

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

Rattrapage partiel

Après une rechute en fin d'année, due à la mise en place du second confinement, l'activité économique française s'est redressée début 2021. Ce rebond est en grande partie mécanique, puisque le premier trimestre 2020 avait été amputé de deux semaines d'activité. La situation sanitaire toujours incertaine ainsi que le maintien des mesures de restrictions en vigueur depuis le confinement de novembre continuent de peser sur l'activité mais toujours de manière très hétérogène selon les secteurs.

Ce phénomène de rattrapage s'avère partiel pour les activités de vente et de location, ne compensant pas totalement la baisse enregistrée au premier trimestre 2020. Au global, **les agents immobiliers et les administrateurs de biens enregistrent une hausse de chiffre d'affaires de l'ordre de + 5,5 % sur l'ensemble du premier trimestre 2021 (janvier-février-mars) par rapport au même trimestre de l'année précédente, tandis que les pertes atteignaient - 7 % au premier trimestre 2020. En tendance annuelle, la baisse d'activité s'atténue mais reste forte, proche de - 10 %.**

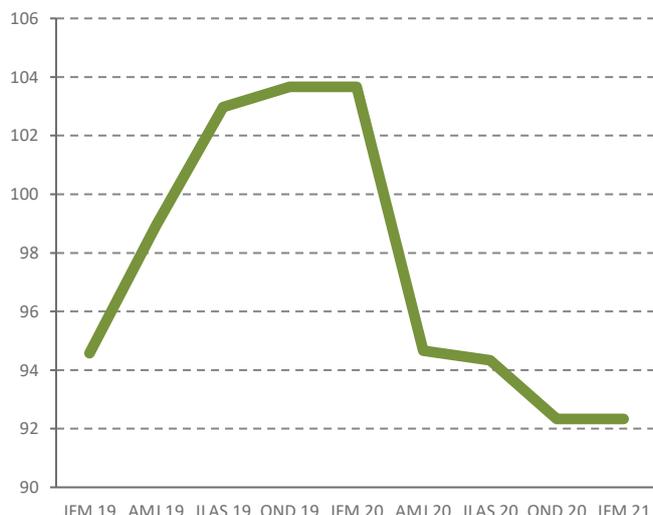
Dans le détail, le nombre de transactions liées à la vente augmente de + 4,5% entre le premier trimestre 2021 et le premier trimestre 2020. Les prix de vente enregistrent eux-aussi une croissance en début d'année, la hausse est donc d'autant plus forte en valeur, à + 6 %. Suite à une fin d'année 2020 compliquée, l'activité location est également en croissance au premier trimestre 2021 : + 4 % en volume, ce qui correspond à + 4,5 % en valeur du fait de la tendance toujours haussière des tarifs de location.

Si le contexte sanitaire continue d'affecter le secteur dans son ensemble, on note une nette hétérogénéité des évolutions. Tandis que les moyennes et grandes structures ont connu une forte hausse de leur activité (notamment par un effet mécanique de rattrapage), les plus petites agences ne parviennent pas à sortir de la crise et demeurent très fragilisées. Les écarts sont également territoriaux, avec une baisse d'attractivité de la région parisienne qui semble se confirmer en ce début d'année. L'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens s'en trouve affectée, puisque les professionnels implantés en Ile-de-France enregistrent une augmentation du volume de transactions moindre par rapport à leurs confrères de Province, frôlant le repli en ce qui concerne l'activité location.

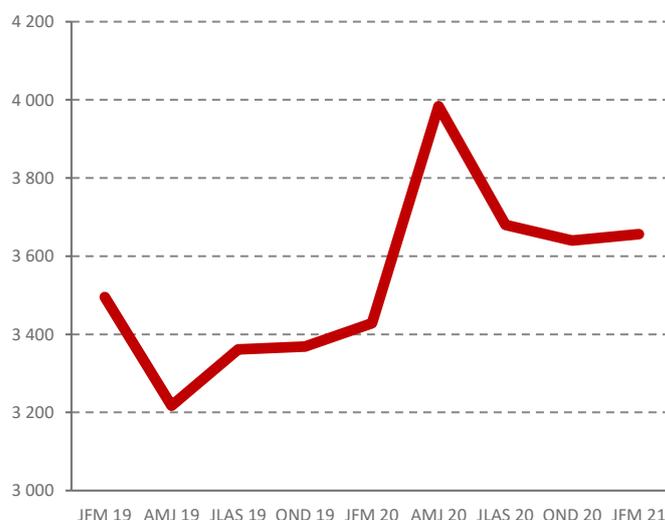
Les incertitudes concernant l'évolution de la situation épidémiologique demeurent, ce qui nourrit les doutes des agents immobiliers et administrateurs de biens concernant l'évolution de leur activité dans les prochains mois.

