



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 30/06/20



Conférence de presse FNAIM : Il faut *aussi* sauver l'immobilier pour accélérer la reprise

#Conjoncture : Prix, transactions, moral des ménages, fragilité des agences immobilières...

Baisse de l'activité et des transactions...

Entre mars et mai, le nombre de transactions immobilières a chuté de 80 % pendant le confinement. Ce chiffre résume à lui seul la vulnérabilité du secteur. La crise économique et sanitaire peut être fatale à des milliers d'agences comme l'avait alerté la FNAIM dès début avril. Il est vital pour l'immobilier, mais aussi pour l'économie du pays, de soutenir ces acteurs essentiels.

« *S'il est aujourd'hui trop tôt pour avoir une première tendance précise de l'évolution des prix et du nombre de transactions post confinement, on constate un dynamisme de marché qui s'effondre après plusieurs années continues de hausses.* » explique Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM. « *Il y aura, sans hésitation possible, une baisse des volumes d'activités et de transactions en 2020* ».



... mais maintien des prix

Le début de l'année annonçait pourtant un marché particulièrement dynamique, entre des transactions au plus haut, des prix élevés et des taux d'intérêt bas. De fait, depuis le début de l'année jusqu'au confinement, à la mi-mars, la hausse des prix du mètre carré aura encore battu un record, avec un bond de 4 % sur un an, à 2 751 euros le mètre carré, contre 2,3% l'an dernier à la même époque, à 2 646 euros.



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

L'intérêt des Français pour l'immobilier ne faiblit pas, mais...

Après avoir été brisée, la dynamique peut-elle repartir ? Quantitativement, les professionnels tablent surtout sur une stabilisation des prix. Qualitativement, ils s'appuient sur un signal réconfortant : l'intérêt des Français pour l'immobilier reste intact.

Ces enseignements proviennent de deux sondages commandés par la FNAIM, l'un auprès des particuliers, l'autre adressé aux professionnels.

Mais, si l'indice de confiance des ménages a fortement chuté passant de 115 en mai dernier à 93 en mai 2020, puis 97 en juin 2020 il reste toutefois supérieur au niveau de 82, observé en 2008, au moment de la grande crise financière.

Dans le détail, 47 % des sondés déclarent la conjoncture plutôt favorable à l'achat d'un bien, mais ils ne sont que 29 % à penser que c'est le bon moment pour vendre. L'attentisme prévaut par conséquent. Ce n'est certes pas le meilleur état d'esprit pour assurer une fluidité des transactions.

...ils se montrent beaucoup plus prudents. Certes l'intérêt des ménages reste manifeste : 62 % trouvent pertinent de vouloir devenir propriétaire pour la première fois (contre 77 % en 2019 et 2018), 50 % pour investir dans de l'immobilier locatif et 46% pour acheter une résidence secondaire.

Mais « *ces chiffres sont à relativiser car s'ils demeurent haut, ils sont tout de même en net recul par rapport aux années précédentes, notamment chez les primoaccédants.* » détaille Jean-Marc TORROLLION. « *Par ailleurs, 38 % seulement des ménages intéressés estiment que la conjoncture est favorable à la revente de son logement pour en racheter un autre, contre 56 % en 2019. Cela témoigne de la frilosité des Français à se lancer aujourd'hui dans un projet immobilier.* »

Autre chiffre éloquent : quatre répondants sur dix qui avaient un projet d'acquisition avant la crise déclarent y avoir renoncé.

De plus, le confinement a clairement provoqué chez certains des réflexions existentielles : chez 18 % des personnes interrogées, il a inspiré des envies de changement de domicile. Quand les sondés habitent en région parisienne, la proportion passe à 27%.

Dans la même logique, plus de 40 % des répondants s'imagineraient vivre ailleurs si la pratique du télétravail le leur permettait. La proportion passe à 51 % quand les sondés ont entre 25 et 34 ans. Elle bondit également à 55 % quand les répondants résident en région parisienne. Toutefois, du projet à la concrétisation, le pas demeure à franchir.



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Des milliers d'agences en péril

Le sondage réalisé auprès des professionnels fait, quant à lui, apparaître une réalité contrastée. Pour celles qui exercent la gestion locative, la reprise d'activité est majoritairement perçue en hausse (43 %) ou identique (42 %). Mais pour les autres, un quart des agences spécialisées dans la location saisonnière prévoient une baisse de 40 % de leur chiffre d'affaires annuel. Un tiers pensent perdre 30 % de leur activité.

De même, celles qui pratiquent essentiellement la transaction se remettent difficilement du plongeon de la mi-mars. Une chute de 80 % du nombre de transactions, cela représente 150 000 actes de moins qu'en 2019 à la même période.

Une reprise de l'activité encourageante, mais de nombreuses agences menacées. Certes, depuis le début du mois de mai, le ressenti est à la reprise d'activité. Cette dernière est même vécue légèrement plus en hausse (38 %) qu'en baisse (32 %) ou en stabilité (30 %).

Il n'empêche, la situation financière de nombreuses agences est généralement tendue. La majorité estime à entre 15 % et 30 % la baisse de leur chiffre d'affaires en 2020. La baisse moyenne du nombre de transactions est estimée à 21 %. Ce retard ne sera pas comblé.

Or, d'après la dernière enquête de terrain de la FNAIM, au 11 mai dernier, c'est-à-dire à la date où les visites ont pu reprendre, une agence sur cinq disposait de moins d'un mois de trésorerie. Près du cinquième (18 %) des agences d'au moins deux salariés envisageait une réduction de leurs effectifs. Au total, ce sont toujours 3 000 agences et 20 000 emplois qui sont menacés. Pour mémoire, en 2008-2009, le secteur avait perdu 2 500 agences et 17 000 salariés. « *Ne l'oublions pas : les agences immobilières sont des TPE, aucune n'est armée pour encaisser durablement un tel choc* » observe Jean-Marc TORROLLION.

Volume des ventes en baisse, prix stabilisés

À la fin du mois d'avril 2020, le nombre total de ventes recensées sur douze mois s'est établi à 973 000 soit une baisse de 8,6 % par rapport à décembre 2019. En valeur, le prix du mètre carré avait battu avant le confinement un nouveau record : + 4% en moyenne nationale à 2 751 €. En réalité, pour les appartements, la progression était encore plus spectaculaire : + 5,1 %, à 3 729 €, contre 2,6 % pour les maisons, à 2 246 €.

Habituellement, ces chiffres synthétiques occultent d'importantes disparités entre la capitale, les grandes métropoles régionales et les zones rurales. « *Cette*



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

fois, il convient plutôt de souligner une amorce de rééquilibrage. La campagne et les petites localités ont commencé à enrayer leur baisse (0,7 % sur un an), alors que leur dégringolade, constante depuis dix ans, s'opérait jusqu'alors à un rythme autrement plus soutenu.» précise Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM.

N'oublions pas que la crise sanitaire est venue s'ajouter à un cycle de mouvements sociaux, de grèves et de canicules. Cette accumulation de facteurs d'irritation peut-elle remettre en cause le dynamisme relatif des grandes villes ? En tout cas, un phénomène nouveau émerge, qui mérite d'être surveillé.

Les conditions pour devenir propriétaire se durcissent

Il n'est pas dit cependant que tous les ménages pourront concrétiser leurs projets d'acquisition ou d'accession à la propriété. La configuration du marché du crédit a changé. Non pas que les taux aient remonté, - au contraire, ils ont même toutes les chances de rester stables jusqu'à la fin de l'année -, mais ce sont les établissements prêteurs qui ont relevé leurs critères d'obtention. De ce fait, les accords de crédits sont moins nombreux et les dossiers plus longs à être finalisés.

Dans ces conditions, la reprise, s'il doit y en avoir une, n'effacera pas le trou d'air des huit semaines de confinement. Ceci est d'autant plus dommageable que dans le cadre de la relance indispensable à notre pays, le bon financement des ménages est déterminant.

Pour Philippe TABORET, Directeur Général Adjoint de Cafpi,

« Il est nécessaire que le gouvernement prenne les mesures nécessaires afin de redonner le droit d'emprunter. Le durcissement des conditions d'accès au crédit par le HCSF et le calcul du taux d'usure, sont aujourd'hui des freins au financement et par répercussion, à l'accès à la propriété. »

La situation préoccupante de l'immobilier d'entreprise

Mais encore faut-il que nous puissions repartir sur des bases solides. Or notre profession sort fragilisée de ces semaines terribles. Une branche d'activité en particulier a pris de plein fouet tous les revers de conjoncture : c'est l'immobilier d'entreprise. Elle additionne le confinement, le renforcement des mesures d'hygiène, et les difficultés de paiement de certains locataires. Bon nombre de projets en cours ont été mis en suspens.

Mais quand il sera permis de parler de retour à la normale, sur quelles bases s'effectuera le redémarrage ? L'avènement des bureaux virtuels a été parfois évoqué. 43 % des sondés se disent prêts à habiter plus loin de leur lieu de



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

travail en cas de développement du télétravail. Un chiffre qui monte à 55 % pour les habitants de l'Île-de-France.

Il est incontestable que le déploiement du télétravail est une piste pour la majorité des entreprises, pour autant, ces dernières sont une minorité (28 %) à envisager une réduction de leurs espaces. Les bureaux vont simplement changer d'affectation : de plus en plus, ils seront un lieu d'échanges.

Pour Marie-Laure DE SOUSA, Présidente de FNAIM Entreprises « *On constate que les entreprises cherchent à réinventer les usages de leurs espaces de bureaux afin de favoriser les échanges, la transmission du savoir et la créativité de leurs équipes.* »

#Politique: Une vraie politique de logement pour la France : mettre la rénovation et l'innovation au service des classes moyennes

Alors que le Gouvernement s'apprête à venir en aide à de nombreux secteurs, la FNAIM appelle à ce que l'immobilier ne soit pas le grand oublié mais un des rouages essentiels de la relance.

Rénovation et innovation doivent être les deux piliers de la relance. L'enjeu de la transition énergétique ouvre un champ infini d'investissements d'amélioration de la performance des logements. La FNAIM est d'ores et déjà très mobilisée dans ce chantier, travaillant avec les pouvoirs publics et acteurs économiques pour élaborer des pistes opérationnelles. La digitalisation de toute la chaîne d'aboutissement des transactions est une autre priorité. Dans ce contexte, la FNAIM réitère sa demande de reconnaissance du statut de tiers de confiance.

Une véritable politique du logement obéit certes à des impératifs économiques, mais les finalités sont aussi sociales. Il faut bien avoir conscience que l'immobilier est l'investissement de la classe moyenne.



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34



« L'immobilier a toujours été une pierre de la croissance économique, générant des richesses considérables pour le pays, et, ce qui n'est pas des moindres, des rentrées fiscales à hauteur de près de 80 milliards par an. » rappelle Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM. « À cet enjeu économique s'ajoute un enjeu sociétal. L'immobilier d'habitation est une donnée fondamentale, un impératif social. Cela explique son éternel surnom de valeur refuge. Qu'il soit propriétaire occupant ou bailleur, la pierre est l'actif patrimonial de la classe moyenne et son épargne-retraite. »

Ne pas étouffer les petits bailleurs, pierre angulaire du logement. En 2018, la France comptait 5,1 millions de bailleurs particuliers qui ont mis à disposition des logements à louer, mais aussi des murs de magasins, des locaux d'activités ou des terrains. Pour 37 % d'entre eux, ces bailleurs étaient des retraités qui complètent ainsi leur pension. Pas moins d'1,6 million d'entre eux sont non imposables eu égard à la modicité de leurs revenus.

La FNAIM met en garde le Gouvernement afin de ne pas céder à la tentation si fréquente qui consisterait à taxer la pierre, et qui pénaliserait durablement le marché du logement au moment où il sera plus que jamais vital pour les Français.

[Retrouvez les propositions de la FNAIM pour un « Plan de relance pour le Logement »](#)

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34