



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

Juillet - Août-Septembre 2020

NOTE N° 78

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

Un secteur encore fragile cet été

La chute brutale de l'économie française au deuxième trimestre en raison de la crise sanitaire et des mesures de confinement a laissé place à un vif rebond au troisième trimestre, en partie mécanique. En septembre, l'activité économique est ainsi revenue à 95 % de son niveau d'avant-crise grâce à la restauration de la consommation des ménages et au secteur de la construction qui a retrouvé un niveau comparable à celui du début d'année. Toutefois, ce redressement est très hétérogène selon les secteurs du fait des obstacles sanitaires qui perdurent et de l'affaissement des marchés internationaux.

Après un second trimestre durement touché par la crise sanitaire, **l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens reste fragile cet été. La reprise très attendue par les professionnels du secteur en début d'été ne s'est finalement pas concrétisée. Le chiffre d'affaires recule, certes pas de la même ampleur qu'au printemps (- 31 % !), mais baisse quand même de 4 % sur l'ensemble du troisième trimestre 2020 par rapport au même trimestre de l'année précédente.** En glissement annuel, le repli est plus sensible, de l'ordre de - 8,5 % à l'issue de l'été.

Un important clivage se révèle cet été selon la taille des entreprises. Si les plus petites entités (moins de 5 salariés) sont encore en très grande difficulté, leurs consœurs de plus grande envergure ont vu leur activité se stabiliser voire même frémir (pour celles de taille intermédiaire) ce trimestre. Le nombre de transactions liées à la vente réalisé par l'ensemble des acteurs du secteur s'est raffermi depuis le printemps mais s'inscrit en deçà du niveau d'il y a un an : - 5,5 % entre le troisième trimestre 2020 et le troisième trimestre 2019. La crise sanitaire n'a pas encore impacté les prix de vente qui continuent de progresser cet été : en valeur, la baisse est un peu plus modérée, de l'ordre de - 5 %. Pour l'activité location, les tensions sont moindres : le nombre de transactions recule de - 2,5 % au troisième trimestre 2020 par rapport au même trimestre de l'année précédente. Conséquence du maintien de la hausse des prix des locations cet été, la perte est très limitée (- 0,5 %) en valeur.

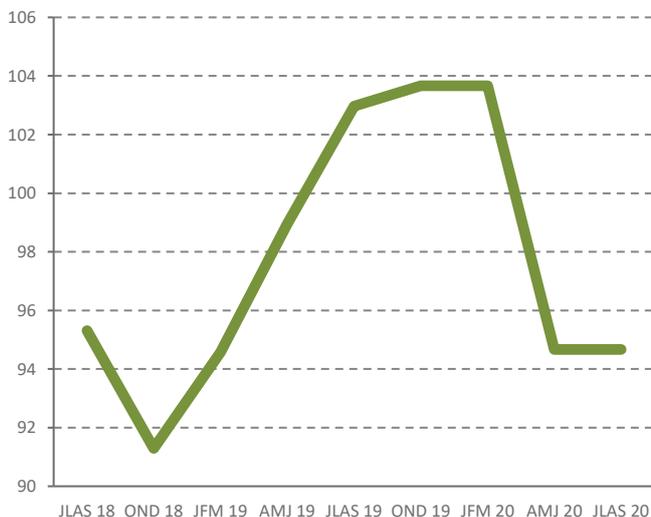
Très éprouvés par le confinement, les franciliens aspirent à plus d'espace. Ces nouvelles tendances ont des répercussions sur l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens avec une saison estivale plus défavorable aux professionnels implantés en Ile-de-France que pour ceux de Province.

Les perspectives d'activité émises par les professionnels du secteur en ce début d'automne ne sont pas très encourageantes. Les intervenants s'accordent désormais sur une baisse de leur activité lors des derniers mois de l'année 2020.

