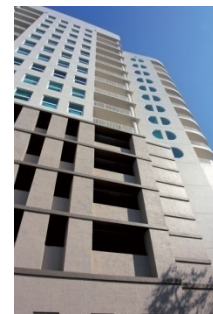
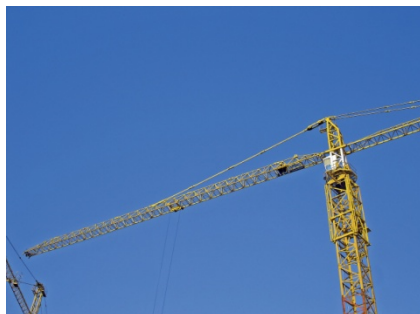


Portrait économique du secteur des activités immobilières

Branche professionnelle de l'immobilier



Définitions des sources

ESANE

Élaboration des Statistiques Annuelles d'Entreprises : «Le dispositif Esane combine **des données administratives** obtenues à partir des déclarations annuelles sur les bénéficiaires adressées chaque année, par les entreprises, à la direction générale des finances publiques et **des données de l'enquête sectorielle** obtenues à partir d'un échantillon d'entreprises (enquête sectorielle annuelle/ESA). »

CNRSI

Le Régime Social des Indépendants est une caisse de Sécurité sociale, administrée par des représentants de ses assurés, artisans, commerçants et professions libérales. Sont rattachés au RSI, les entrepreneurs individuels et certains dirigeants de société exerçant une activité artisanale, commerciale et industrielle pour l'ensemble des cotisations et contributions sociales ainsi que les professionnels libéraux au titre de l'assurance maladie-maternité.

ACOSS

Les séries présentées dans ce fichier sont issues de la base de **données Séquoia** de l'Acoss et des **Urssaf**, alimentée par les bordereaux récapitulatifs de cotisations (BRC). Les **BRC** sont remplis par les établissements employeurs du régime général exerçant leur activité en France qui déclarent aux Urssaf leurs cotisations sociales, les différentes assiettes salariales (plafonnée, déplafonnée, CSG) donnant lieu à cotisations ou à allègements, ainsi que leurs effectifs salariés.

Ces séries recensent les établissements employeurs du secteur privé et l'effectif salarié associé au 31/12. Le périmètre retenu est celui des établissements ayant déclaré de la masse salariale au quatrième trimestre 2013.

Définitions selon l'INSEE

Entreprise

« L'entreprise est représentée par une unité légale (personne physique ou morale) exerçant une activité économique. Elle réalise cette activité dans un seul ou dans plusieurs établissements. »

Établissement

« Un établissement est l'unité géographique, dans laquelle une entreprise exerce une activité économique.

Une déclaration DADS est en principe relative à l'établissement, mais il arrive exceptionnellement qu'elle porte sur plusieurs établissements d'une même entreprise (déclaration groupée). »

Effectif salarié au 31/12

L'emploi au 31 décembre dénombre les effectifs en activité à cette date. Une personne ayant travaillé du 1/01 au 31/03 ne sera pas pris en compte.

Création d'entreprise

« La série des créations d'entreprises est constituée à partir des informations du répertoire Sirene. Toute entreprise, personne physique ou personne morale, est inscrite au répertoire lors de sa première déclaration de démarrage d'activité non salariée et reçoit un numéro d'identification unique. Depuis les données relatives à janvier 2009, les statistiques de créations d'entreprises incluent les demandes de créations enregistrées dans Sirene au titre de ce régime. »

Défaillance d'entreprise

« Une entreprise est en situation de défaillance ou de dépôt de bilan à partir du moment où une procédure de redressement judiciaire est ouverte à son encontre. Cette procédure intervient lorsqu'une entreprise est en état de cessation de paiement, c'est-à-dire qu'elle n'est plus en mesure de faire face à son passif exigible avec son actif disponible. Il ne faut pas confondre la notion de défaillance et la notion de cessation. Toutes les cessations n'ont pas donné lieu à une défaillance. »

1.	Les professionnels de l'immobilier.....	3
2.	Les marchés immobiliers.....	28
3.	La dynamique économique du secteur de l'immobilier.....	34

1 | Les professionnels de l'immobilier

1. L'EMPLOI DANS LE SECTEUR DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

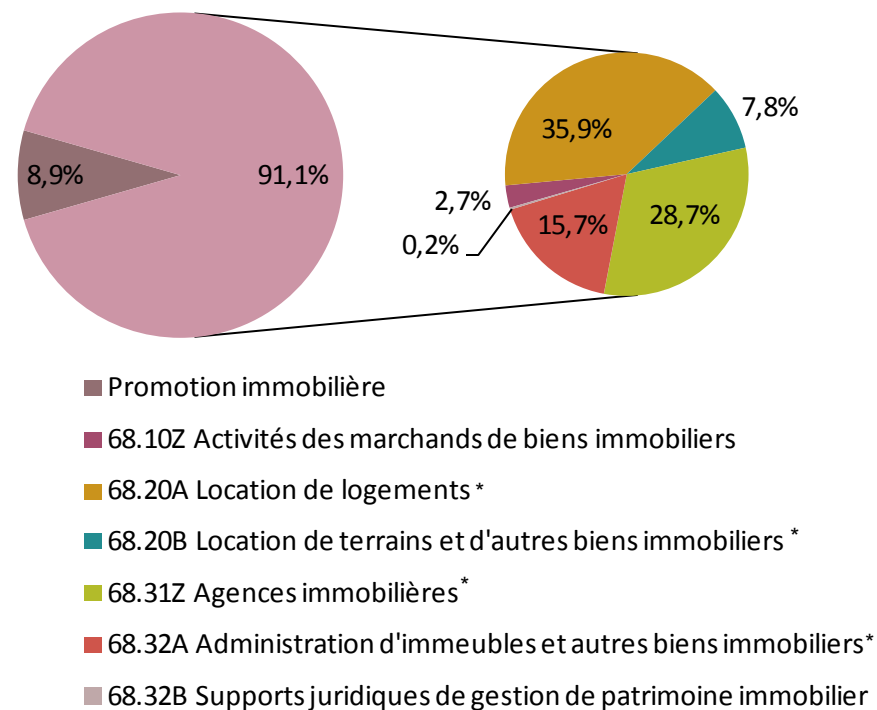
L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.1 L'effectif salarié au 31/12/11 le secteur des activités immobilières

Les activités de l'immobilier représentait **91%** de l'effectif total du secteur de l'immobilier en 2011..

Parmi les activités de la branche professionnelle ce sont **La location de logement** qui rassemble **la part la plus importante** avec **36%** de l'effectif salarié total suivi **des agences immobilières** avec **29%**.

Répartition de l'effectif salarié selon le secteur d'activité



L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.1 L'effectif salarié au 31/12/11 dans le secteur des activités immobilières

Effectif salarié dans le secteur de l'immobilier de 2008 à 2011

Secteur d'activité	2008	2009	2010	2011
68.20A Location de logements	93 254	94 819	94 993	95 452
68.20B Location de terrains et d'autres biens immobiliers	23 994	23 788	22 606	20 719
68.31Z Agences immobilières	79 749	71 720	77 283	76 288
68.32A Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	41 353	40 958	41 171	41 785
Sous total CEFI	238 350	231 285	236 053	234 244
68.10Z Activités des marchands de biens immobiliers	8 607	7 483	7 325	7 166
68.32B Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier	568	568	619	664
Sous total Autres activités immobilières	9 175	8 051	7 944	7 830
Total Activités immobilières	247 525	239 336	243 997	242 074

En 2011, Acoss recensait **242 074 salariés** dans les entreprises du secteur de l'immobilier au 31/12. Le nombre de salarié reste stable, le secteur comptait **243 997 salariés** en 2010.

L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.1 L'effectif salarié au 31/12/11 dans le secteur des activités immobilières

Evolution annuelle de l'effectif salarié dans le secteur des activités immobilières

Secteur d'activité	2009	2010	2011
68.20A Location de logements	2%	0%	0%
68.20B Location de terrains et d'autres biens immobiliers	-1%	-5%	-8%
68.31Z Agences immobilières	-10%	8%	-1%
68.32A Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	-1%	1%	1%
Sous total CEFI	-3%	2%	-1%
68.10Z Activités des marchands de biens immobiliers	-13%	-2%	-2%
68.32B Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier	0%	9%	7%
Sous total Autres activités immobilières	-12%	-1%	-1%
Total Activités immobilières	-3%	2%	-1%

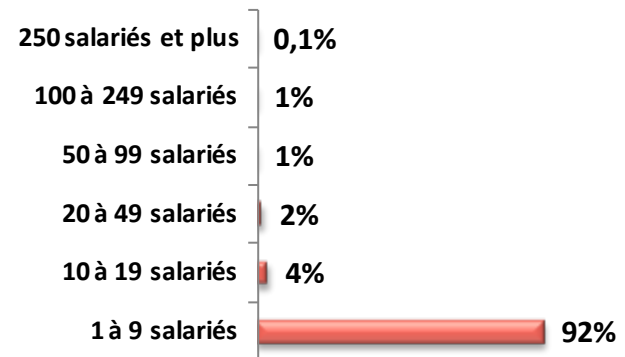
L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.1 L'effectif salarié au 31/12/11 dans le secteur des activités immobilières

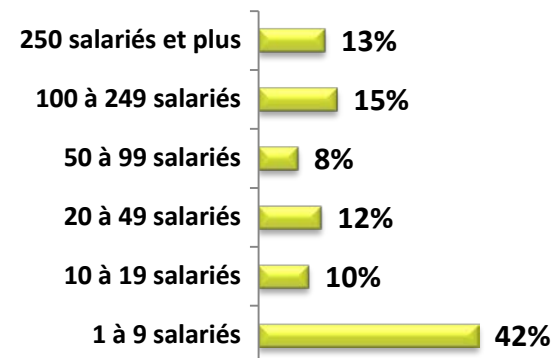
En 2011, **92% des établissements** de l'activité immobilière représentaient des **TPE**.

Les salariés **sont fortement concentrés dans des entreprises de moins de 50 salariés** (64 % des salariés, dont 42 % de TPE), ce qui distingue l'activité immobilière de l'ensemble de l'économie (43 %, dont 22 % de TPE).

Répartition des établissements selon leur taille



Répartition des salariés selon la taille des établissements



L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.2 L'effectif non salarié au 31/12/11 dans le secteur des activités immobilières

Nombre d'assurés actifs du Régime Social des Indépendants selon les activités

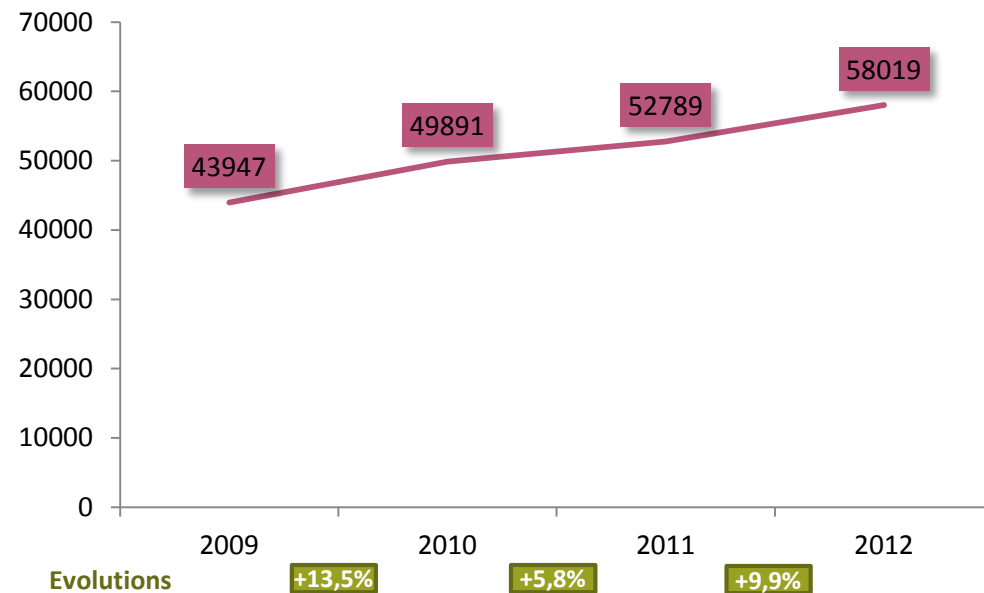
Secteur d'activité	2009	2010	2011	2012
6810Z - Activités des marchands de biens immobiliers	7 876	7 958	7 940	8 262
Sous total Marchands de biens immobiliers	7 876	7 958	7 940	8 262
6820A - Location de logements*	7 586	8 298	8 256	8 628
6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers*	5 845	6 601	6 859	8 240
Sous total Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	13 431	14 899	15 115	16 868
6831Z - Agences immobilières*	21 136	25 294	27 800	30 206
6832A - Administration d'immeubles et autres biens immobiliers*	1 248	1 496	1 700	2 130
6832B - Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier	256	244	234	553
Sous total Activités immobilières pour le compte d'un tiers	22 640	27 034	29 734	32 889
Total Activités immobilières	43 947	49 891	52 789	58 019
Total CEFI*	35 815	41 689	44 615	49 204
Total Autres activités immobilières	8 132	8 202	8 174	8 815

L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.2 L'effectif non salarié au 31/12/11 dans le secteur des activités immobilières

La caisse nationale du régime social des indépendants (CNRSI) dénombrait en 2012 **58 019** effectifs non salariés dans le secteur des activités immobilières. Ce qui représente une hausse de **9,9%** par rapport à 2011.

Evolution du nombre d'assurés actifs du Régime Social des Indépendants dans le secteur des activités immobilières



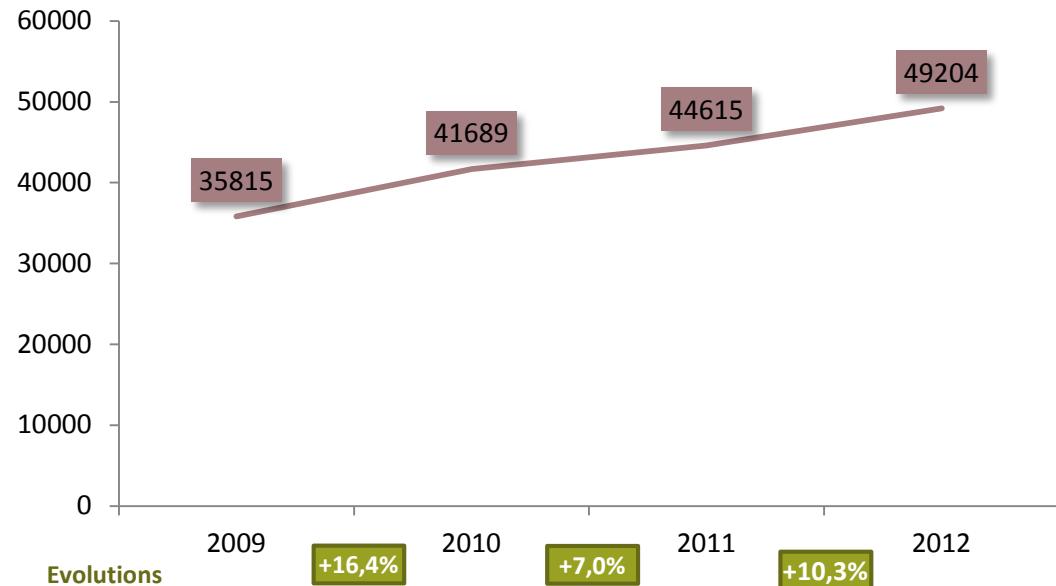
L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.2 L'effectif non salarié au 31/12/11 dans le secteur des activités immobilières

En 2012, les secteurs couverts par la CEFI comptabilisaient **49 204 effectifs non salariés**. L'effectif non salarié a progressé de **10,3%** par rapport à l'année 2011.

Les secteurs couverts par la CEFI représentent **80%** du secteur des activités immobilières.

