PREMIER SYNDICAT
FRANÇAIS DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Janvier-Février-Mars 2024

NOTE N° 92

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

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

La crise s'atténue début 2024

L'économie française stagne au premier trimestre 2024, caractérisée par une croissance nulle du PIB. La consommation des ménages demeure atone (+0,1%) du fait d'une inflation encore supérieure à sa moyenne de long terme (+3%), de la remontée du taux de chômage et des incertitudes sur l'avenir. Côté offre, l'investissement des entreprises se contracte (-0,5%). Les perspectives économiques pour l'année restent prudentes, avec une croissance estimée à 0,5%, dans un contexte de tensions internationales et d'inflation persistante. Dans cette conjoncture fluctuante et avec une règlementation en constante évolution, la confiance des ménages se raffermit mais se positionne toujours en-deçà de sa moyenne de long terme.

En lien avec l'augmentation persistante du coût de crédit en début d'année (4,60%), l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens demeure fragile. Après une année 2023 en crise, la baisse de leur chiffre d'affaires reste de mise mais tend à s'atténuer pour s'établir à -9% au premier trimestre 2024 par rapport au même trimestre de l'année précédente. L'accès difficile aux crédits, les taux encore élevés et la fiscalité poussent vendeurs comme acheteurs à se tourner davantage vers la location. Ainsi, le nombre de transactions baisse de -8,5% en ce qui concerne la vente en ce début d'année 2024. En valeur, la dégradation est plus marquée (-12,5%) du fait de la baisse encore notable des prix. De son côté, l'activité location bénéficie d'un regain d'activité ce trimestre, affichant une augmentation de +6% en volume (correspondant à +7% en valeur) à un an d'intervalle.

Toutefois, si un nouveau souffle se porte sur le marché locatif après une année difficile, les professionnels craignent une recrudescence des tensions dans les prochains mois. Cette prévision est peut-être due à la redirection attendue des ménages vers des projets d'achat en raison de l'assouplissement des conditions d'accès et de l'érosion des taux de crédit amorcée en mars. Le marché de la vente devrait quant à lui se stabiliser au printemps 2024.

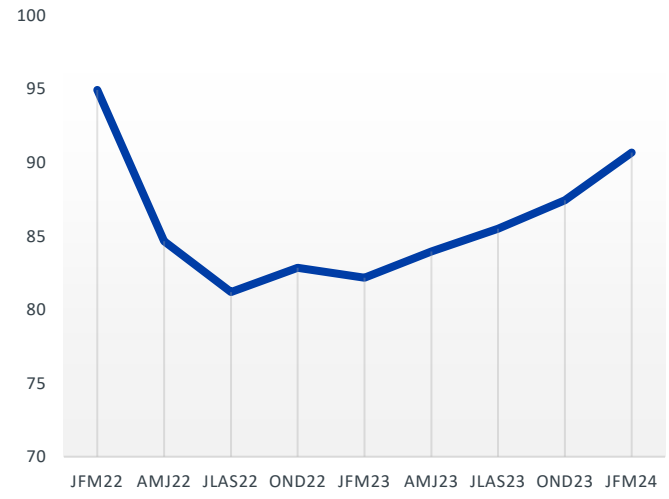
Dans ce contexte, les intentions de recrutement restent à un bon niveau : plus d'une entreprise sur cinq prévoie d'embaucher au cours du printemps.

Observatoire de conjoncture réalisé par Xerfi Specific en avril 2024 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.

