



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

Un second confinement moins impactant

Après le vif rebond enregistré au cours de la période estivale, en partie mécanique, l'activité économique française s'est de nouveau dégradée sur les trois derniers mois de l'année 2020, eu égard à la mise en place fin octobre du second confinement face à la résurgence de l'épidémie. Si les mesures de restriction ont été moins contraignantes et la durée moindre qu'au printemps, elle a quand même pesé sur la majorité des secteurs, mais toujours de manière très hétérogène.

Le second confinement aura eu un impact plus modéré que le premier sur l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens, notamment en ce qui concerne la vente. La location a été en revanche particulièrement affectée par ce mois de novembre « sous cloche ». Au global, **les professionnels du secteur accusent une baisse de chiffre d'affaires de l'ordre de - 6,5 % sur l'ensemble du quatrième trimestre 2020 (octobre-novembre-décembre) par rapport au même trimestre de l'année précédente. Les pertes ont été lourdes sur l'ensemble de l'année 2020 : proche de - 12 %.**

Dans le détail, le nombre de transactions liées à la vente réalisé par l'ensemble des acteurs du secteur baisse de - 8 % entre le quatrième trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2019. Si le nombre de transactions diminue, en revanche les prix de vente restent orientés à la hausse en fin d'année : le repli est donc plus contenu en valeur, de l'ordre de - 6,5 %. Pour sa part, l'activité location plonge de - 16 % en volume sur ce dernier trimestre, ce qui correspond à - 14 % en valeur compte tenu de la tendance toujours haussière des tarifs de location.

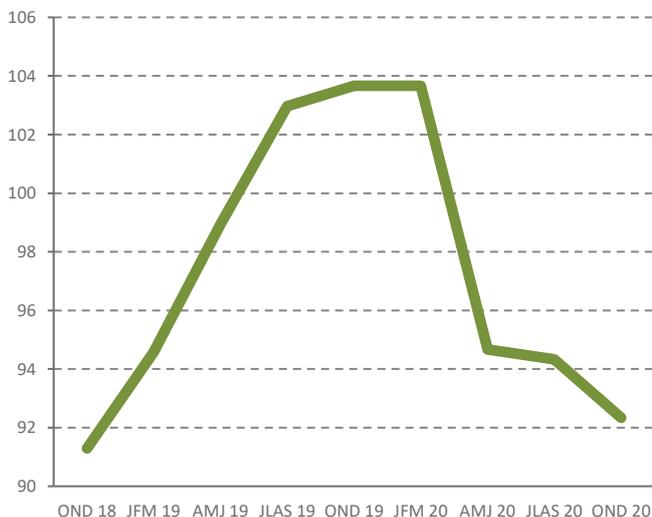
Cette année 2020 si atypique n'aura pas été vécue de manière uniforme par tous les agents immobiliers et administrateurs de biens. Si le marché est sous tension pour tous les intervenants du secteur, les plus petites agences demeurent très fragilisées en cette fin d'année alors que leurs consœurs de moyenne et grande envergure résistent mieux, avec des pertes finalement assez limitées. La crise du Covid-19 a eu de lourdes conséquences sur l'attractivité de la région parisienne. Cela se ressent sur l'activité des agents immobiliers puisque les professionnels implantés en Ile-de-France remarquent des baisses de transactions nettement plus importantes que leurs confrères de Province.

Au regard des incertitudes actuelles (avec le risque notamment d'un troisième confinement), les agents immobiliers et les administrateurs de biens font preuve d'une certaine inquiétude en ce qui concerne l'évolution de leur activité sur ce début d'année 2021.

