

FICHES THÉMATIQUES

Les activités immobilières

2 Déchiffrer les secteurs

Chaque secteur est présenté sur une double page.

Faisant face à la page de commentaire qui présente de manière synthétique la structure du secteur ainsi que ses évolutions récentes, la page de droite illustre le secteur en chiffres et graphes.

2.9 Agences de voyages

Les agences de voyages et activités d'informations touristiques ont représenté 11 % du chiffre d'affaires des entreprises à 1 chiffre d'affaires en 2003. Le chiffre d'affaires de ce secteur a augmenté de 11,3 % en 2003 par rapport à 2002. Le chiffre d'affaires global des agences de voyages et activités d'informations touristiques a augmenté de 11,3 % en 2003 par rapport à 2002. Le chiffre d'affaires global des agences de voyages et activités d'informations touristiques a augmenté de 11,3 % en 2003 par rapport à 2002.

Indicateurs

- Le chiffre d'affaires des agences de voyages et activités d'informations touristiques a augmenté de 11,3 % en 2003 par rapport à 2002.
- Le chiffre d'affaires global des agences de voyages et activités d'informations touristiques a augmenté de 11,3 % en 2003 par rapport à 2002.

Plus en détail

- Le chiffre d'affaires des agences de voyages et activités d'informations touristiques a augmenté de 11,3 % en 2003 par rapport à 2002.
- Le chiffre d'affaires global des agences de voyages et activités d'informations touristiques a augmenté de 11,3 % en 2003 par rapport à 2002.

Agences de voyages 2.9

Les chiffres clés

| Indicateur | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nombre d'entreprises | 4 276 | 4 001 | 4 001 | 4 001 | 4 001 |
| Nombre de personnes occupées | 36 755 | 38 862 | 38 862 | 38 862 | 38 862 |
| Rémunération par salarié | 25,3 | 26,3 | 26,3 | 26,3 | 26,3 |
| Chiffre d'affaires | 11 708 | 11 677 | 11 677 | 11 677 | 11 677 |
| Valeur ajoutée | 1 850 | 1 833 | 1 833 | 1 833 | 1 833 |
| Entrep. qui investissent | 48,5 | 51,2 | 51,2 | 51,2 | 51,2 |
| Invest. par pers. occupées | 2,1 | 2,1 | 2,1 | 2,1 | 2,1 |

1 Nombre d'entreprises et chiffre d'affaires

2 Évolution des déplacements provinciaux de longue durée en 2004

3 Production en volume de 1993 à 2004

4 Les plus grandes entreprises

Les services en France, édition 2006

Les chiffres clés

| | Nombre de personnes occupées | | Rémun. par salarié (K€) | Chiffre d'affaires (M€) | Valeur ajoutée (M€) | Entrep. qui investissent (%) | Invest. par pers. occupées (K€) | |
|--|------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------------|------------|
| | Nombre d'entreprises | Total | | | | | | |
| Agences de voyages | 4 276 | 36 755 | 9,3 | 25,3 | 11 708 | 1 850 | 48,5 | 2,1 |
| Agences de voyages | 4 001 | 38 862 | 9,7 | 26,3 | 11 677 | 1 833 | 51,2 | 2,1 |
| Informations touristiques, guides touristiques | 275 | 893 | 3,2 | 23,2 | 31 | 17 | 8,7 | 1,9 |

Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2003), Insee.

Nombre d'entreprises

Nombre de personnes occupées

Personnel occupé moyen en équivalent temps plein (salariés, non-salariés, apprentis, temps partiel et temps complet)

Nombre moyen de personnes occupées par entreprise

Rémunération annuelle moyenne par salarié

Rapport des salaires bruts versés au cours de l'exercice (inclus les cotisations sociales à la charge du salarié, mais hors avantages en nature) à l'effectif salarié annuel moyen (en équivalent temps plein)

Chiffre d'affaires hors taxes

(cf. fiche 1.17)

Valeur ajoutée

Chiffre d'affaires augmenté de la variation des stocks, de la production immobilisée et diminué des consommations intermédiaires totales (cf. fiche 1.17)

Part des entreprises ayant investi

Nombre d'entreprises du secteur ayant réalisé des investissements corporels (terrains, bâtiments, matériels, mobilier, etc.) rapporté à l'ensemble des entreprises du secteur

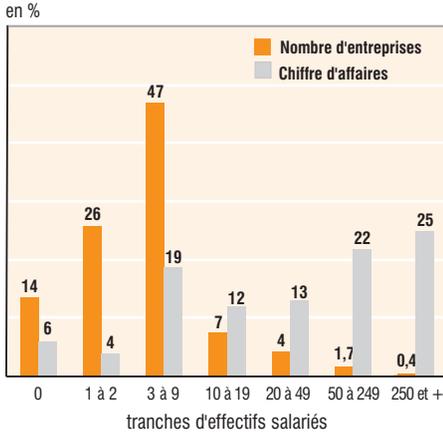
Investissement moyen par personne occupée

Rapport du montant des investissements corporels des entreprises ayant investi (y compris les cessions) au nombre de personnes occupées de ces entreprises

Sous le tableau des Chiffres clés figurent, en général, deux graphes récurrents à chacune des fiches (figures 1 et 3), un graphique spécifique au secteur (figure 2) et la liste des plus grandes entreprises du secteur (figure 4).

1

Nombre d'entreprises et chiffres d'affaires

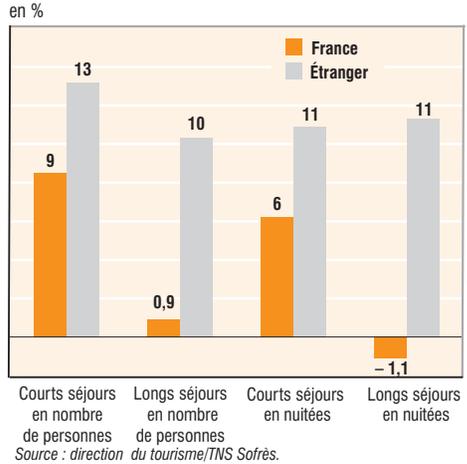


Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Pour les parts inférieures à 2 %, la précision apportée est de une décimale.

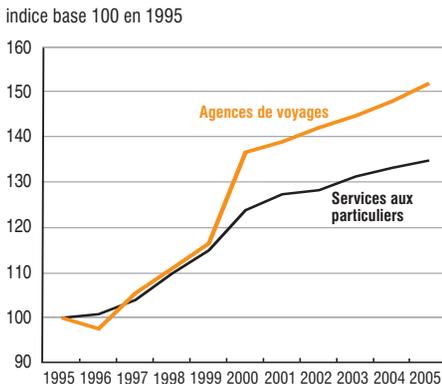
2

Évolution des déplacements personnels des français entre 2003 et 2004



3

Production en volume de 1999 à 2004



Source : comptes nationaux, Insee.

Ce graphique présente l'évolution de la production effective en volume de la branche en base 2000 (cf. Définition de la branche, fiche 1.2, et de l'évolution en volume, fiche 1.3). La série porte sur la période 1995 à 2005. L'indice est calculé au prix de l'année précédente, chaîné en base 2000.

4

Les plus grandes entreprises

par ordre alphabétique

AGENCE DE VOYAGES FER ROUTE AIR MER (FRAM)
 AMERICAN EXPRESS VOYAGES
 EURO DISNEY VACANCES SAS
 GO VOYAGES
 GROUPE MARMARA
 JET TOURS
 LOOK VOYAGES
 THOMAS COOK VOYAGEA
 TOURAVENTURE SA
 VOYAGE KUONI SA

Source : comptes nationaux, Insee.

Au sein de chaque secteur, les entreprises enquêtées de l'EAE (Enquête annuelle d'entreprise) sont classées selon le chiffre d'affaires et selon le nombre de salariés, puis selon la somme de ces deux rangs. Dans certains secteurs, ces listes ont été révisées en fonction d'informations extérieures à l'EAE. La liste obtenue, d'au plus dix entreprises, est publiée selon l'ordre alphabétique pour préserver la confidentialité. L'unité étant l'entreprise, et non le groupe, un même groupe peut être cité plusieurs fois.

2.17 Promotion immobilière

En 2004, la **promotion immobilière** regroupe 9 600 entreprises, emploie 27 100 personnes. Les entreprises du secteur réalisent 23 % du chiffre d'affaires du secteur de l'immobilier, mais emploient seulement 9,5 % du personnel. Les unités sont pour la plupart petites : 62 % des entreprises n'ont aucun salarié, mais réalisent près de 40 % du chiffre d'affaires global.

Activité de conception et de coordination, la promotion immobilière offre des **emplois qualifiés** : près d'un salarié sur trois est cadre, contre un sur six environ dans l'ensemble de l'immobilier [1]. La rémunération moyenne y est donc plus élevée : un salarié gagne en moyenne 43 100 euros par an, contre 29 600 euros pour un salarié de l'immobilier. Les situations sont disparates : dans les supports juridiques de programme, le salaire annuel moyen est de 30 300 euros alors qu'il est de 59 700 euros dans la promotion immobilière de bureaux.

La **promotion de logements** est l'activité dominante de la promotion immobilière avec 5 200 entreprises, 16 800 salariés et 8,3 milliards d'euros de chiffre d'affaires. En 2005, l'activité accélère : le rythme est très soutenu (+ 7,7 %) après deux années plus calmes (+ 3,5 % en 2003 et + 2,5 % en 2004). Après les hausses de loyers des années passées, les ménages préfèrent acheter leur propre bien immobilier ; la faiblesse du coût du crédit leur

permet de s'endetter à moindre coût et pour une durée plus longue (jusqu'à 35 ans). Les incitations fiscales successives depuis 1996 (dispositifs « Périssol », « Besson », « de Robien ») favorisent la demande de logements neufs. Ces facteurs tirent l'activité de promotion de logements vers le haut. En 2004, 112 000 logements neufs ont été vendus par les promoteurs (8,7 % de plus qu'en 2003).

L'activité de la promotion immobilière est cyclique, tout particulièrement la promotion hors logement. Celle-ci alterne des périodes d'expansion et de dépression : + 5,9 % en 2004, - 2,5 % en 2003. Près de 30% des promoteurs sont spécialisés en **infrastructures** – aménagement de zones d'activités, de centres commerciaux, de sites industriels ou d'équipements locaux – et génèrent un chiffre d'affaires de plus de 4 milliards d'euros. Les **supports juridiques de programme** concernent 13 % des entreprises de la promotion immobilière (6 % du chiffre d'affaires total du secteur). L'investissement moyen par personne occupée y est le plus élevé (186 000 euros par personne contre 19 000 euros en moyenne dans la promotion immobilière). Enfin, la promotion immobilière de bureaux, exercée à titre principal, concerne 331 unités réalisant 1,3 milliard d'euros de chiffre d'affaires. ■

Définitions

La **promotion immobilière** consiste à réunir les moyens juridiques, financiers et techniques afin de construire (ou réhabiliter) des immeubles ou implanter des infrastructures en vue notamment de la vente. Les promoteurs peuvent intervenir aussi bien en maîtres d'ouvrages qu'en prestataires de services selon les structures juridiques propres à chaque opération. La promotion immobilière recouvre trois activités distinctes selon le type de bien immobilier : la promotion immobilière de logements (classe 70.1A), la promotion immobilière de bureaux (classe 70.1B), la promotion immobilière d'infrastructures (classe 70.1C). Elle inclut aussi l'activité de supports juridiques de programme (classe 70.1D), comprenant les sociétés civiles immobilières (SCI). Créées par les promoteurs pour la réalisation de chacun de leur programme, ces dernières sont fiscalement transparentes et se transforment souvent en copropriétés.

Le chiffre d'affaires des promoteurs inclut, outre les honoraires perçus pour la gestion des programmes, la valeur de vente des biens promus.

Pour en savoir plus

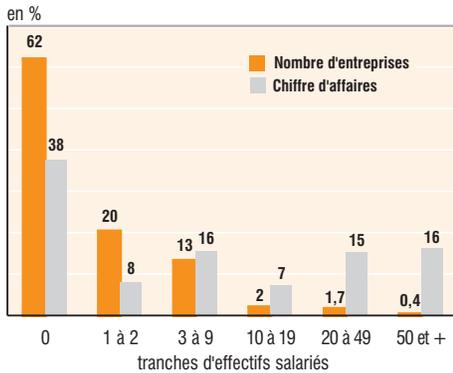
- « Les entreprises des services en 2004 », *Insee Résultats*, série Économie, sur www.insee.fr, à paraître.
- « Les services en 2005, rapport sur les comptes », Insee, juin 2006 (consultable sur www.insee.fr, rubrique « Nomenclatures-Définitions-Méthodes / Documents de travail »).
- Sites internet :
www.equipement.gouv.fr
www.fnpc.fr
- [1] Déclarations annuelles de données sociales 2004 (DADS).

Les chiffres clés

| | Nombre d'entrep. | Nombre de personnes occupées | | Rémun. par salarié (K€) | Chiffre d'affaires (M€) | Valeur ajoutée (M€) | Entrep. qui investissent (%) | Investis. par pers. occupée (K€) |
|---|------------------|------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | | Total | Par entrep. | | | | | |
| Promotion immobilière | 9 587 | 27 100 | 2,8 | 43,1 | 14 823 | 3 592 | 23,0 | 19,0 |
| Promotion immobilière de logements | 5 173 | 16 775 | 3,2 | 44,0 | 8 325 | 2 071 | 25,8 | 8,2 |
| Promotion immobilière d'infrastructures | 2 813 | 7 998 | 2,8 | 40,5 | 4 235 | 1 143 | 23,5 | 33,4 |
| Supports juridiques de programme | 1 270 | 1 508 | 1,2 | 30,3 | 940 | 110 | 12,4 | 186,2 |
| Promotion immobilière de bureaux | 331 | 819 | 2,5 | 59,7 | 1323 | 267 | 15,7 | 4,8 |

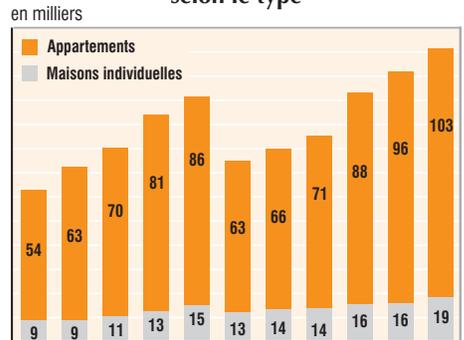
Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Nombre d'entreprises et chiffre d'affaires



Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Commercialisation des logements neufs selon le type

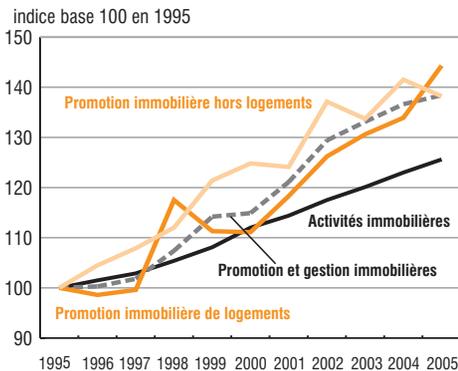


1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005

Les données de 2005 sont provisoires

Source : enquête ECLN, ministère de l'Équipement.

Production en volume de 1995 à 2005



Source : comptes nationaux, Insee.

Les plus grandes entreprises

par ordre alphabétique

4 M

AGENCE FONCIÈRE TECHNIQUE RÉGION PARIS

BOUYGUES IMMOBILIER

FONCIER CONSEIL SNC

IGC

MGM

SOC AMÉNAG ÉQUIPEMENT RÉGION STRASBOURG

SOC ÉTUDE ET GESTION CENTRES ÉQUIPEMENT

SOC ÉTUDES AMÉNAGEMENT RÉALISATION IMMOB

Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

2.18 Marchands de biens immobiliers

Les entreprises de marchands de biens immobiliers comptent, en 2004, 13 800 unités, soit 18 % des entreprises de l'ensemble des activités immobilières. Elles contribuent à près de 11 % du chiffre d'affaires de celles-ci. Ces entreprises sont très petites et occupent en moyenne **1,4 personne** : près des trois quarts n'emploient aucun salarié et rares sont les structures de 10 salariés et plus. Le temps partiel concerne 25 % des salariés. Le salaire moyen annuel s'élève à 29 000 euros, se situant ainsi dans la moyenne des activités immobilières.

Le **chiffre d'affaires** des marchands de biens immobiliers s'élève à près de **7 milliards d'euros** en 2004, soit un montant important par personne occupée (361 000 euros). L'activité d'achat-revente de logements représente 65 % des recettes du secteur.

L'ensemble des activités immobilières connaît en 2004 une augmentation assez soutenue de la production en volume de 2,4 %. En leur sein, l'activité des marchands de biens immobiliers s'avère particulièrement dynamique. Son **rythme de croissance** est très **soutenu** : + 7,2 % en 2004, après des progressions encore plus fortes en 2002 et 2003, supérieures à 10 %. Ce rythme aurait fléchi en 2005.

Ce dynamisme est lié au volume des transactions dans l'immobilier résidentiel ancien, plus de 600 000 unités vendues en 2004. Par

ailleurs, les prix continuent à augmenter, et ce, plus fortement encore que les années précédentes. La hausse atteint + 16 % en 2004 pour les logements anciens en France, après + 12,5 % en 2003 et + 10 % en 2002. Après un doublement des prix des logements anciens en 7 ans (l'indice trimestriel est passé de 80,4 à 164,4), le marché de l'immobilier se stabilise doucement depuis 2005. Les taux des prêts sont à la hausse, le nombre de transactions augmente moins vite et les prix semblent de ce fait revenir à des normes plus raisonnables.

Dans ce contexte de prix élevés, la **demande des ménages reste stimulée** en 2004 par plusieurs facteurs. Les conditions de prêts sont particulièrement attractives (taux bas, prêt à taux zéro et allongement des durées) ; ainsi le taux d'intérêt moyen est passé de 7,3 % fin 1997 à 5 % fin 2004. Les ménages affichent aussi leur préférence pour le « placement pierre » dans un climat de conjoncture économique morose, d'incertitude quant à l'avenir des régimes de retraite et de faible attractivité des placements financiers. La loi de Robien, grâce à l'extension du dispositif à la réhabilitation dans l'immobilier ancien, joue également un rôle favorable sur le niveau de la demande. Enfin, le niveau élevé des loyers incite à l'accession à la propriété. ■

Définitions

Le **marchand de biens immobiliers** (classe 70.1F de la NAF) est un investisseur qui achète un bien immobilier pour son compte et le revend ensuite à des particuliers ou à des investisseurs avec une plus-value (le bien est généralement acheté en mauvais état pour être rénové et revendu). En cas de rénovation influençant de façon prépondérante la valeur du bien immobilier revendu, il s'agit alors de promotion immobilière (70.1A à D).

La classe 70.1F comprend les activités suivantes :

- achat-revente de logements (si le montant de la rénovation est inférieur à 50 % du prix de vente) ;
- achat-revente de bâtiments non résidentiels (si le montant de la rénovation est inférieur à 50 % du prix de vente) ;
- achat-revente de terrains à bâtir ou non.

Cette classe comprend aussi les transactions sur biens propres tels que fonds de commerce, droit à bail et pas-de-porte. Ces transactions sont incluses dans l'activité libellée « Autres ».

Pour en savoir plus

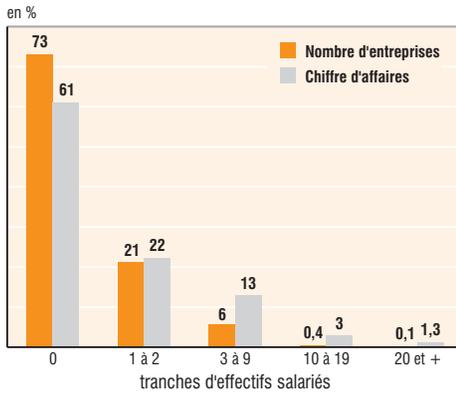
- « Les entreprises des services en 2004 », *Insee Résultats*, série Économie, sur www.insee.fr, à paraître.
- « Les services en 2005, rapport sur les comptes », Insee, juin 2006 (consultable sur www.insee.fr, rubrique « Nomenclatures-Définitions-Méthodes / Documents de travail »).
- « Logements anciens - Des prix toujours en forte hausse en 2004 », *Insee Première* n° 1029, juillet 2005.

Les chiffres clés

| | Nombre d'entreprises | Nombre de personnes occupées | | Rémun. par salarié (K€) | Chiffre d'affaires (M€) | Valeur ajoutée (M€) | Entreprises qui investissent (%) | Investis. par pers. occupée (K€) |
|---|----------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | Total | Par entreprise | | | | | |
| Marchands de biens immobiliers | 13 837 | 18 935 | 1,4 | 29,0 | 6 844 | 1 695 | 19,7 | 84,1 |
| Achat-revente de logements | 9 618 | 12 881 | 1,3 | 29,0 | 4 490 | 1 185 | 19,1 | 124,0 |
| Achat-revente de bâtiments non résidentiels | 1 614 | 2 244 | 1,4 | 27,9 | 799 | 12 | 18,8 | 10,7 |
| Achat-revente de terrains à bâtir ou non | 759 | 1 155 | 1,5 | 26,7 | 814 | 229 | 27,4 | 2,9 |
| Autres | 1 846 | 2 655 | 1,4 | 30,8 | 740 | 270 | 20,8 | 14,4 |

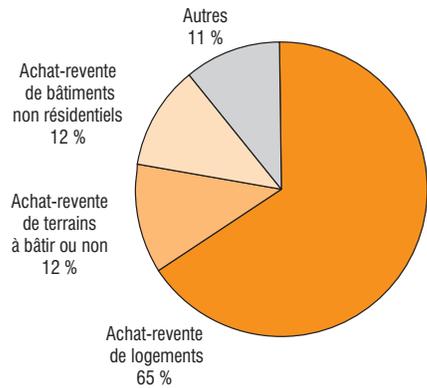
Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Nombre d'entreprises et chiffre d'affaires



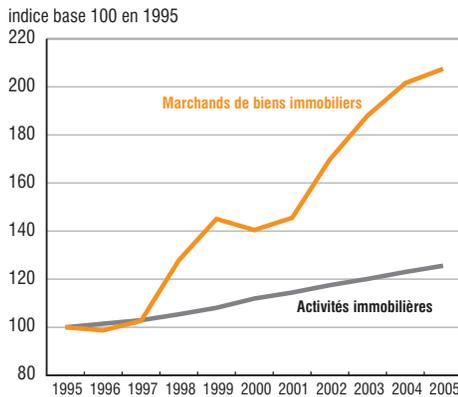
Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Ventilation du chiffre d'affaires par activité



Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Production en volume de 1995 à 2005



Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Les plus grandes entreprises

par ordre alphabétique

- CGW MDB
- COMPAGNIE ALPINE DE PROMOTION DÉVELOPPEMENT
- NORMINTER ÎLE-DE-FRANCE
- RÉSIDENCES REPEG 1
- SOC ÉTUDE ET GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

2.19 Agences immobilières et administrateurs de biens

Les **agences immobilières**, au nombre de 33 800, emploient 92 000 personnes, soit un tiers des effectifs des activités immobilières. Ce sont de petites unités employant moins de trois personnes ; le salaire annuel moyen des salariés est proche de la moyenne du secteur, soit 31 000 euros. Le chiffre d'affaires des agences immobilières s'élève à 8 milliards d'euros. L'activité du secteur stagne depuis deux ans (+ 0,3 % en 2004, + 0,2 % en 2005), après deux années de croissance à plus de 5 %. Volonté affichée depuis ces dernières années, les agences immobilières parviennent à gagner des parts de marché sur les opérations de gré à gré, en accroissant leur notoriété par une publicité offensive et en innovant sur leurs moyens de communication (sites internet,...). Le nombre de transactions réalisées dans le marché de l'ancien a légèrement fléchi mais l'activité des professionnels a progressé.

En 2004, 6 300 cabinets exercent une activité d'**administration de biens**. Ils emploient 46 000 personnes et réalisent un chiffre d'affaires de 5,3 milliards d'euros. L'activité est stable en 2004 (+ 0,6 %), et connaît une progression plus importante en 2005 (+ 1,3 %).

Les 5 000 cabinets de l'**administration d'immeubles résidentiels** emploient 36 000 personnes et le chiffre d'affaires réalisé s'élève à 3,2 milliards d'euros. Près d'une entreprise sur deux investit contre une sur trois dans l'ensemble des activités immobilières.

Les 1 300 **entreprises d'administration d'autres biens immobiliers** réalisent un chiffre d'affaires de 2,1 milliards d'euros. Elles emploient en moyenne huit salariés pour un salaire annuel moyen de 35 000 euros, salaire supérieur à la moyenne des secteurs de l'immobilier. ■

Définitions

Les **agences immobilières** (70.3A) estiment les biens immobiliers et réalisent des transactions pour compte de tiers, tels qu'achats, ventes, locations de tous types de biens immobiliers, fonciers ou commerciaux.

L'**administration d'immeubles résidentiels** (70.3C) est la prise en charge, au nom du (ou des) propriétaires, de l'ensemble des services nécessaires au fonctionnement des immeubles gérés.

L'**administration d'autres biens immobiliers** (70.3D) est la prise en charge des services nécessaires au fonctionnement des immeubles non résidentiels gérés pour compte de tiers (bureaux, centres commerciaux, zones d'activités, marchés, etc.).

L'activité des agents immobiliers est encadrée par la **loi Hoguet** n° 70-9 du 2 janvier 1970. L'accès à la profession est soumis à autorisation par la préfecture. Les « marchands de listes » sont des personnes physiques ou morales qui mettent en relation des particuliers pour la vente de leurs biens. Le client, en échange d'une certaine somme et pendant une durée délimitée, reçoit une liste de biens à vendre ou à louer. Cette activité est soumise à la loi du 21 juillet 1994. Les **agents immobiliers** sont dotés de **mandats** qui leur permettent de réaliser des opérations au nom de leurs clients. Dans le cas du mandat simple, le client peut confier son opération à plusieurs agents. Sous mandat d'exclusivité simple, le client n'a qu'un agent immobilier mais peut traiter directement avec la clientèle. Dans le cas d'un mandat d'exclusivité absolue, le client ne traite qu'avec un seul agent immobilier. L'agent est rémunéré soit au forfait, fixé à l'avance, soit par un pourcentage du montant de l'opération réalisée.

Pour en savoir plus

- « Les entreprises des services en 2004 », *Insee Résultats*, série Économie, sur www.insee.fr, à paraître.
- « Les services en 2005, Rapport sur les comptes », Insee, juin 2006 (consultable sur www.insee.fr, rubrique « Nomenclatures - Définitions - Méthodes / Documents de travail »).
- Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) - Site internet : www.fnaim.fr

Agences immobilières et administrateurs de biens 2.19

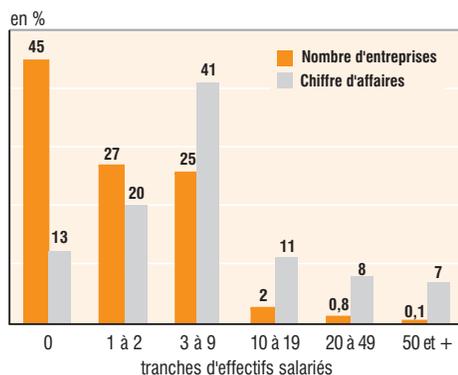
Les chiffres clés

| | Nombre d'entrep. | Nombre de personnes occupées | | Rémun. par salarié (K€) | Chiffre d'affaires (M€) | Valeur ajoutée (M€) | Entrep. qui investissent (%) | Investis. par pers. occupée (K€) |
|--|------------------|------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | | Total | Par entrep. | | | | | |
| Agences immobilières | 33 794 | 92 415 | 2,7 | 30,9 | 8 095 | 5 000 | 38,1 | 3,6 |
| Administrateurs de biens | 6 321 | 46 201 | 7,3 | 31,1 | 5 303 | 3 054 | 44,9 | 17,4 |
| Administrateurs d'immeubles résidentiels | 4 981 | 35 526 | 7,1 | 30,0 | 3 199 | 2 105 | 48,0 | 11,3 |
| Administrateurs d'autres biens immobiliers | 1 340 | 10 675 | 8,0 | 34,9 | 2 104 | 949 | 33,4 | 34,6 |

Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

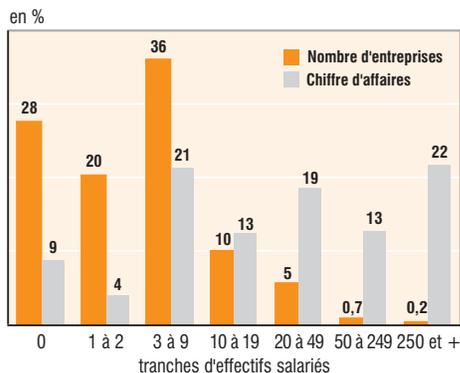
Nombre d'entreprises et chiffres d'affaires

Agences immobilières



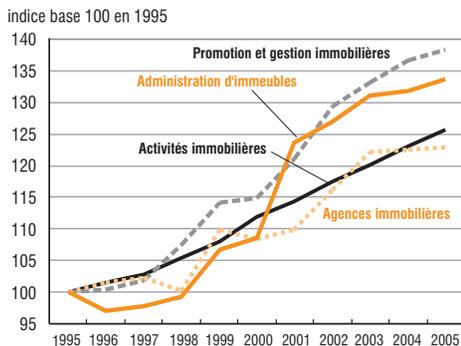
Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Administrateurs de biens



Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Production en volume de 1995 à 2005



Source : comptes nationaux, Insee.

Les plus grandes entreprises

par ordre alphabétique

Agences immobilières

ATISREAL AUGUSTE THOUARD
 AXA REAL ESTATE INVEST MANAGERS FRANCE
 BOURSE DE L'IMMOBILIER
 CB RICHARD ELLIS BOURDAIS AGENCY
 JONES LANG LASALLE SAS

Administrateurs de biens

DALKIA FACILITIES MANAGEMENT
 FACEO FRANCE
 LAMY SA
 RÉGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS
 SOC DE GESTION ET TRANSACTION IMMEUBLES

Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

2.20 Location immobilière

En 2004, 14 920 entreprises ont pour activité principale la **location de biens immobiliers**. Leur chiffre d'affaires s'élève à **28 milliards d'euros**, elles emploient un peu plus de 100 000 personnes, soit environ 35 % de l'emploi de l'ensemble des activités immobilières. Neuf entreprises sur dix ont moins de 10 salariés. Les grandes entreprises sont minoritaires (266 entreprises comptent 100 salariés et plus) mais réalisent près de 60 % du chiffre d'affaires du secteur. Environ un tiers des entreprises du secteur **investissent** en faisant l'acquisition de biens immobiliers pour les louer. Ces entreprises consacrent près des trois quarts de leur valeur ajoutée à l'investissement. Par personne occupée, l'investissement s'élève à 144 000 euros, soit deux fois plus que la moyenne de l'ensemble des activités immobilières. L'investissement est important dans le secteur de la location de logement, et notamment le locatif privé, puisqu'il atteint 178 000 euros par personne occupée. Les mesures d'amortissement fiscal « de Robien » favorisent l'investissement privé, et le logement neuf connaît sa meilleure année depuis deux décennies : 363 400 logements ont été mis en chantier en 2004 [1]. Du côté de la location de logement d'habitation à loyer modéré (HLM), plus de 95 % des sociétés HLM investissent, mais pour des montants par personne

occupée plus faibles (81 000 euros par personne occupée).

Parmi les trois sous-secteurs qui composent cette activité, la **location de logement** réalise le plus important chiffre d'affaires (22 milliards d'euros soit près de 80 % de l'ensemble de la location de biens immobiliers) et emploie le plus de personnel (86 % de l'ensemble). La taille des entreprises diffère énormément entre le locatif privé, cinq personnes en moyenne, et le locatif HLM, 144 personnes en moyenne. Le personnel des deux secteurs confondus est en très grande majorité salarié (95 %) et travaille à plein temps (80 %) [2]. Un peu plus de la moitié (53 %) sont des femmes (54 % dans l'ensemble des services aux particuliers).

La **location d'autres biens immobiliers** (principalement bureaux et fonds de commerce) représente moins d'un quart des recettes de la location immobilière mais plus de la moitié des entreprises du secteur. L'investissement dans ce sous-secteur avec 528 000 euros par personne occupée est de très loin le plus fort du secteur. La **location de terrains** est **très marginale** avec moins de 1 % des recettes et des effectifs du secteur. Les rémunérations y sont plus faibles : 18 000 euros par personne et par an contre 24 500 euros en moyenne dans la location de logements et 29 500 euros dans la location d'autres biens immobiliers. ■

Définitions

La **location de biens immobiliers** (division 70.2 de la NAF) regroupe trois activités distinctes. Les unités louant un bien immobilier ou foncier ne sont pas nécessairement des entreprises ; lorsqu'il s'agit de particuliers, ils ne sont pas inclus dans les données présentées ci-contre.

La **location de logement** (70.2 A) est la mise à disposition d'un logement pour une longue durée, quelle qu'en soit la forme juridique (location à bail ou non). Elle comprend la location d'appartements ou de maisons, vides ou meublés, destinés à l'habitation principale ou secondaire ; la promotion immobilière à objectif locatif (sociétés HLM notamment) ; la location de longue durée en hôtels-appartements.

La **location d'autres biens immobiliers** (70.2C) comprend la location d'immeubles non résidentiels (bureaux, espaces commerciaux, halls d'exposition, salles de conférence, de réception ou de réunion, etc.) ; la location de fonds de commerce ; l'exploitation de résidences de tourisme ; la location à l'année d'emplacements de caravanes, de boxes ou de lieux de garage de véhicules.

La **location de terrains** (70.2B) englobe la location de terrains, même bâtis, notamment à usage agricole.

Pour en savoir plus

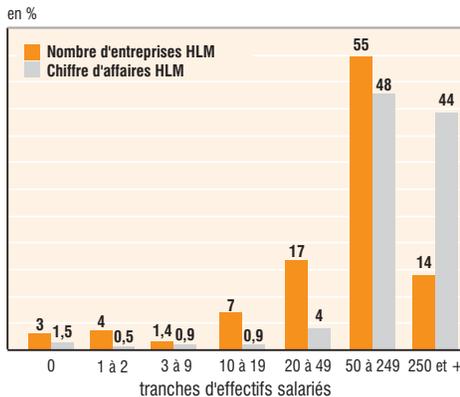
- « Les entreprises des services en 2004 », *Insee Résultats*, série Économie, sur www.insee.fr, à paraître.
- « Les services en 2005, rapport sur les comptes », Insee, juin 2006 (consultable sur www.insee.fr, rubrique « Nomenclatures-Définitions-Méthodes / Documents de travail »)
- [1] La construction en 2004, *Insee Première* n° 1021, juin 2005.
- [2] Déclarations annuelles de données sociales 2004 (DADS).

Les chiffres clés

| | Nombre d'entreprises | Nombre de personnes occupées | | Rémun. par salarié (K€) | Chiffre d'affaires (M€) | Valeur ajoutée (M€) | Entreprises qui investissent (%) | Investis. par pers. occupée (K€) |
|-------------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | Total | Par entreprise | | | | | |
| Location immobilière | 14 920 | 100 573 | 6,7 | 24,9 | 28 239 | 17 461 | 32,9 | 143,6 |
| Location de logements | 6 613 | 86 015 | 13,0 | 24,5 | 21 959 | 13 820 | 37,4 | 108,6 |
| hors HLM | 6 212 | 28 200 | 4,5 | 26,2 | 8 384 | 5 266 | 33,7 | 178,0 |
| HLM | 401 | 57 815 | 144,2 | 23,8 | 13 575 | 8 554 | 95,3 | 81,3 |
| Location d'autres biens immobiliers | 8 114 | 14 338 | 1,8 | 29,5 | 6 272 | 3 636 | 29,6 | 527,7 |
| Location de terrains | 193 | 220 | 1,1 | 18,0 | 8 | 5 | 15,5 | 78,1 |

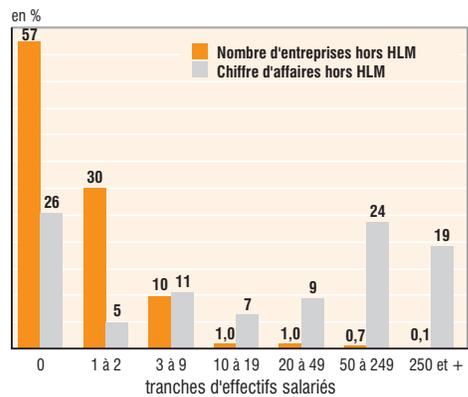
Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Nombre d'entreprises et chiffre d'affaires Location de logements HLM



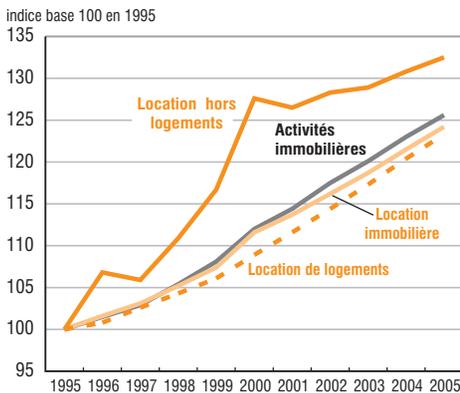
Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Nombre d'entreprises et chiffre d'affaires Location de logements hors HLM



Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Production en volume de 1995 à 2005



Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.

Les plus grandes entreprises

par ordre alphabétique

- GECINA
- IMMOBILIÈRE 3F
- IMMOBILIÈRE CARREFOUR
- L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO
- LOGEMENT FRANCAIS
- MC DONALD'S FRANCE SA
- OFFIC PUBLIC AMENAGE CONSTR.VILLE PARIS
- SCIC HABITAT ÎLE-DE-FRANCE
- SOC NATIONALE IMMOBILIÈRE
- SOCIÉTÉ ANONYME DE GESTION IMMOBILIÈRE

Source : enquête annuelle d'entreprise dans les services (2004), Insee.