

Baromètre des réseaux de mandataires immobiliers

Édition 2023

La Maison des Mandataires
28 mars 2024

 la **MAISON**
des **MANDATAIRES**

Sommaire

1. A propos

2. Baromètre 2023

- 2.1. Edito : un modèle tout-terrain qui continue à prendre des parts de marché
- 2.2. Les chiffres clés de 2023
- 2.3. Recrutement : moins de vocations pour l'immobilier en 2023
- 2.4. Un effort de formation au-delà de toutes les exigences
- 2.5. Des parts de marché qui augmentent encore
- 2.6. Une montée en gamme sur tous les indicateurs
- 2.7. Autres faits marquants de l'année 2023

3. Partenaires

4. Contact

1.1. Les réseaux de mandataires, quésaco?

- **Les premiers réseaux de mandataires ont été créés dans les années 2000 avec un modèle doublement innovant.** Premièrement, à la différence des agences vitrées classiques, les mandataires ne disposent pas de locaux pour accueillir du public et c'est pourquoi ils ont été qualifiés « d'agents sans agence ». Deuxièmement, la force de travail repose uniquement sur des indépendants sous le statut d'autoentrepreneur ou de EIRL. Ces indépendants sont de véritables chefs d'entreprises libres de leur organisation.
- On compte aujourd'hui environ **une centaine de réseaux dont une trentaine comptant plus de 200 conseillers affiliés.** Au total, 45 000 mandataires œuvrent dans ces organisations aujourd'hui, contre seulement quelques milliers en 2010. Ces réseaux sont soumis à la loi Hoguet comme toutes les agences immobilières, et on retrouve donc un porteur de carte T dans chacune des entreprises.
- Au-delà du nombre de mandataires présents sur le territoire, force est de constater que le modèle des réseaux a été bien accueilli par les clients. **25% des vendeurs qui sont passés par un intermédiaire en 2023 se sont tournés vers un mandataire**, alors qu'ils n'étaient que 3% en 2010 et 11% en 2017. Ces performances exceptionnelles ont permis aux réseaux d'attirer à leurs côtés des partenaires financiers de premier plan et d'aller à l'international.

1.2. Pourquoi un baromètre des réseaux de mandataires ?

Mesurer pour comprendre

- **La transaction dans l'ancien est le segment de marché qui a été le plus largement disrupté dans tout le secteur immobilier.** Dans aucun autre métier on a vu émerger des acteurs capables de capter 24% de parts de marché en seulement quelques années. Mesurer finement l'ampleur de ce phénomène est indispensable pour comprendre les évolutions du marché immobilier mais aussi celles du monde du travail.
- **Nous invitons les autres types d'acteurs,** et notamment les réseaux d'agences physiques, à publier également leurs propres données pour nourrir des débats sereins au sein de la profession.

La méthode retenue

- Afin d'établir ce baromètre, la Maison des Mandataires a mené une enquête auprès de ses 43 réseaux partenaires (voir slide suivant) entre janvier 2024 et février 2024
- **Le taux de réponse a été supérieur à 65%** ce qui nous permet de disposer d'un échantillon suffisant pour mener des analyses
- **Le baromètre a été établi en toute indépendance** par la Maison des Mandataires. Son auteur, Vincent Pavanello, se rendra disponible pour échanger avec toutes les personnes qui souhaiteraient remettre en cause certaines données.

1.3. La Maison des Mandataires (1/2)

Le rôle de la Maison des Mandataires

Créée en avril 2021, la **Maison des Mandataires** est une organisation qui fédère les réseaux de mandataires et leur apporte des services divers (production de contenus, think-tank, veille digitale, relations publiques, etc.) en contrepartie d'une cotisation annuelle.

Production de contenu

- **Newsletter hebdomadaire** suivie par plus de 22 000 mandataires
- **Webinar mensuel** de partage des bonnes pratiques entre mandataires
- **Comparateur** de réseaux, **simulateur** de revenu et **guide du futur mandataire** sur le site internet
- **Baromètre des réseaux** de mandataires une fois par an

Think-tank

- **Organisation de moments d'échanges entre dirigeants de réseaux** pour œuvrer à une meilleure professionnalisation de la profession
- **Organisation d'ateliers avec des prestataires** des réseaux de mandataires pour une meilleure prise en compte de leurs spécificités

Relations publiques

- **Présentation** du fonctionnement des réseaux de mandataire aux pouvoirs publics
- **Propositions régulières aux pouvoirs publics** pour encourager la professionnalisation de la profession
- **Prises de position** dans la presse généraliste et spécialisée

1.3. La Maison des Mandataires (2/2)

La représentativité de la Maison des Mandataires

Au 31/12/2023, la Maison des Mandataires compte 35 réseaux partenaires qui représentent plus de 99% des mandataires français. Certains réseaux partenaires sont aussi membres de l'UNIS ou de la FNAIM.



Sommaire

1. A propos

2. Baromètre 2023

2.1. Edito : un modèle tout-terrain qui continue à prendre des parts de marché

2.2. Les chiffres clés de 2023

2.3. Recrutement : moins de vocations pour l'immobilier en 2023

2.4. Un effort de formation au-delà de toutes les exigences

2.5. Des parts de marché qui augmentent encore

2.6. Une montée en gamme sur tous les indicateurs

2.7. Autres faits marquants de l'année 2023

3. Partenaires

4. Contact

2.1. Edito de Vincent Pavanello, président de La Maison des Mandataires

Réseau de mandataires : un modèle tout-terrain qui continue à prendre des parts de marché

Ce baromètre 2023 était très attendu par la profession. C'est en effet la première fois que les réseaux de mandataires doivent faire face, comme l'ensemble des professionnels de l'intermédiation, à une chute brutale du nombre de transactions sur le marché immobilier : -22% de ventes entre 2022 et 2023. Comment les réseaux ont-ils traversé cette année ? Telle est la question. Dans ce baromètre, nous montrons que **les réseaux de mandataires ont souffert**, leurs ventes cumulées baissent de 17%, mais qu'ils continuent donc à faire mieux que le marché. Si on raisonne sur 2 ans (2021-2023), les ventes ont baissé de plus de 30% sur le marché et de seulement 12% à 15% dans les réseaux de mandataires. C'est le premier enseignement de ce rapport : **les réseaux de mandataires surperforment le marché à la fois en haut de cycle et en bas de cycle.**

L'objet de ce baromètre, qui se veut très factuel et très chiffré, n'est pas d'analyser les raisons qui expliquent la résilience des réseaux. On peut cependant mettre en avant 2 éléments qui aideront les observateurs à y voir plus clair :

- Le nombre de mandataires a diminué durant l'année (-3 000) mais cela est davantage la conséquence d'une attrition des entrées (moins de vocations dans un marché déprimé) que d'une augmentation des sorties. Autrement dit, **les bons mandataires qui produisent restent dans leurs réseaux malgré la crise.**
- Les arrivées sont moins nombreuses mais la part des professionnels a fortement augmenté (+6% sur l'année). **Des personnes expérimentées décident donc de rejoindre les réseaux de mandataires**, notamment pour compenser la baisse de leurs volumes ventes par une meilleure rémunération captée sur chaque vente.

En résumé, **2023 est une année de prise de parts de marché** pour les mandataires immobiliers, qui passent de 24% à 25%. C'est encourageant, même si c'est maintenant la vigueur du rebond qui intéresse l'ensemble de notre écosystème. Rendez-vous dans un an pour savoir si on réouvre le champagne !



45 000

Le nombre de mandataires
en France au 31/12/2023

150 000

Le nombre de transactions
réalisées par les réseaux de
mandataires en 2023

25%

Les parts de marché des
réseaux de mandataires en
2023 contre 24% en 2022

150 millions €

Le gain de pouvoir d'achat
réalisé par les Français qui
ont fait confiance à un
mandataire en 2023

1,4 million

Le nombre de ménages français,
acheteurs ou vendeurs, qui ont
effectué une transaction avec un
mandataire au cours des 5
dernières années