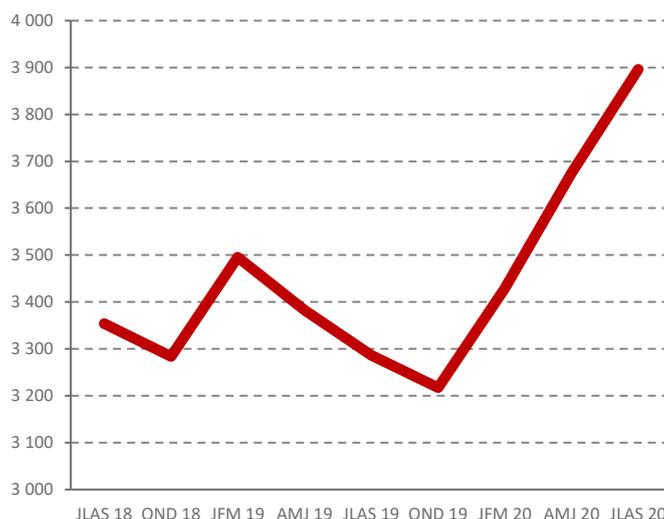
Réalisé par XERFI I+C en Octobre 2020 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.

I. CLIMAT ECONOMIQUE

Confiance des ménages ⁽¹⁾



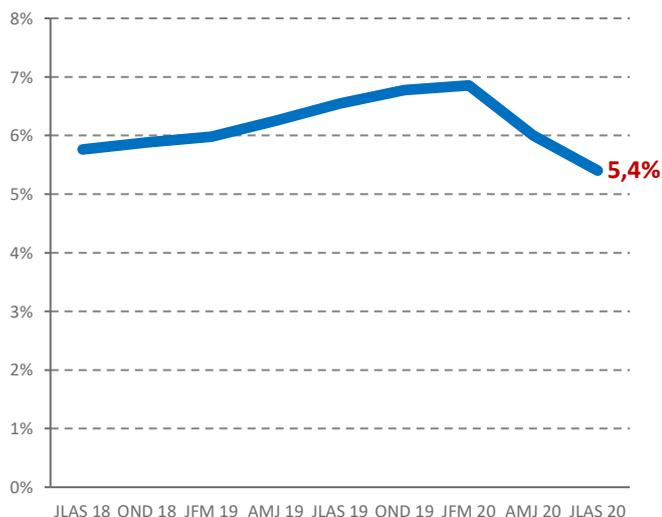
Nombre de chômeurs ⁽²⁾ (en milliers)



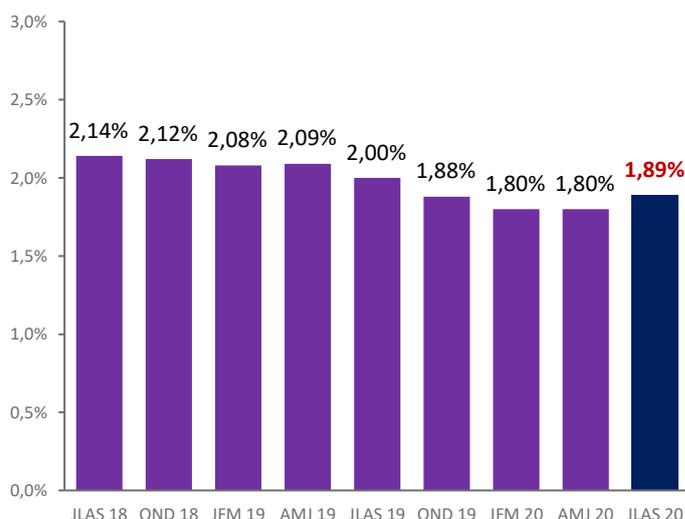
Dans ce contexte de crise sanitaire, la confiance des ménages fléchit mais ne s'effondre pas pour s'inscrire en-deçà de sa moyenne de long terme. Conséquence économique de la crise du Covid-19, le marché de l'emploi se tend fortement au cours du troisième trimestre 2020.

A noter que le coût du crédit immobilier semble repartir à la hausse : le taux moyen (assurance comprise) des prêts immobiliers se renforce très légèrement pour s'établir à près de 1,9 % au troisième trimestre 2020.

