



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

Rebond mécanique

Après un rebond pour l'essentiel mécanique en début d'année 2021, l'économie française a vu la tension qui pèse sur elle s'aviver au deuxième trimestre. Une détérioration de la situation sanitaire a précipité la mise en place d'un troisième confinement national, prenant effet le 3 avril et graduellement levé à partir du début du mois de mai.

En dépit de ces nouvelles restrictions, le phénomène de rattrapage partiel de l'activité pour les activités de vente et de location se poursuit au deuxième trimestre 2021. Au global, **les agents immobiliers et les administrateurs de biens enregistrent une hausse de chiffre d'affaires de l'ordre de + 35 % sur l'ensemble du deuxième trimestre 2021 (avril-mai-juin) par rapport au même trimestre de l'année précédente, où les pertes atteignaient - 31 %. En tendance annuelle, le rythme d'évolution continue de se redresser mécaniquement pour s'établir à + 4,1%.**

Dans le détail, le nombre de transactions liées à la vente augmente de + 34 % entre le deuxième trimestre 2021 et le deuxième trimestre 2020. Avec des prix de vente toujours en croissance, la hausse est d'autant plus forte en valeur, s'établissant à 38 %. En rebond mécanique en début d'année, l'activité de location enregistre également une progression à un an intervalle : + 29 % en volume, ce qui correspond à + 34 % en valeur du fait de la tendance toujours haussière des tarifs de location.

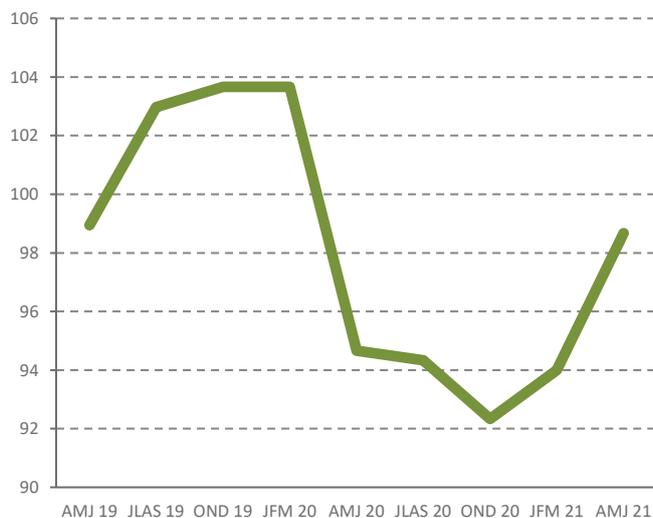
Le phénomène de rattrapage mécanique que connaît le secteur se décline avec moins d'hétérogénéité qu'au précédent trimestre selon la taille des entreprises. Si les structures de plus de 10 salariés enregistrent la plus forte hausse d'activité à un an d'intervalle, les agences de plus petite taille ne sont pas en reste pour autant avec des évolutions qui ne s'écartent que peu de la moyenne de l'ensemble. D'un point de vue territorial, la donne change favorablement pour l'Île de France, dont le retrait était visible depuis fin 2020. En effet, la région affiche de meilleures performances que la Province à un an d'intervalle, notamment en location (± 20 points en volume de transactions), et cela même alors que la baisse y avait été plus contenue qu'ailleurs sur ce dernier segment au même trimestre de 2020.

Bien que la situation sanitaire reste imprévisible, un certain vent d'optimisme souffle sur le secteur à l'approche du troisième trimestre. En particulier à l'égard des activités de location, pour lesquelles la part des anticipations d'activité à la hausse parmi les professionnels dépasse nettement celle des anticipations à la baisse pour la première fois depuis l'irruption de l'épidémie.

