



OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

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



Une reprise qui reste fragile

Malgré un contexte morose, la croissance de l'économie française a continué de résister au 3ème trimestre 2025, affichant ainsi une progression de +0,7% à un an d'intervalle après +0,8% au printemps. Cette progression a essentiellement été soutenue par la reconstitution des stocks des entreprises, alors que la demande intérieure est demeurée peu dynamique. En effet, la consommation des ménages a marqué le pas pendant l'été, freinée par une confiance en berne et un taux d'épargne toujours élevé, malgré le reflux de l'inflation.

Portée par la baisse des taux d'emprunt, et une légère baisse des prix de vente, la reprise du marché immobilier semble se confirmer au cours de la période estivale, même si elle reste fragile.

Ainsi, le chiffre d'affaires des agents immobiliers et administrateurs de biens poursuit sa progression au cours du troisième trimestre 2025 : +4% à un an d'intervalle. Le nombre de transactions liées aux ventes enregistre une hausse de +3,5% à un an d'intervalle. En valeur, la croissance est un peu plus modérée (+3%) du fait de la légère baisse des prix.

L'activité location reste quant à elle sur une bonne dynamique au cours de l'été, affichant ainsi une progression de +3% en volume poussée à +7% en valeur en lien avec la hausse des loyers.

La croissance de l'activité concerne l'ensemble des strates d'entreprises, avec toutefois un dynamisme plus prononcé pour les structures les plus grandes. Au niveau géographique, les volumes de ventes progressent dans les mêmes proportions en Ile de France comme en Province. En revanche, l'activité locative se montre plus favorable en province qu'en Ile-de-France.

Malgré la baisse des coûts du crédit et le ralentissement de l'inflation, les agents immobiliers et administrateurs de biens s'avèrent pessimistes quant à l'évolution de leurs ventes sur la fin d'année et ce, sur l'ensemble du territoire. Les anticipations négatives l'emportent également sur le marché locatif. De fait, les intervenants demeurent frileux en matière d'embauche, avec seulement 17% d'entre eux envisageant de recruter sur les trois derniers mois de l'année.

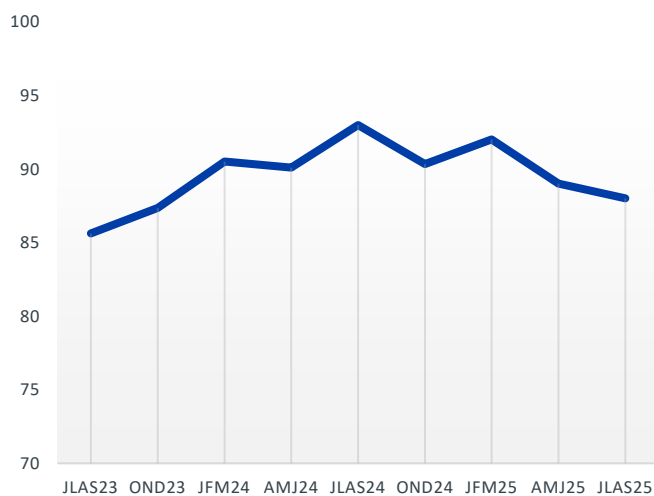




L'indicateur de confiance des ménages se contracte pendant l'été, ces derniers craignent ainsi une dégradation future de leur situation financière et du niveau de vie en France dans un contexte politique et économique incertain. Parallèlement, l'état du marché de l'emploi se détériore, avec une nette augmentation du chômage au troisième trimestre 2025.

