



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Syndicat National des Professionnels Immobiliers

Juillet-Août-Septembre 2021

NOTE N° 82

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

DES AGENTS IMMOBILIERS ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

Un dynamisme retrouvé

Soulagée par l'accalmie de l'épidémie et abondamment soutenue par la dépense publique, l'économie française n'a jamais été aussi proche d'une sortie de crise. L'investissement des entreprises surplombe son niveau pré-pandémie de 13% ; l'emploi salarié a retrouvé son niveau d'avant-crise ; les défaillances sont au plus bas alors que les créations d'entreprises progressent ; les sociétés sont « full of cash » et les ménages n'ont jamais disposé de réserves d'épargne aussi abondantes.

Dans ce contexte, les agents immobiliers et administrateurs de biens enregistrent une croissance substantielle de leur activité à un an d'intervalle qui excède largement le simple rattrapage mécanique. **Sur la période juillet-août-septembre, le chiffre d'affaires de la profession est en hausse de + 20,5 % par rapport aux trois mêmes mois de 2020. En glissement annuel, la hausse d'activité en valeur augmente très fortement en conséquence, s'établissant à + 11,3 % à l'issue du mois de septembre.**

Dans le détail, le nombre de transactions augmente surtout sur le segment de la vente : + 21 % à un an d'intervalle. La tendance à la hausse des prix se perpétuant, cette croissance est d'autant plus forte en valeur, de l'ordre de + 24,5 %. Par contraste, l'évolution de l'activité location témoigne d'un dynamisme moindre : + 4 % en volume, ce qui correspond à + 4,5 % en valeur.

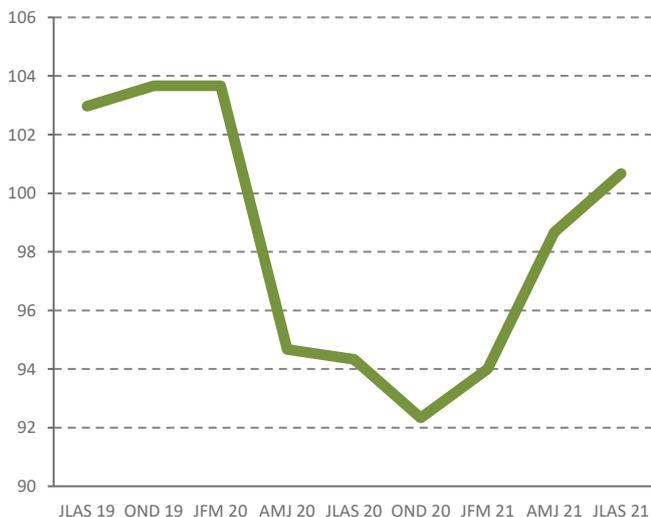
Le détail de l'évolution selon la taille d'entreprise ne met pas en lumière de disparité importante. Si les structures de plus de 10 salariés continuent d'enregistrer les meilleures performances, les agences de plus petite taille ne sont pas en reste pour autant avec des évolutions qui ne s'écartent que peu de la moyenne de l'ensemble. Enfin, l'analyse territoriale confirme de nouveau le très fort dynamisme de la province en matière de ventes. La croissance est également au rendez-vous en Ile-de-France mais dans une tout autre mesure. Au niveau de la location, les évolutions sont plus lissées sur l'ensemble du territoire.

Après une très belle saison estivale, l'opinion des professionnels traduit le sentiment qu'un plafond pourrait avoir été atteint puisqu'ils s'accordent notamment sur une stabilisation à haut niveau de leur activité ventes pour les mois à venir. La fin d'année pourrait être un peu moins propice à la location : les professionnels craignant une baisse étant désormais plus nombreux que ceux anticipant une hausse de cette activité.

