



# OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

des agents immobiliers et des administrateurs  
de biens, membres du syndicat national  
des professionnels immobiliers



## La crise s'établit

L'année 2023 s'est caractérisée tout du long par un climat économique morose en France et en Europe. La désinflation s'est certes enclenchée mais produit ses effets de façon bien plus lente qu'espérée, ce qui se ressent sur le moral des ménages (toujours bien en-deçà de sa moyenne de long terme). Ce pessimisme se traduit par une volonté accrue des Français qui le peuvent d'accroître leur effort d'épargne, qui résulte également de la hausse des taux d'intérêt. De fait, au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, le taux de crédit immobilier a augmenté de 0,4 point pour culminer à 4,35%. Cette nouvelle hausse laisse peu d'espoir en une reprise prochaine de l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens.

Le chiffre d'affaires des professionnels immobiliers a encore accéléré sa chute au dernier trimestre 2023, s'écroulant de -24% par rapport à la même période en 2022. L'évolution de l'activité vente explique pour l'essentiel cette tendance (-29,5% en termes de CA et -26% en nombre de transactions). Outre l'effet volume, les tensions sur le marché ont conduit à une baisse des prix mise en évidence par des différentiels valeur-volume négatifs au cours des quatre derniers trimestres.

L'activité de location est également mise à mal mais dans une moindre mesure. Ce segment enregistre en effet une baisse de -3,5% en valeur et -6,5% en volume durant le trimestre sous revue, ce qui révèle une hausse des prix à la location. Ces évolutions contraires sur le marché de la vente et sur le marché locatif résultent d'une certaine logique: davantage d'acheteurs potentiels sont contraints de louer compte tenu d'une conjoncture et de conditions de financement peu favorable à l'acquisition.

D'un point de vue régional, l'Île-de-France affiche au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 la plus forte baisse du nombre de transactions sur le marché locatif, tandis que la province est davantage affectée par le recul de l'activité de vente.

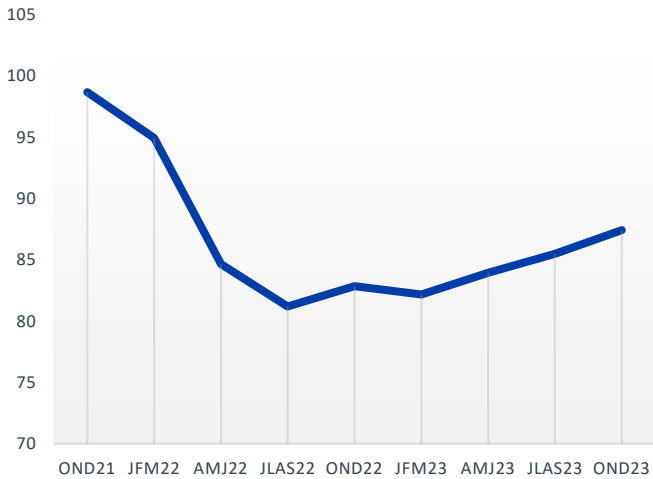
Dans ce contexte, le pessimisme est toujours de mise pour les agents immobiliers et les administrateurs de biens concernant l'activité future. La majorité des professionnels s'accordent à dire que l'activité vente se contractera début 2024. Les avis sont plus mitigés côté location, mais un plus grand nombre d'acteurs continuent de tabler sur un recul d'activité. Enfin, 16% d'entre eux ont l'intention d'embaucher début 2024, notamment des agents commerciaux.



À 87, la confiance des ménages se maintenait largement sous sa moyenne de long terme (100) en fin d'année 2023, malgré un redressement de 6 points sur l'ensemble de l'exercice. En parallèle, le taux du crédit immobilier atteignait un nouveau pic au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, s'établissant à 4,35% en moyenne.

