

LOCATION IMMOBILIÈRE

Êtes-vous fait pour ce secteur d'activité ?



SOMMAIRE

LE MARCHÉ DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE.....	2
LA RÉGLEMENTATION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE	5
L'ACTIVITÉ DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE	7
LES POINTS DE VIGILANCE DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE.....	10
EN SAVOIR PLUS SUR CE SECTEUR	12

LE MARCHÉ DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

Le secteur de la location immobilière évolue dans un contexte difficile. Plusieurs facteurs pèsent sur l'activité des professionnels :

- la baisse du taux de mobilité : malgré le développement de la primo-accession (taux d'intérêt faible, prêt à taux zéro) qui favorise les rotations de logements et l'augmentation du nombre de ménages à loger (divorces, vieillissement de la population, augmentation de la part des célibataires), la mobilité résidentielle tend à diminuer.

- la stabilité des loyers : bien que le dispositif d'encadrement des loyers créé par la loi ALUR ne soit pas entré en vigueur qu'à Paris (avant d'être supprimé par le tribunal administratif), on observe qu'après plusieurs années de très faible progression, les loyers tendent à stagner au niveau national. D'une part, lors du renouvellement du contrat de bail dans les zones tendues, le montant du nouveau loyer est limité au dernier loyer appliqué au précédent locataire (sauf en cas de loyer sous-évalué ou si le logement a fait l'objet de travaux). Par ailleurs, l'indice de référence des loyers étant indexé sur l'inflation, les révisions annuelles des loyers sont faibles ces dernières années. Cette stagnation des loyers pèse sur l'activité des professionnels, rémunérés selon une commission sur le montant des loyers.

- le manque de solvabilité des candidats à la location : il conduit à l'allongement des délais de mise en location.

Dans ce contexte les professionnels tendent à se regrouper au sein de réseaux organisés et à proposer des services innovants pour se démarquer de leurs concurrents.

Tendances

La demande sur le marché locatif restera importante sous l'effet de l'accroissement du nombre de ménages (divorces, vieillissement de la population, augmentation de la part des célibataires).

Les mesures gouvernementales annoncées dans le cadre du plan « logement » devraient contribuer à dynamiser le taux de mobilité résidentielle avec notamment, la création du bail mobilité.

L'organisation du marché

- **Les sociétés de location de logements** réalisent un chiffre d'affaires moyen très nettement supérieur à celui du secteur. Les bailleurs publics sont fortement représentés par les sociétés d'habitation à loyer modéré et par la Caisse des dépôts et consignations et la SNCF. Parmi les bailleurs privés, les compagnies d'assurance et les banques disposent de parcs locatifs importants.

- **Les sociétés de location d'autres biens immobiliers** (bureaux, fonds de commerce, terrains ...) sont plus nombreuses, mais de taille beaucoup plus modeste.

		LOCATION DE LOGEMENTS
NOMBRE D'ENTREPRISES DU SECTEUR	2016	17 275 ⁽¹⁾
CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR (en milliards d'euros)	2016	34,725 Md€ ⁽²⁾
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR EN VALEUR (indice ICA base 100 en 2010)	2017	135,4 ⁽³⁾
	2016	120,1
	2015	127,3
	2014	121,4
	2013	116,1
	2012	110,5
	2011	100,6
	2010	100,0

⁽¹⁾ Source : INSEE, démographie des entreprises et des établissements 2016 - champs marchand non agricole, Stocks d'entreprise au 31 décembre 2016.

⁽²⁾ Source : INSEE, ESANE.

⁽³⁾ Source : INSEE, Bulletin statistique.

Les aptitudes professionnelles

Le professionnel de la location immobilière est un financier, qui a souvent exercé d'autres métiers de l'immobilier (syndic, administrateur de biens, promoteur...). Il peut louer pour son propre compte (dans ce cas, il a une activité de promoteur), pour le compte de bailleurs publics, ou pour le compte de bailleurs privés (entreprises, promoteurs ou ménages).

S'il loue pour le compte d'autrui, le professionnel doit avant tout établir une relation de confiance avec les bailleurs. Il les informe, les assiste, les conseille et engage sa responsabilité auprès d'eux. S'il loue pour son propre compte, le professionnel doit être un habile investisseur, visionnaire et parfaitement maître des réalités de son marché. Rigueur, dynamisme et goût pour la gestion sont, dans ce cas, des qualités de base.

L'environnement réglementaire

Les contraintes à l'installation

L'inscription au registre du commerce et des sociétés est obligatoire.

Les principaux points de la réglementation professionnelle

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR 2014-366) modifie de nombreuses dispositions dans les relations entre locataires et propriétaires :

- nouvelles mentions dans le contrat de location : montant et date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire s'il a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail, nature et montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location, énumération des équipements d'accès

aux technologies de l'information et de la communication ainsi que le loyer de référence dans les zones "tendues" (pour le moment seule la ville de Paris est concernée).

- encadrement des loyers : dans les zones "tendues", le préfet fixe chaque année par arrêté un loyer de référence par catégorie de logement et par secteur géographique. En dehors des zones "tendues" le montant du loyer est libre. Une augmentation du loyer est possible au moment du renouvellement du bail s'il est sous-évalué.

- les honoraires des professionnels sont plafonnés et varient en fonction de la zone géographique et de la taille du logement concerné.

- le préavis du locataire est réduit à un mois au lieu de trois dans certains cas (logement situé dans une zone "tendue", état de santé justifiant d'un changement de domicile, bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé, obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi etc.).

- réduction des délais de restitution des dépôts de garantie à un mois au lieu de deux si l'état de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

- nouvelles modalités de révision du loyer : elle doit être réalisée, sur la base de l'indice de référence des loyers, dans l'année qui suit la date anniversaire du bail et n'est plus rétroactive.

Statut juridique et fiscal

Rendez-vous dans notre rubrique Les guides pratiques / Mes impôts & taxes pour connaître le taux de TVA qui s'applique à votre activité ainsi que le mode d'imposition de vos bénéfices.

Rendez-vous dans notre rubrique Les guides pratiques / Mon régime social pour connaître le montant des cotisations et des prestations de votre régime social obligatoire.

L'ACTIVITÉ DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

Les investissements

Les investissements portent essentiellement sur la construction de bâtiments neufs. Les rénovations et les acquisitions représentent 20% du montant des investissements totaux. A noter que la rénovation et l'entretien du parc locatif sont déterminants : ils permettent de maintenir, voire de réévaluer le montant des loyers et donc d'obtenir de meilleurs rendements.

La gestion

Le suivi au quotidien

Le professionnel suit le taux de rentabilité brut, puis net, de son parc locatif. Ces taux sont en moyenne plus élevés pour les locations de locaux professionnels et autres biens immobiliers que pour les locations de logements. Ils sont très variables d'une entreprise à l'autre, en fonction de son implantation géographique et du niveau de standing.

Les recettes de l'activité

Le chiffre d'affaires moyen des sociétés de location de logements est beaucoup plus élevé que celui des sociétés louant d'autres biens immobiliers.

Les charges à surveiller

Les charges externes (frais de publicité, frais de gestion, recouvrement...) et les frais de personnel constituent les deux principaux postes de charges. Les amortissements et les frais financiers sont très élevés : ils peuvent représenter jusqu'à 20% du chiffre d'affaires et doivent par conséquent être parfaitement maîtrisés.

La maîtrise du résultat

Pour l'ensemble des entreprises, le résultat est étroitement dépendant du taux de rentabilité brut et du niveau d'endettement. Le ralentissement de la progression des loyers et l'augmentation des impayés ont de très forts impacts sur les performances des entreprises. Les charges externes et de personnel doivent être parfaitement contenues.

La gestion financière et les besoins en trésorerie

Le niveau des capitaux propres est essentiel. En phase d'installation, le fonds de roulement doit être suffisant pour couvrir les charges de début d'activité (échéances de crédits, charges fixes...). En régime de croisière, l'activité a un besoin en fonds de roulement négatif. L'entreprise doit donc dégager des excédents de trésoreries, grâce notamment aux cautions et loyers payés d'avance.

		LOCATION IMMOBILIÈRE
EVOLUTION DU NOMBRE DE CRÉATION	2017	1 764 ⁽¹⁾
	2016	1 159
	2015	1 081
	2014	1 542
	2013	1 103
	2012	1 425
	2011	1 757
	2010	1 914
	LES RATIOS DE GESTION CLEFS	Chiffre d'affaires moyen
Marge brute		93,85 %
Excédent brut d'exploitation		47,37 %
Rotation des stocks		57 jours
Crédit clients		14 jours
Crédits fournisseurs		46 jours
Besoin en fonds de roulement		- 46 jours

⁽¹⁾ Source : Insee, Démographie des entreprises et des établissements - champ marchand non agricole, Créations d'entreprises.

⁽²⁾ Source : Moyenne indicative. Données exprimées en % et jours (de chiffre d'affaires ou d'achat).

Les principales difficultés du métier

Le secteur de la location immobilière reste risqué en raison de sa forte sensibilité aux aléas de la conjoncture économique.

• L'inadaptation de l'offre locative et l'importance des locaux vacants :

L'immobilier professionnel est plus particulièrement concerné. De nombreux locaux restent vacants, soit parce que l'offre dépasse nettement la demande locative, soit parce que les équipements (télécommunication, sécurité, confort...) ne correspondent pas aux attentes de la clientèle. Ces locaux vacants génèrent des charges (entretien, fiscalité...) élevées qui impactent la rentabilité globale des entreprises de location.

• Le poids des investissements :

La construction, l'acquisition et l'entretien des logements locatifs génèrent des investissements très lourds qui nécessitent d'importants moyens financiers. Seules les entreprises disposant de fonds propres importants peuvent faire face à ces investissements et à la détérioration des niveaux de rentabilité.

Dans ce contexte, les professionnels devront veiller à diversifier leur activité sur l'ensemble des segments de l'immobilier. Les alliances entre structures permettront également aux petites et moyennes entités de disposer de moyens plus importants pour investir et asseoir leur notoriété.

EVOLUTION DU NOMBRE DE DÉFAILLANCE ACTIVITES IMMOBILIERES	2017	1 748 ⁽¹⁾
	2016	2 092
	2015	2 156
	2014	2 220
	2013	2 159
	2012	2 095
	2011	1 883
	2010	1 949
	TAUX DE SURVIE AU- DELÀ DES 5 PREMIÈRES ANNÉES	Activités immobilières
Moyenne tous secteurs		60,4 %

⁽¹⁾ Source : Banque de France.

⁽²⁾ Source : Insee, Taux de Survie à 5 ans pour la génération 2010.

Les principales organisations professionnelles

FNAIM

Fédération Nationale de l'Immobilier
129 rue du Faubourg St Honoré - 75008 Paris
Tel : 01 44 20 77 00
<http://www.fnaim.fr>

SNPI

Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier
26 avenue Victor Hugo - 75116 Paris
Tel : 01 53 64 91 91
<http://www.snpi.com>

La presse spécialisée

Le journal de l'Agence

<http://www.journaldelagence.com>

Batiactu Éditeur

<http://www.batiactu.fr>

Le Moniteur

<http://www.lemoniteur.fr>