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



Coût du crédit immobilier ⁽³⁾
(taux fixe)



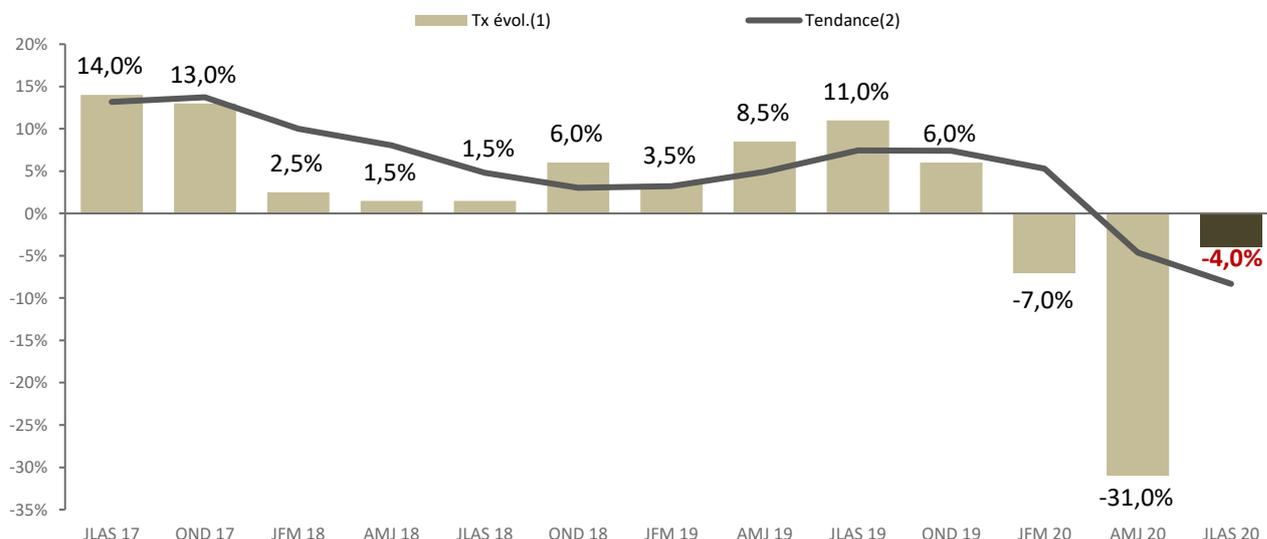
⁽¹⁾ Source INSEE

⁽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



	JLAS 19	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20
Tx évol ⁽¹⁾	11,0%	6,0%	-7,0%	-31,0%	-4,0%
Tendance ⁽²⁾	7,4%	7,4%	5,3%	-4,6%	-8,3%

Trimestre en demi-teinte

Presque à l'arrêt durant le confinement, l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens reste assez perturbée au cours de la saison estivale. Plus précisément, le chiffre d'affaires global continue de reculer au troisième trimestre 2020 (juillet-août-septembre) mais de manière nettement plus contenue : - 4 % à un an d'intervalle.

Les résultats de l'été s'avèrent très différents selon la taille des entreprises. Les plus petites agences, très impactées par la crise sanitaire depuis le début du confinement, restent en grande difficulté au troisième trimestre 2020. A contrario, les agences de taille intermédiaire voient leur chiffre d'affaires se redresser ce trimestre et celles de plus grande envergure enregistrent une stabilisation de leur activité.

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

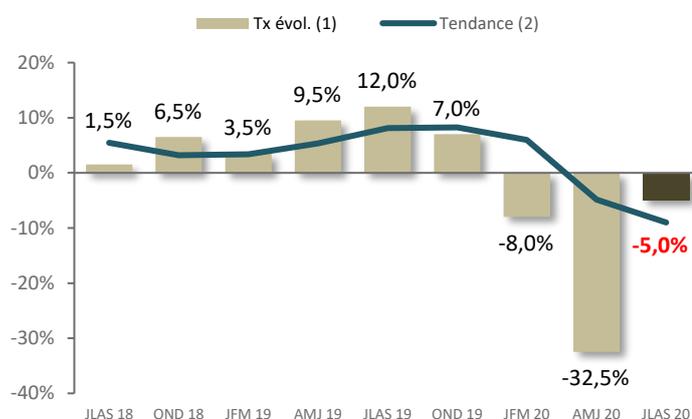
	0 à 4 salariés	5 à 9 salariés	10 salariés et plus	Ensemble
JLAS 20 / JLAS 19	- 11 % à - 15 %	+ 1 % à + 5 %	- 1 % à + 1 %	-4,0%
AMJ 20 / AMJ 19	- 36 % à - 40 %	- 25 % à - 30 %	- 25 % à - 30 %	-31,0%
JFM 20 / JFM 19	- 11 % à - 15 %	- 1 % à - 5 %	- 1 % à - 5 %	-7,0%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