I. CLIMAT ECONOMIQUE

Confiance des ménages ⁽¹⁾



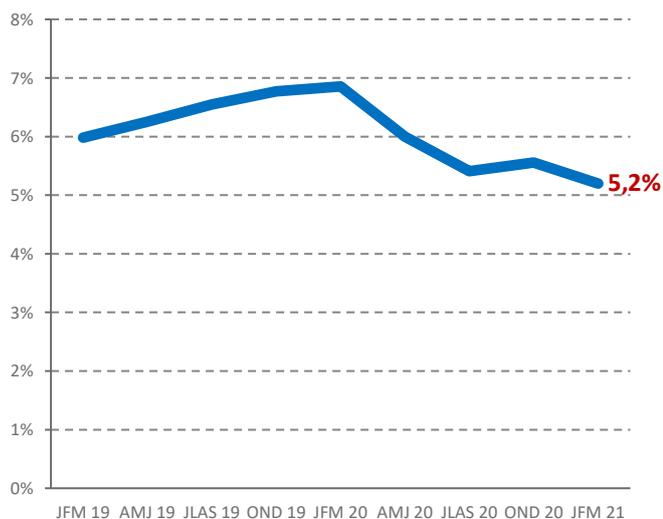
Nombre de chômeurs ⁽²⁾ (en milliers)



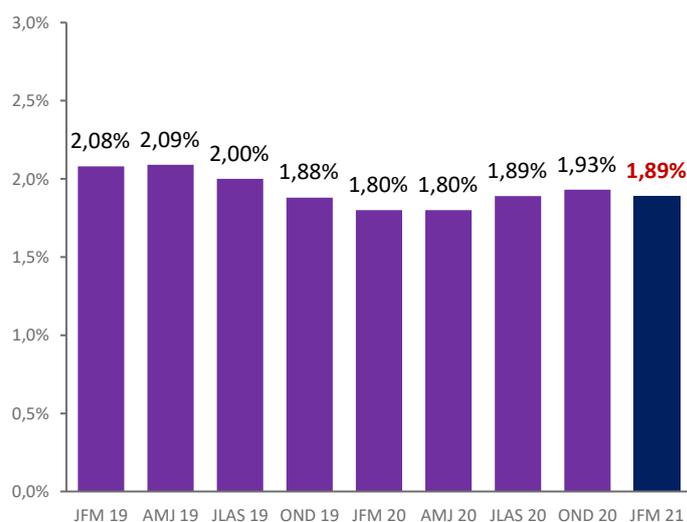
Malgré de nouvelles mesures restrictives depuis le début de l'année, la confiance des ménages se stabilise au premier trimestre 2021 par rapport à la fin d'année 2020, toujours légèrement en dessous de sa moyenne de long terme. Le marché de l'emploi demeure fortement impacté par la crise sanitaire en ce début d'année 2021 avec une forte hausse du nombre de demandeurs d'emplois à un an d'intervalle.

Après une légère remontée au second semestre 2020, le taux moyen (assurance comprise) des prêts immobiliers reste lui aussi assez stable au premier trimestre, en léger repli par rapport à la période précédente et toujours en deçà des 2%.