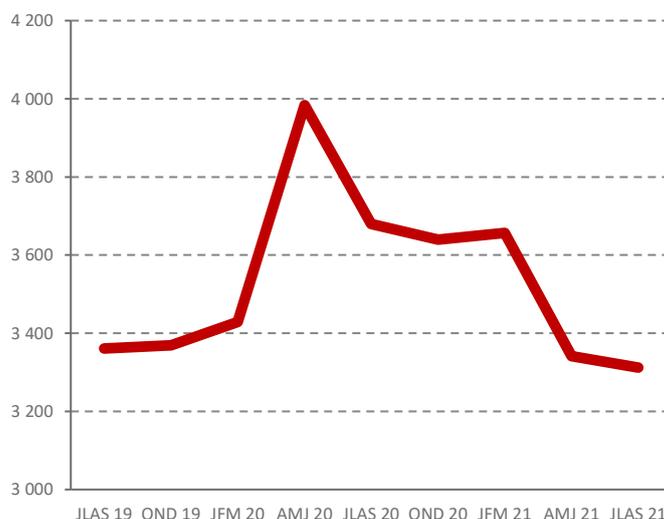
Réalisé par Xerfi Spécific en Octobre 2021 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.

I. CLIMAT ECONOMIQUE

Confiance des ménages ⁽¹⁾



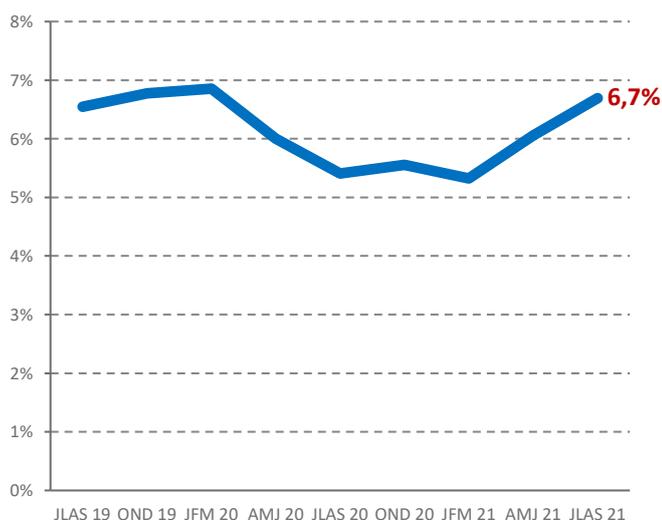
Nombre de chômeurs ⁽²⁾ (en milliers)



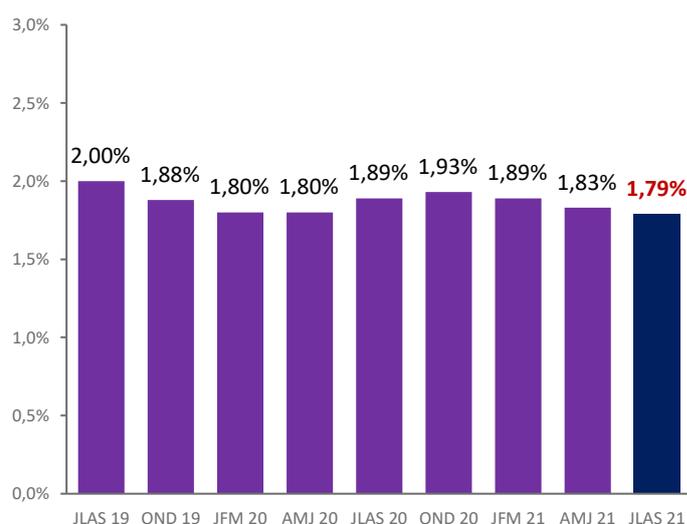
Très détériorée par la crise en début d'année 2020, la confiance des ménages continue de remonter. Elle s'établit, au troisième trimestre 2021, à un niveau légèrement supérieur à sa moyenne de long terme. En outre, le vent d'optimisme qui souffle transparait également de la situation du marché du travail, avec une poursuite de la baisse du nombre de demandeurs d'emploi illustrant la bonne santé du climat des affaires.

Le taux moyen (assurance comprise) des prêts immobiliers atteint un niveau historiquement bas, se positionnant en deçà de 1,8 % ce trimestre.

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



Coût du crédit immobilier ⁽³⁾
(taux fixe)



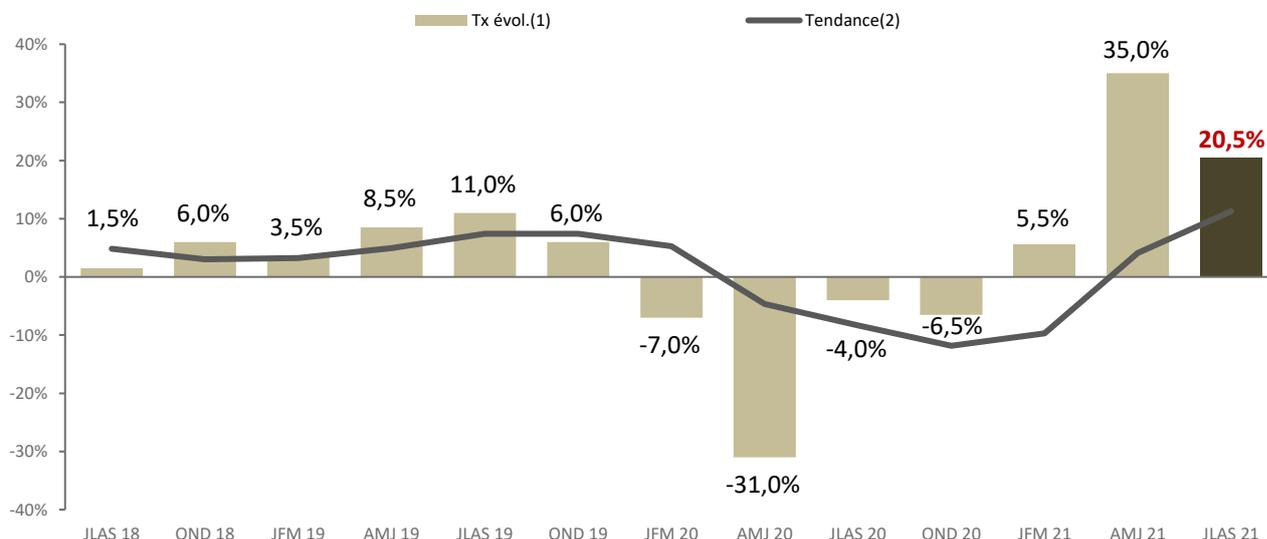
⁽¹⁾ Source INSEE

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

Belle performance

Sur la période juillet-août-septembre 2021, le chiffre d'affaires des agents immobiliers et administrateurs de biens connaît une augmentation exceptionnelle : + 20,5 % par rapport au même trimestre de 2020. De fait, cette croissance à un an d'intervalle est d'autant plus significative qu'elle ne traduit pas seulement un phénomène de rattrapage mécanique et porte l'activité à un niveau nettement supérieur à celui d'avant-crise. En glissement annuel, le rythme d'évolution continue de progresser pour s'établir à + 11,3 %.

Le détail de l'évolution selon la taille des entreprises suggère une distribution relativement homogène de la hausse d'activité. Si les agences de plus de 10 salariés continuent d'enregistrer les plus fortes progressions 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

