

Portrait statistique de la branche de l'immobilier

D. Fournié - Céreq

Sommaire

Introduction	2
1 – Estimation et évolution de l'emploi salarié dans la branche	3
2 – Répartition régionale des effectifs salariés	4
3 – Etablissements et entreprises.....	6
3.1 – Des établissements de petite taille.....	6
3.2 – Démographie des entreprises.....	7
4 – Caractéristiques des emplois.....	8
4.1 – Une branche marquée par la part élevée de non salariés et de professions intermédiaires.....	8
4.2 – Les professions de la branche	10
4.3 – Les formes particulières d'emploi.....	10
4.4 – Les salaires	12
5 – Caractéristiques de la main-d'œuvre	13
5.1 – Une branche très féminisée	13
5.2 – Le niveau de qualification des individus est élevé	14
5.3 – Une pyramide des âges atypique.....	16
5.4 – L'ancienneté dans l'entreprise est faible	18
Conclusion – Problématique du renouvellement de la main-d'œuvre	20
Annexes	22
1 – Les portraits statistiques de branches du Céreq	22
2 – Estimation des effectifs de la branche de l'immobilier	23

Avertissements

Les chiffres présentés dans ce document sont issus d'une exploitation *ad-hoc* des portraits statistiques de branche du Céreq (voir annexe 1). Une des sources la plus mobilisée dans ces portraits est l'enquête emploi de l'Insee, source d'une grande richesse mais qui nécessite des précautions dans l'exploitation pour des raisons de fiabilité statistique. Ainsi, compte tenu du niveau de détail de certains traitements, les données portent sur le cumul de trois enquêtes successives : les enquêtes 1994, 1995 et 1996 pour la période d'observation la plus ancienne (1994-1996) et les enquêtes 2006, 2007 et 2008 pour la période la plus récente (2006-2008). Pour des raisons de commodité de lecture des tableaux et graphiques, seuls figurent dans la suite du texte les dates qui bornent la période (1994 et 2008).

Introduction

La branche de l'immobilier compte, en 2009, 138 000 salariés. Depuis la fin des années 1990, la croissance des effectifs de la branche a été soutenue, particulièrement entre 2002 et 2005, mais l'entrée dans la crise en 2007 a engendré une baisse sensible des effectifs, inédite depuis 1998, ramenant les effectifs de la branche peu ou prou à leur niveau de 2004.

Le portrait statistique de la branche de l'immobilier s'attache à décrire le contexte d'évolution de la branche depuis 1994¹ et à en caractériser les emplois et les personnes qui occupent ces emplois.

Si la branche de l'immobilier s'inscrit dans les grandes tendances d'évolution observées dans la plupart des secteurs de l'économie depuis de nombreuses années (montée en qualification des emplois, montée en qualification des actifs occupés, féminisation de l'emploi et vieillissement de la pyramide des âges), elle présente toutefois des spécificités fortes.

Cette lecture commentée du portrait de la branche fait ressortir ses spécificités comparées à l'ensemble des branches professionnelles de l'économie ainsi qu'aux autres branches des activités immobilières, promotion et location immobilières.

Précisions sur le champ sectoriel du portrait

La branche de l'immobilier porte sur le champ sectoriel défini par les codes NAF 70.3A (Agences immobilières) et 70.3C (Administration d'immeubles résidentiels) auxquels ont été soustraits, à la demande de la commission emploi-formation de la branche (CEFI), les « concierges et gardiens d'immeuble » et les « nettoyeurs ».

Nous parlons de l'immobilier quand les données présentées portent sur le champ sectoriel défini par les codes NAF 70.3A et 70.3C uniquement. En effet, certaines sources mobilisées pour réaliser ce document ne permettent pas d'isoler et donc d'exclure les « concierges et gardiens d'immeuble » et les « nettoyeurs ».

L'ensemble des activités immobilières englobent tous les codes NAF de la division 70 de cette nomenclature (Activités immobilières). En particulier, cet ensemble inclut les activités de promotion immobilière (codes 70.1A à 70.1D de la NAF - Promotion immobilière de logements, promotion immobilière de bureaux, promotion immobilière d'infrastructures et supports juridiques de programme) et les activités de locations immobilières (groupe 70.2 de la NAF - Location de logements, location de terrains et location d'autres biens immobiliers).

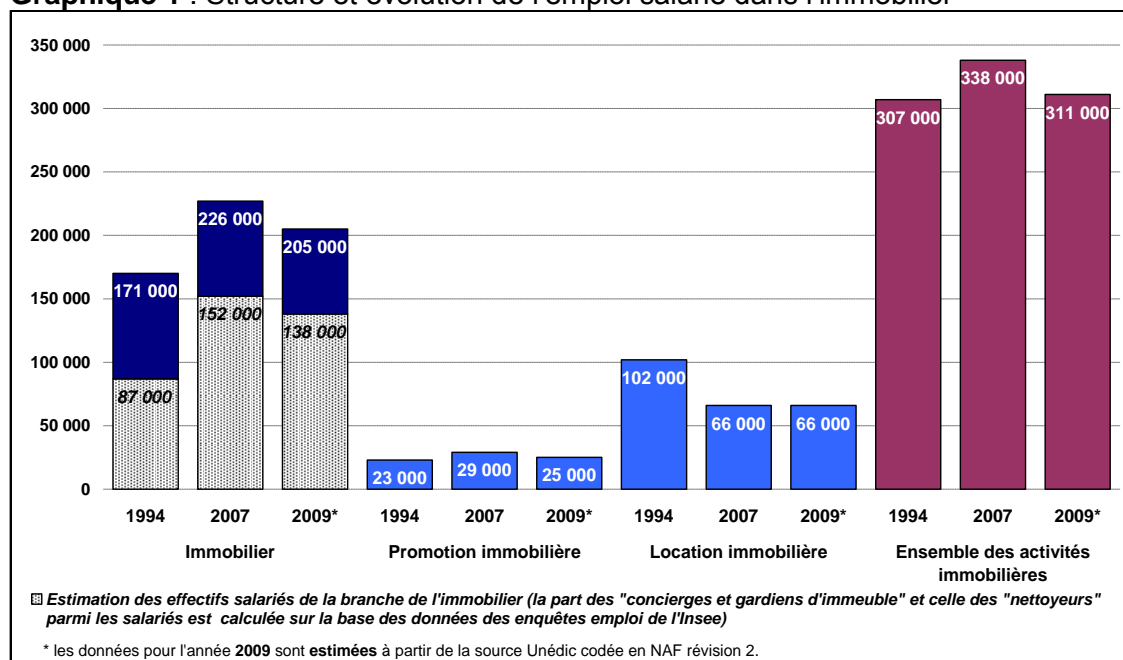
¹ 1994 correspond à l'année où toutes les sources ont été codées en nomenclature NAF de 1993 (modifiée de façon marginale en 2003), nomenclature à partir de laquelle est bâtie la nomenclature des Portraits statistiques de branche.

1 – Estimation et évolution de l'emploi salarié dans l'immobilier

En 2009, on estime à 138 000 le nombre de salariés dans la branche de l'immobilier (cf. graphique 1). On en comptait 87 000 en 1994 et 152 000 en 2007. Ces effectifs ont été estimés, la source Unédic ne permettant pas d'isoler les « concierges et gardiens d'immeuble » et les « nettoyeurs » (pour plus de précisions, voir annexe 2).

Le poids de la branche de l'immobilier dans l'ensemble des activités immobilières s'est accru sur la période. Egal à 28% en 1994, il atteint 44% en 2009.

Graphique 1 : Structure et évolution de l'emploi salarié dans l'immobilier



Source : Unédic, Statistique France métropolitaine au 31 décembre de l'année – Portraits statistiques de branche – Céreq.
Champ : salariés assujettis au régime des ASSÉDIC (sont exclus en particulier les non salariés et les salariés de la fonction publique).

Il faut dire qu'entre 1994 et 2009, l'emploi salarié de la branche a crû au rythme soutenu de 3,1% par an en moyenne alors que, sur la même période, l'ensemble des activités immobilières n'a crû que de 0,1% par an. Si les effectifs de la promotion immobilière ont peu progressé sur la période, ceux de la location immobilière ont en revanche enregistré une forte baisse (-2,8% par an en moyenne).

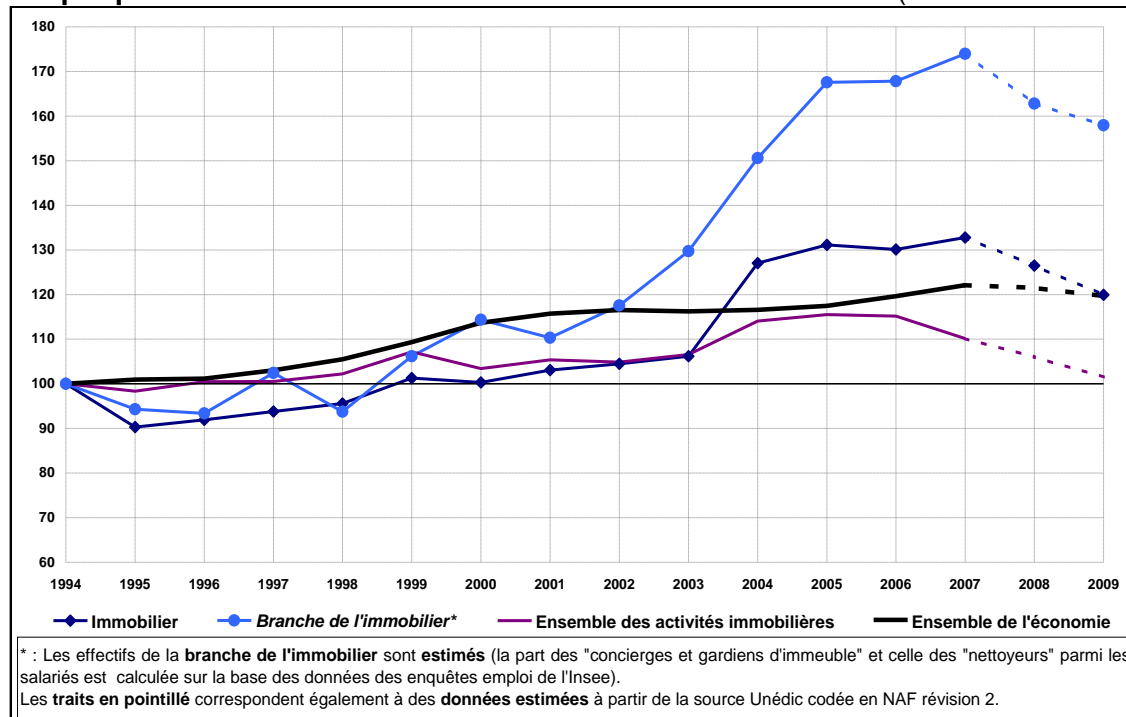
La croissance des effectifs salariés de la branche de l'immobilier ne s'est pas faite de manière uniforme sur toute la période (cf. graphique 2). En diminution en tout début de période, les effectifs ont commencé à croître de façon importante à compter de 1998. Après un creux en 2001, la croissance a été particulièrement forte et régulière sur la période 2002-2005 (plus de 12% par an en moyenne), pour se stabiliser par la suite et chuter de 5% par an depuis 2007 avec l'entrée dans la crise.

Si l'ensemble des emplois salariés du privé, tous secteurs confondus, a également crû sur l'ensemble de la période, cette progression s'est faite de manière plus linéaire et moins soutenue, au rythme de 1,2% par an.

La baisse de l'emploi salarié depuis 2007 s'observe également sur l'ensemble de l'économie, mais de manière moins marquée (-1% par an en moyenne sur les deux dernières années) que sur la branche de l'immobilier. Les activités immobilières dans leur

ensemble ont vu leurs effectifs décroître de 4% par an en moyenne. C'est la promotion immobilière qui a connu la baisse la plus importante avec -6,4% par an en moyenne, tandis que les activités de location immobilière ont vu leurs effectifs se maintenir.