Climat économique

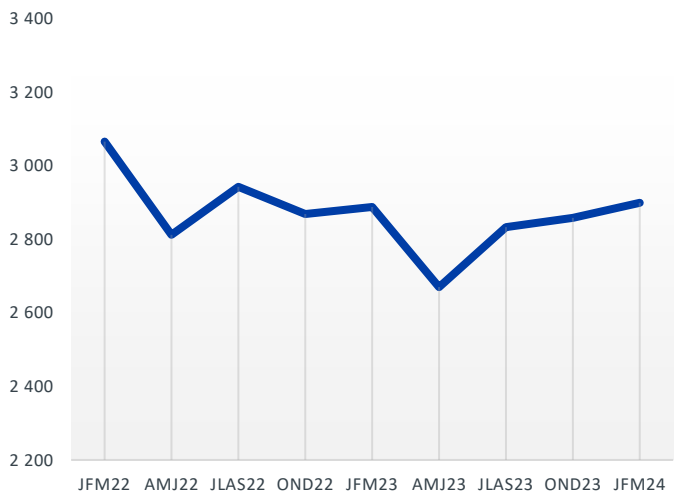
Les incertitudes planant sur l'avenir à la suite d'une activité économique atone au premier trimestre 2024 et d'un chômage en croissance amènent la confiance des ménages à 91. Celle-ci poursuit donc sa remontée lente vers le niveau d'équilibre de 100 sans toutefois l'atteindre. De leur côté, les crédits immobiliers se font toujours plus coûteux, avec un taux fixe de 4,60% sur ce trimestre. Cette hausse, couplée à la persistance des difficultés d'accès aux crédits immobiliers, oriente l'encours vers une nouvelle baisse, chutant à 0,6% alors qu'il était encore à 5% un an auparavant.

Confiance des ménages



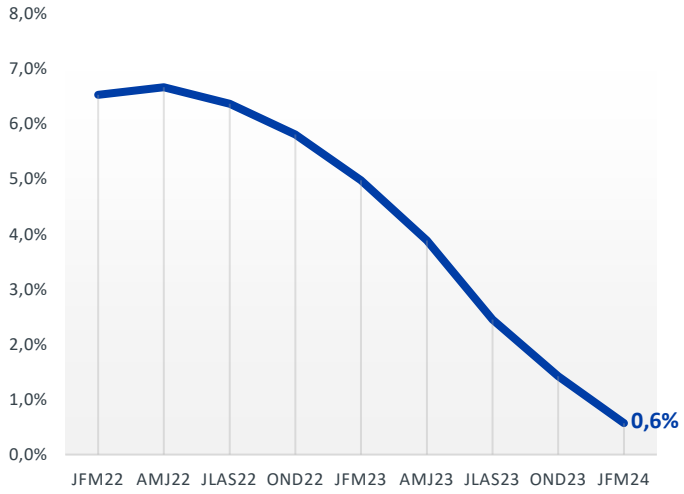
Source INSEE

Nombre de chômeurs
(en milliers)



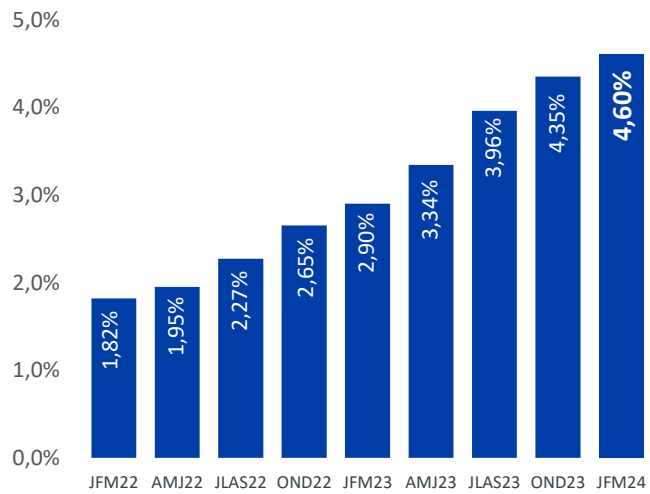
Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares (données CVS-CJO)

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



Source Banque de France

Coût du crédit immobilier
(taux fixe)