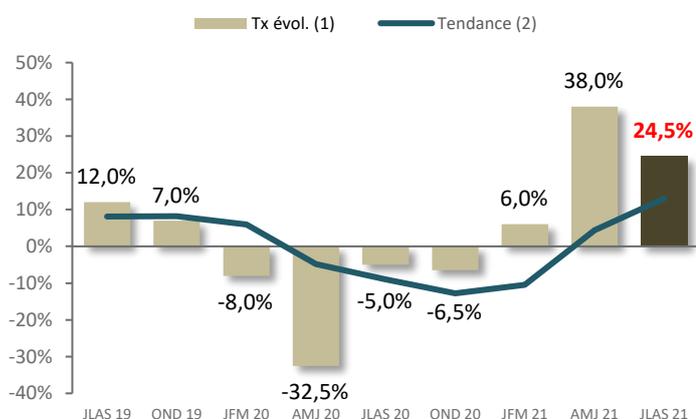
	0 à 4 salariés	5 à 9 salariés	10 salariés et plus	Ensemble
JLAS 21 / JLAS 20	+ 16 % à + 20 %	+ 16 % à + 20 %	+ 21 % à + 25 %	+20,5%
AMJ 21 / AMJ 20	+ 31 % à + 35 %	+ 31 % à + 35 %	+ 36 % à + 40 %	+35,0%
JFM 21 / JFM 20	- 1 % à - 5 %	+ 11 % à + 15 %	+ 6 % à + 10 %	+5,5%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

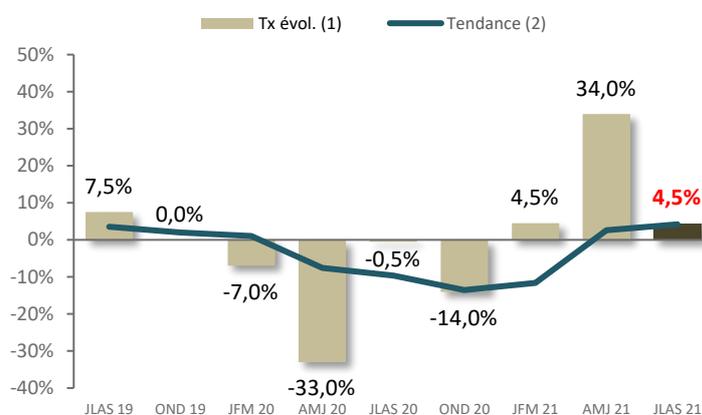
Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Vente : Un été dynamique



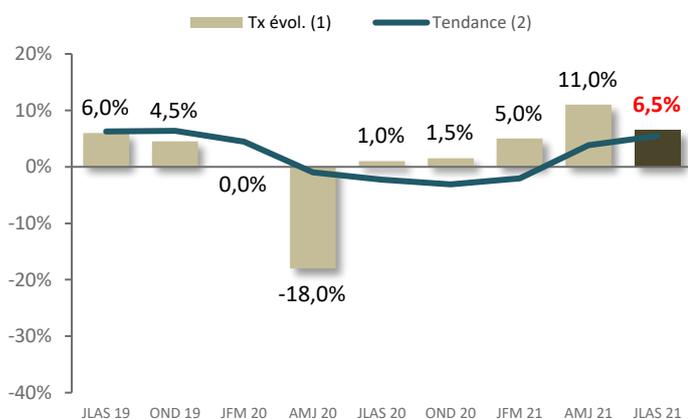
	JLAS 20	OND 20	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21
Tx évol ⁽¹⁾	-5,0%	-6,5%	+6,0%	+38,0%	+24,5%
Tendance ⁽²⁾	-9,0%	-12,8%	-10,5%	+4,4%	+13,0%

Location : En hausse



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

Autres activités⁽³⁾ : Bonne tenue



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

Au troisième trimestre 2021, toutes les activités exercées par les agents immobiliers sont en croissance visible en valeur.

L'activité vente affiche une progression de + 24,5 % par rapport au même trimestre de 2020 qui excède largement en ampleur le recul causé par la crise un an auparavant. En glissement annuel, la croissance de l'activité s'accroît en conséquence pour atteindre + 13 %.

La location voit son activité progresser moins fortement que la vente à un an d'intervalle : + 4,5 %. Cette croissance n'en demeure pas moins significative au regard du fait que le chiffre d'affaires du segment n'avait pas été dégradé par la crise au troisième trimestre 2020. En glissement annuel, l'augmentation de l'activité se chiffre à + 4,2 %.

