

Focus - Paroles d'experts

Multidimensionnelle et totalement inédite, la crise sanitaire que nous vivons emporte de nombreuses interrogations sur l'avenir du marché immobilier. Les mesures de confinement ont figé en grande partie l'activité de la filière logement, malgré la volonté des acteurs et des pouvoirs publics de trouver des solutions pour retrouver de la fluidité.

Le déconfinement prévu pour le 11 mai va mettre progressivement en lumière un nouvel environnement économique et financier, psychologique et sociétal qui va déterminer le mode de fonctionnement du marché immobilier, et de ce fait les évolutions de l'activité, des volumes de ventes et des prix.

Nous présentons ci-après des éléments clés d'analyse présentés par de grands acteurs du marché, dans un contexte où l'incertitude règne et où des enchaînements conjoncturels et des forces contraires peuvent faire basculer la conjoncture et le marché dans un sens ou l'autre.

I - SUR LE CARACTERE INEDIT DE LA CRISE, LE ROLE DE LA QUESTION SANITAIRE ET LA SORTIE DU CONFINEMENT

« **Les perspectives de reprise sont hypothétiques et dépendant de l'issue du seul combat prioritaire actuellement : la lutte contre le virus** ». Note de conjoncture Immobilière n°47 des Notaires de France

« **Si le virus bégaie, avec des confinements par intermittence, le marché ne retrouvera pas sa liquidité.** » Sébastien de Lafond, Président de Meilleurs Agents, cité par Sophie VION dans son article des Echos du 28 avril 2020, « Immobilier, quel marché en sortie de confinement ? »

« **Il faut apprendre à dire "je ne sais pas", personne ne peut prédire ce qui se passera après la crise du Covid-19.** » Laurent Vimont, président de Century 21 France (cité par Jean-Bernard LITZLER, le Figaro Immobilier, le 8 avril 2020)

« **Depuis une quinzaine de jours, les demandes aussi bien en achat qu'en location ont augmenté de 42% sur notre site.** » Christine Fumagalli, présidente du réseau ORPI (cité par Anne-Sophie VION, Les Echos, le 28 avril 2020)

II - SUR LES FACTEURS MACRO ECONOMIQUES QUI JOUENT SUR LE MARCHE IMMOBILIER

Sur la profondeur de la récession économique attendue et les politiques générales à mettre en oeuvre

« ... Au 23 avril 2020, nous estimons ainsi que **l'économie française fonctionne 35 % en-dessous de la « normale »**. Sur le seul champ marchand, la perte est estimée à - 41%, et même à - 49% en excluant les loyers, composante peu sensible à court terme aux évolutions de l'activité. La consommation des ménages serait quant à elle inférieure de 33% à sa normale ». Point de conjoncture de l'INSEE

Ces chiffres sont partagés par de nombreux conjoncturistes qui mettent également en avant le rôle de stabilisateurs classiques de l'activité utilisés par les Etats pour contrer les récessions.

« **Le seul effet de huit semaines de confinement représente 120 milliards d'euros de produit intérieur brut en moins dans l'économie (5 points de PIB annuel).** Près de 60% de la baisse du revenu national est absorbé par les administrations publiques (par la hausse du déficit). Mais 35% est au compte des entreprises, ce qui pose la question du rebond après l'épisode du confinement. **Le risque est grand de voir s'enclencher alors une spirale récessive : faillite et réduction de l'emploi conduiront à une réduction du revenu des ménages qui alimentera la réduction de l'activité.** » OFCE, Policy brief du 20 avril 2020

« **Pour huit semaines de confinement, les ménages accumuleraient une épargne forcée de 55 milliards d'euros.** » OFCE, Policy brief du 20 avril 2020

Focus - Paroles d'experts

« Chaque quinzaine de confinement nous « coûte » environ 1,5% de perte de PIB annuel, et presque autant en déficit public supplémentaire, compte tenu des mesures prises... »

Au-delà de l'urgence et du consensus du présent, nous devons commencer à réfléchir à « l'après-crise », avec là beaucoup de questions ouvertes. Mais nous savons que la confiance des ménages et des entrepreneurs y jouera doublement un rôle-clé : confiance sanitaire à travers une sortie assez sûre mais indispensable du confinement ; confiance aussi économique dans notre capacité à repartir durablement. Comme dans les après-guerres – auxquels notre après-crise ressemblera un peu, en moins dramatique heureusement –, nous devons mobiliser pour cela un mix de trois leviers : le retour à la croissance, le traitement des dettes, la bonne utilisation de la politique monétaire ». François de Villenay de Galhau, gouverneur de la banque de France audition devant la commission du Sénat du 15 avril 2020

« Quant aux particuliers, certains voient déjà leur revenu significativement diminué par cette crise... Même pour ceux dont la situation financière ne sera pas directement impactée, on peut craindre une crise de confiance alimentée par la peur du chômage et de l'avenir, repoussant mécaniquement un projet qui les engage sur le long terme. », Baromètre national de l'immobilier de Meilleurs Agents d'avril 2020

Les taux d'intérêt et l'accès au crédit

La sérénité domine, compte tenu de l'abondance des liquidités qui irriguent le marché. Quelques voix s'élèvent cependant pour alerter sur l'intégration d'une nouvelle prime de risque par les banques pour couvrir l'accroissement des risques de défaillance des acquéreurs sur le marché immobilier.

« Le financement des marchés immobiliers français ne devrait donc pas avoir, a priori, à subir les conséquences de la crise du coronavirus. Les liquidités disponibles devraient rester abondantes et les taux des crédits immobiliers devraient rester bas. » Michel MOUILLARD, Sweet Immo mis à jour le 15 avril 2020

« Il y a deux forces contradictoires qui vont s'exercer sur ce métier : d'un côté des taux d'intérêt qui vont rester faibles et un excès de liquidités ; de l'autre un resserrement du crédit et une récession forte qui vont donc éloigner de potentiels acquéreurs. Bien malin est celui qui peut savoir ce qu'il se passera. Une chose est sûre : la pierre restera un investissement de premier ordre car beaucoup vont être échaudés par la forte baisse des marchés actions ». Philippe Salle, Président de Foncia, interview du 28 avril 2020, publiée par Olivier Marin sur le site immobilier.lefigaro

« Depuis le début du mois d'avril, les courtiers ont constaté une hausse des taux d'intérêts des crédits immobiliers. Ils enregistrent ainsi +0,15 %, +0,25 %, et même jusqu'à +0,70 % selon la durée du prêt et le profil de l'emprunteur. Pour l'heure, rien d'alarmant donc, d'autant que la moyenne des augmentations se situe plutôt autour de 0,25%. Reste que cette hausse confirme une première augmentation constatée en mars, qui contraste avec une année 2019 plus avantageuse pour les emprunteurs. Elle intervient dans un contexte inédit, entre crise sanitaire et crise économique. Pour les spécialistes, ce sont d'ailleurs les incertitudes liées à la poursuite de l'activité, au déconfinement, à la reprise et à la santé des entreprises, qui ont conduit les banques à revoir leur copie. Les établissements financiers ont, en effet, décidé d'intégrer une nouvelle prime de risque au calcul des crédits, car il est devenu aujourd'hui plus incertain de prêter de l'argent. » le-prêt-immobilier.com le 28 avril 2020

« Le secteur de l'immobilier devrait bénéficier en 2020 de conditions de financement encore très favorables. Malgré l'épidémie de Coronavirus qui a bloqué de nombreuses transactions, les taux devraient donc rester bas, portés par une inflation inférieure à 1%. » François Villeroy de Galhau, le Gouverneur de la Banque de France, cité dans le-prêt-immobilier.com le 28 avril 2020

Focus - Paroles d'experts

Les arbitrages des personnes physiques en faveur de l'investissement

Deux discours s'opposent : le logement est une valeur-refuge par rapport aux autres actifs (bourse, obligations) et pour d'autres les contraintes sur le marché immobilier se renforcent (encadrement des loyers et défaillance des locataires et des AirBnB moins attractifs) et peuvent décourager.

« **La crise sanitaire du Covid-19 a des répercussions sur le comportement des locataires**, selon une étude de SeLoger en partenariat avec l'Observatoire du Moral Immobilier (OMI). Les répercussions économiques ont un impact certain sur près d'un locataire sur cinq. **En effet, 18 % des personnes interrogées ont peur de ne pas pouvoir payer leur loyer.** La mise au chômage partiel de 10,8 millions de salariés a réduit inévitablement les revenus de nombreux foyers français. Mais cette inquiétude semble encore plus palpable chez les propriétaires qui se montrent encore moins confiants que leurs locataires. Ils sont en effet 34% à craindre qu'en cette période de crise, les occupants de leurs logements ne puissent régler leur loyer. » cité par Boursorama avec Newsgene le 28 avril 2020

III - SUR LES FACTEURS PROPRES A L'IMMOBILIER

La confiance des ménages dans l'immobilier

Pour le moment, de premiers sondages restent positifs sur les intentions d'achat.

« **Le marché est sur pause mais l'optimisme reste de mise** » constate Séverine Amate, porte-parole du groupe SeLoger. En effet, l'enquête menée par SeLoger nous apprend que « **7 Français sur 10 ne doutent pas que leur projet immobilier se réalisera dans les six prochains mois et 1 Français sur 2 s'y attèlera même dès la fin du confinement !** ». Enfin, il est important de souligner que **seules 13 % des personnes interrogées envisagent de reporter l'achat ou la vente de leur logement à 2021.**

Mais les intentions pourront-elles se concrétiser et ne vont-elles pas rencontrer des freins de nature financière ou psychologique, lié au déconfinement et a son côté anxiogène ? Car il va falloir sortir et quitter ce que la sociologue Fanny Paris appelle un « *“sociofuge”*, soit un lieu qui, en période incertaine, permet d'instaurer une normalité provisoire et rassurante », citée par Nicolas Santolaria, « Journal d'un parent confiné, semaine IV, le déconfinement ? Non merci », Le Monde, 26 avril 2020

Vers des évolutions fondamentales de la demande de logement : vers un nouveau paradigme ?

« **Après un mois de confinement, certains ont revu leurs critères en matière de logement. La capitale et ses petits appartements sont en chute libre... Désormais, il est question de maison, de verdure et de grand air !** » le journal *des-femmes.fr*, immobilier : Fini Paris, les confinés veulent acheter en province avec jardin, publié le 25 avril 2020

A tempérer toutefois, le marché évolue usuellement lentement sur ces critères et là encore les contraintes financières et géographiques restent très fortes.

Sur les évolutions de prix

« **En 2020, les programmes neufs vont se raréfier, avec potentiellement un effet sur les prix malheureusement à la hausse.** Il nous faudra alors tous nous mobiliser pour accélérer la production, éviter la hausse des prix et profiter de la crise pour réfléchir à une relance basée sur la production de logements abordables. » Alexandra FRANCOIS CUXAC, Présidente de la FPI, interview du Figaro immo du 25 mars 2020, publié par Olivier Marin

En cas « *d'absence de réponse médicale* » et « *de croissance économique en berne* », « *mécaniquement, le volume des transactions puis les prix seraient en baisse significative, en reflet de la crise économique qui aurait succédé à la crise sanitaire* ». Note de conjoncture Immobilière n°47 des Notaires de France