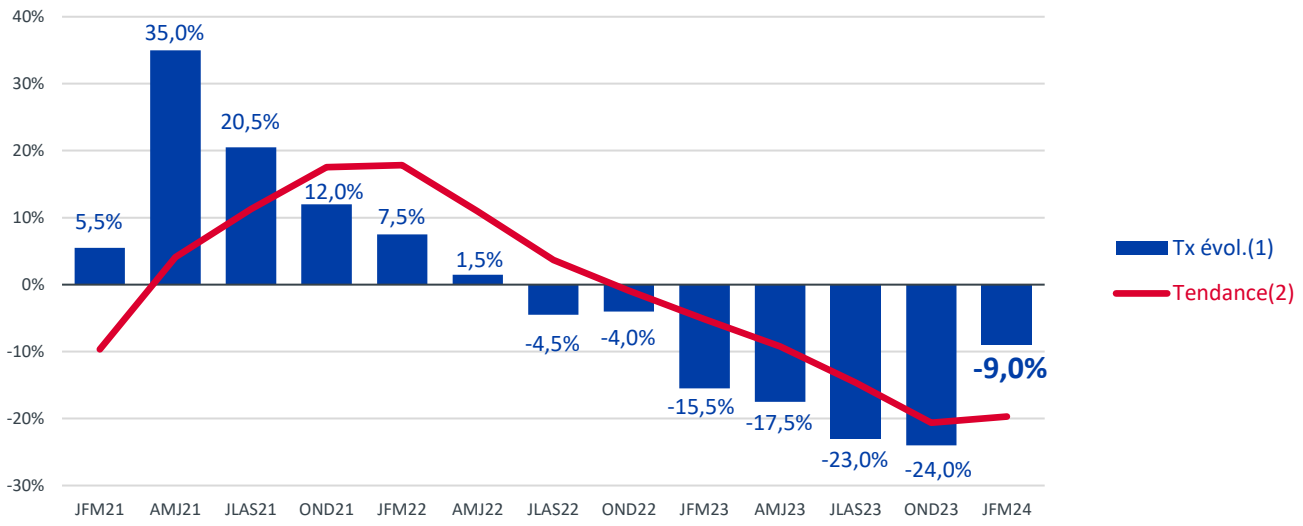


Source Banque de France : le coût du crédit immobilier à taux fixe concerne les prêts d'une durée de 10 à 20 ans

Activité récente des agents immobiliers et des administrateurs de biens

Bien qu'inférieure aux différents replis observés en 2023, la décroissance perdure pour l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens début 2024. Le chiffre d'affaires se contracte à nouveau de -9% par rapport au premier trimestre 2023 qui était déjà en crise. La tendance annuelle reste donc à une moyenne basse, de -19,7%, très éloignée de l'équilibre. Ce sont une nouvelle fois les agences de 0 à 4 salariés qui sont le plus touchées, l'activité diminuant de -11 à -15% sur les trois premiers mois 2024 en comparaison à l'hiver 2023.

Évolution du chiffre d'affaires de la profession



	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23	JFM24
Tx évol[1]	-15,5%	-17,5%	-23,0%	-24,0%	**-9,0%**
Tendance[2]	-5,1%	-9,2%	-14,6%	-20,6%	**-19,7%**

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

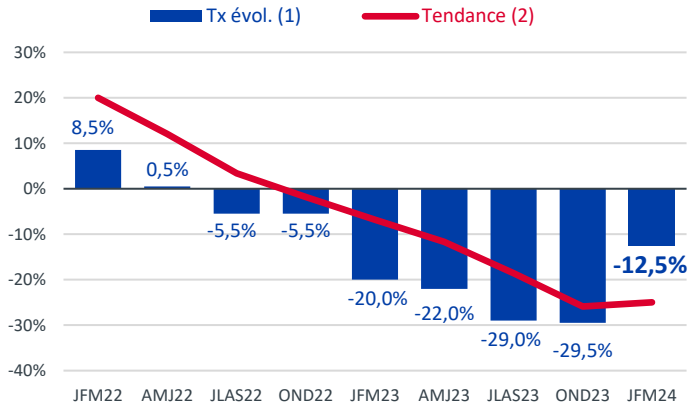
	0 à 4 salariés (Tx évol[1])	**5 à 9 salariés** (Tx évol[1])	**10 salariés et +** (Tx évol[1])
JFM24	**-11% à -15%**	**-1% à -5%**	**-6% à -10%**
OND23	-26% à -30%	-21% à -25%	-16% à -20%
JLAS23	-21% à -25%	-16% à -20%	-21% à -25%

[1] Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente
[2] Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

