



HAL
open science

Ethics, governance and sustainability of small and medium-sized enterprises (SMEs) in the real estate sector

M. Anselme Hounnou, Patrice Aimé Agossou

► To cite this version:

M. Anselme Hounnou, Patrice Aimé Agossou. Ethics, governance and sustainability of small and medium-sized enterprises (SMEs) in the real estate sector. JOURNÉES SCIENTIFIQUES DU CENTRE BÉNINOIS DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DE L'INNOVATION (CBRSI), CBRSI/MESRS, Jun 2023, Cotonou, Benin. pp.11. hal-04962851

HAL Id: hal-04962851

<https://hal.science/hal-04962851v1>

Submitted on 1 Mar 2025

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Open licence - etalab



ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023
Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

ETHIQUE, GOUVERNANCE ET PERENNITE DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME) DU SECTEUR IMMOBILIER

HOUNNOU¹ Mahunan Anselme, AGOSSOU² Patrice Aimé

1-Doctorant en Sciences de Gestion, Membre du Laboratoire « Finance, Organisation, Comptabilité, Contrôle et Stratégie » (FOCS)/ Université Cheikh Anta Diop (UCAD) – Dakar (Sénégal), E-mail : anselme.hounnou@gmail.com

2-Maitre de conférences Agrégé des Universités en Sciences de Gestion, Enseignant-Chercheur au DEPARTEMENT Gestion FASEG – UAC, Laboratoire de Recherche sur les Performances et Développement des Organisations (LARPEDO), E-mail : patagosfr@yahoo.fr

RESUME

La question de gouvernance n'est plus l'apanage des grandes entreprises. Le présent article vise à monter l'importance de l'éthique et de tester son influence sur la relation entre la gouvernance et la pérennité des entreprises immobilières. Cette recherche se veut être hypothético-déductive et s'inscrit dans une posture épistémologique positiviste aménagé. Pour tester nos hypothèses, nous avons collecté les données auprès 132 chefs d'entreprises immobilières dans cinq villes du Bénin (Cotonou, Abomey-Calavi, Porto-Novo, Bohicon et Parakou). Nous avons approfondi nos résultats en interviewant 11 chefs d'entreprises immobilières. Ces données ont été traité à partir les Logiciel SPSS et R. De plus, l'analyse de contenu nous a permis de faire l'analyse des données qualitatives. Les résultats ont montré que l'éthique modère positivement et significative la relation entre gouvernance et pérennité des entreprises immobilières. Il urge pour les dirigeants des entreprises immobilières d'accorder une place de choix aux valeurs éthiques dans leur mode de gouvernance afin d'assurer la pérennité de leur entreprise.

Mots clés : éthique - gouvernance – pérennité - PME immobilières

ABSTRACT

ETHICS, GOVERNANCE AND SUSTAINABILITY OF SMALL AND MEDIUM-SIZED ENTERPRISES (SMES) IN THE REAL ESTATE SECTOR

The issue of governance is no longer the exclusive domain of large companies. This article aims to show the importance of ethics and to test its influence on the relationship between governance and sustainability of real estate companies. This research is intended to be hypothetico-deductive and is in line with a modified positivist epistemological posture. To test our hypotheses, we collected data from 132 real estate managers in five Beninese cities (Cotonou, Abomey-Calavi, Porto-Novo, Bohicon and Parakou). We deepen our results by interviewing 11 real estate company managers. These data were processed using SPSS and R software. In addition, content analysis allowed us to analyze the qualitative data. The results showed that ethics positively and significantly moderates the relationship between governance and sustainability of real estate firms. It is urgent for the leaders of real estate companies to give a place of choice to ethical behavior in their mode of governance in order to ensure the sustainability of their company.

Keywords : ethics - governance - sustainability - real estate SMEs

INTRODUCTION

L'immobilier joue un rôle important dans l'économie des pays car les dépenses de logement représentent une part très importante du Produit Intérieur Brut (Hugon, 1993). La forte croissance démographique en Afrique au cours de ces décennies a rendu le secteur immobilier plus attractif. Ce faisant, le marché immobilier est l'un des secteurs de l'économie qui connaît la croissance la plus rapide et qui attire beaucoup plus. En effet, pour un essor économique, le capital financier ainsi que la terre sont des facteurs de production essentiels (Mathieu, 1991). Ainsi que l'habitat ; l'un des besoins fondamentaux auquel la population attache une valeur importante de premier ordre. Avoir un logement est le premier élément de la réussite économique dans psychologie de tous. Ainsi, les premiers investissements des ouvriers sont consacrés à l'achat d'un terrain ou à l'achat d'une maison clé en main. Ce domaine



ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023

Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

d'activité qu'elle l'immobilier est un secteur d'attraction des petites et moyennes entreprises au regard du gain de rentabilité qu'il représente. Le secteur immobilier est une mine d'or pour les entreprises qui y opèrent. En raison du manque de professionnalisme et de suivi, les sociétés immobilières connaissent un taux de faillite important au corolaire des PME. Ce dernier oscille entre 40 % et 60 % dans les cinq années après leur création (Löfsten, 2016).

A l'instar des PME opérant dans d'autres domaines, la question de la pérennité se pose avec acuité au niveau des PME du secteur de l'immobilier. En effet, ce secteur porte en lui les germes d'une forte croissance et d'une méfiance entre acheteurs, vendeurs et intermédiaires. Selon Mignon (2009), l'objectif commun de toute entreprise est d'assurer la pérennité de ses opérations. Pour atteindre cet objectif, le mode de gouvernance joue un rôle important (Rassoul, 2020). La mise en place de la gouvernance dans les petites et moyennes entreprises nécessite de prendre en compte non seulement les caractéristiques de la structure actionariale, mais aussi les caractéristiques des dirigeants et les objectifs des actionnaires. Cependant, le dirigeant ne joue pas un rôle passif face aux mécanismes qui limitent son pouvoir arbitraire et gouvernent son comportement. Mais, pour en revenir aux petites et moyennes entreprises du secteur immobilier, la plupart des entreprises sont dirigées par des propriétaires-dirigeants. La gouvernance d'entreprise se concentre sur la relation entre les gestionnaires et les propriétaires des ressources d'une entreprise. Suivant la même idée, les parties prenantes de l'entreprise ont souvent des intérêts différents. Il s'agit de protéger les droits des actionnaires et d'encourager une coopération active entre différents acteurs afin de créer de la richesse, des emplois et la pérennité d'entreprises financièrement saines (Lapenu, 2002). La pérennité des PME du secteur de l'immobilier demande plus d'innovation au niveau de sa gouvernance.

Néanmoins, peu de temps après le décollage de ces entreprises immobilières, on assiste à des comportements déviants de part du personnel qui ternissent la réputation déjà fragile des entreprises. Pour ce faire, face aux fraudes, détournements de clientèle, abus de pouvoir des dirigeants ; Les valeurs éthiques dans la gouvernance des entreprises immobilières et leur pérennité attirent notre attention. La plupart des entreprises immobilières sont à un tournant critique de leur existence. Pour ce faire, les dirigeants de ces entreprises doivent assurer leur pérennité. Prenant en compte l'impact de l'éthique sur le comportement en termes de gouvernance comme élément vecteur de pérennité nous permet de s'interroger sur : **quelle est l'influence de l'éthique sur la relation entre gouvernance et pérennité des entreprises immobilières ?** Cet article vise à monter l'importance de l'éthique et de tester son influence sur la relation entre gouvernance et pérennité des entreprises immobilières.

Ainsi, cette étude s'articule en trois parties. Après l'examen des fondements théoriques sur l'éthique, la gouvernance et la pérennité des PME, nous allons présenter de façon détaillée notre démarche méthodologique. Ensuite, nous aborderons les résultats des tests d'hypothèses. Enfin, la dernière partie de ce travail est consacrée à la discussion de ces résultats, aux limites et aux implications de l'analyse de la pérennité des entreprises immobilières.

1. Fondements théoriques de la recherche

1.1. Gouvernance et pérennité des entreprises immobilières

Une bonne gouvernance est un facteur clé de succès, quels que soient le secteur, la taille et la nature de votre organisation. Elle vous permet d'atteindre vos objectifs financiers, stratégiques et opérationnels en puisant dans tous les processus, pratiques et structures établis par l'entreprise.

La gouvernance d'entreprise est définie par Charreaux (1997) comme « l'ensemble des mécanismes qui régissent le comportement des dirigeants et la délimitation de leur pouvoir discrétionnaire ». En d'autres termes, c'est un système qui décentralise l'autorité et influence les décisions des dirigeants. Pour Pastré (1994), la gouvernance est « l'ensemble des règles qui opèrent et contrôlent, qui régissent, dans un cadre historique et géographique donné, la vie des entreprises ». Les PME se distinguent des grandes entreprises non seulement par leur taille mais aussi par leur structure actionariale (Pigé, 2002). Dans cet article, ainsi que la compréhension de Charreaux (1996, 1998), l'idée de l'aléatoire du système de management par rapport à la forme d'entreprise, ses caractéristiques et ses modes de fonctionnement, sera justifiée en transposant à le contexte de la PME, que le dirigeant est considéré comme le propriétaire ou l'actionnaire principal et qu'il n'existe donc aucun conflit d'intérêts entre le dirigeant et le propriétaire ; que le rôle des marchés financiers et du marché des managers est secondaire voire inexistant, que les



ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023

Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

conseils d'administration sont symboliques. Cette vision adaptative de Charreaux ne s'écarte pas de la vision régulatrice de la gouvernance. Compte tenu de ces spécificités, la question de la gouvernance dans les PME est plus large. Les débats sur cette problématique sont éclairés par la théorie d'agence, la théorie des parties prenantes, la théorie des droits de propriété, la théorie de l'enracinement des dirigeants et la théorie du *stewardship*. Du point de vue de l'enracinement des dirigeants, la gouvernance des PME peut être axée sur la protection des intérêts des parties prenantes. (Antheaume et Honore, 2002 ; Corbetta et Salvato, 2004). Par contre, dans un contexte d'alignement des intérêts des actionnaires et des dirigeants, la gouvernance peut accroître l'autonomie des dirigeants pour qu'ils agissent de manière optimale, comme le suggère la théorie du « *stewardship* » (Davis & al, 1997).

L'ultime finalité de la gouvernance des entreprises est d'assurer la pérennité des entreprises. La particularité des PME ne conduit pas à conclure que les questions de « bonne » gouvernance ne concerneraient que les entreprises qui ont particulièrement plus de cinq. Au contraire, plus que jamais, toute entreprise doit souscrire à des impératifs de gouvernance assurant que l'on peut avoir une confiance raisonnable quant à sa pérennité. Parce que l'entreprise immobilière est ouverte sur la société, il est normal que les parties prenantes réclament cette confiance quand elles y risquent leur argent (actionnaires ou financeurs), leur travail (salariés) ou leur avenir économique (fournisseurs ou clients). De plus en cette période de grave discrédit à l'égard des mécanismes économiques que nous traversons, une clarification des conditions assurant une « bonne » gouvernance est donc plus que jamais nécessaire afin de rendre lisible la pérennité des entreprises.

Le terme même de pérennité recèle une ambiguïté sémantique. En effet, la perception qu'en ont les dirigeants révèle une diversité des points de vue et montre qu'il existe non pas une seule, mais une pluralité de pérennités. Pour les uns, il s'agit avant tout de faire perdurer un patrimoine et de pérenniser le contrôle et/ou la direction de l'entreprise au sein d'un même groupe d'actionnaires (en général une famille). Pour les autres, il s'agit de faire vivre dans la durée un projet, c'est-à-dire soit des activités/ produits/marques, soit plus globalement des organisations dans lesquelles s'insèrent les hommes détenteurs des savoirs tacites auxquels ces activités s'adossent (Mignon, 2009).

Dans la littérature, la notion survie est très souvent utilisée pour parler de la résistance et de la réussite d'une entreprise pendant les premières années de son cycle de vie. Quant à la pérennité, tout comme la croissance, elle correspond à un concept très répandu dans la vie des entreprises de nos jours. Elle évoque le succès, la performance et la gouvernance. La pérennité est à la fois large dans la mesure où d'autres termes peuvent être employés dans un sens similaire (survie, longévité) et flou en ce sens que la pérennité des entreprises laisse apparaître diverses situations (Mignon, 2001). Cette pérennité ne peut être obtenue que grâce au rôle que joue la gouvernance au sein de l'entreprise (Yougang, 2018). Ainsi, La théorie des échelons supérieurs (Hambrick & Mason, 1984) et la théorie d'agence (Jensen & Meckling ;1976) s'accordent sur l'influence exercée par le dirigeant sur la performance des entreprises. Nous fondant sur tous ces développements, nous pouvons formuler l'hypothèse suivante :

H1 : la gouvernance actuelle des entreprises immobilières influence négativement leur pérennité.

1.2. Rôle de l'éthique dans la gouvernance et la pérennité des entreprises immobilières

Le gouvernement d'une entreprise détermine logiquement sa stratégie mais c'est sa gouvernance qui conditionne fortement sa pérennité, notamment chez les Petites et Moyennes Entreprises(PME). C'est pourquoi se poser des questions pertinentes sur la "bonne gouvernance" de son entreprise constitue une question centrale pour en améliorer les performances. La gouvernance est bonne ou mauvaise en fonction des mécanisme mise en place mais aussi la qualité des hommes qui l'opérationnalisme. En réalité les PME montrent une culture d'entreprise très faible en termes de valeur. Or la standardisation des valeurs et du savoir est une autre mécanisme clé des nouveaux modes de gestion. C'est plus l'apanage des structures religieuses. Finalement, la standardisation des normes et des valeurs de l'entreprise permet à chacun de travailler à partir d'un ensemble commun de valeurs. C'est-à-dire que les employeurs doivent s'appesantir sur des valeurs auxquels ils désirent que l'équipe adhère. Ainsi établir un code éthique. La transition des entreprises vers une économie de marché moderne et performante se devant d'intégrer de manière plus résolue et plus systématique les exigences de rigueur, de transparence et d'éthique.thique est une branche de la philosophie qui s'intéresse aux comportements humains et, plus précisément, à la conduite des individus en société. Pour Ricœur (1991) l'éthique comme une sagesse pratique dont l'ambition est « la visée de la vie bonne, avec et pour les autres, dans des institutions justes ». Le concept est donc très proche de celui de la



ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023

Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

morale. Face au déviance dans la sphère des affaires, la préoccupation éthique est donc en train de prendre un ancrage solide dans la vie économique. Cependant, les comportements paraphilie contribuent aussi de manière significative au développement d'une culture de valeurs professionnelles et éthique dont dépend fortement le bon fonctionnement des entreprises. La confiance et l'intégrité jouent un rôle essentiel dans la vie économique et doivent être dument récompensées dans l'intérêt des entreprises et de la prospérité future. Dans cet ordre d'idée, la morale en affaires, clé de la réussite, que l'entreprise éthique apporte une contribution à la société en ce qu'elle tient compte des conséquences de son activité à l'intérieur comme à l'extérieur de l'entreprise. Son rôle au plan de la gouvernance est important. En effet, l'éthique est une réflexion axiologique qui sous-tend le comportement des individus. Elle permet d'établir des critères pour déterminer si une action est bonne ou mauvaise et pour juger des motifs et des conséquences d'un acte. En d'autres mots, l'éthique, c'est un processus de clarification des raisons qui motivent une décision donnée ainsi qu'une mise au jour des valeurs et de leur hiérarchisation qui sous-tendent ces décisions et animent les comportements. C'est la science de la décision et de l'action (Bougon, 2003). Elle est donc au cœur des décisions et actions de gouvernance. Faire de la récupération instrumentale de l'éthique, c'est mettre le profit au premier plan de sa politique en la matière. L'instrumentalisation de l'éthique au service des résultats, de la performance, résumée dans l'expression selon laquelle « l'éthique paye », suggère que l'éthique, au même titre que le marketing ou la stratégie par exemple, est de nature à fidéliser les clients, à renforcer la réputation, à affermir la confiance. L'éthique des affaires est alors considérée comme une "technologie" de réduction de l'indécidabilité (Deslande, 2012). Le respect des exigences éthiques dans les affaires, par une entreprise, et plus spécialement par une entreprise immobilière est un facteur indispensable pour établir la relation de confiance avec ses partenaires tant à l'interne qu'à l'externe ; et plus globalement avec la société. Cette confiance est un élément fondamental pour la rentabilité d'une entreprise. En effet, la rentabilité ne peut être atteinte, ou du moins optimisée, si l'entreprise perd la confiance, et par conséquent la fidélité de ses partenaires. Nous fondant sur tous ces développements, nous pouvons formuler l'hypothèse suivante :

H2 : la prise en compte de l'éthique modère favorable la relation entre la gouvernance et la pérennité des entreprises immobilières

La section suivante présente la méthodologie de la recherche.

2. DEMARCHE METHODOLOGIE DE RECHERCHE

Cette section présente le cadre de l'étude et les méthodes de collecte des données ainsi que les méthodes de traitement des données.

2.1. Cadre de l'étude et les méthodes de collecte des données

Il est important de rappeler que cette recherche ne traite pas toutes les formes entreprises. Elle se concentre sur les Petites et Moyennes Entreprises opérant dans l'immobilier. Au Bénin, l'immobilier est un secteur à forte valeur ajouté qui attire beaucoup de jeune entrepreneur. Les acteurs de ce secteur pour mieux se faire entendre ont mis sur pieds l'Association Nationale des Agences Immobilières (ANAIB). Cette association peine néanmoins à rassembler tous les acteurs et à promouvoir réellement la profession. La faible intégration des acteurs majoritaires que sont les démarcheurs n'a surtout pas favorisé son évolution.

Cependant, pour comprendre mieux minent la pérennité des entreprises immobilières, nous avons rapproché l'ANAIB afin d'adresser notre questionnaire aux membres de l'association. A cet effet, Ce questionnaire a été distribué à un échantillon de 200 chefs d'entreprise immobilière installées dans cinq grandes villes du Bénin (Cotonou, Abomey-Calavi, Porto-Novo, Bohicon et Parakou). Une échelle de Likert à cinq points, allant de « pas du tout d'accord » à « tout à fait d'accord » est établie. Le questionnaire a enregistré 178 réponses. Ce qui correspond à un taux de retour de 89 %. Cependant, sur les 178 questionnaires retournés, seulement 132 sont exploitables soit un taux de réponse exploitable de 74,16 %. En vue d'approfondir nos investigations nous procéder à des entretiens auprès de 11 promoteurs d'agence immobilière. Ces interviews ont duré en moyenne 23 minutes. Cette recherche se veut hypothético-déductive pour la simple raison que celle-ci consiste à expliquer, à tester et à vérifier un certain nombre d'hypothèses émises à partir de la littérature. Elle s'inscrit dans une posture épistémologique est le positiviste aménagé pour les mêmes raisons évoque par Charreire & Huault (2001).

ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023

Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

2.2. Méthodes de traitement des données

De notre revue de littérature sur l'éthique, la gouvernance et la pérennité nous avons identifié quelques items inspirés des travaux de Mbenda & Edson (2012). La synthèse est présentée dans le tableau suivant.

Tableau 1:Description des variables

| Dimensions | Code | Items | Echelle de mesure |
|-------------|-----------|---|---|
| Gouvernance | DC | Le degré de la concurrence subie par la PME | DC=1 si elle est faible, 2 si elle est forte et 3 très forte. |
| | RC | La PME a un numéro de registre de commerce | |
| | IFU | La PME a un numéro d'impôt de société. | |
| | EFR | La PME établit les états financiers régulièrement et conformément aux normes comptables OHADA | |
| | CCU | La PME recours aux services d'appui comme experts, universités | |
| | PAA | La PME a un programme d'action annuel | La valeur 1 si oui La valeur 0 si non |
| | PI | La PME a un plan d'investissement bien élaboré | |
| | SAI | la PME a un service d'audit interne | |
| | MP | La PME a un manuel des règles et procédures disponible pour tous les employés | |
| | SDP | Il y a séparation gestion-propriété au sein de la PME | |
| | CDE | Le contrôle des dirigeants est effectué par des auditeurs externes | |
| | Pérennité | Per | La PME est financièrement rentable |
| Lgv | | L'ancienneté de la PME | 1 si sup à 5ans 0 si non |
| Ethique | EME | la PME a un document d'éthique et règles morales disponible pour tous les employés | |
| | EMP | La PME intègre des valeurs éthiques et morales dans ses rapports avec ses partenaires | La valeur 1 si oui La valeur 0 si non |
| | GCP | Le gestionnaire appartient aux mêmes réseaux culturels, religieux et professionnels que les propriétaires | |

Source : Auteur adapté de Mbenda & Edson (2012).

Pour nous assurer de la cohérence et de la fiabilité interne des différentes dimensions constituant chaque variable, nous avons procédé à un test alpha de Cronbach et indice de Kaiser-Mayer-Olkin (KMO). Lorsque cet indicateur est supérieur à 0,6 ; on peut dire qu'il y a une validité convergente (Sekara, 2016). L'analyse en composante principale (ACP) est réalisée sous le logiciel R4.3. Le test du modèle a été réalisé à l'aide d'une régression linéaire simple et mutique sous le logiciel SPSS 26. Les données qualitatives collectées ont été traitées à l'aide l'analyse de contenu pour approfondir l'analyse quantitative.

3. RESULTATS ET DISCUSSION

Nous allons procéder d'abord à une épuration de l'échelle par l'analyse factorielle exploratoire des variables, puis à une évaluation de la fiabilité des construits pour enfin étudier l'influence de la gouvernance et l'éthique sur la pérennité.

ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023
Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

3.1. Evaluation de la fiabilité et de la validité des construits

Avant de faire l'analyse en composantes principales concernant des items du construit, nous vérifions tout d'abord l'indice KMO et le test de Bartlett des variables

Tableau 2: Qualité de la cohérence interne entre les variables

| Dimensions | Gouvernance | Ethique | Pérennité |
|---|------------------|---------|-----------|
| Indice de Kaiser - Meyer- Olkin pour la mesure de la qualité d'échantillonnage | ,667 | ,543 | ,670 |
| Test de sphéricité de Bartlett | Khi-carré approx | 862,967 | 185,105 |
| | Ddl | 55 | 3 |
| | Signification | ,000 | ,000 |

Source : Nos calculs sous SPSS 26

L'analyse factorielle conduite sur les données indique que les items sont factorisables. Cet indice est supérieur à 0,5 ce qui permet d'indiquer que les corrélations entre les items sont de bonne qualité. Ensuite, le résultat du test de sphéricité de Bartlett est très significatif au seuil de 1%. Nous pouvons donc rejeter l'hypothèse nulle affirmant que nos données relatives à la gouvernance, l'éthique et la pérennité proviennent d'une population pour laquelle la matrice serait une matrice d'identité. Nous pouvons conclure la cohérence interne des outils de mesure.

Tableau 3: Fiabilité entre les variables

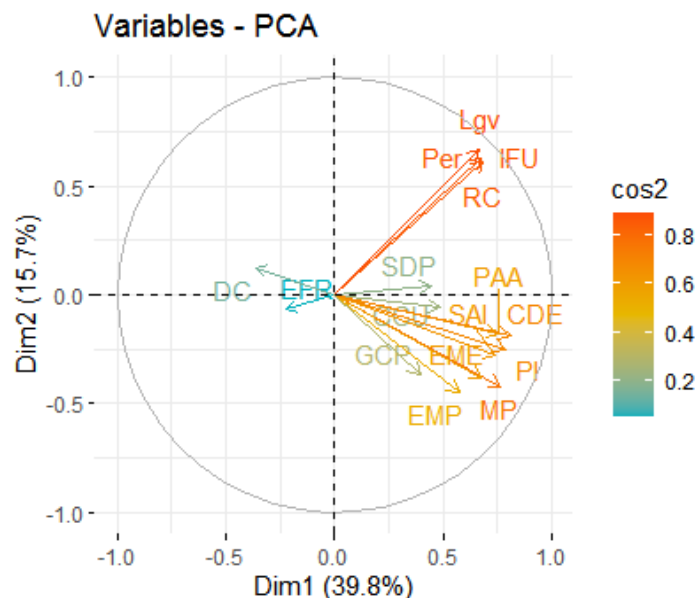
| | Alpha de Cronbach | Nombre d'éléments |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Gouvernance | ,712 | 11 |
| Ethique | ,723 | 3 |
| Pérennité | ,904 | 2 |

Source : Nos calculs sous SPSS 26

L'Alpha de Cronbach lié aux variables de la gouvernance, l'éthique et la pérennité supérieur à 0,7. Les différentes dimensions sont de très bonne qualité et respectent les critères de fiabilité. Donc elles peuvent servir à faire des analyses afin d'évaluer les relations entre les dimensions gouvernance, éthique et pérennité.

3.2. Analyse en composante principale (ACP) des variables

Graphique 1: Contribution des variables sur le plan factoriel



Source : Nos calculs sous R 4.3

ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023

Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

L'analyse en composante principale (ACP) réalisée pour décrire la variation des variables de l'éthique, la gouvernance et la pérennité des PME du secteur de l'immobilier suivant les informations recueillies auprès des dirigeants de ses PME montre que la première composante explique 39,8 % de l'information et que la deuxième composante explique 15,7 %, donc les deux premières composantes expliquent 55,46% de l'information recherchée sur les 16 dimensions. Ce qui est suffisant pour expliquer les relations entre la gouvernance actuelle des PME et leur pérennité d'une part et l'intervention de la variable déductible ou intermédiaire qui fait office entre la gouvernance et la pérennité. Il faut noter ici que les variables DC, EFR, SDP, CCU, et GCP ont une très faible contribution dans la construction des axes dont ils peuvent être considérés comme des variables à exclure du modèle. Les variables de la pérennité Per et Lgv convergent à la construction des deux axes factoriels au même titre que les variables de la gouvernance. Donc on retient que la gouvernance et la pérennité sont corrélées positivement. Cependant, il est constaté sur les axes factoriels que pour réussir cette pérennité avec les mesures actuelles il faut ajouter une touche à travers une variable modératrice basée sur la l'éthique. Donc pour assurer la pérennité des PME du secteur de l'immobilier il faut respecter les mesures de gouvernance mais assuré aussi l'éthique des affaires au sein des PME.

3.3. Estimation du lien entre gouvernance et pérennité des PME immobilières

Tableau 4: Régression linéaire de la gouvernance sur la pérennité

| Coefficient ^a | | | | | |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------------|-------|------|
| | Coefficient non standardisés | | Coefficient standardisés | t | Sig |
| | B | Erreur standard | Bêta | | |
| Constante | ,340 | ,060 | | 5,642 | ,000 |
| Gouvernance | ,495 | ,075 | ,500 | 6,581 | ,000 |
| Modèle | R : 0,500 R-deux : 0,250 | | | | |
| | a variable dépendante : pérennité | | | | |

Source : Nos calculs sous SPSS 26

Le modèle de régression linéaire montre que la gouvernance explique à 49,50% la pérennité des PME du secteur de l'immobilier et significatif à 1%. Le coefficient de détermination du modèle R² = 25% donc le modèle souffre de variables exogènes. La probabilité liée au Fisher statistique montre que le modèle est globalement bon puisqu'il est significatif à 1%. L'équation du modèle est :

$$\text{Pérennité} = 0,340 + 0,495 * [\text{Gouvernance}] + 0,075$$

A la lumière de ces résultats, Il s'en suit que l'hypothèse 1 qui stipule que « la gouvernance actuelle des entreprises immobilières influence négativement leur pérennité » est infirmée. En effet, ces résultats montrent que la gouvernance actuelle des entreprises immobilières influence positivement leur pérennité. Ces résultats corroborent les travaux Yougang (2018) qui montrent que la séparation des fonctions de PCA et de DG influence la pérennité des institutions. De même, Charreaux (1997) dans ses travaux montre que la séparation des fonctions de PCA et de DG conduit à une bonne performance de l'organisation. De plus les résultats de nos recherches attestent les conclusions des travaux de Poulain-Rehm (2019) qui a montré que les mécanismes de gouvernance tant généraux que spécifiques des Petites Entreprises Moyenne favorisent la maximisation la valeur de ces entreprises.

ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023

Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

3.4. Analyse du rôle de l'éthique sur la relation entre gouvernance et pérennité des PME immobilières

3.4.1. Résultats de l'analyse quantitative de la recherche

Tableau 5: Régression multiple de l'éthique et de la gouvernance sur la pérennité

| Coefficient ^a | Coefficient non standardisés | | Coefficient standardisés | t | Sig |
|--------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------------|-------|------|
| | B | Erreur standard | Bêta | | |
| Constante | ,132 | ,055 | | 2,395 | ,018 |
| Gouvernance | ,410 | ,062 | ,414 | 6,597 | ,000 |
| Ethique | ,489 | ,060 | ,514 | 8,200 | |
| Modèle | R : 0,712 R-deux : 0,507 | | | | |

a variable dépendante : pérennité

Source : Nos calculs sous SPSS 26

Il ressort du modèle des régressions multiples que pour 10% de pérennité des PME la gouvernance contribue à hauteur de 41% et l'éthique des PME envers les clients assure 48,9% et significatif à 1%. Le coefficient de détermination R² s'élève à 50,7% dont les variables exogènes expliquent la variable endogène à hauteur de 50,7%. La probabilité liée au Fisher statistique relève que le modèle est bon. L'équation du modèle de régression :

$$\text{Pérennité} = 0,132 + 0,410*[\text{Gouvernance}] + 0,489*[\text{Ethique}] + 0,122$$

3.4.2. Résultats issus de la démarche qualitative

Il s'agit ici de présenter quelques verbatim des déclarations des répondants puis l'analyse lexicale de ces verbatim :

« Avec l'évolution des activités, les agents commerciaux font des ventes parallèles aux clients de l'entreprise (...) et c'est au moment des litiges qu'on constate les faits qui porte à l'atteinte à la notoriété de l'entreprise » **Dirigeant 11**

« Les comportements déviants de nos collaborateurs a été la base du changement de notre gouvernance interne (...) cela nous a permis de définir les pratiques et le code éthique sur lesquelles se fondent notre gestion » **Dirigeant 4**

« Les déviances de nos collaborateurs nous ont amené à faire des recrutements basés sur des valeurs religieuses. » **Dirigeant 4**

« ...on veut donc travailler avec des collaborateurs qui partagent nos éthiques et qui ont des valeurs morales porteuses de sens ». **Dirigeant 9**

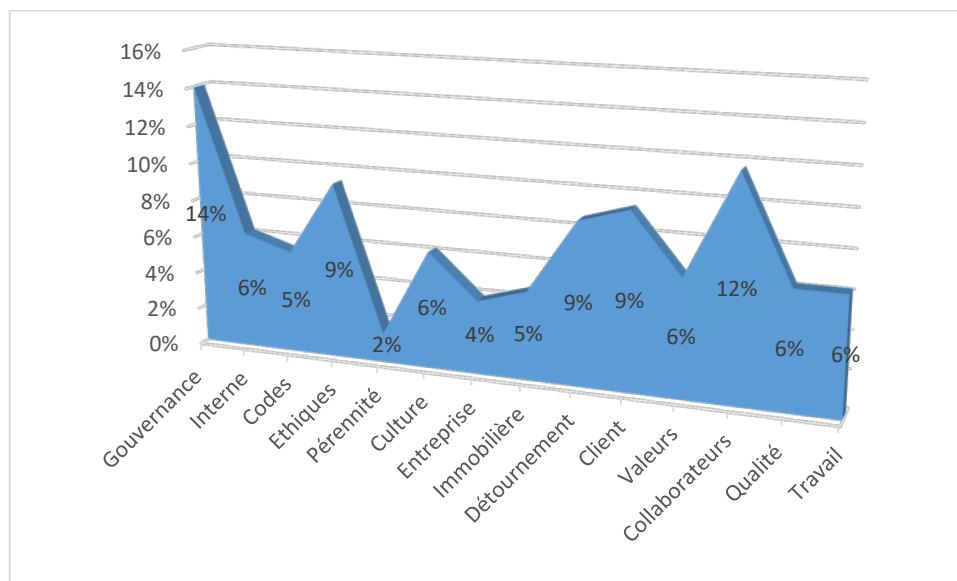
« Lorsque l'équipe intègre les valeurs éthiques dans ses pratiques, elle fournit une meilleure qualité du travail et nourrit plus de réflexions pour faire avancer l'agence. (...) elle participe totalement à l'enrichissement de la culture de l'entreprise » **Dirigeant 3**

D'après nos résultats, on peut dire que la mise en place des codes éthiques renforce la gouvernance interne des entreprises. L'analyse des discours nous a permis de coder et d'observer la récurrence de certains mots.

ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023

Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)



Graphique 2: Fréquence de mots

Une lecture croisée et cumulée de l'analyse quantitative et de l'analyse qualitative nous permet de retenir que la mise en place des pratiques et valeurs éthique à renforce gouvernance interne des entreprises et à faire des gains de performance. Au regard de ces résultats, l'hypothèse 2 qui stipule que « la prise en compte de l'éthique modère favorable la relation entre la gouvernance et la pérennité des entreprises immobilières » est confirmée. Ces résultats corroborent ceux Mercier (2000) qui montre que les différents systèmes de gouvernance ne s'estompent pas vraiment, mais face à l'accélération de la globalisation économique et financière l'éthique permet de mieux optimiser la coopération active entre les entreprises et ses parties prenantes. De même, Notue (2014) dans ses travaux montre que la suivie des banques passe non seulement par le respect des exigences éthiques mais également aussi par le respect des exigences de bonne gouvernance d'entreprise. De plus les résultats de nos recherches attestent les conclusions des travaux Mohamed & Malika (2017) qui ont montré que l'amélioration de la performance des organisations passe inévitablement par le développement des valeurs éthiques dans leur mode de gouvernance.

4. CONTRIBUTION AU DEVELOPPEMENT

La recherche consiste à comprendre un phénomène et à concevoir de nouvelles idées et applications, à les essayer et à les prouver. Il ouvre la porte à l'inconnu et apporte des solutions à de nombreux problèmes dans un contexte donné. Cette recherche intitulée « Ethique, Gouvernance et Pérennité des Petites et Moyennes Entreprises (PME) du Secteur Immobilier » a été menée dans le contexte du Bénin pour apporter une solution au problème de la faillite des PME, notamment celles du secteur immobilier. Cette recherche montre que la pérennité des Petites et Moyennes Entreprises (PME) du secteur immobilier au Bénin, entre autres, dépend de deux facteurs : les valeurs éthiques et les mécanismes de gouvernance appliqués. En ce qui concerne la gouvernance des PME du secteur immobilier, cette recherche encourage les promoteurs non seulement à formaliser leur entreprise, mais aussi à planifier leurs investissements et leurs opérations quotidiennes par an, ainsi qu'à rédiger et mettre en œuvre toutes les procédures de gestion et enfin à établir un mécanisme pour contrôler périodiquement les activités des experts externes. L'adoption de ces pratiques permettra de professionnaliser la gestion des entreprises et facilitera la maîtrise des risques de gestion pouvant nuire à leur pérennité. De plus, l'adoption de ces pratiques dépendra de la culture d'entreprise dominante. Par conséquent, cette recherche, à travers les résultats obtenus, encourage les petites et moyennes entreprises du secteur immobilier à adopter un document de déontologie et un code de déontologie accessible à tous les membres et intègre des valeurs éthiques et éthiques dans son relation avec les partenaires. En somme, une PME du secteur immobilier qui met en œuvre une politique de bonne gouvernance et applique un cadre éthique est performante et durable. Ce faisant, il crée des emplois décents, paie ces droits et participe à la formation du Produit Intérieur Brut. Cette recherche peut servir de guide aux gouvernements pour organiser des séminaires à l'intention des dirigeants de PME du secteur immobilier.



ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023

Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

CONCLUSION

Cette recherche s'intitule « Ethique, gouvernance et pérennité des Petites et Moyennes Entreprises (PME) du secteur immobilier ». La performance, la réputation et le suivi des entreprises ouvrent des perspectives de recherche fécondes, notamment sur les facteurs explicatifs de leur pérennité. Bon nombre d'entrepreneurs considèrent que la gouvernance d'entreprise est l'affaire des entreprises cotées ou de celles qui évoluent dans un secteur soumis à une surveillance et une réglementation accrue. Ils imaginent la gouvernance comme un ensemble de règles contraignantes inadaptées aux PME. Or ses enjeux sont justement ailleurs. La gouvernance s'applique à toute entreprise qui aspire à une gestion saine et à un développement pérenne. Le présent article vise à monter l'importance de l'éthique et de tester son influence sur la relation entre gouvernance et pérennité des entreprises immobilières. Cette recherche se veut hypothético-déductive pour la simple raison que celle-ci consiste à expliquer, à tester et à vérifier un certain nombre d'hypothèses émises à partir de la littérature. Elle s'inscrit dans une posture épistémologique est le positiviste aménagé pour les mêmes raisons évoque par Charreire & Huault (2001).

Pour tester nos hypothèses nous avons collecté les données auprès 132 chefs d'entreprises immobilières dans cinq villes du Bénin (Cotonou, Abomey-Calavi, Porto-Novo, Bohicon et Parakou). Nous approfondir nos résultats en interviewant 11 chefs d'entreprises immobilières. Ces données ont été traité à partir les Logiciel SPSS et R. De plus, l'analyse de contenu nous a permis de faire l'analyse des données qualitatives. A la lumière des résultats, nous pouvons conclure la cohérence interne des outils de mesure. En termes de validité convergente, tous les items sont significativement liés à leur construit latent. Par ailleurs, l'éthique modère positivement et significative la relation entre gouvernance et pérennité des entreprises immobilières. A cet effet, instauration d'un code éthique des affaires va favoriser la promotion des actions éthiques dans les PME immobilières, considérés aujourd'hui comme incontournable, pour assoir la pérennité de ces dernières. Ainsi, au vu de ces résultats, les décideurs auprès des entreprises immobilières devraient implémenter les valeurs éthiques dans leur mode gouvernance. Développer un système de gestion des compétences et des carrières par la fidélisation du personnel basé sur des valeurs éthiques. La différence dans les résultats antérieurs et les nôtres peut être due au fait que ces études n'étaient pas faites dans le secteur de l'immobilier d'une part et d'autre part au cadre contextuel (pays développés contrairement au nôtre qui est un pays en voie de développement). En sommes, pour assurer la pérennité les PME immobilières, il urge pour les dirigeants de mettre en place des mécanismes de gouvernance tout en accordant une place de choix à l'éthique.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