Graphique 2 : Evolution de l'indice des effectifs salariés 1994-2009 (base 100 en 1994)



Source : Unédic, Statistique France métropolitaine au 31 décembre de l'année – Portraits statistiques de branche – Céreq.
Champ : salariés assujettis au régime des ASSEDIC (sont exclus en particulier les non salariés et les salariés de la fonction publique).

2 – Répartition régionale des effectifs salariés

Les chiffres présentés dans cette partie portent sur le secteur de l'immobilier. L'estimation faite pour l'ensemble de la métropole des effectifs de la branche ne peut être déclinée en région, l'enquête emploi ne le permettant pas.

Le secteur de l'immobilier se caractérise par une très forte concentration territoriale de ses effectifs salariés. Six régions concentrent près des trois quarts des effectifs et l'Île de France, à elle seule, regroupe 41% des salariés du secteur (cf. tableau 1).

Une telle concentration s'observe dans peu de secteurs. Elle est accrue dans les secteurs de services à forte valeur ajoutée comme les télécoms, l'audiovisuel, les activités informatiques, ingénierie, études et conseil. Elle est comparable dans les autres activités d'assistance aux entreprises et les activités financières. Elle est moindre partout ailleurs.

La prépondérance de la région parisienne ne peut se résumer à un effet de densité de population. Les franciliens pèsent pour près de 20% dans la population métropolitaine. Les salariés du secteur sont proportionnellement deux fois plus nombreux. Le fait que les concierges et gardiens d'immeuble soient inclus dans ces chiffres constitue peut-être un élément d'explication.

Tableau 1 : L'emploi salarié de l'immobilier en région

	Répartition régionale en 2007			Taux de croissance annuel moyen entre 1994 et 2007	
	salariés de l'immobilier	ensemble des salariés	population totale*	Immobilier	ensemble de l'économie
Ile-de-France	41%	25%	19%	1,4%	1,2%
Rhône-Alpes	10%	11%	10%	0,4%	1,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	10%	7%	8%	4,1%	2,3%
Aquitaine	4%	4%	5%	6,1%	2,2%
Languedoc-Roussillon	4%	3%	4%	5,0%	2,8%
Midi-Pyrénées	4%	4%	5%	5,8%	2,6%
Pays-de-Loire	4%	6%	6%	5,3%	2,3%
Bretagne	3%	4%	5%	2,5%	2,4%
Nord-Pas-de-Calais	3%	6%	6%	3,0%	1,3%
Centre	2%	4%	4%	4,1%	1,1%
Alsace	2%	3%	3%	0,3%	1,1%
Basse-Normandie	2%	2%	2%	1,4%	1,4%
Haute-Normandie	2%	3%	3%	1,9%	0,9%
Lorraine	2%	3%	4%	2,9%	0,9%
Poitou-Charentes	2%	2%	3%	3,4%	1,9%
Auvergne	1%	2%	2%	-0,2%	1,3%
Bourgogne	1%	2%	3%	1,1%	1,0%
Picardie	1%	3%	3%	3,3%	0,9%
Champagne-Ardenne	1%	2%	2%	4,5%	0,8%
Franche-Comté	1%	2%	2%	1,7%	0,8%
Limousin	1%	1%	1%	1,2%	1,3%
Corse	0%	0%	0%	9,9%	3,7%
France métropolitaine	100%	100%	100%	2,2%	1,6%

Source : Unédic, Statistique France métropolitaine au 31 décembre de l'année – Portraits statistiques de branche – Céreq.
 Champ : salariés assujettis au régime des ASSEDIC (sont exclus en particulier les non salariés et les salariés de la fonction publique).

(*) Source : Insee, Estimations de population au 1er janvier 2008

La croissance générale de l'emploi salarié en région s'observe également pour les salariés de l'immobilier, à l'exception de l'Auvergne où les effectifs salariés de l'immobilier sont en légère baisse alors que l'emploi régional a crû à un rythme toutefois moindre qu'au niveau national.

Dans la plupart des régions, les effectifs de l'immobilier ont augmenté sur un rythme plus soutenu que l'ensemble de l'emploi régional. C'est en Corse que ce résultat est le plus marqué (9,9% de croissance en moyenne annuelle entre 1994 et 2007, contre 3,7% sur l'ensemble de l'emploi régional), cette région étant également celle où la croissance des salariés du secteur est la plus forte.

L'immobilier a augmenté plus fort qu'à l'échelle nationale (+2,2% par an en moyenne) dans treize régions : Corse, Aquitaine, Midi-Pyrénées, Pays-de-Loire, Languedoc-Roussillon, Champagne-Ardenne, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Centre, Poitou-Charentes, Picardie, Nord-Pas-de-Calais, Lorraine et Bretagne.

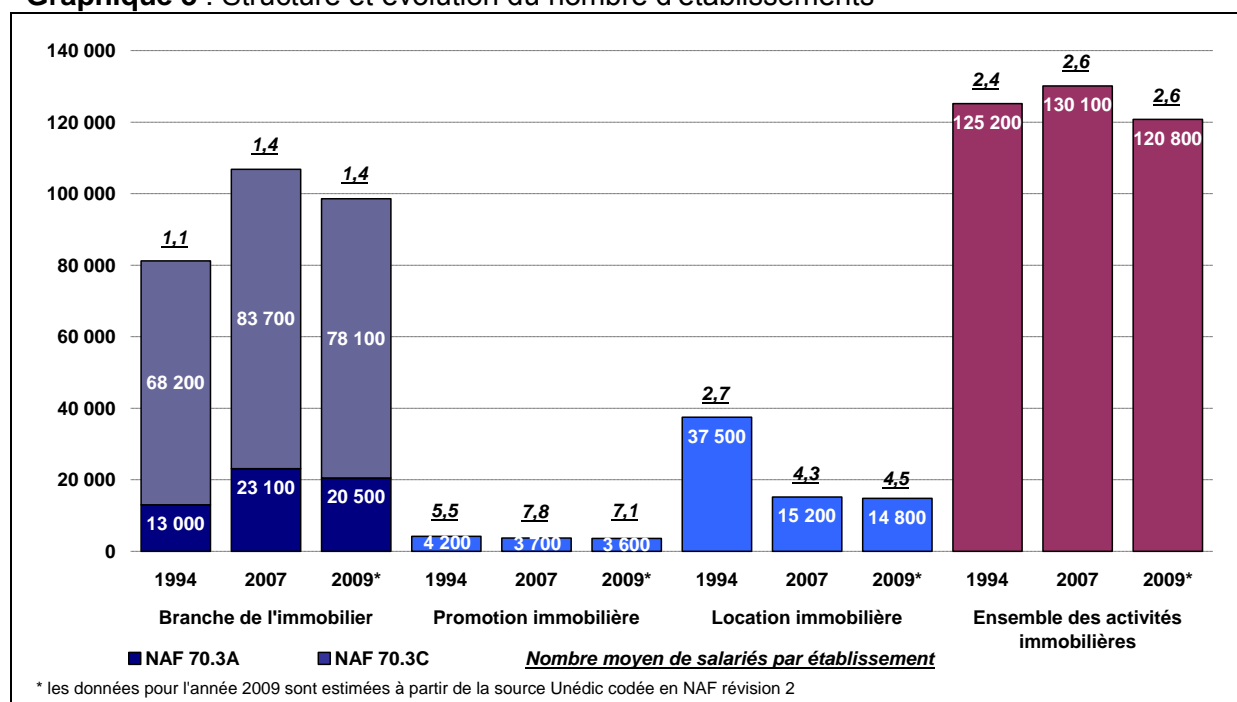
3 – Etablissements et entreprises

3.1 – Des établissements de petite taille

En 2009, on estime à 98 600 le nombre d'établissements dans la branche de l'immobilier (cf. graphique 3), représentant plus de 80% des établissements relevant des activités immobilières dans leur ensemble. Ces établissements sont de petites structures puisqu'ils emploient en moyenne 1,4 salariés, chiffre bien inférieur à celui observé dans les établissements de promotion immobilière et dans ceux de la location immobilière (respectivement 7,1 et 4,5 salariés par établissements en moyenne).

Les agences immobilières (NAF 70.3A), au nombre de 20 500, représentent 21% du stock d'établissements de l'immobilier. En 1994, elles étaient proportionnellement moins nombreuses puisqu'elles ne représentaient que 16% du stock d'établissements de la branche.

Graphique 3 : Structure et évolution du nombre d'établissements



Source : Unédic, Statistique France métropolitaine au 31 décembre de l'année – Portraits statistiques de branche – Céreq.
 Champ : salariés assujettis au régime des ASSEDIC (sont exclus en particulier les non salariés et les salariés de la fonction publique).

Sur la période observée, de 1994 à 2009, le nombre d'établissements employeurs dans l'immobilier a augmenté de 1,3% en moyenne annuelle, alors même que les établissements relevant de l'ensemble des activités immobilières ont vu leur nombre régresser (-0,2% par an). Dans le même temps, les agences immobilières (NAF 70.3A) ont vu leur nombre augmenter de 3,1% par an, tandis que les établissements d'administration d'immeubles résidentiels (NAF 70.3C) ont augmenté sur un rythme moins soutenu (+0,9% en moyenne annuelle).

Si l'on s'en tient aux données d'avant crise, le nombre d'établissements de l'immobilier a progressé en moyenne de 2,1% par an entre 1994 et 2007, croissance bien supérieure à celle observée dans l'ensemble des activités immobilières (0,3% par an). Il faut dire que,

même avant la crise, les établissements de promotion immobilière et ceux de location immobilière étaient en recul (respectivement -0,9% et -6,7% en moyenne annuelle).

Depuis 2007, les établissements de la branche sont en recul (-3,9% par an sur les deux dernières années), les agences immobilières étant plus touchées (-5,9%) que les établissements d'administration d'immeubles résidentiels (-3,4%).

3.2 – Démographie des entreprises

En terme de démographie d'entreprises, la branche de l'immobilier se caractérise par un développement plus fort que le reste de l'économie. Le taux de création annuel, de l'ordre de 15%, est supérieur de 3 points à celui observé sur l'ensemble de l'économie selon les dernières données dont on dispose, antérieures à la crise puis qu'elles s'arrêtent en 2007 (cf. tableau 2).

Le développement du parc d'entreprises est également plus élevé que celui observé dans l'ensemble : 40% des entreprises ont moins de 5 ans en 2007, pour 35% dans l'ensemble. En outre, la part du renouvellement d'entreprise a progressé de 2 points depuis 1994. Cette augmentation s'observe toutefois dans des proportions comparables sur l'ensemble de l'économie.

Cependant, la plupart des entreprises de l'immobilier survit plutôt moins bien que dans l'ensemble au-delà de 5 années d'existence, témoignant d'une certaine instabilité des entreprises du secteur. Selon les dernières données sur le suivi générationnel des entreprises dont on dispose, celles créées en 1999, 49% d'entre elles sont encore actives 5 ans après leur création (soit en 2004), chiffre de 7 points inférieur à celui observé sur l'ensemble de l'économie.

Tableau 2 : Principaux indicateurs de démographie des entreprises en 2007

	Taux de création annuel (1)	Part de renouvellement (2)	Taux de survie à 5 ans de la génération 1999 (3)
Immobilier	15%	40%	49%
Promotion immobilière	16%	49%	70%
Location immobilière	<i>nd</i>	<i>nd</i>	<i>nd</i>
Activités immobilières (hors location)	15%	44%	58%
Ensemble des activités tertiaires	12%	35%	56%
Ensemble des activités de la construction	15%	40%	54%
Ensemble des activités industrielles	8%	28%	59%
Ensemble de l'économie	12%	35%	56%

Source : Insee, Démographie des entreprises, statistique au 31 décembre (cumul des années 2005 à 2007), et SINE (Système d'information sur les nouvelles entreprises - génération 1999) – Portraits statistiques de branche – Céreq.

Champ : ensemble des entreprises du champ I.C.S. (secteurs marchands de l'Industrie, de la construction, du Commerce et des Services) à l'exception des activités de locations immobilières (groupe 70.2 de la NAF) et des activités financières.

(1) Taux de création annuel = part (en %) des entreprises créées dans l'année dans l'ensemble des entreprises.

(2) Part (ou indice) de renouvellement = part (en %) des entreprises de moins de cinq ans d'âge dans l'ensemble des entreprises.

(3) Taux de survie à cinq ans = part (en %) des entreprises survivantes après cinq années d'existence dans le stock initial d'entreprises créées en 1999.

4 – Caractéristiques des emplois

Toutes les données présentées ci-après, à l'exception des données sur l'intérim et les salaires, sont issues des enquêtes emploi de l'Insee et portent donc strictement sur le champ de la branche de l'immobilier, puisque cette source permet d'exclure des traitements la profession des « concierges et gardiens d'immeuble » et celle des « nettoyeurs ».

4.1 – Une branche marquée par la part élevée de non salariés et de professions intermédiaires

La qualification des emplois est appréhendée à partir des catégories socioprofessionnelles (voir encadré). Au regard de cette nomenclature, la branche de l'immobilier présente des spécificités importantes (cf. tableau 3).

La nomenclature des PCS (Professions et catégories socioprofessionnelles)

La nomenclature comporte quatre niveaux d'agrégation emboîtés. Au niveau le plus fin, un poste de la nomenclature PCS correspond à une profession, décrite par un code à 4 positions. Au niveau le plus agrégé se trouvent les groupes socioprofessionnels.

Dans les tableaux et graphiques de ce document, nous avons retenus cinq groupes professionnels : les « Artisans, commerçants et chefs d'entreprise (y compris les agriculteurs exploitants, pour les données qui se réfèrent à l'ensemble de l'économie) », les « Cadres (y compris les professions intellectuelles supérieures) », les « professions Intermédiaires », les « employés » et les « ouvriers ».

Pour simplifier la lecture des graphiques, tout au long du document, nous appelons « non salariés » les actifs classés dans le groupe professionnel des « Artisans, commerçants et chefs d'entreprise ». Dans la branche de l'immobilier, cette catégorie recouvre spécifiquement les « dirigeants non salariés (DNS) ».

Tout d'abord, en ce qui concerne le poids de l'activité non salariée dans la branche : en 2008, 24% des effectifs occupent une profession non salariée² (artisans, commerçants, chefs d'entreprise) alors que cette même proportion n'est que de 11% dans l'ensemble de l'économie. Seul le secteur de la construction, avec 21% d'artisans ou chefs d'entreprises, présente une part comparable. Mais la comparaison avec la construction s'arrête là.

En effet, l'autre spécificité forte de la branche est la proportion particulièrement élevée des professions intermédiaires dans ses rangs. Plus du tiers (36%) des effectifs occupe une profession classée dans cette catégorie contre 21% dans l'ensemble de l'économie. Parmi les salariés de la branche, le poids des professions intermédiaires est proche de 50%. Cette prépondérance est liée à l'importance des métiers de commerciaux dans la branche de l'immobilier (cf. infra partie 4.2).

² Dans la branche, ils s'agit de dirigeants non salariés

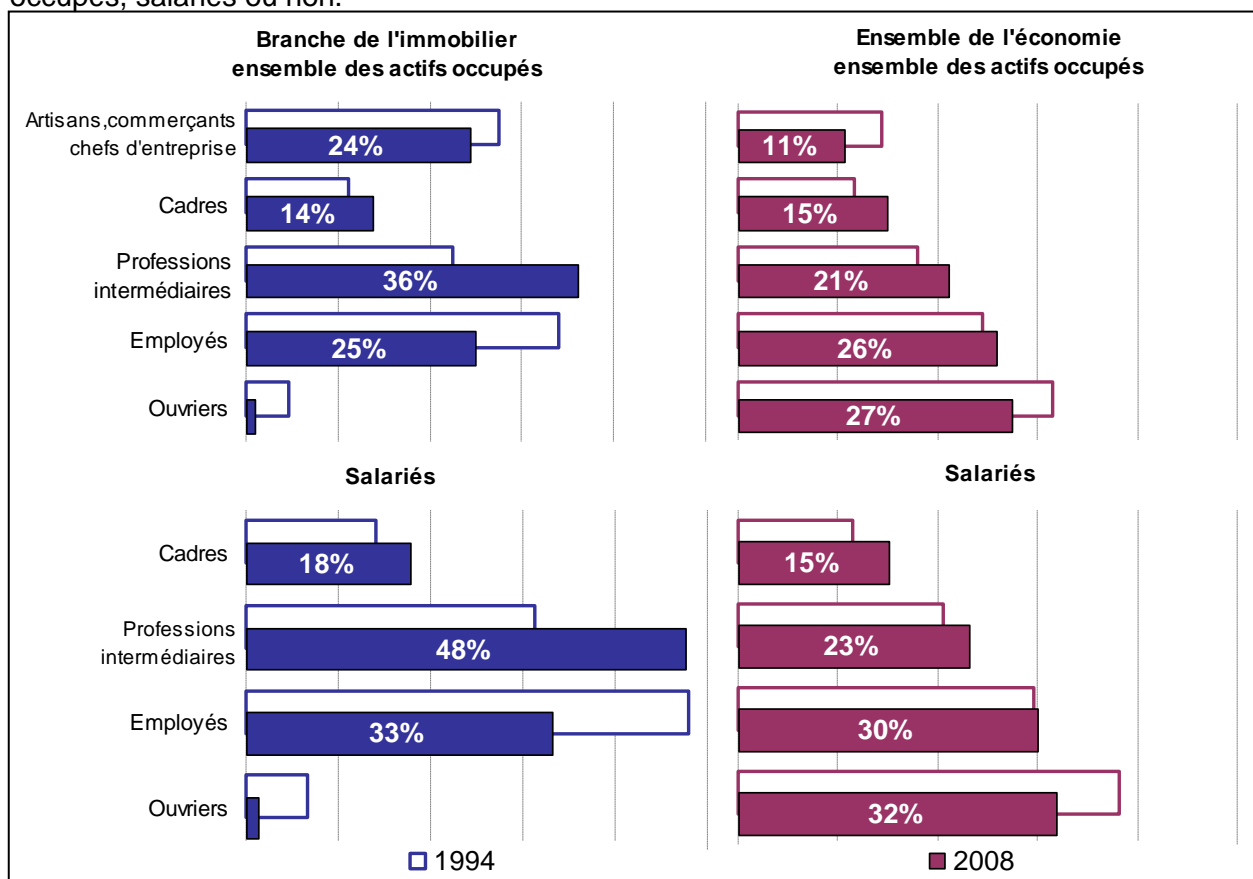
Tableau 3 : Répartition des actifs occupés selon la catégorie socioprofessionnelle en 2008

	Artisans, commerçants, chefs d'ent.	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Ensemble
Branche de l'immobilier	24%	14%	36%	25%	1%	100%
Promotion immobilière	5%	42%	27%	20%	7%	100%
Location immobilière	11%	13%	19%	35%	21%	100%
Ensemble des activités immobilières	15%	16%	24%	34%	11%	100%
Ensemble des activités tertiaires	8%	17%	22%	35%	19%	100%
<i>Ensemble des activités de la construction</i>	21%	5%	13%	5%	56%	100%
<i>Ensemble des activités industrielles</i>	5%	16%	25%	8%	46%	100%
Ensemble de l'économie	11%	15%	21%	26%	27%	100%

Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
 Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

En terme d'évolution (cf. graphique 4), la branche connaît les mêmes tendances que celles observées dans l'ensemble des secteurs de l'économie avec une hausse généralisée du niveau de qualification des emplois. Les catégories de cadres et professions intermédiaires progressent au détriment des catégories moins qualifiées d'employés et d'ouvriers, ainsi que des catégories d'emplois non salariées.

Graphique 4 : Evolution de la structure par catégorie socioprofessionnelle des actifs occupés, salariés ou non.



Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 1994 à 1996 et 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
 Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

Si l'évolution de la catégorie des cadres est conforme à celle observée au niveau global, celle des professions intermédiaires est sans commune mesure : leur poids parmi les effectifs de la branche a enregistré une progression de 13 points entre 1994 et 2008, passant de 23% à 36% ; dans le même temps, la part des professions intermédiaires dans l'ensemble de l'économie a augmenté de 3 points passant de 18% à 21%. Ce fort accroissement des catégories intermédiaires s'est fait essentiellement au détriment de la catégorie des employés dont la part chute de 34% à 25%. Les catégories d'ouvriers, marginales dans la branche en 1994 (4%), sont devenues confidentielles en 2008 (1%).

4.2 – Les professions de la branche

Quand on s'intéresse aux professions exercées dans la branche de l'immobilier, on observe une forte concentration puisque la moitié des effectifs se répartit sur deux familles professionnelles (les attachés commerciaux et représentants et les cadres commerciaux et technico-commerciaux), et plus de 80% des effectifs sont répartis sur 5 familles professionnelles, si on ajoute aux deux premières celles des employés administratifs d'entreprise, les employés de la comptabilité et les secrétaires.

Le tiers des actifs de la branche relève de la famille professionnelle des « attachés commerciaux et représentants » qui inclut notamment les cadres de l'immobilier et les agents immobiliers indépendants. Plus du quart (28%) des actifs de la branche relève de la famille professionnelle des « cadres commerciaux et technico-commerciaux » qui inclut la profession des vendeurs en immobilier (représentée au sein de la PCS des techniciens commerciaux et technico-commerciaux représentants auprès de particuliers).

La branche de l'immobilier est donc structurée autour de trois professions « cœur de branche » : les vendeurs en immobilier (24% de l'effectif total de la branche), les agents immobiliers indépendants (18%) et les cadres de l'immobilier (9%)³.

Précisons ici que, dans le secteur de l'immobilier (au sens des codes NAF 70.3A et 70.3C), en 2008, la profession des « concierges et gardiens d'immeubles » représente 21% des actifs, salariés ou non, et celle des « nettoyeurs » 7%. Si les « concierges et gardiens d'immeubles » sont un groupe professionnel bien ancré dans le secteur de l'immobilier (62% d'entre eux y travaillent), les « nettoyeurs » sont en revanche proportionnellement peu à travailler pour l'immobilier : seuls 4% d'entre eux travaillent dans le secteur de l'immobilier, la grande majorité (67%) relevant du secteur des services opérationnels aux entreprises.

4.3 – Les formes particulières d'emploi

CDD et Intérim

A l'instar des branches tertiaires, le secteur de l'immobilier recourt peu à l'intérim (cf. tableau 4). Le taux de recours à cette forme d'emploi, égal à 0,3% en 2007, est toutefois particulièrement faible alors qu'il s'établit à 1,7% dans le tertiaire et 3,7% dans l'ensemble de l'économie.

³ Les intitulés des professions sont ceux de la nomenclature PCS à son niveau le plus détaillé

Tableau 4 : Recours à l'intérim et part des CDD dans l'emploi salarié

	Taux de recours à l'intérim en 2007 (1)	Part des CDD (2)	
		1994	2008
Branche de l'immobilier	-	4,6%	3,9%
Immobilier	0,3%	3,7%	3,0%
Promotion immobilière	1,8%	3,4%	3,1%
Location immobilière	1,7%	6,5%	4,6%
Ensemble des activités immobilières	0,8%	4,2%	3,5%
Ensemble des activités tertiaires	1,7%	5,6%	8,3%
<i>Ensemble des activités de la construction</i>	9,1%	4,0%	4,9%
<i>Ensemble des activités industrielles</i>	7,9%	4,0%	4,4%
Ensemble de l'économie	3,7%	5,2%	7,4%

(1) Source : DARES, exploitation des fichiers Unédic des déclarations mensuelles des missions des agences de travail temporaire – cumul des années 2005 à 2007 – Portraits statistiques de branche – Céreq.