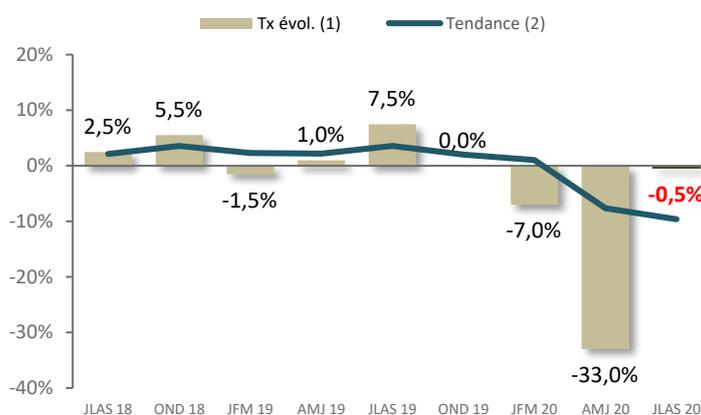
Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Vente : En baisse



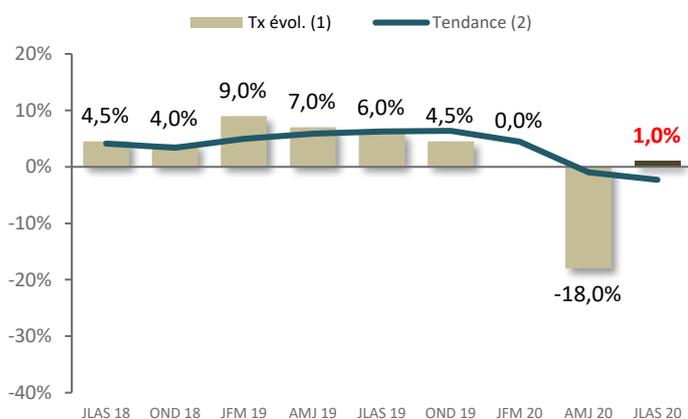
	JLAS 19	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20
Tx évol ⁽¹⁾	+12,0%	+7,0%	-8,0%	-32,5%	-5,0%
Tendance ⁽²⁾	+8,1%	+8,3%	+6,0%	-4,8%	-9,0%

Location : Stabilisation



	JLAS 19	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20
Tx évol ⁽¹⁾	+7,5%	0,0%	-7,0%	-33,0%	-0,5%
Tendance ⁽²⁾	+3,6%	+2,0%	+1,0%	-7,6%	-9,6%

Autres activités⁽³⁾ : Frémissement



	JLAS 19	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20
Tx évol ⁽¹⁾	+6,0%	+4,5%	0,0%	-18,0%	+1,0%
Tendance ⁽²⁾	+6,3%	+6,4%	+4,4%	-1,0%	-2,3%

Suite à un printemps catastrophique, le chiffre d'affaires des agents immobiliers et administrateurs de biens lié à la vente se raffermit mais reste dans le rouge. Plus précisément, cette activité recule de - 5 % entre le troisième trimestre 2020 et le troisième trimestre 2019. En glissement annuel, la baisse est plus marquée, de l'ordre de - 9 %.

En ce qui concerne l'activité location, la saison estivale apparaît moins tendue : le chiffre d'affaires de cette activité se rapproche en effet de l'équilibre (- 0,5 %) cet été. Néanmoins, le rythme annuel d'évolution continue de se détériorer sensiblement et avoisine alors - 9,5 %.

Les autres activités (dont l'administration de biens, la gestion, syndic,...) profitent d'un léger regain d'activité lors de la saison estivale. Le chiffre d'affaires progresse quelque peu au troisième trimestre 2020 : + 1 % en un an. Sur l'ensemble des douze derniers mois, la baisse est finalement assez modérée, à hauteur de - 2,3 %

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

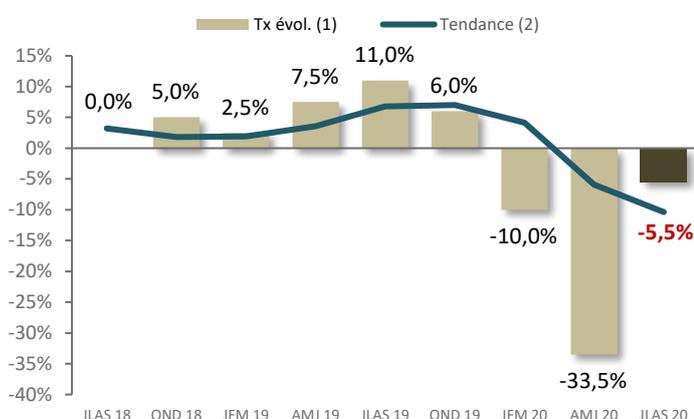
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