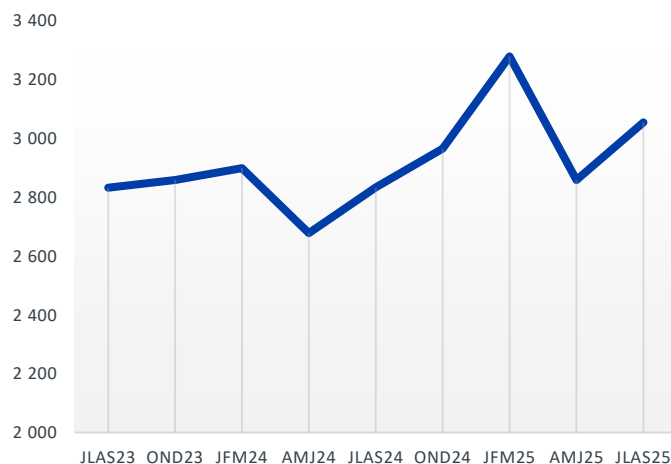
La réduction des taux de crédits immobiliers entamée au cours du second semestre 2024 se poursuit pendant l'été. Le taux effectif moyen des prêts immobiliers à taux fixe (durée de 10 à 20 ans) atteint 3,53% au cours du trimestre sous revue soit un point de moins comparé au troisième trimestre 2024. En conséquence, l'évolution annuelle des encours de crédit renoue avec la croissance s'établissant ainsi à +0,2%.

■ Confiance des ménages



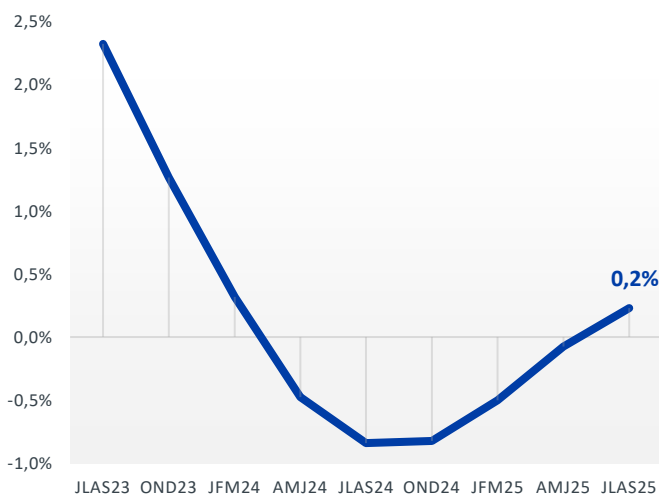
Source INSEE

■ Nombre de chômeurs (en milliers)



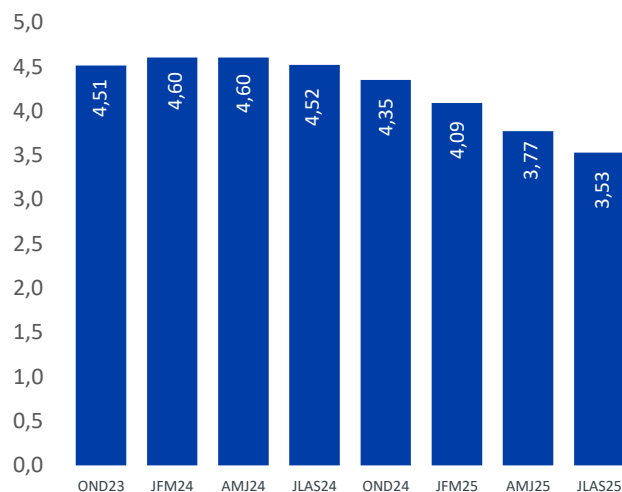
Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares

■ 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

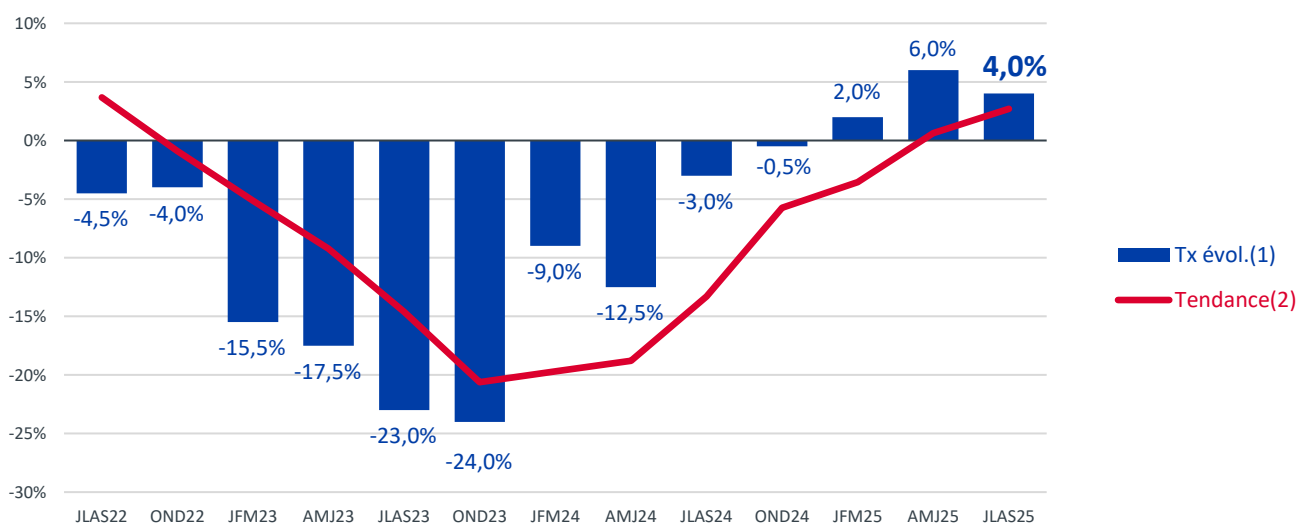
Activité récente des agents immobiliers et des administrateurs de biens

Bien orientée depuis le début de l'année 2025, l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens continue de progresser au cours de la saison estivale. Le chiffre d'affaires augmente ainsi de +4% à un an d'intervalle après +6% au second trimestre. De fait, en

glissement annuel, le rythme de progression s'amplifie, s'établissant à +2,7% à l'issue de l'été.

Toutes les strates d'entreprises voient leur chiffre d'affaires augmenter, plus particulièrement celles employant 10 salariés et plus.

Évolution du chiffre d'affaires de la profession



	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25	JLA25
Tx évol ⁽¹⁾	-3,0%	-0,5%	+2,0%	+6,0%	+4,0%
Tendance ⁽²⁾	-13,3%	-5,7%	-3,6%	+0,6%	+2,7%

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⁾)

JLAS25	+1% à +5%	+1% à +5%	+6% à +10%
AMJ25	+1% à +5%	+6% à +10%	+6% à +10%
JFM25	+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

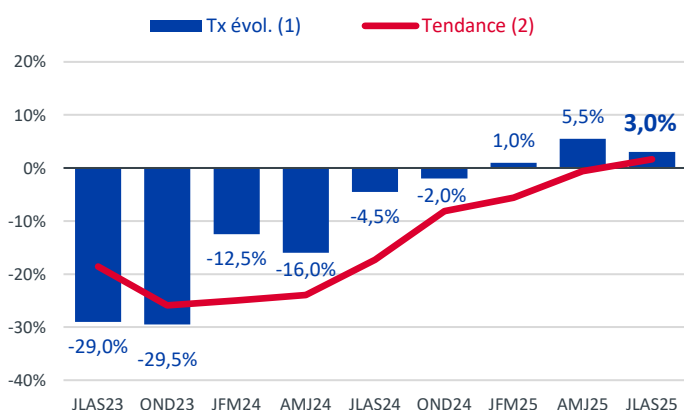
Les ventes demeurent bien orientées pendant l'été, enregistrant ainsi une hausse de +3% à un an d'intervalle, soit une légère décélération par rapport au printemps mais qui s'explique par un effet de base nettement plus restreint que celui affiché au trimestre précédent. La tendance annuelle redevient positive pour atteindre +1,6%.

L'activité location maintient une croissance dynamique avec un chiffre d'affaires en hausse de +7% à un an

d'intervalle. Sur les douze derniers mois, le rythme de progression se renforce pour s'établir à +5,7%.