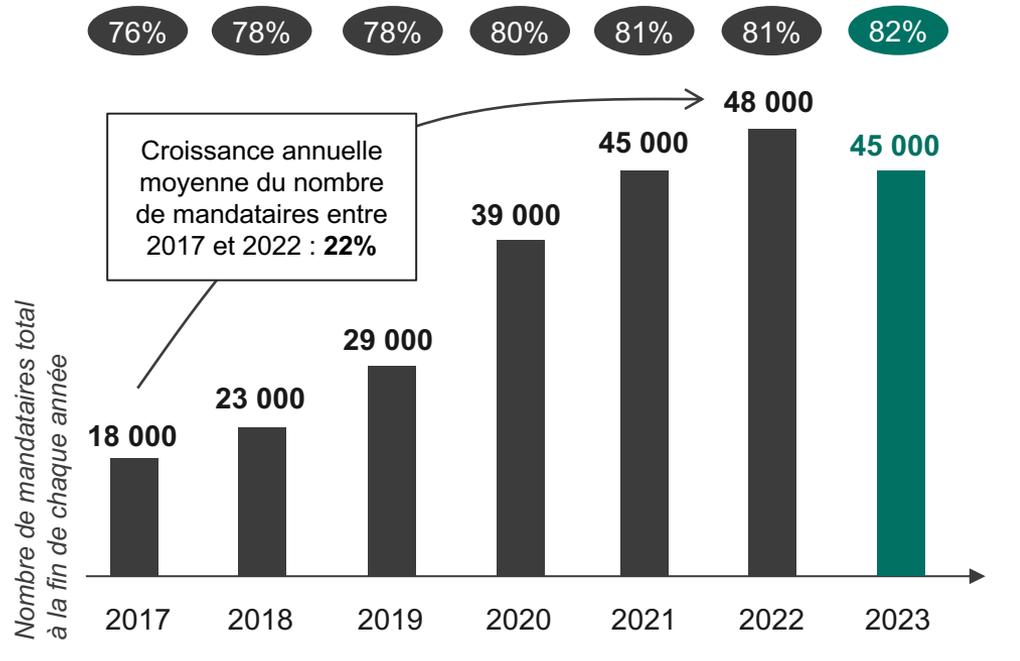
2.

LE BAROMETRE 2023

2.3. Moins de vocations pour l'immobilier en 2023 (1/3)

45 000 mandataires en France, qui se concentrent dans les 10 plus grands réseaux¹

Part du top 10 des réseaux dans le total

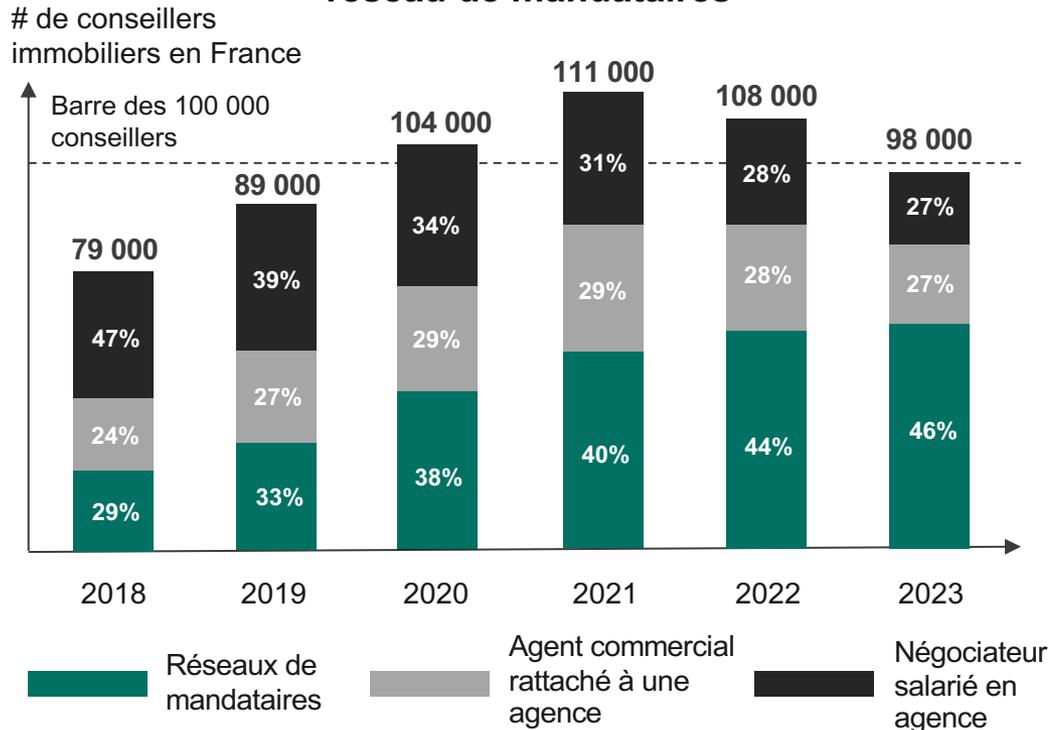


- Après 10 années de hausses ininterrompues, les réseaux de mandataires ont vu leurs effectifs cumulés diminuer en 2023, soit **3 000 mandataires de moins** à la fin de 2023 versus fin 2022.
- Contrairement à une idée reçue, cette baisse ne s'explique pas par une augmentation des sorties (ce flux a peu bougé) mais par **une attrition forte des entrées**. Pour le dire autrement, la crise du secteur immobilier a réduit le nombre de vocations pour une reconversion ce qui a impacté l'attractivité des réseaux de mandataires.
- Parmi les entrées, moins nombreuses, on constate **une forte augmentation du nombre de personnes ayant déjà une expérience dans l'immobilier** notamment en agence.
- Les chiffres de recrutement de janvier et février 2024 sont encourageants et laissent entrevoir un rebond en 2024.

¹ En 2022, les 10 plus grands réseaux en nombre de mandataires étaient iad, Safti, propriétés-privées.com, Capifrance, Keller Williams, Efficity, Optimhome, MegAgence, BSK et La Fourmi Immo

2.3. Moins de vocations pour l'immobilier en 2023 (2/3)

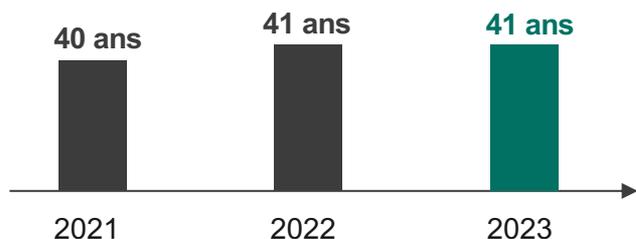
4 conseillers immobiliers sur 10 appartiennent à un réseau de mandataires



- Nous manquons de données précises quant au nombre de professionnels de la transaction dans l'ancien en France. Les estimations pour 2022 allaient de 100 000 à 120 000 selon les sources, et les fermetures d'agences nous laissent à penser que nous sommes repassés en-dessous des 100 000 professionnels en 2023.
- Nous avons modélisé la répartition des conseillers selon le statut, avec **une marge d'erreur que nous estimons inférieure à 5%**.
- **On constate que les mandataires représentent 46% de la force de production**, en augmentation sur l'année malgré la baisse des effectifs, et que l'ensemble des indépendants (mandataires + agents commerciaux rattachés à des agences) sont largement majoritaires dans le total.

2.3. Moins de vocations pour l'immobilier en 2023 (3/3)

Le mandataire type est une femme de 41 ans



L'âge moyen des mandataires est resté stable en 2023, à 41 ans. On observe **une moyenne d'âge plus faible dans les réseaux nouvellement créés.**

54%

Les femmes sont majoritaires en nombre dans la quasi-totalité des réseaux. **Elles représentent au total 54% des effectifs**, un chiffre en légère augmentation depuis 2017.

75% de reconversion dans les réseaux

75%

75% des conseillers qui sont arrivés dans les réseaux en 2023 n'avaient pas fait d'immobilier auparavant. **Ce taux est en légère baisse depuis 2017 ce qui montre que certains professionnels des agences traditionnelles rejoignent les réseaux de mandataires.**

25% de professionnels dans les réseaux

25%

Cette année encore, la part des professionnels dans les nouveaux mandataires a augmenté. Plusieurs réseaux, notamment ceux qui ont des offres dédiées aux personnes expérimentées, captent désormais 25% de professionnels dans leur recrutement

2.4. Un effort de formation au-delà de toutes les exigences

3 fois plus de formations que le minimum légal fixé par la loi ALUR

- **Les réseaux de mandataires sont soumis aux exigences de la loi ALUR** en matière de formation, exactement comme les agences immobilières classiques. Depuis 2016, cette loi impose une formation continue d'une durée minimale de 14 heures par an (ou 42 heures au cours de 3 années d'exercice consécutives) pour obtenir le renouvellement de leur carte professionnelle.
- **Les réseaux de mandataires ont dispensé plus d'1,8 million d'heures de formation au cours de l'année 2023**, soit 40 heures en moyenne par conseiller

14
heures

Minimum ALUR

40
heuresFormation constatée
dans les réseaux

Un mix entre physique et digital qui s'est installé depuis la crise de la covid-19

- **La part du e-learning dans l'ensemble des heures dispensées a fortement augmenté depuis 2020.** Nous ne disposons pas d'assez de données pour chiffrer précisément ce phénomène mais certains réseaux nous ont indiqué que 2021 était la première année où la formation en ligne avait dépassé la formation physique en nombre d'heures dispensées.
- **La plupart des réseaux disposent de leur propre école de formation en interne.** Les cours sont dispensés par des formateurs professionnels et également par des conseillers expérimentés.