Réalisé par Xerfi Spécific en Juillet 2021 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⁾



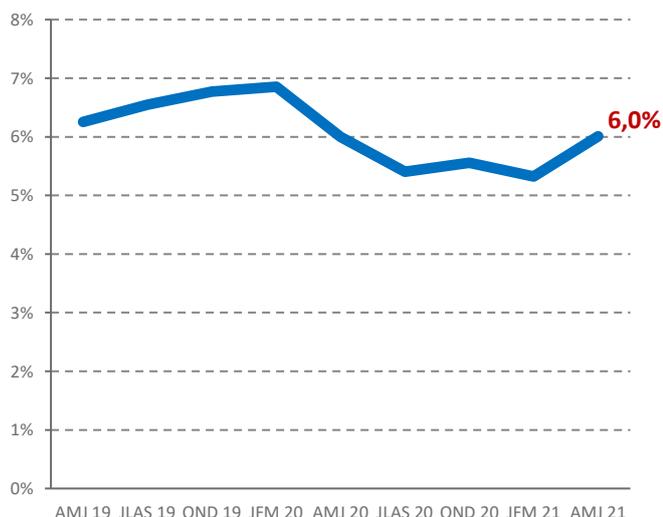
Nombre de chômeurs ⁽²⁾ (en milliers)



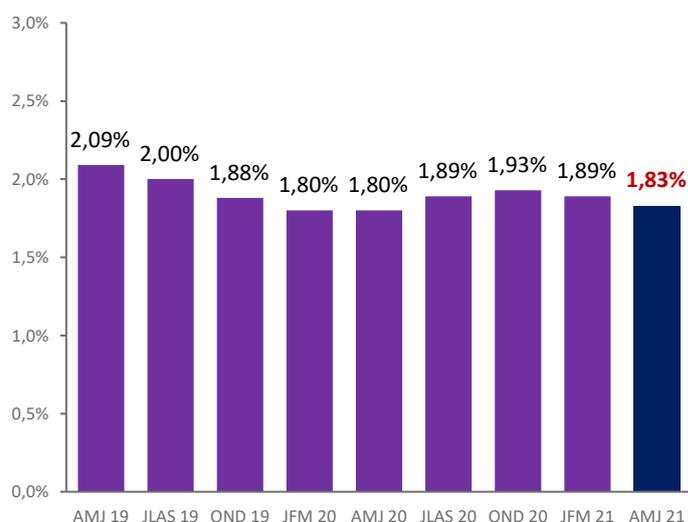
Très détériorée par la crise, la confiance des ménages poursuit son redressement au deuxième trimestre 2021 pour se rapprocher de sa moyenne de long terme. Elle apparaît en outre confortée par une évolution favorable de l'environnement économique, rendue visible, sur le marché de l'emploi, par une baisse notable du nombre de demandeurs d'emploi à l'issue du mois de juin.

Le taux moyen (assurance comprise) des prêts immobiliers demeure toujours aussi bas, et même en léger repli par rapport à la période précédente (1,83 % contre 1,89 % en début d'année).

