



OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

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



Stagnation à bas niveau des ventes

Après avoir bénéficié de l'impact ponctuel des Jeux Olympiques de Paris cet été, l'activité économique française se modère en fin d'année pour s'établir à +0,8% au quatrième trimestre 2024. Cependant, malgré une désinflation en cours, la confiance des ménages, affectée par la remontée du chômage, reste fragile (toujours en-deçà de sa moyenne de long terme). Ces inquiétudes se traduisent par une volonté renforcée des Français qui le peuvent d'accroître leur effort d'épargne. Le taux d'épargne est à son plus haut niveau depuis deux ans.

La réduction progressive des taux des crédits immobiliers amorcée début 2024 se poursuit jusqu'en fin d'année, s'inscrivant en-deçà de 3,4% en novembre 2024, soit 0,8 point de moins qu'en janvier 2024. Toutefois, cela n'est pas suffisant pour redynamiser le secteur immobilier.

En effet, l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens se stabilise à un bas niveau. Rapporté aux très mauvais résultats du quatrième trimestre 2023, le chiffre d'affaires fléchit très légèrement, à hauteur de -0,5% au quatrième

trimestre 2024. L'année 2024 se conclut alors sur un recul de -5,7%.

Après s'être effondré en 2023, le nombre de ventes continue de diminuer fin 2024 (-1% en un an). Le repli est plus marqué en valeur (-2%) du fait de la baisse des prix. Contraints dans leur projet d'achat, les clients potentiels se dirigent vers la location. Cette dernière activité affiche de bonnes performances, à hauteur de +1% en volume au dernier trimestre 2024. En valeur, le rythme de progression est plus vif, à hauteur de +2,5%, préjugant d'une hausse des tarifs de location sur cette fin d'année 2024.

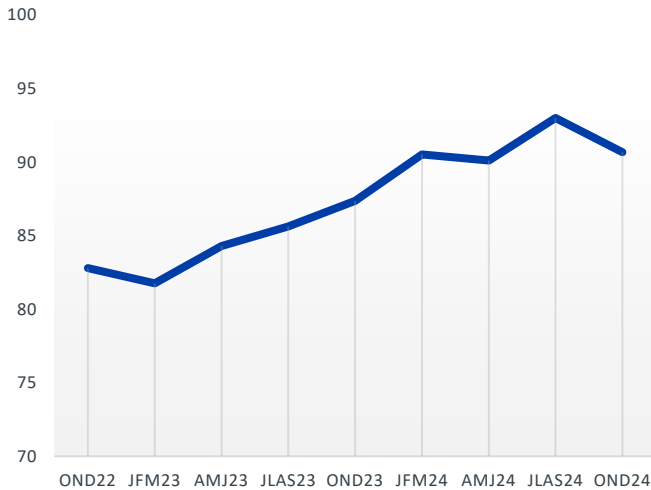
D'un point de vue régional, les baisses du nombre de transactions de vente sont assez comparables entre la région parisienne et le reste du territoire. Pour le marché locatif, la province se porte mieux que l'Ile-de-France.

Cette stagnation à bas niveau devrait se poursuivre en début d'année 2025. De fait, les professionnels sont désormais partagés entre les tenants d'une reprise et les tenants d'une nouvelle détérioration lors des prochains mois.



Malgré une désinflation en 2024, qui devrait se poursuivre en 2025, la confiance des ménages est affectée par les instabilités politiques et la forte remontée du chômage. L'indicateur s'éloigne de sa moyenne de long terme tombant à 91 au quatrième trimestre 2024.

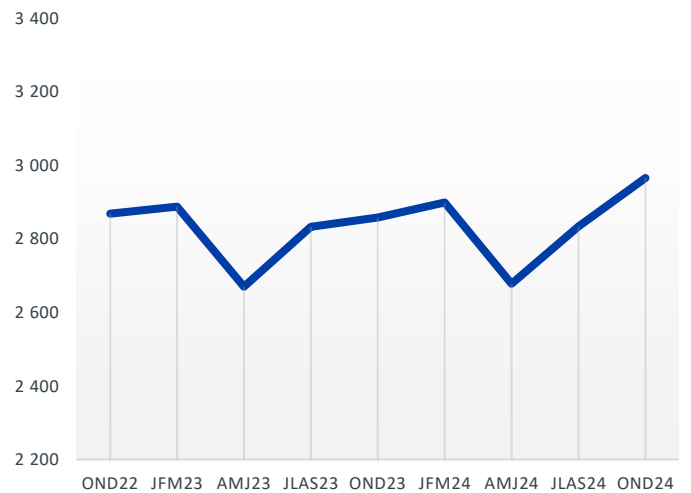
■ Confiance des ménages



Source INSEE

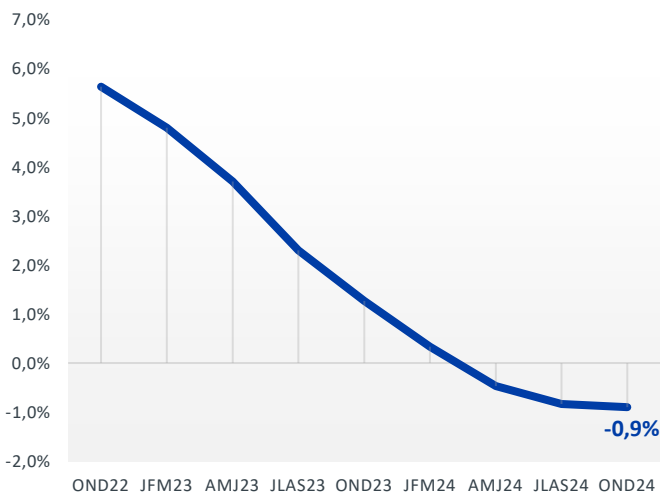
Le coût du crédit immobilier continue à décroître pour atteindre 3,38% en novembre 2024, ce qui témoigne des efforts des établissements bancaires pour favoriser l'accès au crédit. Les encours de crédits immobiliers aux ménages reculent de 0,9% sur l'année.

■ Nombre de chômeurs (en milliers)



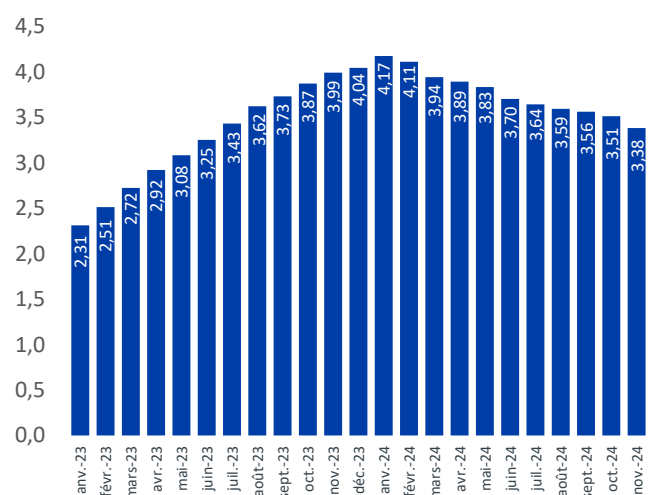
Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares

■ 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)



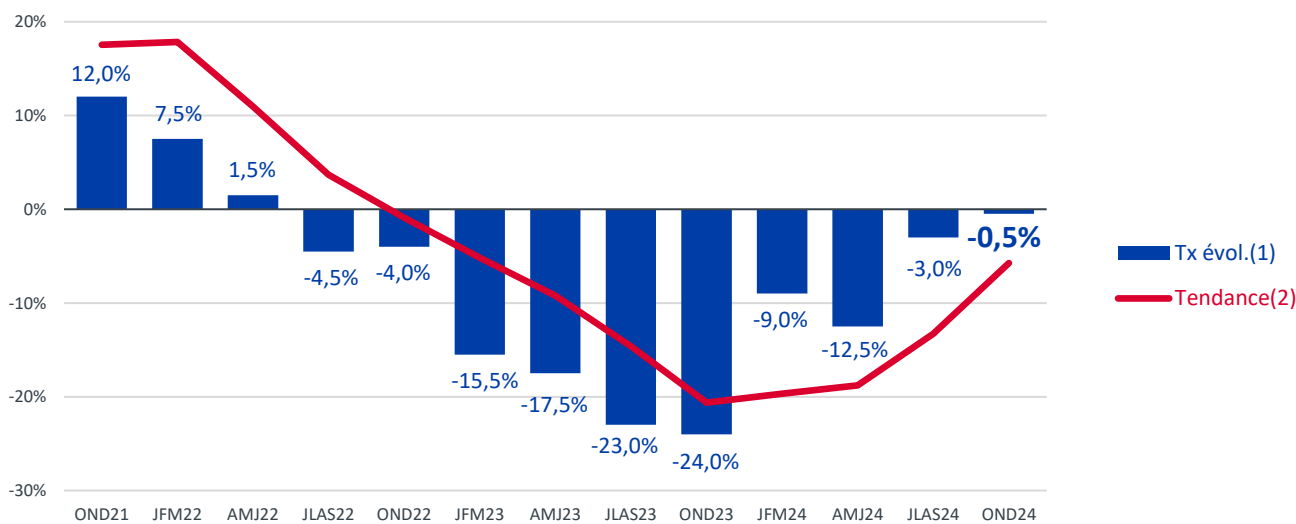
Source Banque de France : Crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) des particuliers, taux d'intérêt annuel

Activité récente des agents immobiliers et des administrateurs de biens

Suite à deux années en crise, l'évolution de l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens tend à se stabiliser à un bas niveau fin 2024. Comparé à un quatrième trimestre 2023 catastrophique, le chiffre

d'affaires fléchit de -0,5% au quatrième trimestre 2024. Ainsi, l'année 2024 se conclut sur une baisse de -5,7%. Cette tendance se retrouve sur l'ensemble des entreprises, indépendamment de leur taille.

Évolution du chiffre d'affaires de la profession



	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24
Tx évol ⁽¹⁾	-24,0%	-9,0%	-12,5%	-3,0%	-0,5%
Tendance ⁽²⁾	-20,6%	-19,7%	-18,8%	-13,3%	-5,7%

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⁾)
OND24	-1% à -5%	-1% à -5%	-1% à -5%
JLAS24	-1% à -5%	-1% à +1%	-1% à +1%
AMJ24	-11% à -15%	-11% à -15%	-16% à -20%

⁽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

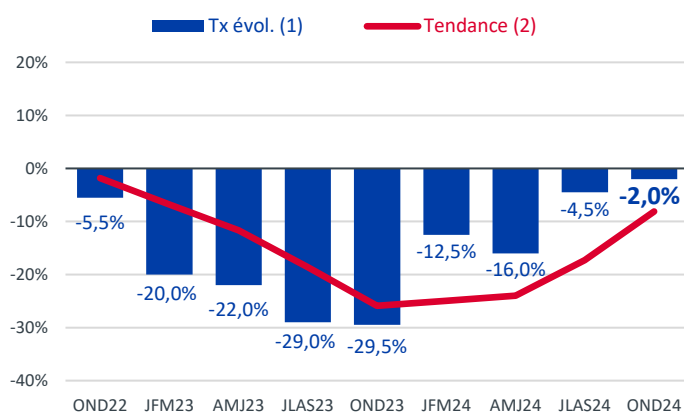
L'activité vente des agents immobiliers et administrateurs de biens continue de reculer en fin d'année 2024. Le chiffre d'affaires s'inscrit en baisse de -2% au quatrième trimestre 2024 et ce, rapporté au très mauvais score de fin 2023. Sur l'ensemble de l'année 2024, le rythme de dégradation atteint -8,1%.

Le redressement de l'activité location enregistré cet été se poursuit à l'automne. La croissance du chiffre d'affaires

atteint de 2,5% ce trimestre, portant ainsi la tendance annuelle à 3%.

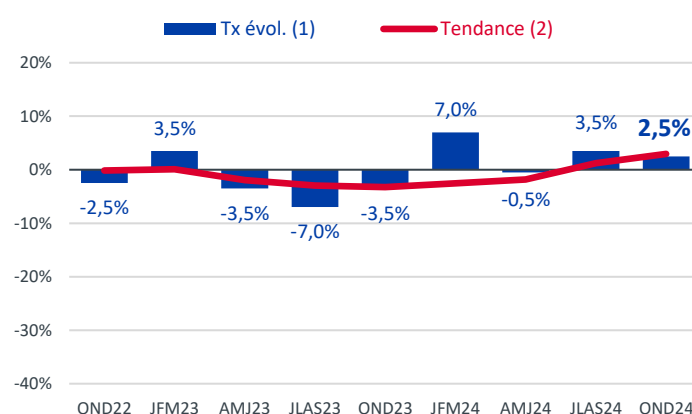
Le chiffre d'affaires des activités annexes (administration de biens, gestion, syndic) continue de bien se porter. Sa progression est de 10% au quatrième trimestre, comparé à la même période en 2023. Le taux de croissance annuel s'établit à 6,3% en 2024.

■ Vente : Troisième année de baisse consécutive



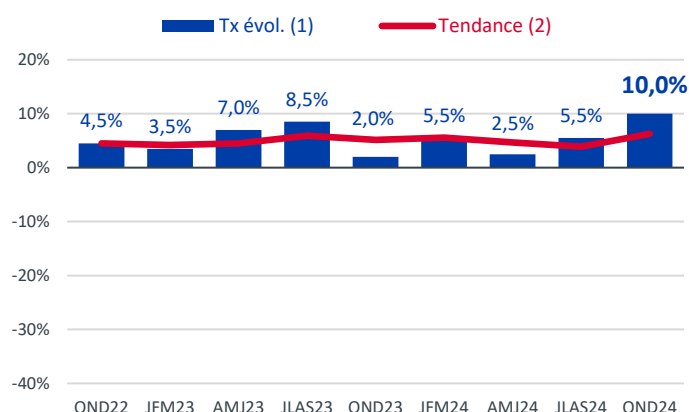
	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24
Tx évol ⁽¹⁾	-29,5%	-12,5%	-16,0%	-4,5%	-2,0%
Tendance ⁽²⁾	-25,9%	-25,0%	-24,0%	-17,3%	-8,1%

■ Location : La reprise se poursuit



	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24
Tx évol ⁽¹⁾	-3,5%	+7,0%	-0,5%	+3,5%	+2,5%
Tendance ⁽²⁾	-3,2%	-2,5%	-1,8%	+1,2%	+3,0%

■ Autres activités* : Croissance persistante



* Administration de biens, gestion, syndic...

	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24
Tx évol ⁽¹⁾	+2,0%	+5,5%	+2,5%	+5,5%	+10,0%
Tendance ⁽²⁾	+5,1%	+5,6%	+4,7%	+3,9%	+6,3%

⁽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



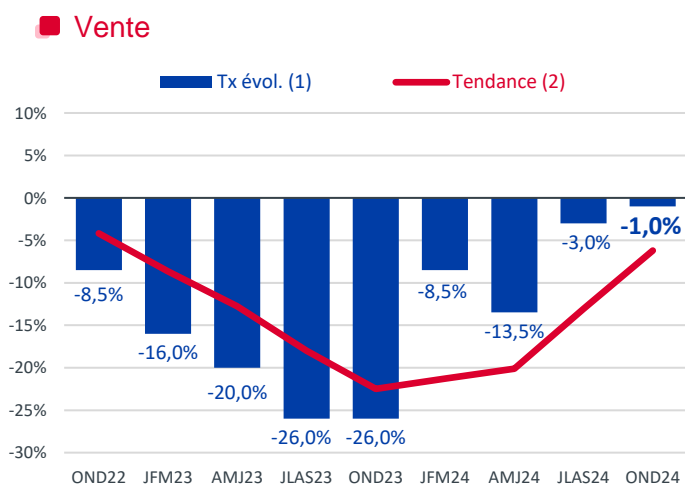
Le repli du nombre de transactions liées aux ventes continues de se modérer pour atteindre -1% lors des trois derniers mois de 2024, par rapport aux mêmes mois de 2023. Sur l'ensemble de l'année 2024, les transactions fléchissent de 6,2%.

Les transactions des activités de location continuent de se redresser, en hausse de 1% entre l'automne 2023 et

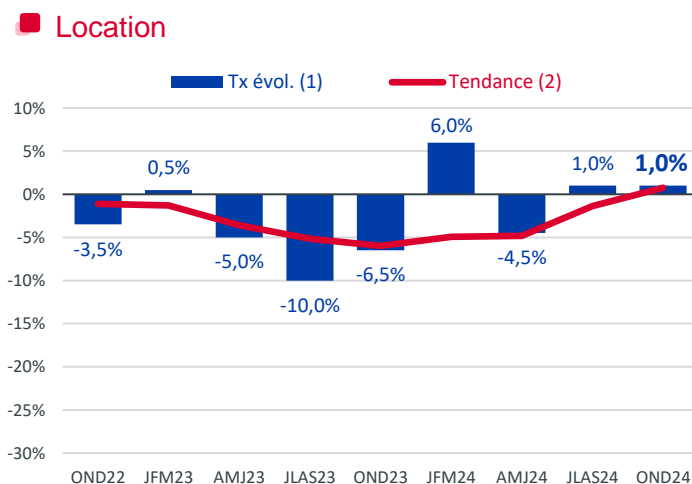
l'automne 2024. L'année s'achève ainsi sur une tendance haussière, proche de +1%.

Au niveau régional, le recul des ventes se retrouve sur l'ensemble du territoire, dans une même ampleur entre la région parisienne et la province. Contrairement à la saison estivale, les agences localisées en province réalisent de meilleurs résultats en ce qui concerne la location que leurs consœurs franciliennes.

Évolution du nombre des transactions



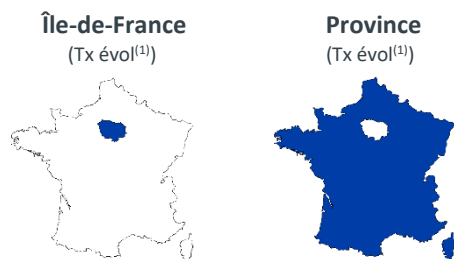
	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24
Tx évol ⁽¹⁾	-26,0%	-8,5%	-13,5%	-3,0%	-1,0%
Tendance ⁽²⁾	-22,5%	-21,3%	-20,1%	-13,1%	-6,2%
Dif.val-vol.	-3,5%	-4,0%	-2,5%	-1,5%	-1,0%



	OND23	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24
Tx évol ⁽¹⁾	-6,5%	+6,0%	-4,5%	+1,0%	+1,0%
Tendance ⁽²⁾	-6,0%	-4,9%	-4,8%	-1,4%	+0,8%
Dif.val-vol.	+3,0%	+1,0%	+4,0%	+2,5%	+1,5%

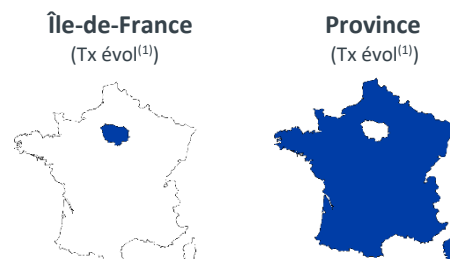
Évolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente



	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
OND24	-1% à -5%	-1% à +1%
JLAS24	-6% à -10%	-1% à +1%
AMJ24	-16% à -20%	-11% à -15%

Location



	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
OND24	-1% à -5%	+1% à +5%
JLAS24	+1% à +5%	-1% à -5%
AMJ24	-1% à -5%	-6% à -10%

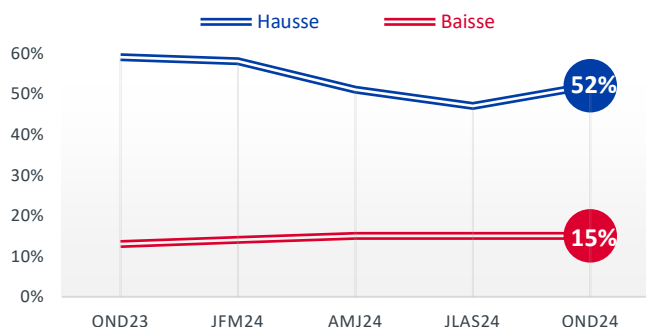
⁽¹⁾ Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

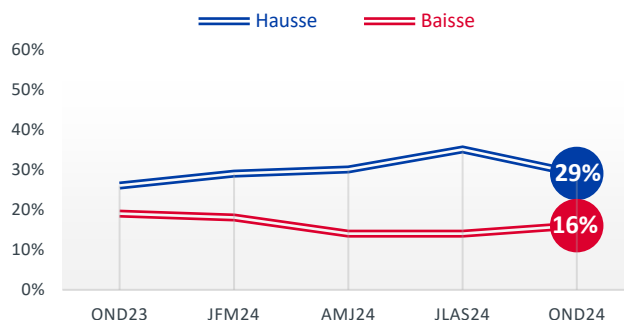
Visites et perception des honoraires

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

Vente



Location

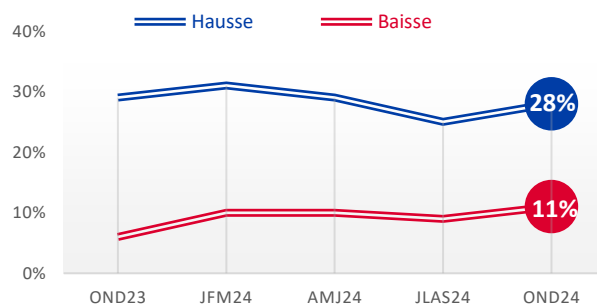


D'après le baromètre, plus de la moitié des agents immobiliers et administrateurs de biens constatent une hausse des visites des acquéreurs dans le cadre des ventes immobilières. Et près de 30% des professionnels du secteur de la location observent la même tendance.

28% des répondants signalent un allongement des délais pour percevoir leurs honoraires.

Les agents immobiliers et administrateurs de biens doivent donc intensifier leurs efforts pour relever ces défis variés.

Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires



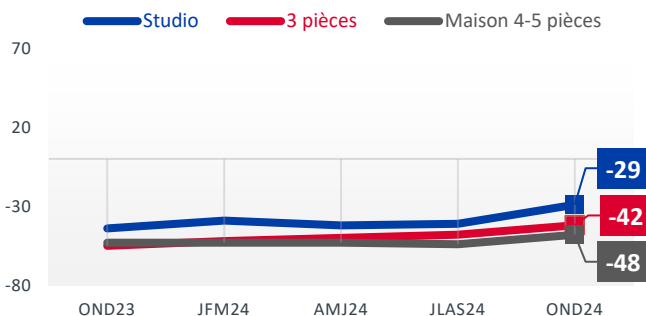
Opinions sur les prix

Les professionnels du secteur s'accordent toujours majoritairement sur un recul des prix de vente en fin d'année 2024. Les soldes d'opinions varient de -48 points pour les maisons de 4 à 5 pièces à -29 points pour les studios.

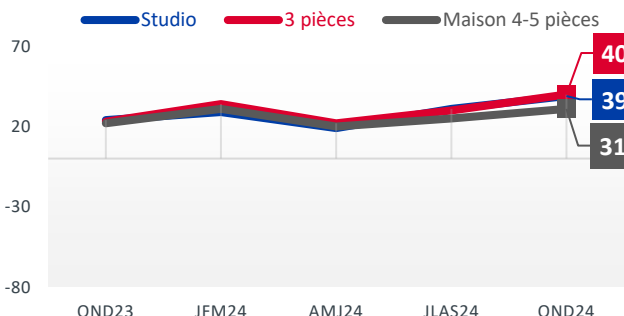
En revanche, les prix des biens destinés à la location continuent d'augmenter. Les soldes d'opinions varient entre +31 points pour les grandes surfaces et +40 points pour les studios.

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



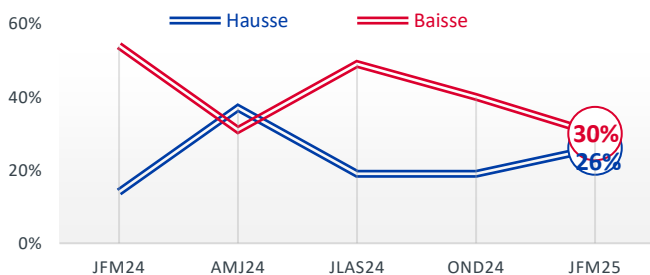
La quasi-stagnation de l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens enregistrée en cette fin d'année 2024 devrait se poursuivre début 2025. En effet, ils sont désormais presque aussi nombreux à miser sur une hausse de leur activité vente qu'à craindre une nouvelle baisse au cours des prochains mois.

Pour ce qui est des activités de location, près de la moitié des entreprises anticipent une stabilisation de l'activité sur

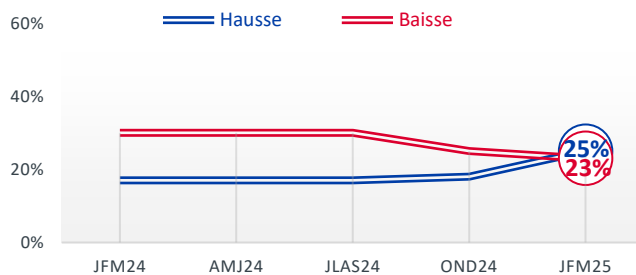
le trimestre à venir. Ce ressenti est homogène sur l'ensemble du territoire, bien que les entreprises d'Île-de-France soient légèrement plus pessimistes : 28% d'entre elles prévoient un recul de l'activité contre 20% en province. En réponse à ces éléments, les intentions de recrutement sont en léger repli à 16% ce trimestre.

Anticipations d'activité

Vente

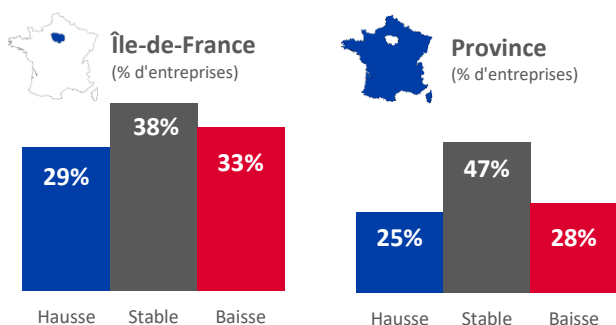


Location

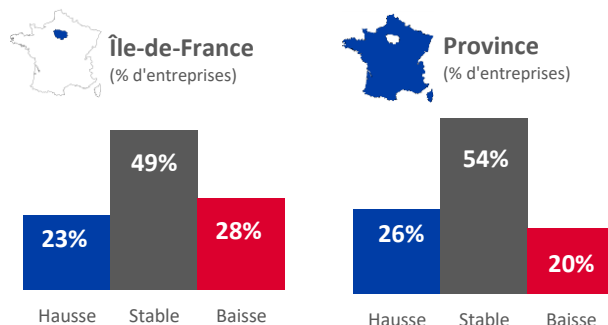


Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

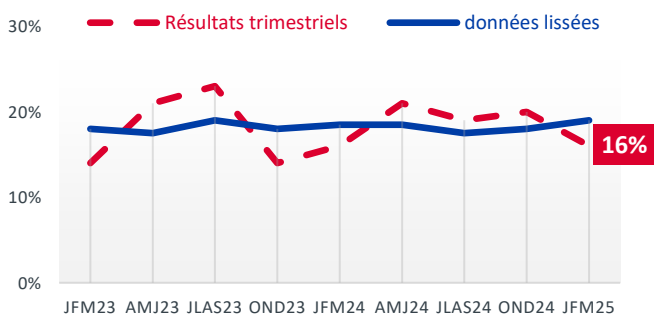


Location



Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées

