



Syndicat National des Professionnels Immobiliers

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

Juillet-Août-Septembre 2013

NOTE N° 51

Un marché toujours tendu

Suite à un premier semestre 2013 morose, l'activité économique française se stabilise au cours de la saison estivale. La confiance des ménages se ressaisit sur cette période grâce notamment au faible niveau de l'inflation. Cependant, la pression fiscale reste importante et le marché du travail se dégrade encore. Bien que les taux de crédit immobilier continuent de baisser, s'établissant en deçà de 3,8 %, le marché immobilier s'avère peu dynamique au 3^{ème} trimestre 2013.

Après un printemps atone, **le marché de l'immobilier en France se détériore à nouveau lors de la saison estivale 2013**. Le chiffre d'affaires global des agents immobiliers et administrateurs recule de 3,5 % au 3^{ème} trimestre 2013 et ce, comparé à un 3^{ème} trimestre 2012 déjà morose. **Le rythme annuel d'évolution reste en berne puisqu'il avoisine - 9 %** à l'issue du trimestre sous revue. Les plus grandes entreprises, qui avaient bénéficié d'un regain d'activité au printemps, accusent désormais des baisses de chiffre d'affaires. Toutefois, ces baisses s'avèrent de moindre ampleur que pour les structures de petite et moyenne taille.

Les ventes en valeur de logements neufs ou anciens se contractent de - 4,5 % entre l'été 2012 et l'été 2013, la nouvelle baisse des taux de crédit n'étant plus suffisante pour soutenir ce marché. La baisse du chiffre d'affaires liée à la location amorcée au printemps 2012 persiste au 3^{ème} trimestre 2013 : également - 4,5 % comparé au même trimestre de l'année précédente. Seules les autres activités enregistrent de bonnes performances (+ 3,5 %) au cours du trimestre sous revue.

L'évolution des ventes de logements en volume se différencie désormais de celle enregistrée en valeur. Le nombre de transactions réalisées au 3^{ème} trimestre 2013 se replie modérément (- 1 %) à un an d'intervalle. Ainsi, la baisse des prix annoncée et attendue depuis la fin de l'année 2012 se précise puisque le différentiel valeur-volume s'avère négatif, de l'ordre de - 3,5 points ce trimestre.

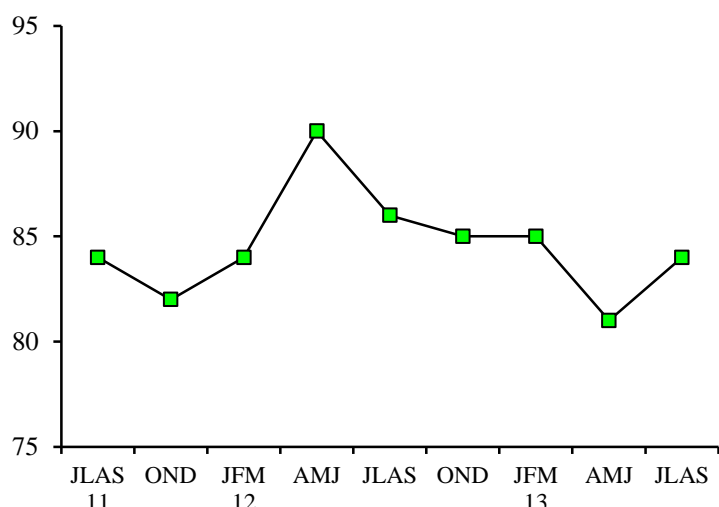
En revanche, le différentiel valeur-volume reste quasi-nul pour les locations. Plus précisément, le nombre de locations recule de - 4 % lors de l'été 2013 par rapport à la même période de l'année précédente.

Les médiocres résultats du marché immobilier enregistrés ce trimestre pourraient se répéter en fin d'année. En effet, les agents immobiliers sont presque aussi nombreux à craindre une baisse de leur activité qu'à anticiper une stabilisation. Seul un nombre confidentiel d'entre eux prévoit une reprise pour les trois derniers mois de l'année 2013. Ce constat prévaut aussi bien pour les ventes que pour les locations.