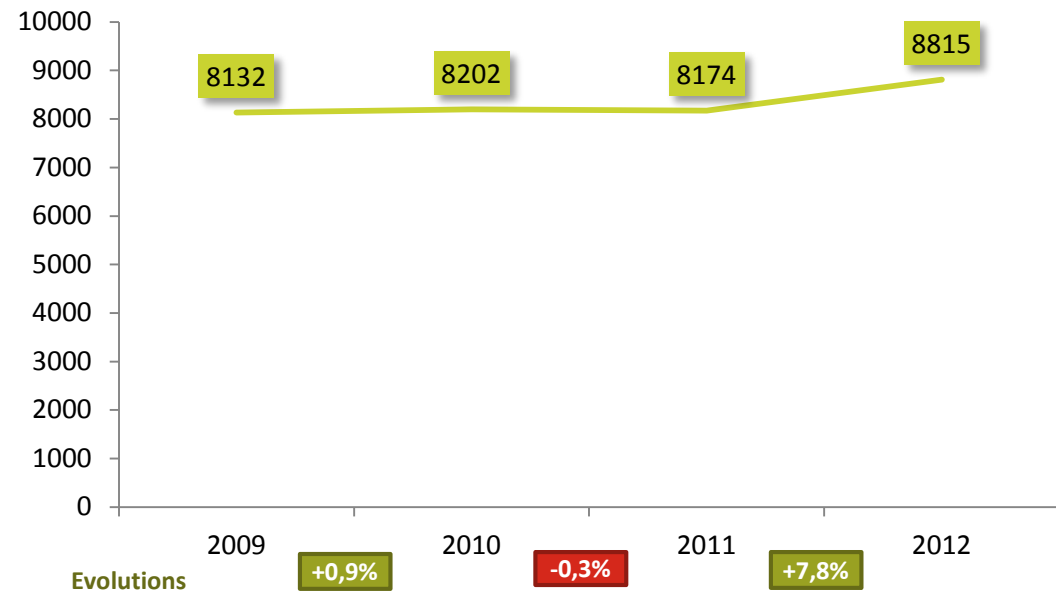
Evolution du nombre d'assurés actifs du Régime Social des Indépendants dans les secteurs couverts par la CEFI



L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.2 L'effectif non salarié au 31/12/11 dans le secteur des activités immobilières

Evolution du nombre d'assurés actifs du Régime Social des Indépendants des autres activités de l'immobilier



Après avoir diminué en 2011, l'effectif des non salariés des autres activités immobilière a progressé de **7,8%** en 2012.

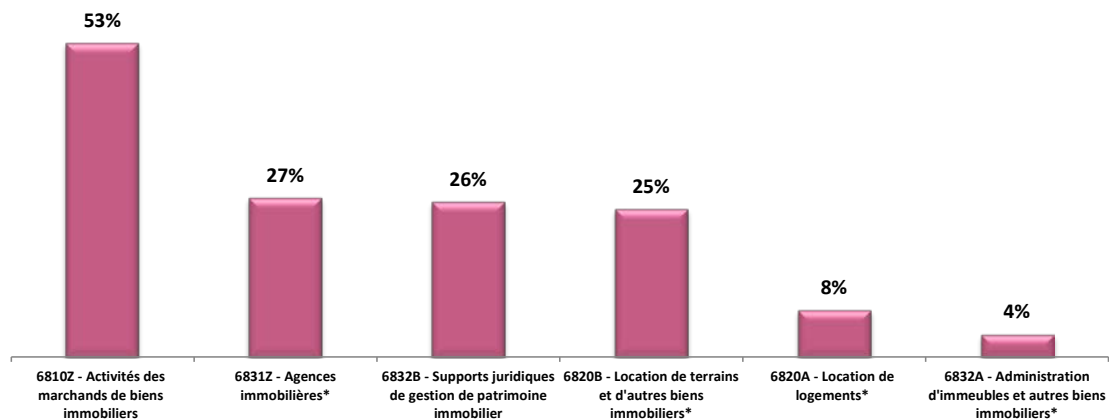
L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.2 L'effectif non salarié au 31/12/11 dans le secteur des activités immobilières

En 2011, l'activité d'**administration d'immeubles et d'autre biens immobiliers** est celle qui a le moins recours aux non salariés (**4%**). Les activités des **marchands de bien immobiliers** a quand à lui le plus recours aux non salariés (**53%**).

Plus d'une personne sur 4 est non salariés dans les activités de **support juridique de gestion de patrimoine immobilier** (**26%**).

Par rapport à la moyenne du secteur (**18%**), deux autres activités emploient des non salariés : les activités d'**agences immobilières** (**27%**) et les activités de location de terrains et d'autres biens immobiliers (**25%**).



L'emploi dans le secteur des activités immobilières

1.3 L'effectif salarié et non salarié au 31/12/11 dans le secteur des activités immobilières

Part de l'effectif salarié et non salarié

	ACOSS Effectifs salariés au 31/12/2011	CNRSI Effectif non salarié au 31/12/2011	Total	Part des effectifs non salariés
6810Z - Activités des marchands de biens immobiliers	7 166	7 940	15 106	53%
Sous total Marchands de biens immobiliers	7 166	7 940	15 106	53%
6820A - Location de logements*	95 452	8 256	103 708	8%
6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers*	20 719	6 859	27 578	25%
Sous total Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	116 171	15 115	131 286	12%
6831Z - Agences immobilières*	76 288	27 800	104 088	27%
6832A - Administration d'immeubles et autres biens immobiliers*	41 785	1 700	43 485	4%
6832B - Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier	664	234	898	26%
Sous total Activités immobilières pour le compte d'un tiers	118 737	29 734	148 471	20%
Total Activités immobilières	242 074	52 789	294 863	18%
Total CEFI*	234 244	44 615	278 859	16%
Total Autres activités immobilières	7 830	8 174	16 004	51%

2. LES ENTREPRISES DE L'IMMOBILIER

Les entreprises de l'immobilier

2.1 Les entreprises de l'immobilier: dénombrement et principales caractéristiques

Dénombrement des entreprises par secteur d'activité

	Nombre d'entreprises	dont 0 salarié (valeur arrondi)	dont 1 salarié et plus
6810Z - Activités des marchands de biens immobiliers	17 490	15 560	1 930
Sous total Marchands de biens immobiliers	17 490	15 560	1 930
6820A - Location de logements*	19 261	16 000	3 261
6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers*	57 430	50 000	7 430
Sous total Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	76 691	66 000	10 691
6831Z - Agences immobilières*	50 367	30 000	20 367
6832A - Administration d'immeubles et autres biens immobiliers*	8 492	5 000	3 492
6832B - Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier	715	600	115
Sous total Activités immobilières pour le compte d'un tiers	59 574	35 600	23 974
Total CEFI*	135 550	101 000	34 550
Total Secteur des activités immobilières	153 755	117 160	36 595

Les entreprises de l'immobilier

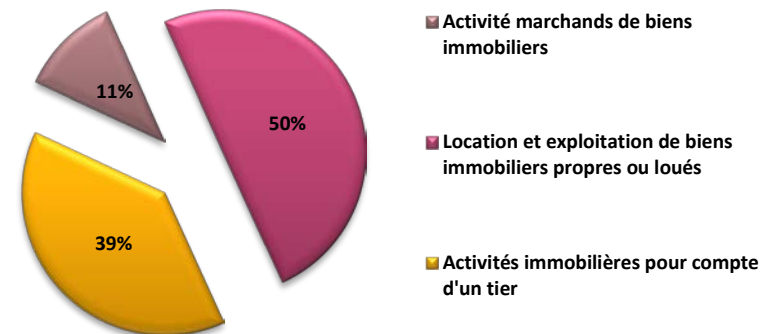
2.1 Les entreprises de l'immobilier: dénombrement et principales caractéristiques

Selon l'INSEE, **la moitié** des entreprises ont une activités de **location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués** dans le secteur des activités immobilières en 2011.

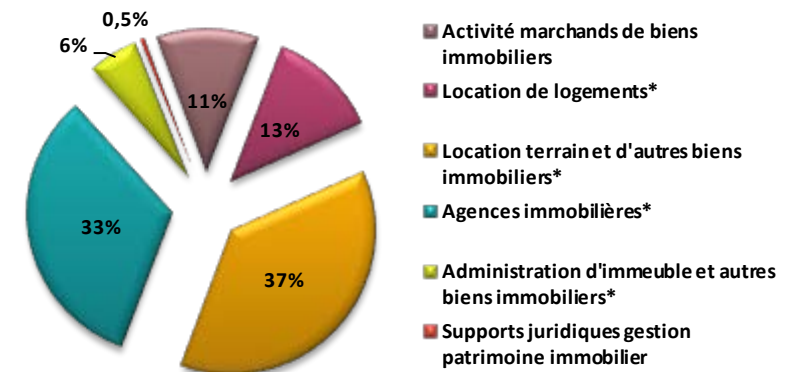
39% des entreprises ont une activité immobilières pour compte d'un tiers.

En 2011, l'activité de **location de terrain et d'autres biens immobiliers** est le secteur qui contient le plus d'entreprises (**37%**) suivis des activités **d'agences immobilières** (**33%**) selon les activités immobilières. On constate une baisse d' **1 point** par rapport à 2010 concernant les activités de location de terrain et d'autres biens immobiliers. A contrario les activités d'agences immobilières augmentent d' **1 points** par rapport à 2010.

Répartition des entreprises selon l'activité immobilière



Répartition des entreprises selon les activités immobilières



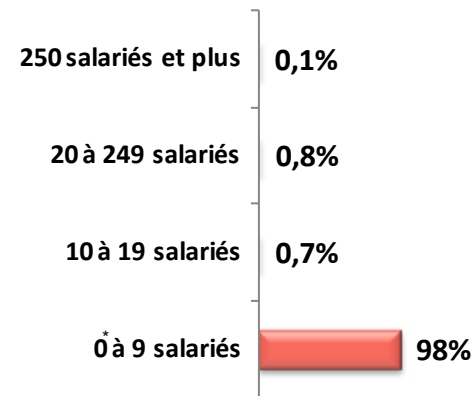
Les entreprises de l'immobilier

2.1 Les entreprises de l'immobilier: dénombrement et principales caractéristiques

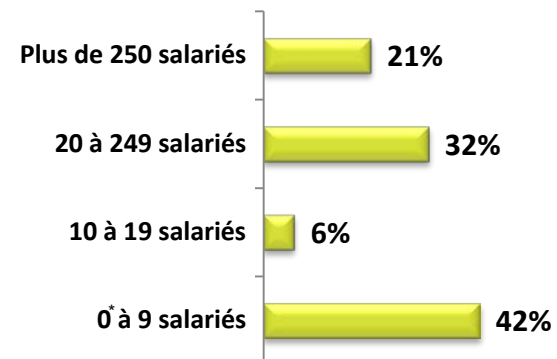
En 2011, **98% des entreprises** de l'activité immobilière représentaient des **TPE**, cette part est supérieure à l'ensemble de l'économie en France (86 %).

Les salariés sont **concentrés dans des entreprises de 20 salariés et plus** (53 % des salariés), ce qui rapproche l'activité immobilière de l'ensemble de l'économie (55 %).

Répartition des entreprises selon leur taille



Répartition des salariés selon la taille des entreprises



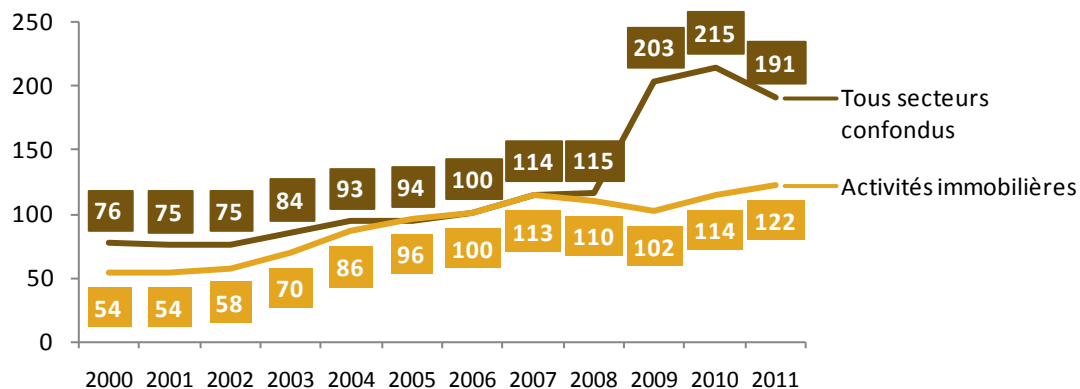
2.1 Les entreprises de l'immobilier: dénombrement et principales caractéristiques

Après avoir été impacté par la crise économique de 2008-2009, à partir de 2010, on constate **une reprise démographique** des entreprises dans **les activités immobilières** qui se maintient en 2011. Les **créations d'entreprises ont connu une augmentation de 6%** par rapport à 2010.

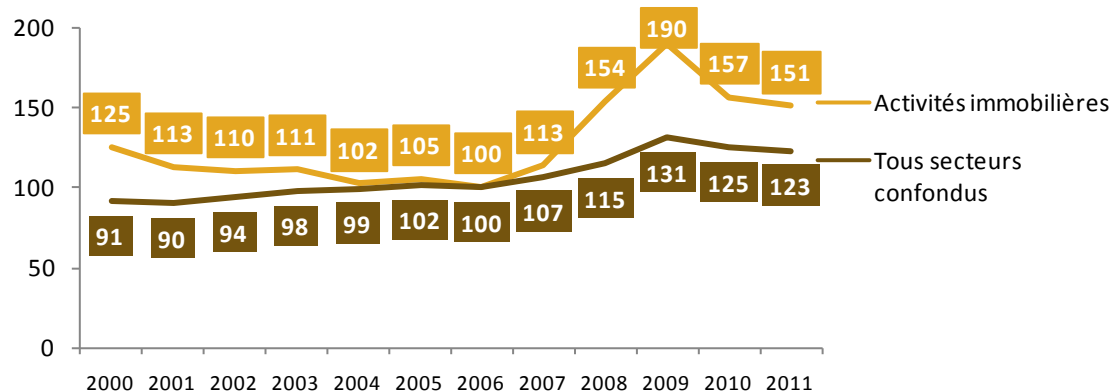
Au contraire, on remarque **une diminution de création d'entreprise** de 2010 à 2011 dans l'ensemble de l'économie (-11%).

Les défaillances d'entreprises ont baissé de 4% par rapport à 2010 dans les activités immobilières. On constate ce résultat également dans **l'ensemble de l'économie pour l'année 2011 avec -1%**.

Création d'entreprises - base 100 en 2006



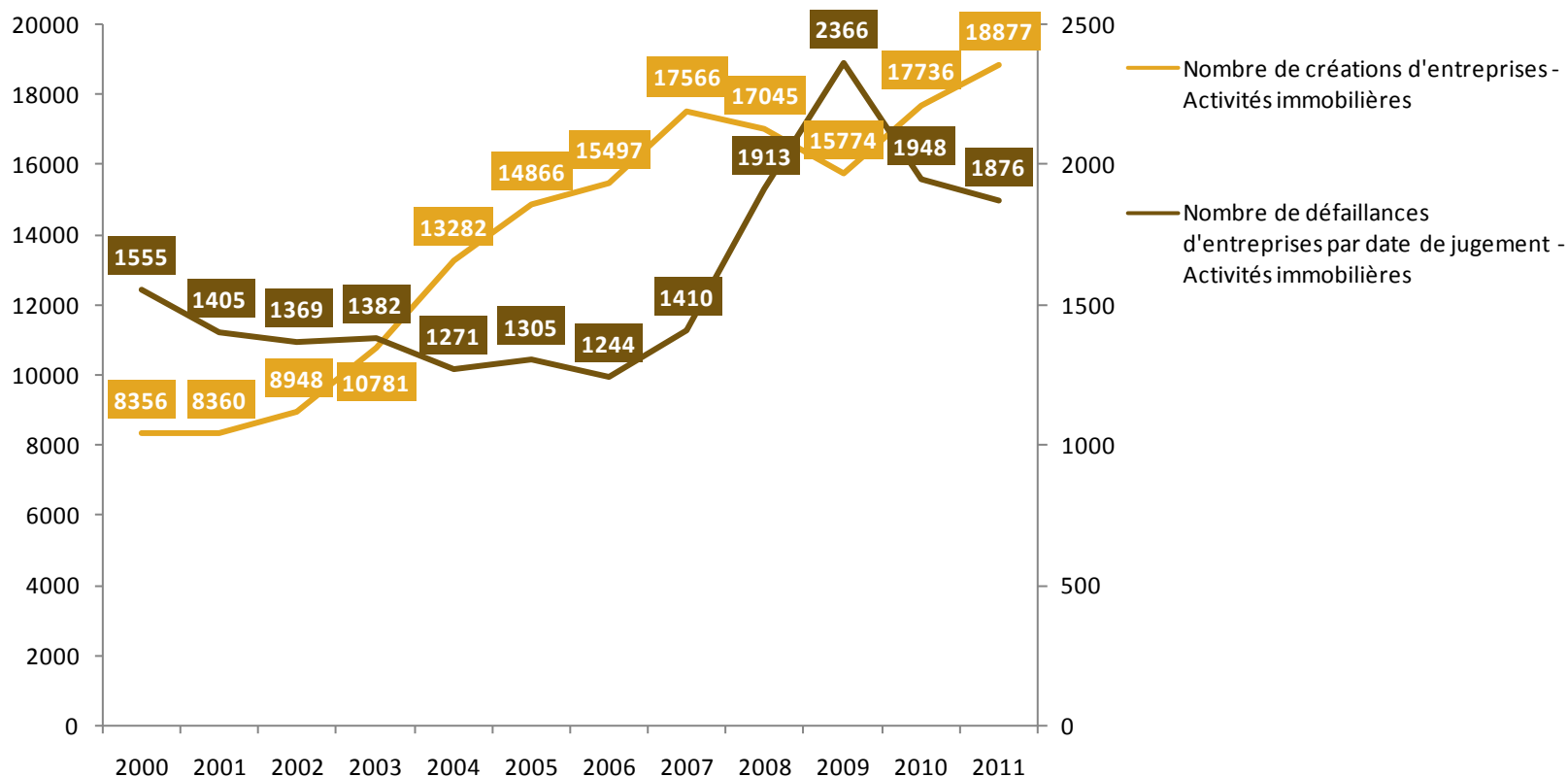
Défaillance d'entreprises - base 100 en 2006



Source : INSEE – Indices et séries chronologiques – Démographie des entreprises - Traitements AGEFOS PME

2.1 Les entreprises de l'immobilier: dénombrement et principales caractéristiques

Evolution des créations et défaillances d'entreprises dans le secteur de l'immobilier

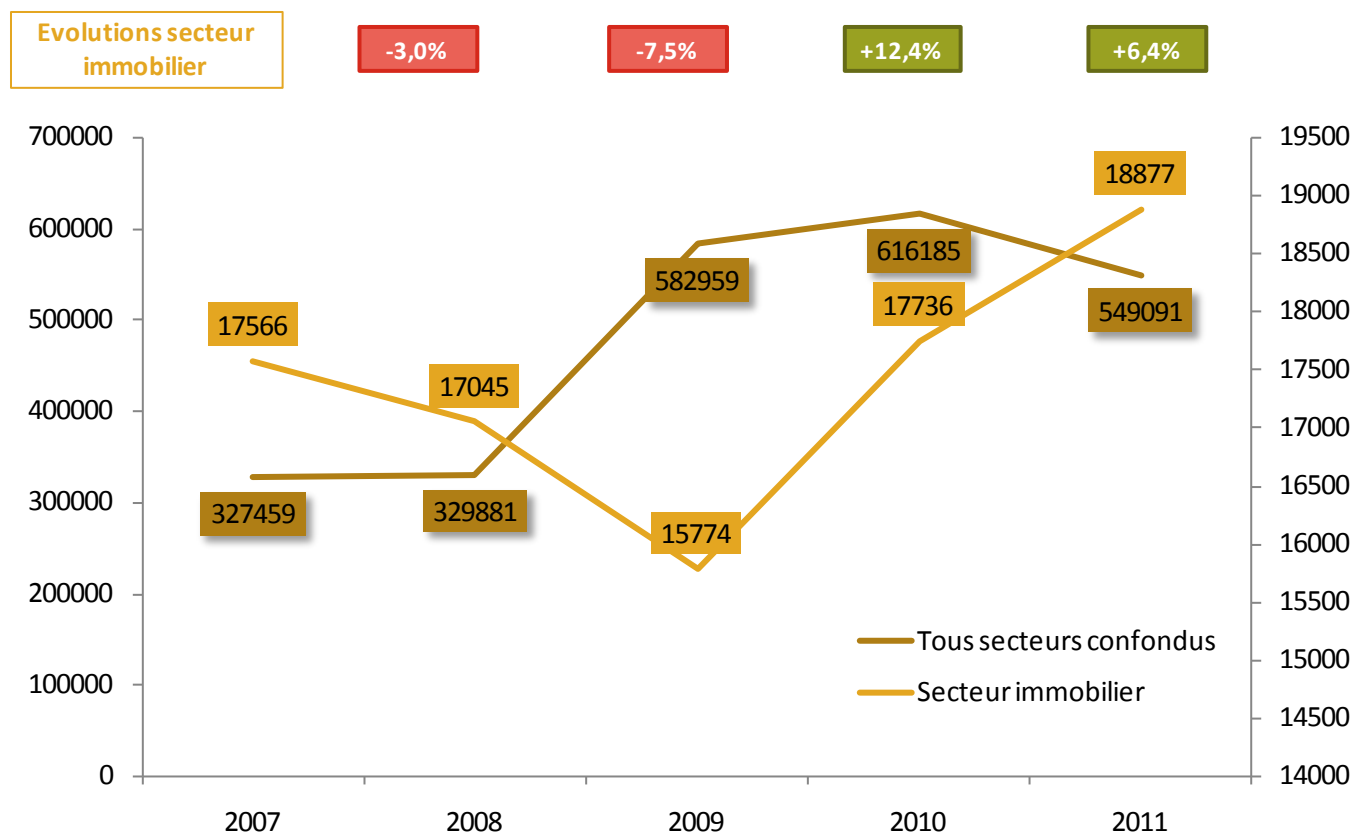


2.1 Les entreprises de l'immobilier: dénombrement et principales caractéristiques

Créations et défaillances d'entreprises selon le secteur d'activité

	Ensemble - Tous secteurs confondus		Activité immobilière	
	Nombre de créations d'entreprises	Nombre de défaillances d'entreprises par date de jugement	Nombre de créations d'entreprises	Nombre de défaillances d'entreprises par date de jugement
2000	217 769	44 179	8 356	1 555
2001	214 562	43 553	8 360	1 405
2002	215 959	45 243	8 948	1 369
2003	240 909	47 358	10 781	1 382
2004	267 085	48 017	13 282	1 271
2005	270 522	49 158	14 866	1 305
2006	287 084	48 293	15 497	1 244
2007	327 459	51 653	17 566	1 410
2008	329 881	55 388	17 045	1 913
2009	582 959	63 415	15 774	2 366
2010	616 185	60 182	17 736	1 948
2011	549 091	59 460	18 877	1 876

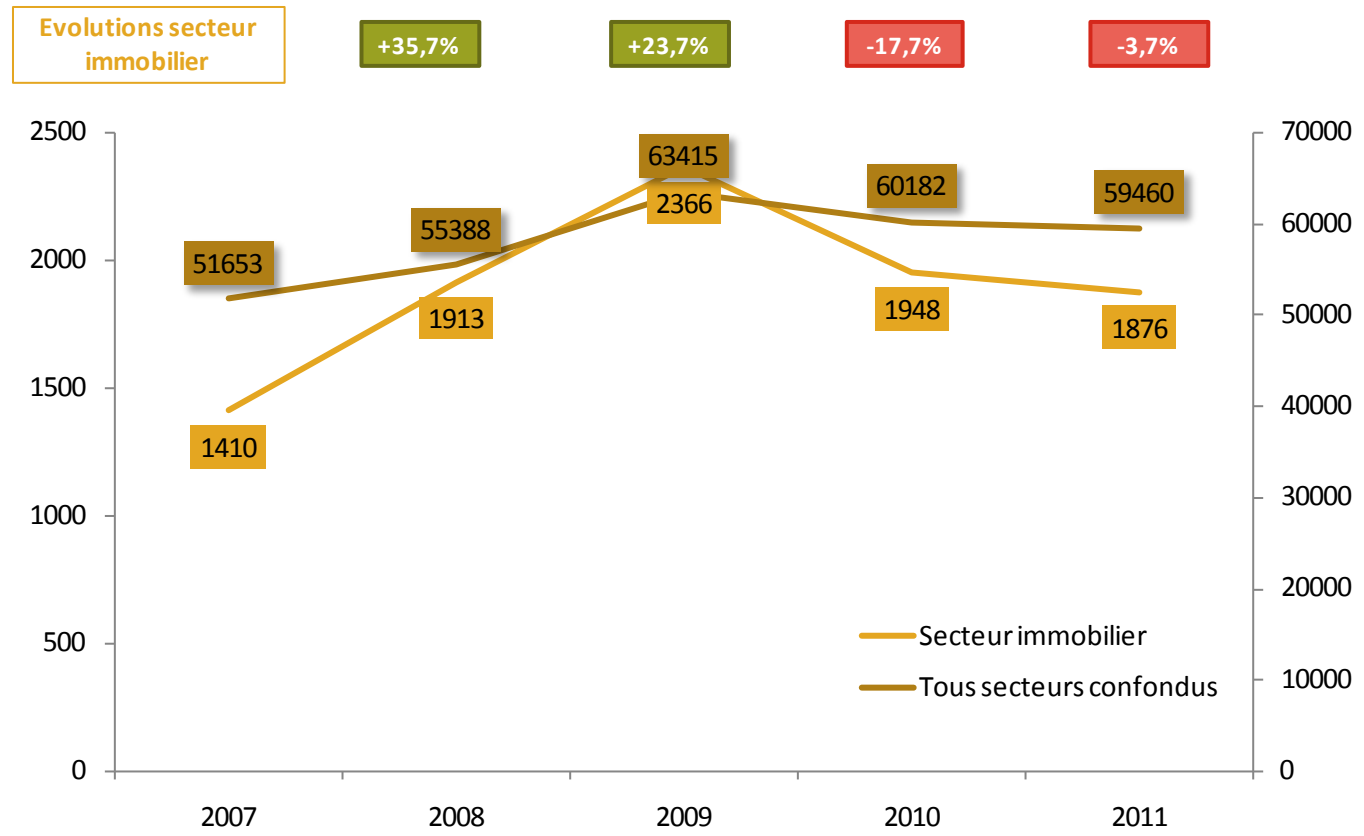
Evolution des créations d'entreprises selon le secteur d'activité



Source : INSEE – Indices et séries chronologiques – Démographie des entreprises - Traitements AGEFOS PME

Les entreprises de l'immobilier

Evolution des défaillances d'entreprises selon le secteur d'activité



2 | Les marchés immobiliers

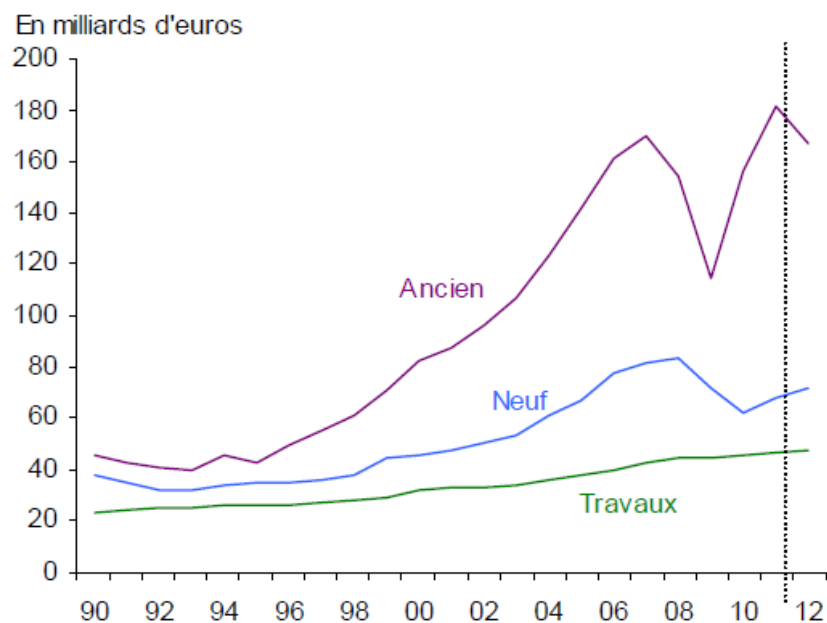
1. L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : LOGEMENT SOCIAL ET PRIVÉ

L'immobilier résidentiel : logement social et privé

1.1 Le marché de l'accession à la propriété

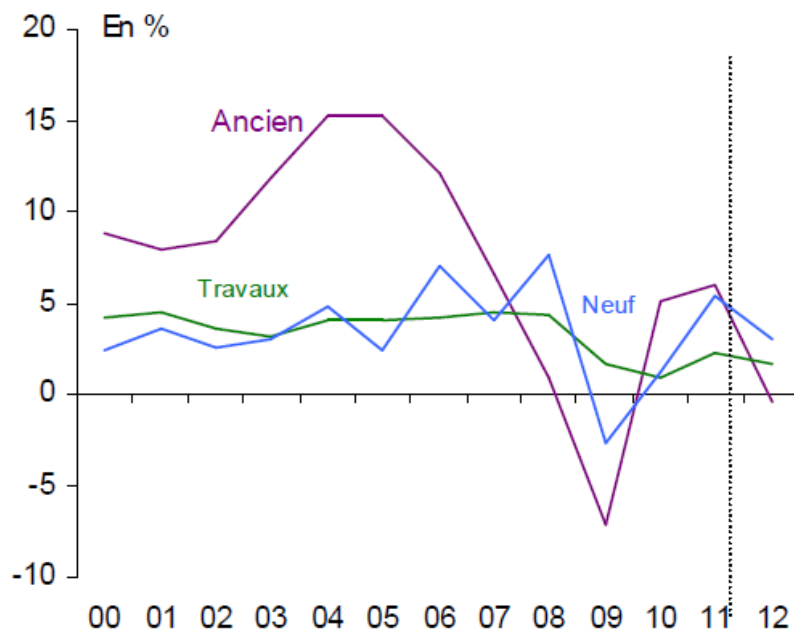
Evolution du marché immobilier en valeur et variation des prix

PROGRESSION DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS DANS LE NEUF ET DES TRAVAUX, BAISSÉ DANS L'ANCIEN



Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOGEMENTS POUR LE NEUF ET LES TRAVAUX, DECROISSANCE DANS L'ANCIEN



Source : Insee, Indices Notaires-Insee, SOeS, prévision pour 2012

L'immobilier résidentiel : logement social et privé

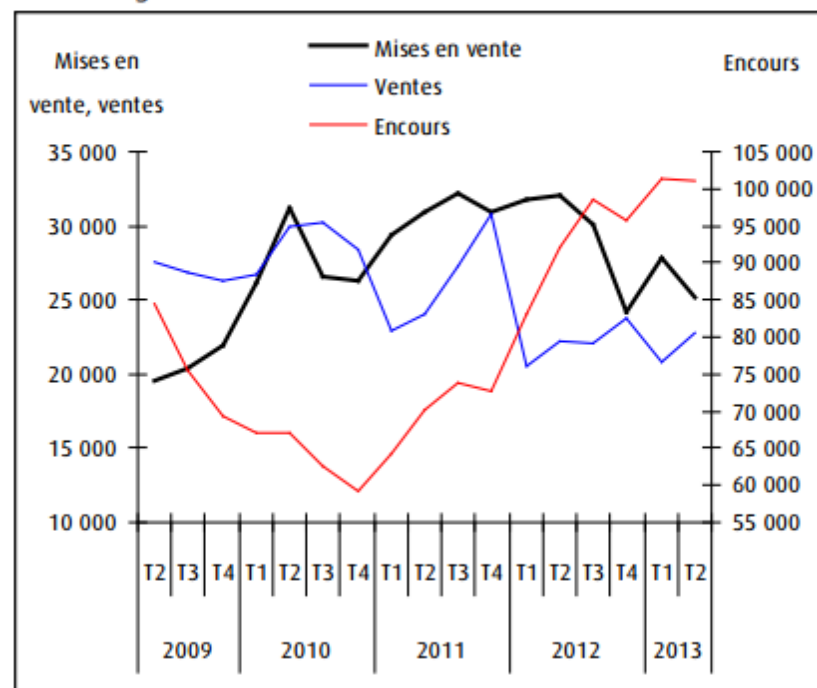
1.1 Le marché de l'accession à la propriété

Au cours du deuxième trimestre de l'année 2013, les ventes de logements neufs – collectifs et individuels – **ont progressé de 15%** par rapport au deuxième trimestre 2012 près de **23 000 logements vendus**.

Dans le même temps, les mises en vente de logement neufs ont reculé de **4%**.

La commercialisation des logements neufs

Unité : logements



Source : SOeS, ECLN

L'immobilier résidentiel : logement social et privé

1.2 Le marché de la location de logements

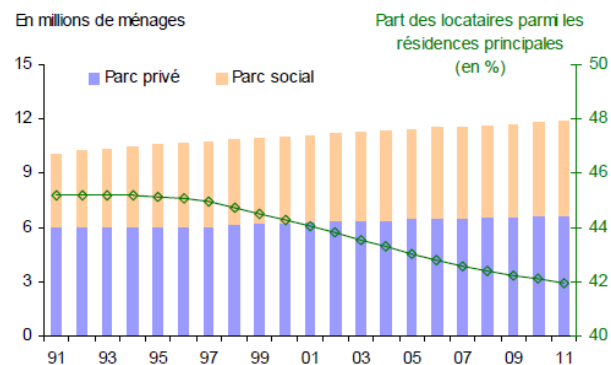
Evolution du nombre de ménages locataires et propriétaires de leur résidence principale

A partir de 1996, le nombre de ménage locataire de leur résidence principale **progresses plus lentement** par rapport au nombre de ménage propriétaire de de leur résidence principale.

En 2011, **la part des locataires parmi les résidences principales ne cesse de diminuer (42%)**. Contrairement à la part des propriétaires parmi **les résidences principales qui augmente (58%)**.

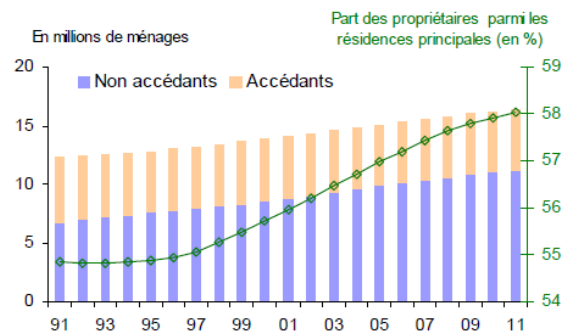
Ce constat pourrait s'expliquer par la **hausse des loyers** qui demeure plus fort dans le secteur social que dans le secteur libre.

LES LOCATAIRES DEPUIS 1991



Source : Compte du logement 2011

LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS DEPUIS 1991



Source : Compte du logement 2011

Source : Compte du logement 2011, CGDD/SoeS - Traitements AGEFOS PME

3 | La dynamique économique du secteur immobilier

1. LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

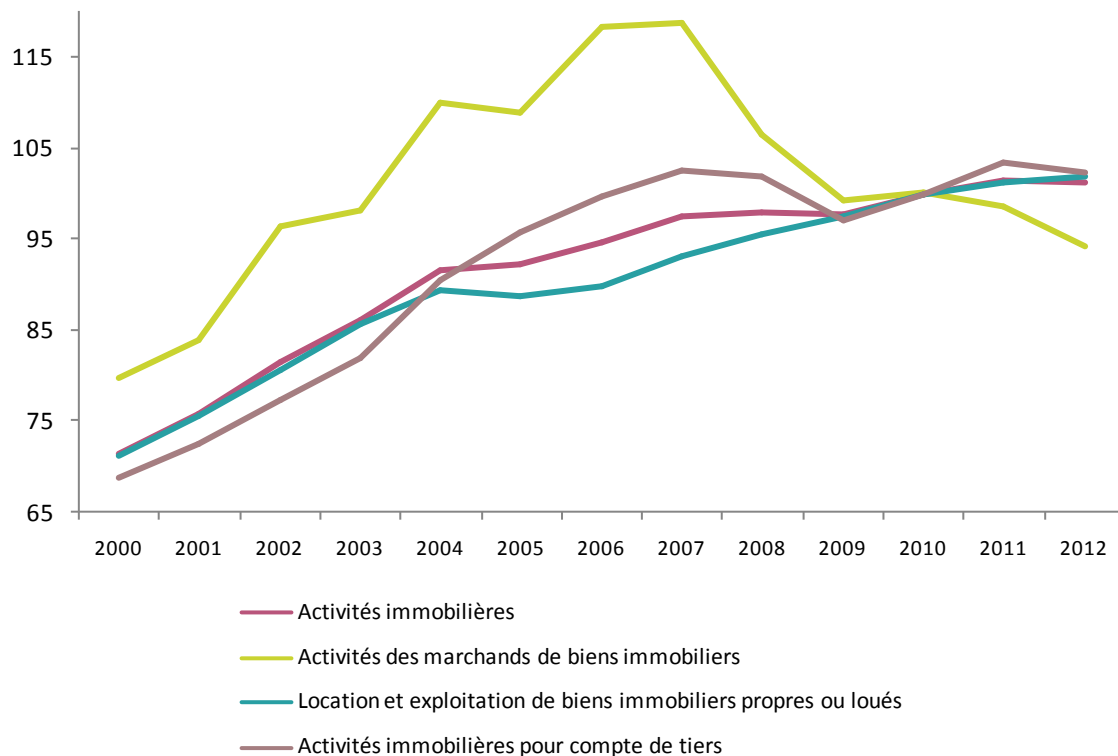
La dynamique économique des activités immobilières

1.1 Dynamique de croissance économique des activités immobilières

En 2012, **les activités immobilières et les activités de location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués** ont **une tendance de croissance** par rapport au deux autres activités du secteur de l'immobilier : les activités des marchands de biens immobiliers et les activités immobilières pour compte d'un tiers. En effet, ces dernières connaissent **une baisse d'activité** plus marquée.

Les activités qui se démarquent sont les **activités des marchands de biens immobiliers**. On remarque une forte croissance de ces dernières jusqu'en 2007. Suivi d'**une rupture** marquée par la diminution du chiffre d'affaire jusqu'en 2009. **Cette baisse** se poursuit jusqu'en 2012, **le chiffre d'affaire a diminué de 5%** de 2011 à 2012.

Evolution du chiffre d'affaire selon les activités immobilières
Base 100 en 2010



La dynamique économique des activités immobilières

1.2 La rentabilité des activités immobilières

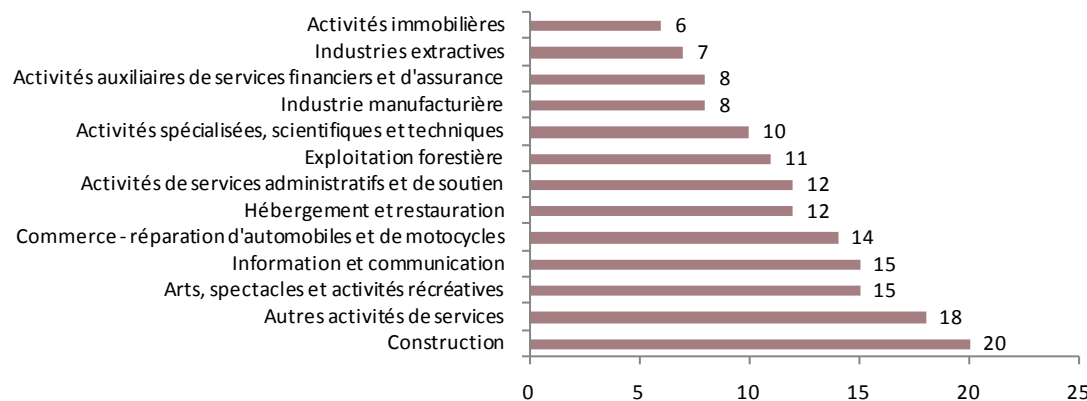
La **rentabilité économique** mesure la capacité des capitaux productifs à dégager un certain niveau de profit.

La **rentabilité financière** mesure la capacité des capitaux investis par les actionnaires et associés à dégager un certain niveau de profit.

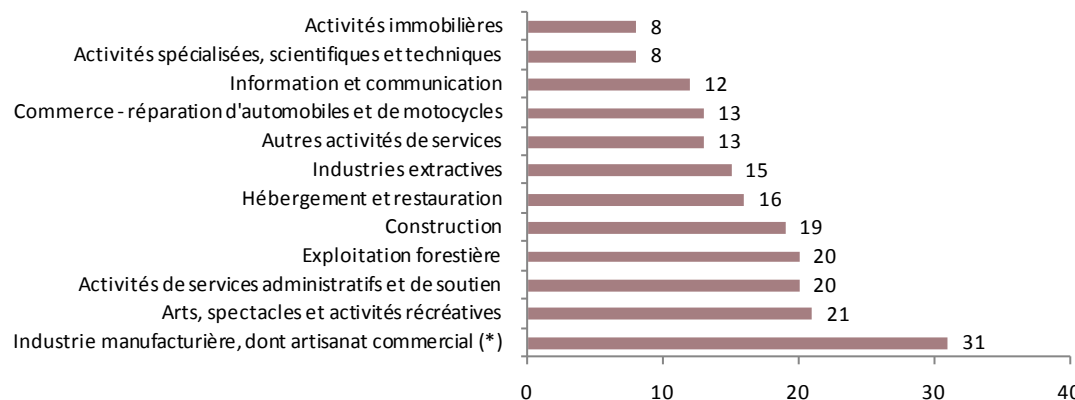
En 2011, le constat est identique à celui de 2010. Les activités immobilières figurent parmi les secteurs marchands non financier (SMNF) les moins rentables avec un taux de rentabilité économique de **5%** (1 point de plus par rapport à 2010) et un taux de rentabilité financière de **8%**.

Les activités de promotion immobilière affiche un taux de rentabilité économique **5 fois plus élevé** par rapport aux activités immobilière et un **taux de rentabilité financière 4 fois plus élevé**.

Rentabilité économique les secteurs marchands non financier



Rentabilité financière les secteurs marchands non financier



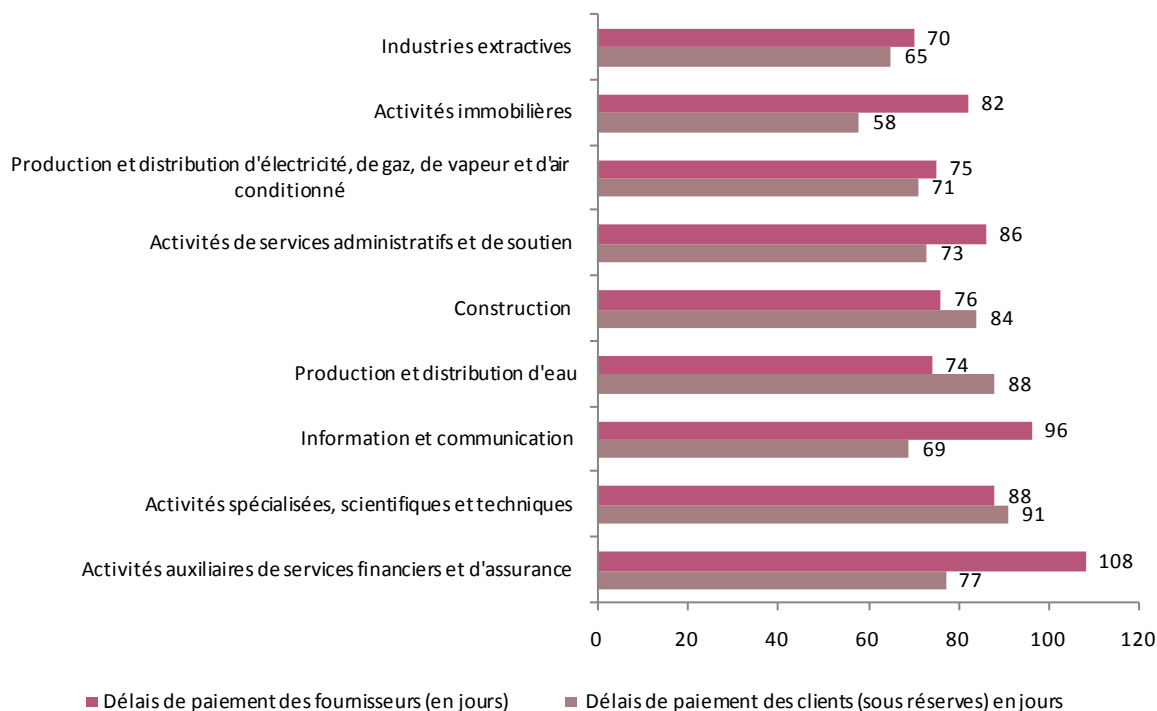
1.2 La rentabilité des activités immobilières

On constate des écart entre les délais de paiement des fournisseurs et clients. Les entreprises doivent en principe payer leurs fournisseurs avant d'avoir été payées par leurs clients.

En 2011, les activités immobilières affichent un **solde de délai de paiement positif** (24 jours). **Le nombre de jours des paiements fournisseurs (82 jours) est supérieur au nombre de jours des paiements des clients (58 jours).**

Ce solde a diminué par rapport à 2010 (30 jours) mais reste toujours supérieur à la moyenne pour l'ensemble des SMNF.

Solde des délais de paiement fournisseurs et clients dans les SMNF selon le secteur d'activité





Le service Observatoires d'AGEFOS PME

Le service Observatoire d'AGEFOS PME a été créé à l'issue de l'Accord national interprofessionnel (ANI) de 2003.

Appui technique pour les branches professionnelles, ses experts interviennent aux cotés des partenaires sociaux pour les accompagner dans leurs projets d'observation et d'ingénierie de certification.

Le service Observatoire produit également les études et enquêtes nationales réalisées par AGEFOS PME (Perspectives, Baromètre Repérage Flash Emploi...).

Ses domaines d'expertise sont les suivants :



L'équipe Observatoire

Stéphane Phan

Responsable

sphan@agefos-pme.com

Amandine Roche

Chargée d'études

aroche@agefos-pme.com

Romain Sabatté

Chargé d'études

rsabatte@agefos-pme.com

Sonia Silva

Chargée d'études

ssilva@agefos-pme.com

Isabelle Libert

**Chargée de mission
Certification**

ilibert@agefos-pme.com

AGEFOS PME, votre conseiller Emploi-Formation professionnelle, partout en France

AGEFOS PME, 1^{er} réseau gestionnaire des fonds de la formation professionnelle en France, couvre près de 375 000 entreprises, dont 89 % sont des entreprises de moins de 10 salariés, et plus de 6 500 000 salariés au plus près des enjeux de chaque territoire.

1 300 collaborateurs accompagnent les entreprises pour la formation et l'emploi de leurs salariés. AGEFOS PME agit auprès des entreprises adhérentes, dont 50 branches ou secteurs professionnels, pour simplifier la formation et l'emploi, conseiller et informer les dirigeants sur l'ensemble des dispositifs dont ils peuvent bénéficier, mutualiser les moyens disponibles au service de la formation des salariés et mobiliser des financements régionaux, nationaux et européens pour aider l'investissement formation des TPE-PME.

Plus d'informations sur le site AGEFOS PME :
www.agefos-pme.com

Retrouvez-nous sur Twitter :
<http://twitter.com/AGEFOSPME>



AGEFOS PME - sis 187, quai de Valmy - 75010 PARIS.

siret n° 301 761 987 00330 - code NAF 9499Z

agréé par arrêté ministériel du 24.01.1973, renouvelé le 20.09.2011 et modifié le 29.11.2013

www.agefos-pme.com

LE RÉSEAU DE PROXIMITÉ AGEFOS PME

1 300 collaborateurs aux côtés des entreprises