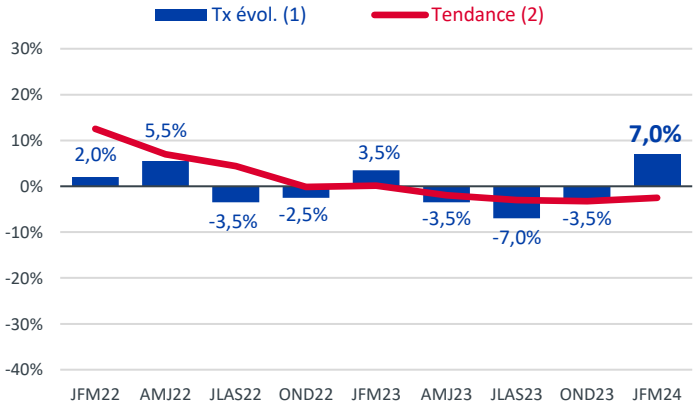
Suite à une année 2023 en crise, avec des contractions d'activité variant de -20% à -29,5%, le chiffre d'affaires de la vente s'affaiblit de nouveau de -12,5% début 2024 comparé au premier trimestre 2023. La tendance annuelle de la vente reste ainsi très détériorée à -25%.
De son côté, le marché de la location amorce une reprise : après trois trimestres en recul, son chiffre d'affaires augmente de 7% au premier trimestre 2024 par rapport à un an plus tôt. Cette hausse ne permet toutefois pas au marché de la location d'afficher une tendance annuelle positive (-2,5%), toujours victime de l'activité morose de l'année précédente.
Les autres activités se portent toujours bien, en évolution de 5,5% comparativement à l'hiver 2023, ce qui permet à la tendance annuelle de rejoindre une croissance de 5,6%.

Vente : Un repli toujours présent



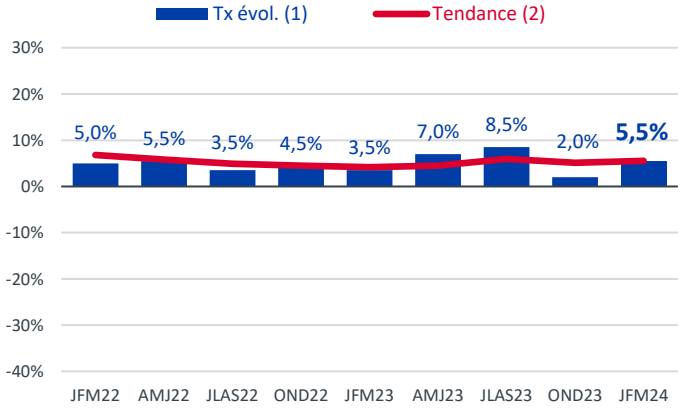
	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23	JFM24
Tx évol[1]	-20,0%	-22,0%	-29,0%	-29,5%	**-12,5%**
Tendance[2]	-6,8%	-11,7%	-18,6%	-25,9%	**-25,0%**

Location : Reprise de l'activité



	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23	JFM24
Tx évol[1]	+3,5%	-3,5%	-7,0%	-3,5%	**+7,0%**
Tendance[2]	+0,1%	-2,0%	-3,0%	-3,2%	**-2,5%**

Autres activités* : Une activité en tendance positive



** Administration de biens, gestion, syndic…*

	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23	JFM24
Tx évol[1]	+3,5%	+7,0%	+8,5%	+2,0%	**+5,5%**
Tendance[2]	+4,2%	+4,5%	+5,9%	+5,1%	**+5,6%**

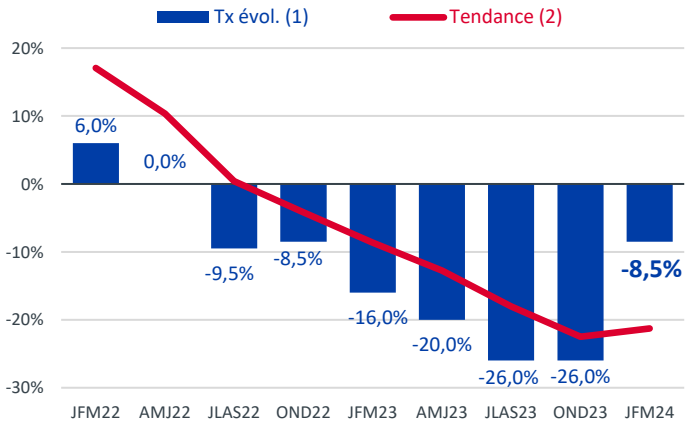
[1] Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente
[2] Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

Évolution du volume des transactions

Les taux de crédit toujours hauts et les conditions de crédit encore trop contraignantes, notamment pour les primo-accédants, poussent les ménages à reporter leur projet d'achat et à se tourner vers la location. Résultat : début 2024, le nombre de transactions est en baisse pour la vente (-8,5%) et en hausse pour la location (+6%), comparé à un an plus tôt.
Cependant, la métropole n'est pas uniformément impactée : si la province enregistre des baisses sensibles variant de -11% à -15%, l'Ile-de-France profite d'une montée de 1% à 5% des ventes. En ce qui concerne la location, la reprise se retrouve sur l'ensemble de l'hexagone mais se fait plus prononcée en région francilienne.
Le différentiel valeur-volume met toujours en avant la baisse globale des prix sur le marché de la vente, alors que les tarifs de la location continuent d'augmenter en ce début d'année.

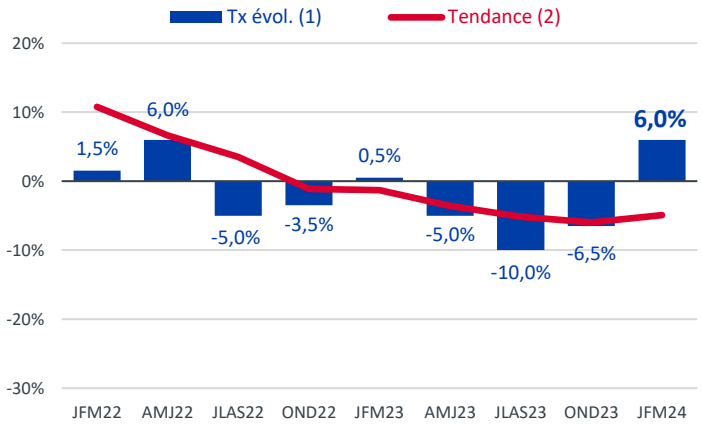
Évolution du nombre des transactions

Vente



	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23	JFM24
Tx évol[1]	-16,0%	-20,0%	-26,0%	-26,0%	**-8,5%**
Tendance[2]	-8,7%	-12,8%	-18,0%	-22,5%	**-21,3%**
Dif.val-vol.	-4,0%	-2,0%	-3,0%	-3,5%	**-4,0%**

Location



	JFM23	AMJ23	JLAS23	OND23	JFM24
Tx évol[1]	+0,5%	-5,0%	-10,0%	-6,5%	**+6,0%**
Tendance[2]	-1,3%	-3,6%	-5,1%	-6,0%	**-4,9%**
Dif.val-vol.	+3,0%	+1,5%	+3,0%	+3,0%	**+1,0%**

Évolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

Île-de-France
(Tx évol[1])

Province
(Tx évol[1])

JFM24	+1% à +5%	-11% à -15%
OND23	-21% à -25%	-26% à -30%
JLAS23	-31% à -35%	-21% à -25%

Location

Île-de-France
(Tx évol[1])

Province
(Tx évol[1])

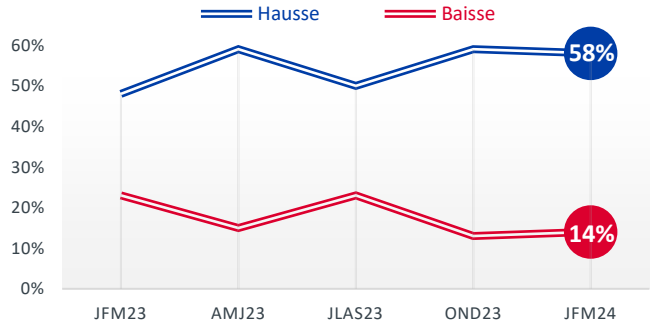
JFM24	+6 % à +10%	+1% à +5%
OND23	-11 % à -15%	-1% à -5%
JLAS23	-11 % à -15%	-6% à -10%

[1] Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente
[2] Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