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



**Coût du crédit immobilier ⁽³⁾
(taux fixe)**



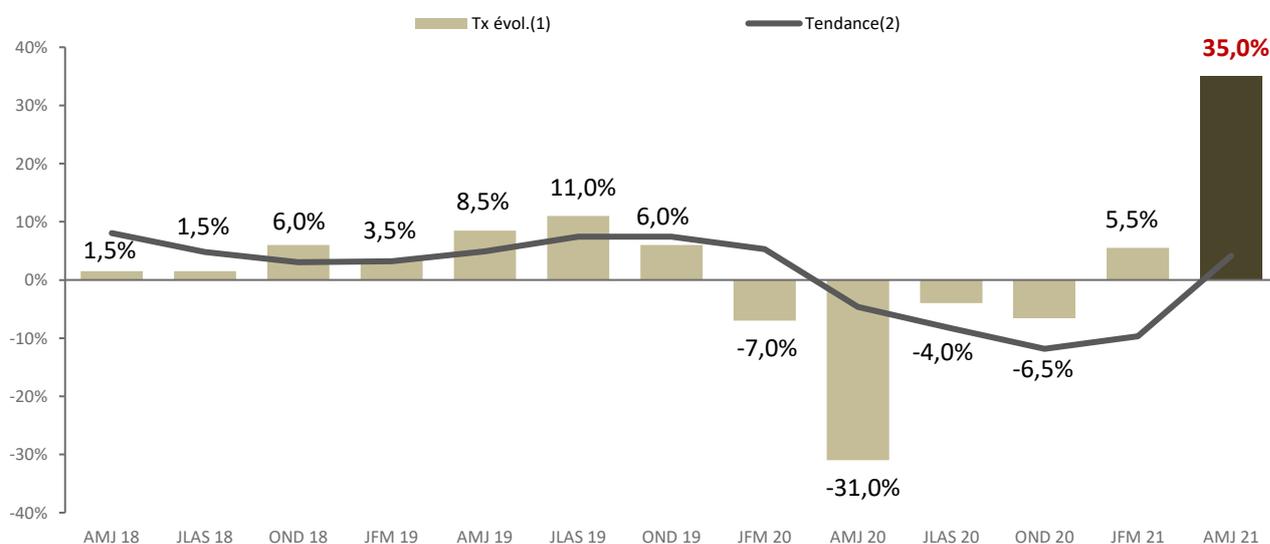
⁽¹⁾ Source INSEE

⁽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



	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21	AMJ 21
Tx évol ⁽¹⁾	-31,0%	-4,0%	-6,5%	5,5%	35,0%
Tendance ⁽²⁾	-4,6%	-8,3%	-11,8%	-9,7%	4,1%

Rattrapage partiel

Sur la période avril-mai-juin 2021, le chiffre d'affaires des agents immobiliers et administrateurs de biens enregistre une progression de + 35 % à un an d'intervalle. Ce rattrapage demeure néanmoins en grande partie mécanique, le deuxième trimestre 2020 servant de comparaison ayant marqué la plus forte contraction de l'activité (- 30 %). En glissement annuel, le rythme d'évolution revient positif pour s'établir à 4,1 %.

Le détail de l'évolution selon la taille d'entreprises montre une réduction visible de l'hétérogénéité. Si les agences de plus de 10 salariés connaissent la plus forte augmentation d'activité à un an d'intervalle, celles de plus petite taille ne sont pas en reste pour autant avec des taux de croissance qui ne s'écartent que peu de la moyenne de l'ensemble.

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

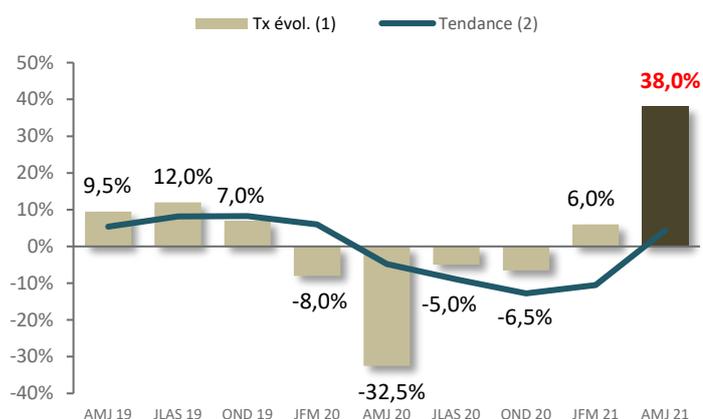
	0 à 4 salariés	5 à 9 salariés	10 salariés et plus	Ensemble
AMJ 21 / AMJ 20	+ 31 % à + 35 %	+ 31 % à + 35 %	+ 36 % à + 40 %	+35,0%
JFM 21 / JFM 20	- 1 % à - 5 %	+ 11 % à + 15 %	+ 6 % à + 10 %	+5,5%
OND 20 / OND 19	- 11 % à - 15 %	- 1 % à - 5 %	- 1 % à - 5 %	-6,5%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