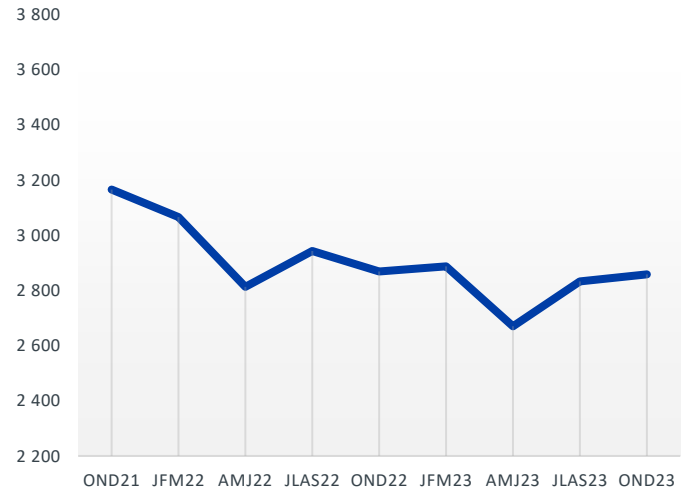
Cette hausse, couplée à la persistance du durcissement de l'accès aux crédits immobiliers, conduit à un ralentissement continu de l'encours des crédits. Ce dernier a augmenté de seulement de 1,6% au dernier trimestre 2023 alors qu'il atteignait encore presque 6% en début d'année.

## ■ Confiance des ménages



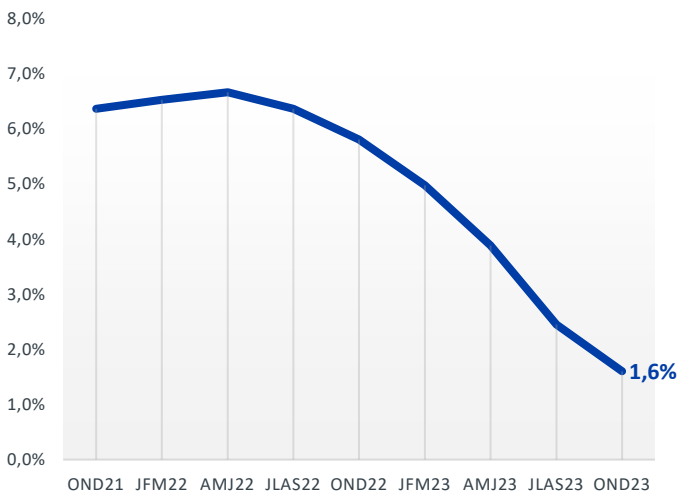
Source INSEE

## ■ Nombre de chômeurs (en milliers)



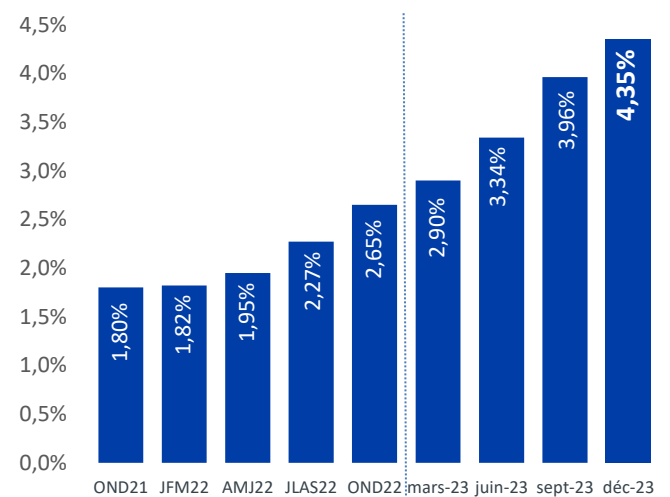
Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares (données CVS-CJO)

## ■ Encours des crédits aux ménages pour l'habitat (taux d'évolution annuel en pourcentage)



Source Banque de France

## ■ Coût du crédit immobilier (taux fixe)



Source Banque de France : le coût du crédit immobilier à taux fixe concerne les prêts d'une durée de 10 à 20 ans

