contre 49 % en 2007).

**Nombre de jours d'absence par salarié en 2008 :**

**17 jours**

### Répartition des jours d'absence selon les motifs



**CHAPITRE II :**  
**LES GARDIENS, CONCIERGES ET**  
**EMPLOYES D'IMMEUBLES**

## I – LES EFFECTIFS SALARIES

Comme dans le chapitre I, l'étude des effectifs salariés se divise en deux parties distinctes. La première porte sur la structure des effectifs selon différents critères et la seconde sur les embauches et départs durant l'année 2008.

### A - LA STRUCTURE DES EFFECTIFS SALARIES

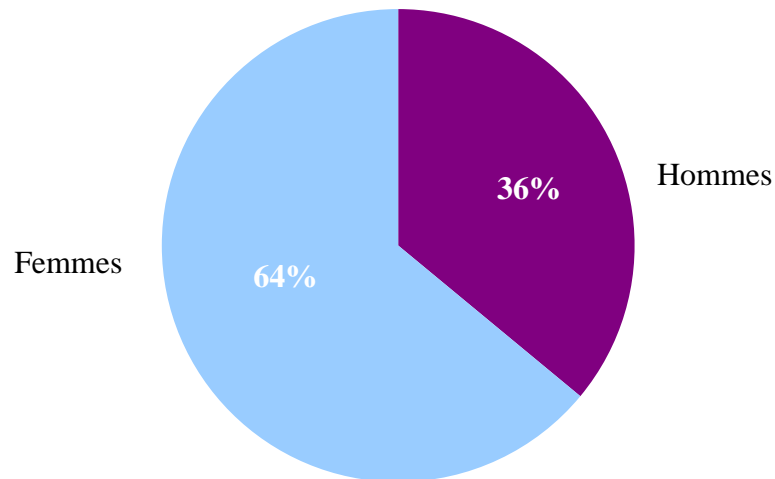
En 2008, la structure des effectifs de gardiens, concierges et employés d'immeubles connaît de nombreuses évolutions.

- Les effectifs féminins bien que toujours majoritaires, poursuivent leur évolution à la baisse. Les femmes représentent désormais 64 % des salariés présents au 31 décembre 2008, contre 69 % en 2007.
- **Après une légère baisse sur 2007 (46,5 ans contre 47 ans en 2006), l'âge moyen des salariés remonte pour atteindre 48 ans en 2008.** Seulement 8 % des salariés ont moins de 35 ans.
- **L'ancienneté moyenne est également à la hausse en 2008. En effet, cette dernière s'établissait autour de 14 ans en moyenne de 2001 à 2007 tandis qu'elle s'élève à 15 ans en 2008.** Ainsi, près des deux tiers des salariés travaillent au sein de la même structure depuis plus de 10 ans.
- **La catégorie B concentre encore l'essentiel des effectifs en fin d'année 2008 (89 %).**
- **Les salariés de la catégorie A travaillent majoritairement à temps plein.** En ce qui concerne les salariés de la catégorie B, l'essentiel d'entre eux (77 %) travaille à temps complet.
- **Les salariés handicapés représentent près de 2 % des effectifs présents en fin d'année 2008.**

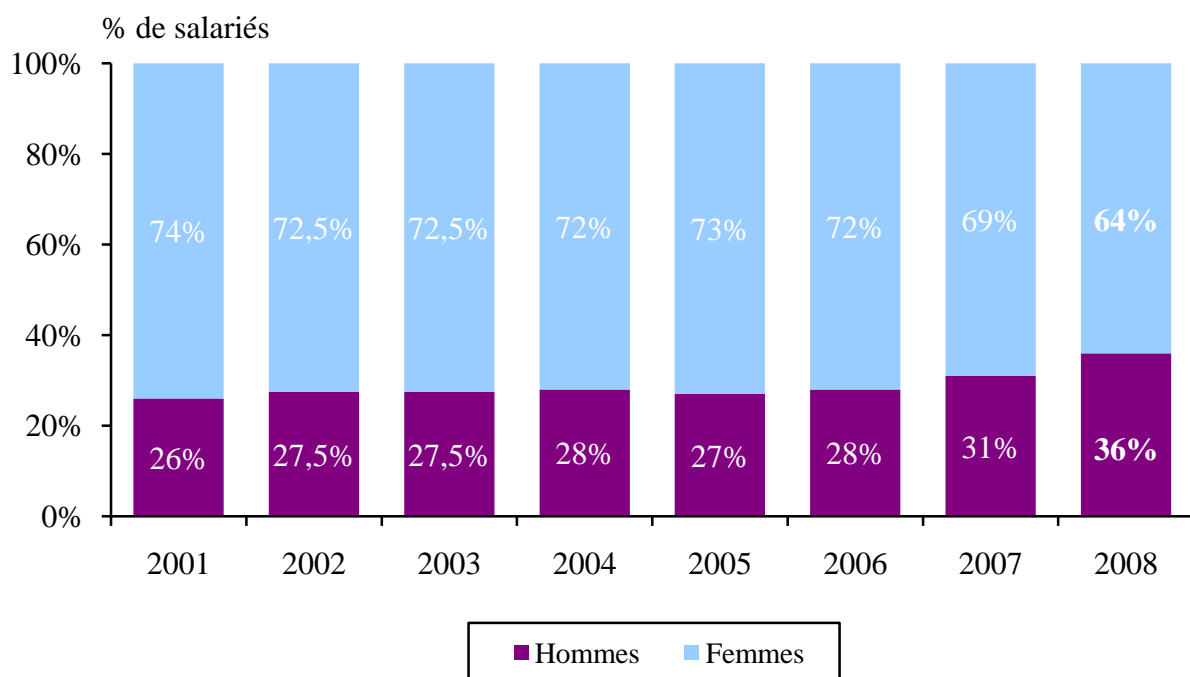
## 1. Les caractéristiques des salariés

### a) Selon le sexe

#### Répartition des salariés selon leur sexe

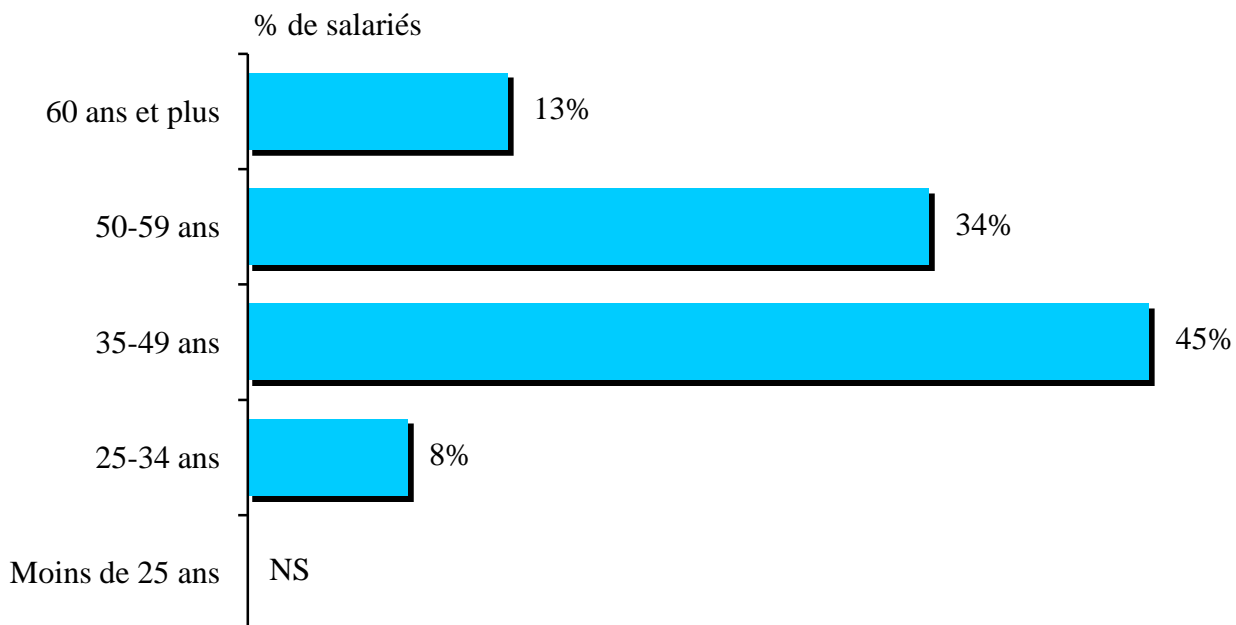


#### Evolution de la structure des effectifs selon le sexe des salariés

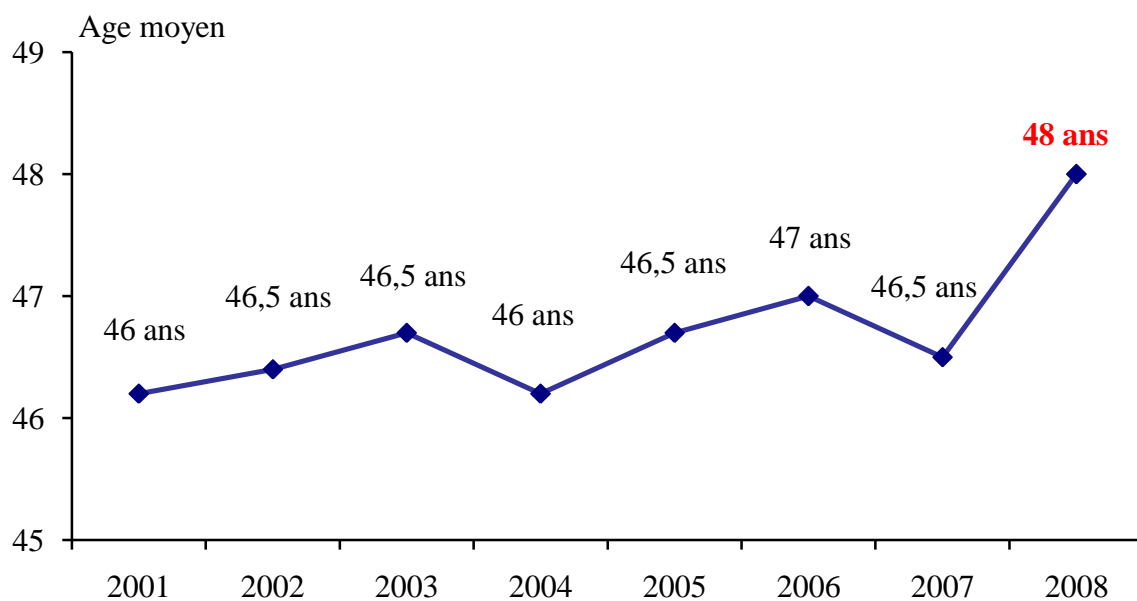


## b) Selon l'âge

**Age moyen des salariés : 48 ans**

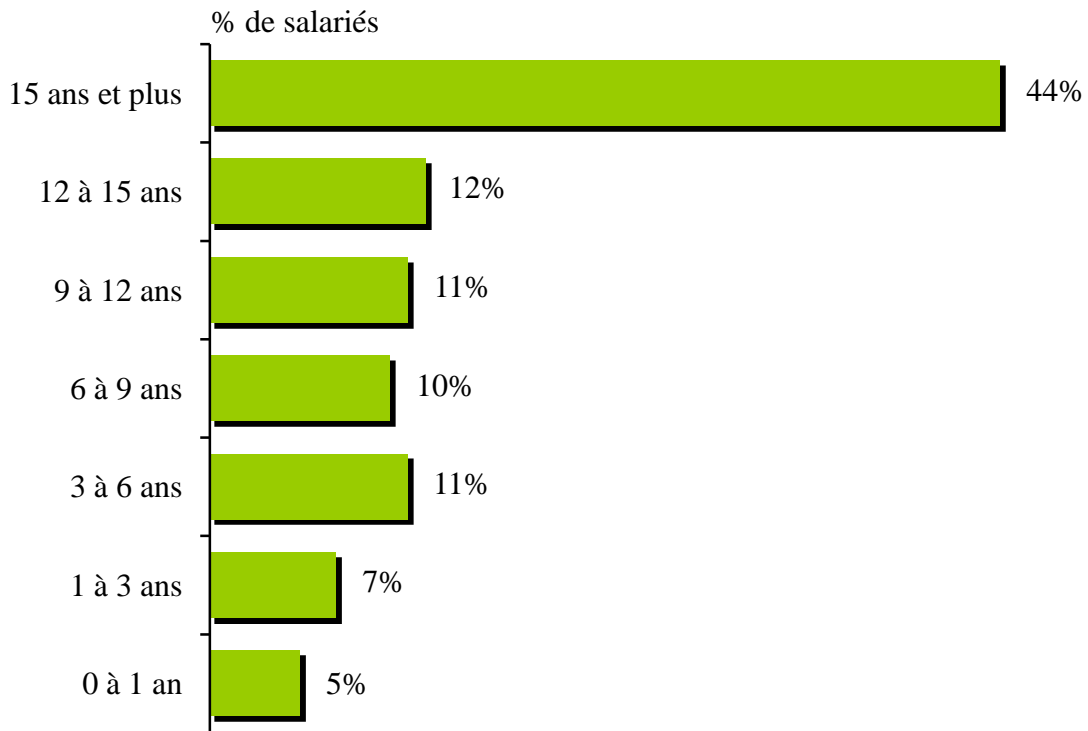


## Evolution de l'âge moyen

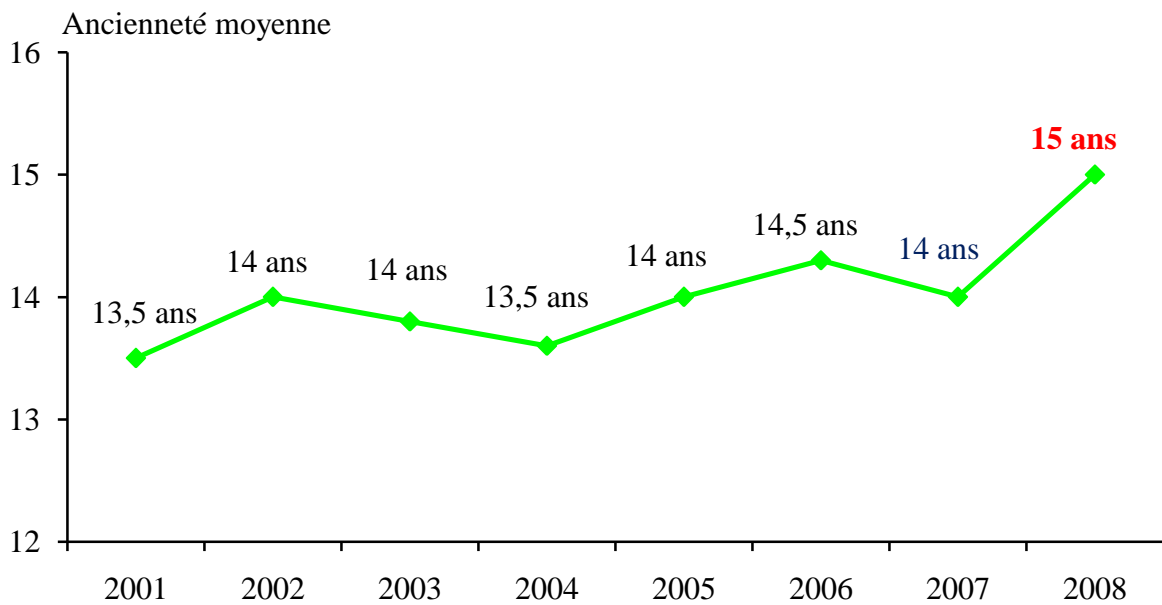


*c) Selon l'ancienneté*

**Ancienneté moyenne des salariés : 15 ans**

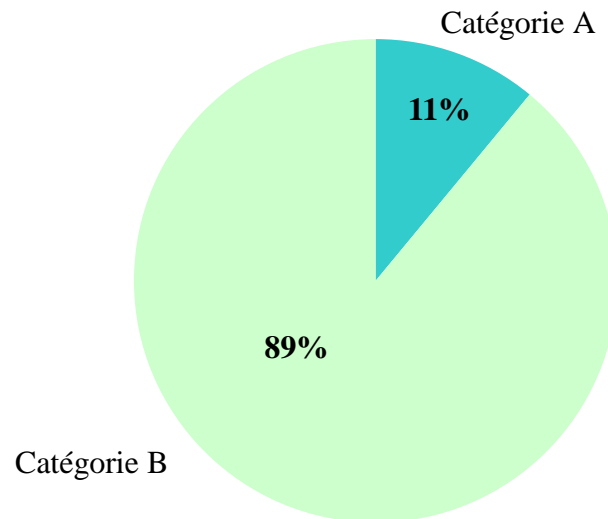


**Evolution de l'ancienneté moyenne**

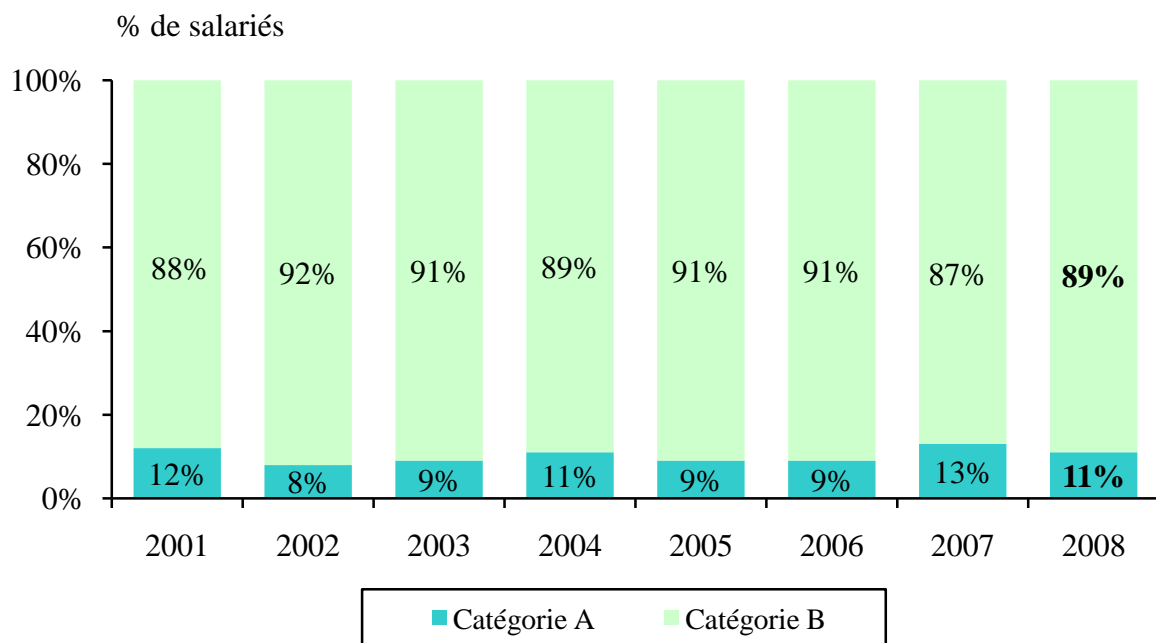


*d) Selon la catégorie professionnelle*

**Répartition des salariés  
selon la catégorie professionnelle**

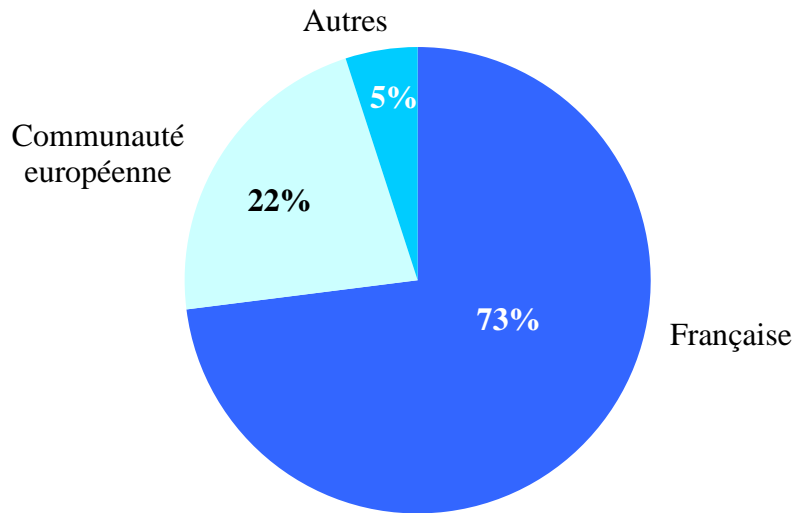


**Evolution de la structure des effectifs  
selon la catégorie professionnelle des salariés**