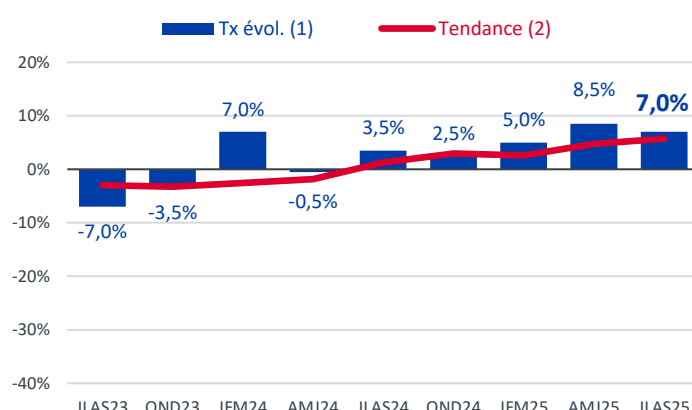
Enfin, les activités annexes (administration de biens, gestion, syndic) restent porteuses lors de la saison estivale. Le chiffre d'affaires augmente ainsi de +10,5% au troisième trimestre 2025, rapporté à la même période de l'année précédente. En données glissantes, la hausse s'établit à +9%.

Vente : Moindre hausse



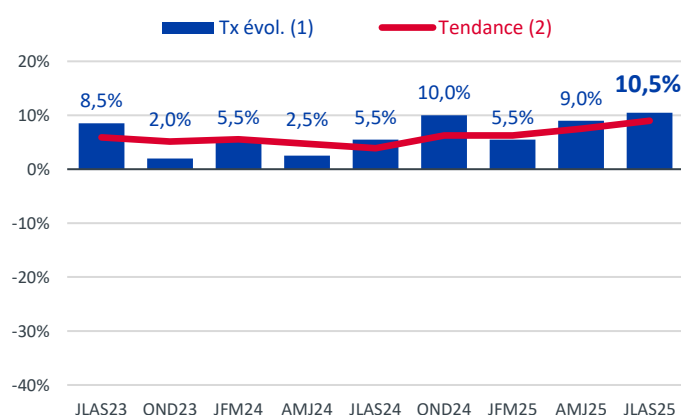
	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25	JLAS25
Tx évol ⁽¹⁾	-4,5%	-2,0%	+1,0%	+5,5%	+3,0%
Tendance ⁽²⁾	-17,3%	-8,1%	-5,6%	-0,6%	+1,6%

Location : Belle dynamique



	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25	JLAS25
Tx évol ⁽¹⁾	+3,5%	+2,5%	+5,0%	+8,5%	+7,0%
Tendance ⁽²⁾	+1,2%	+3,0%	+2,6%	+4,7%	+5,7%

Autres activités* : Accélération



* Administration de biens, gestion, syndic...

	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25	JLAS25
Tx évol ⁽¹⁾	+5,5%	+10,0%	+5,5%	+9,0%	+10,5%
Tendance ⁽²⁾	+3,9%	+6,3%	+6,3%	+7,5%	+9,0%

⁽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



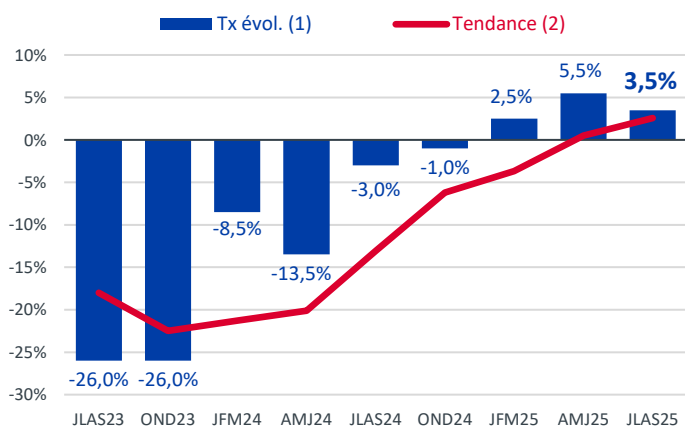
Le nombre de transactions liées aux ventes demeure en progression pendant l'été. A un an d'intervalle, cet indicateur augmente de +3,5% au cours du troisième trimestre de l'année 2025. En conséquence, la tendance annuelle se renforce pour s'établir à +2,6%.

Les transactions locatives sont également en hausse sur la période étudiée, à hauteur de +3% à un an d'intervalle. Sur douze mois glissants, le rythme de progression s'accélère pour atteindre +3% au terme du mois de septembre.

L'Île de France et la province évoluent de concert en ce qui concerne les volumes de ventes avec des hausses comprises entre +1% et +5%. En revanche, la province se montre plus dynamique que l'Île de France en ce qui concerne la location. Stables au printemps, les prix de vente reculent légèrement pendant l'été. A l'inverse, les tarifs de location continuent de grimper.

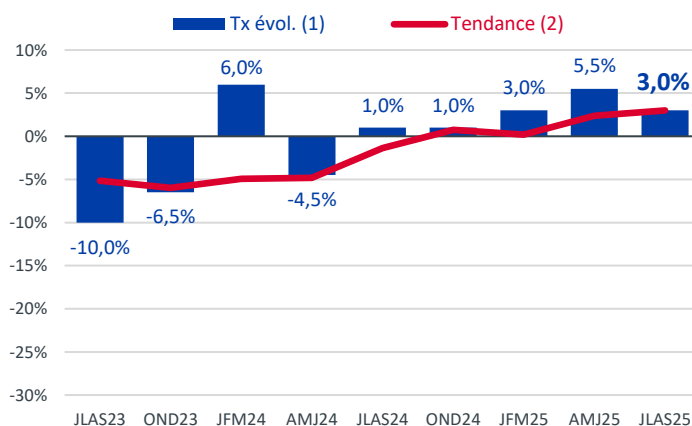
Évolution du nombre des transactions

Vente



	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25	JLAS25
Tx évol ⁽¹⁾	-3,0%	-1,0%	+2,5%	+5,5%	+3,5%
Tendance ⁽²⁾	-13,1%	-6,2%	-3,7%	+0,5%	+2,6%
Dif.val-vol.	-1,5%	-1,0%	-1,5%	0,0%	-0,5%

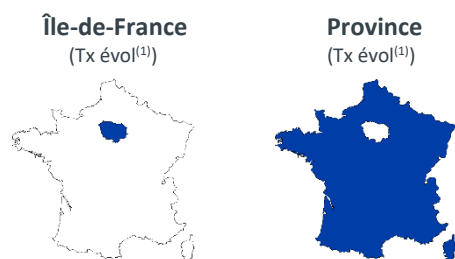
Location



	JLAS24	OND24	JFM25	AMJ25	JLAS25
Tx évol ⁽¹⁾	+1,0%	+1,0%	+3,0%	+5,5%	+3,0%
Tendance ⁽²⁾	-1,4%	+0,8%	+0,2%	+2,4%	+3,0%
Dif.val-vol.	+2,5%	+1,5%	+2,0%	+3,0%	+4,0%

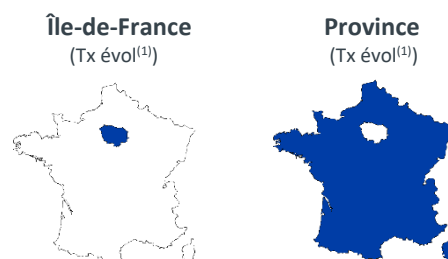
Évolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente



JLAS25	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
JLAS25	+1% à +5%	+1% à +5%
AMJ25	+6% à +10%	+1% à +5%
JFM25	-1% à +1%	+1% à +5%

Location



JLAS25	Île-de-France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
JLAS25	-1% à +1%	+1% à +5%
AMJ25	+6% à +10%	+1% à +5%
JFM25	-1% à +1%	+1% à +5%

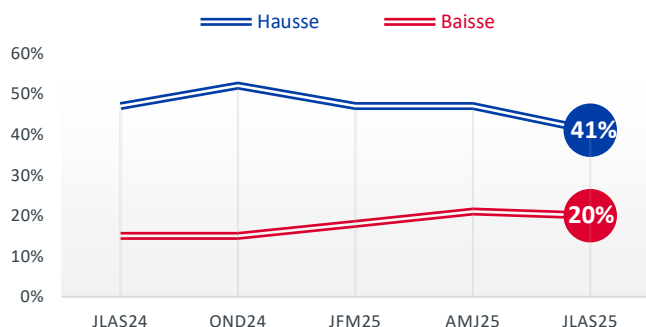
⁽¹⁾ Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente

⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

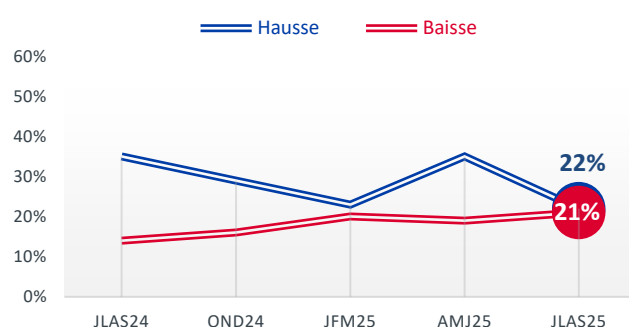
Visites et perception des honoraires

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

Vente



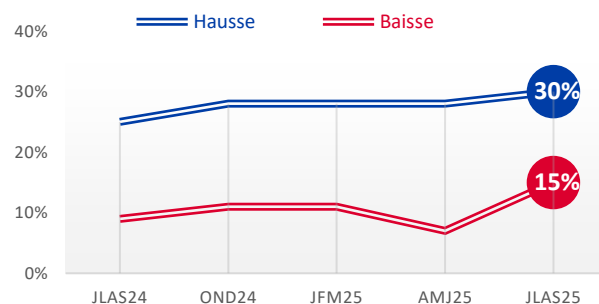
Location



À l'instar de l'année écoulée, les agents immobiliers et administrateurs de biens continuent d'intensifier leurs efforts commerciaux en ce qui concerne la vente. En effet, ils sont plus de 40% à souligner qu'un nombre accru de visites est nécessaire pour réaliser une vente. En lien avec la pénurie d'offre locative, les biens à la location nécessitent quant à eux moins d'effort commercial pour se conclure sur une transaction.

Concernant le délai de paiement des honoraires, les agents immobiliers et administrateurs de biens sont deux fois plus nombreux à le voir s'allonger plutôt que se réduire. Toutefois, le nombre de professionnels déclarant une baisse de ce délai augmente nettement comparé au printemps.

Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires



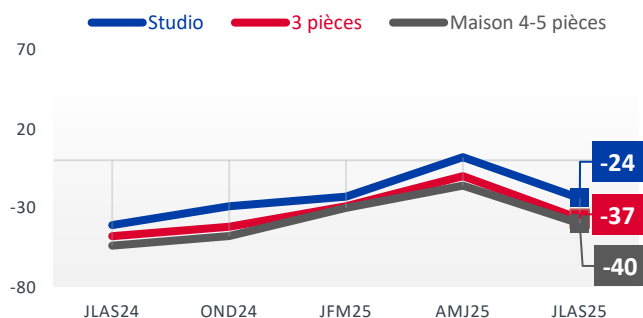
Opinions sur les prix

La majorité des agents immobiliers et administrateurs de biens s'accorde sur une baisse des prix de vente, notamment sur les moyennes et grandes surfaces (-40 points pour les maisons 4-5 pièces et -37 pour les 3

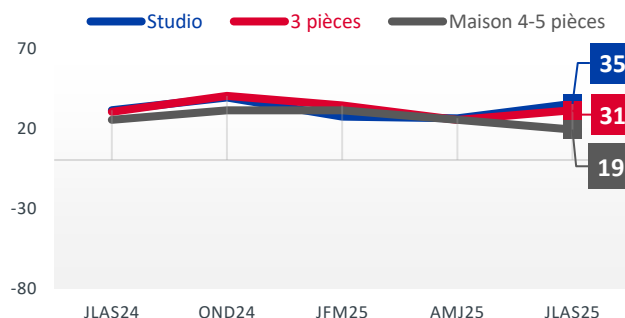
pièces). À l'inverse, en ce qui concerne la location, l'opinion générale est à la hausse des prix avec des soldes s'échelonnant de +19 points pour les plus grandes surfaces à +35 points pour les plus petites.

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



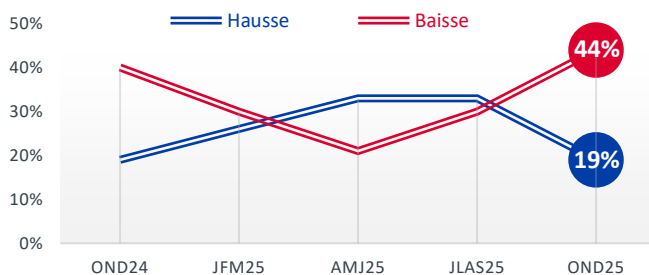
Malgré des signes de reprise visibles depuis le début de l'année, les agents immobiliers et administrateurs de biens s'avèrent pessimistes quant à l'évolution de leurs ventes. Ainsi, près de 45% s'attendent à une baisse sur les trois derniers mois de l'année contre 19% anticipant une hausse. Ces avis négatifs se retrouvent sur l'ensemble du territoire. Le marché locatif devrait également s'orienter à la baisse, en lien avec une forte chute du nombre de professionnels

prévoyant une hausse. Le recul devrait davantage se faire ressentir en Ile de France.

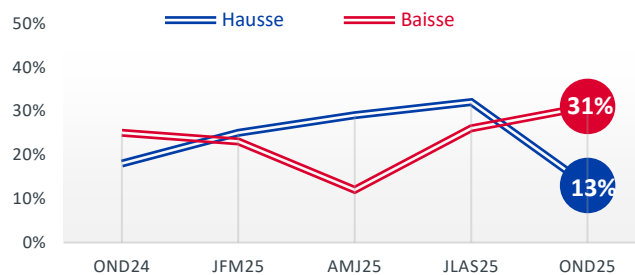
En matière d'embauche, les intervenants du secteur restent prudents avec 17% d'entre eux ayant l'intention d'embaucher, soit un taux en repli comparé au troisième trimestre 2024.

Anticipations d'activité

Vente

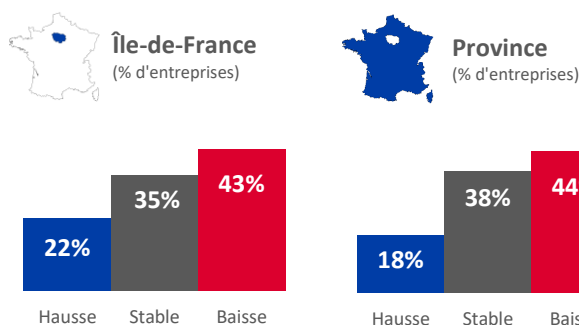


Location

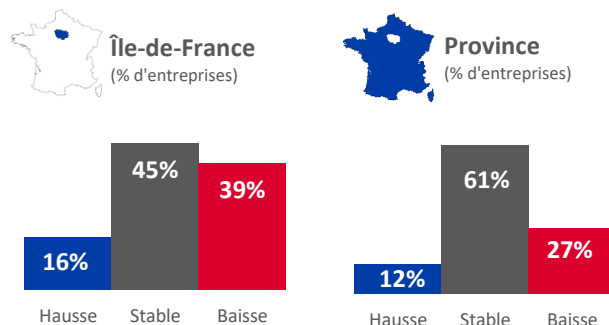


Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

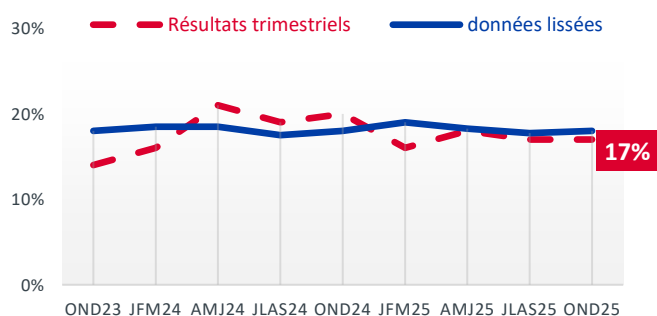


Location



Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées