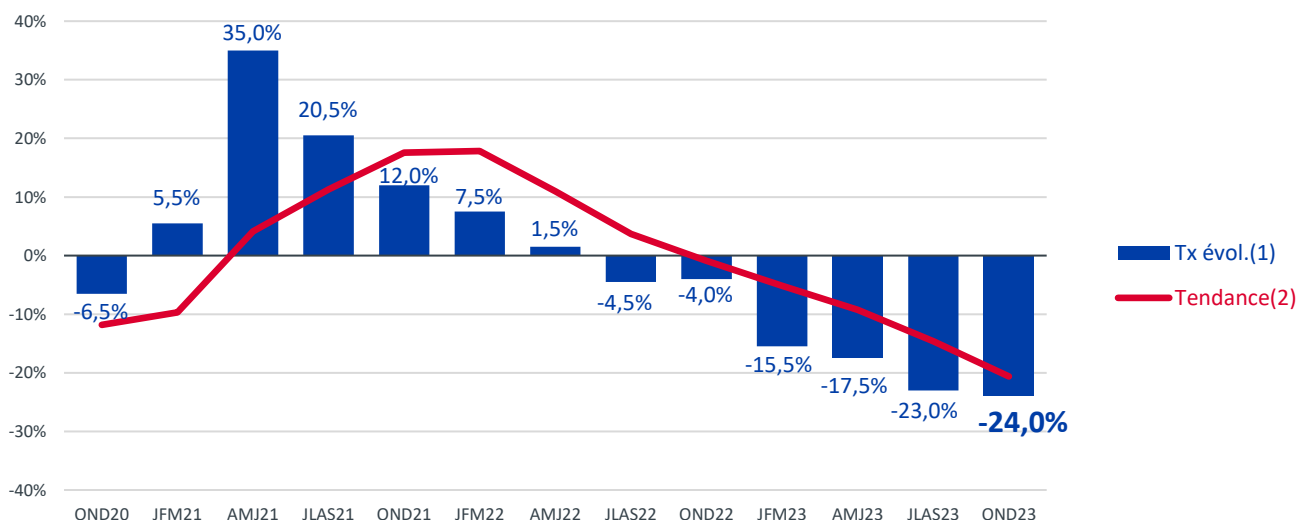
# Activité récente des agents immobiliers et des administrateurs de biens



L'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens, qui subit une chute violente depuis 6 trimestres, s'est encore enfoncée au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, conclu sur une baisse de 24% du chiffre d'affaires par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

(déjà négatif). Sur l'ensemble de l'année 2023, la contraction d'activité excède 20% (-20,6%). Ce sont les plus petites entités (moins de 5 salariés) qui ont connu le plus fort recul durant la période sous revue.

## ■ Évolution du chiffre d'affaires de la profession



	OND22	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23
Tx évol <sup>(1)</sup>	-4,0%	-15,5%	-17,5%	-23,0%	<b>-24,0%</b>
Tendance <sup>(2)</sup>	-0,9%	-5,1%	-9,2%	-14,6%	<b>-20,6%</b>

## ■ Évolution du chiffre d'affaires global selon la taille des entreprises



**0 à 4 salariés**  
(Tx évol<sup>(1)</sup>)

**5 à 9 salariés**  
(Tx évol<sup>(1)</sup>)

**10 salariés et +**  
(Tx évol<sup>(1)</sup>)

<b>OND23</b>	<b>-26% à -30%</b>	<b>-21% à -25%</b>	<b>-16% à -20%</b>
JLAS23	-21% à -25%	-16% à -20%	-21% à -25%
AMJ23	-11% à -15%	-21% à -25%	-16% à -20%

<sup>(1)</sup> Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

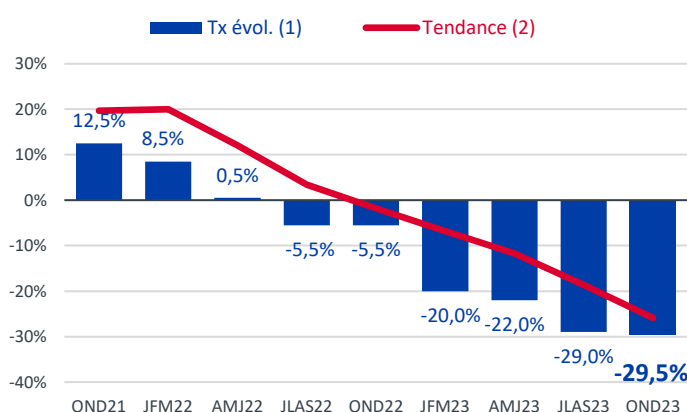
<sup>(2)</sup> Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

# Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

La déprime de l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens est essentiellement imputable au recul continu de leurs ventes depuis 18 mois. Celles-ci se sont encore effondrées de -29,5% au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 par rapport à un 4<sup>e</sup> trimestre 2022 déjà un repli (-5,5%). La baisse cumulée de l'activité vente entre janvier et décembre 2023 approche au final -26%. En parallèle, l'activité location

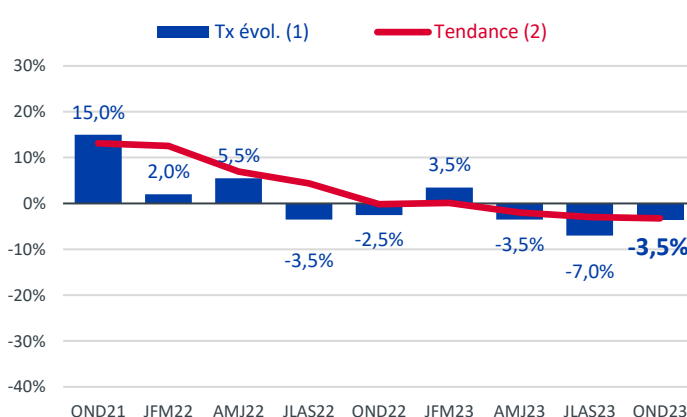
reste aussi dans le rouge, mais de façon bien plus contenue. Le repli de 3,5% enregistré au 4<sup>e</sup> trimestre s'inscrit au final dans le sillage de l'évolution annuelle (-3,2%). Les autres activités enfin signent une hausse de +2% sur un an d'intervalle, une croissance moins soutenue que lors des trimestres précédents. La tendance annuelle se maintient toutefois à un bon niveau, et atteint +5,1% fin 2023.

## Vente : Une chute qui persiste



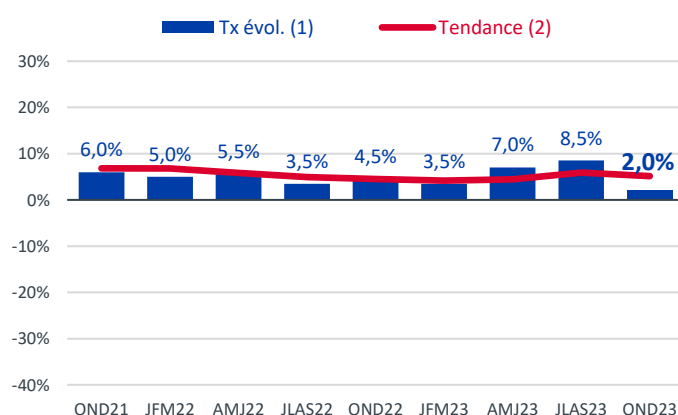
	OND22	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23
Tx évol <sup>(1)</sup>	-5,5%	-20,0%	-22,0%	-29,0%	-29,5%
Tendance <sup>(2)</sup>	-1,8%	-6,8%	-11,7%	-18,6%	-25,9%

## Location : Une contraction plus limitée



	OND22	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23
Tx évol <sup>(1)</sup>	-2,5%	+3,5%	-3,5%	-7,0%	-3,5%
Tendance <sup>(2)</sup>	-0,2%	+0,1%	-2,0%	-3,0%	-3,2%

## Autres activités\* : Une croissance au ralenti



\* Administration de biens, gestion, syndic...

	OND22	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23
Tx évol <sup>(1)</sup>	+4,5%	+3,5%	+7,0%	+8,5%	+2,0%
Tendance <sup>(2)</sup>	+4,5%	+4,2%	+4,5%	+5,9%	+5,1%

<sup>(1)</sup> Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

<sup>(2)</sup> Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

# Évolution du volume des transactions

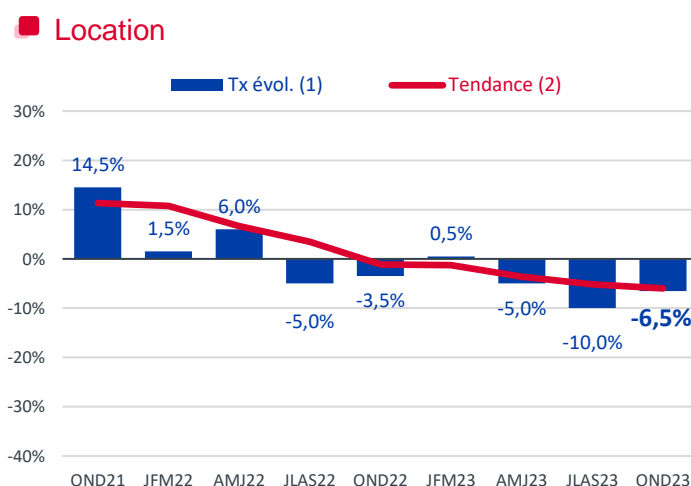
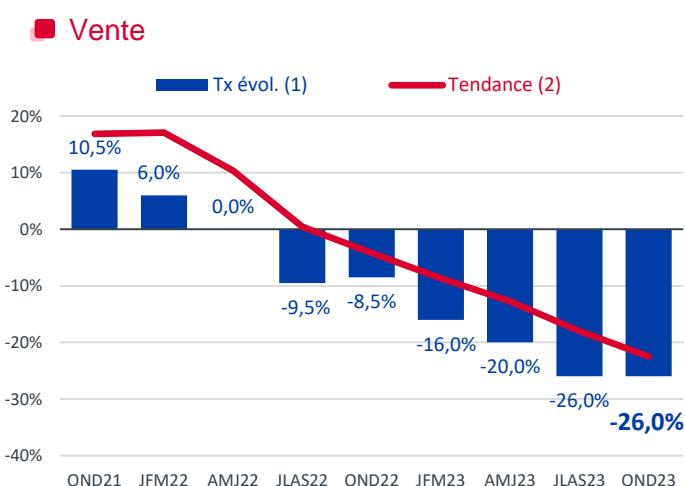


Le nombre de transactions a chuté à nouveau de 26% au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 par rapport à la même période en 2022, ce qui enfonce la tendance annuelle à -22,5%. La crise de l'activité vente est encore plus sensible en province (entre -26% et -30%) mais l'Île de France est également fortement touchée (-21% à -25%). En outre, pour le 4<sup>e</sup> trimestre consécutif, le différentiel valeur-volume négatif témoigne d'une baisse des prix des ventes.

Du côté de l'activité de location, le déclin associé au volume d'opérations ralentit légèrement à -6,5% (contre -

10% le trimestre précédent). Cette fois-ci, l'Île-de-France porte l'essentiel de cette baisse (avec des évolutions de -11% à -15% dans la région capitale). Globalement, sur l'année 2023, l'activité de location régresse de -6,0%. De plus, l'écart valeur-volume se maintient à +3%, suggérant cette fois-ci une hausse des prix locatifs. Cette tendance est d'ailleurs cohérente avec la chute de l'activité vente : les acheteurs potentiels découragés par les conditions d'accès à l'achat immobiliers ont tendance à se rabattre sur la location, conduisant à une hausse des loyers.

