

Explications concernant l'enquête de conjoncture pour les services immobiliers

L'enquête de conjoncture a pour but de dégager les tendances actuelles et futures de la marche des affaires dans le secteur immobilier.

L'enquête de conjoncture permet de saisir rapidement et simplement les tendances de la marche des affaires au moyen de questions de nature qualitative sur l'évolution récente constatée, sur l'appréciation de la situation présente et sur les perspectives d'évolution. Les questions s'adressent aux chefs d'entreprise, qui doivent y répondre en se fondant sur la connaissance qu'ils ont de la situation de *leur propre entreprise*, sans être obligé de consulter les résultats comptables ou divers tableaux de bord.

Les questions sont formulées en termes généraux afin de rester pertinentes quelles que soient les particularités des entreprises. Les questions étant qualitatives, les réponses à apporter ont, dans la plupart des cas, trois modalités prédéterminées. Il suffit de mettre une croix dans la case correspondant à la modalité valable pour votre entreprise et la période considérée. Pour alléger le questionnaire, les trois modalités sont souvent représentées par des flèches : ↗ évolution à la hausse, amélioration, augmentation; → pas de variation, stabilité; ↘ évolution à la baisse, détérioration, diminution.

Les réponses transmises doivent respecter les définitions indiquées ci-après et se fonder sur des critères identiques d'une enquête à l'autre.

1. Questions relatives à l'entreprise dans son ensemble

Question 1

L'appréciation de la *marche des affaires* doit mettre en évidence la situation conjoncturelle de votre entreprise. Nous vous laissons le soin de choisir si vous voulez la juger au moyen des résultats d'exploitation, du montant des commissions ou des honoraires, du nombre de personnes occupées ou d'une combinaison de ces éléments.

Les *perspectives d'activité* de votre entreprise concernent les douze prochains mois, lesquels sont évalués par rapport aux douze mois précédents.

Question 2

Les *résultats d'exploitation* correspondent, dans la règle, au bénéfice brut de votre entreprise (le chiffre d'affaires diminué des charges d'exploitation).

Question 3

Le *nombre de personnes occupées* tient compte de l'ensemble des personnes travaillant dans votre entreprise, quelle que soit leur durée de travail, à l'exclusion des concierges et jardiniers qui ont une activité d'entretien.

Il faut tenir compte des propriétaires, patrons, collaborateurs membres de leur famille, des salariés, des stagiaires et des intérimaires qui travaillent effectivement dans l'entreprise, qu'ils soient payés par l'entreprise, prêtés ou mis à disposition par une autre entreprise.

Question 4

La *masse salariale* correspond au montant total des *salaires bruts*, au sens de la loi fédérale sur l'AVS, versés au cours d'un trimestre (masse salariale AVS).

Les salaires incluent notamment les cotisations sociales (AVS, AI, APG, AC, LPP, AANP) et, le cas échéant, l'impôt à la source retenu et la rétribution des heures supplémentaires.

L'évolution de la masse salariale résulte à la fois de la variation du niveau des rémunérations et de l'effectif du personnel occupé.

Question 5

Sous *a)*, on prend en considération l'évolution de la *trésorerie globale* au cours du trimestre écoulé.

Sous *b)*, on considère un des facteurs qui détermine l'évolution de la trésorerie : les *difficultés d'encaissement* des commissions et/ou honoraires. Pour faciliter votre appréciation, la période de référence est de six mois.

Sous *c)*, on examine l'évolution des *délais d'encaissement* des loyers et des charges des locataires et des copropriétaires (c'est-à-dire de la clientèle de votre entreprise) pour le seul *secteur gérance*.

2. Questions relatives aux diverses catégories de services rendus par votre entreprise

Les appréciations demandées concernent exclusivement votre établissement (ou vos établissements) *genevois*.

Trois catégories de services ou d'activité sont mises en évidence : «Gérance, entretien»; «Courtage»; «Promotion et pilotage».

Il convient de répondre à toutes les questions correspondant à chacune de ces catégories de services ou d'activité qu'assure votre entreprise, et que vous avez signalées lors de la révision de l'échantillon, en mars 2008 (au minimum : une catégorie, laquelle recouvre alors la totalité ou la quasi-totalité de l'activité de votre entreprise; au maximum : trois catégories). D'un trimestre à l'autre, vous êtes priés de répondre pour les mêmes catégories de services ou d'activité. Si une catégorie devait être abandonnée, il conviendrait alors de ne plus répondre aux questions la concernant et de le signaler sur le questionnaire ou directement à l'Office cantonal de la statistique (les coordonnées de l'Office figurent au pied de la première page).

Question 1

L'appréciation de la *marche des affaires* doit mettre en évidence la situation conjoncturelle de votre entreprise. Nous vous laissons le soin de choisir si vous voulez la juger au moyen des résultats d'exploitation, du montant des commissions ou des honoraires, du nombre de personnes occupées ou d'une combinaison de ces éléments.

Les *perspectives d'activité* des diverses catégories d'activité concernent les douze prochains mois, lesquels sont évalués par rapport aux douze derniers mois.

Question 2

L'*évolution des commissions et/ou honoraires* est à considérer en *valeur absolue*, c'est-à-dire qu'elle dépend à la fois de leurs taux et du volume des affaires traitées.

Question 3

Les *prix de vente et/ou les loyers* à prendre en considération sont ceux des objets que vous commercialisez (vente et/ou location). Les taux de rémunération de vos services font l'objet de la question 4.

Question 4

Les *taux ou base de rémunération des services* rendus correspondent au prix des prestations offertes par votre entreprise.

Question 5

L'*offre de prestations* correspond à la capacité et aux possibilités de fourniture de prestations de la part de votre entreprise pour les diverses catégories d'activité retenues.

La *demande de prestations* est celle qui s'adresse à votre entreprise pour les diverses catégories de services qu'elle propose.

Question 6

L'*offre immobilière* concerne des terrains, immeubles, logements à louer ou à vendre. Par exemple, pour les activités de gérance, il s'agit des logements et locaux commerciaux vacants à louer, et, pour la promotion, du stock de logements et de locaux à commercialiser.