Enfin, la tendance nettement haussière touche aussi les autres activités (administration de biens, gestion, syndic, ...), dont le chiffre d'affaires connaît une amélioration de + 6,5 % s'ajoutant à celle de 1 % enregistrée un an auparavant en dépit de la crise sanitaire. Sur l'ensemble des douze derniers mois, le rythme d'évolution s'établit à + 5,4 %.

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

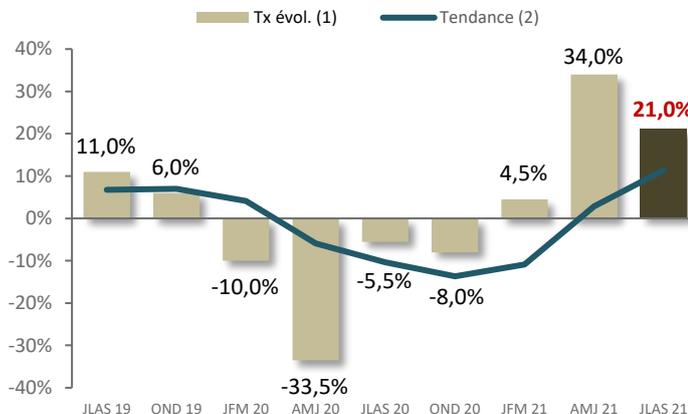
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

III. EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS

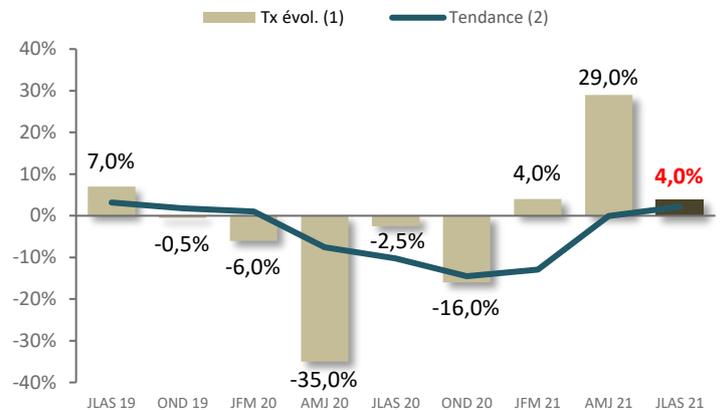
Evolution du nombre des transactions

Vente



	JLAS 20	OND 20	JFM 21	AMJ 21	JLAS 21
Tx évol ⁽¹⁾	-5,5%	-8,0%	+4,5%	+34,0%	+21,0%
Tendance ⁽²⁾	-10,4%	-13,7%	-10,9%	+2,8%	+11,4%
Dif.val-vol.	+0,5%	+1,5%	+1,5%	+4,0%	+3,5%

Location



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

Boom du nombre de ventes cet été

Au troisième trimestre 2021, le volume des transactions croît de + 21 % pour l'activité vente et de + 4 % pour l'activité location par rapport au même trimestre de 2020. Bien qu'en partie explicable par le fait que l'activité vente avait davantage chuté un an auparavant, ce différentiel de croissance illustre bien le dynamisme relatif de cette activité par rapport à la location. En outre, l'écart se creuse nettement entre les deux segments en glissement annuel : + 11,4 % pour la vente contre + 2,1 % pour la location.

La pression de ce surcroît de demande sur une offre toujours limitée n'est pas de nature à contrarier la tendance inflationniste du marché de l'immobilier, en particulier sur le segment des ventes où le boom généralisé tire les prix à la hausse sur l'ensemble de l'hexagone : le différentiel valeur-volume y atteint 3,5 points.

Le détail selon la localisation géographique montre une évolution inégale du volume des ventes à un an d'intervalle. En effet, le nombre de transactions augmente nettement plus fortement en province qu'en Ile de France (± 20 points). De telles disparités ne sont pas visibles sur le segment de la location.

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

	Ile de France	Province	Ensemble
JLAS 21 / JLAS 20	+ 6 % à + 10 %	+ 26 % à + 30 %	+21,0%
AMJ 21 / AMJ 20	+ 41 % à + 45 %	+ 26 % à + 30 %	+34,0%
JFM 21 / JFM 20	+ 1 % à + 5 %	+ 6 % à + 9 %	+4,5%

Location

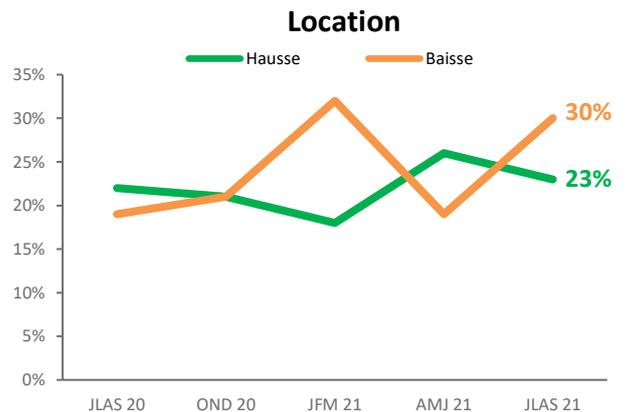
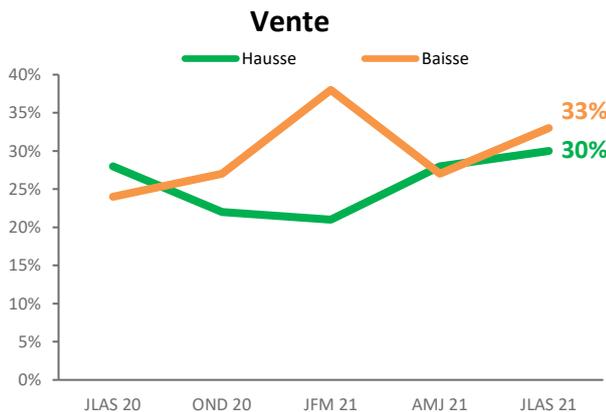
	Ile de France	Province	Ensemble
JLAS 21 / JLAS 20	+1% à +5%	+1% à +5%	+4,0%
AMJ 21 / AMJ 20	+41% à +45%	+21% à +25%	+29,0%
JFM 21 / JFM 20	- 1 % à + 1 %	+ 6 % à + 9 %	+4,0%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

IV. VISITES ET PERCEPTION DES HONORAIRES

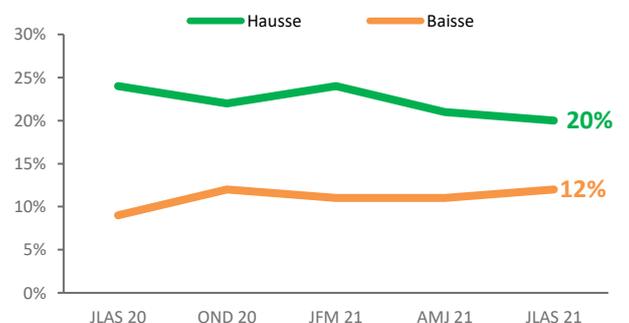
Nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction (à un an d'intervalle)



Au troisième trimestre 2021, la conclusion des transactions se révèle globalement moins coûteuse en efforts commerciaux pour les agents immobiliers et administrateurs de biens. La part des professionnels notant une baisse du nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction dépasse celle de ceux faisant état d'une hausse, légèrement en vente (33 % contre 30 %) et plus nettement en location (30 % contre 23 %).

