

LA SITUATION FINANCIÈRE DES TPE FRANCILIENNES

L'immobilier : une filière fragilisée depuis 2008

Dans le cadre de leur mission, l'Observatoire consulaire des entreprises en difficultés (OCED) et le Centre régional d'observation du commerce, de l'industrie et des services (CROCIS) ont conjointement mis en place un outil d'alerte sectorielle dédié aux TPE franciliennes afin de détecter, chaque année, les secteurs d'activité menacés au vu de leurs performances économiques et de la situation financière des entreprises qui les composent. L'objectif est d'alerter les professionnels et les entreprises, spécifiquement dans le ressort de la CCI Paris Ile-de-France.

Ce dispositif, mis en œuvre pour la septième année, fait apparaître, à partir des critères de détection utilisés, des zones de fragilité mais aussi quelques éléments de force pour les secteurs touchant à l'immobilier : la promotion immobilière de logements (code NAF 41.10A), les supports juridiques de programmes (code NAF 41.10D), l'activité des marchands de biens (code NAF 68.10Z) et la location de terrains et autres biens immobiliers (code NAF 68.20B). Ces secteurs regroupent des catégories d'opérateurs pour lesquels les risques financiers ne sont pas identiques : d'une part, des maîtres d'ouvrages (notamment dans la promotion immobilière de logements) qui engagent leurs propres capitaux et, d'autre part, des prestataires qui travaillent pour le compte de donneurs d'ordres.

■ Des secteurs aux besoins en capitaux importants

D'une manière générale, ces secteurs se caractérisent par un fort besoin en capitaux pour lancer leurs programmes. Ils doivent ainsi mobiliser des fonds conséquents pour l'acquisition du foncier, spécifiquement dans les zones les plus urbanisées de l'Île-de-France ; il en va de même pour la réalisation des opérations, tout particulièrement lorsqu'aucune commercialisation préalable (généralement appelées « opérations en blanc ») n'a eu lieu. Les phases de lancement et de commercialisation sont donc cruciales pour les entreprises. Aussi, les conditions qui leur sont faites pour financer l'ensemble des programmes, comme les taux d'intérêt ou les conditions d'accès au crédit, sont-elles primordiales. Et au-delà de ces éléments financiers, d'autres facteurs, comme les aides à l'acquisition d'un logement neuf ou celles dont peuvent bénéficier les entreprises, exercent un impact indirect plus ou moins prononcé sur l'activité de ces secteurs.

Les TPE de ces secteurs présentent des zones de fragilité :

- Un **montant de dettes particulièrement élevé** pour l'ensemble des secteurs et plus spécifiquement pour celui des supports juridiques de programmes pour lequel le total des

dettes représente près de 145 fois le montant des capitaux propres.

- Des **charges d'exploitation élevées** pour certains secteurs comme la promotion immobilière de logements, notamment celles liées aux nouvelles normes environnementales entrées en vigueur en octobre 2011 pour les bâtiments tertiaires, dont les bureaux, et en 2013 pour les bâtiments à usage d'habitation.

- Un **résultat courant négatif**, sauf pour la location de terrains et autres biens immobiliers.

- Un **excédent brut d'exploitation (EBE) également négatif**, sauf là encore pour la location de terrains et autres biens immobiliers.

Mais ces TPE se caractérisent également par des zones de force :

- Une **absence d'endettement à long terme** qui est à rapprocher de l'importance de l'endettement global. Dans des secteurs où l'avance de fonds est généralement lourde, le financement se fait principalement à court terme. Cette situation est une source potentielle de déséquilibre, spécifiquement dans les périodes où prédominent de fortes incertitudes en matière économique.

- Un **ratio de liquidité réduite** supérieur à 2 pour l'ensemble des activités ici visées.

- Un **fonds de roulement élevé** : variant de 52 000 euros à près de

200 000 euros, qui s'explique principalement par l'ampleur des capitaux engagés. Mais ces montants sont-ils

pour autant suffisants pour financer le cycle d'exploitation de ces entreprises ?

- Une trésorerie nette positive.

VALEUR MÉDIANE DES INDICATEURS FINANCIERS UTILISÉS POUR L'ANALYSE

Indicateurs financiers *	Promotion immobilière de logements Secteur 41.10A	Supports juridiques de programmes Secteur 41.10D	Activité des marchands de biens Secteur 68.10Z	Location de terrains et autres biens immobiliers Secteur 68.20B
Ratio de liquidité réduite	3,36	2	2,82	2,96
Total des charges d'exploitation / Valeur ajoutée	- 69,41	- 36,72	39,34	2,54
Charges sociales / Valeur ajoutée	0	0	0	0
Fonds de roulement net global **	176	133	180	52
Fonds de roulement net global / Total du bilan	0,265	0,242	0,313	0,064
Trésorerie nette **	18,9	8,2	21,4	25,4
Trésorerie nette / Total du bilan	0,028	0,015	0,037	0,032
Charges financières / EBE	0,164	0	- 1,757	0,274
Dettes à long terme / Capitaux propres	0	0	0	0
Excédent brut d'exploitation (EBE) **	- 2,7	- 1	- 0,6	19,3
Résultat courant ***	- 1,0	- 0,9	- 0,2	3,6
Dettes totales / Capitaux propres	4,2	144,8	4,8	5,1
Capacité de remboursement ***	0	0	0	0,4

* Établis à partir des comptes de l'exercice 2014, dernière année disponible pour le plus grand nombre d'entreprises.

** Valeurs exprimées en milliers d'euros.

*** Ce ratio est égal au rapport de l'endettement net sur l'EBE, il est exprimé en nombre d'années.

Sources : OCED - CROCIS, Exploitation de la base de données DIANE

Les éléments réunis ici suggèrent de nombreuses zones de faiblesse pour les TPE de ces secteurs, notamment un montant élevé de l'endettement et un résultat courant négatif. Confrontées, de manière récurrente, à des risques financiers liés à leur fort besoin de financement, ces

entreprises doivent concilier solidité financière et bonne capacité à gérer leur trésorerie, sous peine de devoir faire face à un risque de défaut. Cette double nécessité est plus prégnante encore en période de crise et/ou d'attente des acheteurs ou donneurs d'ordres

finaux : particuliers, entreprises, collectivités locales.

Les données relatives à l'évolution du nombre d'établissements, à celles des effectifs salariés et aux créations d'entreprises permettent d'apporter un éclairage complémentaire.

TAUX DE CRÉATION DES ENTREPRISES

Secteurs d'activité	Nombre d'entreprises	Nombre de créations d'entreprises	Taux de création
Promotion immobilière de logements (41.10A)	1 791	99	5,5 %
Supports juridiques de programmes (41.10D)	748	54	7,2 %
Activité des marchands de biens (68.10Z)	6 460	451	7,0 %
Location de terrains et autres biens immobiliers (68.20B)	16 389	1 218	7,4 %
Total Ile-de-France	1 028 338	143 622	14,0 %

Source : Insee, 2015

Les entreprises relevant de la construction sont assez peu nombreuses : 1790 pour la promotion immobilière de logements et 750 pour les supports juridiques de programmes. À l'inverse, celles relevant des activités des marchands de biens ou de la location de terrains

le sont nettement plus : respectivement 6 460 et 16 390. Alors que le taux de création des entreprises est de 14,0 % en Ile-de-France toutes activités confondues, il est deux fois plus faible pour les quatre secteurs d'activités étudiés : il varie de 5,5 % pour la promotion

immobilière de logements à 7,0 % voire 7,4 % pour les trois autres secteurs. L'explication d'un tel écart doit être recherchée du côté des caractéristiques financières qui rendent particulièrement difficile l'entrée de nouvelles entreprises et ne permettent pas de « bénéficier

ÉVOLUTION DU NOMBRE DES ÉTABLISSEMENTS ENTRE 2010 ET 2015

Secteurs d'activité	Part des salariés des établissements de moins de 10 salariés	Évolution du nombre des établissements de moins de 10 salariés	Évolution du nombre des établissements de 10 salariés ou plus
Promotion immobilière de logements (41.10A)	95,7%	3,2%	0,6%
Supports juridiques de programmes (41.10D)	98,4%	-7,9%	-1,7%
Activité des marchands de biens (68.10Z)	99,7%	6,9%	1,3%
Location de terrains et autres biens immobiliers (68.20B)	99,3%	12,7%	2,4%
Toutes activités en Ile-de-France	93,6%	29,4%	5,7%

Source : Insee, 2015

de l'effet auto-entrepreneur » qui augmente le nombre de créations d'entreprises.

La quasi-totalité des établissements comptent ici moins de 10 salariés. Entre 2010 et 2015, leur nombre connaît une croissance modérée (+ 9,9 %) au regard de celle observée pour l'ensemble des établissements

franciliens (+ 29,4 %) : + 3,2 % pour les activités de promotion immobilière de logements, + 6,9 % pour les activités des marchands de biens, ou 12,7 % pour la location de terrains et autres biens immobiliers. Un recul est même enregistré pour les activités des supports juridiques de programmes quelle que soit la taille des établissements : - 7,9 %

pour les établissements de moins de 10 salariés et - 14,3 % pour les établissements de plus de 10 salariés. C'est en quelque sorte la preuve que, depuis l'entrée dans la crise en 2008, la situation a été difficile pour l'ensemble du secteur, qui peine à se renouveler.

TAUX D'ACCROISSEMENT DU NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS ENTRE 2010 ET 2015 (TOUTES TAILLES D'ENTREPRISES CONFONDUES)

Secteurs d'activité	Nombre d'établissements		Taux d'accroissement annuel moyen
	Au 31 décembre 2010	Au 31 décembre 2015	
Promotion immobilière de logements (41.10A)	1 899	1 953	0,6%
Supports juridiques de programmes (41.10D)	875	805	-1,7%
Activité des marchands de biens (68.10Z)	6 249	6 679	1,3%
Location de terrains et autres biens immobiliers (68.20B)	16 947	19 087	2,4%
Toutes activités en Ile-de-France	887 986	1 136 002	5,0%

Source : Insee, Sirene

Fin 2014, l'ensemble des secteurs analysés compte 640 emplois salariés de moins que cinq ans auparavant. Mais, cette évolution d'ensemble

cache d'importantes disparités, les effectifs salariés de la promotion immobilière de logements ayant cru de 1 080 emplois, tandis que

les activités de location de terrains et autres biens immobiliers en ont perdu 1 760.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SALARIÉS ENTRE 2009 ET 2014 (TOUTES TAILLES D'ENTREPRISES CONFONDUES)

Secteurs d'activité	En nombre	En %	Taux d'accroissement annuel moyen
Promotion immobilière de logements (41.10A)	1083	25,6%	4,7%
Supports juridiques de programmes (41.10D)	84	6,4%	1,3%
Activité des marchands de biens (68.10Z)	- 49	- 2,6%	- 0,5%
Location de terrains et autres biens immobiliers (68.20B)	- 1761	- 22,1%	- 4,9%

Source : Insee, 2015

Globalement, ces résultats démontrent que le secteur immobilier francilien, qui fut l'un des premiers à souffrir du ralentis-

sement de la croissance économique dès la fin 2008, n'a pas retrouvé la dynamique d'avant-crise, époque durant laquelle le secteur était porté

par un nombre de transactions élevé ainsi qu'une croissance forte et régulière du prix du m², notamment à Paris intra-muros.

QUELQUES ÉLÉMENTS DE MÉTHODOLOGIE

Champ de l'analyse

Le dispositif mis en place, de manière conjointe, par l'OCED et le CROCIS a trait aux TPE constituées en sociétés et implantées en Ile-de-France.

Une TPE (ou microentreprise) est définie comme une entreprise de moins de 10 salariés réalisant un chiffre d'affaires et un total du bilan inférieurs à 2 millions d'euros (v. Décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008 relatif aux critères permettant de déterminer la catégorie d'appartenance d'une entreprise pour les besoins de l'analyse statistique et économique). Il s'agit d'entreprises « indépendantes », c'est-à-dire n'ayant aucun actionnaire de type entreprise ou grande institution qui détienne 25 % ou plus du capital. Sont également exclues les entreprises dites « têtes de groupe ».

Données exploitées

Le dispositif d'alerte s'appuie sur l'analyse des comptes annuels des sociétés – déposés auprès des greffes des tribunaux de commerce et publiés au BODACC – disponibles dans la base de données financières DIANE. Ainsi en novembre 2015, période à laquelle l'analyse a été menée, les comptes annuels de l'année 2014 étaient disponibles pour la grande majorité des entreprises recensées dans la base.

Tous les secteurs de la NAF sont concernés ; néanmoins, afin d'assurer une fiabilité suffisante des résultats, seuls les secteurs pour lesquels sont disponibles, dans la base de données, plus de 200 comptes annuels sont effectivement retenus.

Indicateurs financiers « clés »

Les treize indicateurs qui permettent dans l'analyse de dresser un portrait financier des entreprises, sont classés en sept rubriques :

- Solvabilité à court terme : ratio de liquidité réduite
- Charges : ratio (charges d'exploitation / valeur ajoutée), ratio (charges sociales / valeur ajoutée)
- Équilibre financier : fonds de roulement net global, ratio (fonds de roulement net global / total du bilan), trésorerie nette, ratio (trésorerie nette / total du bilan)
- Charges financières : ratio (charges financières / excédent brut d'exploitation)
- Structure financière : ratio (dettes à long terme / capitaux propres)
- Rentabilité : Excédent brut d'exploitation, Résultat courant
- Endettement : ratio (dettes totales / capitaux propres), Capacité de remboursement

Analyse

À partir de la matrice des données composée en lignes des secteurs d'activité (individus) et en colonnes des médianes des indicateurs « clés » (variables), une Analyse en Composantes Principales – ACP – a été effectuée. S'agissant d'une technique d'analyse synthétique des données collectées, elle permet de mettre en lumière les secteurs présentant des difficultés au regard d'un ou plusieurs critères.

POUR EN SAVOIR PLUS

L'Observatoire consulaire des entreprises en difficultés (OCED), créé en 1994, dont les neuf Tribunaux de commerce franciliens sont partenaires, couvre l'ensemble du territoire de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Ile-de-France. Il a pour mission d'observer la réalité des défaillances, de livrer, par l'intermédiaire de ses publications, l'information collectée ainsi que sa mise en perspective et de contribuer au développement des méthodes de prévention et de traitement des difficultés des entreprises.

Claudine ALEXANDRE-CASELLI, responsable de l'OCED- calexandre-caselli@cci-paris-idf.fr

www.oced.cci-paris-idf.fr

Le CROCIS, centre régional d'observation économique de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris Ile-de-France, rassemble et traite les principales données structurelles et conjoncturelles permettant d'identifier et d'analyser les évolutions économiques de l'Ile-de-France.

Retrouvez toutes les publications du CROCIS sur www.crocis.cci-paris-idf.fr

Yves BURFIN, chargé d'études - yburfin@cci-paris-idf.fr

CROCIS de la CCI Paris Ile-de-France - 27 avenue de Friedland - 75382 PARIS cedex 08

tél. : +33 (0) 1 55 65 82 00 - fax : +33 (0) 1 55 65 82 62 - e-mail : crocis@cci-paris-idf.fr

Retrouvez toutes nos publications sur www.crocis.cci-paris-idf.fr

Suivez nous sur Twitter @CROCIS_CCI_IDF

- Président : Alain BUAT
- Responsable : Isabelle SAVELLI-THIAULT
- Industrie - Démographie d'entreprises : Yves BURFIN
- Commerce - Enquêtes - Développement durable : Julien TUILLIER
- Conjoncture - Benchmark européen : Mickaël LE PRIOL
- Services : Bénédicte GUALBERT
- Veille économique : Marielle GUERARD, Théo HUTH
- PAO - Multimédia : Nathalie PAGNOUX
- Administration - Secrétariat : Isabelle BURGOT-LAMBERT

Directeur de la publication : Etienne GUYOT

Directeur de la rédaction : France MOROT-VIDELAINE

Rédacteur en chef : Isabelle SAVELLI-THIAULT

Maquette et mise en page : Nathalie PAGNOUX

Reproduction autorisée à la condition expresse de mentionner la source

Dépôt légal : mai 2016

ISSN : 1266-3255



un observatoire de la