1. Antheaume, N., & Honoré, L. (2002, May). Gouvernement D'Entreprise Et Pme Quel Partage Entre Actionnaires Et Dirigeants. In Technologie et management de l'information: enjeux et impacts dans la comptabilité, le contrôle et l'audit (pp. CD-Rom).
2. Bougon, B. (2003). Quelle pourrait être l'action éthique pour un entrepreneur et ses collaborateurs ? Entreprise éthique. Vers une pédagogie de l'éthique : ses fondements, ses outils, 18, 30-36.
3. Charreaux, G. (1997). *Le gouvernement des entreprises: Corporate Governance, théories et faits* (pp. 421-469). Paris: Economica.
4. Charreire, S., & Huault, I. (2001). Le constructivisme dans la pratique de recherche: une évaluation à partir de seize thèses de doctorat. *Finance contrôle stratégie*, 4(3), 31-55.
5. Corbetta, G., & Salvato, C. (2004). Self-serving or self-actualizing? Models of man and agency costs in different types of family firms: A commentary on "comparing the agency costs of family and non-family firms: Conceptual issues and exploratory evidence". *Entrepreneurship theory and practice*, 28(4), 355-362.
6. Davis, J. H., Schoorman, F. D., & Donaldson, L. (1997). Davis, Schoorman, and Donaldson reply: The distinctiveness of agency theory and stewardship theory. *Academy of Management. the Academy of Management Review*, 22(3), 611.
7. Deslande G, *Le management éthique*, Paris, Dunod, 2012.
8. Franck, A. (2020). Trois décennies de politiques de logement populaire à Khartoum: entre violence, clientélisme et consensus social. *Politique africaine*, (2), 149-174.
9. Grjebine, T. (2013). IV/Les prix de l'immobilier: évolutions de long terme et impacts sur le cycle. *Reperes*, 61-75.



ACTES DES JOURNEES SCIENTIFIQUES EDITION 2023

ISBN : 978-99982-1-524-5 ; Dépôt légal n° 15340 du 24/10/2023

Bibliothèque Nationale du Bénin, Cotonou (Bénin)

10. Hambrick, D. C., & Mason, P. A. (1984). Upper echelons: The organization as a reflection of its top managers. *Academy of management review*, 9(2), 193-206.
11. Hugon, P. (1993). *L'économie de l'Afrique*. Paris: La découverte.
12. Jensen, M. & Meckling W. (1976), Theory of the Firm: Managerial behavior, agency cost, and ownership structure, *Journal of Financial Economic*, Vol. 3, p.305-360
13. Löfsten, H. (2016). Business and innovation resources: Determinants for the survival of new technology-based firms. *Management Decision*.
14. Mathieu, P. (1991). Irrigation, transformation économique et enjeux fonciers. *La vallée du fleuve Sénégal. Évaluations et perspectives d'une décennie d'aménagements (1980-1990)*, 197-214.
15. Mbenda, S. P. M., & Edson, N. S. (2012). Capital social et gouvernance des PME Camerounaises. *Investment Climate and Business environment Research Fund*.
16. Mercier, S. (2000). Fonctionnement éthique des entreprises et système de gouvernance. *Association d'économie financière, (éd.), Rapport moral sur l'argent dans le monde, Paris, Montchrétien*, 255-259.
17. Mignon, S. (2001), « Stratégie de pérennité de l'entreprise », Paris, Vuibert.
18. Mignon, S. (2009). La pérennité organisationnelle. *Revue française de gestion*, (2), 73-89.
19. Mohamed, A., & Malika, S. (2017), L'importance De La Dimension Éthique Dans La Performance Et La Gouvernance Des Organisations Publiques: L'apport De L'institutionnalisation Des Pratiques Éthiques Dans Le Secteur Public Marocain ; *European Scientific Journal* January 2017 edition vol.13, No.2 ISSN: 1857 – 7881 (Print) e - ISSN 1857- 7431
20. Notue C. N. (2014), « Ethique des affaires et bonne gouvernance d'entreprise : enjeux et exigences pour l'entrepreneur de l'activité bancaire dans l'espace CEMAC », Communication au colloque international de Yaoundé (2014 SUPDECO/ IHET). Publiée dans la Revue Camerounaise de Management (RCM), N°28 Juillet-Décembre 2014 ; pp. 29-46
21. Poulain-Rehm, T. (2019). Les mécanismes de gouvernance des entreprises familiales: Résultats, voies de recherche et préconisations managériales. In *Variations autour des PME et entreprises de taille intermédiaire* (pp. 179-193). EMS Editions.
22. Rassoul, N. (2020). *Gouvernance et pérennité des entreprises familiales algériennes: rôle des variables capital socioculturel, mode de financement et cadre macro institutionnel* (Doctoral dissertation, Université Mouloud MAMMERI Tizi-Ouzou).
23. Ricoeur, P. (1991). Pour une éthique du compromis. *Alternatives non violentes*, 80, 2-7.
24. Yougang, B. (2018). Mécanismes internes de gouvernance et pérennité des Etablissements de Microfinance au Cameroun. *Revue Africaine de Management*, 3(2).