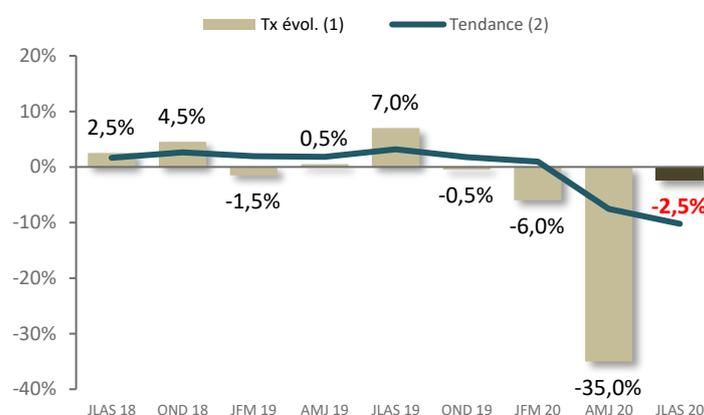
III. EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS

Evolution du nombre des transactions

Vente



Location



	JLAS 19	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20
Tx évol ⁽¹⁾	+11,0%	+6,0%	-10,0%	-33,5%	-5,5%
Tendance ⁽²⁾	+6,8%	+7,0%	+4,1%	-5,9%	-10,4%
Dif.val-vol.	+1,0%	+1,0%	+2,0%	+1,0%	+0,5%

	JLAS 19	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20
Tx évol ⁽¹⁾	+7,0%	-0,5%	-6,0%	-35,0%	-2,5%
Tendance ⁽²⁾	+3,2%	+1,8%	+1,0%	-7,6%	-10,2%
Dif.val-vol.	+0,5%	+0,5%	-1,0%	+2,0%	+2,0%

Marché francilien sous tension

Particulièrement éprouvés par le confinement, les citadins (notamment les parisiens) tendent à plus d'espace de vie. Ces nouvelles aspirations se répercutent sur l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens puisque les tensions s'avèrent plus fortes en Ile-de-France qu'en Province.

Au global, les transactions liées à la vente, en panne lors du confinement, repartent lors de la saison estivale mais restent en deçà des chiffres enregistrés un an auparavant. En effet, les ventes en volume ont baissé de - 5,5 % entre le troisième trimestre 2020 et le troisième trimestre 2019. A noter que la crise sanitaire n'a pas encore réellement impacté les prix de vente : la hausse des tarifs se poursuit au troisième trimestre 2020 mais tend toutefois à se contenir. Le différentiel valeur-volume s'établit désormais à + 0,5 %.

Le nombre de transactions recule également en ce qui concerne la location mais plus modérément que pour la vente : - 2,5 %. A noter que les prix des locations restent orientés à la hausse au troisième trimestre 2020.

En glissement annuel, les transactions ont fortement diminué et s'établissent en deçà de - 10 % pour la vente et pour la location.

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

	Ile de France	Province	Ensemble
JLAS 20 / JLAS 19	- 6 % à - 10 %	- 1 % à - 5 %	-5,5%
AMJ 20 / AMJ 19	- 36 % à - 40 %	- 31 % à - 35 %	-33,5%
JFM 20 / JFM 19	- 16 % à - 20 %	- 6 % à - 10 %	-10,0%

Location

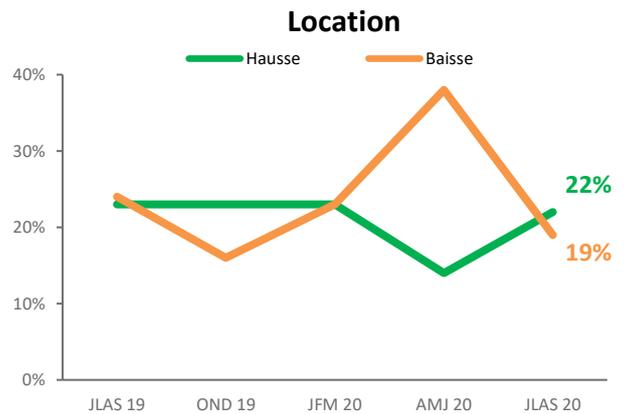
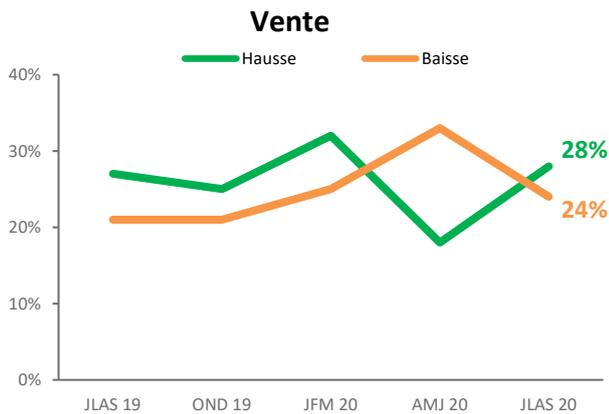
	Ile de France	Province	Ensemble
JLAS 20 / JLAS 19	- 6 % à - 10 %	+ 1 % à + 5 %	-2,5%
AMJ 20 / AMJ 19	- 26 % à - 30%	- 36 % à - 40%	-35,0%
JFM 20 / JFM 19	- 6 % à - 10 %	- 6 % à - 10 %	-6,0%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

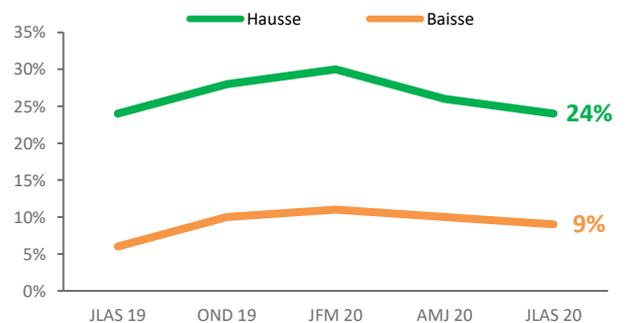
IV. VISITES ET PERCEPTION DES HONORAIRES

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



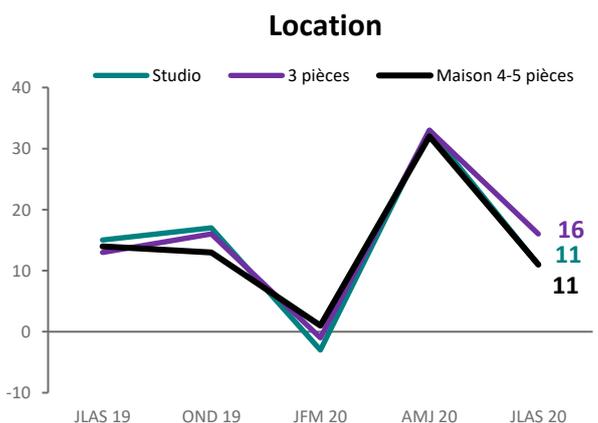
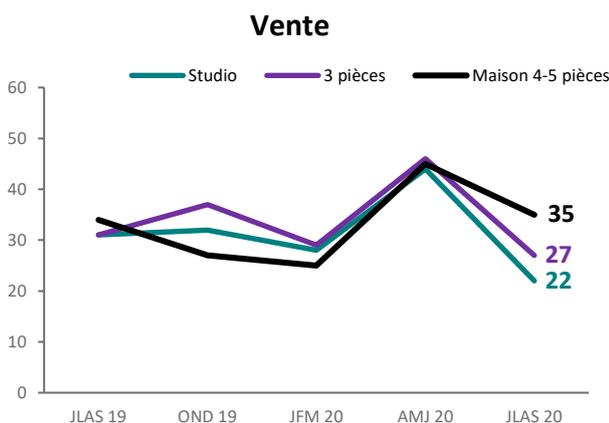
Les efforts commerciaux des agents immobiliers et administrateurs de biens, qui s'étaient assouplis au sortir du confinement, tendent à se stabiliser cet été. Les professionnels sont désormais presque aussi nombreux à noter une hausse du nombre de visites nécessaires pour conclure une vente qu'à observer une baisse. Les efforts commerciaux s'avèrent également assez stables en ce qui concerne la location. Quant aux délais nécessaires à la perception des honoraires : les professionnels sont 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)

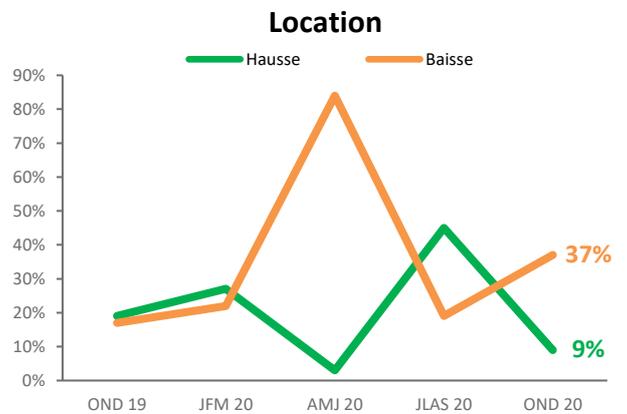
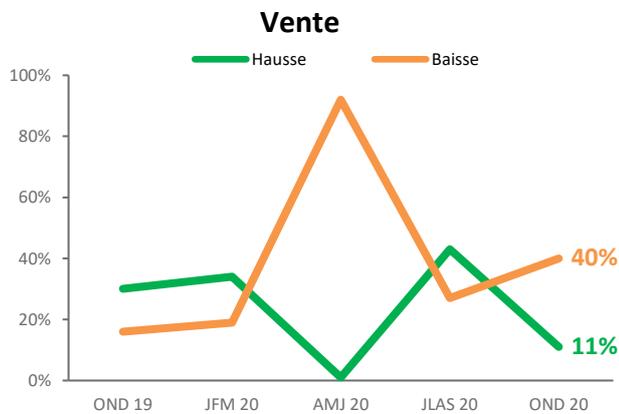


Le nombre d'agents immobiliers et administrateurs de biens soulignant une hausse des prix de vente demeure important au cours du troisième trimestre 2020, notamment pour les maisons : les français prisant ce type de logement depuis la fin du confinement. Dans le détail, le solde d'opinions (différence entre le pourcentage d'entreprises observant une hausse des prix et le pourcentage d'entreprises observant une baisse) s'établit désormais à + 22 points pour les studios, + 27 points pour les 3 pièces et + 35 pour les maisons. Après avoir bondi au second trimestre, l'augmentation reste de mise pour la location mais dans une moindre mesure : + 11 points pour les studios et les maisons et + 16 points 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



Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	9,0%	40,0%	51,0%	100 %
Province	12,0%	52,0%	36,0%	100 %

Location

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	9,0%	57,0%	34,0%	100 %
Province	8,0%	54,0%	38,0%	100 %

Une fin d'année qui s'annonce tendue

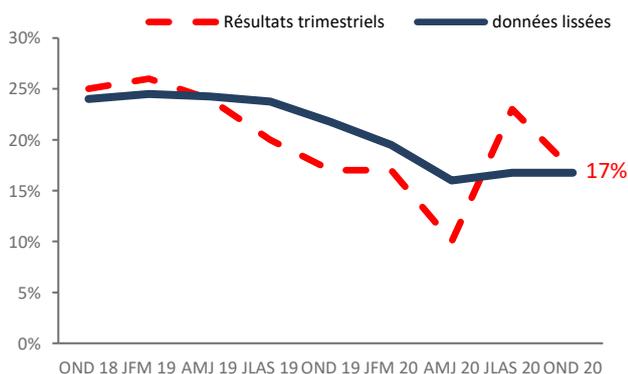
S'ils faisaient preuve d'une grande confiance au début de l'été, les agents immobiliers et les administrateurs de biens se montrent désormais inquiets quant à l'évolution de leur activité vente pour cette fin d'année 2020. En effet, quatre intervenants sur dix craignent des pertes de chiffre d'affaires pour les mois à venir.

Les professionnels appréhendent également une recrudescence des tensions sur le marché location lors des derniers mois de l'année.

Dans ce contexte incertain, les intentions d'embauches des agents immobiliers et des administrateurs de biens tendent à se contracter : seuls 17 % des responsables envisagent de recruter en cette fin d'année, contre 23 % il y a trois mois.

Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées

