



OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

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



Le redressement se poursuit au printemps

Au printemps 2025, l'économie française a poursuivi sa progression à un rythme très modéré (+0,6% à un an d'intervalle). La consommation des ménages est restée fragile freinée par un pouvoir d'achat qui a crû de manière plus limitée qu'en 2024 et du maintien d'un taux d'épargne élevé, malgré un reflux de l'inflation sous la barre des 1% à fin juin. L'investissement des entreprises comme des ménages a quant à lui stagné, pénalisé par un contexte économique et politique incertain, tant au niveau national qu'international.

En lien avec la poursuite de la baisse des taux d'emprunt et une certaine stabilisation des prix, le marché de l'immobilier a continué à se redresser au deuxième trimestre 2025.

Par conséquent, le chiffre d'affaires des agents immobiliers et administrateurs de biens a de nouveau progressé au printemps : +6% à un an d'intervalle, soit une hausse plus marquée que celle enregistrée sur les trois premiers mois de l'année. Le nombre de ventes est resté bien orienté (+5,5%) tandis que le chiffre d'affaires a progressé d'autant,

grâce à des prix en voie de stabilisation. L'activité location a également affiché de bonnes performances, à hauteur de +5,5% en volume et +8,5% en valeur du fait de la hausse des tarifs.

Ces résultats encourageants ont concerné les agents immobiliers et administrateurs de biens implantés en Ile de France comme en province, avec toutefois un dynamisme un peu plus marqué pour la région parisienne et ce, tant au niveau de la vente que de la location.

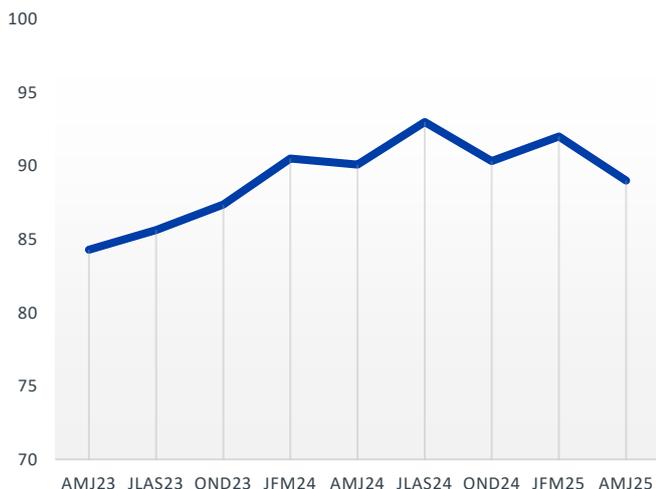
Cette reprise progressive devrait se poursuivre sur la période estivale malgré un contexte politique instable. Ainsi, les professionnels sont un peu plus nombreux à anticiper une amélioration de leur activité vente qu'à craindre une baisse lors des prochains mois. Du côté du marché locatif, les opinions favorables l'emportent également même si on note une certaine remontée des avis négatifs. Malgré des signaux positifs, les intervenants restent prudents en matière d'embauche, puisqu'ils ne sont que 17% à envisager de recruter pendant l'été.



Après une remontée en début d'année, la confiance des ménages chute à nouveau au printemps, sous l'effet de l'accroissement des craintes de hausse du chômage. L'indice perd ainsi 3 points, repassant sous la barre des 90. Le coût du crédit immobilier poursuit sa baisse entamée sur la seconde partie de l'année 2024. Le taux effectif moyen

des prêts immobiliers à taux fixe (durée de 10 à 20 ans) s'établit à 3,77% sur le trimestre contre plus de 4% sur les trois premiers mois de l'année. De fait, l'évolution annuelle des encours de ces crédits se redresse, se rapprochant ainsi de l'équilibre.

■ Confiance des ménages



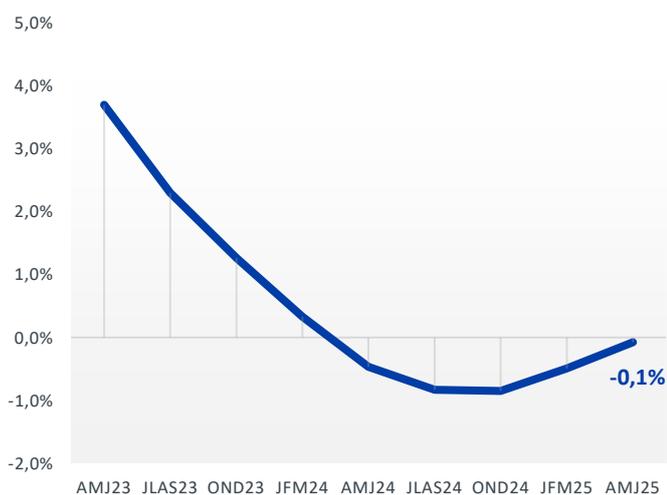
Source INSEE

■ Nombre de chômeurs (en milliers)