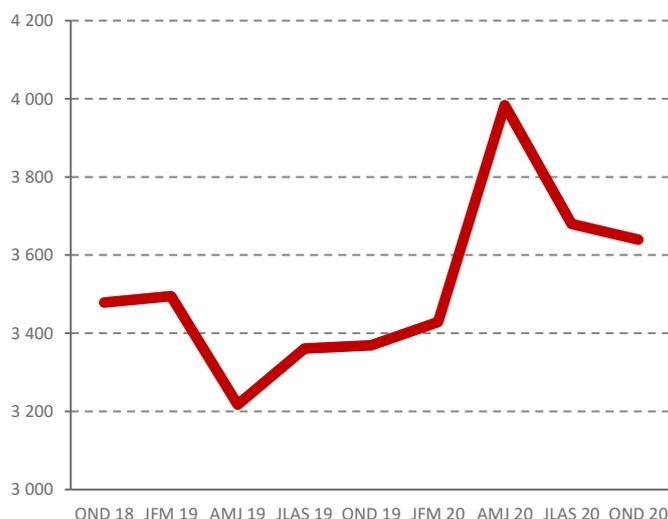
Réalisé par Xerfi Spécific en Janvier 2021 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.

I. CLIMAT ECONOMIQUE

Confiance des ménages ⁽¹⁾



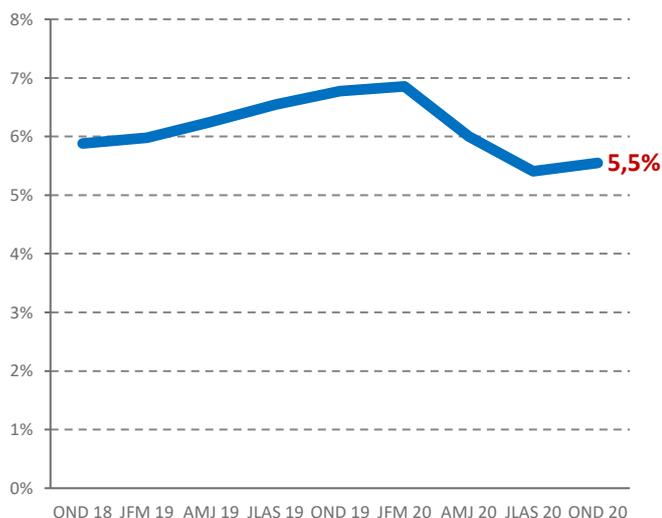
Nombre de chômeurs ⁽²⁾ (en milliers)



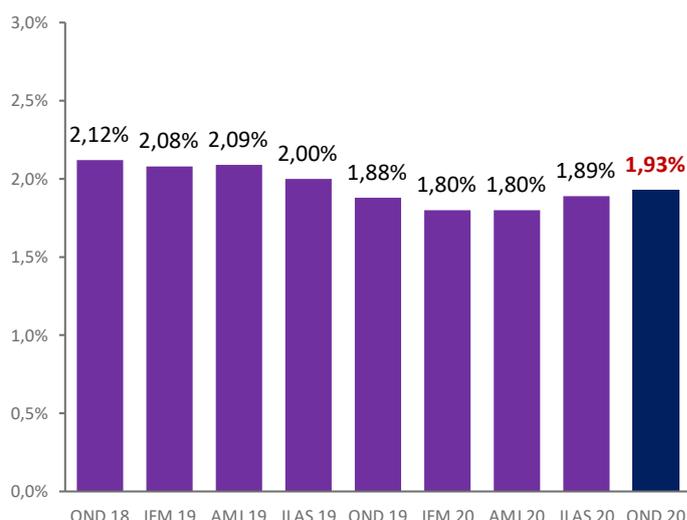
Malgré la résurgence de la crise sanitaire à l'issue de la saison estivale, la confiance des ménages s'avère assez résistante. Si elle continue de baisser cet automne (s'inscrivant toujours en dessous de sa moyenne de long terme), elle ne s'est néanmoins pas écroulée. En lien avec la crise économique qui accompagne la crise sanitaire, le marché de l'emploi demeure sous tensions en cette fin d'année 2020.

Après avoir atteint un niveau historiquement bas sur les six premiers mois de l'année 2020 (1,8 %), le taux moyen (assurance comprise) des prêts immobiliers se redresse très légèrement sur la seconde moitié de l'année mais reste toutefois très contenu, en deçà de 2 % au quatrième trimestre 2020.