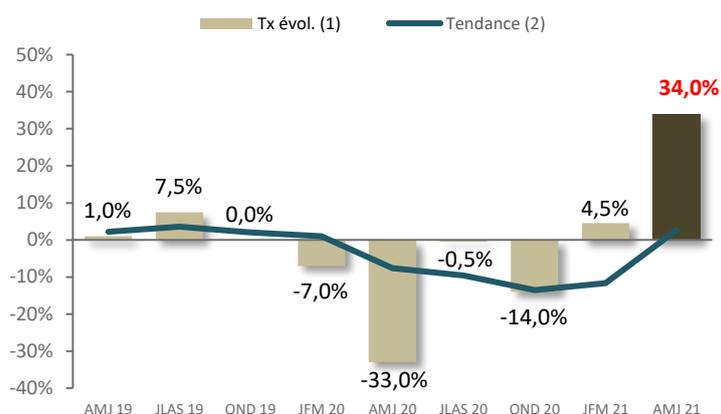
Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Vente : Rattrapage partiel



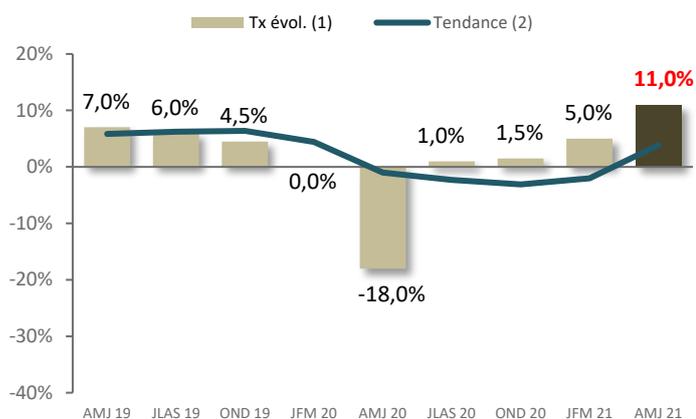
	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21	AMJ 21
Tx évol ⁽¹⁾	-32,5%	-5,0%	-6,5%	+6,0%	+38,0%
Tendance ⁽²⁾	-4,8%	-9,0%	-12,8%	-10,5%	+4,4%

Location : Amorce de reprise



	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21	AMJ 21
Tx évol ⁽¹⁾	-33,0%	-0,5%	-14,0%	+4,5%	+34,0%
Tendance ⁽²⁾	-7,6%	-9,6%	-13,5%	-11,7%	+2,6%

Autres activités⁽³⁾ : Progression confirmée



	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21	AMJ 21
Tx évol ⁽¹⁾	-18,0%	+1,0%	+1,5%	+5,0%	+11,0%
Tendance ⁽²⁾	-1,0%	-2,3%	-3,1%	-2,0%	+3,8%

Au deuxième trimestre 2021, toutes les activités exercées par les agents immobiliers continuent d'être marquées par un phénomène de rattrapage mécanique.

L'activité vente progresse de + 38 % à un an d'intervalle, mais cette hausse ne compense que partiellement les énormes pertes enregistrées au deuxième trimestre 2020. Sur les douze derniers mois, le rythme d'évolution se redresse nettement pour s'établir à + 4,1 %.

Le constat est similaire pour l'activité location, dont la progression du chiffre d'affaires de + 34 % à un an d'intervalle se doit d'être saisie à l'aune du recul historique que celui-ci avait connu au deuxième trimestre 2020 (- 33 %). En glissement annuel, les ventes sont désormais en légère hausse de + 2,6 %.

Quant aux autres activités (administration de biens, gestion, syndic, ...), dont le chiffre d'affaires avait connu une chute plus faible en avril-mai-juin 2020 (- 18 %), elles enregistrent une croissance de 11% au cours des trois mêmes mois de 2020. En conséquence, la tendance annuelle devient positive, à 3,8 %.