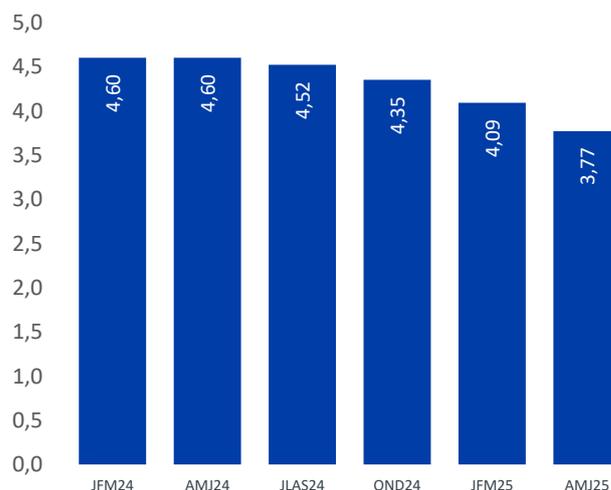
Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares

■ 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)



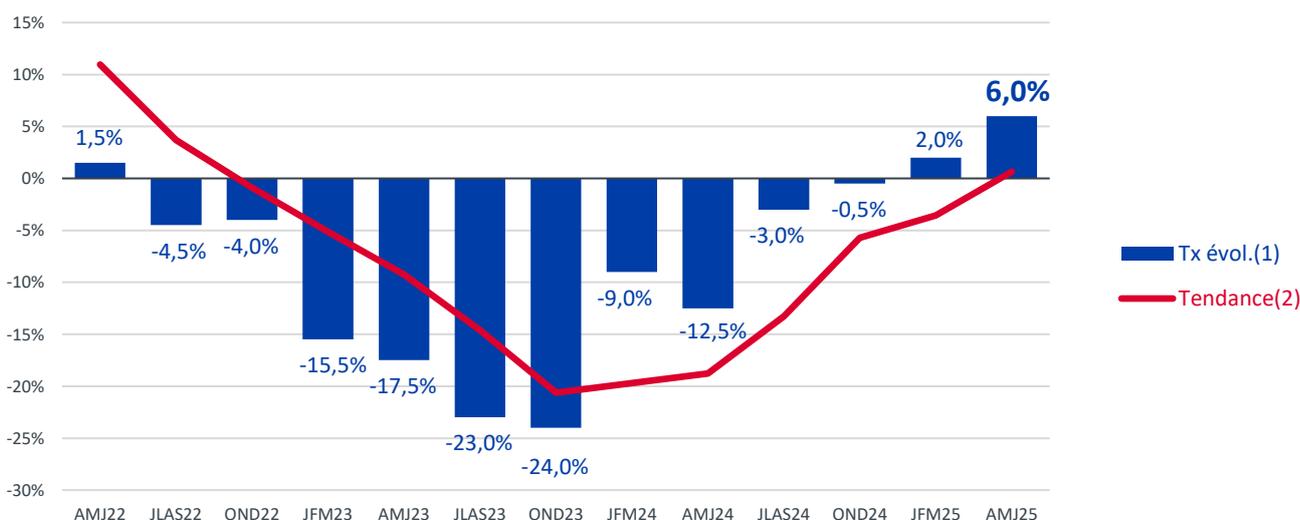
Source Banque de France : Taux effectif moyen au cours des trois mois précédents des prêts immobiliers à taux fixe accordés aux particuliers, entre 10 ans et moins de 20 ans

Activité récente des agents immobiliers et des administrateurs de biens

La reprise visible sur les trois premiers mois de l'année se confirme pour les agents immobiliers et administrateurs de biens. Leur chiffre d'affaires progresse ainsi de +6% au second trimestre 2025 comparativement au même trimestre un an plus tôt, après +2% début 2025. Après plus

de deux années de repli, la tendance sur douze mois glissants redevient positive pour s'établir à +0,6%. Cette progression concerne l'ensemble des agences, quelle que soit leur taille. Toutefois, les plus petites se montrent un peu moins dynamiques que les autres.

Évolution du chiffre d'affaires de la profession



	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25
Tx évol ⁽¹⁾	-12,5%	-3,0%	-0,5%	+2,0%	+6,0%
Tendance ⁽²⁾	-18,8%	-13,3%	-5,7%	-3,6%	+0,6%

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⁾)
AMJ25	+1% à +5%	+6% à +10%	+6% à +10%
JFM25	+1% à +5%	+1% à +5%	+1% à +5%
OND24	-1% à -5%	-1% à +1%	-1% à +1%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

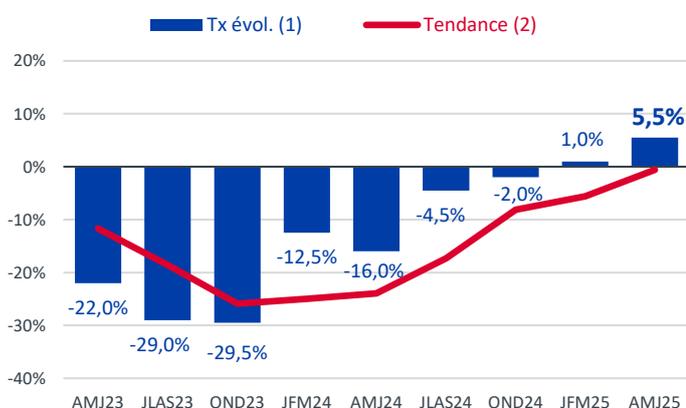
Détail de l'évolution du chiffre d'affaires selon les principales activités

Pour le 2^{ème} trimestre consécutif, l'activité vente des agents immobiliers et administrateurs de biens s'oriente à la hausse. La progression du chiffre d'affaires atteint ainsi +5,5% à un an d'intervalle, soit une accélération par rapport au début d'année. Sur les douze derniers mois, la tendance se redresse mais reste toutefois négative (-0,6%). La croissance de l'activité location s'amplifie également au cours du trimestre sous revue, s'établissant à +8,5% comparativement au même trimestre de l'année

précédente. De fait, le rythme annuel de progression annuel se renforce pour atteindre +4,7% au terme du mois de juin.

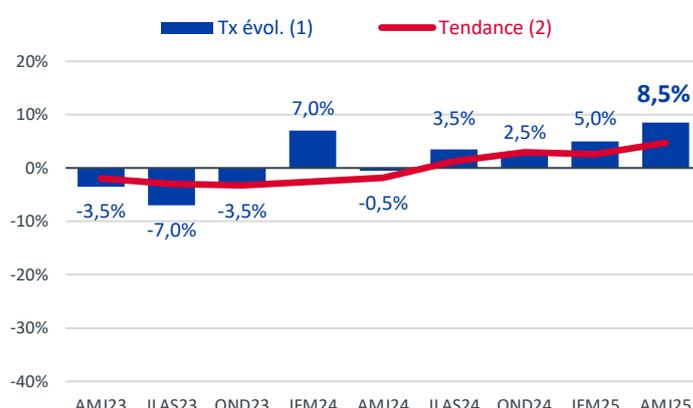
Les activités annexes (administration de biens, gestion, syndic) réalisent également un très bon trimestre, affichant une croissance de chiffre d'affaires de 9% à un an d'intervalle. Sur douze mois glissants, la hausse ressort à +7,5%.

Vente : Confirmation de la reprise



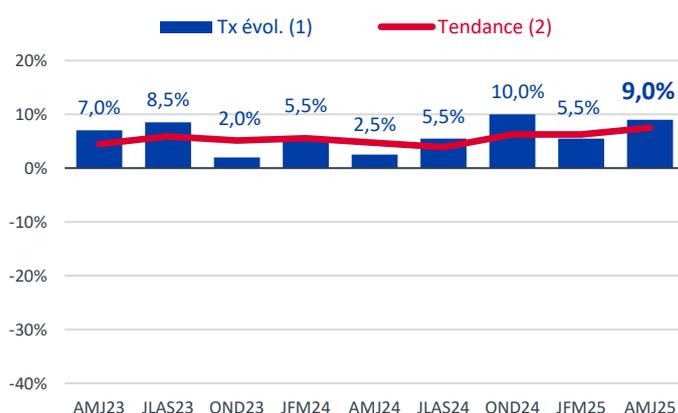
	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25
Tx évol ⁽¹⁾	-16,0%	-4,5%	-2,0%	+1,0%	+5,5%
Tendance ⁽²⁾	-24,0%	-17,3%	-8,1%	-5,6%	-0,6%

Location : Accélération



	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25
Tx évol ⁽¹⁾	-0,5%	+3,5%	+2,5%	+5,0%	+8,5%
Tendance ⁽²⁾	-1,8%	+1,2%	+3,0%	+2,6%	+4,7%

Autres activités* : Croissance marquée



* Administration de biens, gestion, syndic...

	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25
Tx évol ⁽¹⁾	+2,5%	+5,5%	+10,0%	+5,5%	+9,0%
Tendance ⁽²⁾	+4,7%	+3,9%	+6,3%	+6,3%	+7,5%

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

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

Évolution du volume des transactions



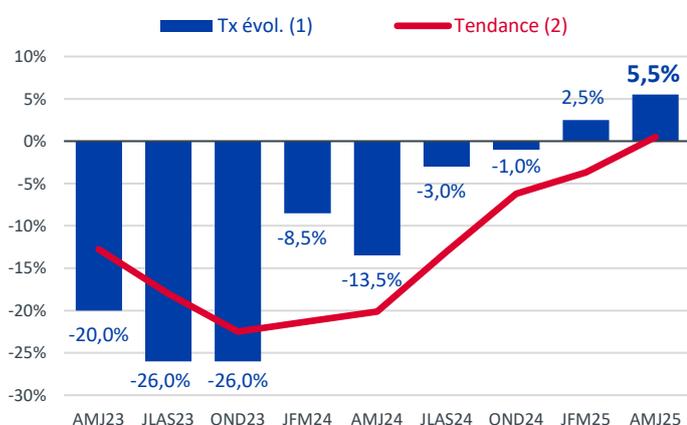
La croissance du nombre de transactions liées aux ventes observée en début d'année s'accélère au cours du printemps, atteignant +5,5% à un an d'intervalle après +2,5% au premier trimestre. En année mobile, la tendance est désormais positive, à +0,5%.

Les transactions locatives restent également bien orientées sur la période, enregistrant aussi une progression de +5,5% à un an d'intervalle. En conséquence, le rythme annuel d'évolution s'amplifie : +2,4% au terme du mois de juin.

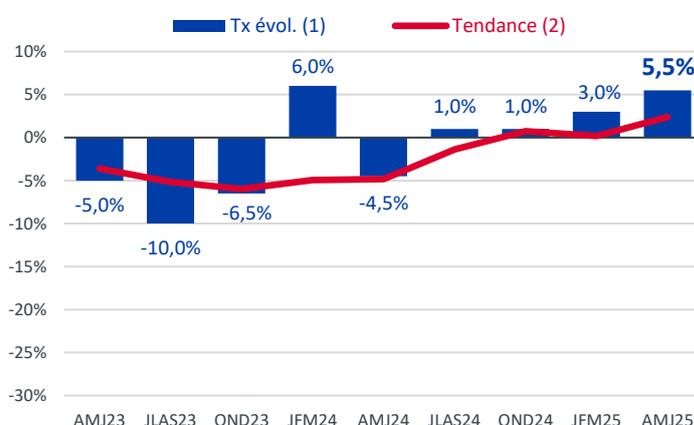
Les résultats s'avèrent différenciés selon les zones géographiques. Si les activités de ventes comme de locations sont en hausse en Province comme en Ile de France, cette dernière se montre plus dynamique sur les deux segments. Les prix de vente se stabilisent au deuxième trimestre, après plus de deux années de baisses ininterrompues. Le prix des locations conserve quant à lui une tendance haussière.

Évolution du nombre des transactions

Vente



Location

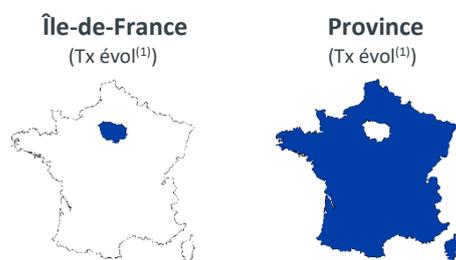


	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25
Tx évol ⁽¹⁾	-13,5%	-3,0%	-1,0%	+2,5%	+5,5%
Tendance ⁽²⁾	-20,1%	-13,1%	-6,2%	-3,7%	+0,5%
Dif.val-vol.	-2,5%	-1,5%	-1,0%	-1,5%	0,0%

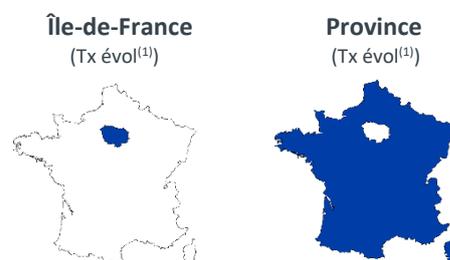
	AMJ24	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25
Tx évol ⁽¹⁾	-4,5%	+1,0%	+1,0%	+3,0%	+5,5%
Tendance ⁽²⁾	-4,8%	-1,4%	+0,8%	+0,2%	+2,4%
Dif.val-vol.	+4,0%	+2,5%	+1,5%	+2,0%	+3,0%

Évolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente



Location



	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
AMJ25	+6% à +10%	+1% à +5%
JFM25	-1% à +1%	+1% à +5%
OND24	-1% à -5%	-1% à +1%

	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
AMJ25	+6% à +10%	+1% à +5%
JFM25	-1% à +1%	+1% à +5%
OND24	-1% à -5%	+1% à +5%

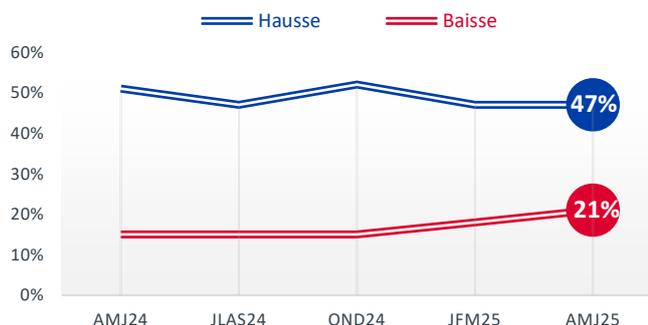
⁽¹⁾ Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

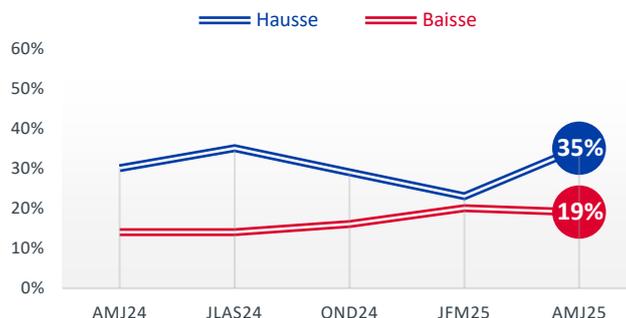
Visites et perception des honoraires

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

Vente

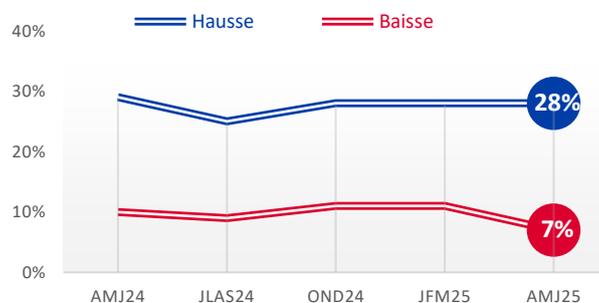


Location



Les efforts commerciaux des agents immobiliers demeurent importants au printemps, avec près d'un sur deux constatant une augmentation du nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction par rapport à la même période de l'année passée. Du côté de la location, le nombre de visites nécessaires à la conclusion d'une transaction est en nette croissance avec 35% des entreprises faisant état d'une augmentation contre 19% constatant une baisse. Le délai nécessaire à la perception des honoraires reste élevé avec 28% des professionnels observant des délais en hausse contre 7% seulement les voyant en baisse.

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 pour les moyennes et grandes surfaces. Toutefois les soldes d'opinions se réduisent nettement (-16 pour les maisons 4-5 pièces et -10 pour les 3 pièces). En revanche, les avis concernant le prix des

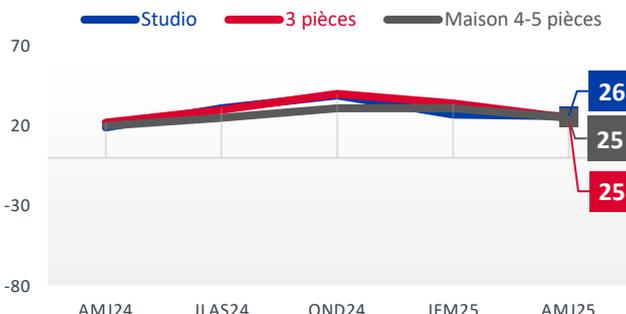
studios sont plus favorables avec des prix globalement stables à un an d'intervalle. Au niveau de la location, les soldes d'opinions restent positifs même s'ils se réduisent comparé au début d'année, tournant autour de 25 points chacun.

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



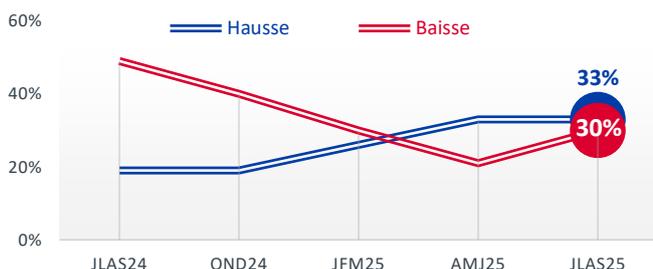
Malgré la reprise naissante des ventes, les agents immobiliers et administrateurs de biens demeurent partagés quant à l'évolution de leur activité pendant la période estivale. En effet, ils sont un tiers à anticiper une progression de l'activité vente contre légèrement moins (30%) à s'attendre à une dégradation. Les professionnels installés en Ile de France se montrent un peu plus optimistes que leurs confrères de province. L'activité liée à la location devrait quant à elle restée orientée positivement pendant l'été,

même si la part des avis négatifs fait plus que doubler par rapport au début d'année (26% contre 12% trois mois plus tôt).

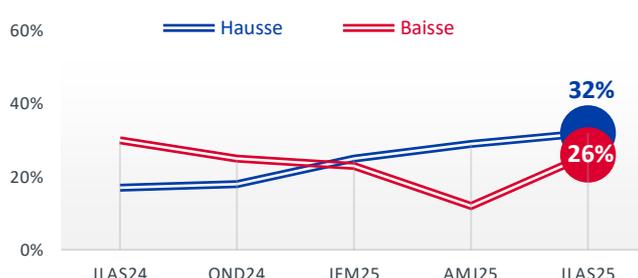
Les intentions de recrutement restent mesurées, avec 17% des intervenants du secteur ayant l'intention d'embaucher, soit un taux en baisse comparé à la même période de 2024. Les emplois d'agents commerciaux demeurent les principaux postes à pourvoir.

Anticipations d'activité

Vente

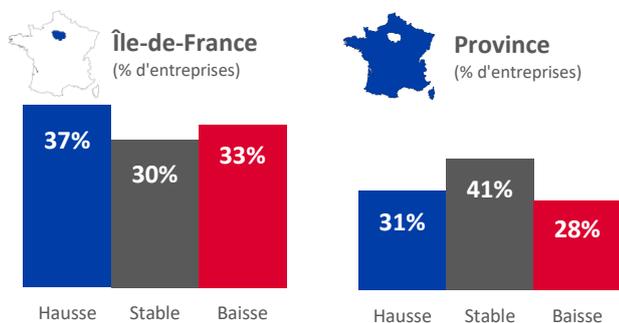


Location

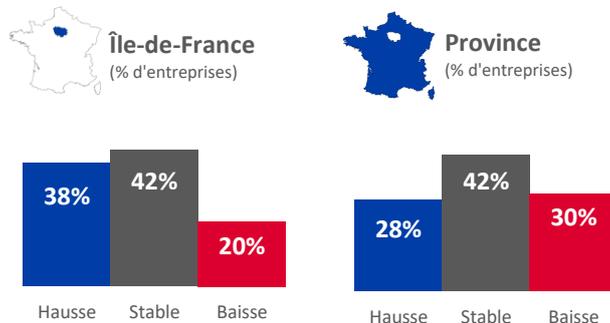


Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

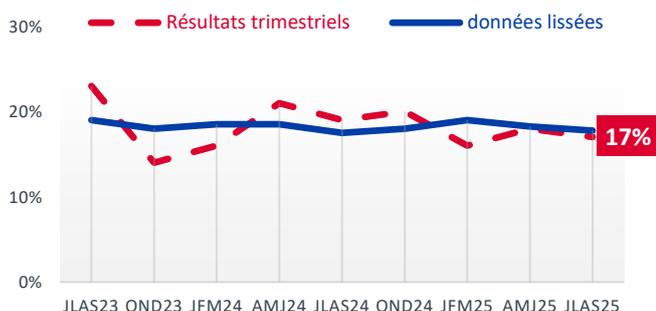


Location



Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées