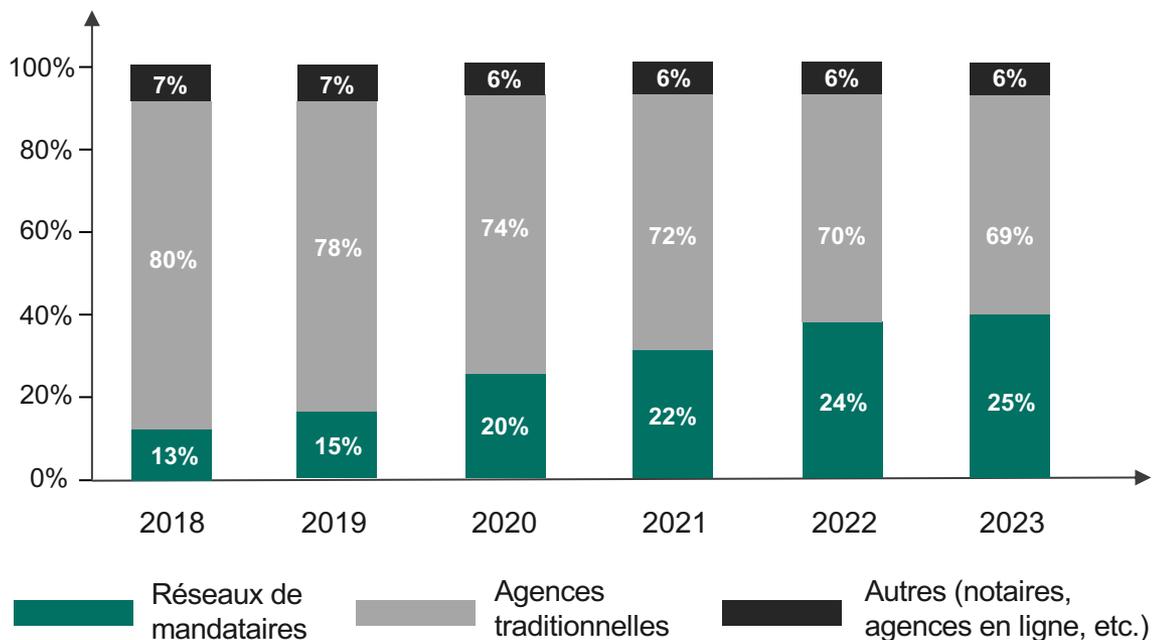


2.

LE BAROMETRE 2023

2.5. Des parts de marché qui augmentent encore (1/2)

Des parts de marché qui ont plus que doublé en 6 ans, passant de 11% à 25%



- La FNAIM a annoncé un recul de **22% du marché** en 2023, soit 875 000 transactions durant l'année contre 1 076 000 ventes en 2022.
- Nous raisonnons ensuite à partir du marché intermédié et nous avons posé comme hypothèse que la part du pap était restée stable à 30% entre 2017 et 2023. **Le marché intermédié était donc de 612 000 transactions en 2023 (875 000 x 0,7).**
- Avec 150 000 transactions (voir slide suivante), les réseaux de mandataires détiennent donc **25% du marché** contre 24% en 2022. Ils ont donc pris des parts de marché durant cette année.

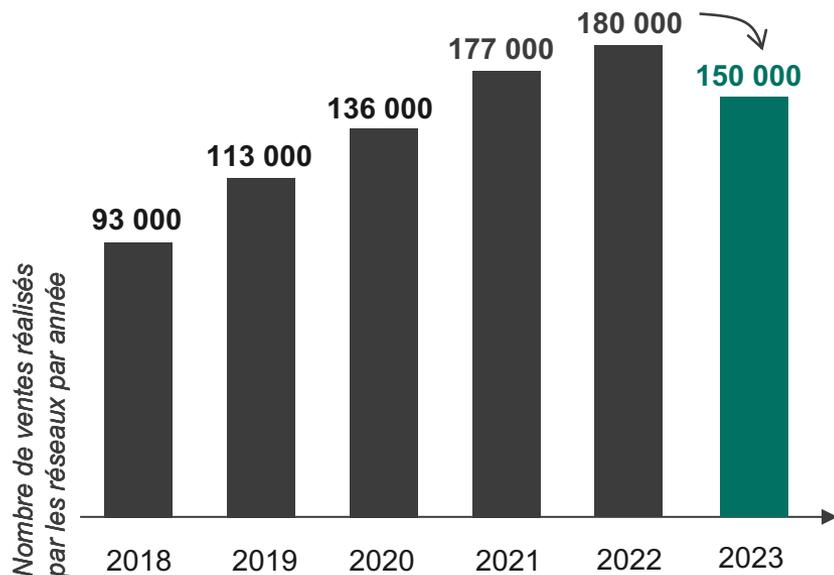
2.

LE BAROMETRE 2022

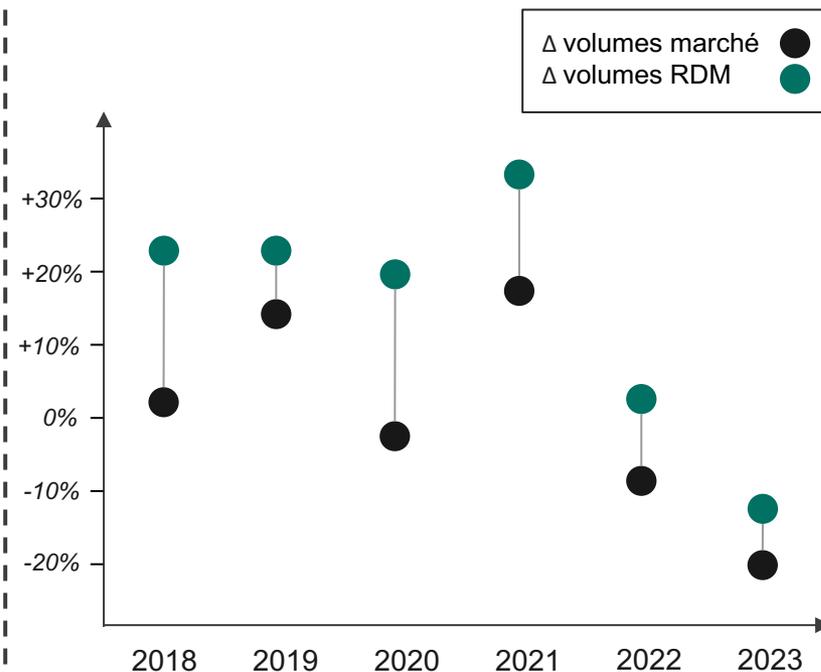
2.5. Des parts de marché qui augmentent encore (2/2)

Des ventes cumulées qui baissent de 17% en 2023 ...

Les RDM font
-17% quand le
marché fait -22%



... mais une performance qui est supérieure au marché pour la 6^{ème} année d'affilée¹

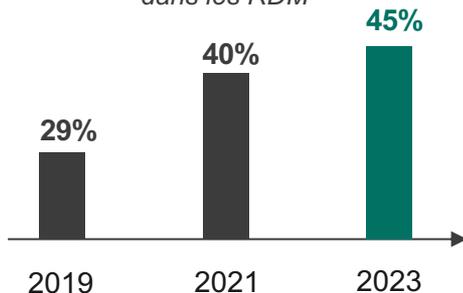


¹ Le graphique doit se lire comme suit : entre 2017 et 2018, le nombre de transactions sur le marché a augmenté de 2% alors que les ventes dans les réseaux de mandataires ont augmenté de plus de 20%. Autre exemple, entre 2020 et 2021 le marché fait +15% quand les réseaux de mandataires font +31%

2.6. Une montée en gamme sur tous les indicateurs

Une proportion de mandats exclusifs qui augmente depuis 2019

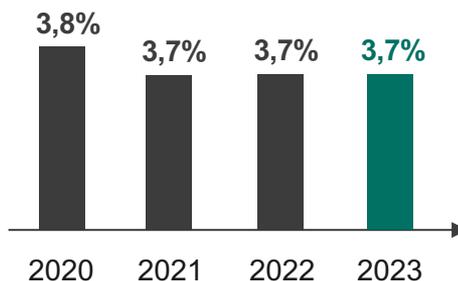
Part des mandats exclusifs dans les RDM



- L'augmentation de la proportion de mandats exclusifs s'observe dans la quasi-totalité des réseaux de mandataires
- Ce phénomène montre que les clients font de plus en plus confiance aux mandataires pour gérer seul leur projet immobilier

Une commission moyenne qui baisse légèrement en % mais qui augmente en valeur

Commission HT moyenne (en %)



- La commission moyenne a légèrement baissé en % car la concurrence joue à plein entre les différents professionnels
- L'écart moyen entre la commission d'un mandataire et celle d'une agence classique reste d'environ 15% soit 1 000€ par transaction¹

Commission HT moyenne (en €)



- La commission moyenne dans les réseaux de mandataires se stabilise autour de 8 000€ HT
- Cette légère hausse en 2023 s'explique par la bonne résistance des prix et **par la capacité des mandataires à se positionner sur des biens de plus grande valeur**

¹ Le gain de pouvoir d'achat généré par les mandataires pour les vendeurs et les acheteurs peut être calculé en partant de l'écart de rémunération des mandataires et des agences classiques. Pour un même bien, les premiers continuent à facturer des honoraires 10% à 15% plus faibles que ceux des agences vitrées même si cet écart a tendance à se réduire. C'est donc 1 000€ de gain de pouvoir d'achat à chaque transaction intermédiée par un mandataire, soit un total de 150 millions d'euros économisés par les acheteurs et les vendeurs en 2023 (150 000 X 1 000)

2.

LE BAROMETRE 2023

2.7. Autres faits marquants (1/5)

Réseau	# mandataires	Date	Faits marquants
	480	janv-23	Intégration de Negocity (2 agences physique en Bourgogne)
	130	janv-23	Lancement de l'organisme de formation Dome Académie (initial et continue) en live et e-learning
	350	janv-23	BL AGENTS se classe pour la 3 ^{ème} année consécutive « Champion de la Croissance » (source les Echos Statista)
	2.600	janv-23	Capifrance se lance dans le sponsoring sportif et devient Partenaire Officiel de la Ligue 1 Uber Eats jusqu'en 2025
	3.200	janv-23	Propriétés-privées.com lance ses premiers espaces La Fabrik, lieux spécialement conçus pour accueillir ses mandataires lors de sessions de formation et d'animation.
	1.100	janv-23	La Fourmi immo devient LF immo et fait évoluer son logo.
	110	janv-23	Noovimo reprend le réseau immobilier Home Land Transaction et lance sa filiale Noovimo Sud-Ouest
	30	janv-23	Création du réseau de mandataires Casadici
	5.600	févr-23	SAFTI fait son entrée dans la French Tech Next40.

2.

LE BAROMETRE 2023

2.7. Autres faits marquants (2/5)

Réseau	# mandataires	Date	Faits marquants
	14.800	févr-23	Cap Management & Leadership historique avec 1 800 managers réunis au palais des festivals à Cannes
	350	mars-23	BL AGENTS se développe à l'international avec le lancement de BL AGENTS Portugal
	3.400	mars-23	Partenariat stratégique pour Beanstock et Keller Williams France
	1.500	mars-23	megAgence réunit ses mandataires indépendants à Disneyland Paris pour fêter les 10 ans du réseau.
	350	avr-23	BL AGENTS fête ses 10 ans lors d'une convention mémorable de 5 jours
	2.500	avr-23	BSK immobilier ouvre un nouveau chapitre: nouvelle identité, nouveaux outils, nouveaux contrats
	480	mai-23	Integration de Luna (notre IA) dans nos solutions
	14.800	mai-23	iad fête ses 15 ans

2.

LE BAROMETRE 2023

2.7. Autres faits marquants (3/5)

Réseau	# mandataires	Date	Faits marquants
 Proprietes-privées.com	3.200	mai-23	Proprietes-privées.com lance sa nouvelle campagne de spots TV "Pssst "
 Liberkeys	130	juin-23	Rebranding Liberkeys : l'agence immobilière du Crédit Mutuel Arkéa avec une baseline "L'agence immobilière repensée pour votre bien"
 SAFTI	5.600	juin-23	SAFTI est à nouveau labellisé Happy At Work en 2023 pour la 3ème année.
 SEXTANT	310	juin-23	Sextant France à nouveau élue « meilleure agence bilingue immobilière française » aux European Property Awards
 mon chasseur immo	140	juin-23	Mon Chasseur Immo dispose de 8 implantations locales, dont 4 ouvertes en 2023: Bordeaux, Lille Paris, Montpellier, Marseille, Nantes, et Toulouse.
 exp France	480	juil-23	Mise à disposition d'une plateforme d'elearning Loi Alur pour nos conseillers
 Liberkeys	130	juil-23	Lancement du MLM Liberkeys et de la cessibilité de l'organisation commerciale
 SAFTI	5.600	juil-23	Lancement d'une campagne TV estivale sur plus de 10 chaînes, doublée d'un parrainage des matchs de la Coupe du Monde Féminine de Football diffusés sur M6 et W9.
 iad	14.800	juil-23	Lancement iad UK

2.

LE BAROMETRE 2023

2.7. Autres faits marquants (4/5)

Réseau	# mandataires	Date	Faits marquants
EXPERTIMO	1.000	juil-23	Expertimo et Axélite, les deux réseaux dédiés aux conseillers expérimentés, unissent leurs forces !
	60	août-23	My French Agent lance son pôle de formation, la French Academy
 bskimmobilier	2.500	sept-23	BSK immobilier passe le cap des 2.000 mandataires dans le réseau
 exp France	480	sept-23	Le réseau de mandataires Immowest situé en Bretagne et ses conseillers rejoignent eXp France
 exp France	480	sept-23	Lancement de deux programmes d'incitations pour que les équipes, les agences rejoignent eXp : BOOST et THRIVE
 liberkeys	130	sept-23	Liberkeys dépasse les 100 mandataires (x3 en 12 mois)
 SAFTI	5.600	sept-23	SAFTI franchit le cap des 550 000 mandats traités depuis ses débuts.
 iad	14.800	sept-23	Lancement iad Floride
 efficity	2.200	sept-23	effiCity fait sa convention nationale à Lyon

2.

LE BAROMETRE 2023

2.7. Autres faits marquants (5/5)

Réseau	# mandataires	Date	Faits marquants
 bskimmobilier	2.500	sept-23	BSK immobilier lance son premier Road-show à travers toute la France qui va durer 3 mois
 exp France	480	oct-23	eXp a 400 conseillers
 SAFTI	5.600	oct-23	Evènement : Convention Nationale SAFTI 2023 réunissant plus de 2 000 personnes au Zénith-Toulouse Métropole.
 SAFTI	5.600	oct-23	Marc Brimeux, Gabriel Pacheco, et Sandra Françonnet, co-fondateurs de SAFTI, reçoivent le Prix de l'Entrepreneur de l'Année EY pour la région Occitanie.
 iad	14.800	oct-23	iad Family Tour avec plus de 3 000 conseillers à travers la France
 kw FRANCE KELLERWILLIAMS	3.400	oct-23	Keller Williams France déploie son offre de courtage en financement en association avec le courtier Minitaux et en s'appuyant sur la plateforme Eloa
 SEXTANT	310	oct-23	Sextant France est le premier réseau de mandataires immobiliers à faire un virage stratégique assumé sur la transition écologique en intégrant complètement la rénovation énergétique dans le processus de transaction immobilière.
 noovime KELLERWILLIAMS	110	oct-23	Noovimo fête ses 10 ans
 meg Agence consultants immobiliers	1.500	nov-23	Club Excellence: megAgence convie ses meilleurs consultants immobiliers à son prestigieux évènement annuel qui se déroule cette année au Center Parcs Le Bois aux Daims.

Sommaire

1. A propos

2. Baromètre 2023

2.1. Edito : un modèle tout-terrain qui continue à prendre des parts de marché

2.2. Les chiffres clés de 2023

2.3. Recrutement : moins de vocations pour l'immobilier en 2023

2.4. Un effort de formation au-delà de toutes les exigences

2.5. Des parts de marché qui augmentent encore

2.6. Une montée en gamme sur tous les indicateurs

2.7. Autres faits marquants de l'année 2023

3. Partenaires

4. Contact

Merci aux partenaires de la Maison des Mandataires



bskimmobilier

3G IMMO



EXPERTIMO



Sommaire

1. A propos

2. Baromètre 2023

2.1. Edito : un modèle tout-terrain qui continue à prendre des parts de marché

2.2. Les chiffres clés de 2023

2.3. Recrutement : moins de vocations pour l'immobilier en 2023

2.4. Un effort de formation au-delà de toutes les exigences

2.5. Des parts de marché qui augmentent encore

2.6. Une montée en gamme sur tous les indicateurs

2.7. Autres faits marquants de l'année 2023

3. Partenaires

4. Contact

**Vincent Pavanello**

vincent@maisondesmandataires.com

+33 6 63 22 55 49

**Martin Pavanello**

martin@maisondesmandataires.com

+33 6 79 53 29 05

**Merci pour votre lecture et rdv l'année
prochaine pour le baromètre 2024**

