

IMMOBILIER

Panorama général, population des entreprises, activités, créations et disparitions des entreprises, Indice de dynamisme entrepreneurial

SEPTEMBRE 2023





Immobilier : un tassement des volumes en 2022

Sommaire

PARTIE 1

Panorama général

3

PARTIE 2

Population des entreprises

7

PARTIE 3

Créations, disparitions et dynamisme entrepreneurial

11

PARTIE 4

Focus sur les défaillances d'entreprise

15

PARTIE 5

Méthodologie

19

PANORAMA GÉNÉRAL

Population des entreprises

Secteur IMMOBILIER



Tous secteurs confondus

ÉTABLISSEMENTS
(sièges sociaux et établissements secondaires)

2 962 436

12 919 330

SIÈGES SOCIAUX

94%

90%

SOCIÉTÉS COMMERCIALES

203 380

2 598 026

ÉVOLUTION DE LA POPULATION
(sièges sociaux entre juin 2022 et juin 2023)

➡ + 4,8%

➡ +5,4%

Dynamisme entrepreneurial

INDICE DE DYNAMISME
ENTREPRENEURIAL*
à fin décembre 2022

1,9

1,5

DÉFAILLANCES
au 30 juin 2023 sur 12 mois glissants

1 916 (➡ +35,7%)

47 671 (➡ +44,3%)

EMPLOIS MENACÉS
par les défaillances au 30 juin 2023
sur 12 mois glissants

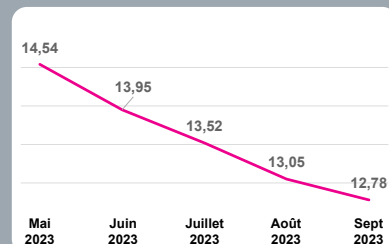
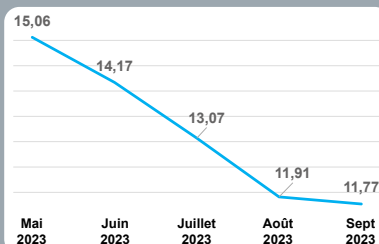
1 815

174 818

* Rapport entre le nombre total de créations et le nombre total de disparitions d'entreprise

Comportement de paiement

INDICATEUR DE RETARD
DE PAIEMENT *



* PayTREND (Prestation Ellisphere) : Indicateur de retard de paiement moyen en nombre de jours de factures réglées et non réglées après échéance

Les activités du secteur étudié sont listées en annexe de cette étude

PANORAMA GÉNÉRAL



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Les préoccupations immobilières des particuliers et des entreprises demeurent un sujet de premier plan, alors que l'accessibilité se raréfie.



LES CICATRICES DE LA CRISE COVID-19

Le secteur Immobilier étudié regroupe plusieurs périmètres : promotion immobilière, location, marchands de bien, administration d'immeubles, agences immobilières et supports juridiques.

2019 fût l'année des records : la barre du million de transactions a ainsi été dépassée. L'intérêt des français pour la pierre se confirme toujours, avec des taux de crédit bas (1,12% en moyenne selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA), accompagnés d'un allongement de la durée des prêts. Outre l'objectif pour beaucoup d'acquisition d'une résidence principale, les français investissent également dans le locatif afin de se constituer un patrimoine en vue de leur retraite.

Malheureusement, l'arrivée brutale du Covid-19, entraînant comme chacun le sait confinement et arrêt partiel ou total d'activité, a inévitablement ébranlé le secteur. Les agences immobilières ne pouvaient plus réaliser de visites (surtout lors du premier confinement), les chantiers de construction pour l'immobilier neuf étaient à l'arrêt, et les signatures notariales reportées.

Aussi, cette crise sanitaire a-t-elle modifié le comportement des acheteurs. En effet, l'isolement contraint de certains durant les confinements, les a amenés à revoir leurs perspectives de mode de vie, notamment avec la recherche de logements plus grands, avec une partie extérieure et la possibilité d'aménagement d'un bureau afin de pouvoir télétravailler.

Toutefois, le marché immobilier des grandes villes demeure toujours impacté par cette crise ; les ménages se tournant davantage vers les villes moyennes ou les zones rurales qui pourraient enregistrer une croissance plus soutenue, respectivement de +3% et +5% par rapport à 2021 et 2022.

A noter également l'émergence de nouvelles alternatives : des bureaux reconvertis en logements, des commerces transformés en espaces de stockage... ainsi qu'un déficit permanent de main d'œuvre constaté depuis plusieurs années déjà.



« La rénovation énergétique est au cœur des enjeux du secteur : un afflux de biens immobiliers à rénover sur le marché est en route avec en prime, pour certains, des décotes de prix pouvant se révéler très attractives... En effet, la flambée des coûts combinée à la baisse du pouvoir d'achat pourrait ne pas permettre à certains propriétaires d'effectuer les travaux requis au regard, entre autres, des nouvelles normes énergétiques... »



Max Jammot
Responsable du pôle
économique chez Ellisphere

PANORAMA GÉNÉRAL



LE SECTEUR IMMOBILIER EN 2023

A fin juin 2023, le secteur Immobilier compte 2 962 436 établissements actifs, nombre en progression de +4,8% entre 2022 et 2023. Les principaux employeurs se situent à Paris.

Le secteur est constitué principalement de TPE (63,9% des entités) regroupées notamment dans la branche d'activité « location de terrains et d'autres biens immobiliers ».

Ainsi, depuis 10 ans, des créations et disparitions d'entreprise du secteur apparaissent sous la forme juridique « autres personnes morales immatriculée au RCS ».

categorie correspond principalement à des Sociétés Civiles Immobilières (SCI), créées pour des programmes immobiliers spécifiques puis dissoutes une fois le programme achevé.

En 2022, le secteur étudié enregistrait 1 523 défaillances, menaçant un peu plus de 1 800 emplois. A fin juin 2023 (sur 12 mois glissants), 1 916 défaillances (en hausse de +35,7%) ont été constatées, pour environ 1 800 emplois menacés. Ces défaillances portent principalement sur des sociétés commerciales (59,6%) et plus particulièrement là encore sur des TPE.

Au plan géographique, les deux régions les plus impactées par les défaillances à fin juin 2023, sur 12 mois glissants, sont l'Île-de-France avec 389 défaillances, suivie de l'Auvergne-Rhône-Alpes avec 232 défaillances.

Les activités « Location de terrains et d'autres biens immobiliers » et « Agences immobilières » sont particulièrement touchées ; cette tendance devrait se poursuivre d'autant qu'un fort ralentissement des transactions a été constaté ces derniers mois, ainsi qu'un amorçage de baisse des prix suite à la hausse des taux d'emprunt.

Dans ce contexte de forte hausse des défaillances d'entreprise, les délais de paiement se sont pourtant améliorés ces derniers mois. En effet, à septembre 2023, on enregistre dans le secteur Immobilier 11,77 jours de retard de paiement moyen contre 15,06 jours à mai 2023. Ainsi depuis juillet 2023, l'indicateur de l'Immobilier est mieux disant que celui enregistré tous secteurs confondus avec 12,78 jours à septembre 2023.

TENDANCES ET ÉVOLUTIONS

Après une année 2022 délicate, avec une diminution du nombre de ventes de logements anciens, une chute du nombre de prêts immobiliers accordés et une hausse du taux des crédits immobiliers, quelles sont les tendances du marché de l'immobilier ?

Malgré le prolongement jusqu'à fin 2023 du prêt à taux zéro et de la résiliation du contrat d'assurance simplifiée, les conditions d'accès au crédit sont plus strictes : disposer d'un apport personnel suffisant (20% requis à ce jour contre 10% auparavant), emprunter sur 25 ans, avoir un taux d'endettement limité à 35% de ses revenus et les avantages de la loi Pinel réduits. Autant d'éléments non négligeables à prendre en considération dans l'élaboration d'un projet immobilier.



PANORAMA GÉNÉRAL



Sans oublier l'entrée en vigueur de l'audit énergétique obligatoire pour la vente de logements énergivores depuis le 1^{er} avril 2023 ; 5 millions de logements classés F et G au DPE* devraient ainsi engager une rénovation énergétique afin de ne pas être exclus du marché de la location immobilière.

Autres points impactant à prendre en considération, la forte voire très forte hausse de la taxe foncière dans certaines communes, ainsi que la flambée inflationniste. Côté vendeur, afin que le plus grand nombre de transactions se concrétise, une baisse de prix pouvant atteindre -7% est ainsi parfois espérée.

Le marché de l'immobilier professionnel est en recul. En effet, le boom du télétravail des salariés a engendré un recul de -12 à -36% de la surface de bureaux nécessaire aux entreprises ; la demande en région parisienne aurait ainsi chuté de -19% au deuxième trimestre 2023 et concernerait environ 54% des entreprises franciliennes.



*Diagnostic de Performance Énergétique

Il semble également clair que les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) devront se diversifier en allant éventuellement vers l'investissement d'EPHAD, de logements étudiants...

Pour 2024, la construction devrait encore faire face à des difficultés importantes entre le coût des matériaux qui augmente et un pouvoir d'achat en berne.

Malgré un ralentissement des ventes, le marché immobilier devrait toutefois résister, plus particulièrement dans l'ancien et ce, en dépit d'un taux d'intérêt qui pourrait atteindre 5%. Actuellement, ce dernier est aux alentours de 4%.

Concernant l'aide MaPrimeRenov' (aide à la rénovation des logements), le gouvernement a annoncé une augmentation de +66% du budget annuel qui devrait ainsi passer de 2,4 à 4 milliards d'euros en 2024. Les particuliers auraient aussi l'opportunité d'utiliser leur PEL, sans pénalité, afin de régler leurs travaux de rénovation énergétique ; ce qui n'était pas le cas jusqu'à maintenant.

Si le dynamisme se maintient sur le marché de l'immobilier avec les grands projets en cours tels que le Grand Paris, les Jeux Olympiques de 2024, il n'en demeure pas moins que l'inflation persistante, la hausse des taux immobiliers ou encore les DPE* obligatoires seront autant de sujets à surveiller de près quant à leur impact sur le marché.



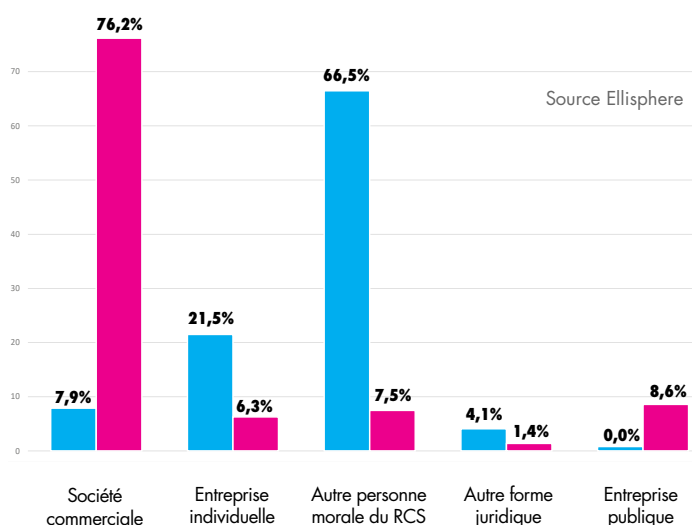
POPULATION DES ENTREPRISES

POPULATION DES ENTREPRISES

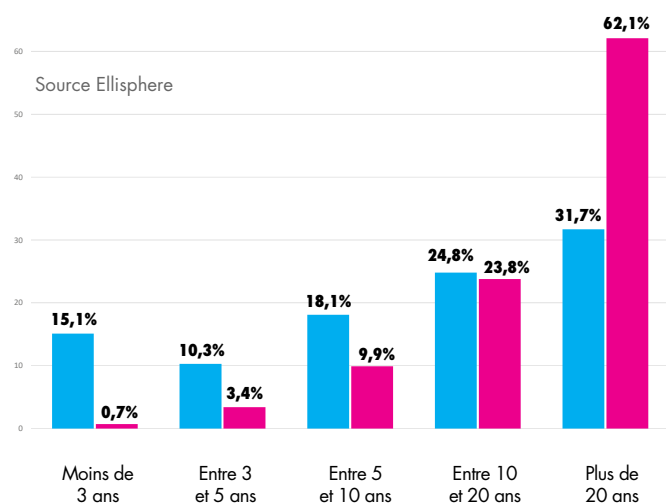


PROFIL DES ÉTABLISSEMENTS

Répartition des établissements et salariés par famille juridique



Répartition des établissements et salariés par tranche d'âge



ANALYSE SECTORIELLE

Entreprises et salariés par activité (classement décroissant selon le nombre d'entreprises)

Activités	Nombre d'entreprises	Pourcentage	Répartition des salariés
Location de terrains et d'autres biens immobiliers	1 818 079	65,0%	30,2%
Location de logements	672 583	24,1%	25,8%
Agences immobilières	120 035	4,3%	19,4%
Supports juridiques de programmes	52 669	1,9%	0,7%
Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	49 992	1,8%	12,5%
Activités des marchands de biens immobiliers	47 795	1,7%	3,9%
Promotion immobilière de logements	16 628	0,6%	6,0%
Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier	13 518	0,5%	0,4%
Promotion immobilière d'autres bâtiments	3 328	0,1%	0,9%
Promotion immobilière de bureaux	893	0,0%	0,3%
TOTAL	2 795 520	100%	100%