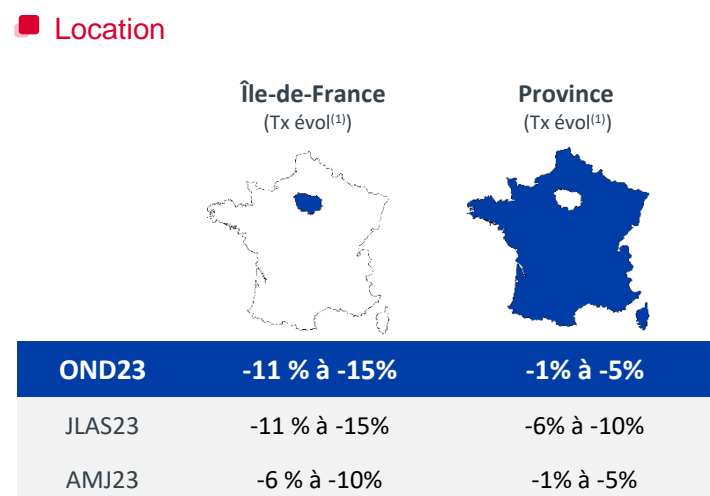
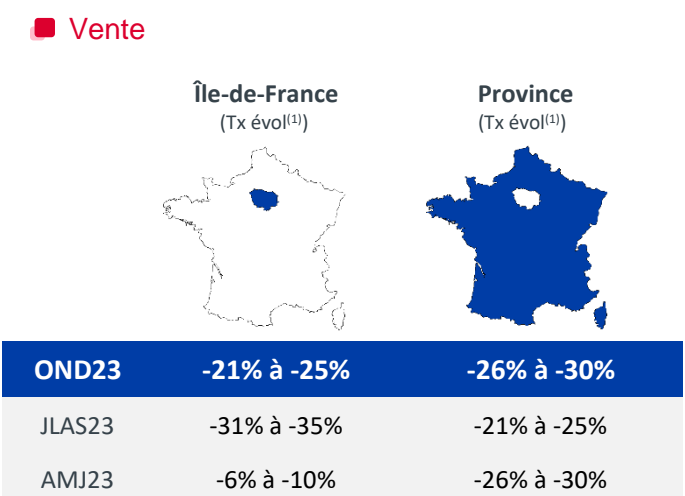
## Évolution du nombre des transactions



	OND22	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23
Tx évol <sup>(1)</sup>	-8,5%	-16,0%	-20,0%	-26,0%	<b>-26,0%</b>
Tendance <sup>(2)</sup>	-4,2%	-8,7%	-12,8%	-18,0%	<b>-22,5%</b>
Dif.val-vol.	+3,0%	-4,0%	-2,0%	-3,0%	<b>-3,5%</b>

	OND22	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23
Tx évol <sup>(1)</sup>	-3,5%	+0,5%	-5,0%	-10,0%	<b>-6,5%</b>
Tendance <sup>(2)</sup>	-1,1%	-1,3%	-3,6%	-5,1%	<b>-6,0%</b>
Dif.val-vol.	+1,0%	+3,0%	+1,5%	+3,0%	<b>+3,0%</b>

## Évolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

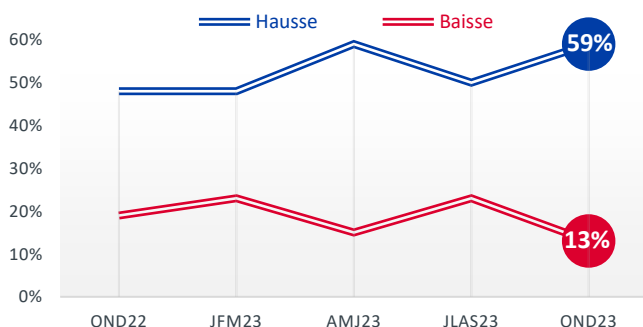


<sup>(1)</sup> Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente  
<sup>(2)</sup> Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

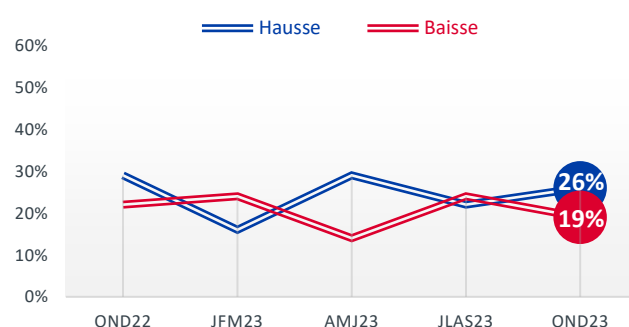
# Visites et perception des honoraires

Nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction (à un an d'intervalle)

## Vente



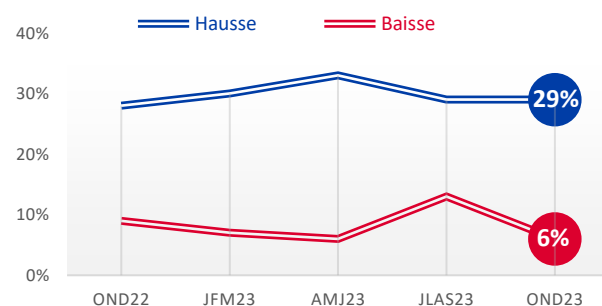
## Location



Une grosse majorité (59%) des agents immobiliers et des administrateurs de biens a constaté une hausse du nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction sur 1 an d'intervalle, ce qui marque une hausse de 9 points par rapport au trimestre précédent. Du côté de la location, les avis sont plus mitigés : 26% des professionnels évoquent un nombre de visites nécessaires plus important, contre 19% qui considèrent que ce nombre est en baisse à un an d'intervalle.

D'autre part, 29% des agents et administrateurs interrogés constatent une hausse du délai nécessaire à la perception des honoraires au dernier trimestre 2023 sur 1 an d'intervalle. Cet indicateur affiche un léger tassement depuis 2 trimestres.

## Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires



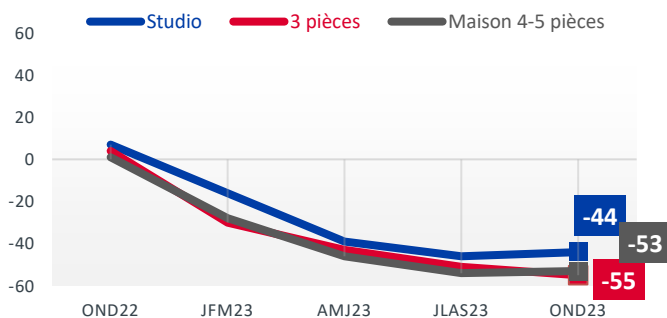
# Opinions sur les prix

La plupart des agents immobiliers et des administrateurs de biens constatent une baisse des prix de vente, qui touche davantage les 3 pièces et les maisons 4-5 pièces (soldes d'opinions à -55 et -53 respectivement) que les studios (-44). Signe d'une possible éclaircie à venir, après 1 an de

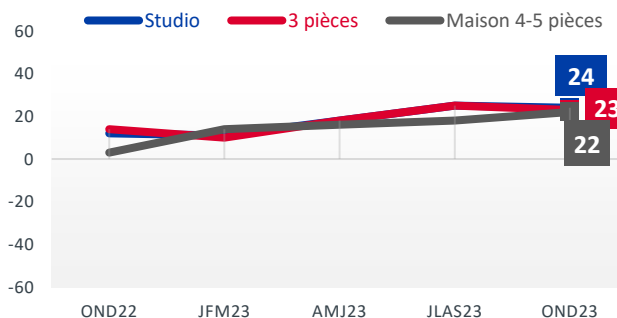
baisse continue de cet indicateur, les soldes d'opinion sur les prix de vente se stabilisent au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre. Sur le locatif, les professionnels sont à toujours plus nombreux à observer une hausse des prix locatifs (solde d'opinion allant de +22 à +24).

Soldes d'opinions\* sur l'évolution des prix (à un an d'intervalle)

## Vente



## Location



\* Soldes d'opinions : Différence entre le pourcentage d'entreprises déclarant des prix à la hausse et celles déclarant une baisse

# Anticipations d'activité



Dans un contexte de maintien à haut niveau des taux d'intérêt, la majorité des agents immobiliers et des administrateurs de biens anticipent un prolongement de la baisse des ventes au premier trimestre 2024 (54% contre 14% qui prévoient une hausse). C'est en province que les professionnels sont les plus pessimistes : 56% s'attendent à un repli de l'activité de vente (3 points de plus qu'en Île-de-France).

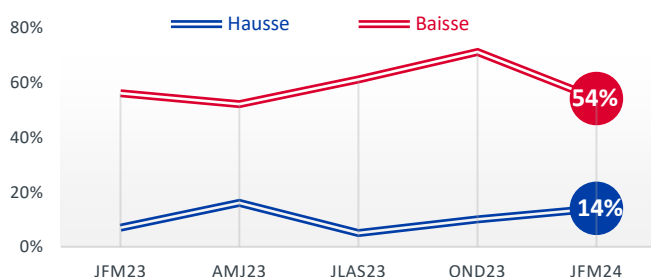
Les anticipations relatives à l'activité de location sont tout aussi négatives bien que moins tranchées que celles de

l'activité vente. En effet, 30% des agents immobiliers et des administrateurs de biens tablent sur une activité réduite alors que 17% envisagent un marché plus dynamique. Ici encore, le pessimisme est plus palpable en Province (31% anticipent une baisse) qu'en Île-de-France (29%).

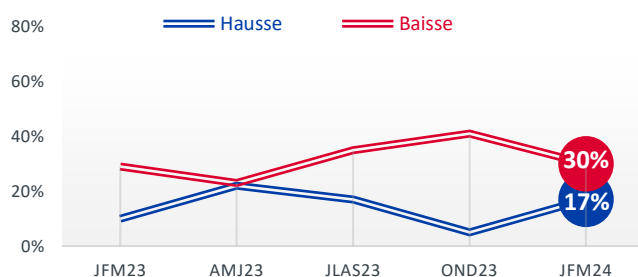
Enfin, 16% des entreprises projettent d'embaucher au cours du premier trimestre 2024. Les agents commerciaux sont les principaux concernés par ces intentions de recrutement.

## Anticipations d'activité

### Vente

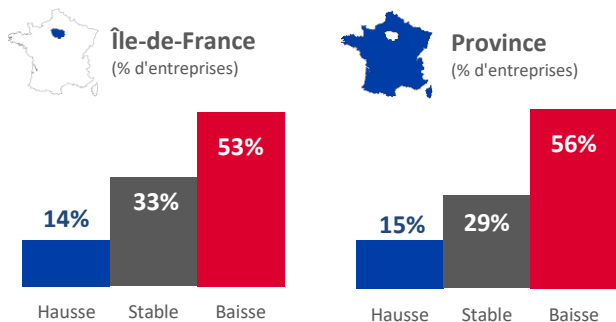


### Location

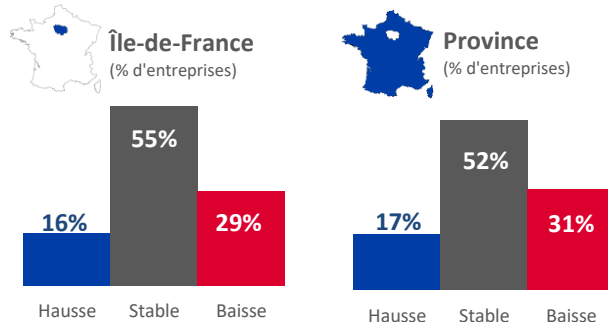


## Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

### Vente

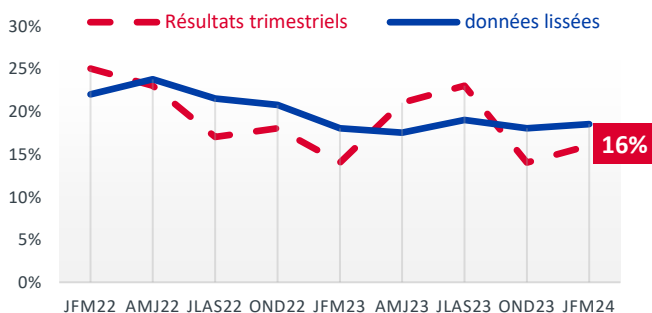


### Location



## Intentions de recrutement

### Entreprises envisageant de recruter



### Fonctions concernées