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



Coût du crédit immobilier ⁽³⁾ (taux fixe)



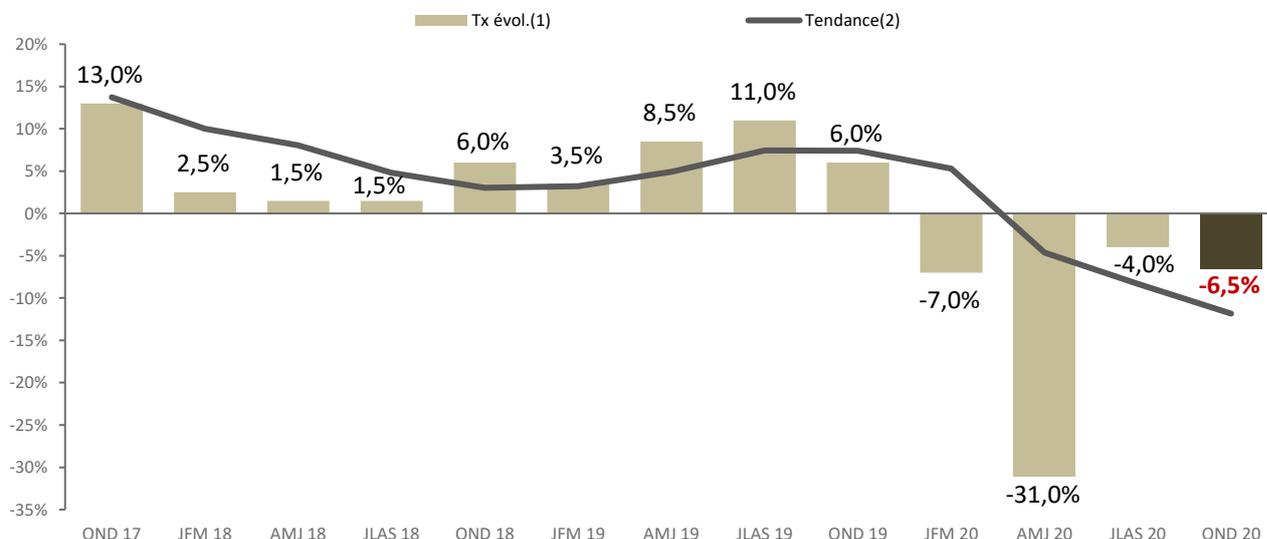
⁽¹⁾ Source INSEE

⁽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



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

Conséquences moins lourdes du second confinement

Le second confinement aura également pesé sur l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens mais dans une toute autre mesure qu'au printemps. Plus précisément, le chiffre d'affaires recule de - 6,5 % au cours du quatrième trimestre 2020 (octobre-novembre-décembre), par rapport au même trimestre de l'année précédente. Sur l'ensemble de l'année 2020, ce secteur enregistre une baisse marquée, à hauteur de - 12 %.

De manière comparable à la saison estivale, les résultats restent très différents selon la taille des entreprises en cette fin d'année. Alors que les plus petites agences ne parviennent pas à sortir de la crise, leurs consœurs de moyenne et grande taille ont enregistré des pertes limitées ce trimestre.

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

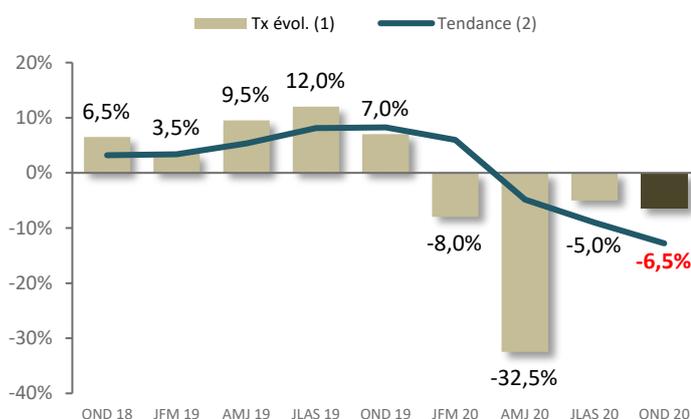
	0 à 4 salariés	5 à 9 salariés	10 salariés et plus	Ensemble
OND 20 / OND 19	- 11 % à - 15 %	- 1 % à - 5 %	- 1 % à - 5 %	-6,5%
JLAS 20 / JLAS 19	- 11 % à - 15 %	+ 1 % à + 5 %	- 1 % à + 1 %	-4,0%
AMJ 20 / AMJ 19	- 36 % à - 40 %	- 25 % à - 30 %	- 25 % à - 30 %	-31,0%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

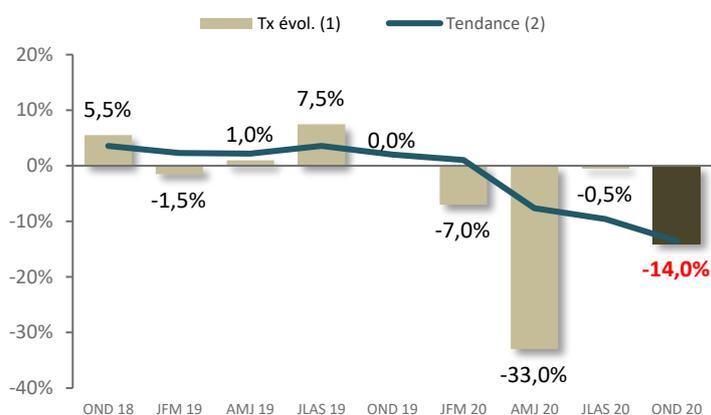
Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Vente : La baisse s'accroît



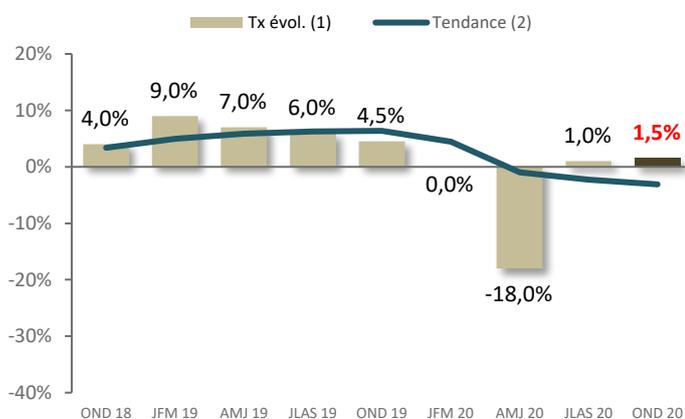
	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20
Tx évol ⁽¹⁾	+7,0%	-8,0%	-32,5%	-5,0%	-6,5%
Tendance ⁽²⁾	+8,3%	+6,0%	-4,8%	-9,0%	-12,8%

Location : Fortes perturbations en fin d'année



	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20
Tx évol ⁽¹⁾	0,0%	-7,0%	-33,0%	-0,5%	-14,0%
Tendance ⁽²⁾	+2,0%	+1,0%	-7,6%	-9,6%	-13,5%

Autres activités⁽³⁾ : Nouvelle progression



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

Le second confinement a eu un impact fort et immédiat sur l'activité de location. Le chiffre d'affaires des agents immobiliers et administrateurs de biens lié à la location s'est ainsi effondré de - 14 % au quatrième trimestre 2020 rapporté au quatrième trimestre 2019. L'année 2020 s'achève sur une forte baisse, de l'ordre de - 13,5 %.

Les mesures gouvernementales pour essayer d'enrayer la seconde vague du Covid-19 ont eu moins de répercussions sur la vente en cette fin d'année. Le chiffre d'affaires des agents immobiliers et administrateurs de biens lié à la vente se replie de - 6,5 % lors des trois derniers mois de l'année 2020 par rapport aux trois mêmes mois de l'année précédente. Sur l'ensemble de l'année 2020, la baisse s'établit à près de - 13 %.

Seules les autres activités (dont l'administration de biens, la gestion, syndic,...) ont résisté à cette résurgence de la crise sanitaire et affichent + 1,5 % cet automne. L'année 2020 se conclut donc sur un recul modéré pour ces autres activités, d'environ - 3 %.

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

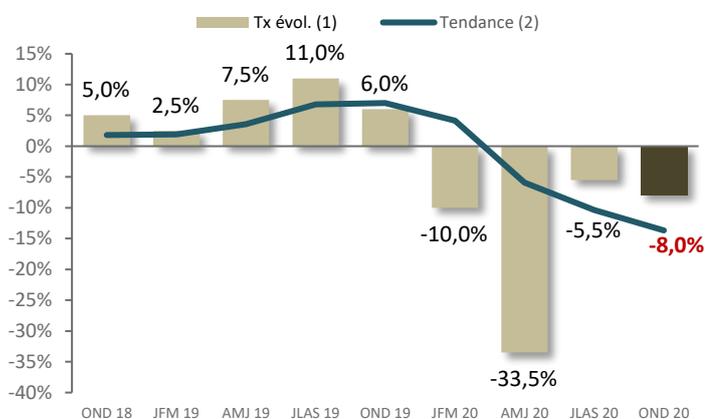
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

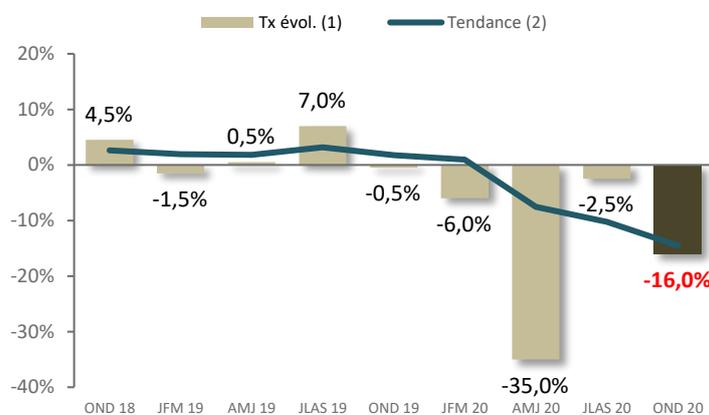
III. EVOLUTION DU VOLUME DES TRANSACTIONS

Evolution du nombre des transactions

Vente



Location



	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20
Tx évol ⁽¹⁾	+6,0%	-10,0%	-33,5%	-5,5%	-8,0%
Tendance ⁽²⁾	+7,0%	+4,1%	-5,9%	-10,4%	-13,7%
Dif.val-vol.	+1,0%	+2,0%	+1,0%	+0,5%	+1,5%

	OND 19	JFM 20	AMJ 20	JLAS 20	OND 20
Tx évol ⁽¹⁾	-0,5%	-6,0%	-35,0%	-2,5%	-16,0%
Tendance ⁽²⁾	+1,8%	+1,0%	-7,6%	-10,2%	-14,5%
Dif.val-vol.	+0,5%	-1,0%	+2,0%	+2,0%	+2,0%

Baisse marquée des transactions en Ile-de-France

Déjà notable à l'issue du premier confinement, la baisse d'attractivité de la région parisienne se révèle de plus en plus marquée. Cette tendance se transcrit directement sur l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens. Le nombre de transactions liées à la vente se réduit très sensiblement en Ile-de-France alors qu'il ne recule que modérément en Province. A noter que ce phénomène se retrouve également pour la location.

Sur l'ensemble de l'hexagone, les transactions liées à la vente restent mal orientées en cette fin d'année 2020 : - 8 % en volume au cours du quatrième trimestre 2020 par rapport au même trimestre de l'année précédente. Si le nombre de transactions régresse, en revanche les prix de vente continuent de progresser jusqu'en fin d'année 2020. Le différentiel valeur-volume s'établit désormais à + 1,5 %.

L'activité de location a été très perturbée par le second confinement avec un nombre de transactions qui chute de - 16 % sur ce dernier trimestre 2020. Les tarifs des locations conservent leur tendance haussière en fin d'année.

Sur l'ensemble de l'année 2020, le nombre de transactions a fortement baissé, à hauteur de - 13,5 % pour la vente et - 14,5 % pour la location.