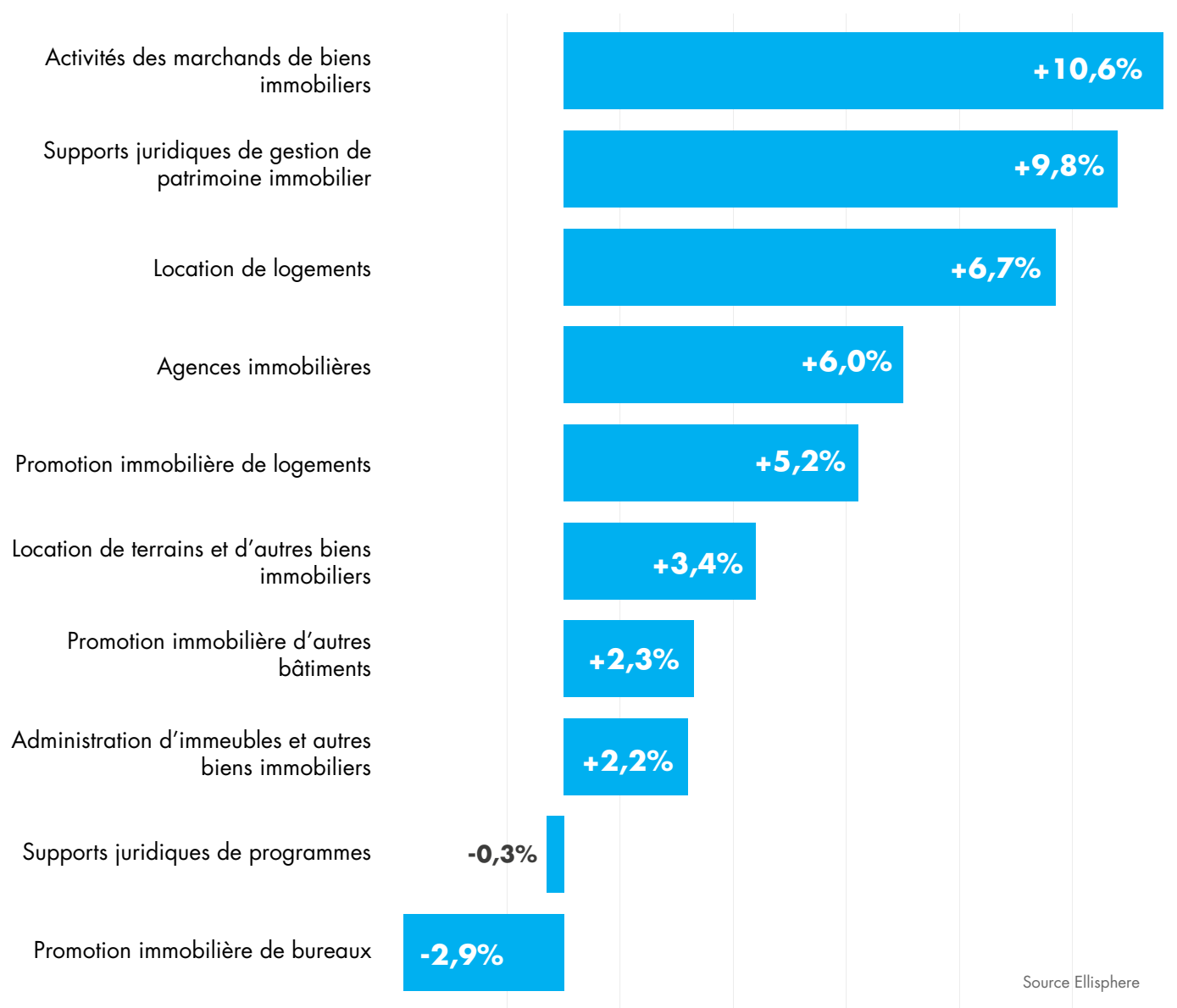
Source Ellisphere

POPULATION DES ENTREPRISES



ANALYSE SECTORIELLE

Évolution du nombre d'entreprises entre 2022 et 2023



Source Ellisphere

POPULATION DES ENTREPRISES



ANALYSE GÉOGRAPHIQUE

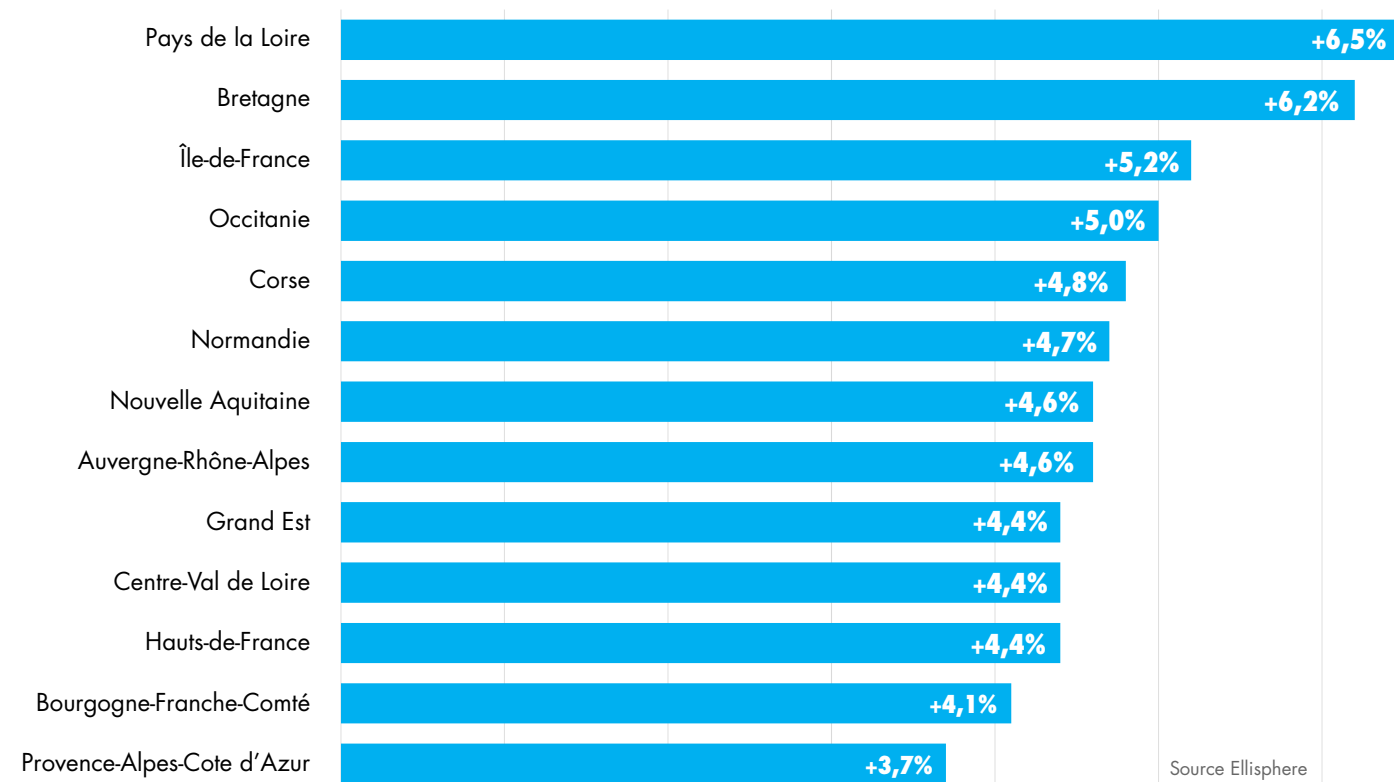
Entreprises et salariés par région (classement décroissant selon la répartition des salariés)

Régions	Répartition des salariés	Nombre d'entreprises	Pourcentage
ÎLE DE FRANCE	32,7%	537 373	19,2%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	11,5%	367 015	13,1%
NOUVELLE AQUITAINE	8,8%	278 633	10,0%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	8,2%	310 965	11,1%
OCCITANIE	7,5%	285 899	10,2%
HAUTS-DE-FRANCE	6,3%	183 112	6,6%
GRAND EST	5,5%	210 842	7,5%
PAYS DE LA LOIRE	5,3%	146 562	5,2%
BRETAGNE	4,0%	147 275	5,3%
NORMANDIE	3,9%	111 695	4,0%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	3,0%	105 650	3,8%
CENTRE - VAL DE LOIRE	2,7%	89 321	3,2%
CORSE	0,5%	21 178	0,8%
TOTAL	100%	2 795 520	100%

Source Ellisphere

ANALYSE GÉOGRAPHIQUE

Évolution du nombre d'entreprises par région (classement décroissant de la plus forte croissance à la plus faible)



Source Ellisphere

A long-exposure photograph of a city street at night. The image is dominated by horizontal light trails in shades of blue, cyan, and magenta, created by moving vehicles. The foreground shows a dark, textured pavement with a repeating diamond pattern. In the background, a few streetlights and the silhouettes of buildings are visible against the dark sky.

CRÉATIONS/DISPARITIONS INDICE DE DYNAMISME ENTREPRENEURIAL

CRÉATIONS & DISPARITIONS

Indice de dynamisme entrepreneurial

SYNTHÈSE

Sur 12 mois glissants (au 31 décembre 2022)

NOMBRE DE CRÉATIONS

176 677

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE CRÉATIONS

-7,2%

NOMBRE DE DISPARITIONS

92 876

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DISPARITIONS

+3,5%

DONT LIQUIDATIONS JUDICIAIRES

1 363

INDICATEUR DE DYNAMISME ENTREPRENEURIAL* (IDE)

1,9

IDE (Entreprises individuelles uniquement)

2,1

IDE (Sociétés commerciales uniquement)

2,2

IDE (Autre personne morale immatriculée au RCS)

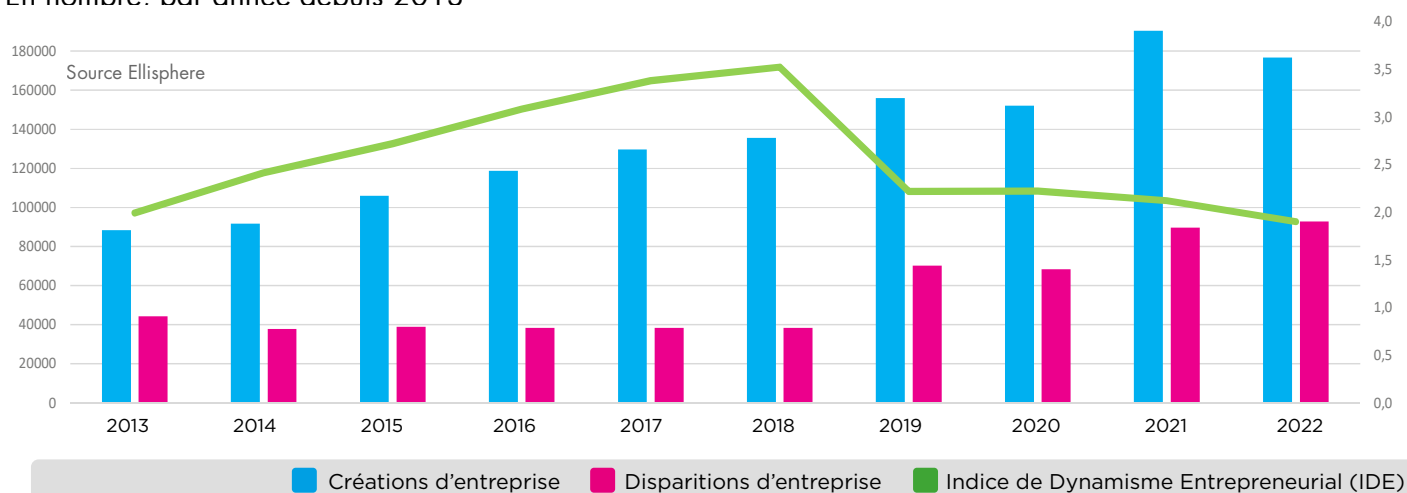
1,7

* Rapport entre le nombre total de créations et le nombre total de disparitions d'entreprise

Source Ellisphere

Evolution des créations, disparitions et Indice de Dynamisme Entrepreneurial (IDE) du secteur