Champ : salariés assujettis au régime des ASSEDIC (sont exclus en particulier les non salariés et les salariés de la fonction publique).

Taux de recours à l'intérim = {EITP / [effectif salarié moyen UNEDIC+ EITP]} où EITP est l'effectif en intérim en équivalent temps plein (ratio exprimé en %).

(2) Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq.

Champ : ensemble des salariés, hors intérim, salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

Part des CDD = [CDD / (CDD+CDI)] exprimée en %.

En 2008, près de 4 salariés sur 100 sont en contrat à durée déterminée (CDD). Cette part, bien que supérieure à celle observée dans l'ensemble des activités immobilières, reste limitée en comparaison avec les branches tertiaires dans leur ensemble (8,3%) et même avec l'ensemble de l'économie (7,4%).

En outre, la part des salariés en CDD est en légère baisse par rapport à 1994 (4,6% en 1994 contre 3,9% en 2008), alors même qu'elle augmente significativement dans le tertiaire (5,6% en 1994 contre 8,3% en 2008) et, de manière moins marquée, dans les autres grands secteurs de l'économie, construction et industrie.

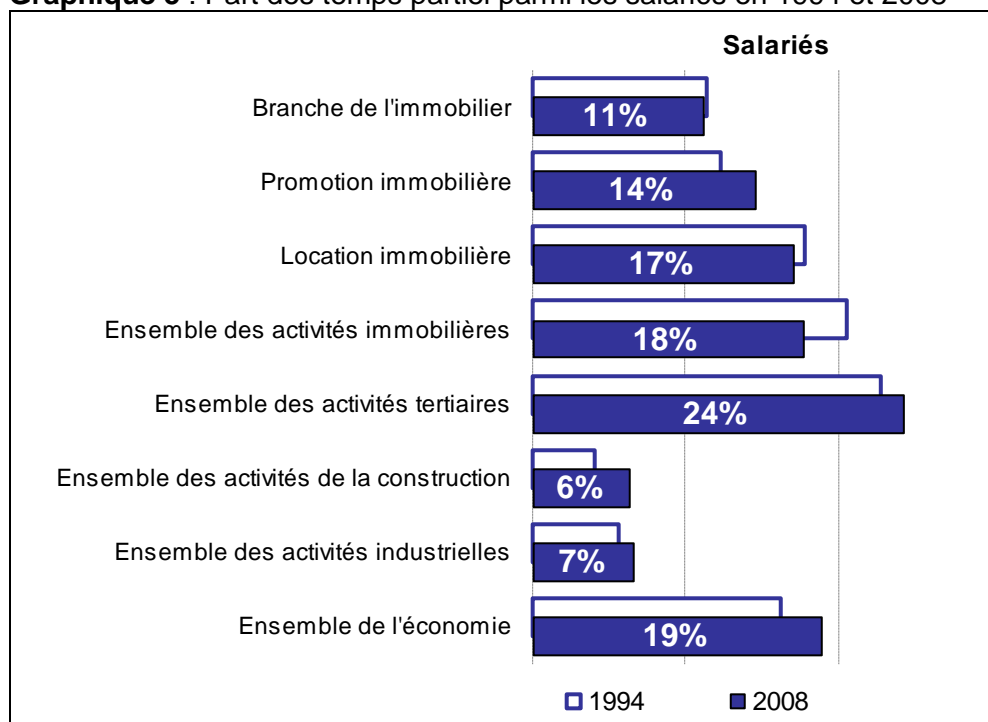
La baisse de la part de salariés en CDD est particulièrement sensible chez les professions intermédiaires de la branche, passant de 6% à 3% entre 1994 et 2008. En comparaison, dans l'ensemble de l'économie, la part des professions intermédiaires sur ce type de contrat a augmenté, passant de 4% en 1994 à 6% en 2008.

Temps de travail

Seuls 11% des salariés travaillent à temps partiel en 2008 (cf. graphique 5). Cette proportion est particulièrement faible pour une branche tertiaire puisque sur l'ensemble des services, la part des salariés à temps partiel est de 24%. Elle atteint 19% dans l'ensemble de l'économie.

Ce résultat est d'autant plus surprenant que la branche, on va le voir plus loin, est très féminisée. C'est chez les employés, qui représentent le tiers des salariés de la branche en 2008, que la part des temps partiels est particulièrement atypique : seuls 12% d'entre eux travaillent à temps partiel, cette même proportion s'élevant à 36% dans l'ensemble de l'économie.

Graphique 5 : Part des temps partiel parmi les salariés en 1994 et 2008



Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
Champ : ensemble des salariés, hors intérim, salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

La part des salariés de la branche à temps partiel est stable entre 1994 et 2008 alors qu'elle est en recul dans les activités immobilières dans leur ensemble (passant de 21% à 18%) et qu'elle progresse de 3 points dans l'ensemble de l'économie.

4.4 – Les salaires

Les données sur les salaires portent sur le secteur de l'immobilier, la source utilisée pour cette partie (la DADS) ne permettant pas d'exclure les professions de « concierges et gardiens d'immeubles » et celle des « nettoyeurs ».

Les salaires bruts annuels moyens des salariés à temps complet de l'immobilier sont plus faibles que ceux observés sur l'ensemble des activités immobilières : 29 600€ en moyenne contre 32 000€ (cf. tableau 5).

Ce résultat s'explique en partie par différence de la structure de qualification des emplois. La part des cadres notamment parmi les salariés est plus importante dans l'ensemble des activités immobilières (18%) que dans le seul secteur de l'immobilier (12%).

Ces différences en terme de qualification des emplois sont également largement explicatives des différences de salaires observées entre les hommes et les femmes salariés du secteur de l'immobilier. Si 22% des hommes du secteur sont cadres, c'est le cas de seulement 6% des femmes. A l'inverse, 40% des hommes sont employés (ou ouvriers) contre 66% des femmes.

Tableau 5 : salaires bruts annuels moyens en 2007 des salariés à temps complet

	Ensemble	Hommes	Femmes
Immobilier	29 600 €	34 900 €	26 000 €
Promotion immobilière	45 200 €	54 000 €	35 900 €
Location immobilière	31 000 €	33 400 €	28 100 €
Ensemble des activités immobilières	32 000 €	36 900 €	27 700 €
Ensemble des activités tertiaires	31 000 €	34 000 €	27 600 €
<i>Ensemble des activités de la construction</i>	<i>27 200 €</i>	<i>27 200 €</i>	<i>27 600 €</i>
<i>Ensemble des activités industrielles</i>	<i>32 500 €</i>	<i>33 800 €</i>	<i>28 000 €</i>
Ensemble de l'économie	31 100 €	33 100 €	27 700 €

Source : Insee, DADS 2007 – Portraits statistiques de branche – Céreq

Champ : salariés à temps complet, hors apprentis, stagiaires, chefs d'entreprise – ensemble des activités hors administration publique, services domestiques et activités extraterritoriales – Attention : sur ce tableau le champ géographique est la France entière y compris DOM

Salaires brut annuel moyen = quotient de la masse des salaires bruts des « temps complets » par le nombre d'année-travail. La variable année-travail est calculée en divisant la somme des durées de paie par 360. Une année-travail correspond ainsi à un salarié qui travaille toute une année, ou à deux salariés pendant six mois, etc.

5 – Caractéristiques de la main-d'œuvre

5.1 – Une branche très féminisée

La branche de l'immobilier est très féminisée (cf. tableau 6), même pour une branche tertiaire. Avec 57% de femmes en 2008, elle devance les secteurs tertiaires dans leur ensemble qui comptent 53% de femmes. Au niveau national, la part des femmes dans l'emploi privé est de 44%.

Tableau 6 : Répartition par sexe des actifs occupés, salariés ou non, en 2008

	Hommes	Femmes	Ensemble
Branche de l'immobilier	43%	57%	100%
Promotion immobilière	50%	50%	100%
Location immobilière	48%	52%	100%
Ensemble des activités immobilières	44%	56%	100%
Ensemble des activités tertiaires	47%	53%	100%
<i>Ensemble des activités de la construction</i>	<i>90%</i>	<i>10%</i>	<i>100%</i>
<i>Ensemble des activités industrielles</i>	<i>71%</i>	<i>29%</i>	<i>100%</i>
Ensemble de l'économie	57%	43%	100%

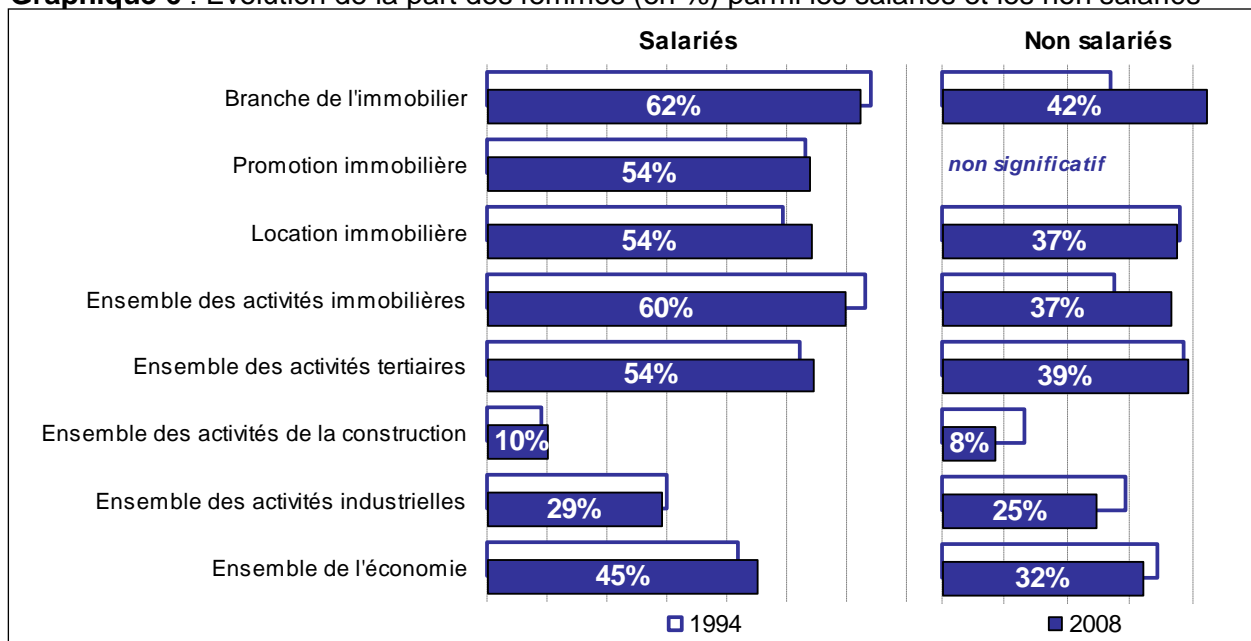
Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq

Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

Mais si la féminisation des emplois marque le pas chez les salariés de la branche (le taux de féminisation se stabilisant autour de 62%), elle continue à progresser parmi les non salariés, et même de façon importante, puisque la part des femmes parmi les non salariés enregistre un progression de 15 points, passant de 27% à 42% (cf. graphique 6).

Ce résultat est d'autant plus surprenant que la part des femmes parmi les non salariés reste stable, voire diminue, dans les autres segment de l'économie.

Graphique 6 : Evolution de la part des femmes (en %) parmi les salariés et les non salariés



Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 1994 à 1996 et 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
 Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

Dans toutes les catégories socioprofessionnelles salariées, la féminisation des emplois est plus importante au sein de la branche que dans l'ensemble de l'économie, à l'exception des cadres où la part des femmes est égale à celle observée dans l'ensemble de la catégorie tous secteurs confondus. Mais, tandis que la part des femmes cadres progresse dans l'ensemble de l'économie de 5 points depuis 1994, pour atteindre 33% en 2008, elle régresse de 8 points dans la branche.

5.2 – Le niveau de qualification des individus est élevé

Avec 43% de ses effectifs titulaires d'un diplôme de niveau bac+2 ou plus, la branche de l'immobilier se situe dans le groupe de tête des secteurs de main-d'œuvre très qualifiée. En tête de ce palmarès, on trouve les secteurs de l'informatique, ingénierie, études et conseil, celui des autres activités de conseil et assistance aux entreprises, le secteur de l'éducation et de la formation, celui de la promotion immobilière, des activités financières, des télécommunications et des activités récréatives, culturelles et sportives.

La branche de l'immobilier, à l'instar de l'ensemble de l'économie, connaît une élévation des niveaux de qualification de la main-d'œuvre (mesurés par le niveau du plus haut diplôme obtenu), les actifs occupés diplômés du bac ou plus étant de plus en plus nombreux au détriment de ceux titulaires d'un CAP/BEP (niveau V) ou non diplômés (niveau VI). Cette montée en qualification des individus n'est pas nouvelle et s'inscrit dans un processus qui combine l'allongement de la durée moyenne des études et l'élévation des niveaux de diplôme entre les années 1960 et le milieu des années 1990.

Tableau 7 : Répartition par niveaux de diplômes des actifs occupés, salariés ou non, en 2008

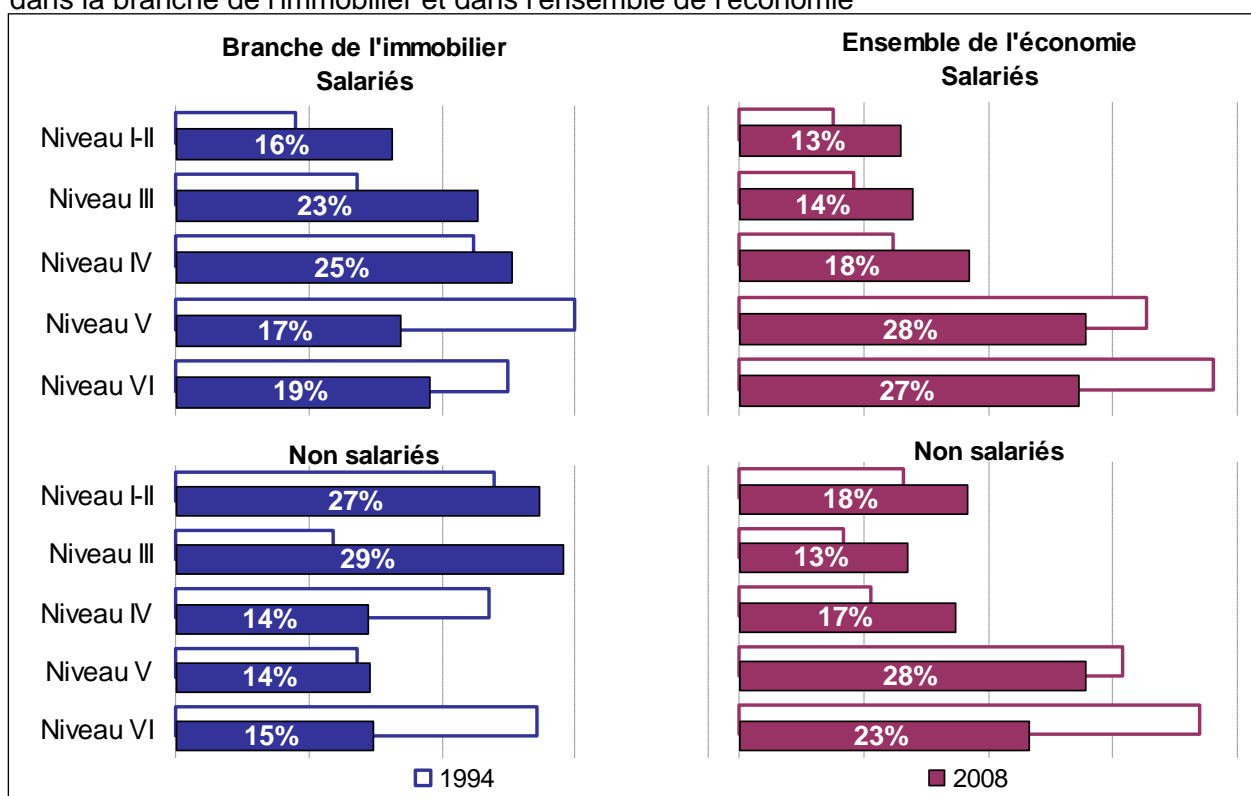
	Niveaux I-II et III	Niveau IV	Niveaux V et VI	Ensemble
Branche de l'immobilier	43%	23%	34%	100%
Promotion immobilière	52%	24%	24%	100%
Location immobilière	24%	17%	59%	100%
Ensemble des activités immobilières	33%	19%	49%	100%
Ensemble des activités tertiaires	31%	19%	50%	100%
<i>Ensemble des activités de la construction</i>	<i>10%</i>	<i>14%</i>	<i>75%</i>	<i>100%</i>
<i>Ensemble des activités industrielles</i>	<i>26%</i>	<i>15%</i>	<i>59%</i>	<i>100%</i>
Ensemble de l'économie	27%	18%	54%	100%

Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
 Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

Le niveau de qualification des salariés de la branche de l'immobilier est beaucoup plus élevé que celui de l'ensemble des salariés (cf. graphique 7), comme en témoigne le rapport infra bac/supra bac qui permet de résumer les structures de qualifications des salariés et d'en mesurer l'hétérogénéité. En 2008, ce rapport s'établit à 36/64 pour les salariés de la branche : les salariés de niveau supra bac sont très significativement plus nombreux que ceux de niveau infra bac. Ce n'est pas le cas dans l'ensemble de l'économie puisque le rapport y est de 55/45. En 1994, le rapport infra bac/supra bac pour les salariés de la branche n'était pas encore dominé par les niveaux supra bac : il était de 55/45 (égal au rapport de l'ensemble des salariés en 2008). Pour l'ensemble des salariés, il était de 71/29.

Les salariés de la branche les plus diplômés (niveaux I-II) ont vu leur part progresser de 7 points entre 1994 et 2008, passant de 9% à 16%. Ce sont les salariés de niveaux III qui ont connu la progression la plus forte : leur part a augmenté de 9 points passant de 14% à 23%. Les salariés de niveau IV restent les plus nombreux (25%) mais leur part a enregistré une hausse limitée (+3 points). La part des salariés de niveau V a dégringolé : de 30% en 1994, elle est passée à 17% en 2008. La part des non diplômés parmi les salariés de la branche a quant à elle enregistré une baisse de 6 points, passant de 25% à 19% entre 1994 et 2008.

Graphique 7 : Evolution de la structure par niveau de diplôme des salariés et non salariés dans la branche de l'immobilier et dans l'ensemble de l'économie



Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 1994 à 1996 et 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
 Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.
 Niveaux I et II = diplômes de niveau bac+3 ou plus (licence, maîtrise, doctorat, grande école, ...).
 Niveau III = diplômes de niveau bac+2 (DEUG, DUT, BTS, formations sanitaires et sociales, ...).
 Niveau IV = baccalauréat ou équivalent.
 Niveau V = CAP, BEP ou autre diplôme de ce niveau.
 Niveau VI = aucun diplôme (autre que CEP, BEPC, brevet des collèges).

La répartition par niveaux de diplôme des salariés cadres est restée relativement stable entre 1994 et 2008 : plus du tiers des cadres sont titulaires d'un diplôme de niveau I-II et un quart d'un diplôme de niveau III. En revanche, chez les salariés occupant une profession intermédiaire, l'évolution de la répartition selon le niveau de diplôme a été plus heurtée : la part des niveaux III a progressé fortement, passant de 15% en 1994 à 28% en 2008, tandis que la part des niveaux V a perdu 10 points, passant de 22% à 12% et que la part des niveaux IV est restée stable autour de 30%.

5.3 – Une pyramide des âges atypique

En terme de structure par âge de ses effectifs, la branche de l'immobilier se singularise tout à la fois par une proportion de jeunes (moins de 30 ans) et de seniors (50 ans et plus) supérieure à celle observée dans l'ensemble de l'économie (cf. tableau 8).

En 2008, 25% des actifs occupés de la branche ont moins de 30 ans, alors que les jeunes représentent 21% dans l'ensemble de l'économie et seulement 15% dans l'ensemble des activités immobilières. Parallèlement, 30% des actifs de la branche ont plus de 50 ans alors que les seniors représentent 25% dans l'ensemble de l'économie et 35% dans l'ensemble des activités immobilières.

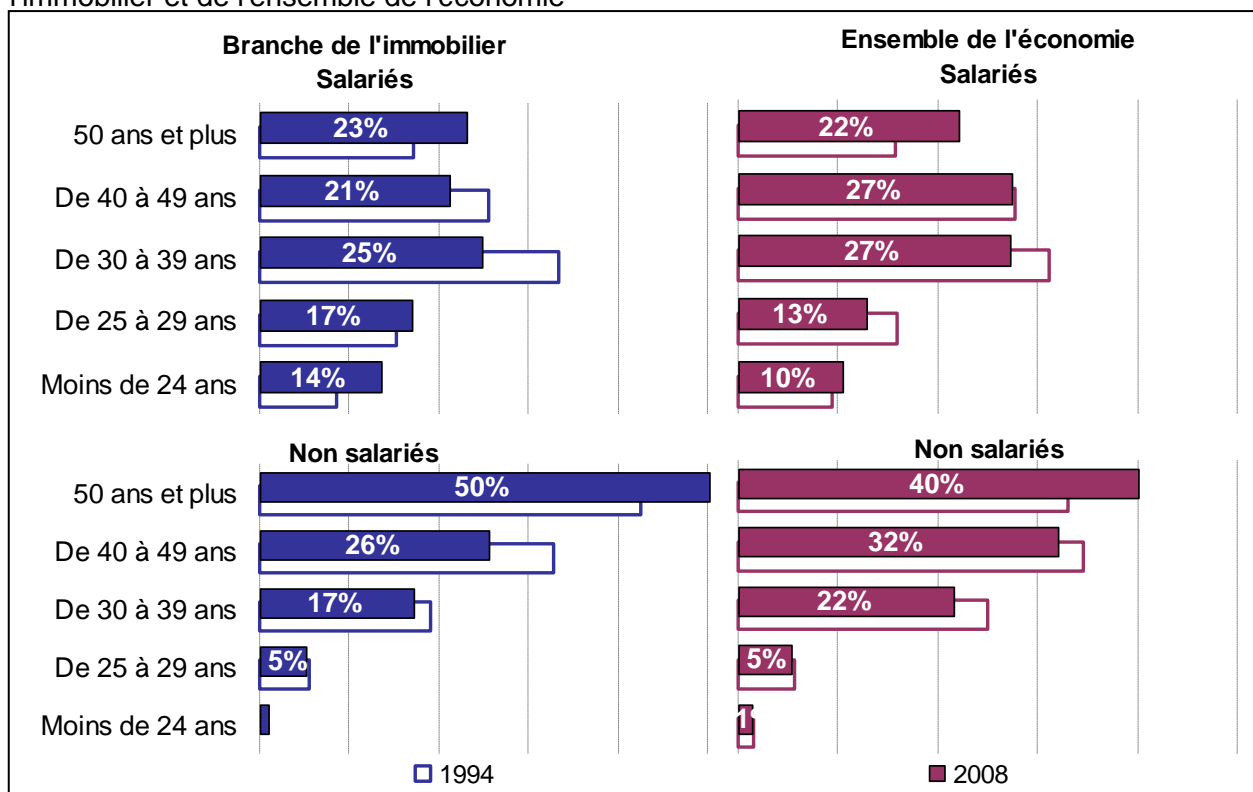
Tableau 8 : Répartition par âge des actifs occupés, salariés et non salariés, en 2008

	moins de 30 ans	30-49 ans	50 ans et plus	Ensemble
Branche de l'immobilier	25%	45%	30%	100%
Promotion immobilière	12%	59%	29%	100%
Location immobilière	10%	52%	37%	100%
Ensemble des activités immobilières	15%	50%	35%	100%
Ensemble des activités tertiaires	22%	54%	24%	100%
<i>Ensemble des activités de la construction</i>	<i>26%</i>	<i>53%</i>	<i>22%</i>	<i>100%</i>
<i>Ensemble des activités industrielles</i>	<i>17%</i>	<i>59%</i>	<i>24%</i>	<i>100%</i>
Ensemble de l'économie	21%	54%	25%	100%

Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
 Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

La part des seniors parmi les salariés de la branche est proche de celle observée sur l'ensemble des salariés et a connu une augmentation identique depuis 1994 de 6 points (cf. graphique 8). C'est chez les non salariés que les seniors sont significativement plus nombreux comparativement à l'ensemble de leur homologues, puisque la moitié des non salariés de la branche a plus de 50 ans contre 40% dans l'ensemble. L'augmentation de leur proportion depuis 1994 a toutefois été de la même ampleur (+7 points).

Graphique 8 : Evolution de la structure par âge des salariés et non salariés de la branche de l'immobilier et de l'ensemble de l'économie



Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 1994 à 1996 et 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
 Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

C'est parmi les jeunes salariés que se jouent les différences par rapport à l'ensemble des salariés. La part des moins de 24 ans progresse de 5 points alors qu'elle est stable dans l'ensemble et celle des 25-29 ans progresse légèrement alors qu'elle diminue dans l'ensemble. Il faut dire que la forte croissance qu'a connue la branche depuis 1994 (cf. 1ère partie) s'est accompagnée d'un apport de main-d'œuvre juvénile.

5.4 – L'ancienneté dans l'entreprise est faible

L'ancienneté moyenne dans les entreprises de la branche de l'immobilier est plus faible que dans l'ensemble de l'économie. En effet, la proportion d'actifs de la branche qui ont moins de 5 ans d'ancienneté dans la même entreprise est de 59% en 2008 alors qu'elle est de 41% dans l'ensemble de l'économie (cf. tableau 9). Parallèlement, la part d'actifs « anciens » (plus de 10 ans d'ancienneté dans la même entreprise) est de 23%, inférieure de 16 points à celle observée dans l'ensemble de l'économie.

Ce résultat tient certainement en partie à la croissance soutenue des effectifs qu'a connue la branche depuis la fin des années 90. Mais cela n'explique pas tout. En 1994, dans un contexte différent, la répartition des effectifs de la branche selon ce critère d'ancienneté était déjà très atypique : la part des actifs de moins de 5 ans d'ancienneté était de 53% et celle des anciens de 25%. Au niveau de l'ensemble de l'économie, les répartitions sont restées stables dans le temps. On doit donc y voir un révélateur d'un fort turn-over au sein de la branche.

Tableau 9 : Répartition selon l'ancienneté dans une même entreprise des actifs occupés, salariés ou non, en 2008

	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Plus de 10 ans	Ensemble
Branche de l'immobilier	59%	17%	23%	100%
Promotion immobilière	51%	18%	31%	100%
Location immobilière	39%	15%	45%	100%
Ensemble des activités immobilières	47%	16%	36%	100%
Ensemble des activités tertiaires	43%	19%	36%	100%
<i>Ensemble des activités de la construction</i>	<i>50%</i>	<i>18%</i>	<i>31%</i>	<i>100%</i>
<i>Ensemble des activités industrielles</i>	<i>30%</i>	<i>20%</i>	<i>49%</i>	<i>100%</i>
Ensemble de l'économie	41%	19%	39%	100%

Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq

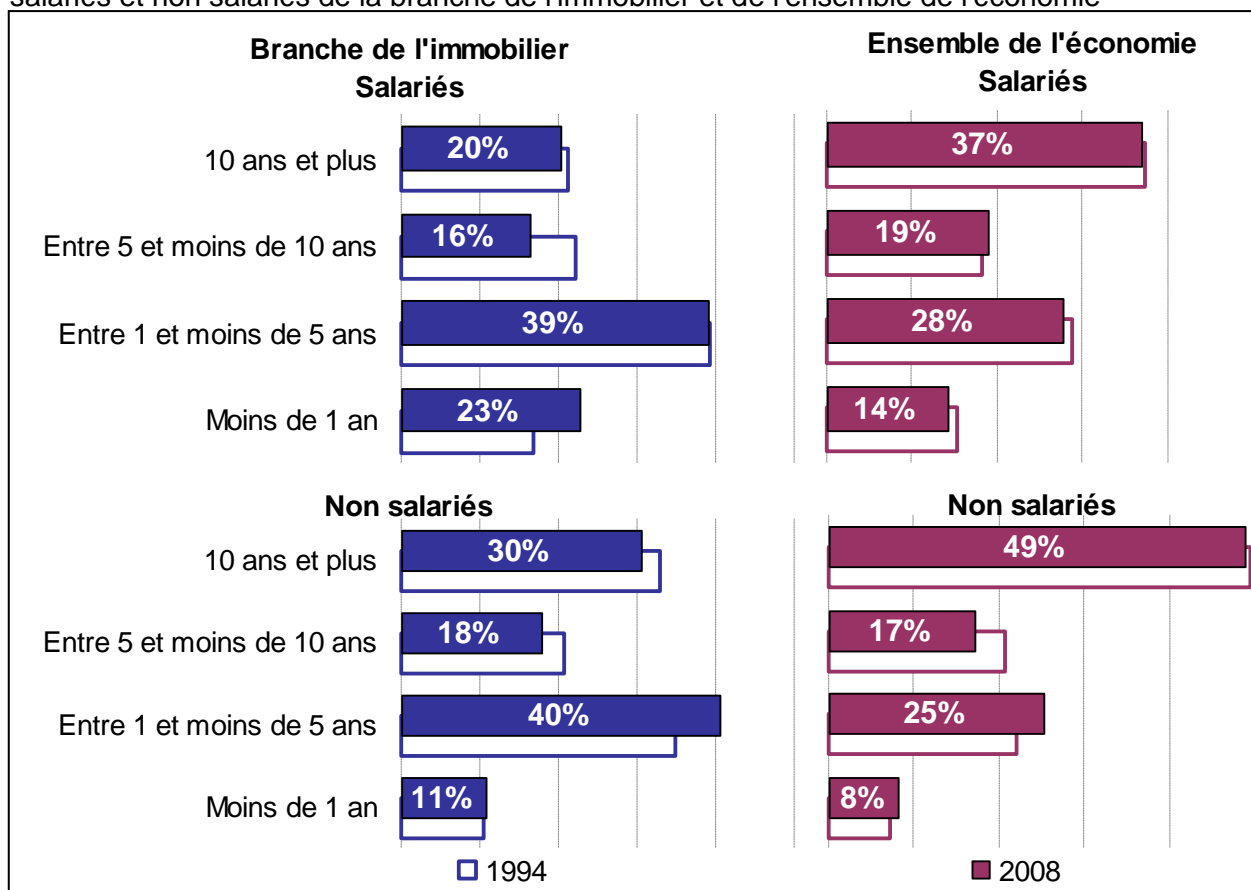
Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors intérim, salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

Parmi les salariés de la branche, la part de ceux qui ont moins de 5 ans d'ancienneté en 2008 est de 62% (cf. graphique 9). Cette part a augmenté de 6 points par rapport à 1994, mais cette augmentation ne porte que sur les anciennetés les plus faibles (moins de un an). La part des salariés anciens est de 17 points inférieure à celle de l'ensemble des salariés mais elle est stable dans le temps.

Chez les non salariés, la part de ceux qui ont moins de 5 ans d'ancienneté est plus faible que celle observés pour les salariés (51%), mais elle est beaucoup plus élevée que celle de l'ensemble des non salariés, tous secteurs confondus, qui s'élève à 33%. Le dynamisme du secteur en terme de créations d'entreprises (cf. partie 3.2) n'explique pas à lui seul ce chiffre

mais il y contribue. Seuls 30% des non salariés de la branche ont plus de 10 ans d'ancienneté, contre 49% pour l'ensemble des non salariés, tous secteurs confondus.

Graphique 9 : Evolution de la structure selon l'ancienneté dans une même entreprise des salariés et non salariés de la branche de l'immobilier et de l'ensemble de l'économie



Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 1994 à 1996 et 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
 Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors intérim, salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

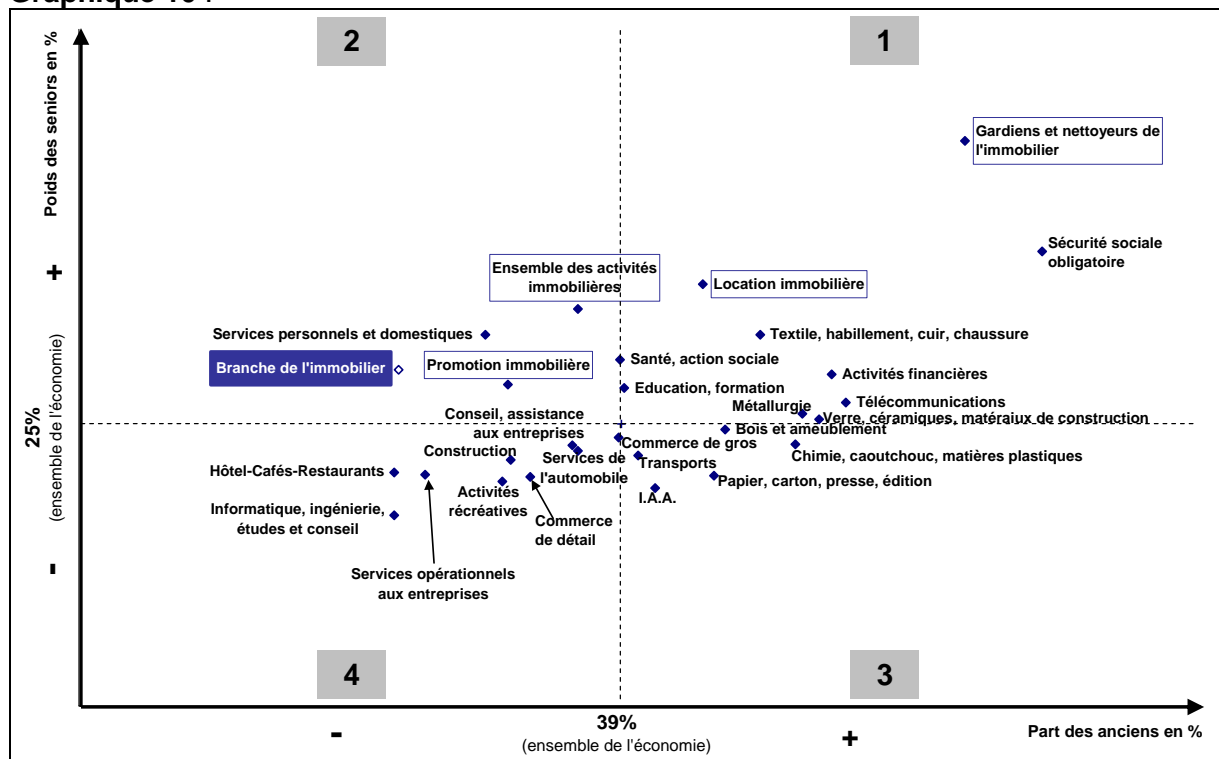
Conclusion – Problématique du renouvellement de la main-d’œuvre

La partie précédente nous invite à nous interroger sur les modalités du renouvellement de la main-d’œuvre au sein de la branche de l’immobilier. Cette question est abordée dans ce qui suit et permet de situer la branche parmi les autres secteurs de l’économie et d’ouvrir le débat sur cette problématique à laquelle on va le voir, tous les secteurs, quelles que soient leurs caractéristiques, sont ou seront confrontés.

Le graphique 10 ci-après positionne l’ensemble des secteurs de services, de l’industrie et la construction selon des indicateurs d’âge et d’ancienneté qui permettent d’éclairer la question du renouvellement. Ainsi, le poids des seniors (part des 50 ans et plus) laisse entrevoir l’ampleur des départs en retraite pour un secteur donné ; la part des anciens (actifs occupés ayant 10 ans d’ancienneté et plus) constitue une indication du niveau de turn-over.

On a tendance à penser que les branches les plus âgées seront les plus touchées par le retournement démographique annoncé. Mais ce critère d’âge pris isolément est trop restrictif. En effet, une branche « âgée » peut rencontrer des problèmes de renouvellement limités parce que sa main-d’œuvre est stable. A l’inverse, une branche « jeune » peut connaître des tensions chroniques (voire des situations de pénurie) parce que son turn-over est élevé, en raison de son manque d’attractivité et/ou du fait de ses pratiques de gestion des ressources humaines, notamment le recours à la flexibilité externe.

Graphique 10 :



Source : Insee, enquêtes emploi – cumul des enquêtes 2006 à 2008 – Portraits statistiques de branche – Céreq
 Champ : ensemble des personnes occupées salariées ou non salariées, hors intérim, salariés de l'Etat et des Collectivités Locales.

Vis à vis de ce double critère d’âge et d’ancienneté, les différents secteurs de l’industrie et des services se trouvent dans des positions très contrastées : quatre types de configuration se dessinent qui renvoie chacune - schématiquement - à l’une des problématiques suivantes :

1 – Une première configuration rassemble les secteurs caractérisés à la fois par une pyramide des âges vieillissante (part des seniors supérieure à la moyenne) et par une relative stabilité des effectifs (part des anciens supérieure à la moyenne). Ces secteurs vont se trouver confrontés simultanément à des problèmes de renouvellement de main-d'œuvre, en raison de l'accélération des départs en retraite, et à des risques de perte d'expérience dans la mesure où les salariés âgés sont également ceux qui ont généralement le plus d'ancienneté. Ces secteurs doivent se préparer à organiser le transfert des savoir-faire aux nouvelles générations et à réactiver les politiques de promotion interne pour pourvoir une partie des emplois d'encadrement libérés par les partants.

2 – Une seconde configuration recouvre les secteurs « âgés » mais dont l'ancienneté moyenne est faible. Pour ces secteurs, les problèmes de renouvellement liés à la nécessité de pourvoir les postes libérés par les partants en retraite seront redoublés par des difficultés accrues de renouvellement des compétences et de transmission des savoir-faire, en raison du déficit de salariés expérimentés capables d'assurer cette transmission.

3 – Une troisième configuration regroupe les secteurs dans lesquels la part des seniors est inférieure à la moyenne, mais la part des anciens supérieure à la moyenne. Ces secteurs devraient être les moins affectés par les conséquences du retournement démographique. Leur pyramide des âges les met (provisoirement) à l'abri des départs en retraite, tandis que leur stabilité limite le turn-over et devrait leur permettre d'anticiper la transmission des compétences et des savoir-faire.

4 – Reste une dernière configuration sectorielle, *a priori* favorable, dans laquelle la main-d'œuvre se caractérise par sa relative jeunesse et une faible ancienneté. Ces secteurs ne seront pas affectés à court terme par le retournement démographique, mais ils risquent de l'être indirectement du fait de la concurrence des autres secteurs sur le marché du travail. Leur turn-over élevé les contraint en effet à recourir au marché externe de façon importante, notamment pour recruter des jeunes sortant de formation initiale, et ils seront de plus en plus concurrencés par les secteurs vieillissants, qu'il s'agisse des secteurs industriels privés mais aussi du secteur public.

La branche de l'immobilier se situe dans la 2^{ème} configuration de ce cadre d'analyse : elle se caractérise en effet par une main-d'œuvre « âgée » mais dont l'ancienneté moyenne est faible par rapport à l'ensemble des secteurs du privé. Elle pourrait donc faire face au cours des prochaines années à des renouvellements de postes liés à l'accélération des départs en fin de carrière, tout en rencontrant des difficultés accrues des renouvellement des compétences et des savoir-faire, en raison du déficit de salariés expérimentés capables d'assurer cette transmission.

Toutefois, on l'a vu, la branche a connu entre 1994 et 2008 une forte croissance, alimentée par une main-d'œuvre jeune et diplômée. Elle semble donc préparée aux effets du retournement démographique.

Annexe 1 : Les portraits statistiques de branche (PSB) du Céreq

Finalité du dispositif

Les PSB ont pour vocation d'outiller les acteurs de la politique contractuelle, pouvoirs publics et partenaires sociaux, engagés dans une démarche d'analyse sectorielle de l'emploi, des qualifications et de la gestion des ressources humaines.

Sources

Les PSB reposent sur la réalisation d'une base de données sectorielles à partir de la mobilisation de données statistiques dispersées au sein de l'appareil public. Dix sources sont utilisées :

- *INSEE* : enquêtes emplois, DADS, statistiques d'entreprises (FICUS), démographie des entreprises, créations d'entreprises (SINE) ;
- *DARES* : mouvements de main-d'œuvre (DMMO-EMMO), intérim (exploitation des fichiers UNEDIC de déclarations mensuelles des agences d'intérim) ;
- *UNEDIC* : statistiques annuelles de l'emploi salarié ;
- *Céreq* : enquêtes « Génération », déclarations fiscales 24-83 sur la formation continue.

Indicateurs

Une centaine d'indicateurs ont été retenus pour élaborer les portraits statistiques de branche. Ils sont structurés autour de trois grands thèmes :

- *Caractéristiques de l'appareil productif et indicateurs économiques* : effectifs salariés, établissements employeurs, implantation régionale, démographie des entreprises, taille des entreprises, ratios économiques et financiers.
- *Caractéristiques et usages de la main-d'œuvre* : catégories socioprofessionnelles (CS), familles professionnelles (FAP), âge, sexe, niveau de diplôme des actifs occupés, formes d'emploi, salaires, formation continue.
- *Renouvellement de la main-d'œuvre et insertion des jeunes* : ancienneté dans l'entreprise, turn-over, entrées et sorties par statut d'emploi, situation antérieure des actifs occupés, insertion professionnelle des jeunes.

En outre, les indicateurs relatifs aux caractéristiques et usages de la main-d'œuvre font l'objet de trois zooms, selon la catégorie socioprofessionnelle, le genre et l'âge.

Nomenclature

Construite à partir de la nomenclature d'activité française de l'INSEE à son niveau le plus détaillé (NAF 700), la nomenclature des PSB est structurée selon deux niveaux emboîtés :

- *un niveau en 24 secteurs*, qui couvre presque toutes les activités de l'industrie, de la construction et des services (le taux de couverture est proche de 95% des salariés du secteur privé au sens de l'UNEDIC) ;
- *un niveau plus fin en 72 sous-secteurs* qui vise à approcher au mieux le périmètre d'activité des branches professionnelles au sens des conventions collectives. Pour des raisons de fiabilité statistique, ne sont retenus que les sous-secteurs numériquement les plus importants (*a minima* 100 000 salariés) : le taux de couverture est ici de 85% des effectifs salariés du secteur privé.

Par ailleurs, des portraits « Ensemble de l'industrie » et « Ensemble des services » permettent de disposer de données de référence pour les secteurs et sous-secteurs industriels et tertiaires.

Les PSB font l'objet d'une actualisation annuelle, portant tout à la fois sur les sources, les indicateurs et la nomenclature.

Toutefois, le passage à la NAF révision 2 de 2008 dans les différentes sources (à compter de millésimes 2008 ou 2009 selon les sources) va imposer de suspendre momentanément de ces actualisations et engendrera probablement une refonte des PSB par rapport à leur forme actuelle.

Annexe 2 : Estimation des effectifs de la branche de l'immobilier

Définition du périmètre de la branche

L'exploitation de la statistique publique pour dresser le portrait statistique d'une branche nécessite d'en approcher le périmètre à partir des codes NAF.

Dans le cas de l'immobilier, les codes NAF (de la nomenclature de 2003) retenus pour délimiter le périmètre de la branche sont les codes 70.3A (Agences immobilières) et 70.3C (Administration d'immeubles résidentiels). Toutefois, pour approcher au plus près le contour conventionnel de cette branche professionnelle, nous avons soustrait, à la demande de la commission emploi-formation de la branche (CEFI) et quand la source le permet (i.e. quand la PCS est codée dans la source), les professions des « concierges et gardiens d'immeuble » et celles des « nettoyeurs »⁴.

De fait, sur l'ensemble des sources mobilisées pour dresser le portrait de la branche, seule l'enquête emploi permet de repérer les « concierges et gardiens d'immeuble » et les « nettoyeurs » et donc de les isoler des traitements. Mais cette source n'est pas conçue pour mesurer des évolutions temporelles.

C'est donc à partir du fichier historique sur l'emploi salarié de l'Unédic que nous établissons les indicateurs présentés dans la première partie de ce document, cette source étant exhaustive et donc d'une grande fiabilité.

Pour estimer les effectifs de la branche, nous avons calculé la part des « concierges et gardiens d'immeuble » et des « nettoyeurs » dans l'emploi salarié du secteur l'immobilier (codes NAF 70.3A et 70.3C) et nous avons soustrait des effectifs Unédic du secteur, la part constatée annuellement (cf. tableau 10).

Tableau 10 : Poids des « concierges et gardiens d'immeuble » et des « nettoyeurs » dans l'emploi salarié du secteur de l'immobilier.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Salariés de la branche	51%	53%	52%	56%	50%	54%	58%	55%	58%	62%	61%	65%	66%	67%	66%
Concierges, gardiens d'immeuble+nettoyeurs	49%	47%	48%	44%	50%	46%	42%	45%	42%	38%	39%	35%	34%	33%	34%
Ensemble	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Insee, enquêtes emploi – Traitements Céreq

Estimation des effectifs pour les années 2008 et 2009

Les données Unédic pour les années 2008 et 2009 sont d'ores et déjà disponibles mais ont été codées à partir de la NAF révision 2 de 2008. Elles ne sont de fait pas directement comparables avec les données des années précédentes.

En effet, si les agences immobilières sont bien identifiées et repérées par un code unique dans l'une et l'autre nomenclature, le code 70.3A en NAF 2003 et le code 68.31Z en NAF 2008 (cf. tableau 11), il n'en va pas de même pour les établissements d'administration d'immeuble résidentiels et ce pour deux raisons.

⁴ les « concierges et gardiens d'immeuble » sont repérés dans la nomenclature PCS de 1982 par le code 5633 et par le code 564a dans la nomenclature de 2003 ; les « nettoyeurs » par le code 6891 de la nomenclature PCS de 1982 et le code 684a de la nomenclature 2003.

La première est que, dans la NAF 2008, en se fondant uniquement sur les intitulés des codes, ces établissements ont été regroupés avec les établissements d'administration d'autres biens immobiliers (code 70.3D de la NAF 2003) au sein du code 68.32A (Administration d'immeubles et autres biens immobiliers).

La seconde raison est plus problématique. En effet, quand on compare la somme des effectifs salariés des codes 70.3C et 70.3D avec ceux du code 68.32A, on est très loin du compte. Par exemple en 1994, près de 131 000 salariés travaillent dans un établissement relevant des codes 70.3C et 70.3D ; toujours en 1994, mais sur la base de la nouvelle nomenclature, ils ne sont plus que 16 105.

En fait (cf. encadré), une partie des établissements dont l'activité était l'administration de biens, que ce soit résidentiels ou autres, se trouve aujourd'hui codée en 81.10Z (Activités combinées de soutien lié aux bâtiments)⁵.

Table de passage NAF 2003 – NAF 2008 (source Insee)

Les codes 70.3C et 70.3D ont été éclatés dans la nouvelle nomenclature de la façon suivante :

70.3C - Administration d'immeubles résidentiels

- 68.32A - Administration d'immeubles et autres biens immobiliers

Contenu central : administration d'immeubles résidentiels.

Contenu exclu : administration d'autres biens immobiliers ;
services d'administration d'installations et de conciergerie.

- 81.10Z - Activités combinées de soutien lié aux bâtiments

Contenu central : services d'administration d'installations et de conciergerie ;
services de gestion d'installations (fonctions multiples) : nettoyage,
entretien courant, élimination des ordures, sécurité, courrier, accueil,
blanchisserie, etc.

70.3D - Administration d'autres biens immobiliers

- 68.32A - Administration d'immeubles et autres biens immobiliers

Contenu central : administration d'autres biens immobiliers.

Contenu exclu : administration d'immeubles résidentiels ;
services d'administration d'installations et de conciergerie.

- 81.10Z - Activités combinées de soutien lié aux bâtiments

Contenu central : services d'administration d'installations et de conciergerie ;
services de gestion d'installations (fonctions multiples) : nettoyage,
entretien courant, élimination des ordures, sécurité, courrier, accueil,
blanchisserie, etc.

Dans la nomenclature NAF 2008, le code 81.10Z appartient à la section des « activités de services administratifs et de soutien ». Ce code comprend également, mais de manière annexe, les activités d'administration et de gestion des bâtiments des administrations publiques.

L'estimation des effectifs pour les années les plus récentes s'est donc faite sur la base de ce champ redessiné du secteur l'immobilier à partir des codes NAF 2008, ce qui est appelé

⁵ ce code entre dans le champ d'application de la branche tel que définit par l'avenant n°41 du 17 novembre 2008 de la convention collective.

dans les tableaux qui suivent « Immobilier élargi ». Les effectifs salariés de ce secteur élargi dans l'une ou l'autre des deux sources (Unédic codée en NAF 2003 ou Unédic codée en NAF 2008) sont proches et leurs évolutions depuis 1994 jusqu'en 2006 également.

Voici, de manière détaillée, la méthode utilisée pour estimer les effectifs de la branche de l'immobilier :

1^{ère} étape : calcul des indices d'évolution des effectifs salariés sur la base des données Unédic codées en NAF 2008

Données Unédic en NAF 2008	1994	2007	2008	2009
68.31Z	100	202	182	165
68.32A + 81.10Z	100	112	110	107
Ensemble Immobilier élargi	100	135	128	122

2^{ème} étape : application des indices du tableau précédent aux effectifs salariés Unédic de 1994 codés en NAF 2003 pour déduire les effectifs des années 2007 à 2009

Données Unédic en NAF 2003	1994	2007	2008	2009
70.3A	44 817	90 350	81 555	73 923
70.3C + 70.3D	130 848	146 327	143 877	140 097
Ensemble Immobilier élargi	175 665	236 648	225 409	214 002
Poids du 70.3D dans (70.3C + 70.3D)	4%	7%	7%	7%

Remarque : le poids du code 70.3D dans la somme des codes 70.3C et 70.3D en 2008 et 2009 est estimé par moyenne mobile

3^{ème} étape : calcul des effectifs par code NAF 2003

Données Unédic en NAF 2003	1994	2007	2008	2009
70.3A	44 817	90 350	81 555	73 923
70.3C	125 749	136 117	134 231	130 653
70.3D	5 099	10 210	9 647	9 445
Ensemble Immobilier élargi	175 665	236 677	225 432	214 021

4^{ème} étape : effectifs du secteur de l'immobilier par code NAF 2003 et déduction des effectifs du secteur de la part des « concierges et gardiens d'immeuble » et des « nettoyeurs » issue des enquêtes emploi de l'Insee de la branche de l'immobilier

Données Unédic en NAF 2003	1994	2007	2008	2009
70.3A	44 817	90 350	81 555	73 923
70.3C	125 749	136 117	134 231	130 653
Ensemble Immobilier	170 566	226 467	215 785	204 576
Poids des Concierges et gardiens d'immeuble + nettoyeurs	49%	33%	34%	33%
Branche de l'immobilier	87 253	151 785	142 045	137 797

Remarque : Le poids des « Concierges et gardiens d'immeuble + nettoyeurs » pour 2009 est estimé par régression linéaire

Tableau 11 : Reconstitution du champ des activités immobilières et évolution des effectifs salariés Unédic codée en NAF 700 et en NAF révision 2

Effectifs salariés Unedic - NAF 2003	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*
703A - Agences immobilières	44 817	44 715	45 328	46 521	48 934	53 492	57 455	60 595	62 915	65 780	69 848	78 703	85 434	90 964
703C - Administration d'immeubles résidentiels	125 749	109 286	111 446	113 434	114 087	119 259	113 650	115 221	115 291	115 359	146 858	144 971	136 517	136 210
703D - Administration d'autres biens immobiliers	5 099	5 175	5 553	5 812	7 421	7 845	8 392	8 174	8 141	8 574	10 176	10 304	9 498	10 217
Sous-total Immobilier « élargi »	175 665	159 176	162 327	165 767	170 442	180 596	179 497	183 990	186 347	189 713	226 882	233 978	231 449	237 391
701A - Promotion immobilière de logements	13 780	12 003	11 329	10 989	11 346	12 319	12 520	12 813	12 892	13 222	13 607	15 098	16 615	18 382
701B - Promotion immobilière de bureaux	1 470	1 269	1 150	1 035	972	917	800	854	766	726	613	610	765	834
701C - Promotion immobilière d'infrastructures	4 507	4 356	4 324	4 375	4 348	4 646	4 744	4 948	5 149	5 768	5 504	5 618	5 919	6 121
701D - Supports juridiques de programmes	3 232	2 979	2 707	2 948	3 103	3 013	3 039	2 275	2 216	2 136	2 068	1 604	2 215	2 560
Sous-total Promotion immobilière	22 989	20 607	19 510	19 347	19 769	20 895	21 103	20 890	21 023	21 852	21 792	22 930	25 514	27 897
702A - Location de logements	80 754	93 560	93 860	90 149	90 455	94 846	87 662	86 211	83 410	82 718	52 652	52 077	51 540	51 166
702B - Location de terrains	63	67	68	91	97	92	87	98	92	90	66	84	76	496
702C - Location d'autres biens immobiliers	21 011	21 309	25 597	25 283	24 745	23 486	19 799	21 203	19 366	19 604	31 889	26 088	22 892	21 754
Sous-total Location immobilière	101 828	114 936	119 525	115 523	115 297	118 424	107 548	107 512	102 868	102 412	84 607	78 249	74 508	73 416
701F - Marchands de biens immobiliers	4 837	5 599	5 675	6 326	6 661	7 361	7 660	8 334	8 312	8 831	8 503	9 376	9 859	10 229
703E - Supports juridiques de gestion de patrimoine	1 240	1 184	1 024	1 179	1 229	1 235	1 281	2 287	2 932	3 929	7 889	9 612	11 666	13 556
Sous-total Autres activités immobilières	6 077	6 783	6 699	7 505	7 890	8 596	8 941	10 621	11 244	12 760	16 392	18 988	21 525	23 785
Ensemble des activités immobilières	306 559	301 502	308 061	308 142	313 398	328 511	317 089	323 013	321 482	326 737	349 673	354 145	352 996	362 489
Ensemble de l'économie	13 613 825	13 744 733	13 771 154	14 024 993	14 360 640	14 882 314	15 475 821	15 754 213	15 862 154	15 820 859	15 869 412	15 992 642	16 288 463	16 648 666

* : les chiffres de 2007 en NAF 2003 sont des chiffres provisoires, c'est pourquoi les écarts avec les données en NAF 2008 sont plus importants comparés aux années antérieures.

Effectifs salariés Unedic - NAF 2008	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
6831Z - Agences immobilières	44 821	44 684	45 277	46 465	48 866	53 431	57 414	60 541	62 878	65 758	70 020	79 183	85 918	90 358	81 562	73 930
6832A - Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	16 105	15 455	16 045	16 780	19 250	20 217	21 164	21 878	23 742	26 483	32 388	33 746	35 791	38 817	39 293	39 344
8110Z - Activités combinées de soutien lié aux bâtiments	114 879	99 180	101 230	102 742	102 524	107 120	101 078	101 743	100 012	97 785	124 814	121 008	110 525	107 662	104 734	100 899
Sous-total Immobilier « élargi »	175 805	159 319	162 552	165 987	170 640	180 768	179 656	184 162	186 632	190 026	227 222	233 937	232 234	236 837	225 589	214 173
4110A - Promotion immobilière de logements	13 765	11 990	11 315	10 967	11 330	12 306	12 505	12 815	12 915	13 232	13 629	15 120	16 884	18 319	17 196	15 675
4110B - Promotion immobilière de bureaux	1 470	1 269	1 150	1 035	972	917	800	854	765	725	580	625	779	923	813	816
4110C - Promotion immobilière d'autres bâtiments	1 080	1 163	1 149	1 156	1 110	1 250	1 237	1 442	1 545	1 897	1 995	2 410	2 743	3 016	2 782	2 735
4110D - Supports juridiques de programmes	3 330	3 068	2 787	3 026	3 173	3 092	3 098	2 307	2 260	2 130	2 122	2 122	2 258	2 403	2 398	2 371
Sous-total Promotion immobilière	19 645	17 490	16 401	16 184	16 585	17 565	17 640	17 418	17 485	17 984	18 326	20 277	22 664	24 661	23 189	21 597
6820A - Location de logements	80 578	93 333	93 618	89 895	90 217	94 762	87 573	86 112	83 281	82 586	52 595	51 747	50 564	50 648	50 794	51 550
6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers	30 203	32 204	37 959	38 867	40 002	41 041	39 898	44 264	46 799	49 703	65 198	62 286	50 962	20 639	21 327	20 340
Sous-total Location immobilière	110 781	125 537	131 577	128 762	130 219	135 803	127 471	130 376	130 080	132 289	117 793	114 033	101 526	71 287	72 121	71 890
6810Z - Activités des marchands de biens immobiliers	4 990	5 757	5 821	6 513	6 883	7 513	7 825	8 497	8 425	8 924	8 531	9 219	9 755	9 491	8 331	7 495
6832B - Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier	62	68	73	76	96	100	121	138	145	141	177	395	326	638	783	777
Sous-total Autres activités immobilières	5 052	5 825	5 894	6 589	6 979	7 613	7 946	8 635	8 570	9 065	8 708	9 614	10 081	10 129	9 114	8 272
Ensemble des activités immobilières	311 283	308 171	316 424	317 522	324 423	341 749	332 713	340 591	342 767	349 364	372 049	377 861	366 505	342 914	330 013	315 932
Ensemble de l'économie	13 613 812	13 744 726	13 771 147	14 024 985	14 360 626	14 882 301	15 475 827	15 754 202	15 862 145	15 820 798	15 869 315	15 992 546	16 288 311	16 624 484	16 543 114	16 286 932

Source : Unédic, Statistique France métropolitaine au 31 décembre de l'année (les données 2009 sont provisoires) – Portraits statistiques de branche – Céreq. Champ : salariés assujettis au régime des ASSEDIC.