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

	Ile de France	Province	Ensemble
OND 20 / OND 19	- 16 % à - 20 %	- 1 % à - 5 %	-8,0%
JLAS 20 / JLAS 19	- 6 % à - 10 %	- 1 % à - 5 %	-5,5%
AMJ 20 / AMJ 19	- 36 % à - 40 %	- 31 % à - 35 %	-33,5%

Location

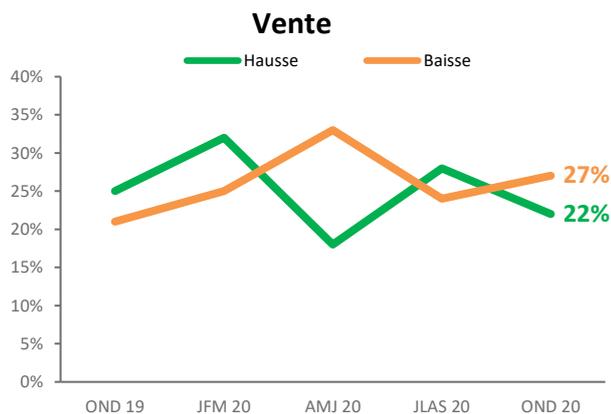
	Ile de France	Province	Ensemble
OND 20 / OND 19	- 21 % à - 25%	- 11 % à - 15%	-16,0%
JLAS 20 / JLAS 19	- 6 % à - 10 %	+ 1 % à + 5 %	-2,5%
AMJ 20 / AMJ 19	- 26 % à - 30%	- 36 % à - 40%	-35,0%

⁽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

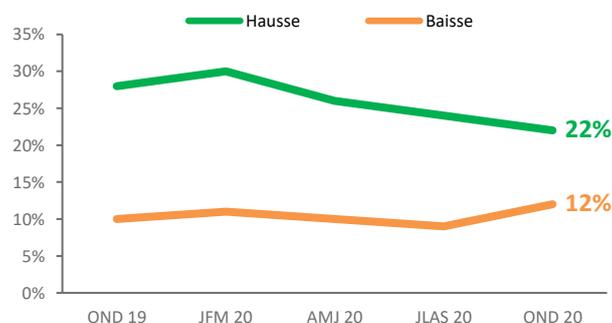
Nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction (à un an d'intervalle)



Les agents immobiliers et administrateurs de biens semblent pouvoir réduire quelque peu leurs efforts commerciaux en cette fin d'année. Les professionnels sont désormais un peu plus nombreux à noter un repli du nombre de visites nécessaires pour conclure une vente qu'à observer une augmentation. Au niveau de la location, les efforts commerciaux s'avèrent, à l'instar de l'été, encore stables cet automne.

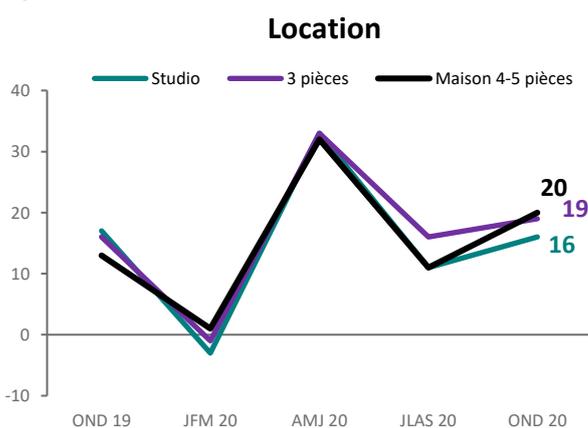
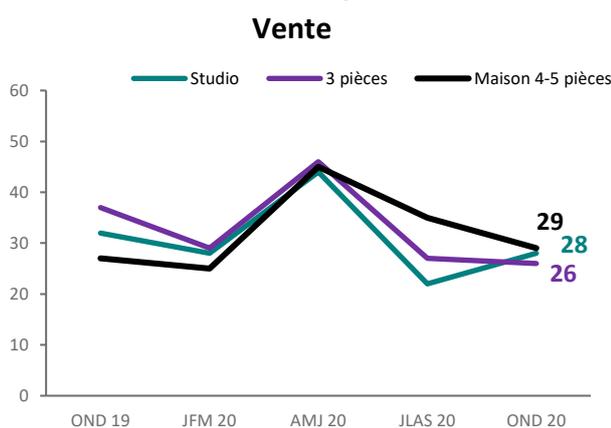
Quant aux délais nécessaires à la perception des honoraires : les professionnels sont plus nombreux à considérer une hausse qu'une baisse ce trimestre.