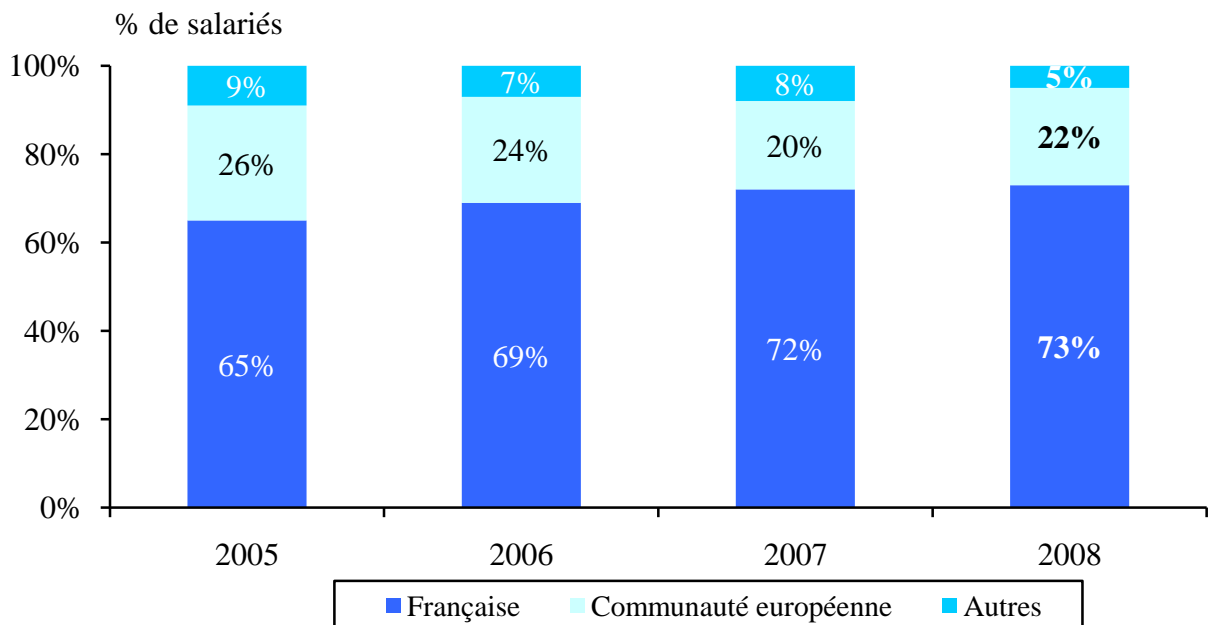


*e) Selon la nationalité*

**Répartition des salariés  
selon leur nationalité**

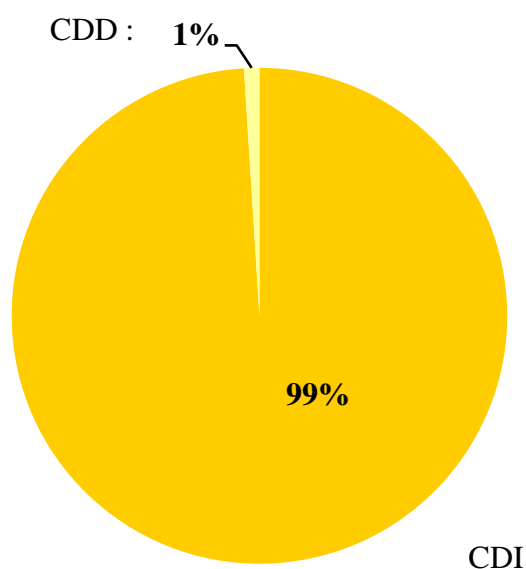


**Evolution de la structure des effectifs  
selon la nationalité des salariés**

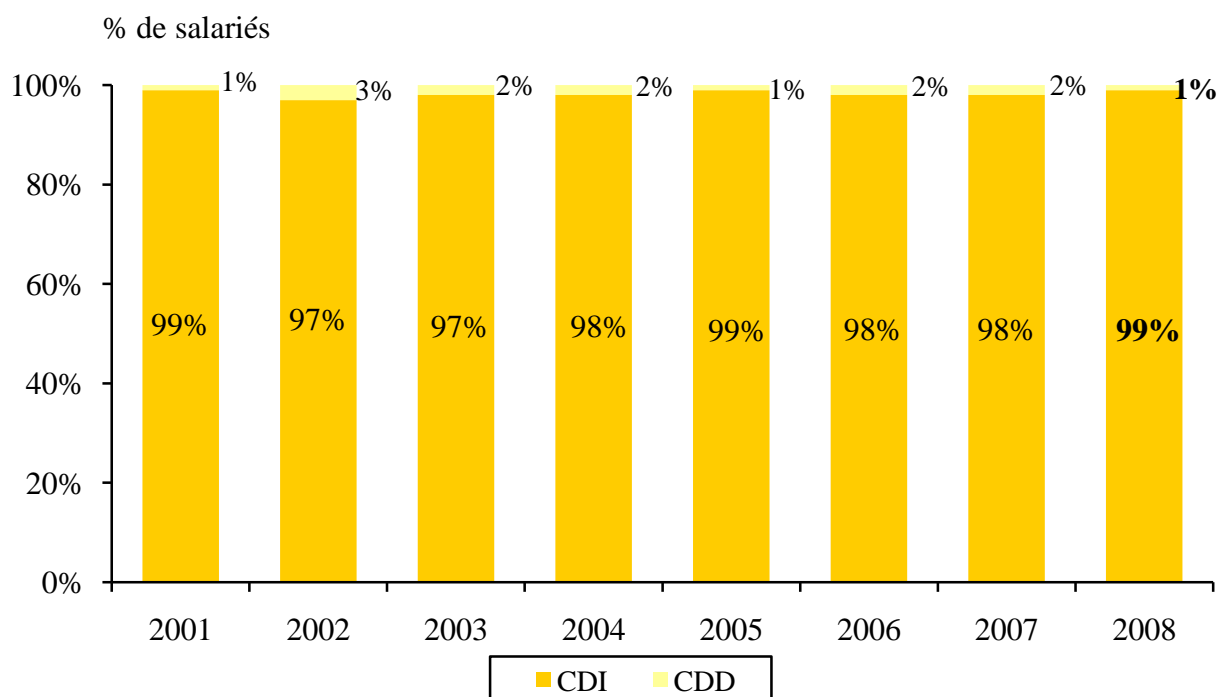


*f) Selon la nature du contrat*

**Répartition des salariés  
selon la nature du contrat**

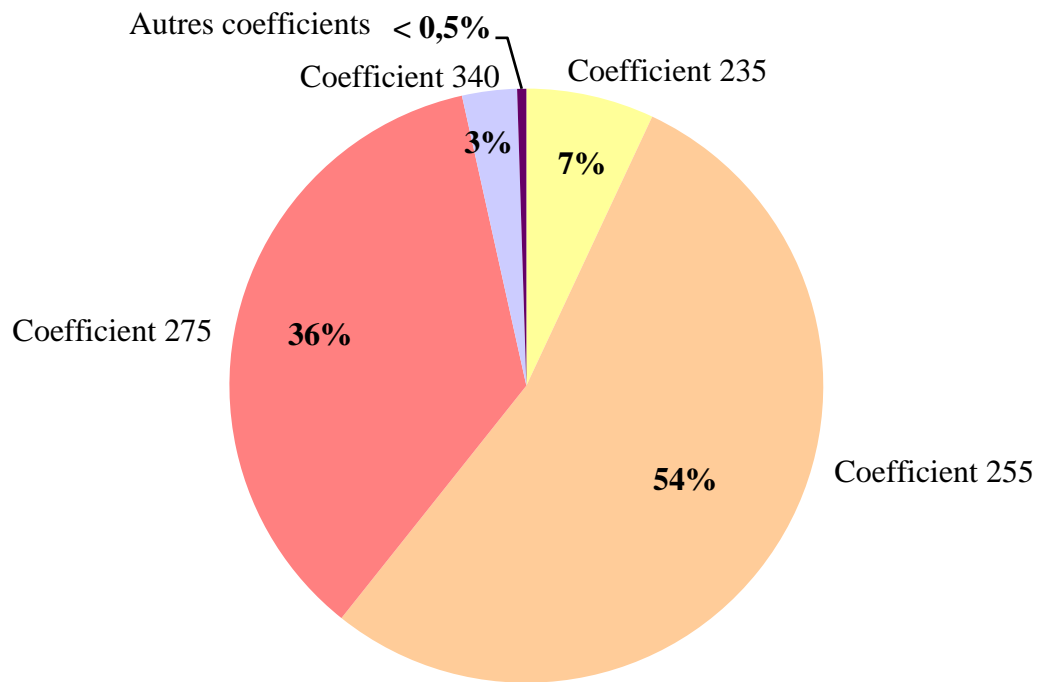


**Evolution de la structure des effectifs  
selon la nature du contrat des salariés**



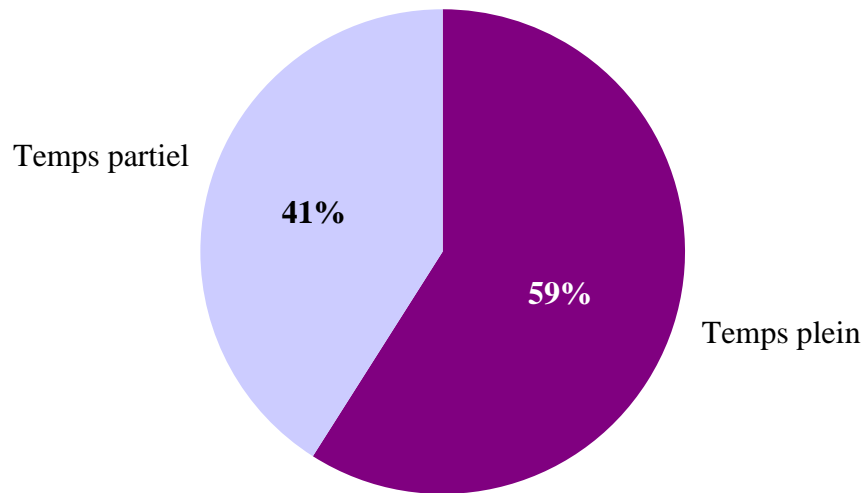
*g) Selon le coefficient hiérarchique*

**Répartition des salariés  
selon le coefficient hiérarchique**

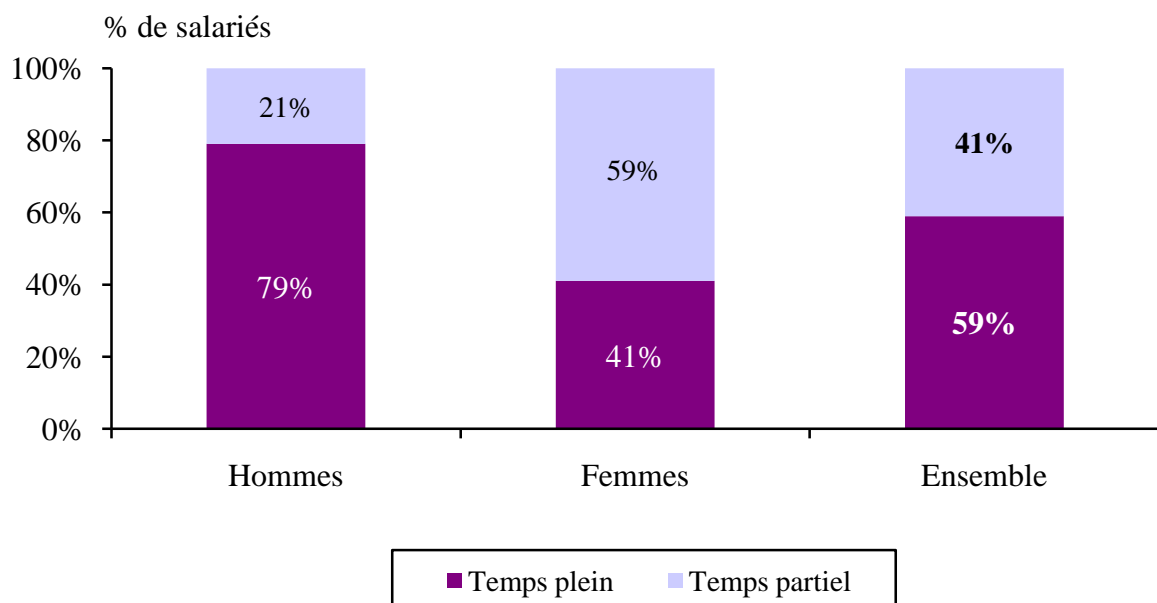


### *h) Selon la durée de travail*

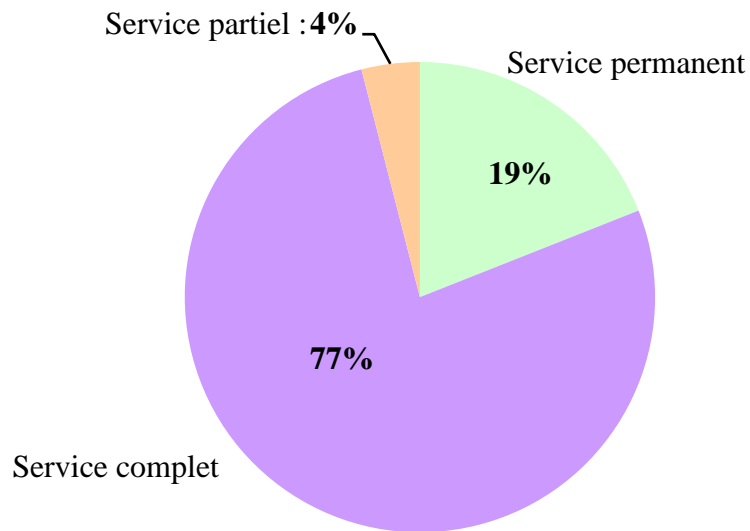
#### **Répartition des salariés de la catégorie A selon la durée de travail**



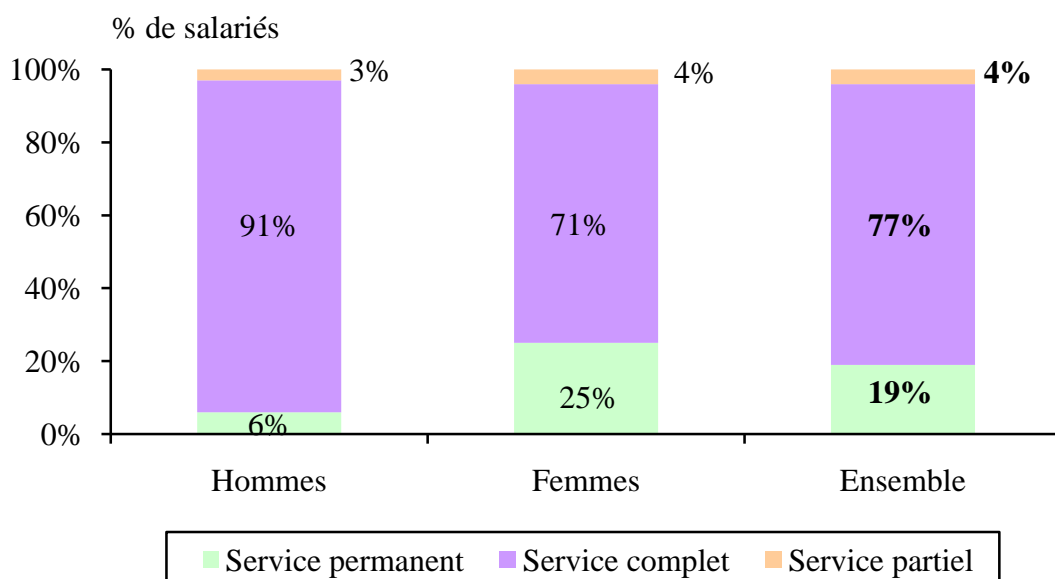
#### **Détail selon le sexe des salariés**



## Répartition des salariés de la catégorie B selon la durée de leur service



## Détail selon le sexe



## 2. Emploi handicapé

**Pourcentage de salariés handicapés sur le nombre total  
de salariés présents au 31/12/2008 :**

**1,7 %**

Selon la DARES, en 2005 le taux d'emploi réel des salariés handicapés est de **2,7 %** au sein des établissements de 20 salariés et plus.

## B – LES EMBAUCHES ET LES DEPARTS

En 2008 la profession enregistre une nouvelle fois des suppressions de postes : le taux de départ (90 %) est légèrement supérieur au taux d'embauche (89 %).

Tout comme en 2007, les mouvements de salariés enregistrés en 2008 correspondent essentiellement à des CDD et tendent à s'intensifier : 94 % des embauches (contre 91 % en 2007) et 91 % des départs (contre 76 % en 2007).

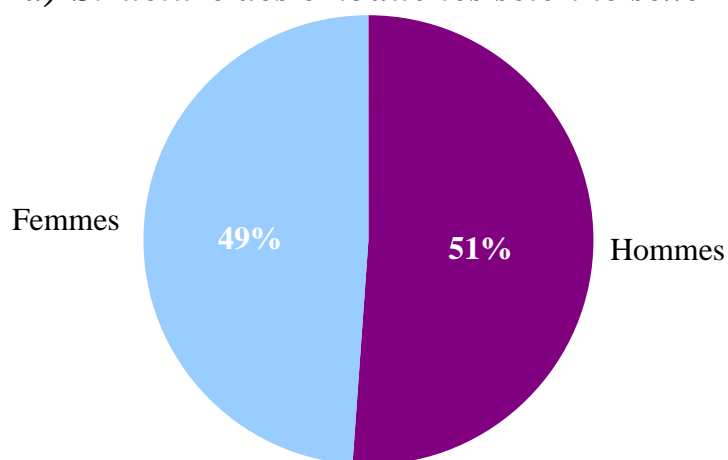
A noter que 1,7 % des salariés ont été promus dans une catégorie supérieure en 2008.

### Taux d'embauche et taux de départ

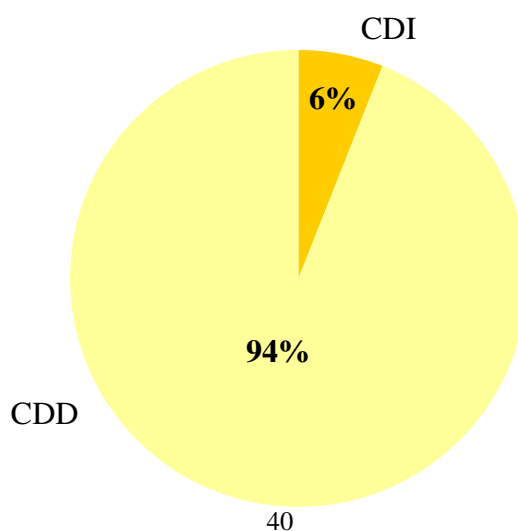
Taux d'embauche	Taux de départ
89 %	90 %

#### 1. Les embauches

##### a) Structure des embauches selon le sexe

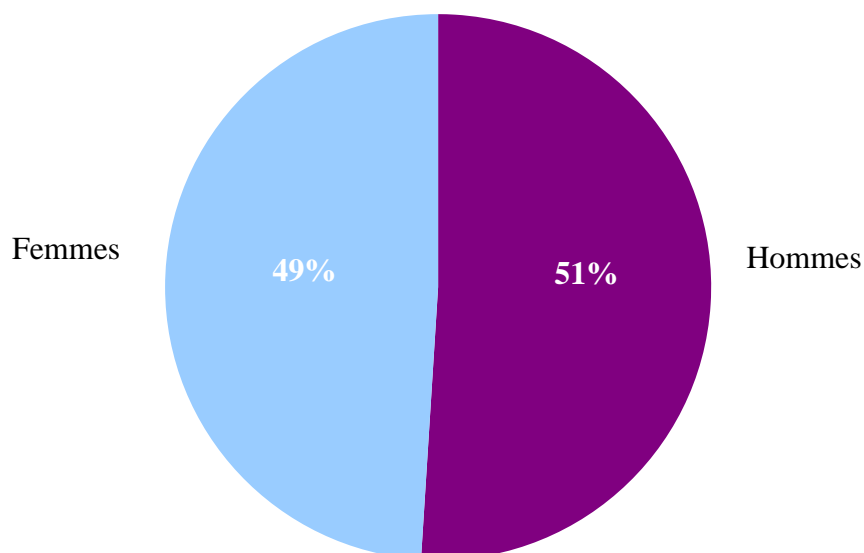


##### b) Structure des embauches selon le type de contrat

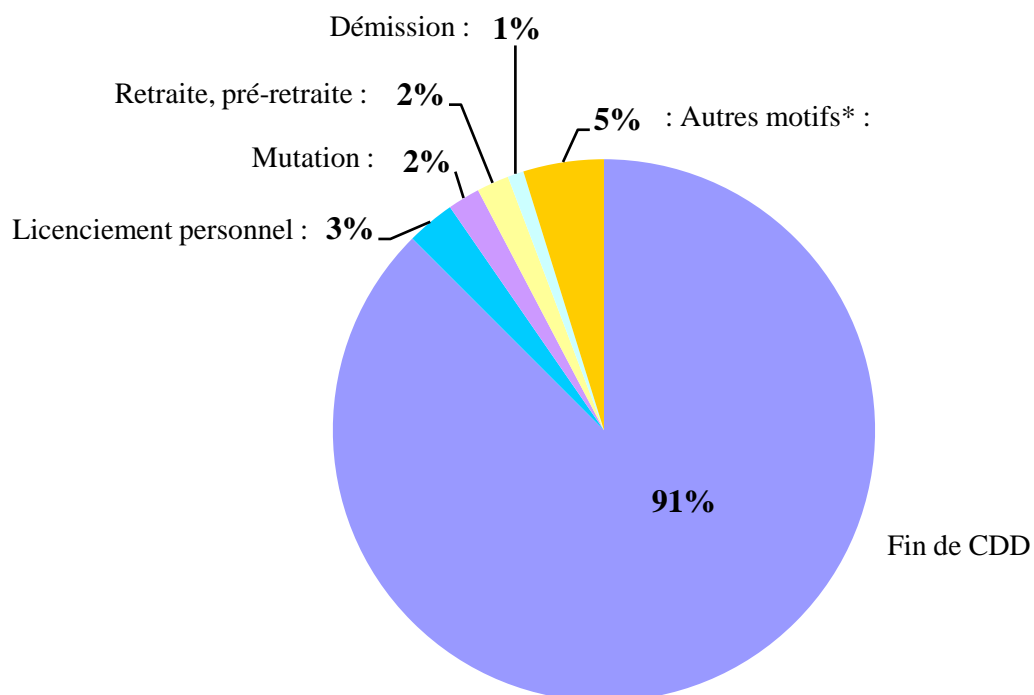


## 2. Les départs

### a) Structure des départs selon le sexe



### b) Les motifs de départ



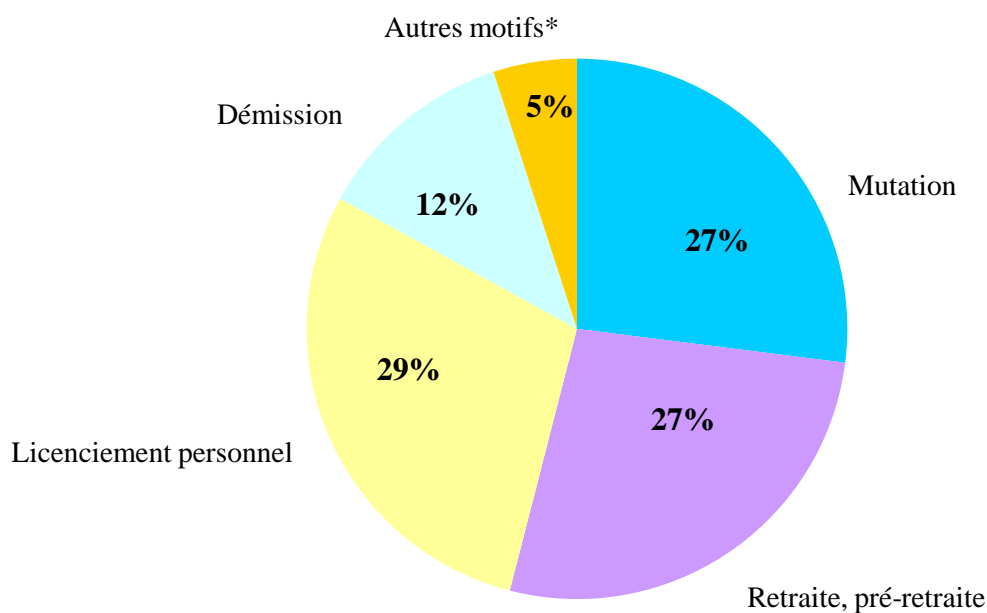
\* licenciement économique, fin de période d'essai, décès, ...

### 3. Les mouvements de personnel hors CDD

#### Taux d'embauche et taux de départ hors CDD

Taux d'embauche hors CDD	Taux de départ Hors CDD
5 %	5 %

#### Répartition des départs de salariés selon les motifs (hors fin de CDD)



\* licenciement économique, fin de période d'essai, décès, ...

### 4. Les promotions

**Pourcentage des salariés promus dans une catégorie supérieure en 2008 :**

**1,7 % des salariés**

## II – LES REMUNERATIONS

### A – LES SALAIRES

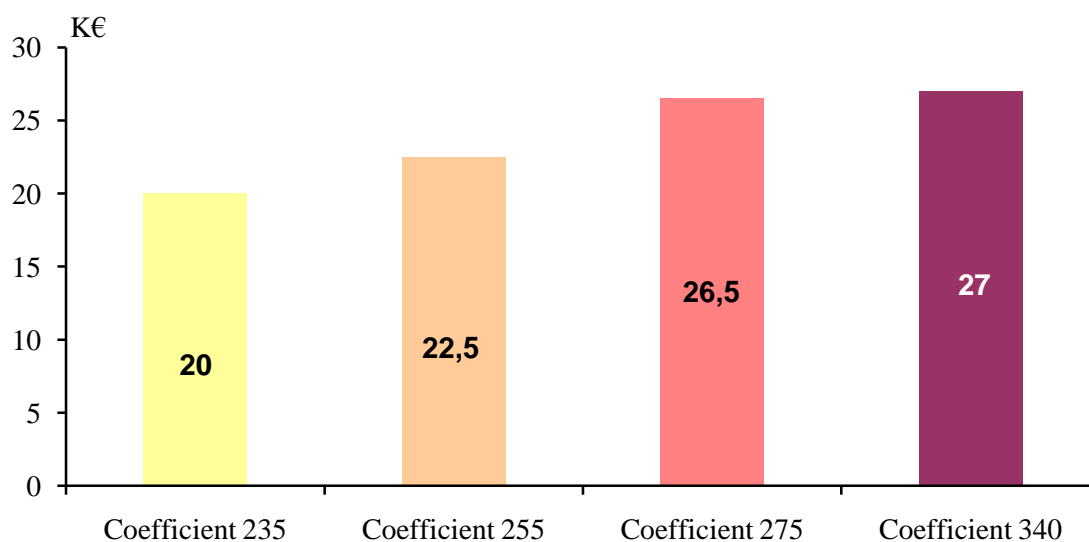
En 2008, les gardiens et employés d'immeubles ont perçu un salaire annuel brut de base (hors variables) de 24 K€ en moyenne.

Les rémunérations moyennes apparaissent très proches selon les catégories.

#### Salaires annuels bruts (hors variables)

Catégorie A	Catégorie B	Ensemble
23 K€	24,5 K€	<b>24 K€</b>

#### Détail selon les principaux coefficients



## **B – LES AUTRES FORMES DE REMUNERATION OU D'AVANTAGES**

*Le nombre de répondants étant faible cette année, cette question n'a pu être traitée.*

### **Les autres formes de rémunération**

**ND**

# III – LA FORMATION PROFESSIONNELLE

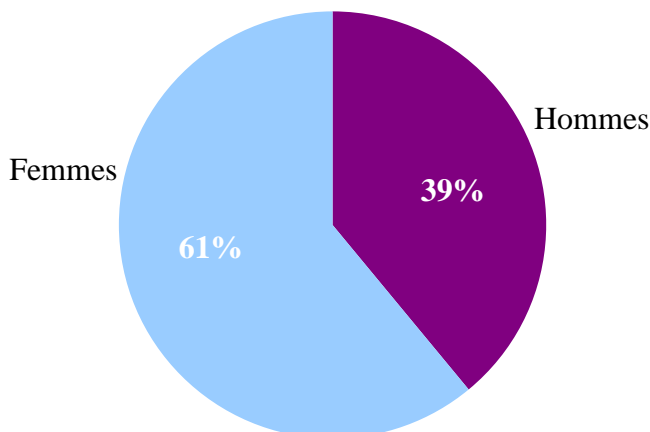
## 1. Plan de formation

En 2008, les dépenses de formation des gardiens et employés d'immeubles représentent 1,5 % de la masse salariale. La moitié des salariés ont suivi une formation. Cette année encore la catégorie B réunit presque tous les effectifs formés (95 %) alors qu'elle pèse pour 89 % des salariés présents en fin d'année 2008.

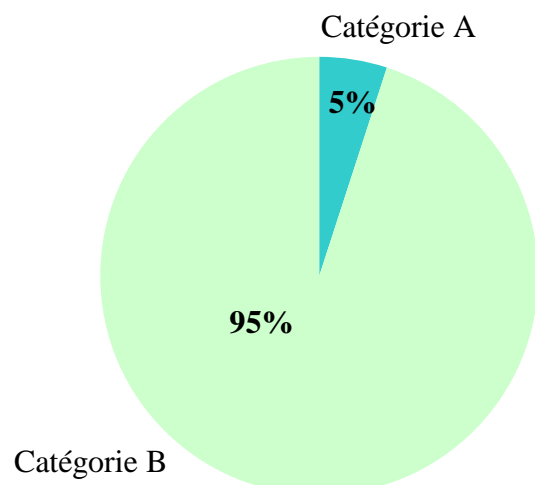
$$\frac{\text{Dépenses de formation}}{\text{Masse salariale}} = 1,5 \%$$

Proportion de salariés formés :  
**51 %**

Répartition des salariés formés  
selon leur sexe



Répartition des salariés formés  
selon les catégories professionnelles



## Durée moyenne des formations en 2008

Catégories professionnelles	Catégorie A	Catégorie B
Heures par salarié formé	9 H 00	13 H 00

## 2. DIF et CIF

**Proportion de salariés ayant bénéficié d'un DIF en 2008 :**

**NS**

**Proportion de salariés ayant bénéficié d'un CIF en 2008 :**

**NS**

## 3. Apprentissage

**Nombre de contrats d'apprentissage conclus en 2008**

**NS**

## IV – L'ABSENTEISME

Les gardiens et employés d'immeubles ont été absents en moyenne 15 jours en 2008. Les deux tiers de ces absences sont générés par un congé maladie. La proportion de jours d'absence pour maladie recule néanmoins de 7 points de pourcentage pour s'établir à 69 % tandis que celle concernant les accidents de travail et du trajet augmente de 5 points de pourcentage et atteint ainsi les 15 %.

**Nombre de jours d'absence par salarié en 2008 :**

**15 jours**

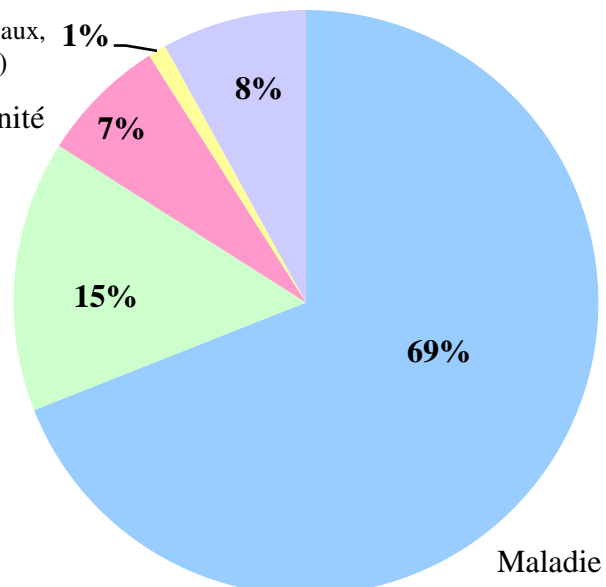
### Répartition des jours d'absence selon les motifs

Autres (congés sans solde, CIF, congés sabbatiques, congés parentaux,...)

Congés autorisés (événements familiaux, congés spéciaux pour les femmes,...)

Maternité / paternité

Accident du travail et du trajet



## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### **Nombre de salariés concernés par cette enquête :**

- ◆ Personnel (activité immobilière) : 2.535 personnes  
*dont : 1.085 hommes*  
*1.450 femmes*
  
- ◆ Gardiens, concierges et employés d'immeuble : 420 personnes  
*dont : 150 hommes*  
*270 femmes*

### **Liste des entreprises ayant participé :**

- CBO TERRITORIAT
- CORIO FRANCE
- FONCIERE DES REGIONS
- GROUPAMA IMMOBILIER
- GROUPE GECINA
- HAMMERSON FRANCE
- KLEPIERRE
- PAREF
- SAGI
- SFL
- SILIC / SOCOMIE
- UES UNIBAIL