Pour vous, nous nous engageons

COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS

SOCAMAB

Socamab est une offre de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

128, rue La Boétie 75378 Paris Cedex 08 - Tél. : +33 1 44 43 87 87 - www.c-garanties.com

Société anonyme au capital de 160 995 996 euros - Entreprise régie par le Code des Assurances - 382 506 079 RCS PARIS B - APE 6512 Z
La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions est une filiale de Natixis, Groupe BPCE

TABLEAUX DE BORD PROFESSIONNELS
SOCAMAB 2010

ADMINISTRATEURS DE BIENS ET AGENTS IMMOBILIERS

COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS

SOCAMAB

Socamab est une offre de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

sommaire

P.3
ÉDITO

P.4
CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉVOLUTION DE LA PROFESSION DE 2004 A 2008

P.5-6-7
CUMUL DES DONNÉES DES ENTREPRISES GARANTIES

P.8
■ STRUCTURE MOYENNE DES BILANS 2008
■ RÉPARTITION MOYENNE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2008

P.9
STRUCTURE MOYENNE DES COMPTES DE RÉSULTAT 2008 PARIS/PROVINCE

P.10-11
PAR RÉGION :
■ RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU CHIFFRE D'AFFAIRES RÉALISÉ EN 2008
■ ÉVOLUTION 2007/2008 DU CHIFFRE D'AFFAIRES

P.12-13
PAR RÉGION :
■ RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU PORTEFEUILLE GÉRÉ EN 2008
■ PRINCIPAUX FACTEURS DE RENTABILITÉ EN 2008

P.14
TAUX MOYEN DE GARANTIE FINANCIÈRE 2008 EN MATIÈRE DE GESTION IMMOBILIÈRE PAR RÉGION

P.15
STRUCTURE MOYENNE DES COMPTES DE RÉSULTAT 2007 ET 2008 DES AGENTS IMMOBILIERS

édito

Pascal VIGNON
Directeur Général Adjoint
du Pôle AI-ADB

« LES TABLEAUX DE BORD S'INSCRIVENT PLEINEMENT DANS LA QUALITÉ DE LA RELATION QUE NOUS CONSTRUISONS HISTORIQUEMENT AVEC LES PROFESSIONNELS »

Comme chaque année, nous vous présentons les tableaux de bord Socamab qui résultent de la collecte et de l'analyse des comptes annuels de nos clients (clôtures du 30/09/2008 au 31/08/2009) au travers d'une grille de lecture spécifique.

Notre société garantit actuellement 4 000 entreprises implantées dans toute la France qui représentent un engagement total de 4,8 milliards d'euros (au 31/12/2009).

Le traitement des données chiffrées dessine une cartographie des activités de gestion immobilière et de transaction et de leur évolution. Certaines sont également déclinées par région.

Comme vous pourrez le constater au fil des pages, ces statistiques portent l'empreinte de la crise avec un impact très fort sur les agences immobilières.

Les tableaux de bord s'inscrivent pleinement dans la qualité de la relation que nous construisons historiquement avec les professionnels. Elle passe par une connaissance suivie et attentive des fondamentaux de la profession.

Dans cette même optique, nous vous rappelons que, en tant que professionnel garanti, vous pouvez obtenir sur simple demande auprès de nos services, la grille d'analyse de votre entreprise rapportée aux moyennes professionnelles. Il s'agit d'un outil de positionnement personnalisé, utile à tout chef d'entreprise.

En vous remerciant de votre confiance, nous vous souhaitons bonne lecture de ce document.

Votre contact pour toute information complémentaire :
Valérie CARRE
Tél : 01 56 43 77 94
valerie.carre@c-garanties.com

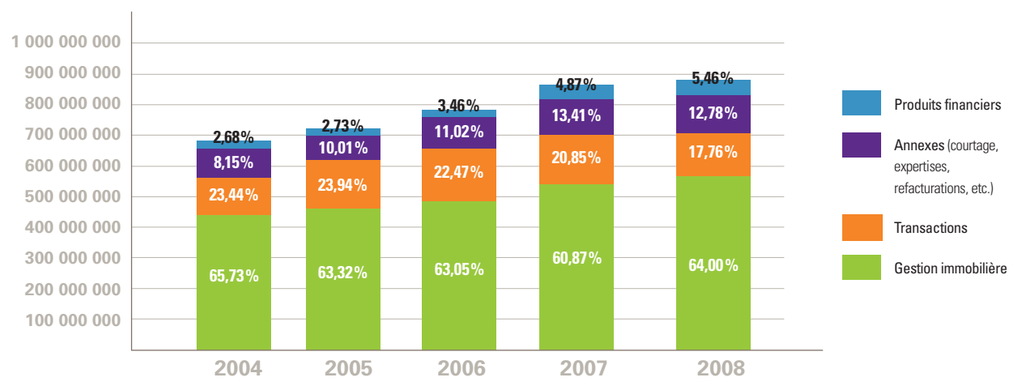
Reproduction autorisée avec indication de la source "Compagnie Européenne de Garanties et Cautions Tableaux de bord professionnels Socamab 2010"

CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉVOLUTION DE LA PROFESSION DE 2004 A 2008

ANALYSE BASÉE SUR UN PANEL DE 722 ENTREPRISES AYANT ARRÊTÉ CONSÉCUTIVEMENT CINQ EXERCICES DE 12 MOIS - VOIR TABLEAUX DES PAGES 5 À 7

L'activité se traduit par une croissance globale de 31 % des produits courants sur la période marquée par une croissance zéro en 2008. Les trois principales composantes des produits courants sont les honoraires de gestion immobilière, les transactions et les produits financiers. Le chiffre d'affaires de gestion immobilière connaît une progression (constante) sur la période de 28,5 %. Il représente entre 60 et 66 % des produits courants suivant le poids relatif des autres composantes.
Les honoraires de transaction progressent jusqu'en 2007 puis chutent en 2008 pour revenir pratiquement à leur niveau de 2004. Quant aux produits financiers, ils sont en augmentation sur toute la période et leur part dans les produits courants passe de 2,68 % à 5,46 %.

Évolution des produits courants 2004-2008



Les résultats courants connaissent une progression globale de 20 % mais incluant une baisse en 2008, soit un profil d'évolution proche de celui des produits courants. L'évolution à la baisse des résultats courants entre 2007 et 2008 (-20 %) est toutefois nettement plus marquée que l'évolution des produits courants sur la même période (+0,38 %). La force d'inertie des charges explique ce résultat. En effet, tout au long de la période, les deux principaux postes de charges ont progressé respectivement de 25 % pour les charges de personnel et de 42 % pour les charges d'exploitation.
En amont, le taux de l'excédent brut d'exploitation rapporté au chiffre d'affaires commence à fléchir dès 2005. Il passe entre 2004 et 2009 de 10,8 % à 7 %. Les résultats courants progressent jusqu'en 2007 en grande partie grâce à l'augmentation des produits financiers qui représentent 2,71 % du chiffre d'affaires en 2004 et atteignent 5,73 % en 2008. Dans ce contexte, le taux de marge brute d'autofinancement progresse de 10 à 11 % du chiffre d'affaires jusqu'en 2007 puis redescend à 10 % en 2008.

Les bilans présentent des qualités de résistance : un fonds de roulement propre positif tout au long de la période, des capitaux propres qui progressent, un taux d'endettement faible qui tourne autour de 10 %, des résultats adaptés aux remboursements des emprunts (notons toutefois que l'endettement est souvent porté par des structures autres que celles gérant les fonds clients). Les fonds gérés progressent de 38 % et représentent 65 % du total du bilan tout au long de la période avec un taux constant d'avances consenties aux mandants de 3 %. On remarque à nouveau que la progression des fonds gérés demeure supérieure à la progression des honoraires de gestion immobilière.

CUMUL DES DONNÉES DES ENTREPRISES GARANTIES

AYANT ARRÊTÉ CONSÉCUTIVEMENT CINQ EXERCICES DE 12 MOIS

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES	2004	2005	2006	2007	2008	Variation sur 4 ans
Produits des activités courantes	660 500 412	720 958 621	778 653 227	862 091 257	865 406 745	31 %
Effectif moyen	7 271,3	7 503,3	7 798,1	8 106,3	8 213,5	13 %
PRODUITS COURANTS PAR PERSONNE	90 837	96 086	99 852	106 348	105 364	16 %
Nombre de lots en gérance	396 764	400 885	411 639	415 425	417 119	5 %
Nombre de lots en copropriété	1 218 632	1 269 987	1 314 596	1 339 967	1 383 133	13 %
NOMBRE TOTAL DE LOTS D'HABITATION GÉRÉS	1 615 396	1 670 872	1 726 235	1 755 392	1 800 252	11 %
Nombre de propriétaires et de copropriétés	156 268	161 236	168 953	174 871	175 602	
Nombre de copropriétés	43 859	44 743	46 405	47 159	48 143	
NOMBRE TOTAL DE MANDANTS	200 127	205 979	215 358	222 030	223 745	12 %
Nombre moyen de lots par propriétaire	3	2	2	2	2	
Nombre moyen de lots par copropriété	28	28	28	28	29	
Nombre moyen de lots gérés par personne	222	223	221	217	219	
GARANTIE FINANCIÈRE GESTION	1 487 714 000	1 582 166 000	1 710 673 400	1 880 619 503	1 980 163 000	33 %
GARANTIE FINANCIÈRE TRANSACTION	53 247 990	57 688 500	58 046 000	60 059 000	58 194 000	9 %

EVOLUTION DES CHIFFRES CLES DE LA GESTION IMMOBILIERE	2004	2008	Évolution
Part des honoraires de base de gérance	44,26 %	43,33 %	22 %
Part des honoraires de base de syndic	34,82 %	35,24 %	26 %
Part des honoraires divers de gestion	20,92 %	21,42 %	27 %
= STRUCTURE ET ÉVOLUTION DES HONORAIRES DE GESTION IMMOBILIÈRE	100 %	100 %	28 %
Nombre de lots de gérance	396 764	417 119	5 %
Nombre de lots de syndic	1 218 632	1 383 133	13 %
Rendement du lot de gérance	464	537	16 %
Rendement du lot de syndic	119	132	11 %
Nombre de lots gérés par personne	222	219	-1 %
= INDICATEURS DE RENTABILITÉ			

Reproduction autorisée avec indication de la source "Compagnie Européenne de Garanties et Cautions Tableaux de bord professionnels Socamab 2010"

CUMUL DES DONNÉES DES ENTREPRISES GARANTIES

AYANT ARRÊTÉ CONSÉCUTIVEMENT CINQ EXERCICES DE 12 MOIS

ANALYSE DES BILANS - ACTIF	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%	2008	%
Immobilisations incorporelles - Frais	170 849 044	11,42	181 570 673	11,16	200 533 051	11,20	218 303 737	10,96	225 436 795	11,06
Immobilisations corporelles	36 005 468	2,41	38 017 774	2,34	40 554 993	2,27	44 720 538	2,25	47 256 976	2,32
Immobilisations financières (+ d'un an)	43 864 479	2,93	46 400 079	2,85	51 310 457	2,87	60 283 532	3,03	68 447 733	3,36
Créances (+ d'un an)	30 984 236	2,07	46 666 141	2,87	38 328 839	2,14	39 975 841	2,01	43 079 808	2,11
Stock marchand de biens	3 755 136	0,25	10 193 864	0,63	3 147 625	0,18	5 447 129	0,27	4 591 719	0,23
ACTIF IMMOBILISÉ	285 458 363	19,08	322 848 531	19,84	333 874 965	18,65	368 730 777	18,51	388 813 031	19,07
Commissions de transaction à recevoir	10 240 882	0,68	11 331 676	0,70	13 514 601	0,76	10 586 620	0,53	8 048 312	0,39
Clients MANDANTS débiteurs	27 689 386	1,85	29 367 115	1,80	32 557 653	1,82	35 210 565	1,77	42 873 422	2,10
Décomptes d'honoraires de gestion	23 665 131	1,58	27 908 047	1,71	36 740 341	2,05	41 421 758	2,08	40 393 419	1,98
Autres créances et charges d'avance	45 881 988	3,07	47 774 321	2,94	62 502 938	3,49	67 937 794	3,41	69 748 705	3,42
Comptes financiers propres	119 895 704	8,01	128 519 472	7,90	135 094 045	7,55	154 472 023	7,75	144 965 320	7,11
Compte article 55	14 671 366	0,98	16 921 435	1,04	14 898 275	0,83	13 562 805	0,68	10 635 799	0,52
Trésorerie MANDANTS	968 741 886	64,74	1 042 853 726	64,08	1 160 697 685	64,85	1 300 034 196	65,26	1 333 180 744	65,39
ACTIF CIRCULANT	1 210 786 343	80,92	1 304 675 792	80,16	1 456 005 538	81,35	1 623 225 761	81,49	1 649 845 721	80,93
TOTAL DE L'ACTIF	1 496 244 706	100,00	1 627 524 323	100,00	1 789 880 503	100,00	1 991 956 538	100,00	2 038 658 752	100,00

ANALYSE DES BILANS - PASSIF	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%	2008	%
Capital social appelé ou individuel - Frais	112 646 741	7,53	114 207 435	7,02	118 376 078	6,61	130 265 248	6,54	131 745 722	6,46
Réserves, Ecarts de réévaluation, Primes	94 066 793	6,29	103 063 662	6,33	113 560 131	6,34	124 832 202	6,27	131 314 273	6,44
Report à nouveau	23 444 595	1,57	30 646 164	1,88	33 887 453	1,89	37 011 391	1,86	46 184 860	2,27
Résultat de l'exercice	59 347 270	3,97	63 319 377	3,89	72 792 470	4,07	80 933 888	4,06	68 230 260	3,35
Subventions et provisions (réserves)	12 682 387	0,85	13 304 732	0,82	13 772 923	0,77	15 641 475	0,79	19 384 140	0,95
Autres fonds propres + C/C bloqués	22 917 785	1,53	31 942 000	1,96	39 107 312	2,18	44 968 968	2,26	44 656 614	2,19
CAPITAUX PROPRES	325 105 571	21,73	356 483 370	21,90	391 496 367	21,87	433 653 172	21,77	441 515 869	21,66
Dettes et produits d'avance (+ d'un an)	24 338 843	1,63	30 592 740	1,88	29 875 980	1,67	31 419 952	1,58	33 537 475	1,65
CAPITAUX PERMANENTS	349 444 414	23,35	387 076 110	23,78	421 372 347	23,54	465 073 124	23,35	475 053 344	23,30
Emprunts et comptes courants (+ d'un an)	22 460 482	1,50	28 080 714	1,73	16 022 448	0,90	17 152 015	0,86	18 316 324	0,90
Clients MANDANTS créditeurs	971 226 633	64,91	1 044 427 108	64,17	1 164 599 577	65,07	1 304 055 769	65,47	1 347 978 353	66,12
Clients TRANSACTION	13 525 224	0,90	15 656 698	0,96	14 112 194	0,79	12 831 365	0,64	10 239 642	0,50
Autres dettes, provisions et produits	139 587 953	9,33	152 283 693	9,36	173 773 937	9,71	192 844 265	9,68	187 071 089	9,18
DETTES A COURT TERME	1 146 800 292	76,65	1 240 448 213	76,22	1 368 508 156	76,46	1 526 883 414	76,65	1 563 605 408	76,70
TOTAL DU PASSIF	1 496 244 706	100,00	1 627 524 323	100,00	1 789 880 503	100,00	1 991 956 538	100,00	2 038 658 752	100,00