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

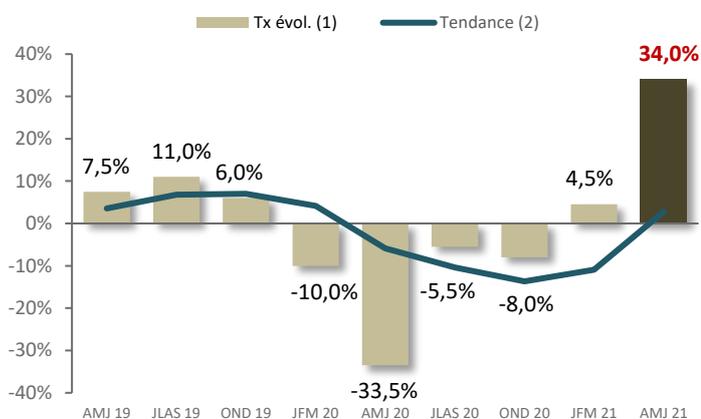
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

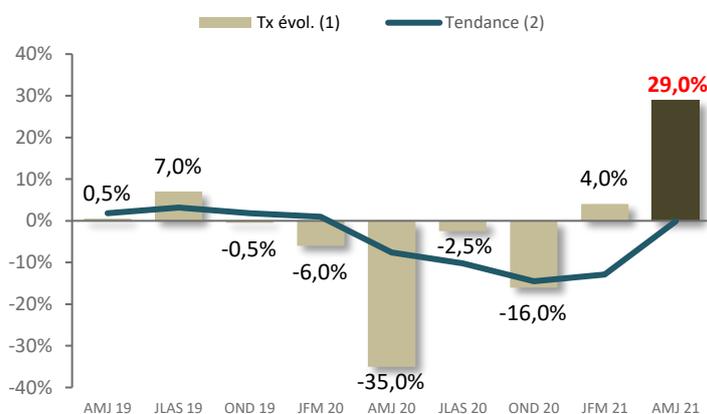
III. EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS

Evolution du nombre des transactions

Vente



Location



	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21	AMJ 21
Tx évol ⁽¹⁾	-33,5%	-5,5%	-8,0%	+4,5%	+34,0%
Tendance ⁽²⁾	-5,9%	-10,4%	-13,7%	-10,9%	+2,8%
Dif.val-vol.	+1,0%	+0,5%	+1,5%	+1,5%	+4,0%

	AMJ 20	JLAS 20	OND 20	JFM 21	AMJ 21
Tx évol ⁽¹⁾	-35,0%	-2,5%	-16,0%	+4,0%	+29,0%
Tendance ⁽²⁾	-7,6%	-10,2%	-14,5%	-12,9%	-0,1%
Dif.val-vol.	+2,0%	+2,0%	+2,0%	+0,5%	+5,0%

L'Ile de France relève la tête

Au deuxième trimestre 2021, le volume de transactions progresse de + 34 % pour l'activité vente et de + 29 % pour l'activité location à un an d'intervalle. Là encore, le phénomène de rattrapage que ces hausses traduisent s'avère partiel, les mois d'avril-mai-juin 2020 ayant marqué des chutes historiques du nombre de transactions de près de 34 % pour la vente et de 35 % pour la location. La tendance annuelle poursuit son redressement sur les deux segments, s'établissant à + 2,8 % et - 0,1 % respectivement. La présence d'un différentiel valeur-volume nettement positif, en vente (4 points) comme en location (5 points), suggère le maintien d'une tendance à la hausse des prix. Le détail de l'évolution selon la localisation géographique montre une évolution favorable pour l'attractivité de l'Ile-de-France, laquelle s'était montrée en retrait au cours des deux derniers trimestres. À un an d'intervalle, le volume de transactions y progresse visiblement plus fortement qu'ailleurs, en vente, et, surtout, en location, et ce même alors que la baisse sur ce dernier segment avait été plus contenue qu'en Province au deuxième trimestre 2020.

