

LETTRE SEMESTRIELLE D'INFORMATION OBSERVATOIRE DES DEMENAGEURS



L'Observatoire des déménageurs est réalisé par l'Institut I+C sur la base de l'interrogation semestrielle d'un échantillon représentatif de près de 250 entreprises métropolitaines

Bonne tenue de l'activité en 2017

Suivant la dynamique haussière des deux dernières années, 2017 marque une année record pour les transactions immobilières, stimulées par la progression de l'emploi et portées par les dispositifs gouvernementaux (PINEL, PTZ) et des conditions d'accès au crédit encore très largement facilitées. Le secteur du bâtiment a également profité de cette dynamique, en témoigne l'accélération des travaux en construction neuve (secteurs résidentiel et non-résidentiel) cette année.

Dans ce contexte économique favorable, dans la lignée du semestre précédent, les professionnels du déménagement ont vu leur chiffre d'affaires croître sensiblement au second semestre (+ 2,5 % au troisième trimestre et + 4 % au quatrième trimestre). Sans exception, toutes les prestations proposées (particuliers, entreprises, et activités connexes) ont vu leurs ventes

augmenter. A noter une accélération en fin d'année, et particulièrement pour les activités connexes. Elle semble avoir profité majoritairement aux entreprises de petite et grande taille, les sociétés moyennes étant en retrait sur la deuxième partie de l'année.

A six mois d'intervalle, les préoccupations des chefs d'entreprises restent les mêmes. Plus précisément, la capacité à répondre de manière satisfaisante à la demande du marché demeure l'inquiétude principale.

Un certain pessimisme se perçoit à travers les carnets de commandes, orientés à la baisse, alors même qu'un grand nombre d'indicateurs amènent à penser que l'année 2018 sera dynamique. Cette prudence serait-elle excessive ?

AVANT-PROPOS : Conjoncture immobilière

I - CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA PROFESSION

II - PREOCCUPATIONS DES CHEFS D'ENTREPRISE

III - ANTICIPATIONS D'ACTIVITE

AVANT-PROPOS : Conjuncture immobilière

Année 2017 : un record pour les ventes immobilières

Après avoir correctement progressé au cours du premier semestre 2017, les ventes immobilières ont accéléré au second semestre. A fin novembre, sur les douze derniers mois écoulés, elles ont progressé de + 12,5 %. Cette évolution reste relativement homogène au niveau régional (elle oscille entre + 11 % et + 14 %).

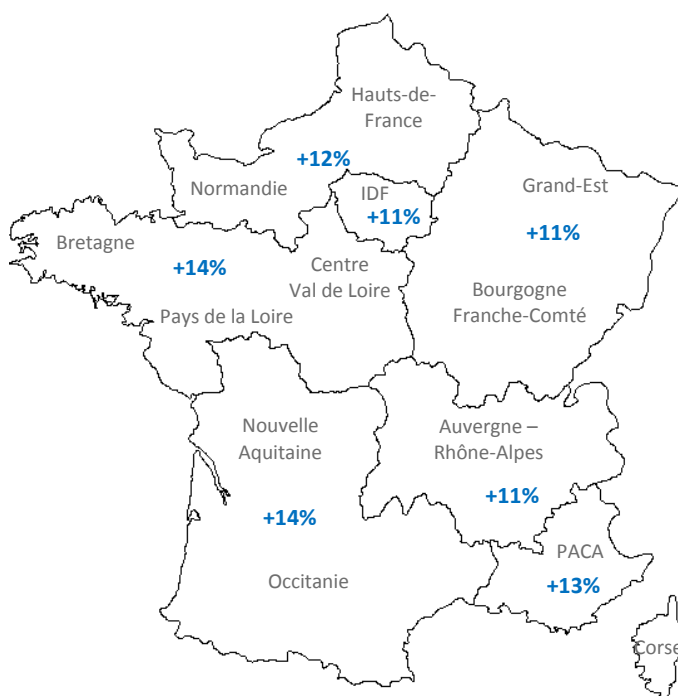
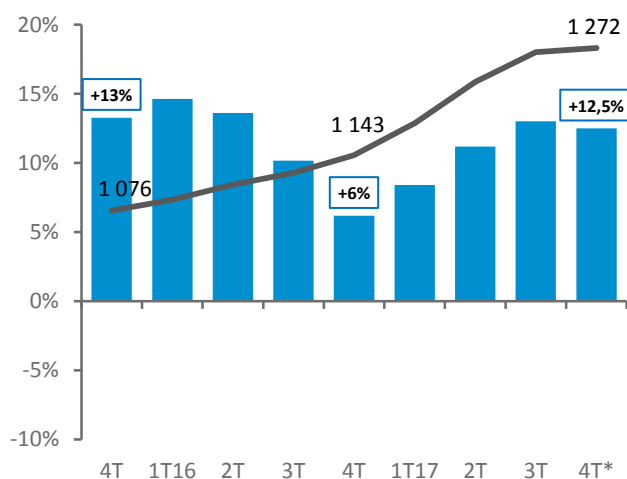
Dans l'ancien, la croissance s'est renforcée cet été et elle s'est légèrement atténuée en fin d'année. Les ventes

réalisées par les agents immobiliers et les administrateurs de biens s'affichent en hausse de + 13,5 % au troisième trimestre et + 12 % au dernier sur l'ensemble de l'hexagone.

En revanche, l'évolution des transactions liées à la location n'a eu de cesse de ralentir depuis le deuxième trimestre pour finalement atteindre + 0,9 % sur l'ensemble de l'année.

Nombre⁽¹⁾ et évolution⁽²⁾ des ventes immobilières (neuf et ancien)

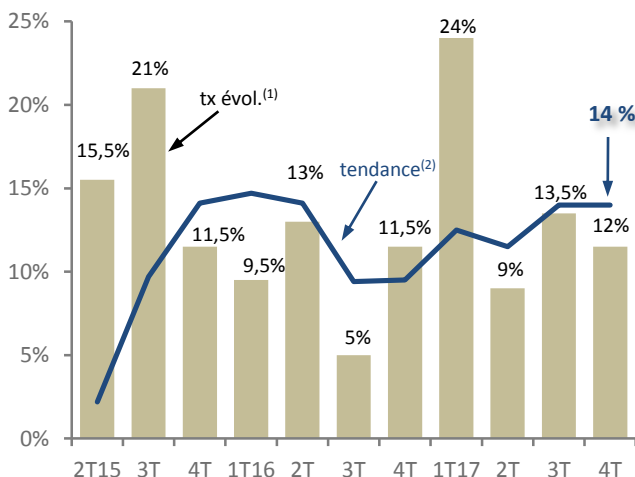
Source : CGEDD et Direction Générale des Finances publiques (en milliers)



Notes. * à fin novembre. Evolutions régionales du 4T 2017 (arrêté fin novembre par rapport à la même période en 2016).

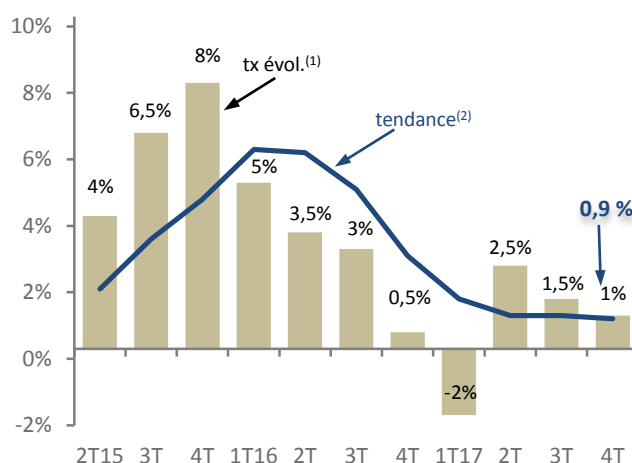
Evolution⁽²⁾ du nombre de ventes dans l'ancien

Source : I+C / SNPI



Evolution⁽²⁾ du nombre de locations dans l'ancien

Source : I+C / SNPI



⁽¹⁾ En milliers de ventes

⁽²⁾ Tendence annuelle = cumul 12 mois

Les français redevenus mobiles au sein de l'Union Européenne

Sur les 70 000 français supplémentaires inscrits au registre mondial des français établis hors de France en 2016, près de 40% (soit environ 28 000) se sont établis dans un pays de l'Union Européenne (U.E.). Ce volume a progressé de 4,5% entre 2015 et 2016, portant ainsi le nombre de français établis au sein de l'U.E. à 660 000. Les pays où la population française est la plus importante sont le Royaume-Uni, la Belgique et l'Allemagne avec respectivement 21%, 19% et 18% des inscrits au registre dans l'U.E.. Malte est le pays qui a vu le nombre de français progressé le plus rapidement en 2016 (+ 29 %).

Une évolution à relativiser puisqu'ils passent de 748 à 966. Viennent ensuite les pays Baltes (Estonie, Lettonie) qui enregistrent des rythmes de croissance forts eux-aussi. Le nombre de français établis au Portugal a augmenté de 8% en 2016, avoisinant les 16 500.

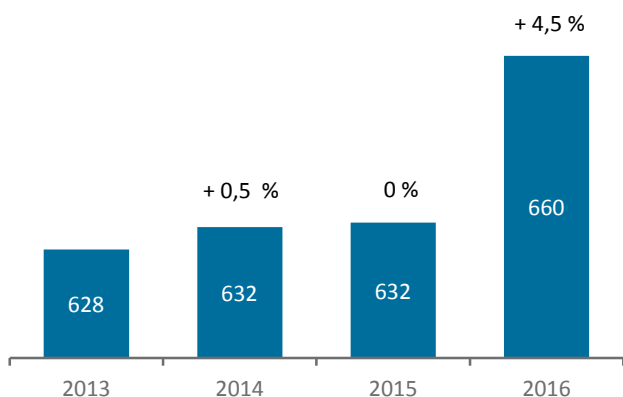
En revanche, l'Espagne et l'Italie enregistrent plus de départs que d'entrées de compatriotes (respectivement - 1 % et - 2 %) et ce, depuis plusieurs années. Ils sont toutefois 85 000 dans le premier contre 44 000 dans le second.

Evolution de la population française à l'étranger au sein de l'Union Européenne

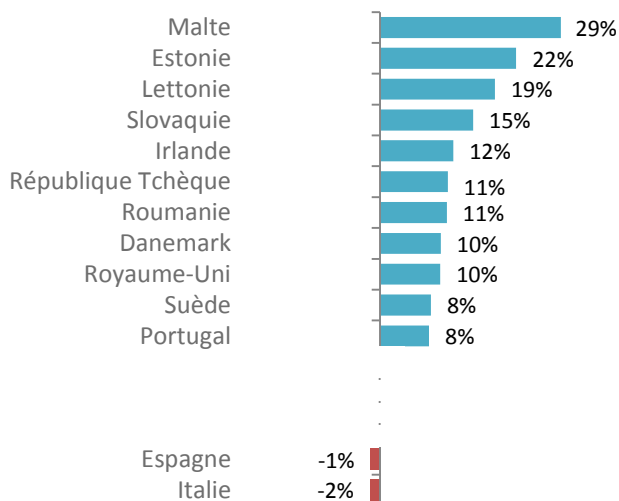
Source : Ministère des Affaires Etrangères et du Développement International

Au 31 décembre 2016

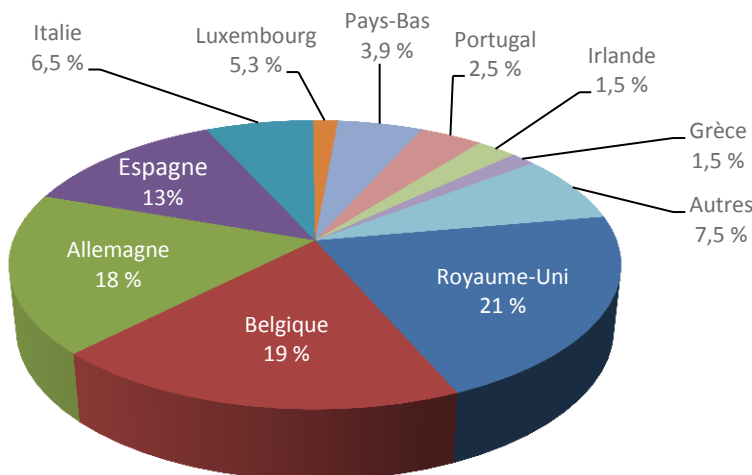
Population inscrite au registre des français de l'étranger au sein de l'Union Européenne (en milliers)



Evolution par zone géographique



Répartition par zone géographique



Des marchés locatif et à la vente pour les bureaux bien orientés

La demande placée de bureaux a augmenté de + 6,5 % en au premier semestre 2017 (par rapport à la même période en 2016).

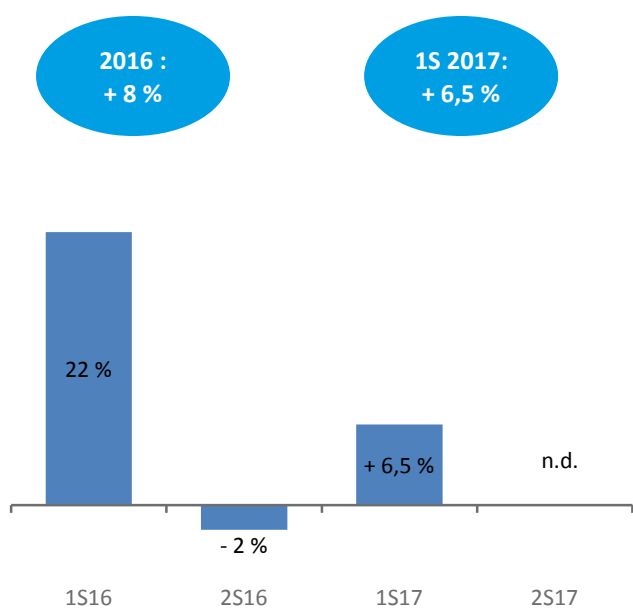
Toutes les régions ont enregistré une hausse des actes commerciaux sur la location ou l'achat de surface de bureaux au premier semestre sauf les régions de l'est de la France dont la demande placée a reculé de près de 16%. Les régions du sud de la France (PACA, Corse, Nouvelle

Aquitaine et Occitanie) connaissent une croissance supérieure à + 25 % alors qu'elle est beaucoup plus modérée dans le nord de la France. Seules données disponibles sur le second semestre 2017, la demande placée à Bordeaux et Marseille a plus que doublé alors qu'elle reculait à Toulouse et Lille de 6 % par rapport au même trimestre en 2016.

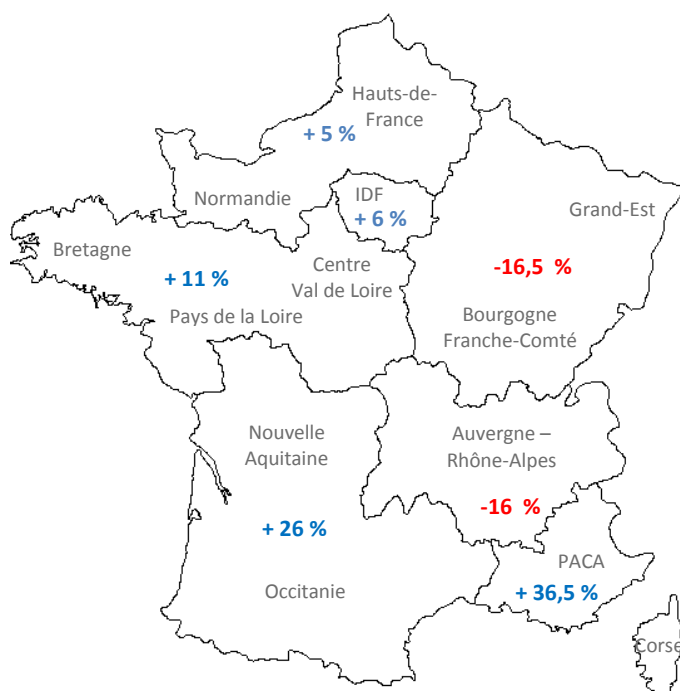
Demande placée de bureaux (transactions à la location ou à la vente)

Source : CBRE / I+C

Evolution du nombre de transactions



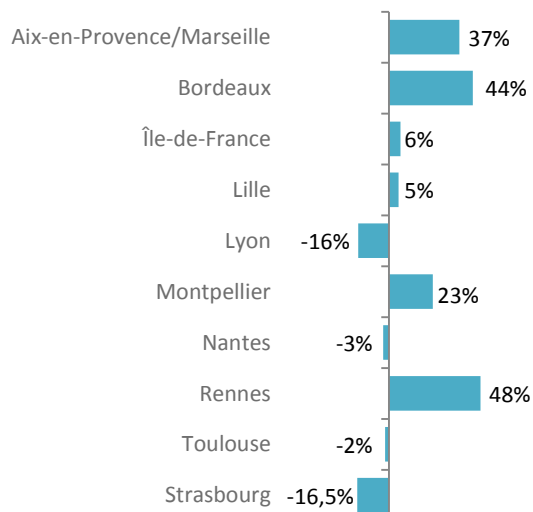
Evolution régionale au 1S 2017



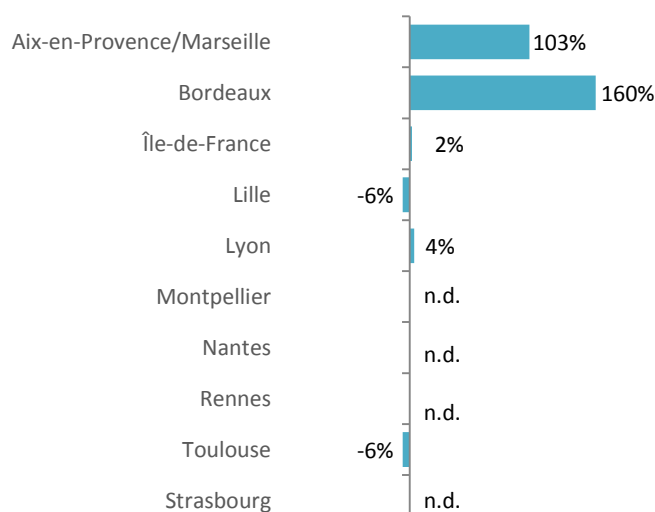
Notes. Evolutions du semestre par rapport au même semestre de l'année précédente.
n.d. Données non disponibles

Evolution des métropoles régionales

1S16/1S17



3T16/3T17



I – CHIFFRE D’AFFAIRES DE LA PROFESSION

Une fin d’année en accélération

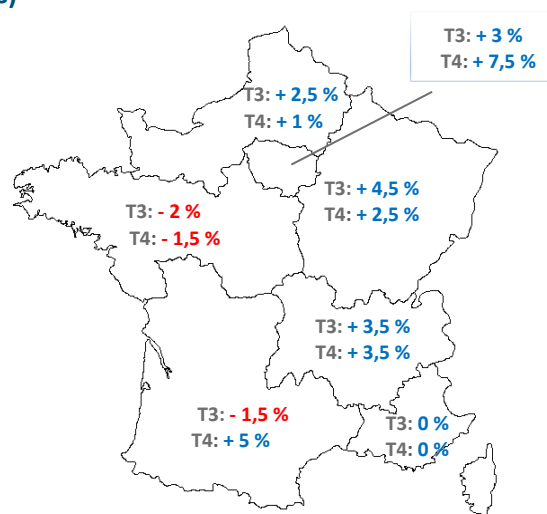
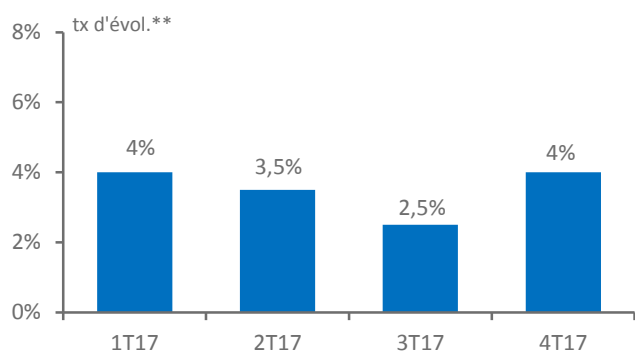
Suivant la dynamique du marché immobilier, le chiffre d’affaires des déménageurs progresse de + 2,5 % au troisième trimestre et accélère au quatrième trimestre avec + 4,0 % (par rapport aux mêmes trimestres de l’année précédente).

Les évolutions régionales sont contrastées sur l’ensemble du territoire. L’est de la France est plus dynamique que la moyenne nationale au second semestre. La région PACA-Corse est stable tandis que la région Bretagne-Centre-Pays

de la Loire a vu son chiffre d’affaires se replier sur la deuxième moitié de l’année 2017. L’activité de déménagement de particuliers a cru de manière plus soutenue que le transfert des entreprises. A noter une accélération soutenue des prestations connexes (toutes confondues) en fin d’année. Les petites et grandes entreprises ont plus bénéficié de cette tendance que les sociétés de tailles moyenne.

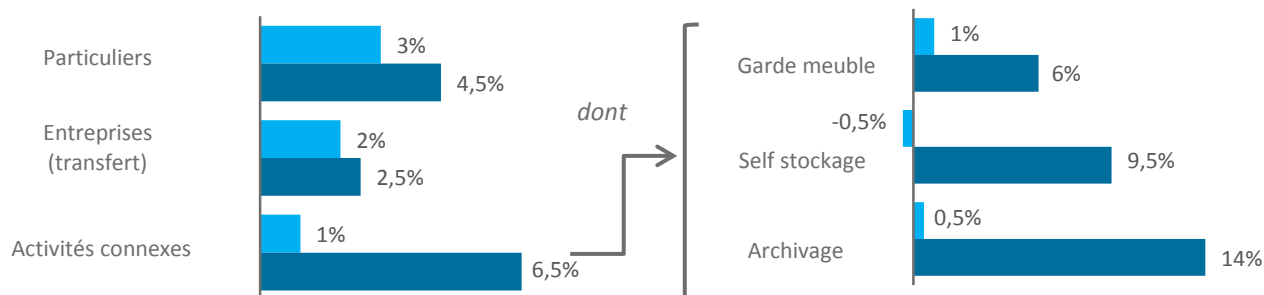
Evolution du chiffre d’affaires des déménageurs (hors activités annexes)*

Source : I+C



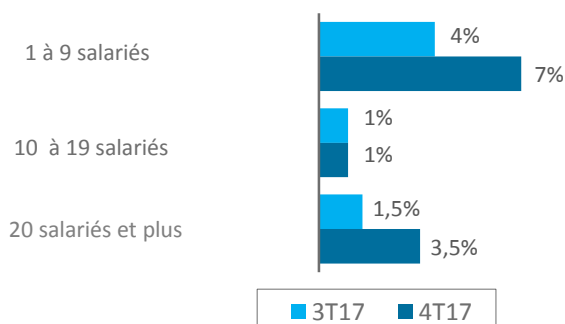
Evolution détaillée du trimestre selon les types d’activité

Source : I+C



Evolution détaillée du trimestre selon la taille des entreprises

Source : I+C



* transport œuvres d’art, logistique, maintenance lourde, transport, relocation, ...

** Taux d’évol. = évolution du trimestre par rapport au même trimestre de l’année précédente

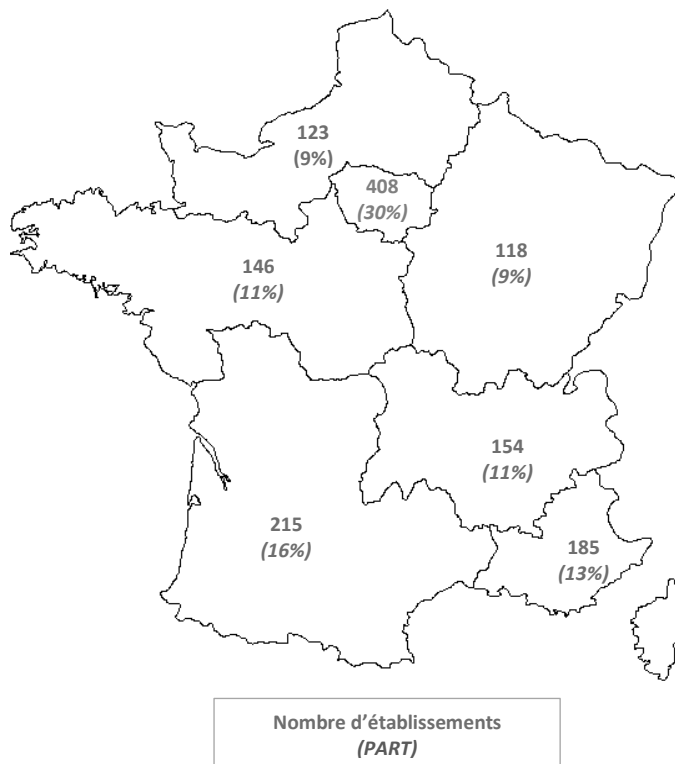
Des évolutions régionales disparates

Comptabilisant environ 30 % des établissements employeurs en 2016 (soit 408 établissements), l'Ile-de-France est la région qui connaît la plus forte progression entre 2015 et 2016 (+ 5 %), suivie par la région Rhône-Alpes (+ 3 %) et la région PACA (+ 1%).

A l'inverse, le nombre d'établissements a diminué entre 2015 et 2016 dans la moitié nord (hors Ile-de-France) avec un repli plus prononcé (- 5 %) dans la région Nord-Normandie.

