



OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

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



Une baisse plus contenue cet été

L'économie française a connu une légère accélération de sa croissance cet été, soutenue notamment par la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Les Français regagnent progressivement confiance en la situation économique mais restent prudents dans leurs dépenses favorisant l'épargne financière au détriment de la consommation et de l'investissement.

Le secteur de l'immobilier, en crise depuis 2023, reste malmené cet été. Les ventes de logements sont au plus bas à tel point que les prix affichés sont de nouveau en baisse ce trimestre pour toute taille de résidence. Ce recul des prix assorti à celui du coût du crédit ne suffit pas à relancer les transactions du fait de l'instabilité politique et de l'accueil des Jeux qui ont conduit à un attentisme parmi les Français.

Par conséquent, l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens continue de se dégrader au cours de la saison estivale. Si la contraction du chiffre d'affaires tend à se modérer ce trimestre (-3%), elle se rapporte à un troisième trimestre 2023 en berne. La tendance annuelle reste très affectée,

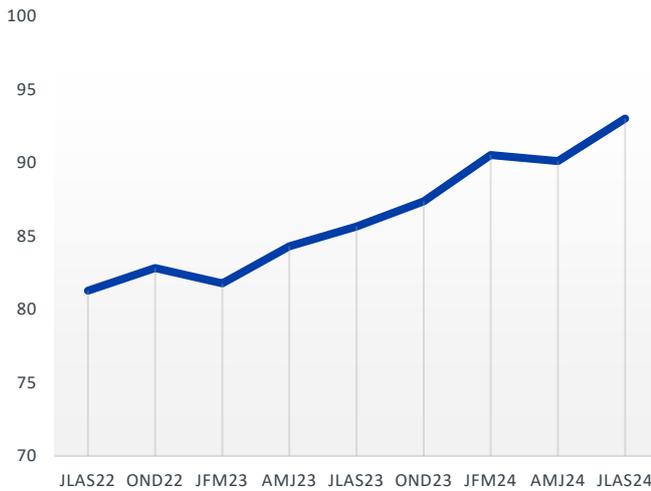
s'établissant à -13,3% à l'issue de l'été. Ce faible dynamisme concerne l'ensemble des strates d'entreprises et se retrouvent aussi bien en Ile-de-France qu'en province. Les bons résultats des activités annexes et de la location sont insuffisants pour redynamiser le secteur. L'activité liée à la vente demeure tendue avec un repli de -3% en volume, ce qui correspond à -4,5% en valeur (les prix restent orientés à la baisse). Sur le marché locatif, la hausse des revenus s'impute en partie au prix élevé des logements car le volume de transactions n'a que peu progressé (+1% à intervalle d'un an). En effet, les ventes étant à l'arrêt, les locations ne se libèrent pas et cela restreint l'offre de logements à louer.

Les agents immobiliers et administrateurs de biens ne prévoient pas de sortie de crise pour l'automne à venir. Les anticipations restent assez pessimistes tant pour les ventes de biens que pour la location et ce, dans tout l'Hexagone. Bien que le contexte soit difficile, 20% des intervenants aimeraient recruter des agents commerciaux afin de tenter de booster les ventes.



La confiance des ménages s'améliore, portée par l'effet positif des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris et d'une inflation qui se dissipe vers la fin de l'été. Cette tendance rend les ménages plus confiants envers leur situation financière, et l'indicateur s'approche du niveau de long terme, atteignant 93.

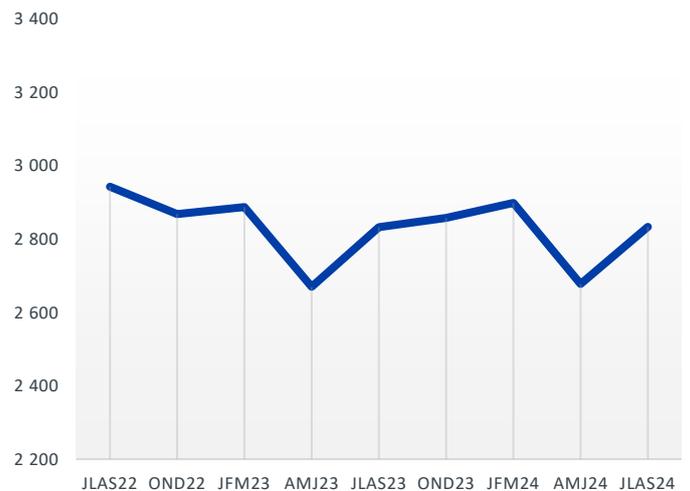
■ Confiance des ménages



Source INSEE

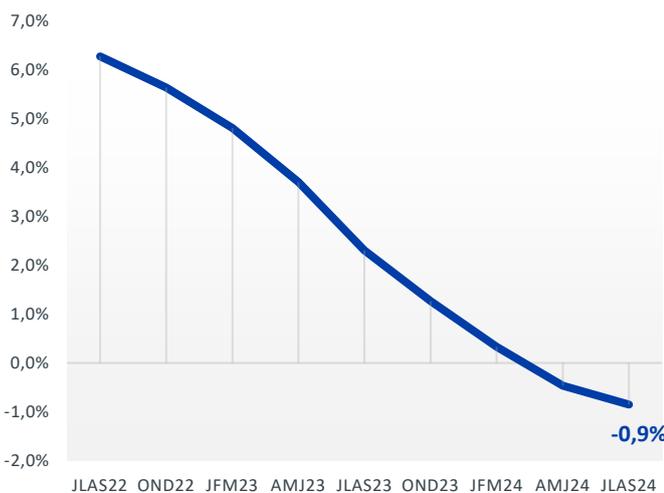
Après une remontée progressive en 2023, le coût du crédit immobilier poursuit sa baisse affichant 3,59% en août 2024 en répercussion de l'abaissement des taux directeurs de la BCE au début de l'été. Quant à l'évolution annuelle des encours des crédits aux ménages pour l'habitat, celle-ci se replie autour de -0,9%.

■ Nombre de chômeurs (en milliers)



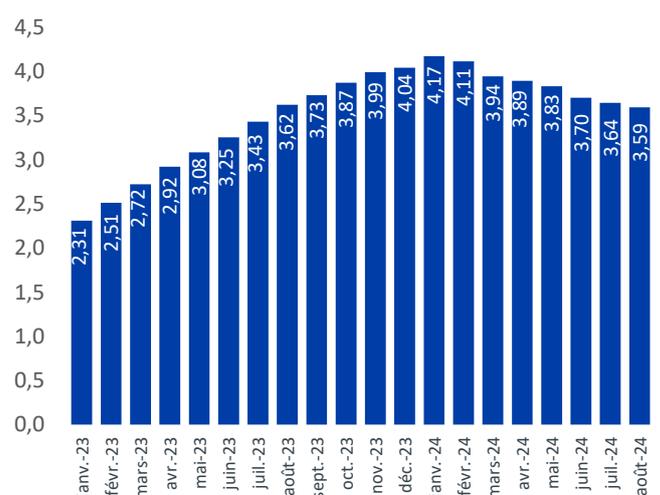
Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares (données CVS-CJO)

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



Source Banque de France

■ Coût du crédit immobilier (taux hors renégociations)



Source Banque de France : Crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) des particuliers, taux d'intérêt annuel

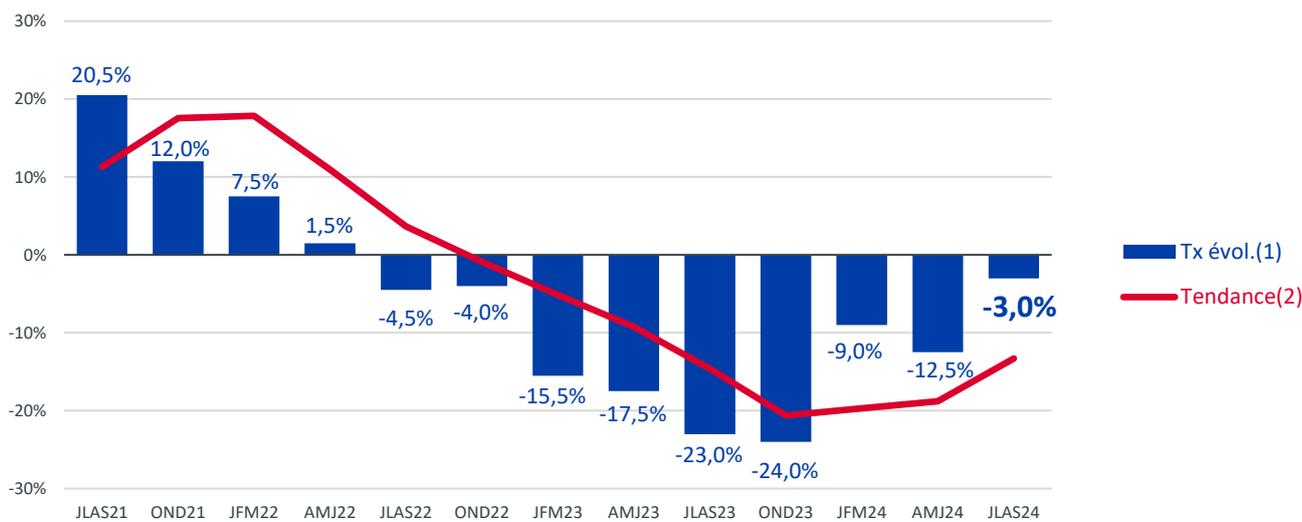
Activité récente des agents immobiliers et des administrateurs de biens



La crise que traversent les agents immobiliers et administrateurs de biens depuis début 2024 semble s'estomper au cours de la saison estivale. En effet, la baisse du chiffre d'affaires tend à se contenir au troisième trimestre 2024, s'établissant à -3% rapportée toutefois à

un troisième trimestre 2023 catastrophique. La tendance annuelle reste très dégradée, de l'ordre de -13,3%. Toutes les strates d'entreprises voient leur chiffre d'affaires reculer quelque peu cet été.

■ Évolution du chiffre d'affaires de la profession



	JLAS23	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24
Tx évol ⁽¹⁾	-23,0%	-24,0%	-9,0%	-12,5%	-3,0%
Tendance ⁽²⁾	-14,6%	-20,6%	-19,7%	-18,8%	-13,3%

■ 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⁾)

	0 à 4 salariés (Tx évol ⁽¹⁾)	5 à 9 salariés (Tx évol ⁽¹⁾)	10 salariés et + (Tx évol ⁽¹⁾)
JLAS24	-1% à -5%	-1% à -5%	-1% à -5%
AMJ24	-11% à -15%	-11% à -15%	-16% à -20%
JFM24	-11% à -15%	-1% à -5%	-6% à -10%

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

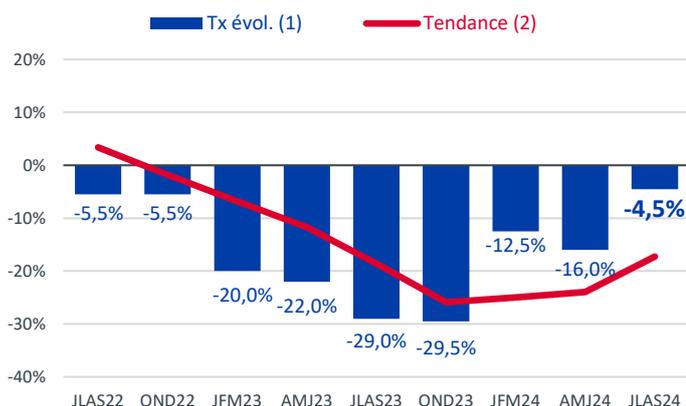
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

Les ventes n'ont toujours pas repris au cours de la saison estivale. Le chiffre d'affaires recule de -4,5% par rapport à une saison estivale 2023, déjà en déclin. Le rythme annuel d'évolution s'affiche encore en forte baisse, s'établissant à -17,3% à l'issue de l'été. Suite à un printemps atone, les activités de location se redressent ce trimestre : le chiffre

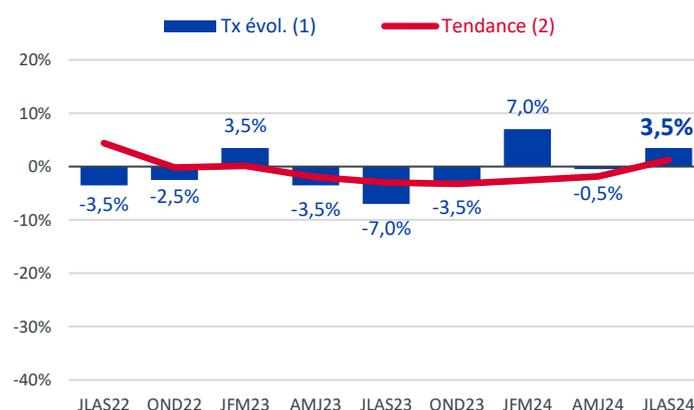
d'affaires s'accroît de 3,5% en comparaison de l'année précédente à la même période. Ainsi, sa tendance annuelle retrouve une valeur positive de 1,2%. Le chiffre d'affaires des activités annexes poursuit sa progression et augmente de 5,5% sur un intervalle d'un an. Le taux de croissance annuel s'inscrit alors à +3,9%.

Vente : Recul persistant



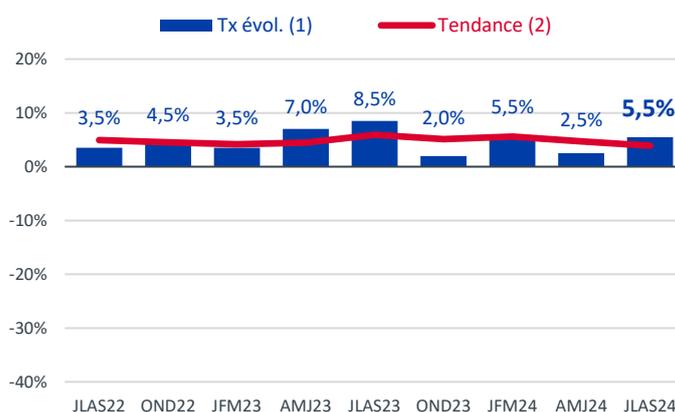
	JLAS23	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24
Tx évol ⁽¹⁾	-29,0%	-29,5%	-12,5%	-16,0%	-4,5%
Tendance ⁽²⁾	-18,6%	-25,9%	-25,0%	-24,0%	-17,3%

Location : Une activité en reprise



	JLAS23	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24
Tx évol ⁽¹⁾	-7,0%	-3,5%	+7,0%	-0,5%	+3,5%
Tendance ⁽²⁾	-3,0%	-3,2%	-2,5%	-1,8%	+1,2%

Autres activités* : Une croissance soutenue



* Administration de biens, gestion, syndic...

	JLAS23	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24
Tx évol ⁽¹⁾	+8,5%	+2,0%	+5,5%	+2,5%	+5,5%
Tendance ⁽²⁾	+5,9%	+5,1%	+5,6%	+4,7%	+3,9%

⁽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

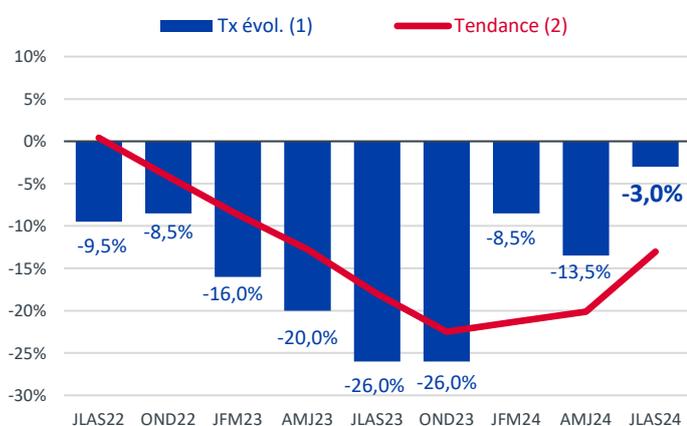


La chute du nombre de transactions liées à la vente enregistrée depuis près de deux ans se modère ce trimestre, avec une contraction de -3% par rapport au troisième trimestre 2023. Sur douze mois glissants, la baisse reste sensible, à hauteur de -13,1%. En revanche, les transactions des activités de location sont en hausse de 1% cet été. Cet accroissement léger est insuffisant pour ramener l'évolution annuelle à l'équilibre qui se positionne à -1,4%.

Le nombre de transactions est hétérogène selon les régions et les activités. L'Île-de-France présente un fléchissement significatif des volumes de ventes mais une légère progression des activités de location. En province, les ventes se stabilisent mais les transactions de location sont en repli. En termes de valeur-volume, le marché immobilier poursuit la tendance affichée ces derniers trimestres laissant toujours préjuger d'un recul des prix de vente et d'une hausse des coûts liés à la location.

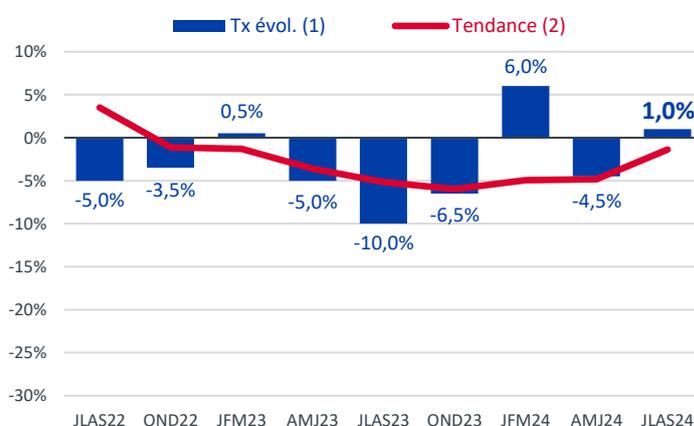
Évolution du nombre des transactions

Vente



	JLAS23	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24
Tx évol ⁽¹⁾	-26,0%	-26,0%	-8,5%	-13,5%	-3,0%
Tendance ⁽²⁾	-18,0%	-22,5%	-21,3%	-20,1%	-13,1%
Dif.val-vol.	-3,0%	-3,5%	-4,0%	-2,5%	-1,5%

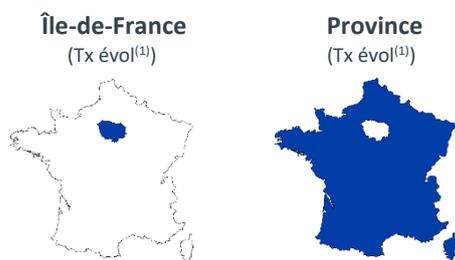
Location



	JLAS23	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24
Tx évol ⁽¹⁾	-10,0%	-6,5%	+6,0%	-4,5%	+1,0%
Tendance ⁽²⁾	-5,1%	-6,0%	-4,9%	-4,8%	-1,4%
Dif.val-vol.	+3,0%	+3,0%	+1,0%	+4,0%	+2,5%

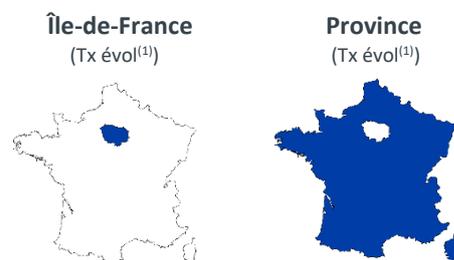
Évolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente



	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
JLAS24	-6% à -10%	-1% à +1%
AMJ24	-16% à -20%	-11% à -15%
JFM24	+1% à +5%	-11% à -15%

Location



	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
JLAS24	+1% à +5%	-1% à -5%
AMJ24	-1% à -5%	-6% à -10%
JFM24	+6% à +10%	+1% à +5%

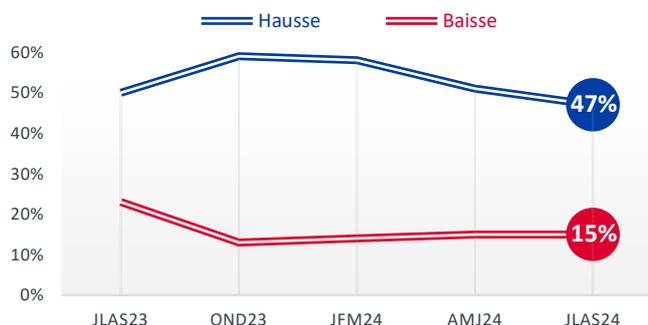
⁽¹⁾ Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

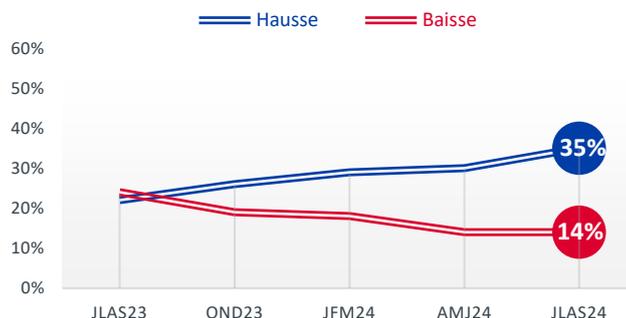
Visites et perception des honoraires

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

Vente



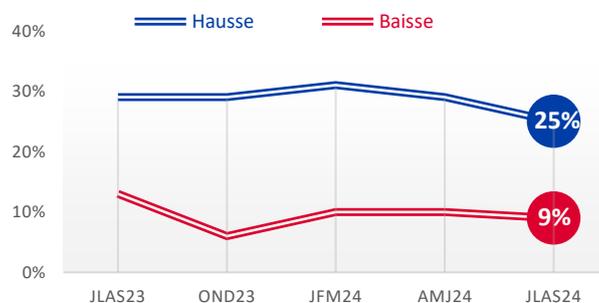
Location



Les agents immobiliers et administrateurs de biens continuent d'intensifier leurs efforts commerciaux. Près de la moitié d'entre eux témoignent d'une hausse des visites des acquéreurs. Du fait des taux de crédit élevés et de l'inflation, les ménages ont besoin de davantage de visites pour se positionner sur un bien à acheter. Sur le marché locatif, les visites sont aussi plus nombreuses pour un tiers des répondants.

Concernant le délai de paiement des honoraires, trois quarts des agents immobiliers et administrateurs de biens estiment que les délais n'ont pas été rallongés.

Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires



Opinions sur les prix

Les professionnels interrogés s'accordent toujours sur une baisse des prix de vente et ce, pour tous les types de logements, avec un accent sur les maisons et 4-5 pièces. À l'opposé, les prix des biens destinés à la location

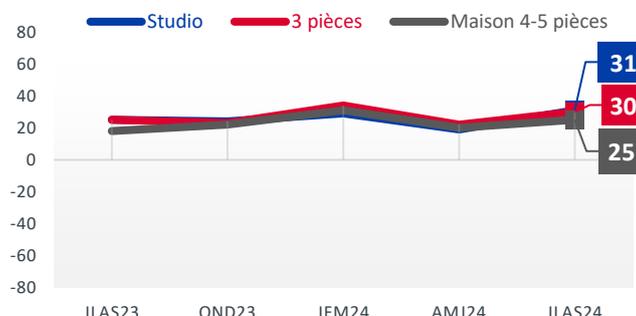
continuent de progresser : les soldes d'opinions s'échelonnent de +25 points pour les plus grandes surfaces à +31 points pour les studios.

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



Malgré la baisse des coûts du crédit et le ralentissement de l'inflation, les agents immobiliers et administrateurs de biens font encore preuve d'une certaine inquiétude quant à l'évolution de leurs ventes. De fait, ils sont deux fois plus nombreux à craindre un repli dans les prochains mois qu'à compter sur une reprise. Ces appréhensions se retrouvent sur l'ensemble du territoire.

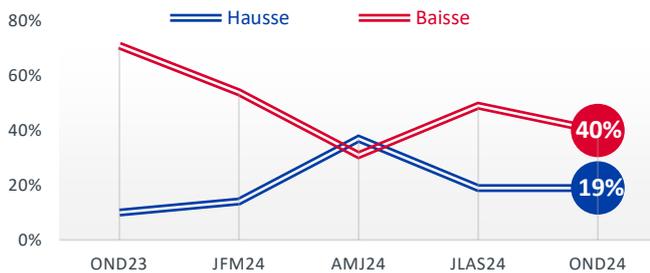
Les perspectives du marché locatif pour l'automne 2024 présentent une stabilisation voire un fléchissement de l'activité.

Ce ressenti devrait être assez homogène sur l'ensemble du territoire même si en Ile-de-France, la baisse devrait se ressentir davantage.

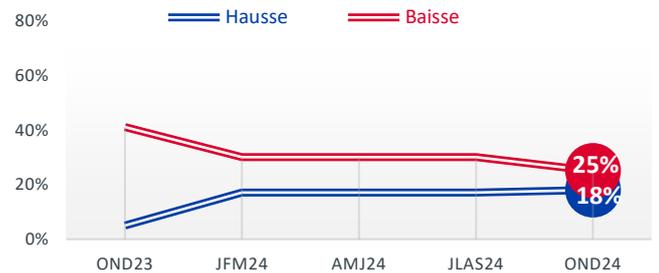
Une entreprise sur cinq prévoit de recruter en dépit de la crise. Le secteur recherche particulièrement des agents commerciaux en réponse aux efforts commerciaux à fournir actuellement.

Anticipations d'activité

Vente

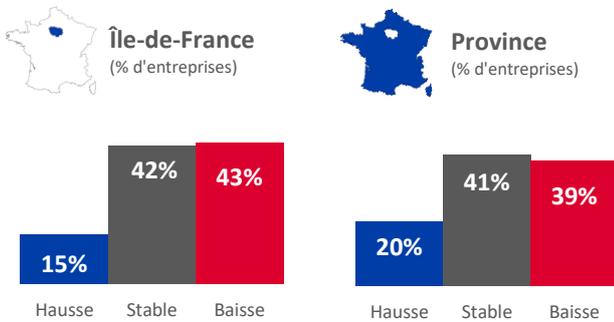


Location

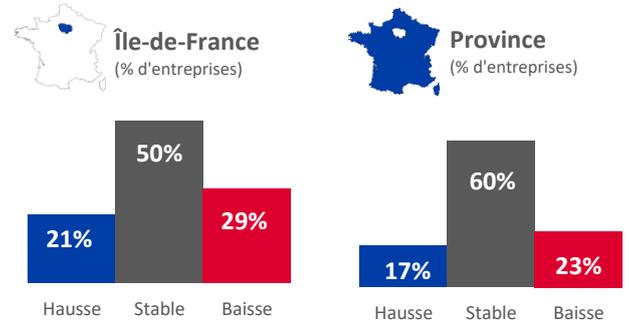


Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente



Location



Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées