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

	Ile de France	Province	Ensemble
AMJ 21 / AMJ 20	+ 41 % à + 45 %	+ 26 % à + 30 %	+34,0%
JFM 21 / JFM 20	+ 1 % à + 5 %	+ 6 % à + 9 %	+4,5%
OND 20 / OND 19	- 16 % à - 20 %	- 1 % à - 5 %	-8,0%

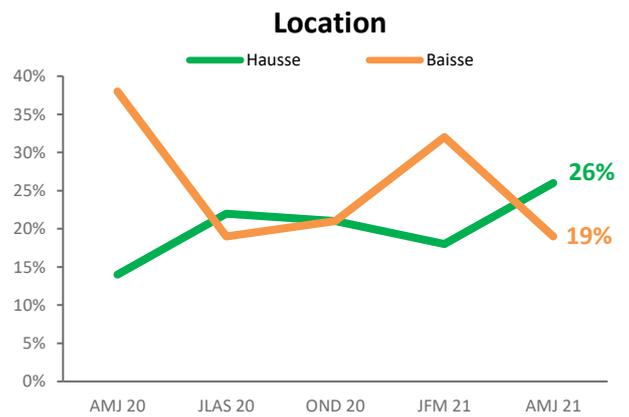
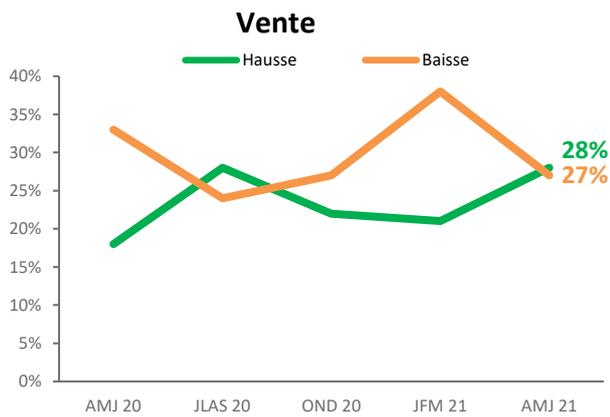
Location

	Ile de France	Province	Ensemble
AMJ 21 / AMJ 20	+41% à +45%	+21% à +25%	+29,0%
JFM 21 / JFM 20	- 1 % à + 1 %	+ 6 % à + 9 %	+4,0%
OND 20 / OND 19	- 21 % à - 25%	- 11 % à - 15%	-16,0%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

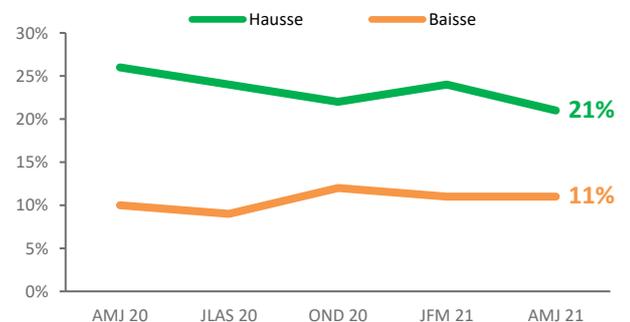
des agents immobiliers et administrateurs de biens
Nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction (à un an d'intervalle)



Au deuxième trimestre 2021, les transactions se révèlent plus coûteuses en efforts commerciaux pour les agents immobiliers et administrateurs de biens. La part des professionnels notant un accroissement du nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction augmente pour tous les segments, se confondant avec celle de ceux faisant état du contraire en vente (28 % contre 27 %), et la dépassant très nettement en location (26 % contre 19 %).