ANALYSE DES RÉSULTATS	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%	2008	%
+ Honoraires de base de gérance	195 893 714	30,03	203 426 124	28,74	219 810 718	28,61	236 915 563	28,67	251 689 445	30,56
+ Honoraires de base de syndic	151 358 534	23,20	157 925 879	22,31	167 723 882	21,83	180 490 373	21,84	191 528 571	23,26
+ Honoraires divers de gestion	86 913 253	13,32	95 155 508	13,44	103 371 359	13,45	107 351 521	12,99	110 662 290	13,44
= HONORAIRES DE GESTION IMMOBILIÈRE	434 165 501	66,55	456 507 511	64,48	490 905 959	63,89	524 757 457	63,51	553 880 306	67,26
+ Honoraires et commissions de négociation	154 823 776	23,73	172 584 137	24,38	174 936 527	22,77	179 740 652	21,75	153 687 386	18,66
+ Produits des activités annexes	53 832 122	8,25	72 158 858	10,19	85 846 341	11,17	115 643 535	14,00	110 630 936	13,43
= PRESTATIONS DE SERVICE	642 821 399	98,54	701 250 506	99,06	751 688 827	97,83	820 141 644	99,25	818 198 628	99,36
+ Ventes de biens	9 552 956	1,46	6 680 444	0,94	16 670 941	2,17	6 169 311	0,75	5 280 789	0,64
= CHIFFRE D'AFFAIRES NET	652 374 355	100,00	707 930 950	100,00	768 359 768	100,00	826 310 955	100,00	823 479 417	100,00
- Achats de biens	5 692 292	0,87	3 473 162	0,49	12 408 262	1,61	7 690 691	0,93	5 754 850	0,70
- Autres achats et charges externes (hors crédit bail)	213 756 505	32,77	241 516 329	34,12	264 814 452	34,46	294 834 412	35,68	303 433 077	36,85
= VALEUR AJOUTÉE	432 925 558	66,36	462 941 459	65,39	491 137 054	63,92	523 785 852	63,39	514 291 490	62,45
- Impôts et taxes (+ subventions)	13 850 129	2,12	15 056 523	2,13	18 024 909	2,35	19 140 227	2,32	21 028 631	2,55
- Charges de personnel (y compris prélèvements)	348 949 263	53,49	369 603 065	52,21	395 250 929	51,44	422 818 844	51,17	435 296 721	52,86
= EXCÈDENT BRUT D'EXPLOITATION	70 126 166	10,75	78 281 871	11,06	77 861 216	10,13	81 826 781	9,90	57 966 138	7,04
+ Reprises de provisions courantes	7 262 952	1,11	7 145 653	1,01	7 313 931	0,95	6 766 024	0,82	6 585 015	0,80
+ Autres produits	6 892 715	1,06	9 841 506	1,39	13 460 178	1,75	12 775 468	1,55	13 505 760	1,64
+ Produits financiers	17 679 013	2,71	19 708 115	2,78	26 964 400	3,51	41 949 613	5,08	47 208 117	5,73
- Dotations amortissements et provisions	18 224 613	2,79	19 188 132	2,71	21 440 708	2,79	19 562 782	2,37	23 565 501	2,86
- Équivalents dotations amortissements (crédit-bail)	1 626 212	0,25	1 676 796	0,24	1 361 597	0,18	1 276 612	0,15	1 324 903	0,16
- Autres charges	3 175 799	0,49	3 692 841	0,52	4 451 093	0,58	4 937 276	0,60	4 597 982	0,56
- Charges financières	3 840 732	0,59	3 475 038	0,49	4 064 273	0,53	5 631 711	0,68	6 070 763	0,74
- Intérêts de crédit-bail	814 442	0,12	834 660	0,12	680 978	0,09	639 530	0,08	661 002	0,08
= RÉSULTAT COURANT (après prélèvements)	74 279 048	11,39	86 109 678	12,16	93 601 076	12,18	111 269 975	13,47	89 044 879	10,81
+ Résultat exceptionnel	3 019 802	0,46	378 466	0,05	5 207 205	0,68	-657 380	-0,08	3 726 106	0,45
- Participation des salariés	1 416 437	0,22	1 967 075	0,28	2 565 287	0,33	2 541 065	0,31	2 028 853	0,25
- Impôts sur les bénéfices	21 282 348	3,26	24 913 845	3,52	27 457 056	3,57	31 768 513	3,84	27 395 061	3,33
= RÉSULTAT NET (après prélèvements)	54 600 065	8,37	59 607 224	8,42	68 785 938	8,95	76 303 017	9,23	63 347 071	7,69
+ D.A.P. courantes nettes des reprises	10 961 661	1,68	12 042 479	1,70	14 126 777	1,84	12 796 758	1,55	16 980 486	2,06
+ Dotations exceptionnelles, amortissements et provisions	1 612 939	0,25	2 037 489	0,29	1 003 516	0,13	1 360 165	0,16	2 174 022	0,26
+ Équivalents des dotations aux amortissements (crédit-bail)	1 626 212	0,25	1 676 796	0,24	1 361 597	0,18	1 276 612	0,15	1 324 903	0,16
- Reprises sur provisions exceptionnelles	1 922 280	0,29	2 359 468	0,33	1 270 921	0,17	866 133	0,10	1 556 672	0,19
= MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	66 878 597	10,25	73 004 520	10,31	84 006 907	10,93	90 870 419	11,00	82 269 810	9,99
Dividendes distribués	40 967 951		38 356 153		51 006 123		54 444 308		56 292 496	

Reproduction autorisée avec indication de la source "Compagnie Européenne de Garanties et Cautions Tableaux de bord professionnels Socamab 2010"

STRUCTURE MOYENNE DES BILANS 2008

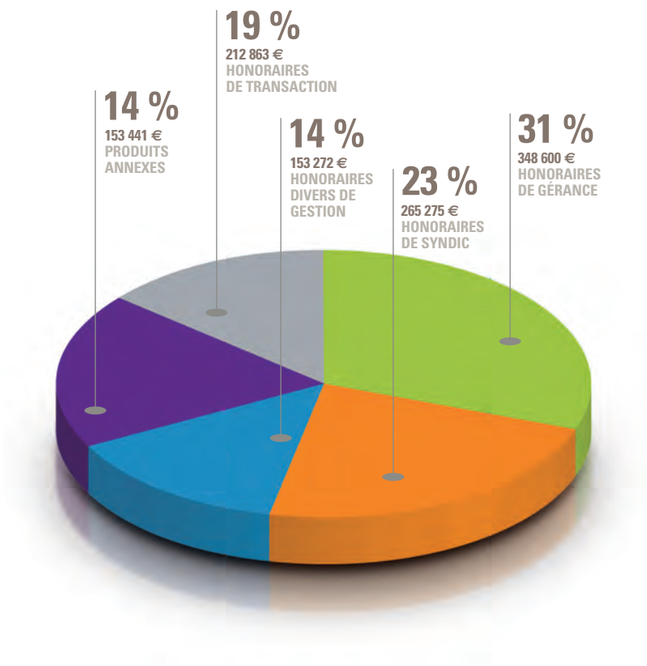
DES ENTREPRISES GARANTIES

ACTIF		
ACTIF IMMOBILISÉ	19%	539 038
CRÉANCES DU CABINET	6 %	163 776
TRÉSORERIE PROPRE	7 %	200 783
MANDANTS DÉBITEURS	2 %	59 381
TRÉSORERIE DES MANDANTS	66 %	1 861 262
	100 %	2 824 240

PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	22 %	611 518
DETTES FINANCIÈRES	3 %	71 855
AUTRES DETTES	9 %	259 679
MANDANTS CRÉDITEURS	67 %	1 881 188
	100 %	2 824 240

RÉPARTITION MOYENNE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2008

DES ENTREPRISES GARANTIES



STRUCTURE MOYENNE DES COMPTES DE RÉSULTAT 2008

DES ENTREPRISES GARANTIES

ANALYSE DES RÉSULTATS	PARIS ILE-DE-FRANCE	%	PROVINCE	%	FRANCE ENTIÈRE	%
+ Honoraires de base de gérance	586 527	33,14	211 454	27,18	348 600	30,56
+ Honoraires de base de syndic	422 267	23,86	174 782	22,47	265 275	23,25
+ Honoraires divers de gestion	264 246	14,93	89 304	11,48	153 272	13,44
= HONORAIRES DE GESTION IMMOBILIÈRE	1 273 040	71,93	475 540	61,12	767 147	67,25
+ Honoraires et commissions de négociation	180 417	10,19	231 566	29,76	212 863	18,66
+ Produits des activités annexes	314 344	17,76	60 490	7,78	153 441	13,45
= PRESTATIONS DE SERVICE	1 767 801	99,89	767 596	98,67	1 133 451	99,36
+ Ventes de biens	1 986	0,11	10 385	1,33	7 314	0,64
= CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1 769 787	100,00	777 981	100,00	1 140 765	100,00
- Achats de biens	14 405	0,81	4 262	0,55	7 971	0,70
- Autres achats et charges externes (hors crédit-bail)	683 078	38,60	268 778	34,55	420 267	36,84
= VALEUR AJOUTÉE	1 072 304	60,59	504 941	64,90	712 527	62,46
- Impôts et taxes (+ subventions)	44 949	2,54	20 004	2,57	29 126	2,55
- Charges de personnel (y compris prélèvements)	901 618	50,95	430 720	55,36	602 904	52,85
= EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	125 737	7,10	54 217	6,97	80 497	7,06
+ Reprises de provisions courantes	15 486	0,88	5 451	0,70	9 121	0,80
+ Autres produits	32 864	1,86	10 546	1,36	18 706	1,64
+ Produits financiers	112 391	6,35	38 290	4,92	65 385	5,73
- Dotations amortissements et provisions	48 543	2,74	23 472	3,02	32 639	2,86
- Equivalents dotations amortissements (crédit-bail)	2 219	0,13	1 614	0,21	1 835	0,16
- Autres charges	10 836	0,61	3 793	0,49	6 368	0,56
- Charges financières	13 044	0,74	5 736	0,74	8 408	0,74
- Intérêts de crédit-bail	1 109	0,06	804	0,10	916	0,08
= RÉSULTAT COURANT (après prélèvements)	210 727	11,91	73 085	9,39	123 543	10,83
+ Résultat exceptionnel	7 277	0,41	3 810	0,49	4 949	0,43
- Participation des salariés	6 117	0,35	904	0,12	2 810	0,25
- Impôts sur les bénéfices	65 103	3,68	22 288	2,86	37 943	3,33
= RÉSULTAT NET (après prélèvements)	146 784	8,29	53 703	6,90	87 739	7,69
+ D.A.P. courantes nettes des reprises	33 057	1,87	18 021	2,32	23 518	2,06
+ Dotations exceptionnelles, amortissements et provisions	6 909	0,39	765	0,10	3 011	0,26
+ Equivalents des dotations aux amortissements (crédit-bail)	2 219	0,13	1 614	0,21	1 835	0,16
- Reprises sur provisions exceptionnelles	3 165	0,18	1 575	0,20	2 156	0,19
= MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	185 804	10,50	72 528	9,32	113 947	9,99
Taille des échantillons	264		458		722	

Reproduction autorisée avec indication de la source "Compagnie Européenne de Garanties et Cautions Tableaux de bord professionnels Socamab 2010"

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU CHIFFRE D'AFFAIRES RÉALISÉ EN 2008

DES ENTREPRISES GARANTIES

REGIONS	ECHAN-TILLON	HONORAIRES DE GÉRANCE	%	HONORAIRES DE SYNDIC	%	HONORAIRES DIVERS DE GESTION	%	HONORAIRES DE TRANSACTION	%	ACTIVITÉS ANNEXES	%	TOTAL DES PRODUITS	%	CHIFFRE D'AFFAIRES MOYEN
ALSACE	8	727 555	27	992 075	37	237 266	9	720 073	27	1 764	0	2 678 733	100	334 842
AQUITAINE	37	4 187 522	32	3 426 862	26	1 702 168	13	3 506 629	27	294 551	2	13 117 732	100	354 533
AUVERGNE	21	3 120 002	31	3 737 840	37	851 321	8	2 301 320	23	172 890	2	10 183 373	100	484 923
BASSE-NORMANDIE	11	2 405 294	20	2 135 073	18	1 578 617	13	5 377 194	46	309 263	3	11 805 441	100	1 073 222
BOURGOGNE	21	2 286 992	21	1 853 581	17	1 047 899	10	5 524 859	51	160 269	1	10 873 600	100	517 790
BRETAGNE	20	1 058 391	12	2 189 959	25	579 194	7	3 608 309	42	1 208 830	14	8 644 683	100	432 234
CENTRE	9	869 397	15	855 576	14	864 645	15	3 043 763	52	274 152	5	5 907 533	100	656 393
CHAMPAGNE-ARDENNE	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
CORSE	6	494 068	14	1 724 221	48	635 520	18	449 559	12	293 541	8	3 596 909	100	599 485
D.O.M.	9	829 313	28	725 136	25	275 528	9	444 522	15	653 443	22	2 927 942	100	325 327
FRANCHE-COMTÉ	8	541 754	27	374 345	18	205 322	10	832 300	41	82 345	4	2 036 066	100	254 508
HAUTE-NORMANDIE	16	1 884 747	17	1 323 403	12	711 391	7	5 949 198	54	1 064 695	10	10 933 434	100	683 340
ILE-DE-FRANCE	379	229 964 954	24	236 928 894	25	74 401 862	8	127 261 415	13	281 259 067	30	949 816 192	100	2 506 111
LANGUEDOC-ROUSSILLON	46	4 000 863	19	4 853 759	23	1 929 374	9	8 988 195	43	1 114 035	5	20 886 226	100	454 048
LIMOUSIN	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
LORRAINE	8	1 652 992	29	327 611	6	183 134	3	3 075 424	55	387 501	7	5 626 662	100	703 333
MIDI-PYRÉNÉES	46	8 811 088	27	4 071 312	13	1 786 235	6	11 303 394	35	6 320 859	20	32 292 888	100	702 019
NORD-PAS-DE-CALAIS	22	13 117 096	27	10 538 667	21	6 786 736	14	15 948 196	32	3 073 355	6	49 464 050	100	2 248 366
PAYS DE LA LOIRE	35	3 329 385	17	5 381 685	27	2 140 974	11	8 470 874	43	302 007	2	19 624 925	100	560 712
PICARDIE	3	307 874	17	64 050	3	125 680	7	947 498	51	416 358	22	1 861 460	100	620 487
POITOU-CHARENTES	11	1 083 791	19	480 748	9	271 651	5	3 709 701	66	38 111	1	5 584 002	100	507 637
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	139	22 196 612	28	20 441 832	26	12 206 846	16	18 079 240	23	5 197 384	7	78 121 914	100	562 028
RHÔNE-ALPES	168	36 661 249	31	28 396 509	24	15 830 962	13	25 328 677	21	13 317 269	11	119 534 666	100	711 516
TOTAL	**1 023**	**339 530 939**	**25**	**330 823 138**	**24**	**124 352 325**	**9**	**254 870 340**	**19**	**315 941 689**	**23**	**1 365 518 431**	**100**	**1 334 818**

ÉVOLUTION 2007/2008 DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR RÉGION

DES ENTREPRISES GARANTIES

RÉGIONS	ÉCHANTILLON	2007	2008	ÉVOLUTION
ALSACE	7	2 754 973	2 572 337	-6,63 %
AQUITAINE	35	12 040 609	12 783 082	6,17 %
AUVERGNE	20	10 162 679	10 156 604	-0,06 %
BASSE-NORMANDIE	9	11 014 066	11 342 794	2,98 %
BOURGOGNE	19	11 611 770	10 768 869	-7,26 %
BRETAGNE	17	8 130 499	6 932 911	-14,73 %
CENTRE	8	6 320 607	5 473 131	-13,41 %
CHAMPAGNE-ARDENNE	ns	ns	ns	ns
CORSE	6	3 484 797	3 596 909	3,22 %
D.O.M.	8	1 845 088	1 923 445	4,25 %
FRANCHE-COMTE	6	1 801 628	1 887 666	4,78 %
HAUTE-NORMANDIE	14	9 849 774	10 049 479	2,03 %
ILE-DE-FRANCE	339	684 423 779	715 462 277	4,53 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	40	16 481 558	16 707 127	1,37 %
LIMOUSIN	ns	ns	ns	ns
LORRAINE	8	5 780 743	5 626 662	-2,67 %
MIDI-PYRENEES	42	31 548 320	30 622 997	-2,93 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	20	47 300 463	49 085 858	3,77 %
PAYS DE LA LOIRE	27	18 993 250	18 315 279	-3,57 %
PICARDIE	3	1 872 227	1 861 460	-0,58 %
POITOU-CHARENTES	10	5 778 705	5 112 777	-11,52 %
PROVENCE-ALPES-CÔTE AZUR	128	71 441 272	73 109 861	2,34 %
RHÔNE-ALPES	149	109 740 722	110 333 915	0,54 %
TOTAL	**915**	**1 072 377 529**	**1 103 725 440**	**2,92 %**

Les régions enregistrant des évolutions négatives sont celles où la part de l'activité transaction est la plus significative.

Reproduction autorisée avec indication de la source "Compagnie Européenne de Garanties et Cautions Tableaux de bord professionnels Socamab 2010"

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU PORTEFEUILLE GÉRÉ EN 2008

DES ENTREPRISES GARANTIES

RÉGIONS	ÉCHAN-TILLON	PROPRIÉ-TAIRES	COPRO-PRIÉTÉS	TOTAL MANDANTS	LOTS EN GÉRANCE	%	LOTS EN COPRO-PRIÉTÉ	%	TOTAL LOTS GÉRÉS	%	LOTS/ PROPRIÉ-TAIRE	LOTS/ COPRO-PRIÉTÉ	PORTE-FEUILLE MOYEN
ALSACE	7	998	474	1 472	1 959	22	7 090	78	9 049	100	2	15,01	293
AQUITAINE	33	6 899	1 277	8 176	9 518	23	32 026	77	41 544	100	1,4	25,1	1 259
AUVERGNE	18	5 127	1 587	6 714	10 447	24	33 114	76	43 561	100	2	20,9	2 420
BASSE-NORMANDIE	9	3 652	823	4 475	7 527	26	21 351	74	28 878	100	2,1	25,9	3 209
BOURGOGNE	14	4 079	819	4 898	7 413	31	16 865	69	24 278	100	1,8	20,6	1 734
BRETAGNE	17	2 260	852	3 112	2 990	12	21 471	88	24 461	100	1,3	25,2	1 439
CENTRE	5	1 702	290	1 992	2 803	26	7 868	74	10 671	100	1,6	27,1	2 134
CHAMPAGNE-ARDENNE	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
CORSE	6	727	489	1 216	1 180	7	16 300	93	17 480	100	1,6	33,3	2 913
D.O.M.	8	1 433	1 506	2 939	1 847	26	5 386	74	7 233	100	1,3	3,6	904
FRANCHE-COMTÉ	7	486	199	685	1 562	30	3 663	70	5 225	100	3,2	18,4	746
HAUTE-NORMANDIE	10	1 823	383	2 206	6 212	36	11 055	64	17 267	100	3,4	28,9	1 727
ILE-DE-FRANCE	310	130 336	49 316	179 652	321 863	18	1 489 897	82	1 811 760	100	2,5	30,2	5 844
LANGUEDOC-ROUSSILLON	36	6 593	1 608	8 201	9 962	16	52 794	84	62 756	100	1,5	32,8	1 743
LIMOUSIN	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
LORRAINE	5	1 569	145	1 714	4 348	62	2 630	38	6 978	100	2,8	18,1	1 396
MIDI-PYRÉNÉES	39	13 719	1 461	15 180	20 483	34	39 329	66	59 812	100	1,5	26,9	1 534
NORD-PAS-DE-CALAIS	18	11 752	2 542	14 294	29 518	26	84 806	74	114 324	100	2,5	33,4	6 351
PAYS DE LA LOIRE	22	4 140	1 399	5 539	8 555	17	42 015	83	50 570	100	2,1	30,0	2 299
PICARDIE	3	900	78	978	2 470	75	820	25	3 290	100	2,7	10,5	1 097
POITOU-CHARENTES	10	1 868	221	2 089	3 314	42	4 546	58	7 860	100	1,8	20,6	786
PROVENCE-ALPES-CÔTE AZUR	115	21 258	7 083	28 341	49 293	20	192 555	80	241 848	100	2,3	27,2	2 103
RHÔNE-ALPES	136	45 817	9 563	55 380	99 411	29	248 520	71	347 931	100	2,2	26,0	2 558
TOTAL	**828**	**267 138**	**82 115**	**349 253**	**602 675**	**21**	**2 334 101**	**79**	**2 936 776**	**100**	**2,3**	**28,4**	**3 547**

PRINCIPAUX FACTEURS DE RENTABILITÉ EN 2008

DES ENTREPRISES GARANTIES

		PRODUCTIVITÉ MOYENNE PAR PERSONNE			RENDEMENTS DES LOTS DE GÉRANCE			RENDEMENTS DES LOTS DE SYNDIC		
RÉGIONS	ÉCHAN-TILLON	PRESTATIONS DE SERVICES	EFFECTIFS	PRESTATIONS / PERSONNE	HONORAIRES DE GÉRANCE	LOTS GÉRÉS	HONORAIRES MOYENS DE GÉRANCE	HONORAIRES DE SYNDIC	LOTS GÉRÉS	HONORAIRES MOYENS DE SYNDIC
ALSACE	7	2 572 337	40	64 308	727 555	1 959	371	992 075	7 090	140
AQUITAINE	33	12 371 903	161	76 844	4 187 522	9 518	440	3 426 862	32 026	107
AUVERGNE	18	9 549 101	133	72 069	3 098 060	10 447	297	3 737 840	33 114	113
BASSE-NORMANDIE	9	8 803 471	115	76 552	2 405 294	7 527	320	2 135 073	21 351	100
BOURGOGNE	14	9 826 683	121	81 212	2 221 633	7 413	300	1 830 170	16 865	109
BRETAGNE	17	8 174 214	151	54 242	1 058 293	2 990	354	2 189 959	21 471	102
CENTRE	5	5 125 973	67	76 736	869 397	2 803	310	855 576	7 868	109
CHAMPAGNE-ARDENNE	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
CORSE	6	3 596 909	43	83 649	494 068	1 180	419	1 724 221	16 300	106
D.O.M.	8	2 466 551	28	88 091	829 313	1 847	449	725 136	5 386	135
FRANCHE-COMTÉ	7	1 955 705	29	67 906	489 475	1 562	313	364 359	3 663	99
HAUTE-NORMANDIE	10	6 206 904	89	69 740	1 884 747	6 212	303	1 323 403	11 055	120
ILE-DE-FRANCE	310	896 666 490	7 990	112 228	196 195 686	321 863	610	227 764 441	1 489 897	153
LANGUEDOC-ROUSSILLON	36	15 586 051	218	71 365	3 759 811	9 962	377	4 690 886	52 794	89
LIMOUSIN	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
LORRAINE	5	4 713 198	62	76 019	1 652 992	4 348	380	327 611	2 630	125
MIDI-PYRÉNÉES	39	30 121 752	367	82 009	7 973 449	20 483	389	3 774 195	39 329	96
NORD-PAS-DE-CALAIS	18	49 084 627	660	74 359	13 056 783	29 518	442	10 538 667	84 806	124
PAYS DE LA LOIRE	22	15 388 444	189	81 636	2 906 905	8 555	340	5 341 685	42 015	127
PICARDIE	3	1 861 460	32	58 353	307 874	2 470	125	64 050	820	78
POITOU-CHARENTES	10	4 423 619	57	77 067	1 083 791	3 314	327	480 748	4 546	106
PROVENCE-ALPES-CÔTE AZUR	115	71 668 532	872	82 160	22 196 612	49 293	450	20 384 714	192 555	106
RHÔNE-ALPES	136	105 711 579	1 308	80 813	36 166 158	99 411	364	27 864 085	248 520	112
TOTAL	**828**	**1 265 875 503**	**12 732**	**99 425**	**303 565 418**	**602 675**	**504**	**320 535 756**	**2 334 101**	**137**

Reproduction autorisée avec indication de la source "Compagnie Européenne de Garanties et Cautions Tableaux de bord professionnels Socamab 2010"

TAUX MOYEN DE GARANTIE FINANCIÈRE 2008 EN MATIÈRE DE GESTION IMMOBILIÈRE

DES ENTREPRISES GARANTIES

RÉGIONS	ÉCHAN-TILLON	LOTS EN GÉRANCE	%	LOTS EN COPROPRIÉTÉ	%	TOTAL DES LOTS GÉRÉS	GARANTIES GESTION	HONORAIRES DE GESTION	GARANTIES/ HONORAIRES	GARANTIES MOYENNES
ALSACE	7	1 995	22	7 090	78	9 085	8 004 000	1 956 896	4,09	1 143 429
AQUITAINE	33	9 532	23	32 026	77	41 558	27 638 000	9 316 552	2,97	837 515
AUVERGNE	18	10 447	24	33 114	76	43 561	24 147 000	7 682 394	3,14	1 341 500
BASSE-NORMANDIE	9	7 527	26	21 351	74	28 878	22 530 000	6 118 984	3,68	2 503 333
BOURGOGNE	14	7 511	31	17 057	69	24 568	13 200 000	5 097 185	2,59	942 857
BRETAGNE	17	2 995	12	21 471	88	24 466	13 035 000	3 827 446	3,41	766 765
CENTRE	5	2 803	26	7 868	74	10 671	10 010 000	2 589 618	3,87	2 002 000
CHAMPAGNE-ARDENNE	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
CORSE	6	1 180	7	16 300	93	17 480	8 990 000	2 853 809	3,15	1 498 333
D.O.M.	8	1 847	26	5 386	74	7 233	6 430 000	1 829 977	3,51	803 750
FRANCHE-COMTÉ	7	1 562	30	3 663	70	5 225	3 495 000	1 041 060	3,36	499 286
HAUTE-NORMANDIE	10	6 212	36	11 055	64	17 267	11 377 000	3 919 541	2,90	1 137 700
ILE-DE-FRANCE	310	323 697	18	1 490 691	82	1 814 388	1 880 956 000	539 609 234	3,49	6 067 600
LANGUEDOC-ROUSSILLON	36	9 976	16	52 794	84	62 770	39 135 000	10 271 790	3,81	1 087 083
LIMOUSIN	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
LORRAINE	5	4 348	62	2 630	38	6 978	6 945 000	2 163 737	3,21	1 389 000
MIDI-PYRÉNÉES	39	20 488	34	39 355	66	59 843	40 502 000	13 400 297	3,02	1 038 513
NORD-PAS-DE-CALAIS	18	29 518	26	84 806	74	114 324	87 120 000	30 382 136	2,87	4 840 000
PAYS DE LA LOIRE	22	8 555	17	42 015	83	50 570	29 491 000	10 852 044	2,72	1 340 500
PICARDIE	3	2 470	75	820	25	3 290	1 186 000	497 604	2,38	395 333
POITOU-CHARENTES	10	3 314	42	4 546	58	7 860	4 410 000	1 836 190	2,40	441 000
PROVENCE-ALPES-CÔTE AZUR	115	49 662	20	192 728	80	242 390	176 528 000	54 776 942	3,22	1 535 026
RHÔNE-ALPES	136	120 167	33	248 520	67	368 687	307 164 000	80 171 796	3,83	2 258 559
TOTAL	**828**	**625 806**	**21**	**2 335 286**	**79**	**2 961 092**	**2 722 293 000**	**790 195 232**	**3,45**	**3 287 793**

STRUCTURE MOYENNE DES COMPTES DE RÉSULTAT 2007 ET 2008

DES AGENTS IMMOBILIERS GARANTIS

L'échantillon retient les 121 entreprises pour lesquelles les commissions de transaction représentent plus de 85 % du chiffre d'affaires ayant arrêté consécutivement 5 exercices de 12 mois.

ANALYSE DES RÉSULTATS	2007	%	2008	%
+ Honoraires de gérance	30 141	3,99	32 484	5,26
+ Honoraires de syndic	141	0,02	159	0,03
+ Honoraires divers de gestion	3 404	0,45	3 063	0,50
= HONORAIRES DE GESTION IMMOBILIÈRE	33 686	4,46	35 706	5,78
+ Honoraires et commissions de négociation	**677 699**	**89,67**	**548 410**	**88,75**
+ Produits des activités annexes	27 939	3,70	18 285	2,96
= PRESTATIONS DE SERVICE	**739 324**	**97,82**	**602 401**	**97,49**
+ Ventes de biens	16 468	2,18	15 537	2,51
= CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**755 792**	**100,00**	**617 938**	**100,00**
- Achats de biens	9 650	1,28	13 804	2,23
- Autres achats et charges externes (hors crédit-bail)	295 979	39,16	277 350	44,88
= VALEUR AJOUTÉE	**450 163**	**59,56**	**326 784**	**52,88**
- Impôts et taxes (+ subventions)	14 383	1,90	12 543	2,03
- Charges de personnel (y compris prélèvements)	325 492	43,07	291 403	47,16
= EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	**110 288**	**14,59**	**22 838**	**3,70**
+ Reprises de provisions courantes	1 580	0,21	2 860	0,46
+ Autres produits	9 917	1,31	11 754	1,90
+ Produits financiers	17 003	2,25	9 277	1,50
- Dotations amortissements et provisions	17 349	2,30	14 764	2,39
- Equivalents dotations amortissements (crédit-bail)	1 316	0,17	1 346	0,22
- Autres charges	10 414	1,38	7 030	1,14
- Charges financières	11 617	1,54	5 676	0,92
- Intérêts de crédit-bail	658	0,09	663	0,11
= RÉSULTAT COURANT (après prélèvements)	**97 434**	**12,89**	**17 250**	**2,79**
+ Résultat exceptionnel	12 580	1,66	13 158	2,13
- Participation des salariés	1 657	0,22	389	0,06
- Impôts sur les bénéfices	29 058	3,84	10 177	1,65
= RÉSULTAT NET (après prélèvements)	**79 299**	**10,49**	**19 842**	**3,21**
+ D.A.P. courantes nettes des reprises	15 769	2,09	11 904	1,93
+ Dotations exceptionnelles, amortissements et provisions	638	0,08	2 229	0,36
+ Equivalents des dotations aux amortissements (crédit-bail)	1 316	0,17	1 346	0,22
- Reprises sur provisions exceptionnelles	1 950	0,26	4 076	0,66
= MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	**95 072**	**12,58**	**31 245**	**5,06**

Produits courants/effectif	**96 939**	**91 063**
Produits à recevoir (HT)/Commissions de transaction	**8%**	**7%**

Reproduction autorisée avec indication de la source "Compagnie Européenne de Garanties et Cautions Tableaux de bord professionnels Socamab 2010"