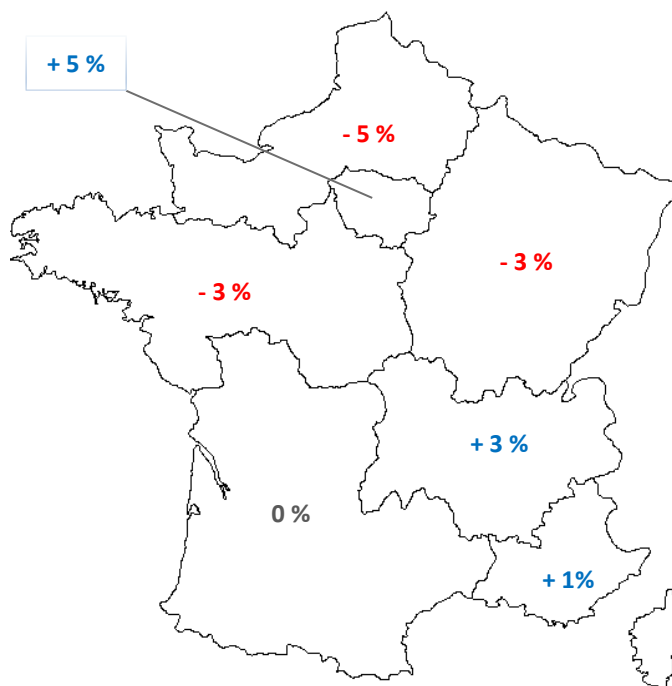
Répartitions des 1379 établissements employeurs en 2016

Source : ACOSS



Evolution du nombre d'établissements employeurs 2015-2016

Source : ACOSS



II – PREOCCUPATIONS DES CHEFS D'ENTREPRISE

Des inquiétudes semblables au semestre précédent

Parmi les principales préoccupations des chefs d'entreprises, la capacité à répondre de manière satisfaisante à la demande du marché reste en première position avec 54 % des voix. Des goulots de production peuvent apparaître face à une activité non anticipée et particulièrement lorsque des difficultés à recruter du personnel qualifié existent.

Arrivent ensuite ex-aequo les préoccupations liées au travail illégal et à la concurrence déloyale (plus précisément la concurrence d'internet). Bien que leur

position dans le classement n'ait pas été modifiée, ces inquiétudes gagnent du terrain puisqu'elles recueillent 46 % des voix contre 26 % précédemment.

Une proportion plus élevée des répondants (37% contre 26% au premier semestre) est préoccupée par le poids des charges fiscales et sociales. Elle arrive en troisième position, devant les carnets de commandes et les difficultés en trésorerie qui restent stables en proportion.

Top 5 des préoccupations des chefs d'entreprise (réponses assistées)

Source : I+C

	% d'entreprises	Evolution du classement à 6 mois d'intervalle
1 Difficultés de recrutement	54 %	=
2 Travail illégal / concurrence déloyale	46 %	=
3 Charges sociales et fiscales	37 %	=
4 Carnets de commandes	22 %	=
5 Difficultés en trésorerie	17 %	=

III – ANTICIPATIONS D'ACTIVITE

1) Indicateurs prédictifs d'activité : l'immobilier neuf

Une orientation positive

Les mises en chantiers de logements individuels et collectifs ont été très dynamiques en 2017 : elles ont progressé de + 14 % pour les premiers et 19 % pour les seconds. Cela correspond à environ 162 000 mises en chantiers de logements individuels et 245 000 mises en chantiers de logements collectifs. Globalement, toutes les régions françaises ont bénéficié d'une tendance haussière concernant la construction de logements. Seule l'Île-de-France connaît des évolutions très contrastées entre les mises en chantiers dans l'individuel et le collectif.

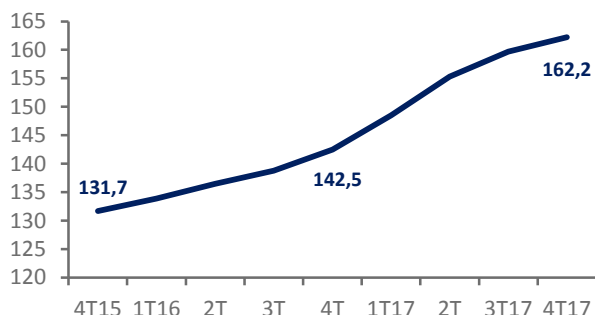
La construction de bureaux a également progressé pendant l'année avec une accélération marquée au second semestre. Quelques différences sont notables parmi les régions. En effet, la région PACA et le sud-est de la France ont enregistré un repli sur les deux derniers trimestres de l'année tandis qu'une forte croissance a été enregistrée pour les régions Rhône-Alpes et Bretagne - Centre - Pays de la Loire.

Mises en chantier : logements

Source : SOeS

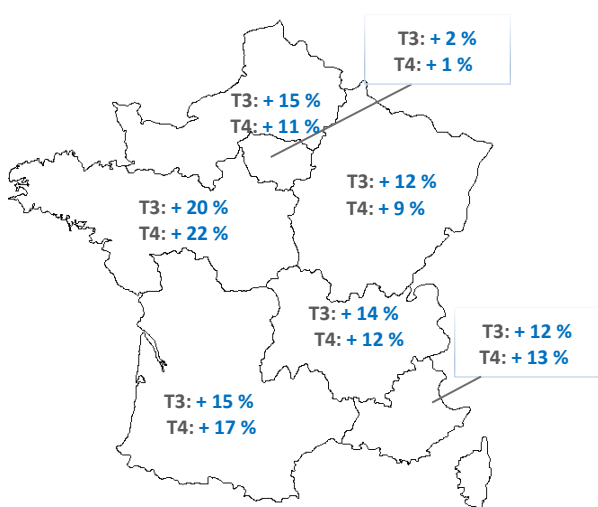
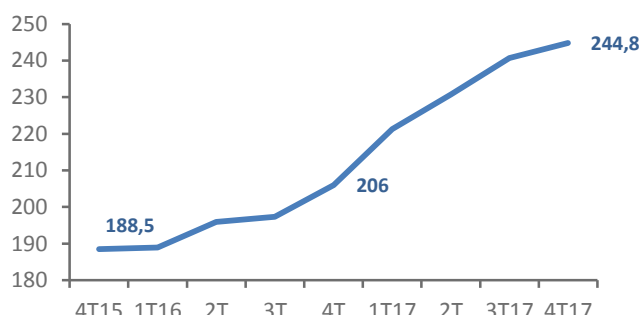
Logements individuels (en milliers)

Tendance : + 14 %

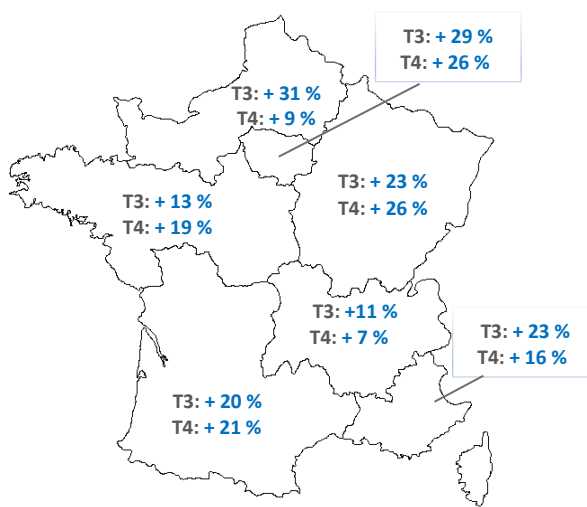


Logements collectifs (en milliers)

Tendance : + 19 %



Tendance annuelle = cumul 12 mois



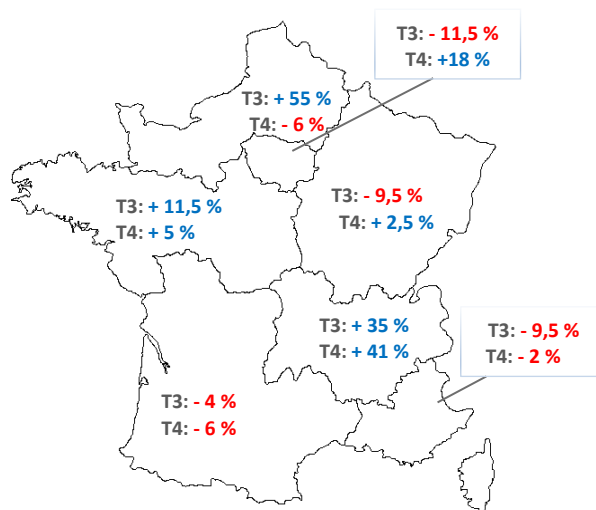
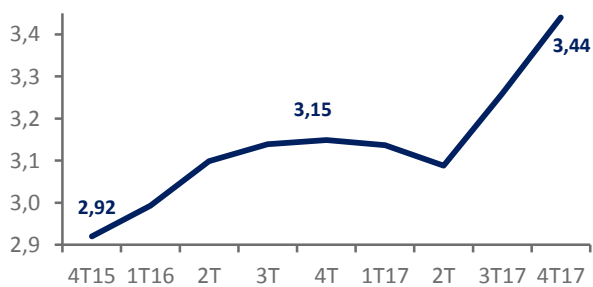
Tendance annuelle = cumul 12 mois

Mises en chantier : bâtiments non résidentiels

Source : SOeS

Bureaux (en millions de m²)

Tendance : + 9 %



Tendance annuelle = cumul 12 mois

2) Anticipation des déménageurs

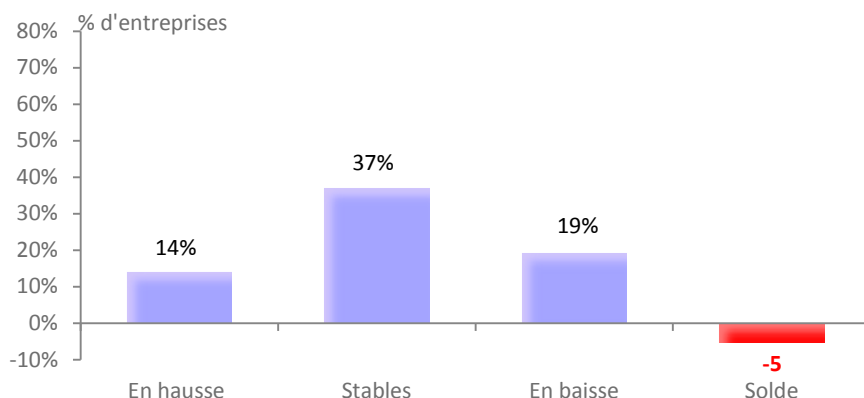
Une prudence peut-être excessive ?

La grande majorité des chefs d'entreprises estime que le renouvellement de leur carnet de commandes pour les six mois à venir est difficile. Cette observation est vraie pour les activités de déménagements de particuliers ainsi que pour les activités connexes (garde meuble, self stockage et archivage). Ce pessimisme montre que les interrogations sur le marché immobilier après une année 2017

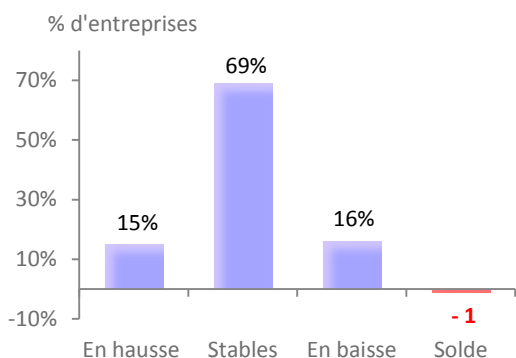
dynamique sont encore nombreuses alors même que tous les indicateurs présagent d'une activité encore soutenue en 2018. A contrario, les activités de déménagements d'entreprises sont celles pour lesquelles les débouchés futurs sont vus par le plus grand nombre de professionnels comme quasiment stables, si ce n'est positifs.

Etat des carnets de commandes concernant les 6 mois à venir

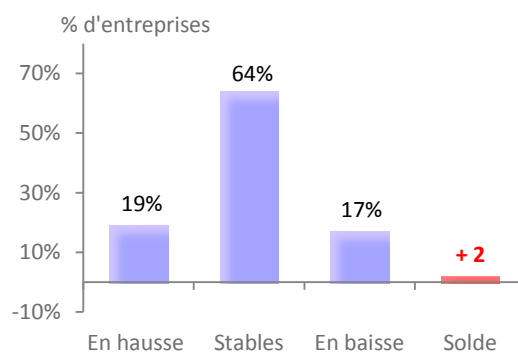
Source : I+C



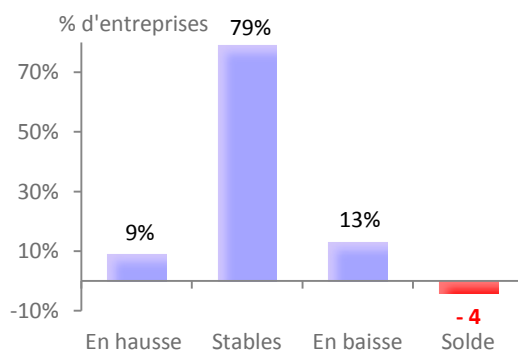
Particuliers



Entreprises



Activités connexes (garde meuble, self stockage, archivage)



RAPPEL METHODOLOGIQUE

L'ensemble des indicateurs provient de l'exploitation de sources externes (CGEDD, SNPI, Ministères, CBRE, SOeS) et de données collectées par l'**Institut I+C** sur la base d'une enquête semestrielle auprès d'un échantillon représentatif de la profession.

Répartition par taille d'entreprise :

252 entreprises

20 salariés ou plus :

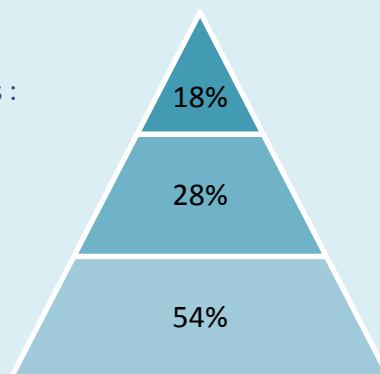
18%

10 à 19 salariés :

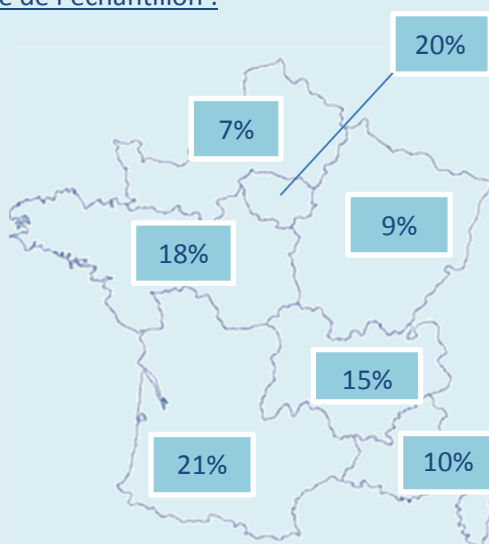
28%

1 à 9 salariés :

54%



Répartition géographique de l'échantillon :



En pages 5 et 6, chaque activité est pondérée en fonction de son poids réel sur le marché du déménagement. De la même manière, chaque type d'entreprise est pondéré par le poids de chacune dans les deux strates d'emploi salarié retenues.

Les pondérations utilisées sont issues de l'*Observatoire des entreprises de déménagement* réalisé par l'**Institut I+C** en 2016.