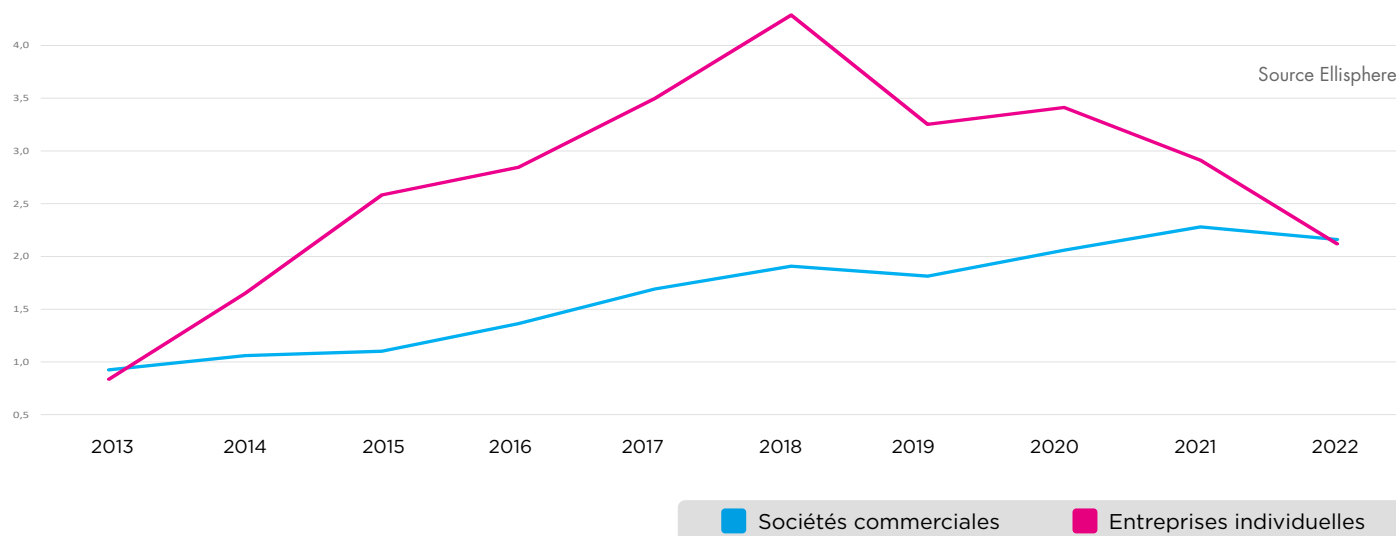
En nombre, par année depuis 2013



CRÉATIONS & DISPARITIONS

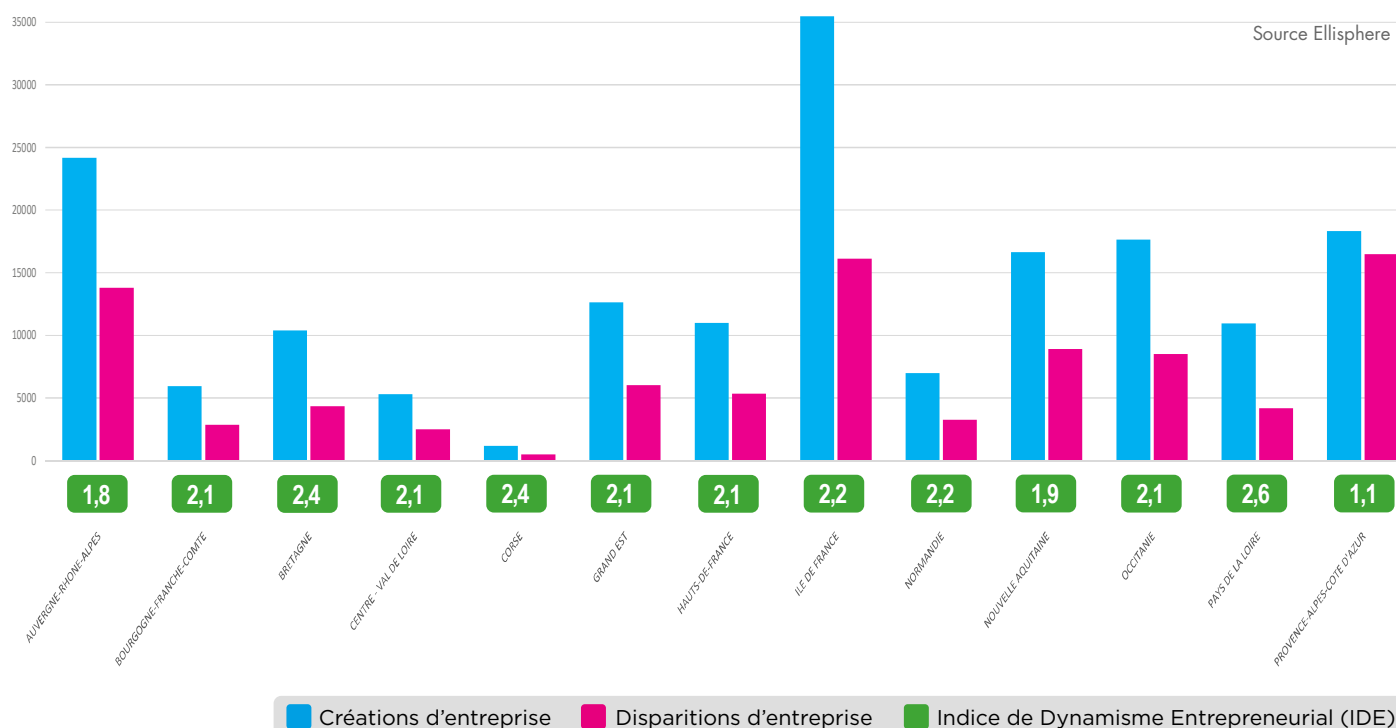
Indice de dynamisme entrepreneurial

Evolution de l'Indice de Dynamisme Entrepreneurial (IDE) selon le type d'entreprise par année depuis 2013



Evolution des créations, disparitions et IDE par région

En nombre sur 12 mois glissants*



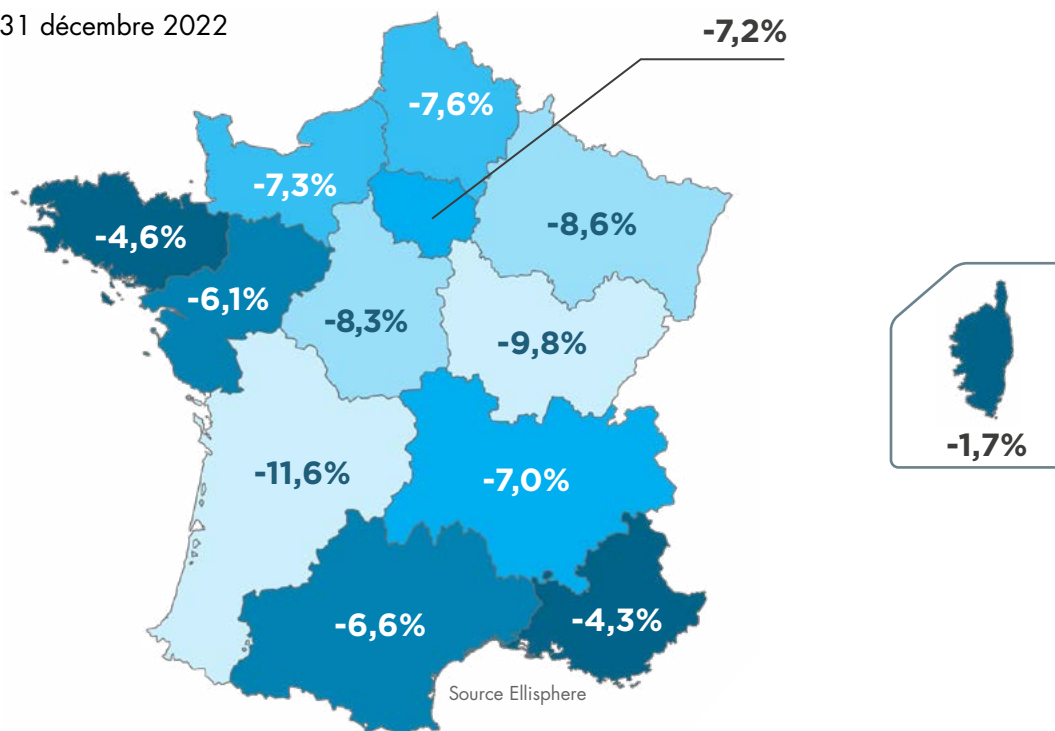
* au 31 décembre 2022

CRÉATIONS & DISPARITIONS

Indice de dynamisme entrepreneurial

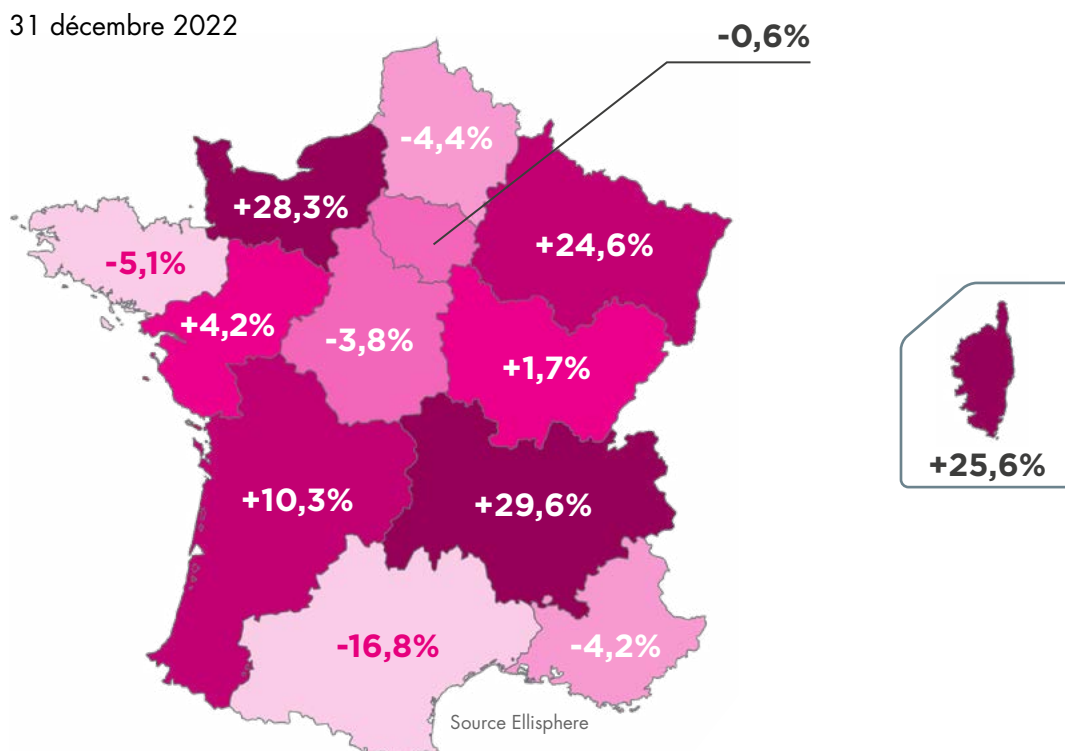
ÉVOLUTION DES CRÉATIONS PAR RÉGION

sur 12 mois glissants au 31 décembre 2022



ÉVOLUTION DES DISPARITIONS PAR RÉGION

sur 12 mois glissants au 31 décembre 2022



CRÉATIONS/DISPARITIONS
FOCUS SUR LES
DÉFAILLANCES
D'ENTREPRISE

Business

Commodities

Gold
AU\$500
\$1146.06
(£748)
-0.94 (-0.08%)

Brent Crude
AU\$500
\$52.14
(November)
-0.54 (-1.05%)

News

Long haul
for Tesco
Company
halts sales
spiral but
profits fall

global crisis, warns IMF

The report called on the US Federal Reserve to hold off on its first interest rate hike in nine years and for the au-

DÉFAILLANCES D'ENTREPRISE

À NOTER

L'étude des défaillances porte sur les ouvertures de redressement judiciaire et de liquidation judiciaire directe.

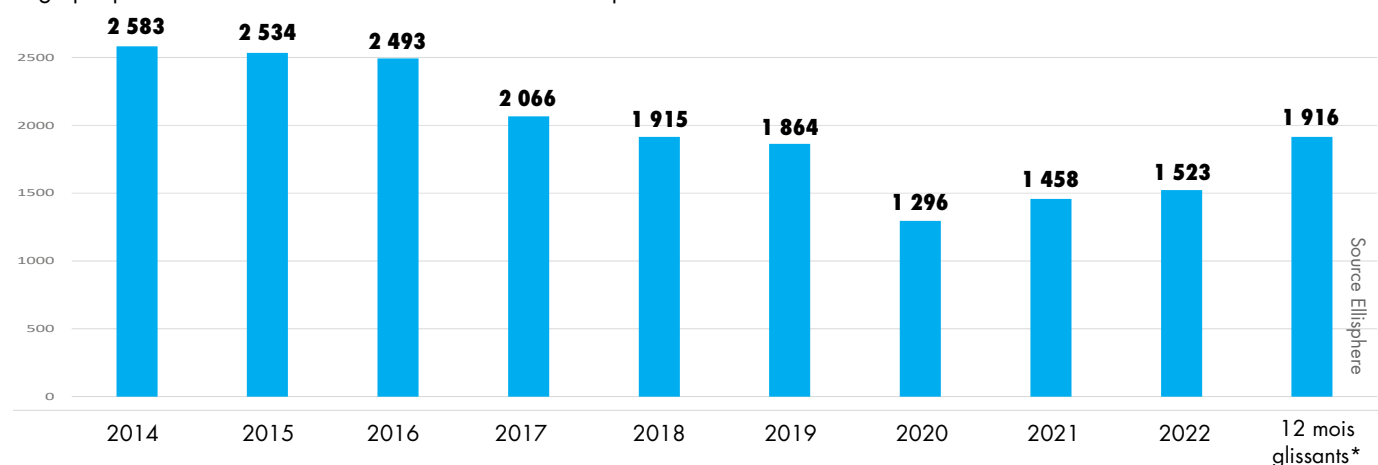
France métropolitaine

Immobilier

Tous secteurs confondus

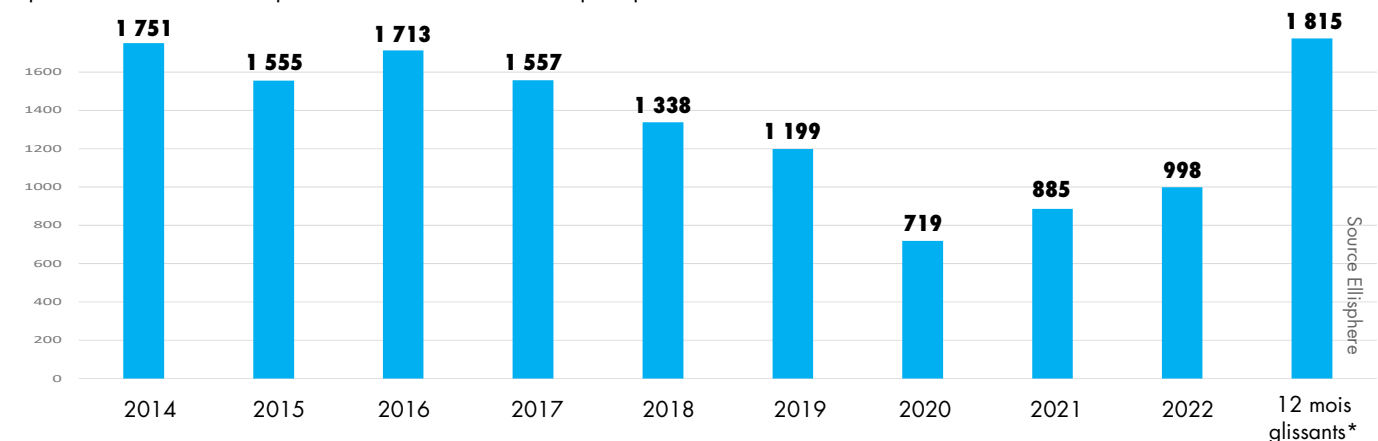
ÉVOLUTION DES DÉFAILLANCES DEPUIS 2014

Le graphique ci-dessous illustre le nombre de défaillances depuis 2014



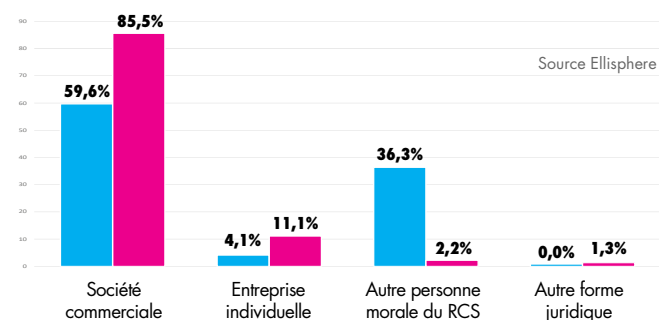
LE COÛT SOCIAL DES DÉFAILLANCES DEPUIS 2014

Le graphique ci-dessous recense le nombre de salariés employés par les entreprises défaillantes depuis 2014. Il permet de mesurer le risque annuel de destruction d'emplois par les défaillances.

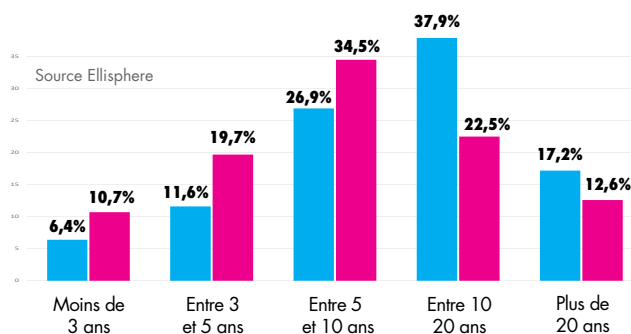


RÉPARTITION DES DÉFAILLANCES (analyse sur 12 mois glissants*)

Répartition des défaillances par famille juridique



Répartition des défaillances selon l'âge des entreprises



* au 30 juin 2023

DÉFAILLANCES D'ENTREPRISE

À NOTER

L'étude des défaillances porte sur les ouvertures de redressement judiciaire et de liquidation judiciaire directe.

France métropolitaine

DÉFAILLANCES PAR RÉGION

en nombre et en pourcentage sur 12 mois glissants* (classement décroissant selon le nombre de défaillances)

Régions	Nombre de défaillances	Répartition	Evolution	Taux de défaillance
ÎLE DE FRANCE	389	20,3%	+34,1%	0,1%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	232	12,1%	+31,8%	0,1%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	214	11,2%	+3,9%	0,1%
OCCITANIE	201	10,5%	+58,3%	0,1%
NOUVELLE AQUITAINE	197	10,3%	+62,8%	0,1%
GRAND EST	144	7,5%	+18%	0,1%
HAUTS-DE-FRANCE	127	6,6%	+35,1%	0,1%
PAYS DE LA LOIRE	109	5,7%	+109,6%	0,1%
BRETAGNE	82	4,3%	+39%	0,1%
NORMANDIE	72	3,8%	+41,2%	0,1%
CENTRE - VAL DE LOIRE	67	3,5%	+81,1%	0,1%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	61	3,2%	-3,2%	0,1%
CORSE	21	1,1%	+50%	0,1%
TOTAL	1 916	100%	+35,7%	0,1%

Source Ellisphere

DÉFAILLANCES PAR ACTIVITÉ

en nombre et en pourcentage sur 12 mois glissants* (classement décroissant selon le nombre de défaillances)

Activités	Nombre de défaillances	Evolution	Taux de défaillance
Location de terrains et d'autres biens immobiliers	725	+9,5%	0,0%
Agences immobilières	646	+98,8%	0,6%
Activités des marchands de biens immobiliers	172	+26,5%	0,4%
Supports juridiques de programmes	114	+72,7%	0,2%
Promotion immobilière de logements	113	+43%	0,7%
Location de logements	87	-4,4%	0,0%
Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	40	+17,6%	0,1%
Promotion immobilière d'autres bâtiments	12	-7,7%	0,5%
Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier	6	0,0%	0,0%
Promotion immobilière de bureaux	1	-	0,1%
TOTAL	1 916	35,7%	0,1%

Source Ellisphere

* au 30 juin 2023

DÉFAILLANCES D'ENTREPRISE

À NOTER

L'étude des défaillances porte sur les ouvertures de redressement judiciaire et de liquidation judiciaire directe.

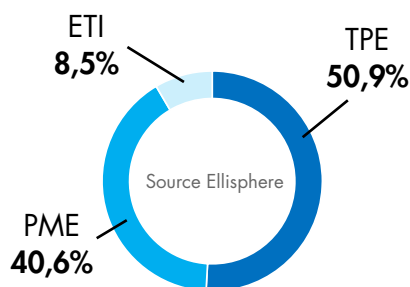
France métropolitaine

IMPACT FINANCIER DES DÉFAILLANCES

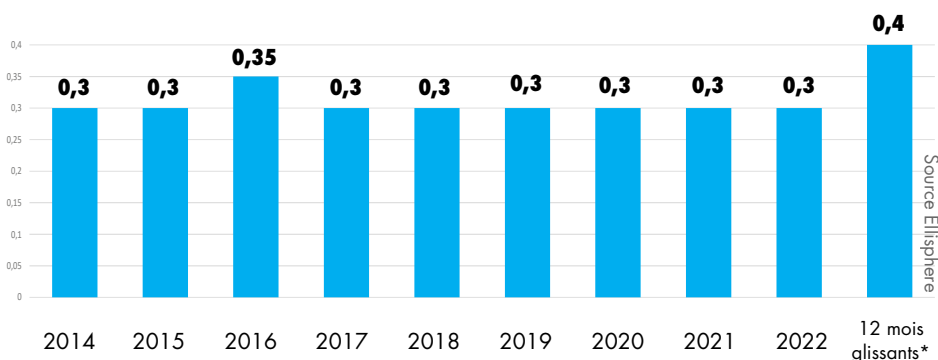
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	12 mois *
Nombre d'entreprises avec chiffre d'affaires	1 051	961	835	650	625	619	457	539	592	844
Part dans l'ensemble des défaillances	40,7%	37,9%	33,5%	31,5%	32,6%	33,2%	35,3%	37,0%	38,9%	44,1%

Source Ellisphere

Répartition du chiffre d'affaires des entreprises défaillantes par taille

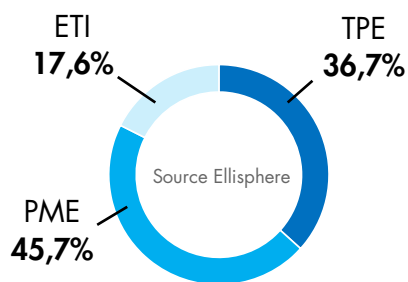


Chiffre d'affaires moyen (en M€) des entreprises défaillantes par année

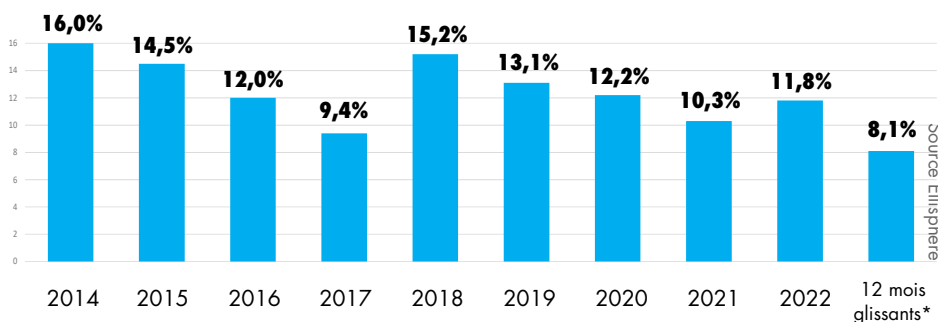


L'ENDETTEMENT FOURNISSEUR DES ENTREPRISES DÉFAILLANTES

Répartition des dettes fournisseurs des entreprises défaillantes par taille

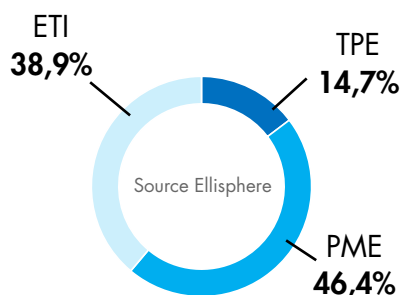


Taux des dettes fournisseurs dans le passif des entreprises défaillantes depuis 2014