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



Coût du crédit immobilier ⁽³⁾ (taux fixe)



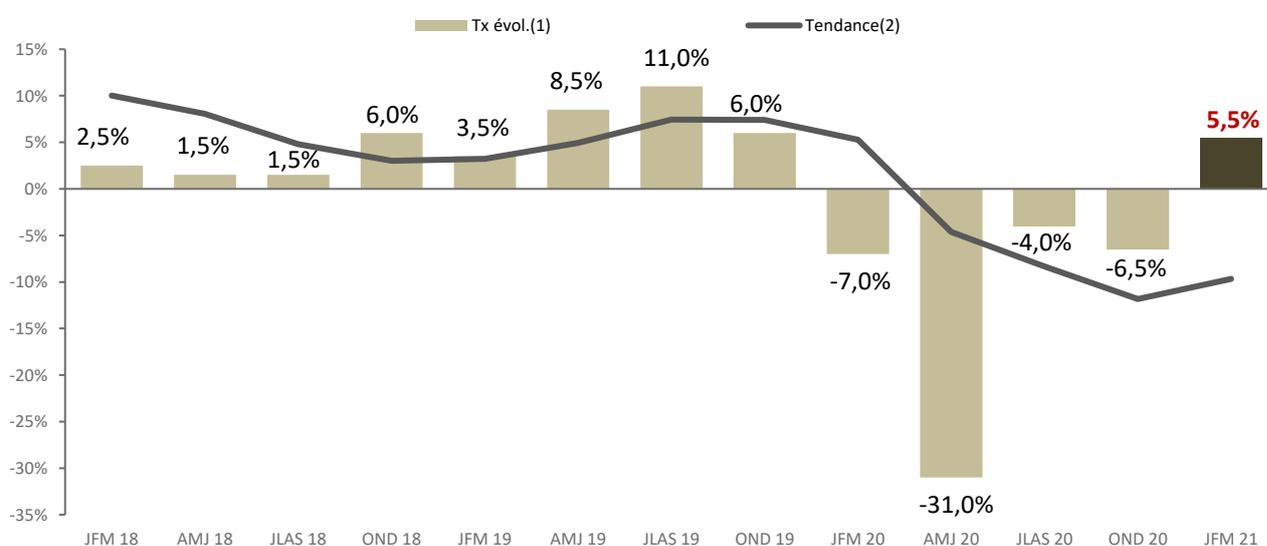
⁽¹⁾ Source INSEE

⁽²⁾ Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares (données CVS-CJO)

⁽³⁾ Source Banque de France : le coût du crédit immobilier à taux fixe concerne les prêts d'une durée de 10 à 20 ans.

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

Evolution du chiffre d'affaires de la profession



	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21
Tx évol ⁽¹⁾	-7,0%	-31,0%	-4,0%	-6,5%	5,5%
Tendance ⁽²⁾	5,3%	-4,6%	-8,3%	-11,8%	-9,7%

Un rebond qui ne compense que partiellement la baisse de 2020

Un an après le premier confinement, le rattrapage mécanique de l'activité économique entraîne une amélioration nette des résultats. Ce rattrapage est cependant partiel, la hausse de + 5,5 % du chiffre d'affaires lors du premier trimestre 2021 ne compensant pas totalement la baisse enregistrée au premier trimestre 2020 (- 7 %). En tendance annuelle, la contraction de l'activité du secteur s'atténue, mais reste marquée, à près de - 10 %.

Les évolutions du premier trimestre présentent une forte hétérogénéité selon la taille des entreprises. Alors que le chiffre d'affaires des plus petites agences continue à se détériorer, leurs consœurs de moyenne et grande taille ont vu leur activité progresser fortement.

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

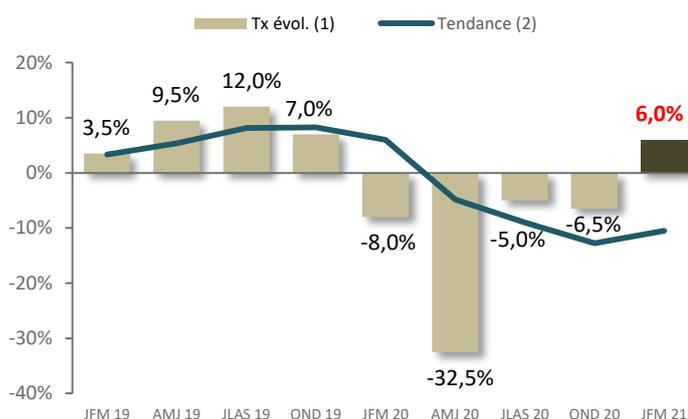
	0 à 4 salariés	5 à 9 salariés	10 salariés et plus	Ensemble
JFM 21 / JFM 20	- 1 % à - 5 %	+ 11 % à + 15 %	+ 6 % à + 10 %	+5,5%
OND 20 / OND 19	- 11 % à - 15 %	- 1 % à - 5 %	- 1 % à - 5 %	-6,5%
JLAS 20 / JLAS 19	- 11 % à - 15 %	+ 1 % à + 5 %	- 1 % à + 1 %	-4,0%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

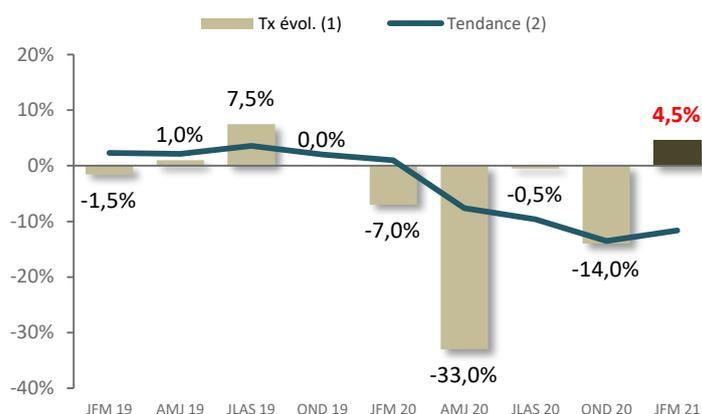
Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Vente : Net rebond



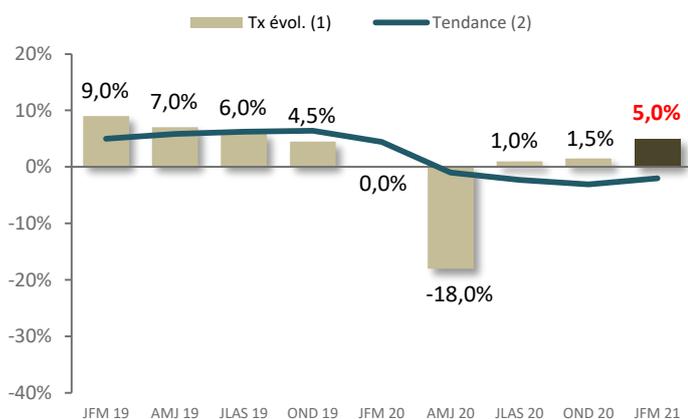
	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21
Tx évol ⁽¹⁾	-8,0%	-32,5%	-5,0%	-6,5%	+6,0%
Tendance ⁽²⁾	+6,0%	-4,8%	-9,0%	-12,8%	-10,5%

Location : Rattrapage partiel



	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21
Tx évol ⁽¹⁾	-7,0%	-33,0%	-0,5%	-14,0%	+4,5%
Tendance ⁽²⁾	+1,0%	-7,6%	-9,6%	-13,5%	-11,7%

Autres activités⁽³⁾ : Progression confirmée



	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21
Tx évol ⁽¹⁾	0,0%	-18,0%	+1,0%	+1,5%	+5,0%
Tendance ⁽²⁾	+4,4%	-1,0%	-2,3%	-3,1%	-2,0%

En ce début d'année 2021, toutes les activités exercées par les agents immobiliers et administrateurs de biens ont été concernées par un phénomène mécanique de rattrapage.

L'activité location progresse de + 4,5 % au premier trimestre 2021 rapporté au premier trimestre 2020, mais cette hausse ne compense que partiellement les pertes du début d'année 2020. En tendance annuelle, la baisse demeure forte, à près de - 12 %.

Le même phénomène est observé pour l'activité vente, avec une hausse de + 6 % du chiffre d'affaires au premier trimestre 2021 par rapport à la même période de l'année dernière, tandis que la baisse avait été de 8% au premier trimestre 2020. En tendance annuelle, les ventes se contractent de - 10,5 %.

Les autres activités (administration de biens, gestion, syndic,...), dont le chiffre d'affaires avait stagné au premier trimestre 2020, ont enregistré une croissance de 5% au premier trimestre 2021. La tendance annuelle reste négative, à - 2 %, en raison de la forte baisse du deuxième trimestre 2020.

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

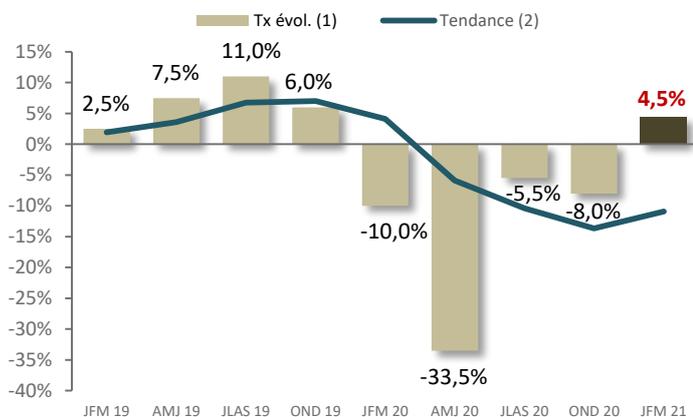
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

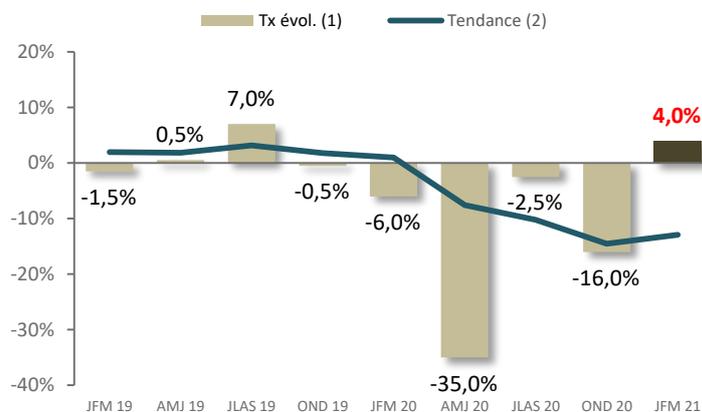
III. EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS

Evolution du nombre des transactions

Vente



Location



	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21
Tx évol ⁽¹⁾	-10,0%	-33,5%	-5,5%	-8,0%	+4,5%
Tendance ⁽²⁾	+4,1%	-5,9%	-10,4%	-13,7%	-10,9%
Dif.val-vol.	+2,0%	+1,0%	+0,5%	+1,5%	+1,5%

	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21
Tx évol ⁽¹⁾	-6,0%	-35,0%	-2,5%	-16,0%	+4,0%
Tendance ⁽²⁾	+1,0%	-7,6%	-10,2%	-14,5%	-12,9%
Dif.val-vol.	-1,0%	+2,0%	+2,0%	+2,0%	+0,5%

Rattrapage hétérogène sur le territoire

La baisse d'attractivité de la région parisienne observée en 2020 après le premier confinement semble se confirmer en ce début d'année 2021. Le nombre de transactions liées à la vente augmente fortement en Province au premier trimestre 2021, à un niveau compensant en grande partie les pertes du premier trimestre 2020. En revanche, les ventes augmentent nettement moins en Ile-de-France, alors même que la baisse y avait été beaucoup plus marquée un an auparavant. Le même phénomène est observé pour l'activité location, confirmant une évolution hétérogène des volumes entre Paris et la Province.

Sur l'ensemble de l'hexagone, les transactions liées à la vente progressent de + 4,5 % en volume au cours du premier trimestre 2021 par rapport au même trimestre de l'année précédente. La progression des prix de vente se poursuit début 2021, avec un différentiel valeur-volume de + 1,5 %.

L'activité de location connaît également un rebond au cours du premier trimestre 2021, avec une augmentation du nombre de transactions de 4%. Les tarifs des locations conservent leur tendance haussière en ce début d'année, bien que celle-ci s'atténue, à +0,5%.

En tendance annuelle, la baisse des volumes de transactions est toujours importante, proche de - 11 % pour la vente et - 13 % pour la location.

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

	Ile de France	Province	Ensemble
JFM 21 / JFM 20	+ 1 % à + 5 %	+ 6 % à + 9 %	+4,5%
OND 20 / OND 19	- 16 % à - 20 %	- 1 % à - 5 %	-8,0%
JLAS 20 / JLAS 19	- 6 % à - 10 %	- 1 % à - 5 %	-5,5%

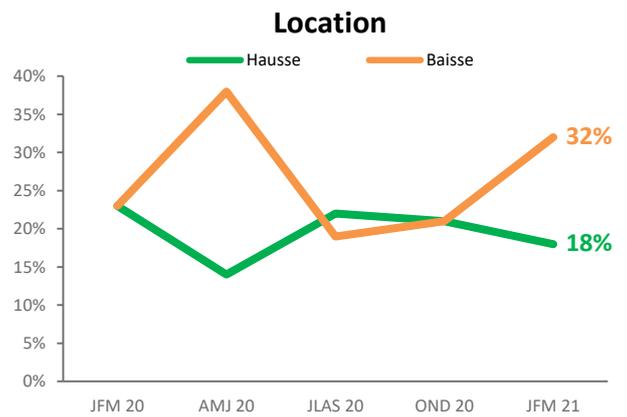
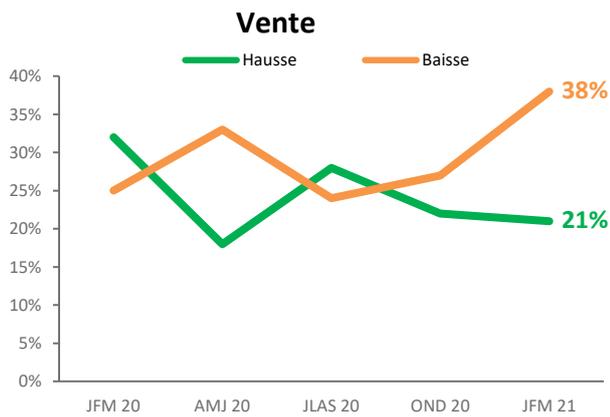
Location

	Ile de France	Province	Ensemble
JFM 21 / JFM 20	- 1 % à + 1 %	+ 6 % à + 9 %	+4,0%
OND 20 / OND 19	- 21 % à - 25 %	- 11 % à - 15 %	-16,0%
JLAS 20 / JLAS 19	- 6 % à - 10 %	+ 1 % à + 5 %	-2,5%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

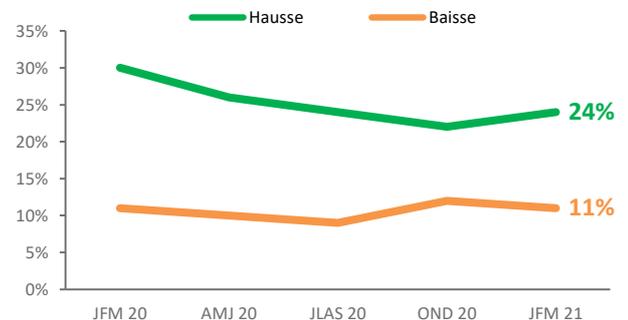
des agents immobiliers et administrateurs de biens
Nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction (à un an d'intervalle)



Concernant les efforts commerciaux à fournir par les agents immobiliers et administrateurs de biens, la tendance observée fin 2020 se confirme et s'accroît au premier trimestre 2021. Les professionnels sont ainsi beaucoup plus nombreux à noter un repli du nombre de visites nécessaires pour conclure une vente qu'à observer une augmentation. Il en est de même pour l'activité location.