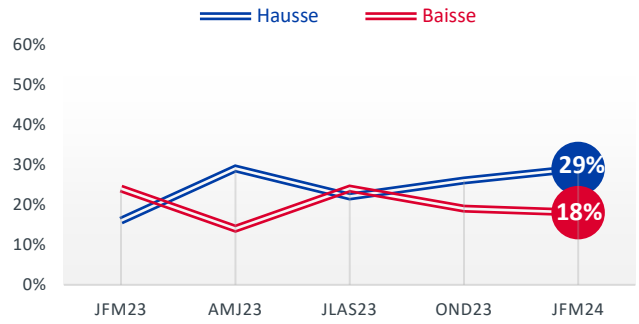
Visites et perception des honoraires

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

Vente

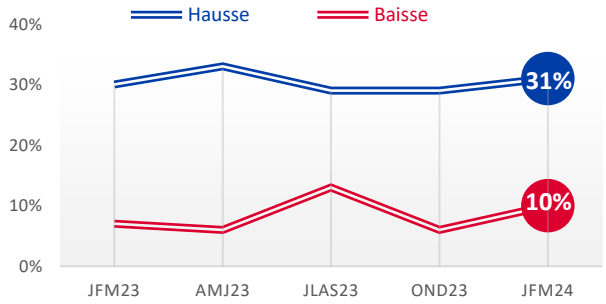


Location



Les efforts commerciaux se font plus intenses du côté de la vente, avec un nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction en hausse pour 58% des agents immobiliers et des administrateurs de biens. Ce résultat reflète la prudence des acheteurs liée aux conditions économiques fluctuantes. Pour la location, le bilan se fait plus contrasté, la majorité des professionnels interrogés témoignant d'un nombre de visites stable (53%). L'allongement des délais à la perception des honoraires sur ce premier trimestre par rapport à l'hiver 2023 est ressenti par 31% des agents immobiliers et des administrateurs de biens, une part presque équivalente à celle observée un an plus tôt (30%).

Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires

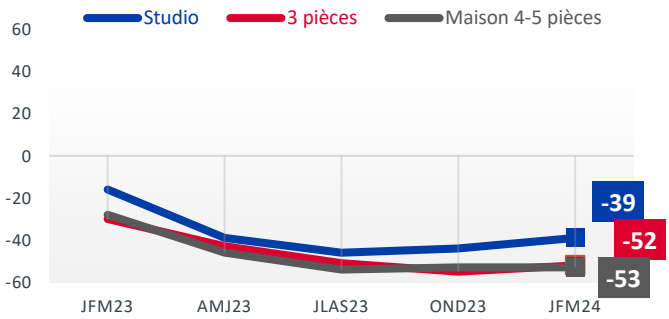


Opinions sur les prix

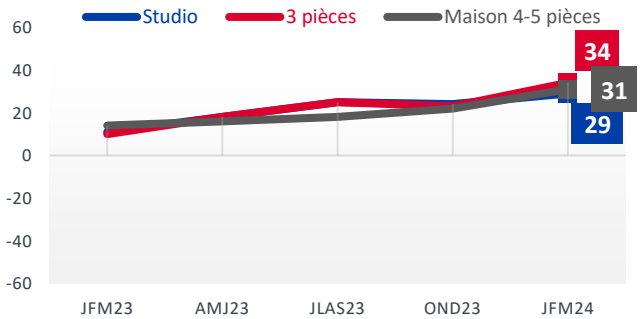
Les difficultés connues sur le marché de la vente se reflètent à travers la baisse des prix. En effet, les soldes d'opinions sur l'évolution des prix sont très négatifs en ce qui concerne la vente, s'inscrivant à -39 points pour les studios et en-deçà de -50 points pour les plus grandes surfaces. À contrario, les prix sont ressentis à la hausse à un an d'intervalle pour la location, avec des soldes d'opinions proches de +30 points pour l'ensemble des catégories de biens.

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

Vente



Location



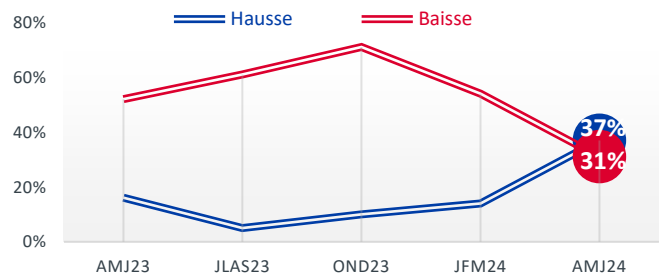
** Soldes d'opinions : Différence entre le pourcentage d'entreprises déclarant des prix à la hausse et celles déclarant une baisse*

Anticipations d'activité

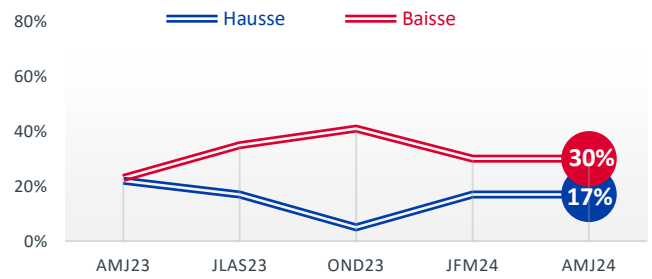
Les agents immobiliers et administrateurs de biens sont assez partagés entre les tenants d'une hausse et les tenants d'une baisse en ce qui concerne l'évolution de leur activité vente au printemps. Les professionnels implantés en province se montrent légèrement plus pessimistes, avec 33% d'entre eux misant sur une dégradation de l'activité, contre 26% en Ile-de-France.
Alors que l'activité du premier trimestre 2024 sur le marché de la location se porte bien, les professionnels s'attendent à une dégradation de celle-ci à court terme. En effet, 30% des professionnels interrogés tablent sur une activité réduite alors que 17% envisagent un marché plus dynamique, avec des attentes quasi identiques en province et en Ile-de-France. Néanmoins, les intentions de recrutement pour le printemps restent assez stables. Elles concernent des agents commerciaux pour 16%, des négociateurs salariés pour 4% et du personnel administratif à hauteur de 4%.

Anticipations d'activité

Vente

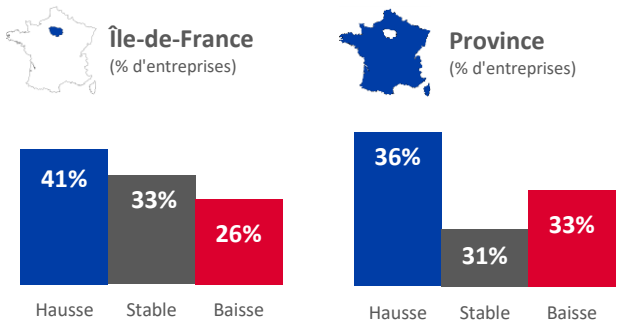


Location

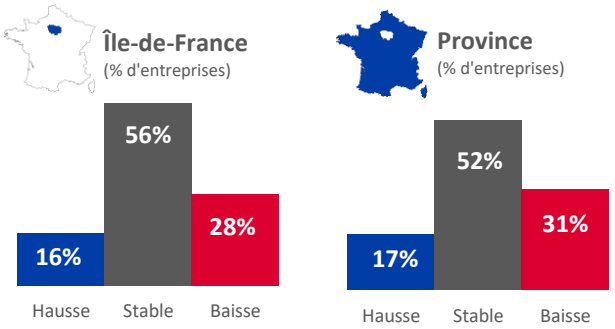


Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

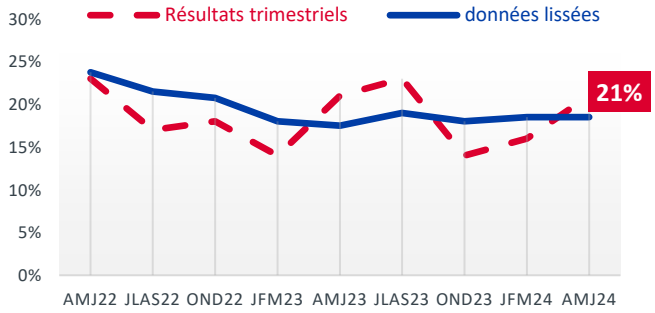
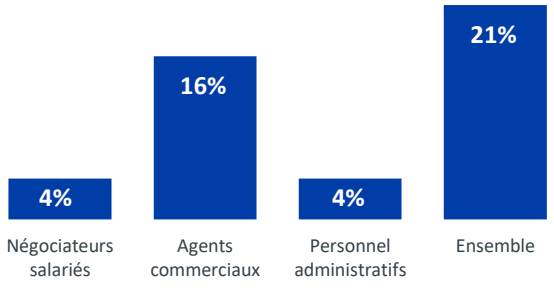


Location



Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées