

## QUEL AVENIR POUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ?

À son apogée au début de l'année 2020, le marché de l'immobilier a subi un coup d'arrêt brutal en raison de la crise sanitaire et du confinement imposé aux Français. Alors que les professionnels du secteur estiment que les transactions étaient quasiment à l'arrêt pendant la période de confinement, chacun s'interroge sur les conditions de la reprise, la perspective de nouvelles crises sanitaires ayant rebattu les cartes. Bilan et perspectives.

Thierry Delesalle, notaire à Paris et spécialiste des transactions immobilières, salue les dispositions qui permettent la comparution à distance pour la signature d'un acte authentique. Il relève néanmoins un paradoxe : « Désormais, tous les clients veulent faire une visioconférence pour une simple promesse de vente, alors qu'une simple procuration aurait suffi, et c'est parfois un peu lourd à mettre en place ». À cet effet d'annonce, se sont d'ailleurs ajoutées des difficultés techniques dont témoigne Murielle Gamet, associée et présidente de l'étude parisienne Chevreaux : « La plateforme de certification IDNow était, dans les premiers temps, débordée et les gens devaient attendre 30 à 40 minutes pour avoir la certification. De plus, il n'y avait pas d'interlocuteur francophone, ce qui était compliqué pour certains signataires ». Les choses sont rentrées dans l'ordre, mais seulement vers la fin du mois d'avril. La crise aura en tous cas permis de trouver des astuces pour pallier l'absence de matériel. « Lorsque les gens n'ont pas d'imprimante, je leur fournis une procuration allégée, écrite à la main, et je leur demande de se prendre en « selfie » avec ledit document », explique Thierry Delesalle.

### De nombreux actes en attente

« Les notaires authentifient en moyenne 15 000 actes par jour. En avril 2020, cela a chuté à 3 000 actes par jour. En région parisienne, la baisse est un peu plus importante qu'en province puisque cela est passé de 800 actes par jour en moyenne à 155 actes par jour, soit 80 % de moins », relève l'officier ministériel. Ces chiffres concernent toute l'activité notariale, mais les répercussions sur le marché immobilier sont évidemment cruciales. Les chiffres du baromètre LPI-SeLoger d'avril 2020 révèlent ainsi que le nombre de compromis de vente signés en mars 2020 est inférieur de moitié à la même période l'an dernier. À l'étude Chevreaux, alors que plus de 500 actes authentiques avaient été signés en avril 2019, celui de 2020 compte la conclusion de 136 actes authentiques, dont 47 à distance. Le

ralentissement des signatures dépend toutefois de la nature des actes. « Nous avons constaté que pour les donations-partages, lorsque les personnes concernées étaient des ressortissants étrangers, le processus est resté fluide, parce que, paradoxalement, les gens sont disponibles et la procédure de signature de procuration demeure plus facile, alors qu'elle est habituellement assez lourde, car elle implique d'aller au consulat », relève Murielle Gamet.

Du côté des agents immobiliers, on s'alarme de l'arrêt brutal des transactions du fait du confinement. Le président de la FNAIM, Jean-Marc Torrollion, estimait à 100 000, début avril, le nombre de transactions en attente, mettant d'ailleurs en cause les notaires. Les blocages sont de natures diverses, en l'absence de possibilité de déménager, de visiter les biens, d'obtenir les accords pour un prêt, un diagnostic technique, une purge du droit de préemption ou encore un document du syndic. Selon la note de conjoncture des notaires, parue le 20 avril 2020, et dont Thierry Delesalle est l'un des rédacteurs, il faudra, en sortie de crise, régulariser l'ensemble des actes en attente, ce qui ne manquera pas de provoquer un « décalage » dans les transactions envisagées, répercussion du retard pris pendant la période de confinement. Dans cette configuration, il est probable que le volume des transactions constatées à l'été 2020 soit assez faible. « Nous avons à peu près deux mois d'actes à rattraper », estime Murielle Gamet, qui considère que ce sont les ventes de résidences secondaires qui ont été bloquées, en raison de l'interdiction de se déplacer, et les résidences principales en raison de l'interdiction de déménager. Mais d'autres problèmes ont également ralenti le marché. « Les banques ne levalaient pas les conditions suspensives, les délais pour les assurances ont augmenté, les bureaux des hypothèques étaient en mode dégradé, les mairies ne répondaient pas au DIA, il était difficile d'obtenir des extraits de casier judiciaire, des diagnostics immobiliers et il y a eu peu de mises en vente pendant le confinement », égrène l'officier ministériel.

## Rétractations

Les précisions du législateur, en cours de confinement, concernant l'absence de prorogation du délai de rétractation de trois mois en cas de promesse de vente, ont d'ailleurs pu semer le trouble. Selon certains professionnels, des acquéreurs ont laissé passer le délai de trois mois, pensant qu'il était prorogé et qu'une rétractation serait ensuite possible, ce qui pourrait générer quelques contentieux. Thierry Delesalle ne considère cependant pas les choses sous cet angle. « *Les acquéreurs peuvent avoir des incertitudes concernant l'avenir. En ce qui me concerne, ma politique est de ne pas forcer les gens. Un acquéreur qui voudra se rétracter trouvera de toute manière un moyen, avec un refus bancaire de complaisance ou autre chose... Je déconseille aux vendeurs de perdre du temps et de l'énergie pour cela* », estime le notaire. « *Il y a bien une période d'incertitude, mais les clients sont tirillés entre, d'une part, l'effet d'aubaine et, d'autre part, la probabilité de l'augmentation des taux d'intérêts bancaires* », juge Murielle Gamet.

## La ruée vers l'« or vert »

Selon Thierry Delesalle, le marché parisien intramuros ne devrait pas connaître de chute majeure. « *La résilience sera forte. Avant la crise, il y avait quatre acquéreurs pour un bien à vendre. Donc, si après la crise, la moitié des acquéreurs disparaît, ce n'est pas bien grave. Les biens qui risquent d'en pâtir sont ceux qui ne sont pas de qualité, pour lesquels le prix n'est pas justifié et, le seul risque, c'est qu'il n'y ait plus d'excès* ». Cette crise va, globalement, provoquer un rajustement des prix en fonction de la qualité des biens et ce n'est pas un mal. La fin des excès ira sans doute de pair avec l'appétence des acquéreurs pour l'habitat rural et « l'or vert », notamment dans la perspective d'autres épisodes de confinement.

Certaines études, comme celle réalisée par OpinionWay pour Artémis Courtage mi-avril, ont mis en évidence le regain d'appétence des français pour des biens avec jardin ou terrasse. Quelque 11 % des français réfléchissent à l'acquisition d'un logement avec jardin et 8 % avec une terrasse. Ces chiffres sont plus marqués chez les jeunes, de 25 à 35 ans, qui sont 24 % à souhaiter un jardin et 17 % une terrasse. « *L'appartement en centre-ville ne sera plus l'alpha et l'oméga des investisseurs* », estime Philippe Feuille, président de La Compagnie des CGIP. Cette « renaissance de la pierre verte » pourrait dynamiser l'immobilier rural, même pour l'investissement. Une étude de Sotheby's France sur l'immobilier haut de gamme se veut cependant rassurante sur l'avenir des biens de luxe : les achats, s'ils ont du mal à se concrétiser, suscitent toujours autant l'intérêt et seule une stagnation des prix serait à craindre à la reprise. Thierry Delesalle, plus que l'immobilier résidentiel, s'inquiète pour le marché de l'immobilier de tourisme. « *Il faudra observer de près ce qui se passe cet été* », dit-il.

## Attitude des banques

« *La reprise du marché immobilier dépend en réalité des banques, estime le notaire. Vont-elles en priorité favoriser les entreprises plutôt que les particuliers ou viendront-elles au soutien du marché immobilier ?* ». Pour Thierry Delesalle, les projections faites sur les intentions d'achat sont bonnes, reste à savoir si le crédit suivra, notamment s'il est octroyé aux plus jeunes qui estiment que l'investissement dans la pierre est plus sécuritaire.

À cet égard, les premières données collectées par le courtier vousfinancer.com sont rassurantes, puisque dès l'annonce du déconfinement, au 11 mai 2020, 70 % des banques ont annoncé qu'elles accepteraient de nouveaux dossiers de crédit immobilier. Toutefois, les délais de réponse et d'octroi des prêts pourraient être rallongés, en raison des difficultés à mobiliser le personnel. Il faudrait compter trois semaines pour obtenir un accord, contre une dizaine de jours en période ordinaire.

## Quel déconfinement ?

La note de conjoncture du CSN prévoit cependant plusieurs scénarii, notamment un cas de reprise « molle », c'est-à-dire incertaine, alors que la menace d'une deuxième vague plane sur l'économie. La président du réseau d'agences immobilières Century 21 a, pour sa part, tablé sur une baisse des prix « entre 15 et 20 % » au moment du déconfinement. Le baromètre mensuel LPI-SeLoger constate toutefois que, malgré un marché à l'arrêt depuis le 17 mars 2020, les prix n'ont pas baissé dans les premières semaines du confinement, le prix de l'immobilier dans l'ancien poursuivant même sa hausse de 1,3 % sur les trois derniers mois. Cependant, selon d'autres études réalisées par SeLoger, en partenariat avec l'Observatoire du moral immobilier (OMI), 55 % des acquéreurs s'attendent à une baisse des prix, comme 52 % des acheteurs et 6 investisseurs sur 10. Murielle Gamet prévoit quant à elle à un marché parisien ralenti jusqu'en septembre. « *Jusqu'au confinement, les gens ne trouvaient pas l'appartement de leurs rêves, mais seulement ce qui leur fallait. Il faudra s'attendre à davantage d'offres et à des acquéreurs plus difficiles, sauf pour les gens qui ne peuvent pas attendre pour acheter* ». Elle augure une baisse n'excédant pas 10 %, qui touchera surtout les biens de moindre qualité.

Mais elle se demande : « *Les visites vont-elles pouvoir reprendre ?* ». Et alors qu'une période anxieuse s'appête à débiter, liée au marché de l'emploi et à la fin du chômage partiel, comment vont réagir les consommateurs ? « *La reprise du marché dépendra de ce qui se passe économiquement* », estime-t-elle. Le gouvernement a d'ores et déjà prorogé l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 10 juillet prochain.

Anne Portmann