

Prévisions
Macro Secteurs France

LES ACTIVITES IMMOBILIERES

Prévisions 2015



Date de publication : **Octobre 2014**

Prochaine mise à jour : Mars 2015

Nos prévisions 2016 seront disponibles dès juillet 2015

Table des matières

1.1. Analyse et prévisions de l'activité	3
Les 4 points clés	3
Les prévisions pour 2015	4
1.2. Performances financières du secteur	5
Les 4 points clés	5
Les principaux postes de charge et ratios financiers	6
L'indicateur Xerfi Risk	8
1.3. Portrait du secteur	9
Les 4 points clés	9
Les chiffres clés des entreprises du secteur	10
L'évolution du tissu sectoriel	13
Le Top 20 des sociétés du secteur	14
1.4. Sources d'information	15
Le suivi statistique et les éléments d'actualisation	15

Xerfi Prévisions

Cette publication fait partie de la collection **Xerfi Prévisions** qui propose en exclusivité les prévisions sur 40 macro-secteurs et « secteurs témoins » de l'économie française. Les scénarios prévisionnels et les données sont actualisés trois fois par an (avril, juillet et octobre) par les experts sectoriels du groupe Xerfi. Cette collection est le fruit de la synthèse de l'ensemble de nos travaux sur l'économie et les secteurs. Xerfi cherche à marier les approches micro et macro-économiques, dans une logique « *bottom-up* » : nos prévisions macro-économiques sont ancrées dans une connaissance précise du tissu d'entreprises et des secteurs.

Chiffre d'affaires des activités immobilières

+0,2%
en 2014

+1,8%
en 2015

Révision de nos prévisions

Notre prévision 2015 pour le chiffre d'affaires des activités immobilières a été réajustée pour cette édition de Xerfi Prévisions. La forte dégradation conjoncturelle au cours de l'été 2014 a affecté l'ensemble des acteurs de l'immobilier et aura des conséquences en 2015, par le jeu des acquis de croissance. La stagnation des ventes immobilières aura notamment pour conséquence une moindre progression du chiffre d'affaires.

① Stagnation de l'activité en 2014

Le chiffre d'affaires des professions immobilières a stagné en 2014. Les transactions de logements anciens ont légèrement reculé sur l'ensemble de l'année, ce qui a représenté un frein à la croissance des agences immobilières. La morosité du contexte économique a poussé de nombreux acquéreurs potentiels à différer leurs projets immobiliers, malgré des taux d'emprunt particulièrement bas. Pour les bailleurs de locaux professionnels, l'atonie de l'activité a comme conséquence une dégradation de leur rapport de forces face aux locataires, qui négocient de plus en plus des franchises de loyer.

② Amélioration progressive en 2015

La croissance du chiffre d'affaires des activités immobilières sera plus marquée en 2015. Le segment de l'immobilier social sera l'un des moteurs de cette accélération, du fait du soutien marqué des pouvoirs publics au secteur. Cet appui est illustré notamment par la mise en place d'un taux de TVA réduit de 5,5% en 2014 qui allège le coût des nouvelles opérations pour les bailleurs sociaux. La relance des logements intermédiaires, à travers, également, une TVA incitative et un statut clarifié, aura aussi une influence positive sur les revenus en 2015.

③ Des freins persistants

Le secteur de l'immobilier souffrira cependant de freins persistants qui limiteront l'expansion de l'activité. Les investissements en immobilier d'entreprise se situeront encore à bas niveau, limitant ainsi le potentiel d'activité des agences conseil intervenant sur ce segment. La situation d'offre excédentaire sur plusieurs marchés, dont les bureaux, sera en effet défavorable à la croissance. Du côté des foncières, la priorité est à la rationalisation de leur parc plutôt qu'à son élargissement, ce qui freinera l'augmentation de leurs revenus.

④ Le métier de syndic face à des changements profonds

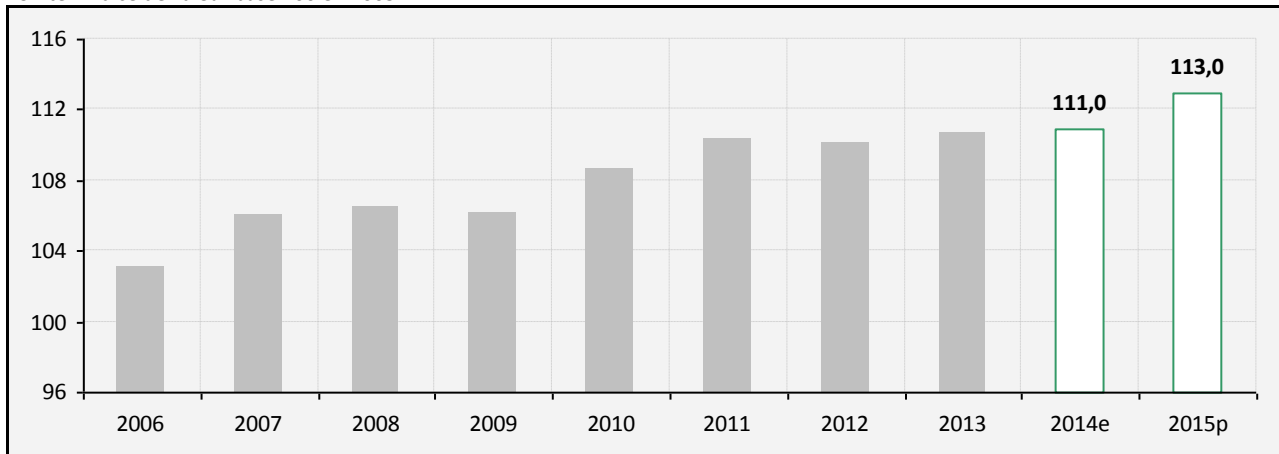
L'exercice 2015 sera aussi marqué par des changements profonds pour certaines professions immobilières, comme les syndics de copropriétés. Ces derniers devront mettre en place les principaux changements prévus par la loi ALUR, comme l'ouverture d'un compte séparé au nom de la copropriété. Leurs honoraires feront par ailleurs l'objet d'un contrôle plus strict. Ils seront fixés de manière forfaitaire, avec toutefois la possibilité de facturer des prestations supplémentaires.

1.1. Analyse et prévisions de l'activité

Les prévisions pour 2015

Chiffre d'affaires des activités immobilières

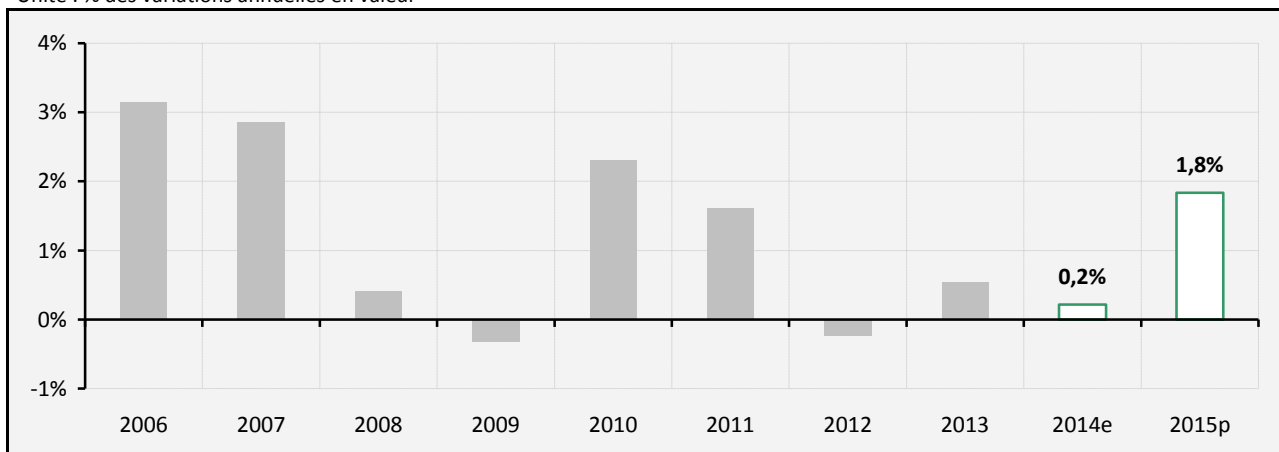
Unité : indice de valeur base 100 en 2005



Traitement, estimation et prévision Xerfi / Source historique : INSEE

Chiffre d'affaires des activités immobilières

Unité : % des variations annuelles en valeur



Traitement, estimation et prévision Xerfi / Source historique : INSEE

Chiffre d'affaires des activités immobilières

Unités : indice base 100 en 2005, % des variations annuelles en valeur

Année	Indice	Croissance
2006	103,2	3,2%
2007	106,1	2,9%
2008	106,5	0,4%
2009	106,2	-0,3%
2010	108,6	2,3%
2011	110,4	1,6%
2012	110,1	-0,2%
2013	110,7	0,5%
2014 (e)	111,0	0,2%
2015 (p)	113,0	1,8%

Traitement, estimation et prévision Xerfi / Source historique : INSEE

Taux d'EBE des activités immobilières

+0,3 pt
en 2014

0,0 pt
en 2015

Note méthodologique

Le modèle **Mapsis**, créé par Xerfi, est une analyse des comportements et des performances d'un ensemble de sociétés intervenant dans un secteur. Il permet d'étudier un bilan et un compte de résultats représentatifs du secteur et de comprendre comment les opérateurs s'adaptent à l'évolution de la situation économique.

L'indicateur **Xerfi Risk** synthétise quant à lui l'analyse de Xerfi sur chaque secteur en restituant une note (de 0 à 100) correspondant à une probabilité de défaillance.

① Une marge d'exploitation stable

Le taux d'excédent brut d'exploitation des activités immobilières va rester stable d'ici 2015 malgré une croissance plus marquée du chiffre d'affaires à cet horizon. L'importance du personnel dans ces activités limite en effet les capacités d'amélioration des performances financières. Les différentes professions sont avant tout des activités de services, et les frais de personnel représentent le premier poste de charges. La nécessité d'embaucher ou d'augmenter les salaires entraînera ainsi une stabilisation du poids des frais de personnel, et donc du taux d'EBE.

② Remontée du taux de résultat net avec la mise en place du CICE

Le taux de résultat net des activités immobilières remontera sensiblement à l'horizon 2015 en raison de la mise en place du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE). Le recours des entreprises à ce dispositif aura un impact marqué sur les performances des entreprises du secteur, avec un gain équivalent à un point de chiffre d'affaires en 2014 et 2015. Dans les professions immobilières, le taux de résultat net est structurellement élevé, du fait notamment de l'importance des produits financiers pour certaines professions gérant d'importantes liquidités (administrateurs de biens, foncières).

③ Maintien du niveau d'investissement

Le taux d'investissement dans les activités immobilières restera dans la tendance de moyenne période en 2014-2015. Cet indicateur recouvre des réalités différentes entre les différents métiers, l'essentiel de l'effort d'investissement étant le fait des bailleurs sociaux et foncières. Les premiers sont à l'origine de la construction du parc social et les seconds des investissements dans les centres commerciaux, immeubles tertiaires, établissements de santé, etc. La stabilité de l'indicateur s'explique par un effort constant de la part de ces opérateurs pour accroître ou rénover leur parc en gestion.

④ Légère remontée de la note Risk d'ici 2015

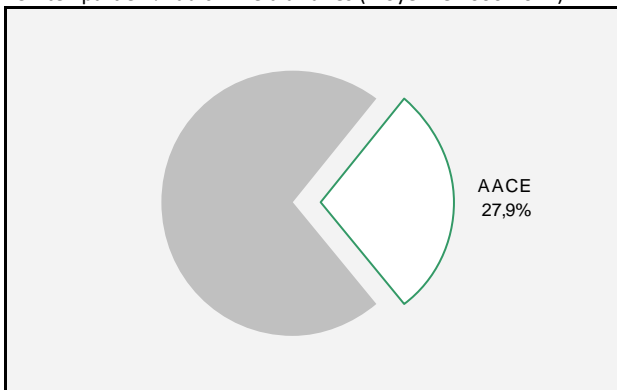
La note **Xerfi Risk** de l'échantillon d'entreprises immobilières a fortement progressé en 2013 et a dépassé la barre des 40, niveau à partir duquel la probabilité de défaut passe d'acceptable à moyenne. Cette tendance se poursuivra, à un rythme plus modéré, d'ici 2015, dans la lignée de l'amélioration de la conjoncture. Les professions immobilières ont globalement un risque de défaillance relativement bas.

1.2. Performances financières du secteur

Les principaux postes de charge et ratios financiers

Poids des autres achats et charges externes (*)

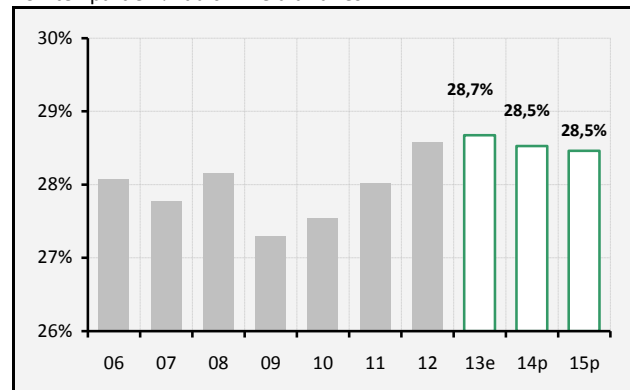
Unité : part en % du chiffre d'affaires (moyenne 2006-2012)



(*) Le poste des autres achats et charges externes (AACE) recouvre les frais généraux (loyers, dépenses d'entretien, primes d'assurance, etc.), les charges de sous-traitance, d'intérim, les dépenses commerciales, de communication, de formation, les loyers de crédit-bail, etc.
Estimation et prévisions Xerfi (source Xerfi, modèle Mapsis)

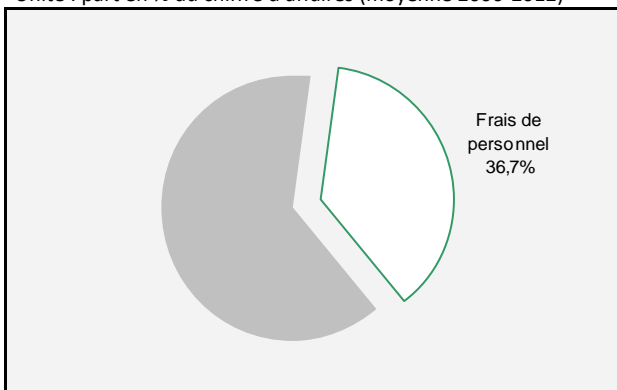
Evolution du poids des autres achats et charges externes (*)

Unité : part en % du chiffre d'affaires



Poids des frais de personnel

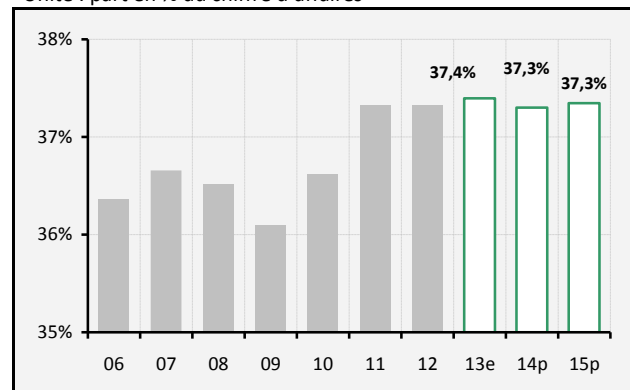
Unité : part en % du chiffre d'affaires (moyenne 2006-2012)



Estimation et prévisions Xerfi (source Xerfi, modèle Mapsis)

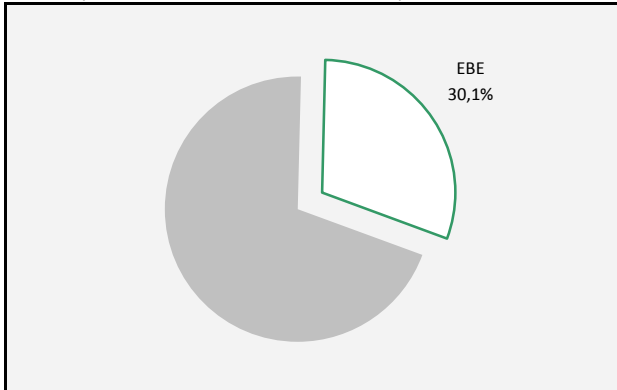
Evolution du poids des frais de personnel

Unité : part en % du chiffre d'affaires



Excédent brut d'exploitation

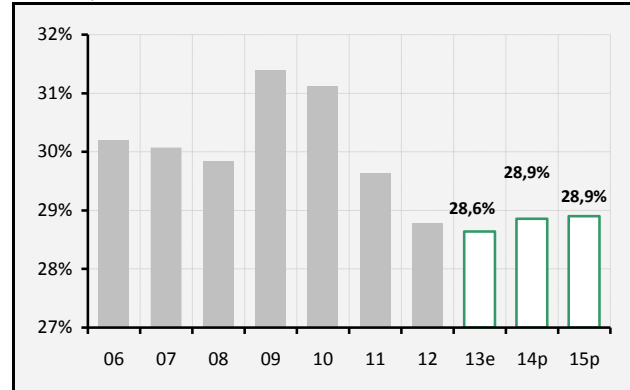
Unité : part en % du chiffre d'affaires (moyenne 2006-2012)



Estimation et prévisions Xerfi (source Xerfi, modèle Mapsis)

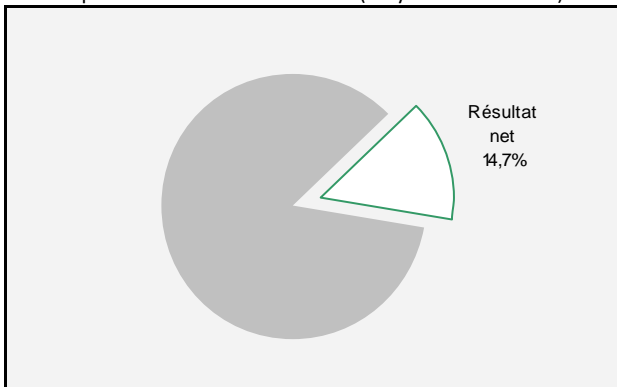
Evolution du taux d'EBE

Unité : part en % du chiffre d'affaires



Résultat net (*)

Unité : part en % du chiffre d'affaires (moyenne 2006-2012)

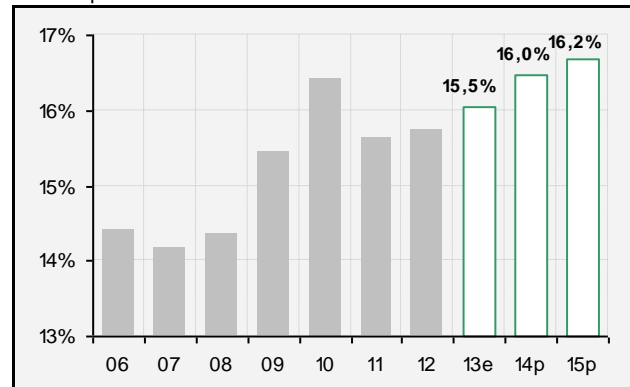


(*) Le résultat net prend en compte à partir de 2013 l'impact du CICE (crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi). Xerfi a fait le choix de comptabiliser le montant du CICE au niveau de l'impôt sur les sociétés

Estimation et prévisions Xerfi (source Xerfi, modèle Mapsis)

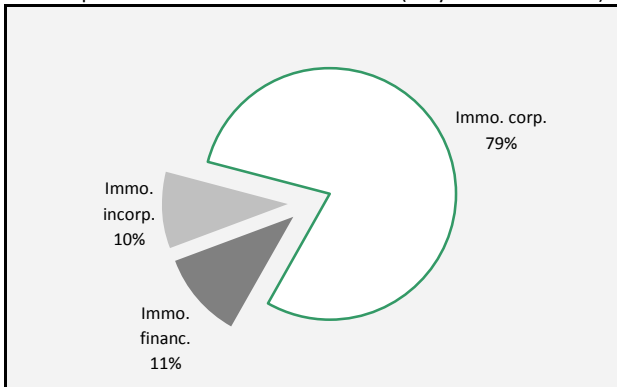
Evolution du taux de résultat net

Unité : part en % du chiffre d'affaires



Répartition de l'actif immobilisé net

Unité : part en % de l'actif immobilisé net (moyenne 2006-2012)

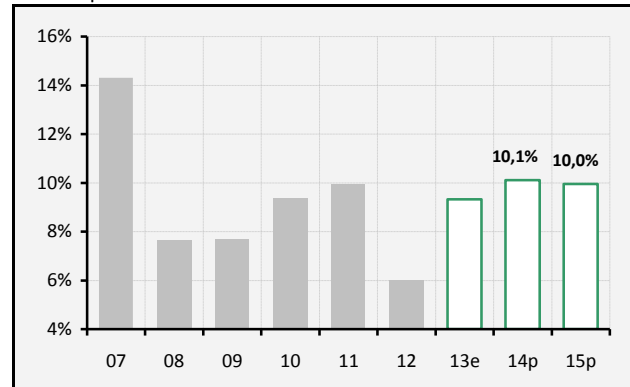


(*) [variation des immobilisations corporelles nettes entre l'année N et l'année N-1 + dotations aux amortissements de l'année N] / CA

Estimation et prévisions Xerfi (source Xerfi, modèle Mapsis)

Indicateur d'investissement Xerfi (*)

Unité : part en % du chiffre d'affaires

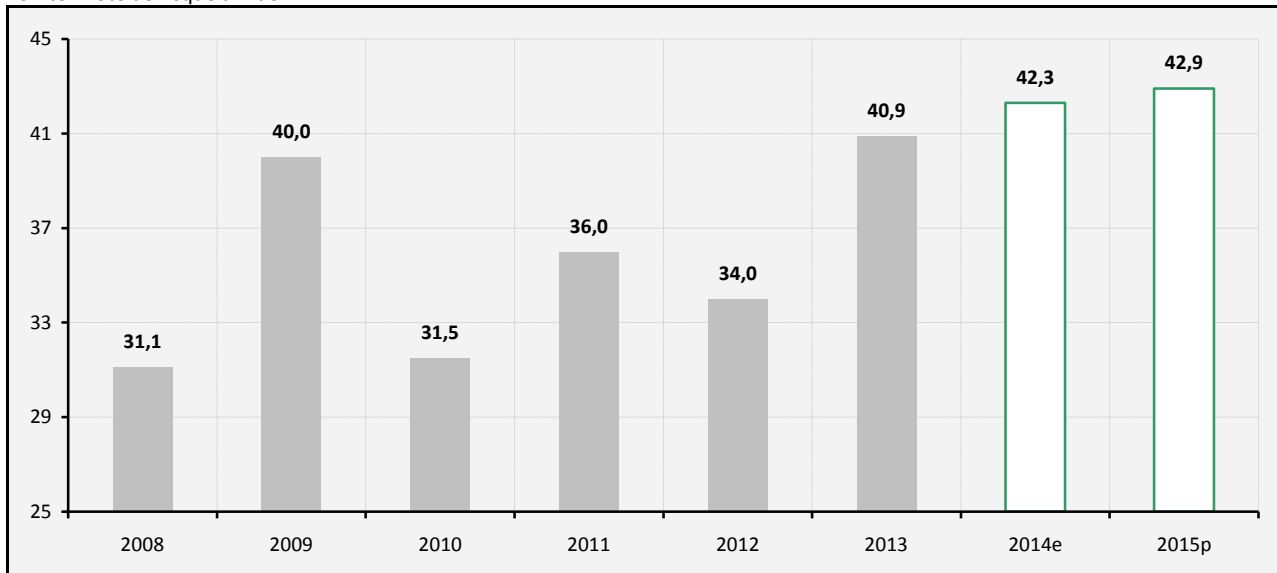


1.2. Performances financières du secteur

L'indicateur Xerfi Risk

Indicateur Xerfi Risk des activités immobilières

Unité : note de risque annuel



Estimation et prévision Xerfi / Source : Xerfi

Note méthodologique :

L'indicateur **Xerfi Risk** synthétise l'analyse de **Xerfi** sur chaque secteur en restituant une note correspondant à une probabilité de défaillance. Cette probabilité correspond au rapport entre le nombre d'entreprises défaillantes et le nombre d'entreprises totales du secteur. Ce rapport est converti en une note de risque selon une échelle identique pour tous les secteurs :

Note	Signification
Entre 0 et 20	Les entreprises du secteur ont une probabilité de défaillance quasi nulle
Entre 21 et 40	La probabilité de défaut reste acceptable
Entre 41 et 60	La probabilité de défaut est moyenne
Entre 61 et 80	La probabilité de défaut est très significative par rapport au reste de l'économie
Entre 81 et 100	La probabilité de défaillance se situe à un niveau très alarmant

Xerfi Risk mesure le risque de défaillance de toutes les entreprises réalisant plus de 0,3 ME de chiffre d'affaires. Les défaillances historiques des secteurs sont des données extraites du bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC). Elles sont analysées et retraitées afin d'obtenir une statistique des défaillances d'entreprises corrigée des variations saisonnières.

Une entreprise défaillante est une entreprise qui passe d'un statut juridique sain à une situation de redressement ou de liquidation avec procédure judiciaire. Une entreprise qui se place en situation de cessation d'activité n'est pas considérée comme défaillante. De même, une entreprise qui se place en liquidation judiciaire alors qu'elle était déjà en redressement judiciaire n'est pas considérée comme une nouvelle défaillance (elle n'est comptabilisée comme défaillante qu'une fois, au moment de son passage en redressement judiciaire).

1.3. Portrait du secteur

Les 4 points clés

Nombre d'entreprises	Nombre de salariés
228 741	228 027

Note méthodologique :

Cette partie dresse le portrait des activités immobilières en France. Elle présente les différents indicateurs permettant d'analyser la structure du secteur et son évolution (nombre d'entreprises et effectifs, chiffre d'affaires, poids des différents secteurs, etc.).

Un panorama des forces en présence est également proposé à travers un classement des 20 principales entreprises recensées dans le secteur.

① 3 grandes familles d'activité

Les activités immobilières comprennent trois grandes familles d'activité :

- les marchands de biens immobiliers, qui achètent et revendent des biens immobiliers, en général après les avoir rénovés. Ils représentent 9,5% du CA sectoriel en 2012 et seulement 2% des effectifs ;
- les activités de location de logements et de locaux professionnels ou terrains, qui représentent les catégories les plus nombreuses et les plus disparates. Elles représentent 71% du CA sectoriel, pour 64% du nombre d'entreprises ;
- les activités immobilières pour compte de tiers qui comprennent les agents immobiliers et les administrateurs de biens. Elles représentent 19% du CA sectoriel.

② Les foncières et bailleurs sociaux, poids lourds du secteur

Parmi les différentes activités immobilières, les foncières et bailleurs sociaux sont les poids lourds du secteur. Ces entreprises ont en commun de détenir et d'exploiter un important patrimoine immobilier. Ce dernier est composé pour l'essentiel de biens tertiaires pour les foncières qui sont peu présentes dans le logement.

③ Agents immobiliers et administrateurs de biens, plus proches des ménages

Les agents immobiliers et administrateurs de biens sont les professions les plus au contact des particuliers, même si une part importante de leur activité est exercée en BtoB. Le poids des entrepreneurs indépendants dans ces métiers de proximité est très important. Pour bénéficier d'un soutien, notamment en termes de formation ou de marketing, de nombreuses entreprises choisissent de s'appuyer sur une enseigne nationale, sous la forme d'une adhésion à une franchise ou un groupement.

④ Peu de groupes présents sur plusieurs segments

Parmi les groupes présents sur plusieurs segments des activités immobilières, Nexity fait figure de leader à travers ses réseaux d'agences immobilières (Century 21 et Hoquet) et ses activités dans les services immobiliers et l'administration de biens (Lamy). Parmi les foncières, les plus importantes sont Gecina, Foncière des Régions, Unibail-Radamco, Klepierre ou Carrefour Property. Enfin, les principaux acteurs de l'administration de biens sont les groupes Foncia, Citya Immobilier et Urbania.

1.3. Portrait du secteur

Les chiffres clés des entreprises du secteur

Les secteurs concernés

Nomenclature NAF	Secteurs
68.1	Activités des marchands de biens immobiliers
68.10Z	Activités des marchands de biens immobiliers
68.2	Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués
68.20A	Location de logements
68.20B	Location de terrains et d'autres biens immobiliers
68.3	Activités immobilières pour compte de tiers
68.31Z	Agences immobilières
68.32A	Administration d'immeubles et autres biens immobiliers
68.32B	Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier

Source : INSEE

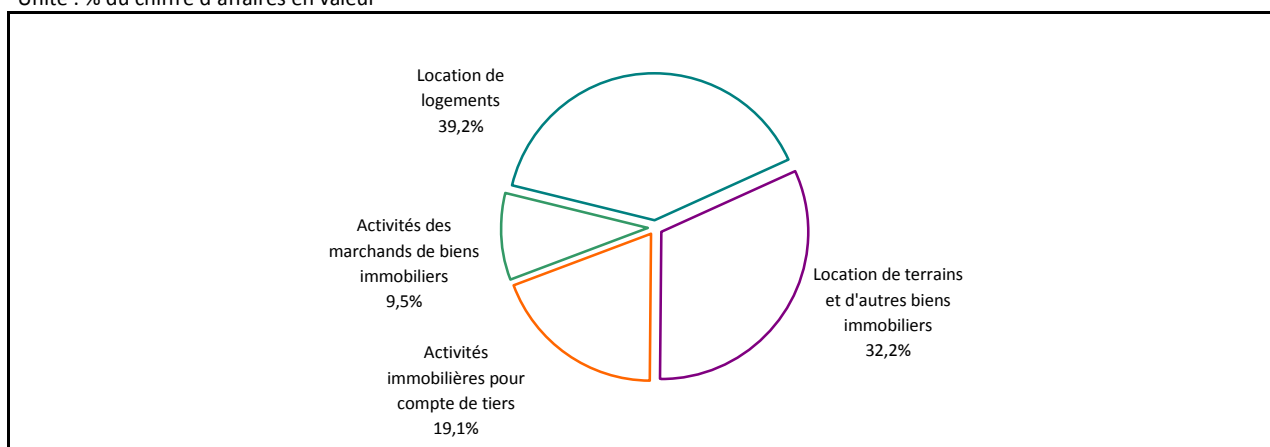
Les chiffres clés des entreprises du secteur

Indicateurs	Chiffres clés
Nombre d'entreprises	228 741
Effectifs salariés au 31/12	228 027
Nombre moyen de salariés par entreprise	1,0
Chiffre d'affaires HT (M€)	80 994,9
- dont vente de marchandises	0,9%
- dont production vendue de biens	2,5%
- dont production vendue de services	96,6%
Taux d'exportation (CA export / CA total)	0,9%
Chiffre d'affaires moyen par entreprise (k€)	354,1
Chiffre d'affaires moyen par salarié (k€)	355,2

Source : Xerfi d'après Esane-INSEE, dernières données disponibles 2012

La répartition du chiffre d'affaires

Unité : % du chiffre d'affaires en valeur



Traitement Xerfi / Source : Esane-INSEE, dernières données disponibles 2012

Chiffres clés du secteur

Unités : million d'euros, nombre d'entreprises et de salariés et part en %

Secteurs	Chiffre d'affaires		Entreprises		Effectifs	
	Montant	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Activités des marchands de biens immobiliers	7 710,5	9,5%	18 894,0	8,3%	4 649	2,0%
Location de logements	31 731,1	39,2%	20 936,0	9,1%	95 042	41,7%
Location de terrains et d'autres biens immobiliers	26 075,2	32,2%	125 854,0	55,0%	17 724	7,8%
Activités immobilières pour compte de tiers	15 478,1	19,1%	63 057,0	27,6%	110 612	48,5%
<i>dont agences immobilières</i>	<i>8 926,0</i>	<i>11,0%</i>	<i>53 974,0</i>	<i>23,6%</i>	<i>60 481</i>	<i>26,5%</i>
<i>dont administrateurs d'immeubles et autres biens immobiliers</i>	<i>6 552,1</i>	<i>8,1%</i>	<i>9 083,0</i>	<i>4,0%</i>	<i>50 131</i>	<i>22,0%</i>
Total activités immobilières	80 994,9	100,0%	228 741,0	100,0%	228 027	100,0%

Traitement Xerfi / Source : Esane-INSEE, dernières données disponibles 2012

Ratios du secteur

Unités : millier d'euros et part en % du CA

Secteurs	CA/Entreprise	CA/Salarié
Activités des marchands de biens immobiliers	408,1	1 658,5
Location de logements	1515,6	333,9
Location de terrains et d'autres biens immobiliers	207,2	1 471,2
Activités immobilières pour compte de tiers	245,5	139,9
<i>Dont agences immobilières</i>	<i>165,4</i>	<i>147,6</i>
<i>Dont administrateurs d'immeubles et autres biens immobiliers</i>	<i>721,4</i>	<i>130,7</i>
Total activités immobilières	354,1	355,2

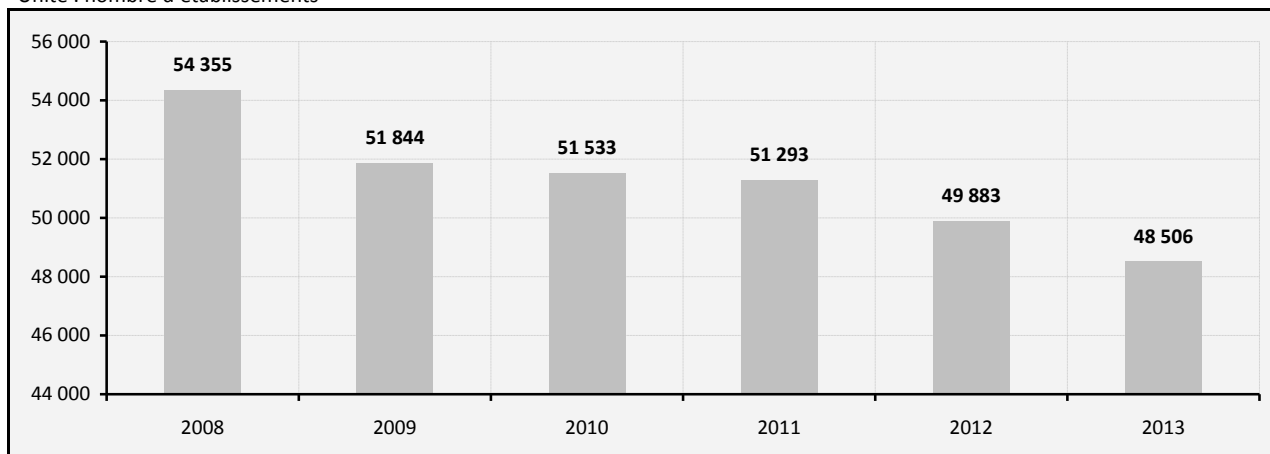
Traitement Xerfi / Source : Esane-INSEE, dernières données disponibles 2012

1.3. Portrait du secteur

L'évolution du tissu sectoriel

Nombre d'établissements du secteur

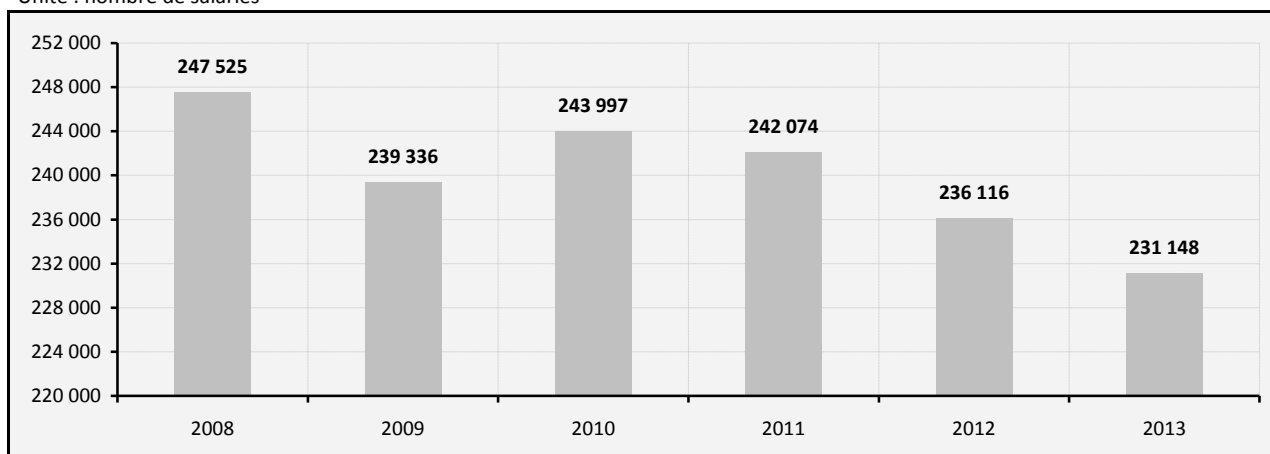
Unité : nombre d'établissements



Source : ACOSS

Effectifs salariés

Unité : nombre de salariés



Source : ACOSS

Nombre d'établissements et effectifs salariés

Unités : nombre d'établissements et de salariés, % des variations annuelles

	Etablissements	Croissance	Effectifs	Croissance
2008	54 355	nd	247 525	nd
2009	51 844	-4,6%	239 336	-3,3%
2010	51 533	-0,6%	243 997	1,9%
2011	51 293	-0,5%	242 074	-0,8%
2012	49 883	-2,7%	236 116	-2,5%
2013	48 506	-2,8%	231 148	-2,1%

Source : ACOSS

Méthodologie : les statistiques publiées par l'ACOSS concernent les établissements d'au moins un salarié.

1.3. Portrait du secteur

Le Top 20 des sociétés du secteur

Sociétés	Contrôle, gérance ou actionariat connu	CA non consolidé (M€)	Clôture
IMMOBILIERE 3F	Solendi (France)	1 184,5	31/12/2011
SNI	Caisse des Dépôts et Consignations (France)	605,0	31/12/2013
RIVP	Ville de Paris (France)	525,5	31/12/2012
ERILIA	Caisse d'Épargne et de Prévoyance Provence-Alpes-Corse (France)	355,8	31/12/2013
IMMOBILIERE CARREFOUR	Carrefour (France)	341,7	31/12/2012
EFIDIS	Caisse des Dépôts et Consignations (France)	339,5	31/12/2012
GECINA	Metrovacesa (Espagne)	320,0	31/12/2013
IMMOCHAN FRANCE	Auchan (France)	311,6	31/12/2012
FRANCE-HABITATION	Astria (France)	306,3	31/12/2012
VILOGIA	Vilogia Services (France)	306,1	31/12/2012
MAISONS CITES SOGINORPA	Etablissement Public de Gestion Immobilière du Nord Pas-de-Calais (France)	280,2	31/12/2012
IMMO COLRUYT FRANCE	Ets Franz Colruyt (Belgique)	268,0	31/12/2010
LOGIREP	Polylogis (France)	258,3	31/12/2012
LOGEMENT FRANCIEN	Logement Français (France)	241,4	31/12/2013
GENEGIS 1	Société Générale (France)	232,0	31/12/2013
SEMCODA	Département de l'Ain (France)	226,7	31/12/2012
NEXITY LAMY	Nexity (France)	216,5	31/12/2013
OGIF	Astria (France)	195,7	31/12/2012
DOMAXIS	Pax-Progres-Pallas (France)	192,3	31/12/2012
NEOLIA	Logilia (33%)	189,0	31/12/2012

Source : Xerfi via Greffes des Tribunaux de Commerce

Méthodologie : le classement regroupe de façon non exhaustive les entreprises référencées sous les codes NAF du secteur ainsi que les entreprises recensées sous d'autres codes NAF mais ayant à notre connaissance une activité dans le secteur. Les sociétés n'ayant pas déposé leurs comptes depuis 2011 aux Greffes des Tribunaux de Commerce sont exclues du classement.

1.4. Sources d'information

Le suivi statistique et les éléments d'actualisation

Suivi statistique du secteur et éléments d'actualisation

INSEE

L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) assure le suivi d'indicateurs sur la production du secteur. Des données structurelles des entreprises en 2012 (enquête ESANE) sont également disponibles.

ACOSS

L'Acosse fournit des données structurelles : nombre d'établissements et effectifs salariés. Les dernières données disponibles datent de 2013. Elles concernent les structures d'au moins un salarié.

Pour en savoir plus

Les études Xerfi France :

Les agences immobilières pour particuliers

3BAT11 – Mars 2014

L'immobilier de logements en France et en régions

4BAT31 – Janvier 2014

Les administrateurs de biens

3BAT33 – Juillet 2013

L'immobilier social en France

4BAT34 – Mai 2014

La collection Xerfi Prévisions

Code de la publication	Macro-secteur ou secteur traité
4-MSF-01	L'industrie manufacturière
4-MSF-02	L'industrie alimentaire
4-MSF-03	La fabrication de boissons
4-MSF-04	L'industrie du textile, du cuir et de l'habillement
4-MSF-05	L'industrie du papier et du carton
4-MSF-06	L'industrie chimique
4-MSF-07	L'industrie pharmaceutique
4-MSF-08	La fabrication de produits en plastique
4-MSF-09	La métallurgie
4-MSF-10	La fabrication de machines et équipements
4-MSF-11	L'industrie automobile
4-MSF-12	La réparation et l'installation de machines et d'équipements
4-MSF-13	La production et la distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné
4-MSF-14	La production et la distribution d'eau, l'assainissement, la gestion des déchets et la dépollution
4-MSF-15	La construction
4-MSF-16	Le commerce et la réparation d'automobiles et de motos
4-MSF-17	Le commerce de gros (hors automobiles et motos)
4-MSF-18	Le commerce de détail (hors automobiles et motos)
4-MSF-19	Les activités d'hébergement
4-MSF-20	La restauration

Code de la publication	Macro-secteur ou secteur traité
4-MSF-21	Le transport et l'entreposage
4-MSF-22	Les secteurs de l'information et de la communication
4-MSF-23	Le secteur des télécommunications
4-MSF-24	Les ESN
4-MSF-25	Les activités immobilières
4-MSF-26	Les services de soutien aux entreprises
4-MSF-27	Les services aux ménages
4-MSF-28	Les services financiers
4-MSF-29	Les activités d'assurance
4-MSF-30	La fabrication de savons, de produits d'entretien et de parfums
4-MSF-31	Le commerce de gros de fournitures et d'équipements industriels divers
4-MSF-32	L'affrètement et l'organisation des transports
4-MSF-33	Le commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
4-MSF-34	Les activités comptables
4-MSF-35	La publicité
4-MSF-36	Le travail temporaire
4-MSF-37	La fabrication d'instruments et de fournitures à usage médical et dentaire
4-MSF-38	La construction navale
4-MSF-39	La construction aéronautique et spatiale
4-MSF-40	Les grandes surfaces alimentaires