

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 13/01/21



Conférence de presse FNAIM - Immobilier 2021: un marché de cœur et de raison

#BaromètreFNAIM : Comment les professionnels de l'immobilier voient 2021

La FNAIM a réalisé une consultation nationale auprès de ses adhérents (professionnels de l'immobilier) sur leur perception récente et à venir du marché du logement ancien. Il ressort des différentes réponses que malgré la double inquiétude économique et sanitaire, la pierre n'a pas perdu son attractivité, mais le secteur est fragilisé.

Le stock de logements à vendre est au plus bas : pour cette raison en particulier, le volume de transactions devrait baisser en 2021. En revanche, les prix se maintiendront, à l'exception possible de Paris et des dix premières villes de France. Telle est la vision du marché de l'immobilier par les professionnels. Elle ressort d'une enquête réalisée en décembre 2020 auprès de 1 082 agents immobiliers affiliés à la FNAIM.

Ces professionnels sont donc partagés entre volontarisme et principe de réalité. La résilience du marché en 2020 les a réconfortés. Celui-ci a été soutenu par les particuliers. Au plus fort de la crise sanitaire, l'indice de confiance des ménages est resté plus haut que lors de la crise des gilets jaunes.

De fait, en juin 2020, 47% des personnes interrogées jugeaient le moment opportun pour acheter. Cependant, 29% seulement disaient la même chose pour vendre. Si ce déséquilibre persiste, il aura mécaniquement un effet sur la fluidité des transactions.



Une grande inconnue : l'attitude des banques

Des retards dans la concrétisation pourraient cependant décourager certains candidats. « *D'autant que les craintes, notamment liées à la perte de son emploi, viendront s'y ajouter* », précise Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM. *Malgré des taux qui restent particulièrement bas, le risque, et c'est le constat que font les professionnels, est que les inquiétudes liées à la crise sanitaire fassent passer au second plan la conjoncture particulièrement favorable pour emprunter.* »

L'ennui, c'est que tout le monde n'est pas logé à la même enseigne pour profiter de cette aubaine. Les professionnels s'en inquiètent, d'ailleurs. Depuis le 28 novembre dernier, date de la reprise des visites, 65% ont observé une baisse de leur volume d'activités. Or pour nombre des agents immobiliers interrogés, l'explication de ce recul réside davantage dans les restrictions de crédit que dans la crise sanitaire. La preuve, expliquent-ils, près de la moitié (47%) ont vu augmenter les annulations pour refus de prêts.

Dans ce contexte, l'assouplissement des recommandations du HCSF a certes été apprécié. Mais à l'avenir, quelle sera l'attitude des banques ? Si la prudence l'emporte chez elles, notamment vis-à-vis des acquéreurs travaillant dans les secteurs touchés par la crise, cet attentisme agira, selon les agents immobiliers, comme un frein sur le marché en 2021.

Vers la fin de l'hyper concentration urbaine ?

L'évolution du marché pourrait aussi être accentuée par un changement dans les aspirations des Français. Pourquoi les professionnels de l'immobilier prévoient-ils des prix stables, sauf à Paris et dans les dix principales métropoles ? Parce que c'est là, dans ces grandes concentrations urbaines, que le nombre des transactions a le plus baissé. Le rééquilibrage s'est opéré au profit de villes plus moyennes. Poitiers en est un bon exemple. Depuis la mise en service de la ligne à grande vitesse Paris-Bordeaux, qui la dessert, les prix du mètre carré ainsi que les loyers augmentent, malgré la perte en 2016 de statut de capitale régionale. Même si le phénomène est encore trop récent pour la désigner comme une tendance lourde, les professionnels de la FNAIM n'hésitent cependant pas à évoquer la remise en cause de la métropolisation.

Le retour des meublés

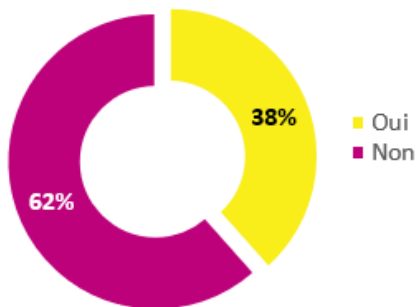
C'est que le confinement et l'avènement du télétravail ont inspiré de nouveaux comportements. L'idée fait son chemin de quitter les grandes villes. Mais comme c'est là que se concentrent principalement les sièges des principaux employeurs, il faut bien revenir de temps en temps participer à des séances de travail en présentiel. En réponse à ce nouveau besoin, la location ponctuelle de meublés semble promise à un bel avenir. A Paris, elle représente désormais près du quart (22%) du parc locatif. Sur toute la France, sa part moyenne est passée en dix ans de 8,79% à 11%.



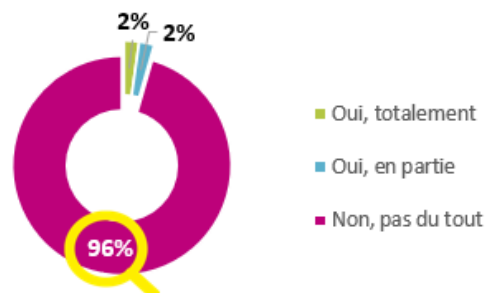
La vie des agences immobilières durement impactée

Cette mutation impactera-t-elle l'activité des agents immobiliers ? Pas trop si l'on en croit l'enquête, dans la mesure où c'est surtout le segment de la vente qui a chuté, tandis que 40% des adhérents interrogés relèvent une stabilité de la location. Il n'empêche, 38% ont constaté une baisse. Ce n'est pas négligeable, d'autant moins que la location saisonnière a été lourdement pénalisée. Elle a été la victime directe de la pandémie : des baisses d'activité d'au moins 25% ont été enregistrées par 52% des agents. Pour situer l'ampleur de la crise traversée, près de 40 % des agences ont contracté un prêt garanti par l'État (PGE), dont 96 % ne l'ont pas du tout remboursé à ce jour.

Avez-vous contracté un prêt garanti par l'Etat ? Base : Ensemble des 1082 répondants



L'avez-vous remboursé ? Base : Répondants ayant contracté un PGE (38%)



Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion @FNAIM



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

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 – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02