



OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

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



Les ventes repartent timidement à la hausse

Début 2025, la croissance économique française était modérée malgré la baisse de l'inflation et des taux d'intérêt. La consommation des ménages n'a pas rebondi pendant l'hiver. Les investissements des entreprises ont encore diminué, affectés par une situation économique et budgétaire défavorable en France et une incertitude internationale due aux nouveaux droits de douane américains.

Impulsée par la réduction des taux d'emprunt, accompagnée d'un assouplissement des conditions d'accès aux crédits et d'une légère inflexion des prix de vente, la crise du marché immobilier semble se résorber en début d'année 2025.

Ainsi, le chiffre d'affaires des agents immobiliers et administrateurs de biens se redresse au cours du premier trimestre 2025 : +2% à un an d'intervalle. Cet hiver a été marqué par une timide reprise des ventes, avec une augmentation de 2,5% du nombre de transactions sur ce premier trimestre. En valeur, la croissance est très modérée (+1%) du fait de la baisse des prix. Pour sa part, l'activité location reste

sur une bonne dynamique en ce début d'année 2025. La croissance s'accélère pour atteindre +3% en volume, poussée à +5% en valeur du fait de la hausse des loyers.

La légère embellie de l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens enregistrée en province aura partiellement compensé l'atonie du marché en Ile-de-France, et ce, aussi bien en ce qui concerne la vente que la location.

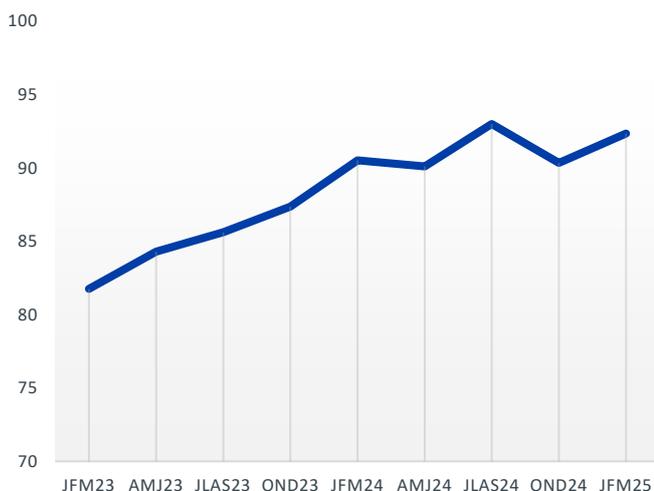
Cette sortie de crise pourrait se confirmer au printemps. De fait, les professionnels sont un peu plus nombreux à envisager une amélioration de leur activité vente qu'à craindre une baisse lors des prochains mois, et ce, en dépit du contexte géopolitique actuel très incertain. Sur le marché locatif, la hausse devrait également être de mise au second trimestre 2025. Les intervenants restent toutefois assez frileux en matière d'embauche : seuls 18% des responsables interrogés envisagent de recruter au printemps, saison pourtant traditionnellement propice au secteur.



En lien avec la baisse de l'inflation, la lente remontée de la confiance des ménages se poursuit en début d'année 2025, sans toutefois atteindre sa moyenne de long terme. Dans le même temps, l'état du marché de l'emploi se tend, avec une nette augmentation du chômage au premier trimestre (même en restreignant ces données, hors bénéficiaires du RSA).

La réduction des taux de crédits immobiliers entamée au cours du second semestre 2024 se poursuit en début d'année 2025. Le taux effectif moyen des prêts immobiliers à taux fixe (durée de 10 à 20 ans) qui avait atteint 4,6% au premier semestre 2024, se rapproche de 4% cet hiver.

■ Confiance des ménages



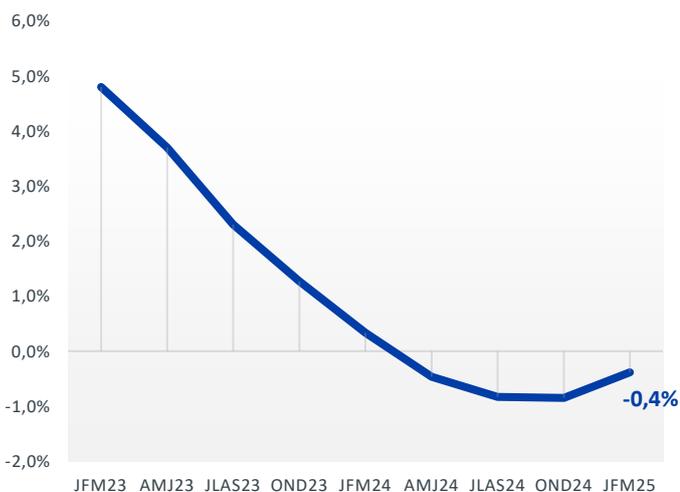
Source INSEE

■ Nombre de chômeurs (en milliers)



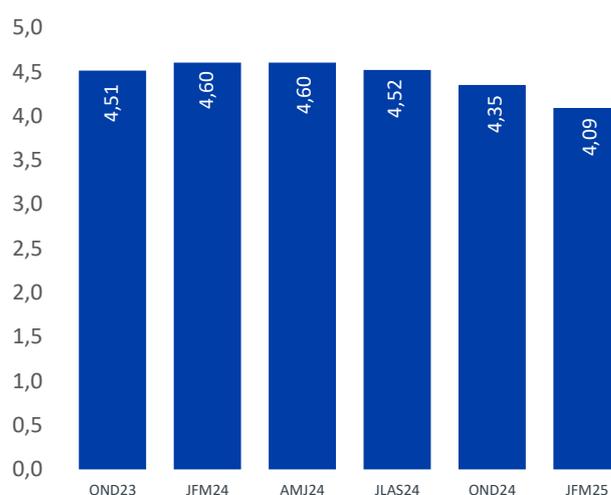
Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares

■ 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 : Taux effectif moyen au cours des trois mois précédents des prêts immobiliers à taux fixe accordés aux particuliers, entre 10 ans et moins de 20 ans

Activité récente des agents immobiliers et des administrateurs de biens

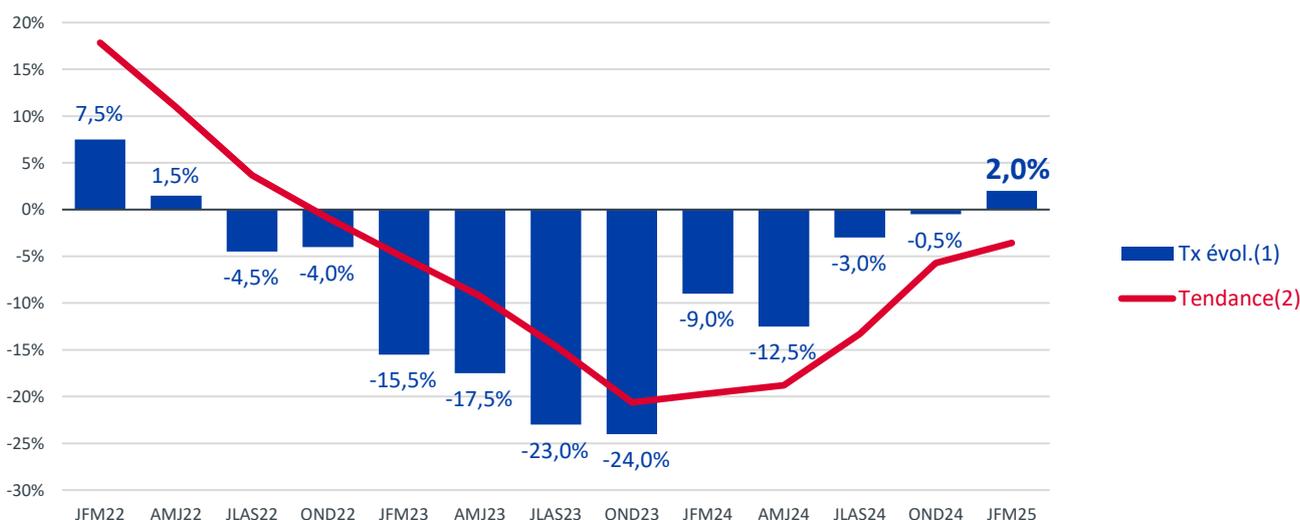


Après plus de deux années en crise, l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens semble se résorber en début d'année 2025. En effet, le chiffre d'affaires se redresse et atteint +2% au premier trimestre 2025, comparé toutefois à un premier trimestre 2024 très

dégradé. Ainsi, en glissement annuel, le recul se modère, s'établissant à -3,6% à l'issue de l'hiver.

Cette légère embellie enregistrée en ce début d'année 2025 concerne l'ensemble des agences, indépendamment de leur taille.

■ Évolution du chiffre d'affaires de la profession



	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25
Tx évol ⁽¹⁾	-9,0%	-12,5%	-3,0%	-0,5%	2,0%
Tendance ⁽²⁾	-19,7%	-18,8%	-13,3%	-5,7%	-3,6%

■ 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⁾)
JFM25	+1% à +5%	+1% à +5%	+1% à +5%
OND24	-1% à -5%	-1% à +1%	-1% à +1%
JLAS24	-1% à -5%	-1% à +5%	-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

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

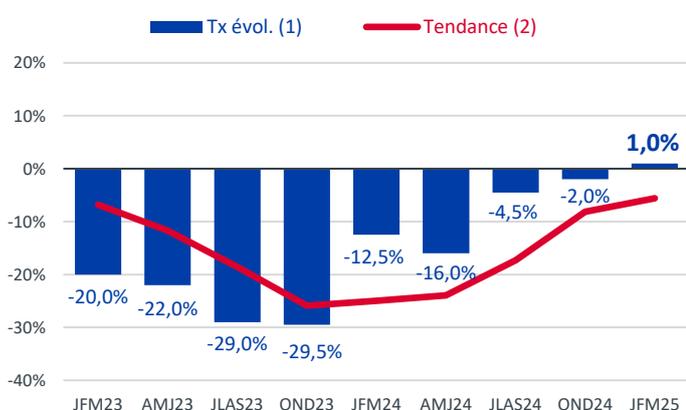
Pour la première fois depuis l'été 2022, l'activité vente des agents immobiliers et administrateurs de biens s'affiche en progression. La hausse du chiffre d'affaires est toutefois timide, à hauteur de +1% entre le premier trimestre 2024 et le premier trimestre 2025. La tendance annuelle reste dégradée, à hauteur de -5,6% à l'issue de l'hiver.

Les bons résultats de l'activité location enregistrés sur la seconde moitié de l'année 2024 se renouvellent début 2025. La croissance du chiffre d'affaires s'accélère quelque

peu pour atteindre +5% cet hiver, à un an d'intervalle. Le rythme annuel d'évolution continue donc de progresser, s'inscrivant à +2,6%.

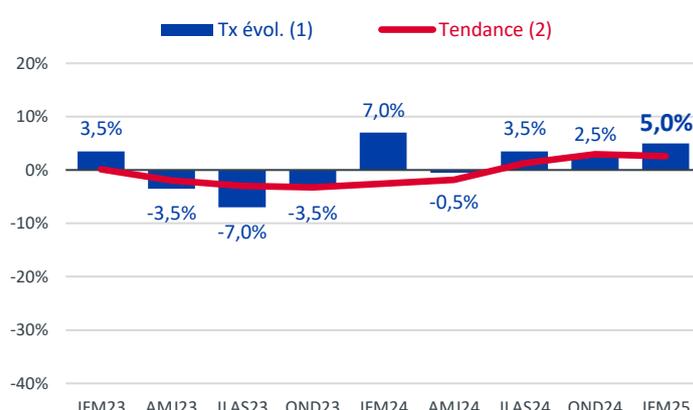
Les activités annexes (administration de biens, gestion, syndic) restent porteuses lors de la saison hivernale. Le chiffre d'affaires augmente de 5,5% au premier trimestre 2025, rapporté à la même période de l'année précédente. En données glissantes, la hausse s'établit à +6,3%.

■ Vente : Reprise en début d'année



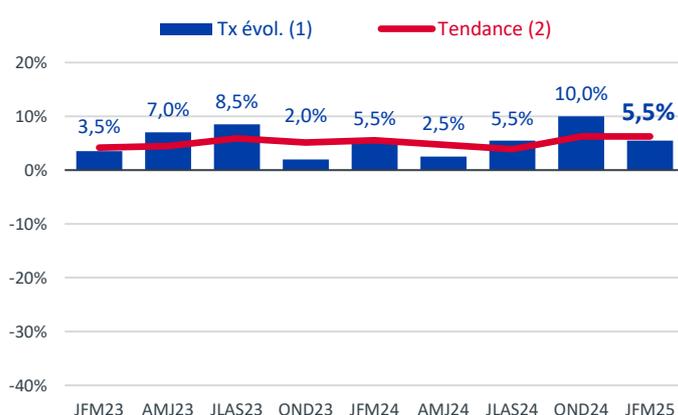
	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25
Tx évol ⁽¹⁾	-12,5%	-16,0%	-4,5%	-2,0%	+1,0%
Tendance ⁽²⁾	-25,0%	-24,0%	-17,3%	-8,1%	-5,6%

■ Location : Belle dynamique



	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25
Tx évol ⁽¹⁾	+7,0%	-0,5%	+3,5%	+2,5%	+5,0%
Tendance ⁽²⁾	-2,5%	-1,8%	+1,2%	+3,0%	+2,6%

■ Autres activités* : Hausse renouvelée



* Administration de biens, gestion, syndic...

	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25
Tx évol ⁽¹⁾	+5,5%	+2,5%	+5,5%	+10,0%	+5,5%
Tendance ⁽²⁾	+5,6%	+4,7%	+3,9%	+6,3%	+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



La nouvelle baisse des taux immobiliers commence à profiter au secteur. Suite à deux ans et demi de baisse continue, le nombre de transactions liées aux ventes se ressaisit en début d'année 2025. A un an d'intervalle, cet indicateur progresse de 2,5% au cours des trois premiers mois de l'année 2025. La tendance annuelle se raffermie un peu plus mais reste en deçà de l'équilibre : -3,7% à l'issue de l'hiver.

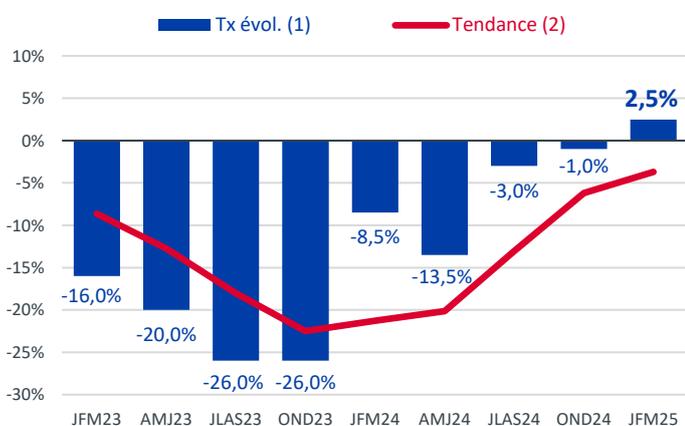
Les transactions des activités de location restent sur une bonne dynamique en ce début d'année. La croissance se renforce et s'inscrit à +3% au premier trimestre 2025, par

rapport au premier trimestre 2024. Toutefois, impacté par les mauvais scores du printemps dernier, le rythme annuel d'évolution est assez stagnant : +0,2%.

Les résultats ont été très disparates selon l'implantation des agences. Aussi bien en ce qui concerne la vente que la location, la province affiche de meilleurs scores que l'Île-de-France en ce début d'année 2025. La diminution générale des prix de vente se poursuit cet hiver, comme le laisse supposer le différentiel valeur-volume (-1,5%). En revanche, les tarifs de location continuent de grimper.

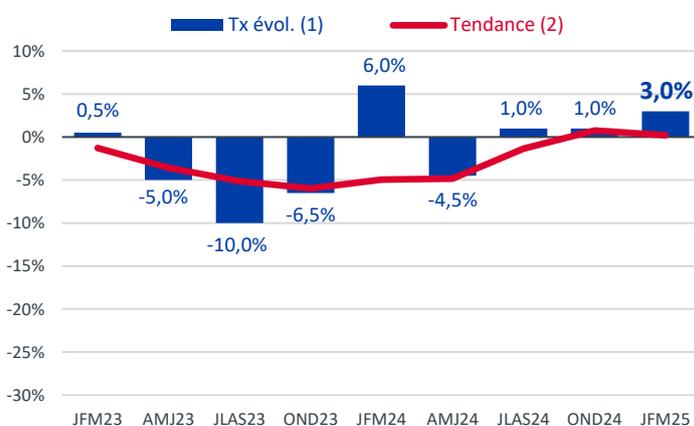
Évolution du nombre des transactions

Vente



	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25
Tx évol ⁽¹⁾	-8,5%	-13,5%	-3,0%	-1,0%	+2,5%
Tendance ⁽²⁾	-21,3%	-20,1%	-13,1%	-6,2%	-3,7%
Dif.val-vol.	-4,0%	-2,5%	-1,5%	-1,0%	-1,5%

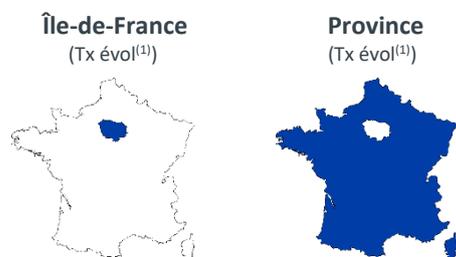
Location



	JFM24	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25
Tx évol ⁽¹⁾	+6,0%	-4,5%	+1,0%	+1,0%	+3,0%
Tendance ⁽²⁾	-4,9%	-4,8%	-1,4%	+0,8%	+0,2%
Dif.val-vol.	+1,0%	+4,0%	+2,5%	+1,5%	+2,0%

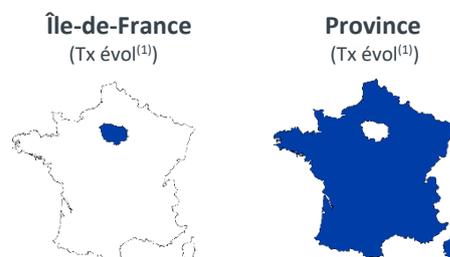
Évolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente



	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
JFM25	-1% à +1%	-1% à +5%
OND24	-1% à -5%	-1% à +1%
JLAS24	-6% à -10%	-1% à +1%

Location



	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
JFM25	-1% à +1%	+1% à +5%
OND24	-1% à -5%	+1% à +5%
JLAS24	+1% à +5%	-1% à -5%

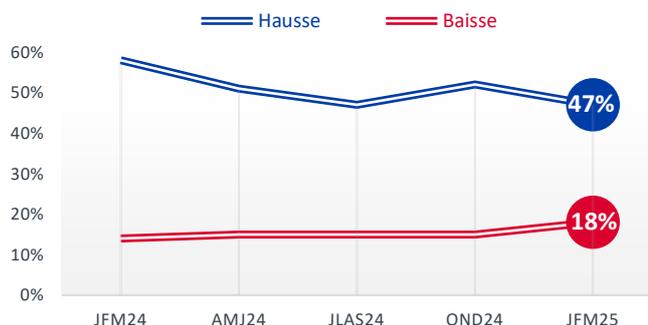
⁽¹⁾ Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

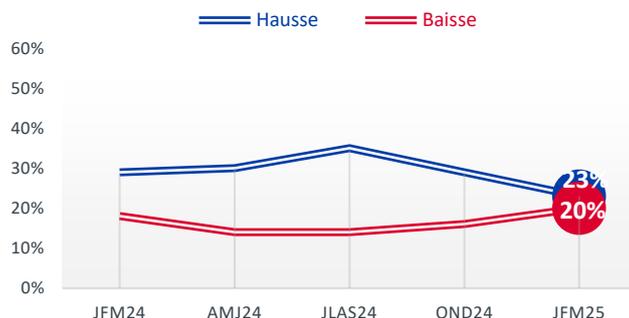
Visites et perception des honoraires

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

Vente



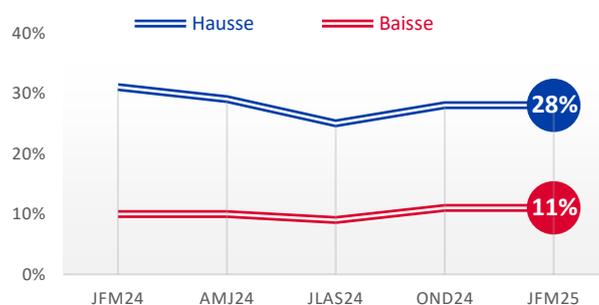
Location



À l'image de l'année écoulée, les agents immobiliers et administrateurs de biens ont intensifié leurs efforts commerciaux en ce qui concerne la vente. En effet, ils sont près d'un sur deux à souligner qu'un nombre accru de visites est nécessaire pour réaliser une vente. Avec le report des ventes vers le marché locatif, les biens à la location nécessitent moins d'effort commercial pour se conclure sur une transaction.

Par ailleurs, deux fois plus de professionnels (28%) estiment avoir perçu leurs honoraires en retard cet hiver, comparativement à la même période de l'année précédente.

Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires



Opinions sur les prix

La majorité des agents immobiliers et administrateurs de biens s'accorde encore sur une baisse des prix de vente, notamment sur les moyennes et grandes surfaces (-30 points pour les maisons 4-5 pièces et -29 pour les 3

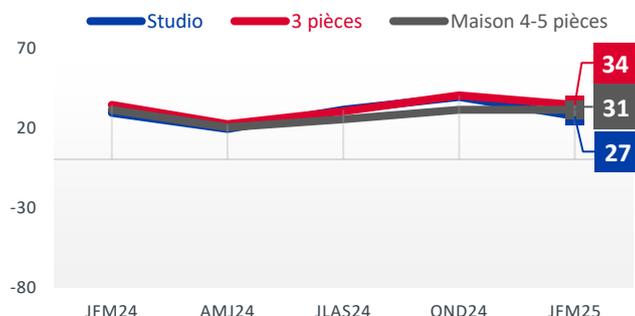
pièces). À l'inverse, en ce qui concerne la location, l'opinion générale projette une hausse des prix autour de 30 points pour toutes les catégories de biens.

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



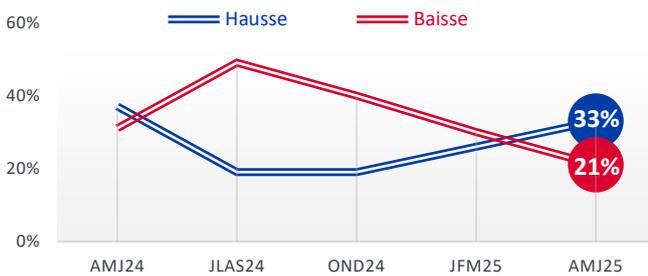
Les anticipations d'activité des ventes pour le printemps sont un peu plus favorables, et ce, malgré un contexte économique mondial bousculé par les décisions du gouvernement Trump. Un tiers des agents immobiliers et administrateurs de biens mise sur une amélioration de l'activité alors que seul un cinquième d'entre eux craint une détérioration. À l'échelle du pays, les perspectives sont homogènes puisque 31% des répondants en Ile-de-France et 34% en province anticipent une hausse de l'activité.

Le marché locatif devrait rester assez dynamique au printemps. Si la majorité des professionnels table sur une stabilisation de son activité de location dans les prochains mois, ils sont un peu plus nombreux à prévoir une amélioration qu'à craindre une baisse.

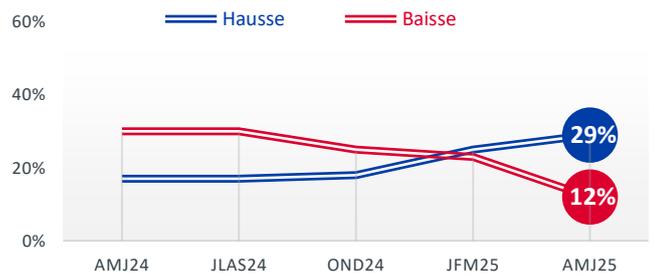
En matière d'embauche, les intervenants du secteur se montrent prudents : 18% prévoient de recruter au printemps, soit une part plus faible que les 2 années précédentes à la même période.

Anticipations d'activité

Vente

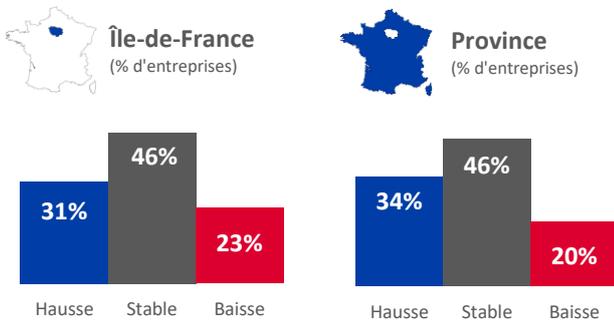


Location

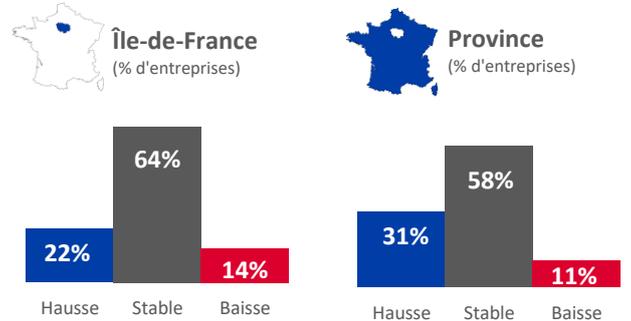


Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

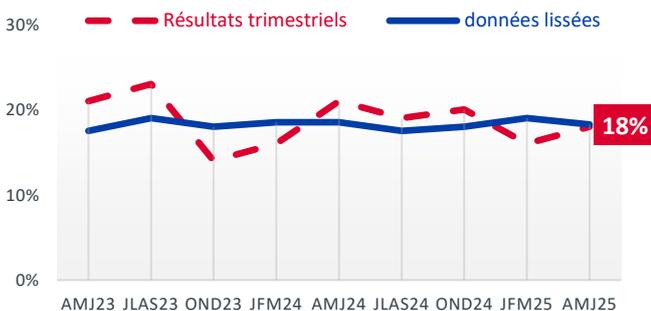


Location



Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées