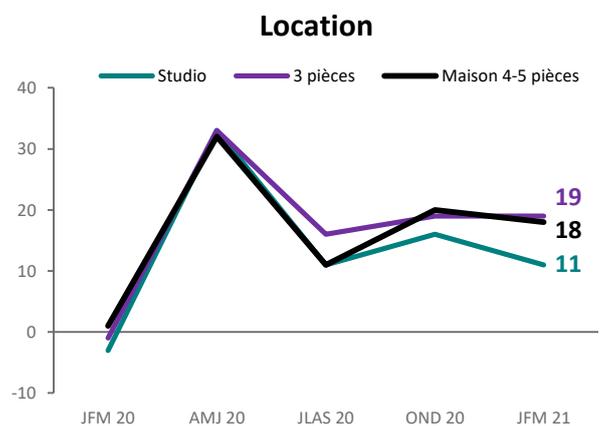
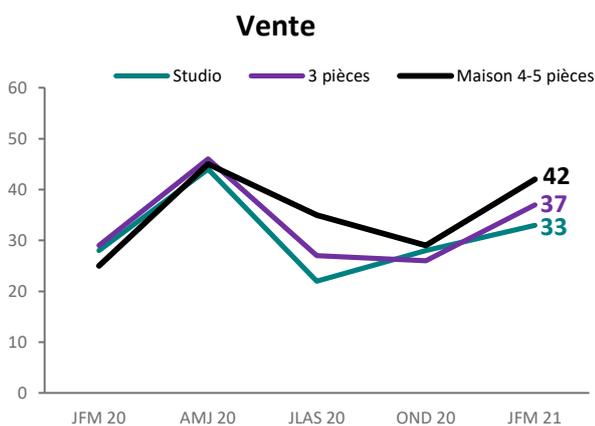
Quant aux délais nécessaires à la perception des honoraires : les professionnels restent plus nombreux à considérer une hausse qu'une baisse ce trimestre.

Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires



V. OPINIONS SUR LES PRIX

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



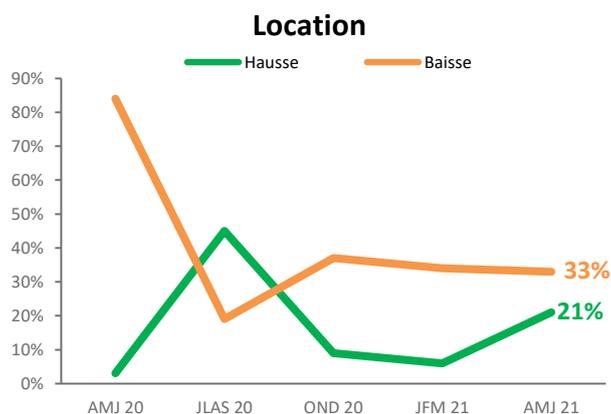
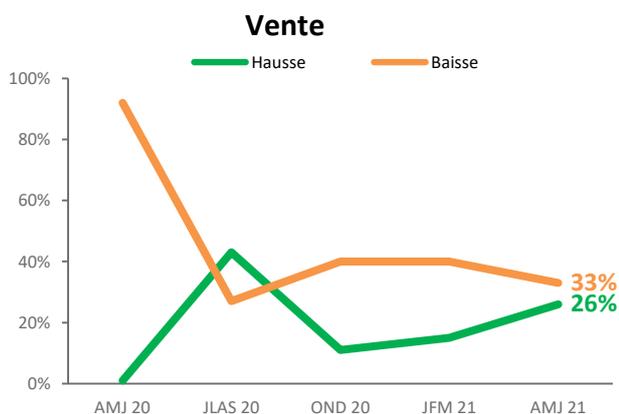
Au premier trimestre 2021, le nombre d'agents immobiliers et administrateurs de biens soulignant une augmentation des prix de vente progresse à un niveau élevé, et ce sur l'ensemble des catégories de biens. Dans le détail, le solde d'opinions (différence entre le pourcentage d'entreprises observant une hausse des prix et le pourcentage d'entreprises observant une baisse) s'établit désormais à + 33 points pour les studios, + 37 points pour les 3 pièces et + 42 pour les maisons.

En ce qui concerne la location, le solde d'opinions reste stable pour les moyennes et grandes surfaces, et diminue pour les studios : + 19 points pour les 3 pièces, + 18 points pour les maisons et + 11 points pour les studios.

* 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



Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	26,0%	37,0%	37,0%	100 %
Province	27,0%	42,0%	31,0%	100 %

Location

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	19,0%	38,0%	43,0%	100 %
Province	21,0%	50,0%	29,0%	100 %

Une inquiétude toujours présente

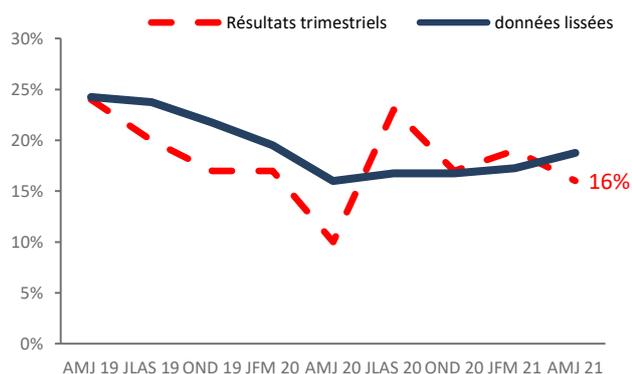
Malgré l'annonce d'un allègement des restrictions sanitaires dans les mois à venir, les incertitudes concernant l'évolution de la situation épidémiologique demeurent et les agents immobiliers et administrateurs de biens s'avèrent assez inquiets en ce qui concerne l'avenir de leur activité. Cependant, cette inquiétude semble s'atténuer, une proportion plus importante d'acteurs envisageant une amélioration.

En effet, 33 % des intervenants craignent une baisse de leur chiffre d'affaires lié à la vente, une diminution de 7 points par rapport au trimestre précédent. Ils sont aussi plus nombreux à envisager une hausse de l'activité. Au niveau de la location, la proportion de professionnels envisageant une baisse d'activité stagne, mais ceux envisageant une amélioration de leur situation sont nettement plus nombreux qu'au trimestre précédent (+ 15 points).

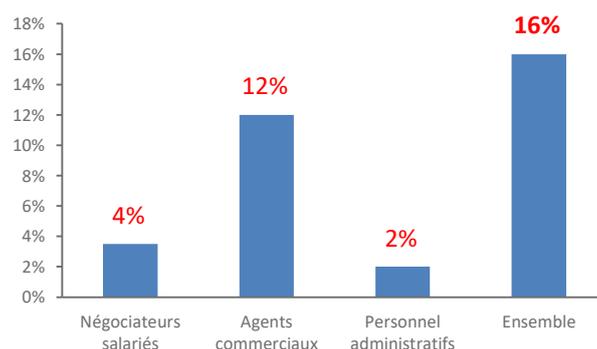
Dans ce contexte de faible visibilité, les intentions d'embauches des acteurs du secteur restent stables bien qu'en léger retrait : 16 % des responsables envisage de recruter au deuxième trimestre 2021, contre 19 % il y a trois mois.

Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées



ANNEXE : Repères 2019

Activité du 1er trimestre 2021

(JANVIER - FEVRIER - MARS)

Compte tenu du caractère exceptionnel de la baisse d'activité de 2020 du fait de la crise sanitaire, nous avons jugé utile de faire figurer en annexe à cette note des éléments de repère par rapport à 2019, année de référence avant COVID.

Cumul exercice 2021 vs 2019

	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21	OND 21
Chiffre d'affaires profession	-1,9%			
Vente	-2,5%			
Location	-2,8%			
Autres activités <i>(Administration de biens, gestion, syndic...)</i>	+5,0%			

Lorsque l'on compare l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens de ce premier trimestre 2021 à une période « normale », soit le premier trimestre 2019, le résultat est en demi-teinte avec une baisse de l'ordre de - 2 % sur cet intervalle.

Rapportées à 2019, les pertes enregistrées en ce début d'année 2021 sont finalement assez comparables pour les activités de vente (-2,5 %) et de location (- 2,8 %).

A noter que les autres activités (administration de bien, gestion, syndic,...) ont été moins impactées par les différents confinements. Elles s'avèrent même bien orientées au cours du premier trimestre 2021 et progressent de + 5 % par rapport au premier trimestre 2019.