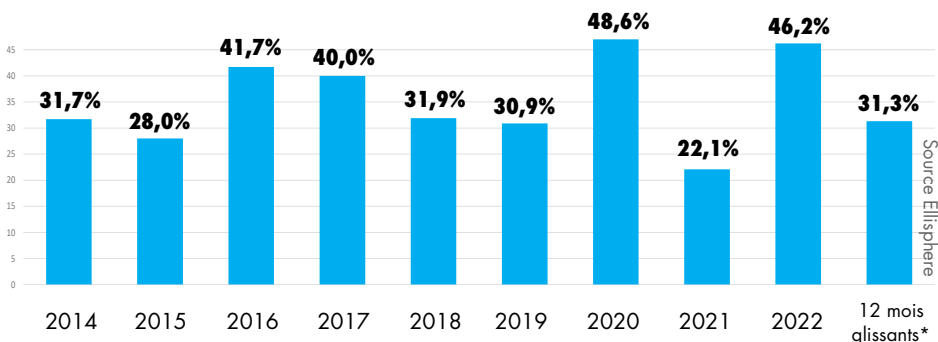


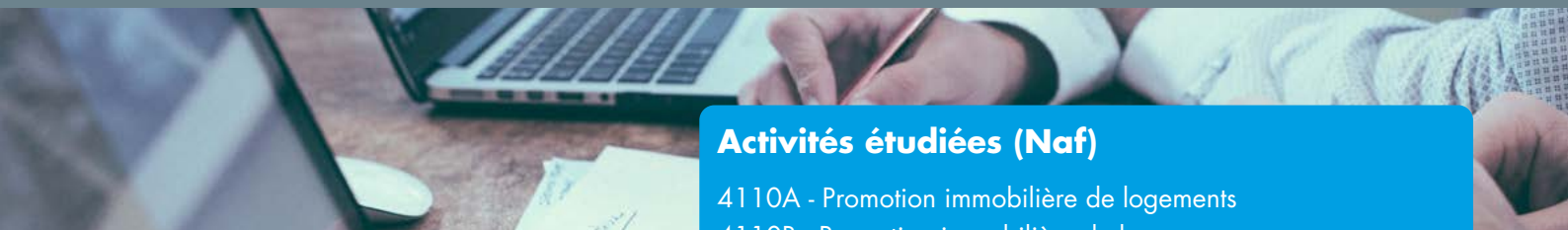
L'ENDETTEMENT BANCAIRE DES ENTREPRISES DÉFAILLANTES

Répartition des dettes bancaires des entreprises défaillantes par taille



Taux des dettes bancaires dans le passif des entreprises défaillantes depuis 2014





Activités étudiées (Naf)

4110A - Promotion immobilière de logements
4110B - Promotion immobilière de bureaux
4110C - Promotion immobilière d'autres bâtiments
4110D - Supports juridiques de programmes
6810Z - Activités des marchands de biens immobiliers
6820A - Location de logements
6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers
6831Z - Agences immobilières
6832A - Administration d'immeubles et autres biens immobiliers
6832B - Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier

Cette étude considère les entités immatriculées avec SIREN et NIC en France métropolitaine dont l'activité et la forme juridique sont connues à la date d'extraction.

- **Population des entreprises :**
chiffres au 12 septembre 2023.
- **Défaillances :**
chiffres au 30 juin 2023.
- **Indice de Dynamisme Entrepreneurial (IDE) :**
chiffres au 31 décembre 2022.

LE PROFIL DES ENTITÉS ÉTUDIÉES PREND EN COMPTE :

l'adresse du siège social et des établissements, le code APE/NAF, le statut juridique, l'année de création, l'effectif, les éléments de bilans sociaux ou consolidés publiés et disponibles dont le chiffre d'affaires, les dettes fournisseurs et bancaires, le total bilan.

Ces éléments de profil sont agrégés et restitués par critère géographique, sectoriel, juridique ou d'ancienneté des entreprises.

LA POPULATION DES ENTREPRISES comptabilise les entités actives avec leur siège social et leurs établissements (hors cessations et liquidations judiciaires).

LES DÉFAILLANCES D'ENTREPRISE sont comptabilisées sur 12 mois glissants et prennent en compte les ouvertures de redressement judiciaire et de liquidation judiciaire directe.

L'impact social cumule et répartit par profil le dernier effectif connu des entreprises défaillantes.

L'impact financier cumule et répartit par profil les derniers éléments bilantiels connus des entités défaillantes.

DÉFINITIONS

Créations : le comptage des créations prend en compte toutes les entités juridiques dont la date initiale d'immatriculation auprès du greffe ou celle déclarée à l'INSEE est connue.

Disparitions : le comptage des disparitions prend en compte toutes les entités juridiques dont la date de cessation d'activité est connue, qu'il s'agisse d'une cessation hors procédure collective ou d'une liquidation judiciaire.

Taux de sinistralité : quand la disparition est le fait d'une liquidation judiciaire, elle est sous-catégorisée pour calculer de taux de sinistralité (ratio entre le nombre de liquidations et le total des disparitions).

Indice de Dynamisme Entrepreneurial (IDE) : il est le rapport entre le nombre total de créations et le nombre total de disparitions d'entreprise sur un secteur d'activité, une zone géographique...

Le référentiel d'Ellisphere met à disposition de l'information économique, légale, financière et extra-financière sur près de 16,8 millions d'entités françaises jusqu'à 10 ans après leur date de cessation.

SUIVEZ

L'ACTUALITÉ D'ELLISPHERE



www.ellisphere.com



[@ellisphere](#)



[@ellisphere](#)



[@ellisphere](#)



[_ellisphere_](#)



Pour plus d'information sur nos études :

pole_statistiques_economiques@ellisphere.com



Pour un monde économique fiable et une croissance durable

www.ellisphere.com

Lille – Lyon – Marseille – Paris La Défense – Nantes – Strasbourg – Toulouse – Tours
Siège social : Tour Franklin – 100-101 Terrasse Boieldieu – 92042 Paris La Défense Cedex
Adresse postale : 37 rue Sergent Michel Berthet – CS 99063 – 69255 Lyon Cedex 09
S.A.S. au capital de 2 519 229 euros – 482755741 RCS Nanterre