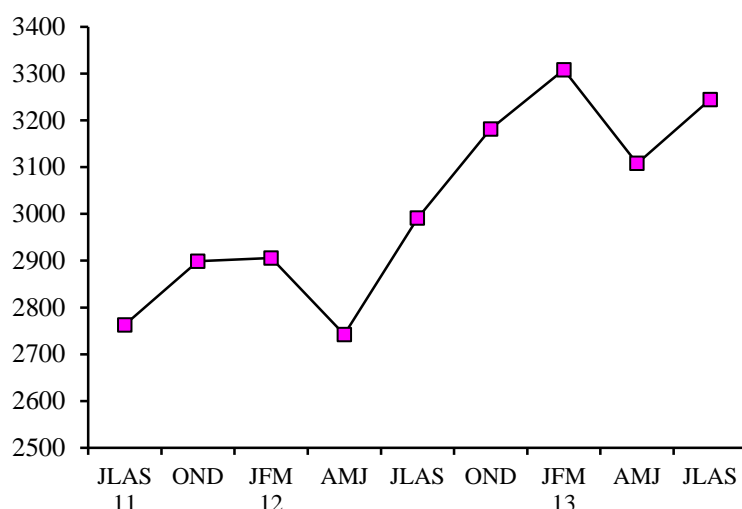
Réalisé par l'Institut I + C en octobre 2013 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.

I. CLIMAT ECONOMIQUE

Confiance des ménages ⁽¹⁾



Nombre de chômeurs ⁽²⁾ (en milliers)



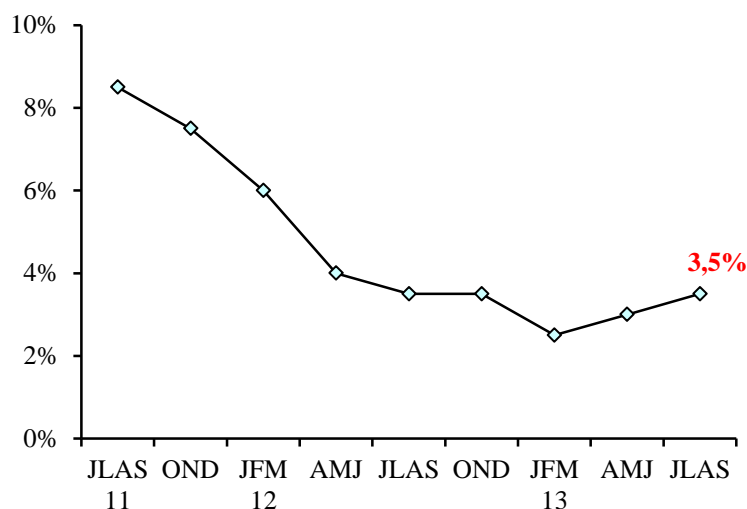
Nouvelle baisse des taux

Au cours de la saison estivale, la confiance des ménages se ressaisit et ce, grâce notamment au faible niveau de l'inflation. Cependant, le marché du travail reste tendu avec plus de 3,2 millions de chômeurs enregistrés lors du trimestre sous revue.

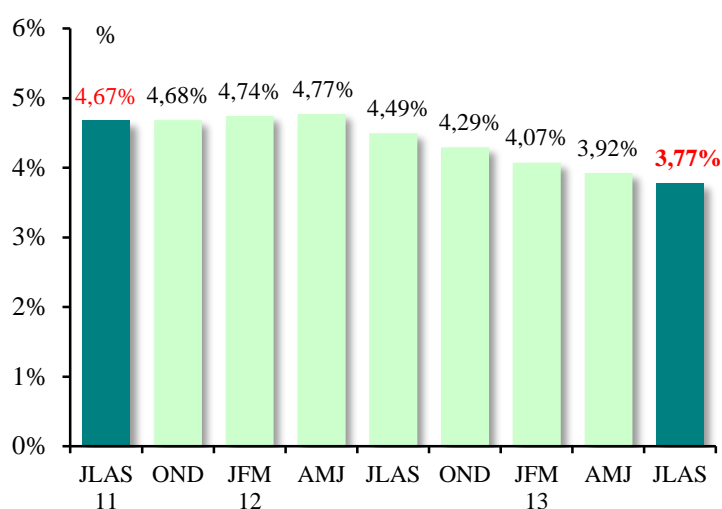
La baisse du coût du crédit amorcée lors de l'été 2012 se poursuit un an après. Les taux fixes s'établissent en deçà de 3,8 % au 3^{ème} trimestre 2013 contre un peu plus de 3,9 % au printemps 2013 et près de 4,8 % au printemps 2012.

A l'instar du précédent trimestre, les encours de crédits aux ménages concernant l'habitat progressent légèrement au cours de la saison estivale, atteignant désormais 3,5 %, soit un demi point de plus qu'il y a 3 mois.

Encours des crédits aux ménages pour l'habitat ⁽³⁾
(taux d'évolution annuel en pourcentage)



Coût du crédit immobilier ⁽³⁾
(taux fixe)



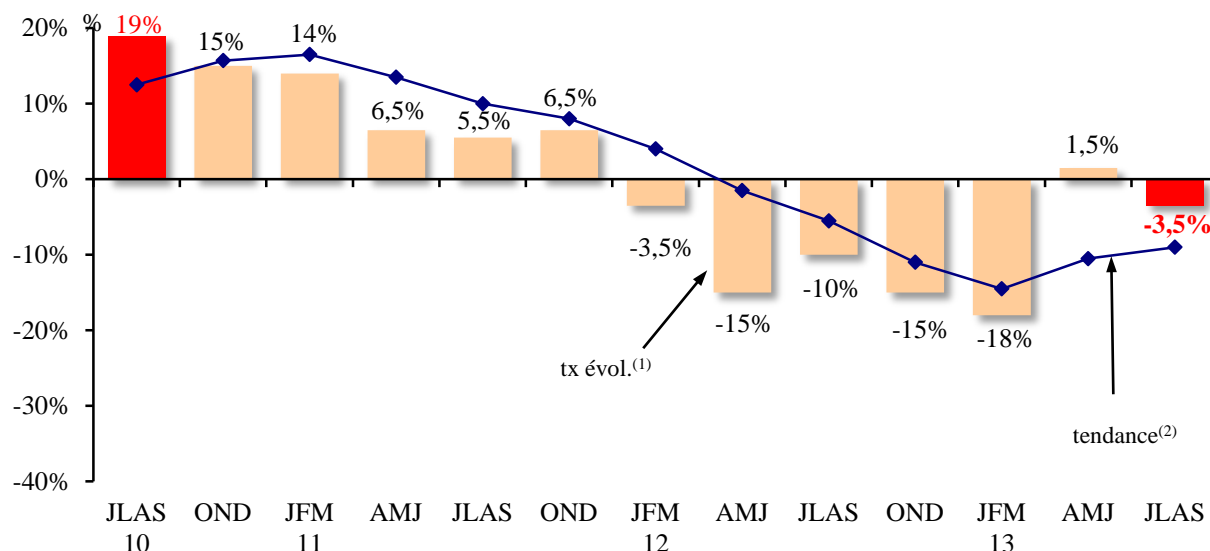
⁽¹⁾ Source INSEE

⁽²⁾ Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares (Nouvelle série)

⁽³⁾ Source Banque de France

II. ACTIVITE RECENTE DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

Evolution du chiffre d'affaires de la profession



| Périodes | JLAS 12 | OND 12 | JFM 13 | AMJ 13 | JLAS 13 |
|-------------------------|---------|--------|---------|---------|---------|
| Tx évol ⁽¹⁾ | -10 % | -15 % | -18 % | +1,5 % | -3,5 % |
| Tendance ⁽²⁾ | -5,5 % | -11 % | -14,5 % | -10,5 % | -9 % |

Contraction du marché

La stabilisation du marché immobilier observée au printemps n'était que temporaire. De fait, le chiffre d'affaires s'inscrit à nouveau à la baisse au 3^{ème} trimestre 2013 comparé à un 3^{ème} trimestre 2012 déjà mal orienté. Toutefois le recul s'avère nettement plus modéré (- 3,5 %) que sur la période 2^{ème} trimestre 2012 – 1^{er} trimestre 2013.

La dégradation globale du chiffre d'affaires concerne désormais l'ensemble des strates analysées. Les entités de petite et moyenne taille accusent néanmoins des baisses plus marquées que leurs consoeurs de plus grande envergure au cours de la saison estivale.

Evolution du chiffre d'affaires global selon la taille des entreprises

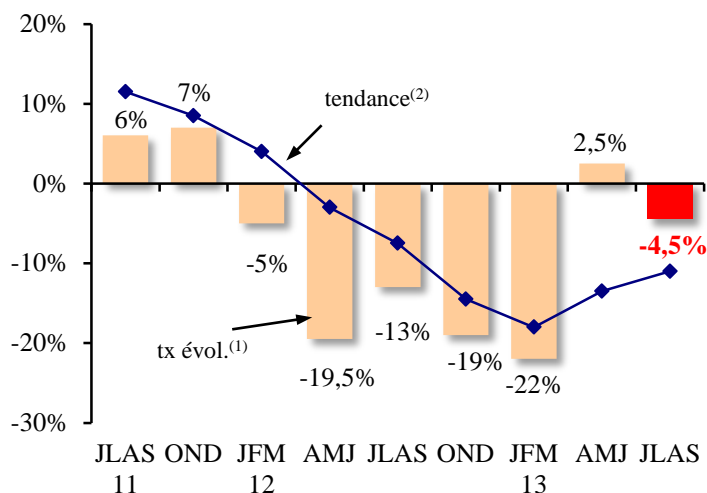
| Périodes | 0 à 4 salariés | 5 à 9 salariés | 10 salariés et plus | Ensemble |
|-----------------|----------------|----------------|---------------------|----------|
| JLAS13 / JLAS12 | - 5 à - 10 % | - 5 à - 10 % | -1 à - 5 % | - 3,5 % |
| AMJ13 / AMJ12 | -1 à - 5 % | - 5 à - 10 % | +15 à + 20 % | + 1,5 % |

(1) Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

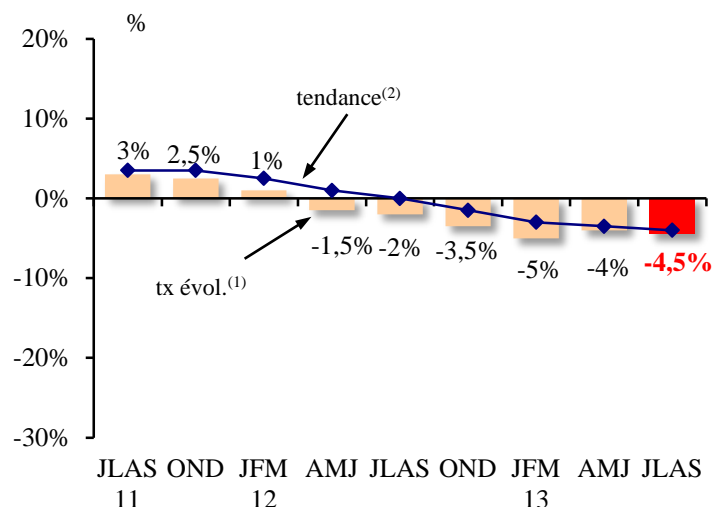
(2) Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Vente : Fléchissement des ventes

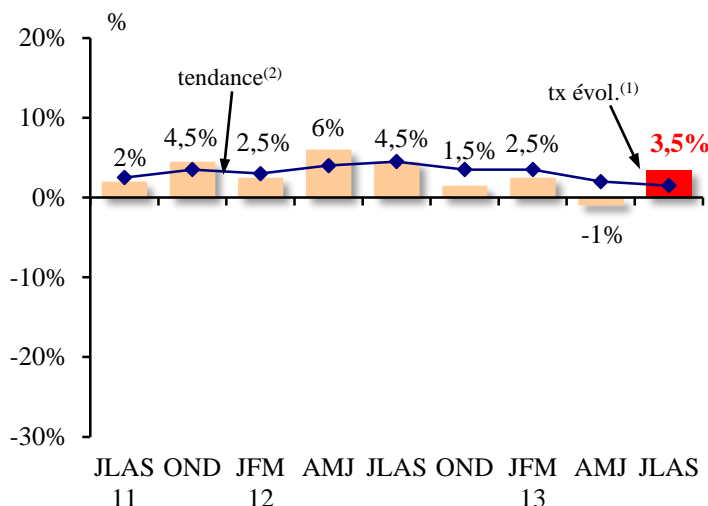


Location : Toujours en baisse



| VENTE | JLAS 12 | OND 12 | JFM 13 | AMJ 13 | JLAS 13 | LOCATION | JLAS 12 | OND 12 | JFM 13 | AMJ 13 | JLAS 13 |
|-------------------------|---------|----------|--------|----------|---------|-------------------------|---------|---------|--------|---------|---------|
| Tx évol ⁽¹⁾ | - 13 % | - 19 % | - 22 % | + 2,5 % | - 4,5 % | Tx évol ⁽¹⁾ | - 2 % | - 3,5 % | - 5 % | - 4 % | - 4,5 % |
| Tendance ⁽²⁾ | - 7,5 % | - 14,5 % | - 18 % | - 13,5 % | - 11 % | Tendance ⁽²⁾ | 0 % | - 1,5 % | - 3 % | - 3,5 % | - 4 % |

Autres activités⁽³⁾ : Maintien des activités tierces



| Périodes | JLAS 12 | OND 12 | JFM 13 | AMJ 13 | JLAS 13 |
|-------------------------|---------|---------|---------|--------|---------|
| Tx évol ⁽¹⁾ | + 4,5 % | + 1,5 % | + 2,5 % | - 1 % | + 3,5 % |
| Tendance ⁽²⁾ | + 4,5 % | + 3,5 % | + 3 % | + 2 % | + 1,5 % |

Le raffermissement des ventes immobilières enregistrées au printemps laisse place à une détérioration du marché au cours de la saison estivale. Malgré des taux de crédit historiquement bas (en deçà de 3,8 %), le chiffre recule de 4,5 % entre le 3^{ème} trimestre 2012 et le 3^{ème} trimestre 2013. La tendance annuelle liée aux ventes immobilières demeure très détériorée, s'inscrivant toujours en deçà de - 10 % à l'issue de l'été.

Le recul de l'activité « location » observé depuis plus d'un an se renouvelle lors du 3^{ème} trimestre 2013. Le chiffre d'affaires lié à la location baisse de 4,5 % entre l'été 2012 et l'été 2013. Le rythme annuel d'évolution continue de se dégrader, avoisinant - 4 % à un an d'intervalle.

Seule la filière « autres activités » (administration de biens, gestion, syndic...) se maintient au cours du trimestre sous revue. Suite à un printemps en léger fléchissement, le chiffre d'affaires de ce segment se ressaisit au 3^{ème} trimestre 2013 puisqu'il progresse de + 3,5 % en un an.

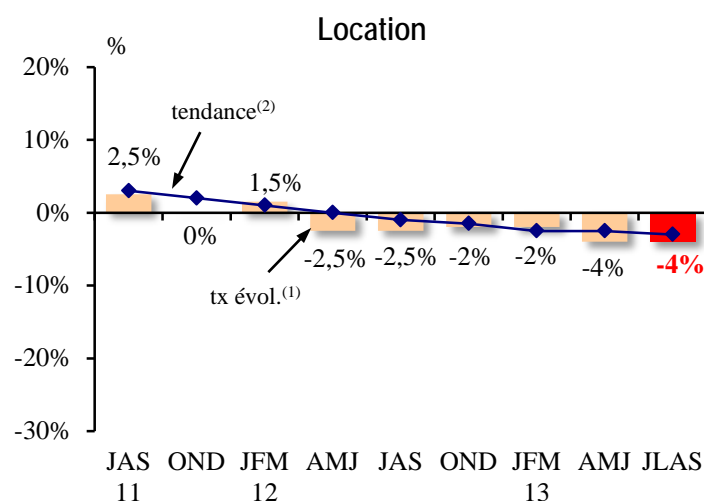
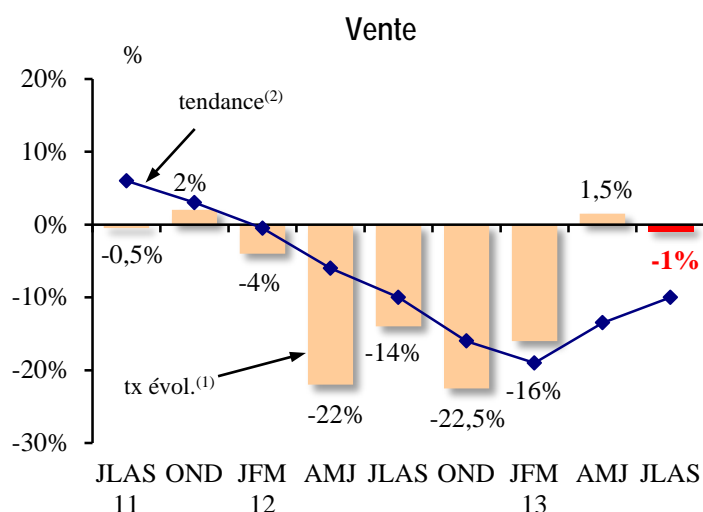
(1) Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

(2) Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

(3) Administration de biens, gestion, syndic...

III. EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS

Evolution du nombre des transactions



| Périodes | JLAS 12 | OND 12 | JFM 13 | AMJ 13 | JLAS 13 |
|-------------------------|---------|--------|--------|--------|---------|
| Tx évol ⁽¹⁾ | -14% | -22,5% | -16% | +1,5% | -1% |
| Tendance ⁽²⁾ | -10% | -16% | -19% | -13,5% | -10% |
| Dif.val-vol. | +1% | +3,5% | -6% | +1% | -3,5% |

| Périodes | JLAS 12 | OND 12 | JFM 13 | AMJ 13 | JLAS 13 |
|-------------------------|---------|--------|--------|--------|---------|
| Tx évol ⁽¹⁾ | -2,5% | -2% | -2% | -4% | -4% |
| Tendance ⁽²⁾ | -1% | -1,5% | -2,5% | -2,5% | -3% |
| Dif.val-vol. | +0,5% | -1,5% | -3% | 0% | -0,5% |

Baisse des prix du marché immobilier

Au cours du 3^{ème} trimestre 2013, le nombre de transactions de la vente de logements réalisé par les agences immobilières s'inscrit en légère baisse : - 1 % comparé au même trimestre de l'année précédente. La tendance annuelle continue de se dégrader sensiblement, avoisinant - 10 % à l'issue de la saison estivale.

De manière comparable au printemps, le nombre de ventes réalisées par les professionnels localisés en Province s'affiche en légère hausse ce trimestre, alors que cet indicateur se dégrade pour leurs confrères d'Ile-de-France. Le différentiel valeur-volume s'avère négatif, de l'ordre de - 3,5 points ce trimestre.

La baisse marquée des transactions pour l'offre de logements locatifs enregistrée au printemps 2013 perdure ce trimestre : - 4 % au 3^{ème} trimestre 2013 par rapport à la même période de l'année précédente. Cette détérioration reste plus sensible en Ile de France qu'en province. Sur l'ensemble du territoire, le rythme annuel d'évolution s'établit à - 3 % à l'issue de l'été. Le différentiel valeur-volume reste quasi-nul en ce qui concerne les locations.

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

| Périodes | Ile de France | Province | Ensemble |
|-------------------|---------------|----------|----------|
| AMJ 13 / AMJ 12 | -1 à -5% | +1 à +5% | +1,5% |
| JLAS 13 / JLAS 12 | -1 à -5% | +1 à +5% | -1% |

Location

| Périodes | Ile de France | Province | Ensemble |
|-------------------|---------------|----------|----------|
| AMJ 13 / AMJ 12 | -6 à -10% | -1 à -5% | -4% |
| JLAS 13 / JLAS 12 | -6 à -10% | -1 à -5% | -4% |

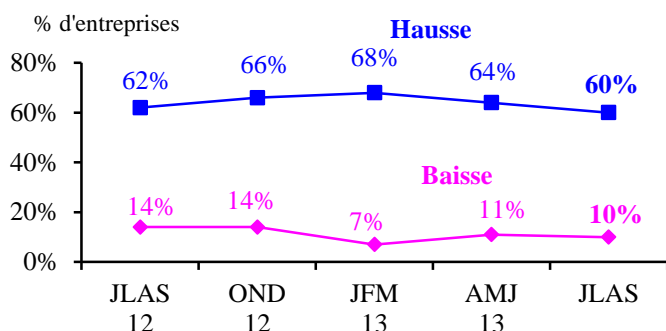
(1) Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

(2) Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

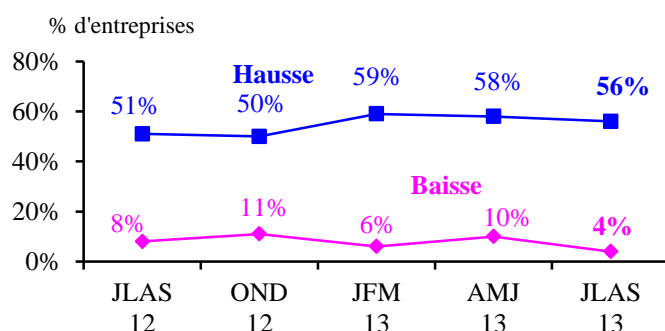
IV. VISITES ET PERCEPTION DES HONORAIRES

Nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction (à un an d'intervalle)

Vente



Location

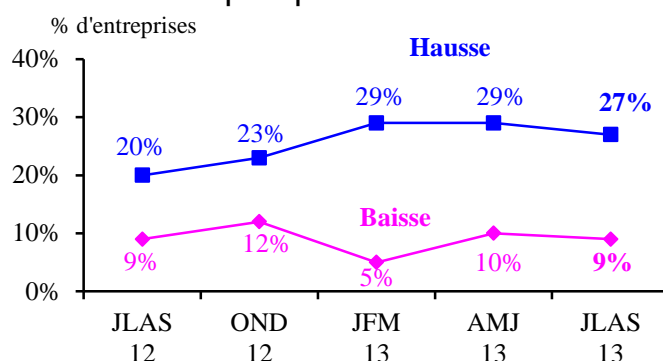


Une fois encore, la majorité des professionnels interrogés estime que le nombre de visites pour conclure une transaction de vente s'accroît, à un an d'intervalle, alors que seul un dixième d'entre eux constatent une baisse de cet indicateur.

Plus d'un agent immobilier sur deux déclare que le nombre de visites pour conclure une transaction de location progresse, contre seulement 4 % faisant état au contraire d'une baisse.

Le délai nécessaire à la perception des honoraires reste stable pour près des deux tiers des professionnels du secteur.

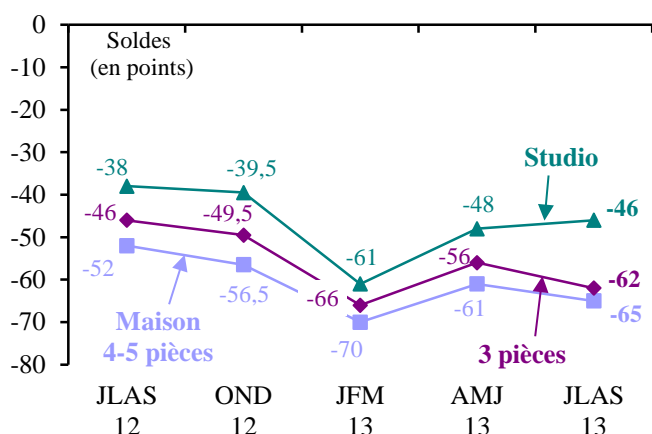
Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires



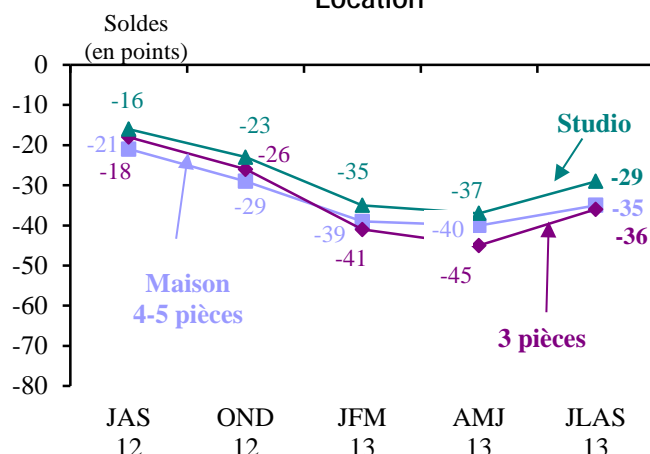
V. OPINIONS SUR LES PRIX

Soldes d'opinion* sur l'évolution des prix (à un an d'intervalle)

Vente



Location



Les indicateurs d'opinions concernant l'évolution des prix à un an d'intervalle demeurent mal orientés ce trimestre. Les soldes d'opinions restent très négatifs sur l'ensemble des biens. Les studios affichent un solde de - 46 points, tandis que les 3 pièces affichent - 62 points et les maisons - 65 points.

