
FICHES THÉMATIQUES

Les activités immobilières

2.17 Promotion immobilière

En 2006, la **promotion immobilière** regroupe près de 11 800 entreprises (+ 23 % par rapport à 2004) et emploie plus de 31 000 personnes (+ 16 %). Malgré son dynamisme, cette activité demeure très atomisée ; les deux tiers des entreprises n'ont aucun salarié et réalisent 37 % du chiffre d'affaires du secteur. Les grandes entreprises sont, néanmoins, très présentes ; elles sont assez souvent contrôlées par de grands groupes du BTP, de la banque-assurance ou par des investisseurs institutionnels. Activité de conception et de coordination, qui s'étend de l'étude du projet jusqu'à la réalisation et la mise sur le marché du programme de construction, la promotion immobilière est riche en emplois qualifiés : un salarié sur trois est cadre (un sur six seulement en moyenne dans l'immobilier). D'où des rémunérations plus élevées de moitié (46 900 euros en moyenne contre 31 700 euros). Mais le besoin en personnel d'encadrement varie d'une activité à l'autre : près de 50 % de cadres dans la promotion immobilière de bureaux pour un salaire moyen de 63 000 euros, autour de 20 % dans les supports juridiques de programme (31 500 euros). La **promotion de logements** est l'activité dominante : 63 % des personnes occupées, 56 % du chiffre d'affaires. Elle a explosé au cours des dernières années : 126 000 logements neufs ont été vendus en 2006, soit deux

tiers de plus qu'en 2000. Mais en 2007, l'activité ralentit (+ 1,5 %), après deux années de forte croissance (+ 6,5 % en 2006, + 4,8 % en 2005). Cette décélération s'explique par le très haut niveau atteint par les prix des logements (ils ont doublé en moins de dix ans) et le resserrement des conditions d'octroi des crédits bancaires en fin d'année 2007, suite à la crise américaine des *subprimes*.

L'activité est fortement cyclique dans la promotion immobilière hors logements : phase de récession en 2003 (- 2,5 %), forte expansion en 2004 (11 % de croissance) et 2005 (17 %), ralentissement relatif en 2006 (+ 5,4 %), stagnation en 2007 (+ 0,5 %). Près d'un quart des entreprises de promotion immobilière sont spécialisés dans la **promotion d'infrastructures** et réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 5,6 milliards d'euros. La **promotion immobilière de bureaux** est d'un poids bien inférieur (3 % des entreprises, 1,4 milliard d'euros de chiffre d'affaires).

Les supports **juridiques de programme** concernent 12 % des entreprises, qui réalisent 6 % seulement du chiffre d'affaires total du secteur. C'est dans cette activité que les investissements par personne sont les plus élevés (126 500 euros contre 12 900 euros en moyenne dans la promotion immobilière), même s'ils sont en net recul par rapport aux années précédentes (186 200 euros en 2004). ■

Définitions

La **promotion immobilière** réunit des moyens juridiques, financiers et techniques afin de construire ou de réhabiliter des immeubles ou des infrastructures et de les commercialiser. Le promoteur assure la coordination des acteurs et des opérations aussi bien comme maître d'ouvrage que prestataire de services, selon l'opération considérée. La promotion immobilière recouvre trois activités distinctes selon le type de bien immobilier : la promotion immobilière de logements, collectifs (hors HLM) ou individuels groupés (classe 70.1A), la promotion immobilière de bureaux (70.1B), la promotion immobilière d'infrastructures (70.1C), qui peuvent être des centres commerciaux, hôteliers, industriels ou artisanaux, des zones d'activité, des lotissements fonciers viabilisés... Une activité supplémentaire (70.1D), intitulée « supports juridiques de programme », a été créée pour isoler les sociétés civiles immobilières de construction. Créées pour chaque programme, ces dernières sont fiscalement transparentes et se transforment souvent en copropriété.