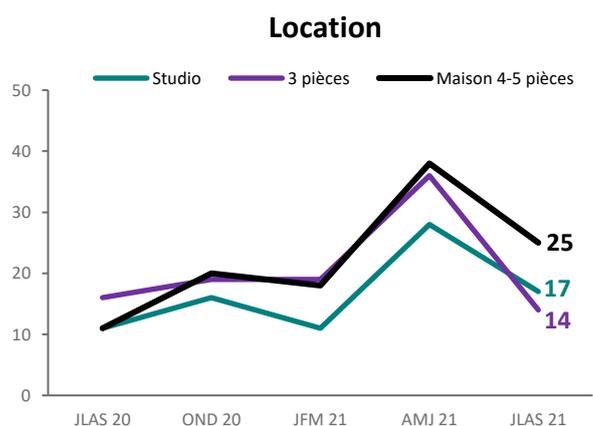
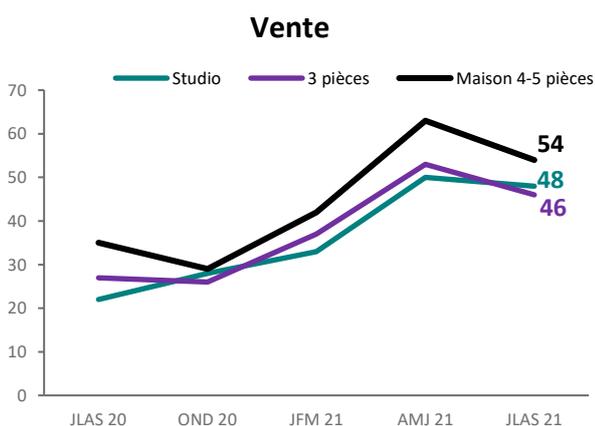
Quant aux délais nécessaires à la perception des honoraires : les professionnels restent plus nombreux à constater une hausse plutôt qu'une baisse ce trimestre.

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)

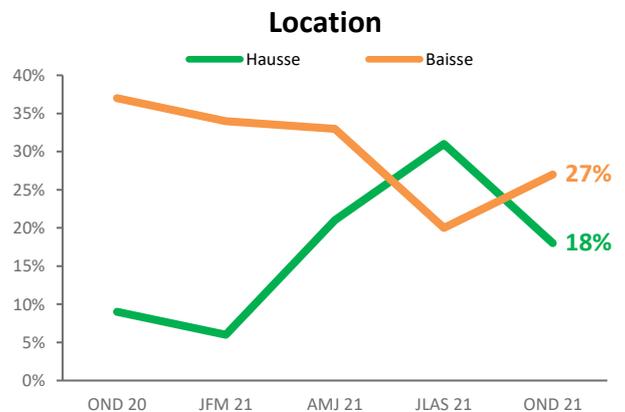
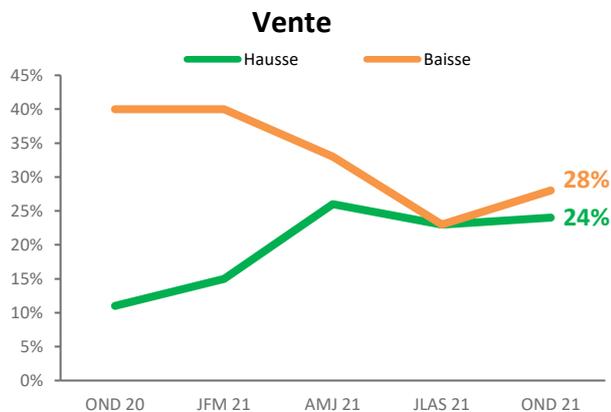


Au troisième trimestre 2021, les agents immobiliers et administrateurs de biens sont toujours majoritaires à constater une hausse des prix et ce, sur toutes les catégories de biens. Dans le détail, le solde d'opinions (différence entre le pourcentage d'entreprises observant une hausse des prix et le pourcentage d'entreprises observant une baisse) s'établit à + 48 points pour les studios, + 46 points pour les 3 pièces et + 54 pour les maisons. Sur le segment de la location, la baisse du solde d'opinions est encore plus forte, bien qu'il se maintienne largement positif. Il recule à + 25 points pour les maisons, + 17 points pour les studios et + 14 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	18,0%	47,0%	35,0%	100 %
Province	26,0%	49,0%	25,0%	100 %

Location

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	24,0%	43,0%	33,0%	100 %
Province	16,0%	59,0%	25,0%	100 %

Stabilisation à un haut niveau

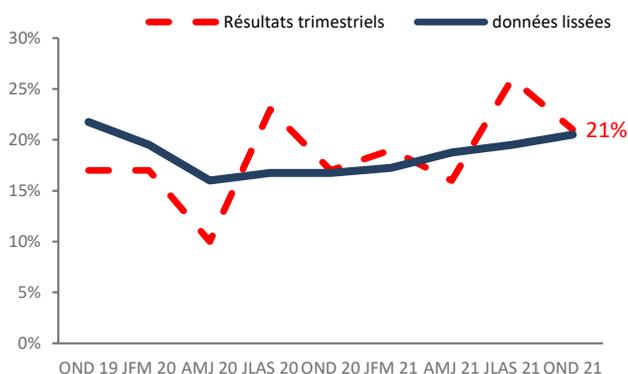
Après un excellent trimestre, les anticipations d'une baisse d'activité à venir se font relativement plus nombreuses qu'au précédent trimestre.

Si la proportion de professionnels escomptant une hausse de l'activité stagne sur le segment de la vente (24 %), elle est de nouveau dépassée par celle de ceux envisageant plutôt une baisse (28 %, + 5 points). Sur le segment de la location, le solde d'opinions est encore plus négatif, avec des professionnels moins nombreux qu'au précédent trimestre à anticiper une hausse (18 %, - 11 points) et plus nombreux à anticiper une baisse (27 %, + 9 points).

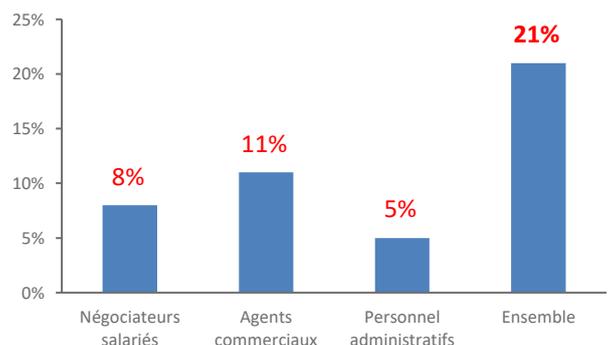
Dans ce contexte, les intentions de recrutement reculent à 21 % (- 5 points). Elles concernent en priorité les agents commerciaux (11 %) et, dans une moindre mesure, les négociateurs salariés (8 %).

Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées



Activité du 3ème trimestre 2021 (JUILLET - AOUT - SEPTEMBRE)

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 %	+ 3,2 %	
Vente	- 2,5 %	- 5,0 %	+ 4,0 %	
Location	- 2,8 %	- 7,1 %	- 2,6 %	
Autres activités <i>(Administration de biens, gestion, syndic...)</i>	+ 5,0 %	- 2,0 %	+ 1,8 %	

Par rapport à une période « normale », soit les trois premiers trimestres de 2019, le total du chiffre d'affaires réalisé par les agents immobiliers et administrateurs de biens sur les trois premiers trimestres de 2021 est en croissance de + 3,2 %.

Dans le détail, cette augmentation d'activité à deux ans d'intervalle ne concerne que la vente et les autres activités (administration de bien, gestion, syndic, ...), dont les progressions respectives se chiffrent à + 4 % et + 1,8 % en cumul exercice. L'activité location, elle, accuse encore un déficit d'activité (- 2,6 %), bien qu'allant en s'atténuant comparativement au premier semestre.