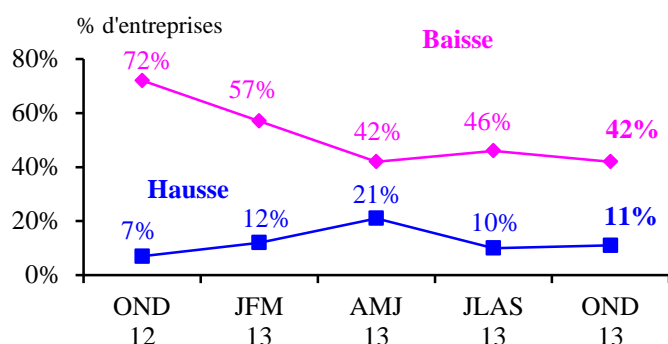
En matière de locations, les soldes d'opinions apparaissent également négatifs. Le différentiel hausse-baisse s'échelonne de - 29 pour les studios à - 36 pour les 3 pièces.

* Soldes d'opinions : Différence entre le pourcentage d'entreprises déclarant des prix à la hausse et celles déclarant une baisse

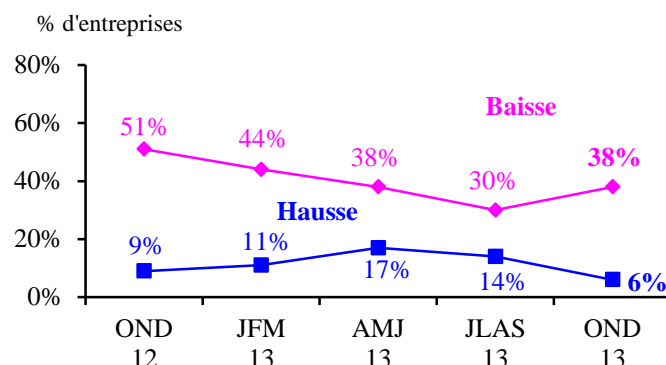
VI. ANTICIPATIONS D'ACTIVITE

Anticipations d'activité

Vente



Location



Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

(% d'entreprises)

| | Hausse | Stable | Baisse | Ens. |
|---------------|--------|--------|--------|-------|
| Ile de France | 10 % | 50 % | 40 % | 100 % |
| Province | 11 % | 46 % | 43 % | 100 % |

Location

(% d'entreprises)

| | Hausse | Stable | Baisse | Ens. |
|---------------|--------|--------|--------|-------|
| Ile de France | 5 % | 61 % | 34 % | 100 % |
| Province | 7 % | 53 % | 40 % | 100 % |

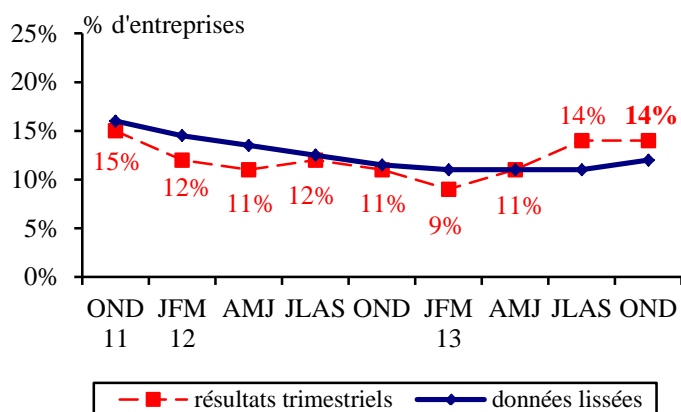
Vers une fin d'année peu dynamique

La baisse des ventes immobilières enregistrée au cours de la saison estivale, notamment pour les agences de petite et moyenne taille, pourrait persister en fin d'année 2013. De manière similaire au précédent baromètre, près d'un agent immobilier interrogé sur deux envisage une stabilisation de son activité de vente pour la fin de l'année et ils sont presque aussi nombreux à craindre une dégradation pour cette période. En ce qui concerne les locations, toujours la majorité des professionnels prévoit une stabilisation de ce segment pour les mois à venir, mais seul un nombre marginal d'entre eux anticipe une hausse.

Bien que les professionnels se montrent inquiets quant à l'évolution à venir de leur activité (Loi ALUR), la part des entreprises prévoyant d'embaucher au cours des mois à venir se stabilise à 14 % à l'issue de l'été. Les recrutements devraient concerner les agents commerciaux pour 10 % des agences, mais également des négociateurs salariés (4 %) et très peu de personnel administratif (1 %).

Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées