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

Pour en savoir plus

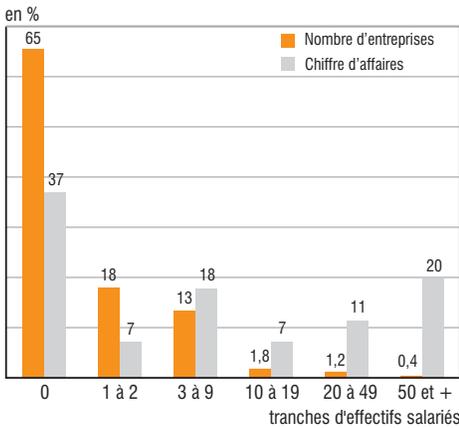
- « Les entreprises des services en 2006 », *Insee Résultats*, série Économie n° 37, août 2008.
- « Les services marchands en 2007, rapport sur les comptes », document de travail n° E2008/03, Insee, juin 2008.
- Sites internet :
www.statistiques.equipement.gouv.fr
www.fnpc.fr

1. Les chiffres clés

	Nombre d'entrep.	Nombre de personnes occupées		Rémunération annuelle par salarié (K €)	Chiffre d'affaires (M €)	Valeur ajoutée (M €)	Entreprises qui investissent (%)	Investissements par pers. occupée (K €)
		Total	Par entreprise					
Promotion immobilière	11 774	31 308	2,7	46,9	18 407	4 607	23,7	12,9
Promotion immobilière de logements	7 109	19 720	2,8	47,2	10 347	2 816	25,7	7,9
Promotion immobilière d'infrastructures	2 905	8 446	2,9	45,4	5 618	1 353	24,7	14,5
Supports juridiques de programmes	1 389	1 917	1,4	31,5	1 085	188	11,7	126,5
Promotion immobilière de bureaux	371	1 225	3,3	63,4	1 357	250	21,6	4,9

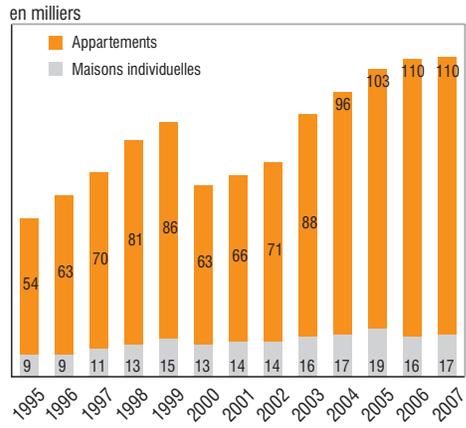
Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

2. Nombre d'entreprises et chiffre d'affaires



Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

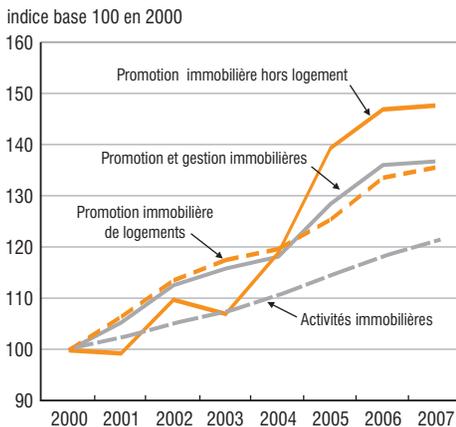
3. Commercialisation des logements neufs selon le type



Les données 2007 sont provisoires.

Source : ministère de l'Équipement, enquête ECLN.

4. Production en volume de 2000 à 2007



Source : Insee, comptes nationaux.

5. Les plus grandes entreprises

par ordre alphabétique

ARC PROMOTION II
 AKERYS PROMOTION
 BOUYGUES IMMOBILIER
 CIRMAD PROSPECTIVES
 FONCIER CONSEIL SNC
 GIE KAUFMAN ET BROAD
 ICADE CAPRI
 IGC
 MGM
 SÉGECÉ
 SOC ÉTUDES AMÉNAGEMENT RÉALISATION IMMOB

Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

2.18 Marchands de biens immobiliers

Les entreprises de **marchands de biens immobiliers** comptent, en 2006, 18 200 unités. Au sein des secteurs de l'immobilier, elles représentent 19 % des entreprises et 13 % du chiffre d'affaires. 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 dix salariés ou plus. Ces mêmes petites structures génèrent 60 % du chiffre d'affaires du secteur. Le non-salariat parmi les personnes occupées est plus répandu dans ce secteur (66 %) que dans l'ensemble des activités immobilières (23 %). Le temps partiel concerne 21 % des salariés. Le salaire moyen annuel s'élève à 31 500 euros en brut, se situant ainsi dans la moyenne des activités immobilières.

Le chiffre d'affaires des marchands de biens immobiliers s'élève à 9,4 milliards d'euros en 2006, soit un montant par personne occupée de 367 000 euros, nettement plus important que celui de l'ensemble des activités immobilières pour lesquelles il est de 232 000 euros. En revanche, la valeur ajoutée dégagée par les marchands de biens est inférieure (94 300 euros par personne occupée) à la moyenne de l'immobilier (113 600 euros). L'activité d'achat-revente de logements concerne 73 % des entreprises et représente 65 % des recettes du secteur.

Le ralentissement de l'activité du marché de l'immobilier commence en 2006. Il est le résultat de la dégradation de la solvabilité des ménages, sous l'effet conjugué de la hausse des taux d'intérêt et de la progression encore soutenue des prix. L'effet de la hausse des taux d'intérêt n'a pas été compensé par l'augmentation de la durée moyenne de remboursement des prêts immobiliers. Au quatrième trimestre 2006, elle est de 20,7 ans alors qu'elle était en 2004 de 17,4 ans. Côté prix, on enregistre encore une hausse de 7,1 % dans le neuf entre le quatrième trimestre 2006 et le quatrième trimestre 2005. Quant aux logements anciens, leurs prix mesurés par l'Insee et la Chambre des notaires ont augmenté de 9,7 % en un an. De plus, l'année 2006 a été marquée de campagnes pré-électorales, périodes où l'on observe généralement un certain attentisme en matière d'investissement immobilier.

Malgré une relative accalmie sur le marché immobilier, la production des activités immobilières se porte bien. L'activité des marchands de biens contribuait à augmenter le rythme de croissance de cette branche jusqu'en 2005. En 2006, son rythme de croissance devient inférieur (+ 1,1 % contre + 3,2 % dans les activités immobilières) pour reculer nettement en 2007 et devenir négatif (- 3,8 % contre + 2,5 %). ■

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 compte les activités :

- 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 2006 », *Insee Résultats*, série Économie n° 37, août 2008.
- « Les services marchands en 2007, rapport sur les comptes », document de travail n° E2008/03, Insee, juin 2008.

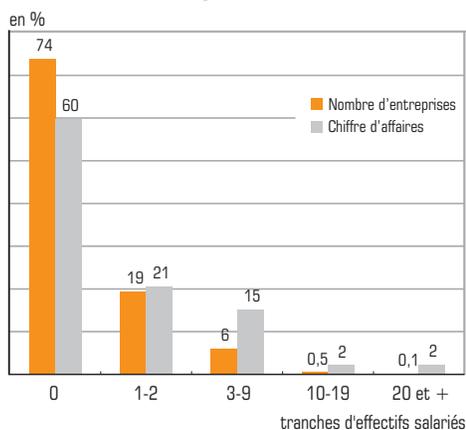
Marchands de biens immobiliers 2.18

1. Les chiffres clés

	Nombre d'entreprises	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.					
Marchands de biens immobiliers dont :	18 238	25 495	1,4	31,5	9 409	2 442	17,7	16,8
Achat-revente de logements	13 373	18 474	1,4	30,6	6 146	1 625	17,4	15,6
Achat-revente de bâtiments non résidentiels	1 310	1 896	1,4	32,8	1 609	316	18,9	12,0
Achat-revente de terrains à bâtir ou non	979	1 508	1,5	32,2	558	118	20,6	8,7
Autres	2 576	3 617	1,4	34,5	1 096	383	17,5	28,4

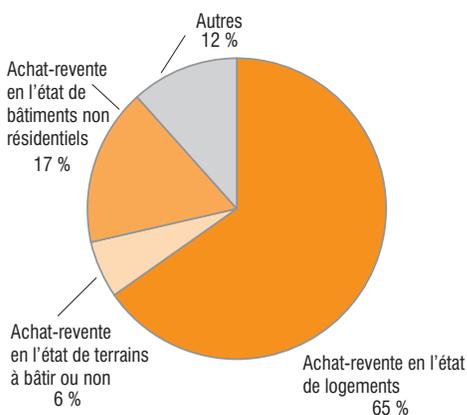
Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

2. Nombre d'entreprises et chiffre d'affaires



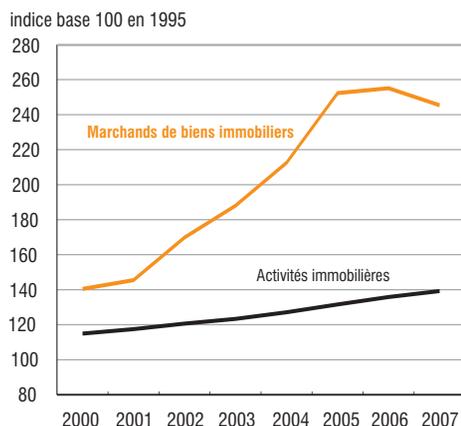
Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

3. Ventilation du chiffre d'affaires par activité



Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

4. Production en volume de 2000 à 2007



Source : Insee, comptes nationaux.

5. Les plus grandes entreprises

par ordre alphabétique

CGW MDB
 GRAMONT SAS
 GROUPE IMMOBILIER RENTA CORPORACION
 PARIS OFFICE FUND
 SOC VALORISATION FONCIÈRE IMMOBILIÈRE
 VALMY SAS

Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

2.19 Agences immobilières et administrateurs de biens

En 2006, les 38 600 **agences immobilières** emploient un peu plus de 113 000 personnes, soit 35 % des effectifs du secteur immobilier, et réalisent un chiffre d'affaires de plus de 10 milliards d'euros. Ce sont généralement de petites unités : moins de trois salariés en moyenne, 40 % des agences n'en ont même aucun. Le salaire annuel moyen est proche de la moyenne de celui des activités immobilières (32 300 euros contre 31 700), en raison d'un faible taux d'encadrement (14 % des effectifs), et d'un fort recours aux professions intermédiaires (48 %). Après une année 2006 exceptionnelle (+ 13,8 %), l'évolution de l'activité reste positive en 2007 (+ 1,2 %). Cependant, on observe une baisse des créations d'entreprises en 2007 (- 6 %), baisse anticipant peut-être une contraction du nombre d'acteurs dans le secteur, après la flambée des 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 en

termes de communication (sites internet présentant des offres en temps réel).

En 2006, les cabinets d'administrateurs de biens sont au nombre de 6 100. Leur taille est nettement supérieure à celle constatée dans l'ensemble des activités immobilières (7 emplois en moyenne au lieu de 3). Ils emploient 44 200 personnes et réalisent un chiffre d'affaires de 5,1 milliards d'euros. L'activité d'administration de biens est stable en 2006 et 2007 (respectivement + 0,5 % et + 0,8 %).

Un peu moins de la moitié des 5 000 entreprises d'**administration de logements résidentiels** ont investi en 2006 ; l'investissement est important, il s'élève à 59 000 euros par personne occupée.

Le chiffre d'affaires du secteur de l'**administration d'autres biens immobiliers** est en régression en 2006 (- 9 % par rapport à 2004). Le salaire annuel moyen (41 100 euros) y est nettement supérieur à la moyenne relevée dans les activités immobilières (+ 30 %). ■

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, dont le recouvrement des loyers. Sont inclus dans les immeubles résidentiels les copropriétés adaptées aux personnes âgées (y compris les services spécifiques non médicalisés) et les logements et résidences en multipropriété.

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...). Ces services ne se limitent pas aux parties communes.

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 (carte professionnelle). Les agents immobiliers sont dotés de mandats qui leur permettent de réaliser des opérations au nom de leurs clients. Sous 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 il peut traiter directement avec la clientèle. Sous 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.

Les « marchands de listes » sont des personnes physiques ou morales qui mettent en relation des particuliers pour la vente de leurs biens (loi du 21 juillet 1994).

Pour en savoir plus

- « Les entreprises des services en 2006 », *Insee Résultats*, série Économie n° 37, août 2008.
- « Les services marchands en 2007, rapport sur les comptes », document de travail n° E2008/03, Insee, juin 2008.
- « Un rythme des créations d'entreprises très élevé en 2007 », *Insee Première* n° 1172, janvier 2008.
- Site internet : www.fnaim.fr : Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM).

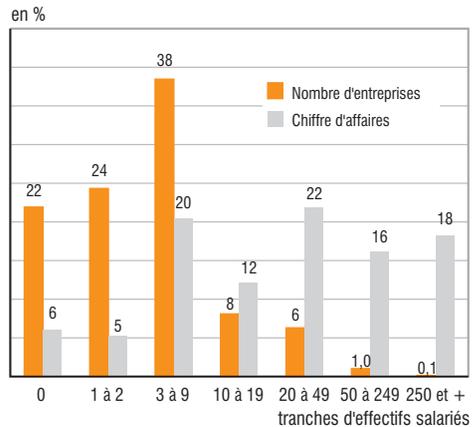
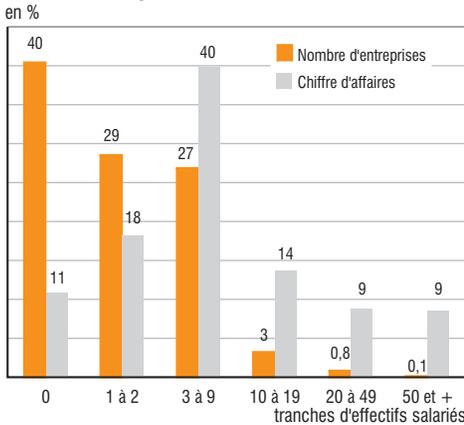
Agences immobilières et administrateurs de biens 2.19

1. Les chiffres clés

	Nombre d'entreprises	Nombre de personnes occupées		Rémun. par salarié	Chiffre d'affaires (M€)	Valeur ajoutée (M€)	Entreprises qui investissent (%)	Investis. par personne occupée (K€)
		Total	Par entreprise					
Agences immobilières	38 611	113 254	2,9	32,3	10 164	6 165	38,0	2,6
Administrateurs de biens	6 122	44 175	7,2	33,3	5 139	2 979	43,7	52,0
Administrateurs d'immeubles résidentiels	4 960	35 369	7,1	31,3	3 225	2 131	45,5	59,2
Administrateurs d'autres biens immobiliers	1 162	8 805	7,6	41,1	1 915	848	36,1	25,6

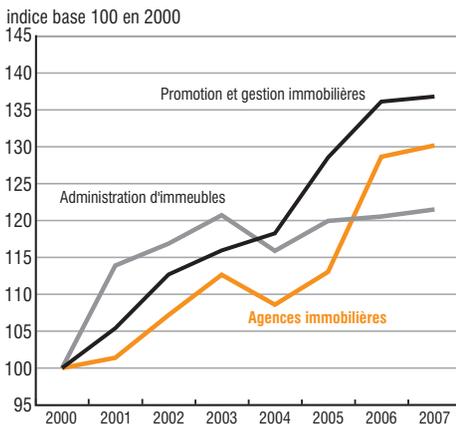
Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

2. Nombre d'entreprises et chiffre d'affaires



Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

3. Production en volume de 2000 à 2007



Source : Insee, comptes nationaux.

4. Les plus grandes entreprises

par ordre alphabétique

Agences immobilières

AKERYS PARTICIPATIONS
 ATISREAL AUGUSTE THOUARD
 AXA REAL ESTATE INVEST MANAGERS FRANCE
 BOURSE DE L IMMOBILIER
 CB RICHARD ELLIS AGENCY
 CUSHMAN AND WAKEFIELD SAS
 ESPACES IMMOBILIERS
 JONES LANG LASALLE SAS

Administrateurs de biens

FACEO FRANCE
 RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS
 SOC EXPLOITATION DU PARC DES EXPOSITIONS
 SOCIÉTÉ LAMY
 SEMMARIS

Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

2.20 Location immobilière

En 2006, 20 150 entreprises ont pour activité principale la **location de biens immobiliers**, soit une augmentation d'un tiers par rapport à 2004. Leur chiffre d'affaires s'élève à près de 32 milliards d'euros, leurs effectifs à 108 000 personnes, soit plus de 40 % de l'emploi de l'ensemble du secteur immobilier.

Contrairement à d'autres activités immobilières, la croissance de la production (en volume) a été régulière au cours des dernières années, autour de 3 %. Cette régularité tient au secteur de la location de logements, le hors logement enregistrant une évolution beaucoup plus saccadée.

L'effectif moyen par entreprise est de cinq, mais les très grandes unités (250 personnes et plus, moins de 1 % des firmes) réalisent plus de 40 % du chiffre d'affaires du secteur.

Un peu moins d'une entreprise sur trois investit, mais l'effort consenti par ces sociétés est très élevé, puisque leur taux d'investissement moyen (investissements corporels totaux / valeur ajoutée) est de 99 % en 2006 (83 % en 2004). Par personne occupée, l'investissement est de 224 000 euros, soit deux fois plus que la moyenne de l'ensemble des activités immobilières. Dans les autres secteurs de l'immobilier (promotion, administration de biens), ce ratio est dix fois moindre, autour de 20 000 euros.

La **location de logement** est l'activité la plus importante du secteur de la location immobilière (84 % des effectifs, 75 % du chiffre

d'affaires). Différentes par nature de leur objet économique, les sociétés d'HLM et celles du secteur locatif hors HLM ont des tailles moyennes peu comparables (139 personnes contre 4). Mais la rémunération des salariés est légèrement inférieure dans les premières (25 100 euros par an contre 28 600). Bien que moins d'une entreprise sur trois ait investi en 2006 dans le locatif hors HLM, l'investissement par personne occupée est en progression de plus de 50 % par rapport à 2004. Cet effort s'explique par les mesures d'amortissement fiscal « de Robien » et la hausse rapide des loyers. De fait, 421 000 logements ont été mis en chantier en 2006, meilleure année depuis 25 ans, après une année 2005 pourtant excellente. Côté HLM, la croissance de l'investissement est un peu plus faible, bien que très conséquente (+ 40 %), mais elle est, en revanche, portée par l'ensemble des sociétés (95 %).

La **location de terrains** est, en tant qu'activité principale, un secteur très marginal : 3 % des effectifs et moins de 1/1000 du chiffre d'affaires du secteur. Les rémunérations y sont plus faibles : 20 300 euros par an au lieu de 26 300 dans la location de logements et 31 800 dans la location d'autres biens immobiliers.

La **location d'autres biens immobiliers** (essentiellement des bureaux et des fonds de commerce) représente un quart des recettes, mais plus de la moitié des entreprises de la location immobilière. Le niveau des investissements par salarié culmine dans cette activité : 712 000 euros. ■

Définitions

La **location de biens immobiliers** (division 70.2 de la NAF) regroupe trois activités distinctes.

La **location de logement** (70.2A) est la mise à disposition d'un logement pour une longue durée, qu'elle qu'en soit la forme juridique. 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 de terrains** (70.2B) englobe la location de terrains, même bâtis, notamment à usage agricole.

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...) ; 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.

Seules les entreprises louant des biens immobiliers ou fonciers sont incluses dans les données ci-contre. Les particuliers qui louent des biens immobiliers ne sont pas considérés comme des entreprises.

Pour en savoir plus

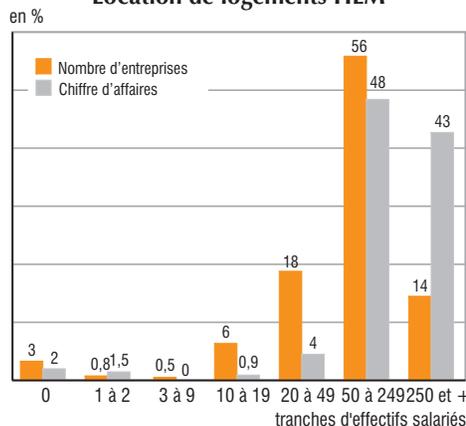
- « Les entreprises des services en 2006 », *Insee Résultats, série Economie* n° 37, août 2008.
- « Les services marchands en 2007, rapport sur les comptes », document de travail n° E2008/03, Insee, juin 2008.
- « La construction progresse encore en 2006 », *Insee Première* n°1145, juillet 2007.
- Site internet : www.statistiques.equipement.gouv.fr

1. Les chiffres clés

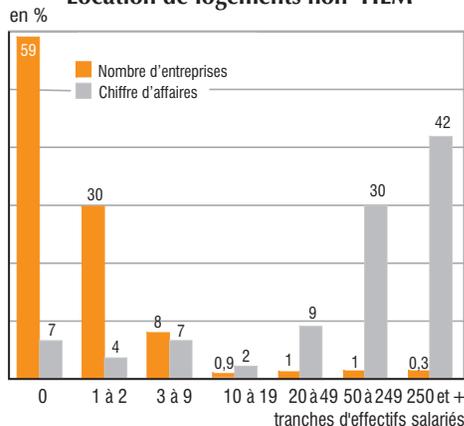
	Nombre d'entreprises	Nombre de personnes occupées		Rémunération par salarié (K€)	Chiffre d'affaires (M€)	Valeur ajoutée (M€)	Entreprises qui investissent (%)	Investis. par pers. occupée (K€)
		Total	Par entreprise					
Location immobilière	20 148	108 210	5,4	26,8	31 748	20 522	30,8	223,5
Location de logements hors HLM	9 083	90 902	10,0	26,3	23 905	15 508	31,4	174,4
HLM	8 689	36 226	4,2	28,6	10 307	6 750	28,6	273,3
Location de terrains	394	54 677	138,8	25,1	13 597	8 758	94,7	122,8
Location d'autres biens immobiliers	290	332	1,1	20,3	26	21	7,6	31,3
	10 775	16 976	1,6	31,8	7 817	4 994	30,8	712,2

Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

2. Nombre d'entreprises et chiffre d'affaires

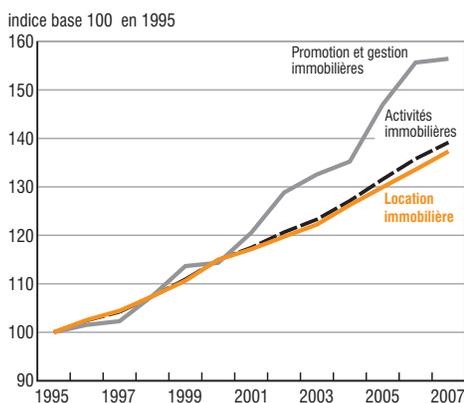


Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).



Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).

3. Production en volume de 1995 à 2007



Source : Insee, comptes nationaux.

4. Les plus grandes entreprises

par ordre alphabétique

- GECINA
- IMMOBILIÈRE CARREFOUR
- IMMOCHAN FRANCE
- IMMOBILIÈRE 3F
- LOGEMENT FRANÇAIS
- MC DONALD'S FRANCE SA
- OFFIC PUBLIC AMÉNAGE CONSTR. VILLE PARIS
- OFFICE PUB AMÉNAGEMENT CONSTR. RHÔNE
- OPAC INTERDÉP ESSONNE VAL OISE YVELINES
- OSICA SA D' HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ
- SA D'HLM FRANCE HABITATION
- SOC NATIONALE IMMOBILIÈRE

Source : Insee, enquête annuelle d'entreprise dans les services (2006).