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)



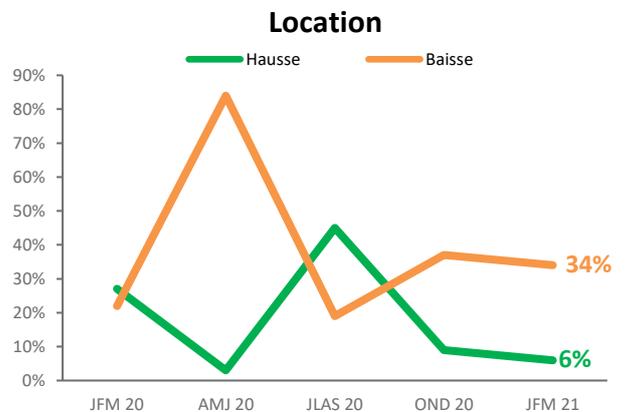
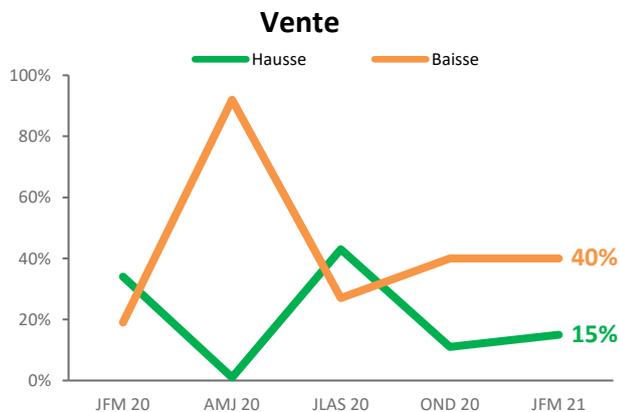
En cette fin d'année 2020, le nombre d'agents immobiliers et administrateurs de biens soulignant une augmentation des prix de vente reste assez élevé, et ce sur l'ensemble des catégories de biens. Dans le détail, le solde d'opinions (différence entre le pourcentage d'entreprises observant une hausse des prix et le pourcentage d'entreprises observant une baisse) s'établit désormais à + 26 points pour les 3 pièces, + 28 points pour les studios et + 29 pour les maisons.

En ce qui concerne la location, l'inflation se poursuit et même se renforce quelque peu lors des derniers mois de l'année 2020 : + 16 points pour les studios, + 19 points pour les 3 pièces et + 16 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	13,0%	42,0%	45,0%	100 %
Province	16,0%	47,0%	37,0%	100 %

Location

(% d'entreprises)

	Hausse	Stable	Baisse	Ens.
Ile de France	8,0%	54,0%	38,0%	100 %
Province	5,0%	62,0%	33,0%	100 %

Des professionnels toujours inquiets

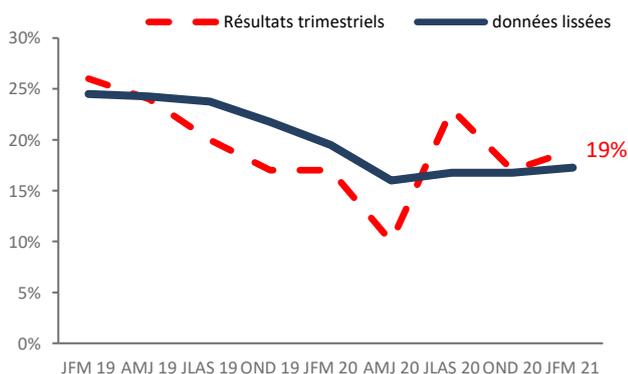
Dans ce contexte sanitaire et avec de telles incertitudes sur l'évolution de la situation épidémiologique, les agents immobiliers et les administrateurs de biens s'avèrent assez inquiets en ce qui concerne l'évolution de leur activité dans les prochains mois.

En effet, 40 % des intervenants craignent une baisse de leur chiffre d'affaires lié à la vente et plus d'un tiers envisage une régression au niveau de la location.

Malgré ce manque de visibilité, les intentions d'embauches des agents immobiliers et des administrateurs de biens résistent bien puisque 19 % des responsables envisagent de recruter au premier trimestre 2021, contre 17 % il y a trois mois.

Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées

