



PATRIMOINE

Coronavirus : l'immobilier peut-il tenir ?

Face à la crise sanitaire et économique due au Covid-19, comment le secteur immobilier réagit-il ? Transactions, prix, crédit... le point sur les conséquences à court et moyen terme.

Anne-Sophie Vion
@AnnesophieVION

Le confinement général de la population française a figé le marché de l'immobilier. L'activité est quasi à l'arrêt tandis que réseaux d'agences et autres intermédiaires immobiliers se calfeutrent. Dans ce climat anxieux, la confiance des ménages, arête dorsale d'un projet immobilier, est mise à mal. Même si les placements alternatifs ne sont plus légion... Les Bourses dévissent. Seul l'or, en relatif, fait office de valeur refuge. Le marché immobilier va donc souffrir à court et moyen terme. La dégradation de la situation économique, avec à la clé une possible augmentation du chômage, devrait stopper l'euphorie immobilière. Certains experts tablent sur une baisse importante des transactions et des prix. Ce n'est bien sûr pas l'avis des professionnels du secteur peu enclins à scier la branche sur laquelle ils sont assis.

Pour Philippe Buyens, directeur général de Capifrance, « si la durée de confinement reste courte et si l'activité reprend à l'été, les prix devraient rester stables ». Plus prudent, Laurent Vimont, chez Century 21, reconnaît : « Le marché est en pause. Je ne sais pas comment vont évoluer les prix. La période est inédite. C'est le brouillard. On ne peut mesurer les conséquences de cette crise. » Tous les professionnels affirment en chœur que l'immobilier est plus que jamais une valeur refuge.

Agences fermées

Reste que les nuages s'accumulent, les principaux étant la baisse du pouvoir d'achat et la montée des

taux suscitée par des appels massifs au marché de la dette. Philippe Tabet, directeur général adjoint de Cafpi, persiste à penser que les taux devraient rester bas car les banques centrales, « continueront de donner les moyens aux marchés de distribuer de l'argent "pas cher" et à des taux intéressants pour relancer l'économie ». Une correction du marché immobilier n'est toutefois plus exclue, surtout pour les biens actuellement surcotés dans certains quartiers en devenir ou encore présentant des défauts. Quand à ceux situés dans les petites villes dont les centres sont déjà délaissés, ils devraient être les premiers à faire les frais de ce trou d'air. Reste à savoir s'il sera transitoire ou s'il servira de catalyseur à un véritable retournement de marché.

Pour l'instant, et malgré les nouvelles contraintes, les professionnels tentent de sauver les meubles. Par un tweet publié dimanche 15 mars, la Fédération nationale de l'immobilier a annoncé que « les agences immobilières adhérentes à la Fnaim respecteront les instructions gouvernementales et fermeront l'accès au public de leurs 10.000 points de vente ». Ce qui se déroule effectivement partout sur le territoire. Les visites physiques de biens immobiliers sont désormais proscrites et celles déjà prévues annulées. « Nous ne ferons plus aucune visite. Ce n'est pas le moment de faire du commerce. C'est un choix citoyen que nous avons pris », martèle Laurent Vimont.

Une période de grande incertitude

Si les agents immobiliers ne peuvent plus se déplacer pour signer des mandats, faire des visites ou aller chez le notaire, selon Julien Haussy, fondateur d'Espaces Atypiques, « tous les propriétaires et les acquéreurs de notre réseau vont être contactés de préférence par visioconférence, sinon par téléphone, afin de suivre leur dossier, les rassurer ». En outre, estime Julien Haussy, « beaucoup de notaires peuvent signer à distance les promesses de vente et les actes authentiques ».

Les limites du virtuel

Les professionnels mettent donc en place des parades, comme, pour certains, des visites virtuelles, et tentent de maintenir le lien avec leur clientèle par téléphone. Tout en la rassurant. « Devant nous s'ouvre une période de grande incertitude dont nous ne connaissons ni la durée ni l'intensité, reconnaît Laurent Vimont. Certains clients se retrouvent dans des situations difficiles. Ils s'apprêtaient à quitter leur domicile et à emménager à 450 kilomètres, d'autres à faire leur état des lieux de sortie ou à signer une promesse de vente aujourd'hui même... »

Autre coup de frein à l'activité, la fermeture des agences de courtage en crédit immobilier, carburant du marché. Leurs clients peuvent cependant toujours réaliser des simulations en ligne ou même contacter leur courtier pour répondre à leurs questions. Le maintien d'un lien à distance sera-t-il suffisant ? Sûrement pas si la crise dure.

« Le numérique permet à une grande partie des acteurs de travailler chez eux et offre la possibilité d'avancer



cer de son domicile sur un dossier ou de transmettre des documents dématérialisés, estime Philippe Taboret. En revanche, pour l'acheteur, la visite d'un bien en faisant appel à tous ses sens ou pour les acteurs financiers, la réalisation des contrats avec des contraintes de confidentialité et de sécurisation des données requièrent des rendez-vous de visu. Ne pas traiter ces dossiers entraînerait inévitablement un retard, induisant un recul de la demande et nombre de dossiers financés. »

Dans l'immédiat, quelques précautions peuvent être prises. « Ceux qui ont un projet d'achat en cours ont intérêt à rallonger le délai de leur condition suspensive pour l'obtention de leur prêt, recommande Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis courtage. Pour aider les ménages et fluidifier l'activité, l'Apic, association des intermédiaires en crédits, vient de demander au ministère du Logement de prendre des mesures d'urgence comme suspendre les préconisations du Haut Conseil de stabilité financière [qui inquiet d'une éventuelle surchauffe du crédit a recommandé un resserrement des conditions d'accès], mais aussi d'allonger le délai des clauses de conditions suspensives de 45 à 60 jours ou encore de favoriser la signature d'actes authentiques à distance.

Le marché locatif touché

Le marché locatif est également touché par la crise du Covid-19. « Si nous arrivons en ce moment à peu près à gérer les opérations d'états des lieux au départ et à l'arrivée des locataires en respectant les consignes de sécurité, explique Jean-Marc Torrolion, président de la Fnaim, en revanche l'industrie du déménagement et de la location de véhicules utilitaires est à l'arrêt. Ce qui bloque le départ et l'arrivée de locataires. » Mais à moyen terme, ce sont surtout les futures difficultés financières que pourraient rencontrer les locataires qui risquent de freiner les investisseurs.

Un recul des prix de la pierre

pourrait toutefois ouvrir de nouvelles opportunités à ceux pour l'instant exclus de ce marché... A condition qu'il ne s'accompagne pas d'une dégradation sensible des conditions de crédit. ■



FONDS MATIÈRES PREMIÈRES ÉNERGIE

En pleine dégringolade depuis le début de la crise du coronavirus, le baril de Brent a perdu

plus de 60 % de sa valeur depuis le 1^{er} janvier. Les fonds matières premières énergie chutent de 48,29 % en trois mois.



FONDS ACTIONS IMMOBILIER

L'immobilier fait office de valeur refuge en ces temps de krach boursier dû à la crise du corona-

virus. Il s'agit d'une classe d'actifs assez défensive et anti-cyclique. Les fonds dédiés ont pris 1,15 % en trois mois.



Conformément aux directives du gouvernement, les agences immobilières ont fermé leurs portes. Photo Hans Lucas/AFP