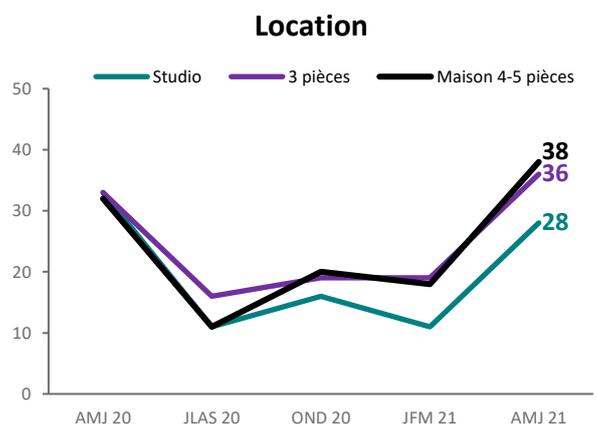
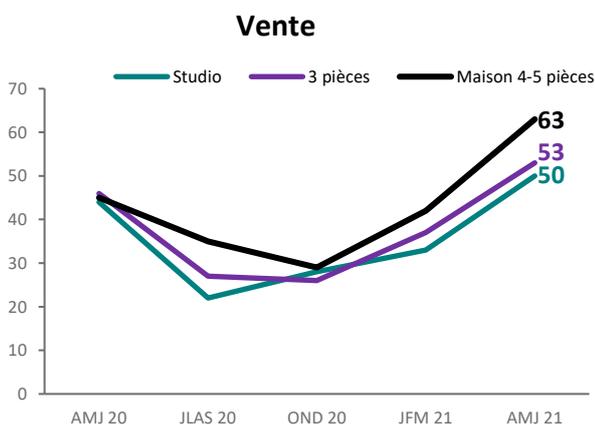
Quant aux délais nécessaires à la perception des honoraires : les professionnels restent plus nombreux à constater une hausse plutôt qu'une baisse ce trimestre.

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)



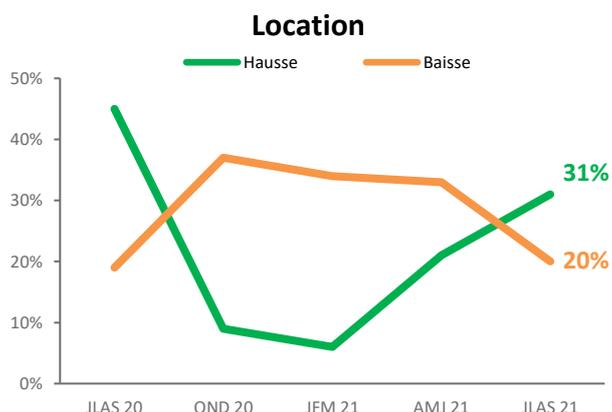
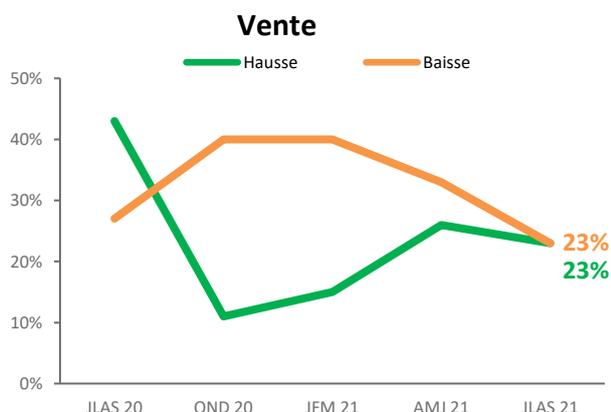
Au deuxième trimestre 2021, les agents immobiliers et administrateurs de biens sont encore plus nombreux à relever une hausse des prix de vente, et ce sur l'ensemble des catégories de biens. Dans le détail, le solde d'opinions (différence entre le pourcentage d'entreprises observant une hausse des prix et le pourcentage d'entreprises observant une baisse) s'établit désormais à + 50 points pour les studios, + 53 points pour les 3 pièces et + 63 pour les maisons.

En outre, la tendance à la hausse des prix se trouve également mieux ressentie en location. Le solde d'opinion progresse de + 28 points pour les studios, + 36 points pour les 3 pièces et + 38 points pour les maisons.

* 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	21,0%	50,0%	29,0%	100 %
Province	23,0%	56,0%	21,0%	100 %

Location

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	28,0%	47,0%	25,0%	100 %
Province	32,0%	50,0%	18,0%	100 %

L'optimisme gagne du terrain

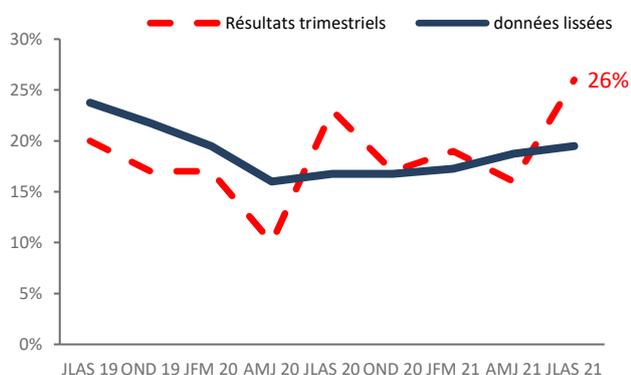
À l'approche du troisième trimestre, la campagne de vaccination et le déconfinement graduel qu'elle a permis à partir de la mi-mai accompagnent de meilleures anticipations d'activité en vente et, surtout, en location.

De fait, si la proportion de professionnels escomptant une hausse de l'activité décline légèrement en vente, elle se confond désormais avec celle de ceux envisageant plutôt une baisse pour la première fois depuis le déclenchement de la crise sanitaire (23 %). Sur le segment de la location, un solde d'opinion très nettement positif fait même son apparition : 31 % des professionnels misant une hausse contre seulement 20 % craignant une baisse.

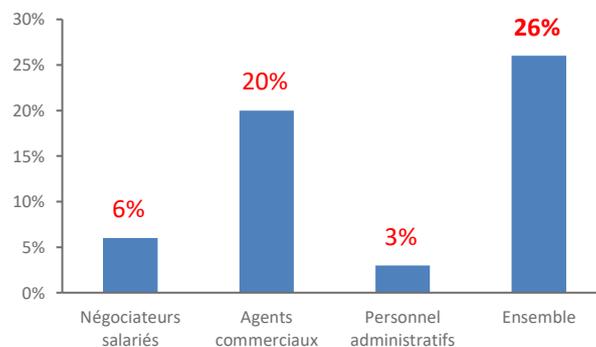
Ce vent d'optimisme qui souffle sur le secteur se traduit en outre par des intentions d'embauche accrues, avec 26 % des entreprises envisageant de recruter du personnel contre seulement 16 % en début d'année.

Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées



Activité du 2ème trimestre 2021

(AVRIL - MAI - JUIN)

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 %	- 4,7 %		
Vente	- 2,5 %	- 5,0 %		
Location	- 2,8 %	- 7,1 %		
Autres activités <i>(Administration de biens, gestion, syndic...)</i>	+5,0 %	- 2,0 %		

Lorsque l'on compare l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens de ce premier semestre 2021 à une période « normale », soit le premier semestre 2019, le résultat est en demi-teinte avec une baisse de l'ordre de - 4,7 % sur cet intervalle, en accroissement par rapport au début d'année.

Rapportées à 2019, les pertes enregistrées sur la première partie de l'année 2021 sont légèrement moins élevées pour les activités de vente (-5,0 %) que de location (- 7,1 %). À l'issue du deuxième trimestre, elles se creusent visiblement et particulièrement en location par rapport aux observations qui pouvaient être faites en début d'année.

Les autres activités (administration de bien, gestion, syndic, ...), dont on pouvait noter une progression de + 5 % par rapport à 2019 en début d'année, voient également leur niveau reculer nettement à l'issue du deuxième trimestre pour s'établir à - 2%.