

Article publié le 23/03/2020

## Covid-19

### Quelles perspectives pour le marché immobilier français avec la crise sanitaire ?

L'épidémie à laquelle le monde fait face aujourd'hui présente plusieurs points communs avec les récentes crises du SRAS et du MERS, avec une particularité importante que la période d'incubation du virus et son vecteur de transmission accentuent la rapidité et l'ampleur de sa propagation. Les laboratoires pharmaceutiques sont à pieds d'œuvre pour développer le vaccin selon des cycles courts de quelques dizaines de mois, mais l'épidémie aura eu le temps d'impacter tous les continents, emporter des vies humaines, et faire vivre aux populations des périodes inédites de confinement qui les forcent à réinventer leurs habitudes quotidiennes. Par rapport à la grippe saisonnière, le coronavirus ajoute un facteur anxiogène supplémentaire qui est la gestion de l'inconnue, et plus précisément la gestion des inconnues connues – et évidemment l'absence à date de traitement.

Pour les professionnels de l'immobilier, il est trop tôt pour se perdre en scénarios ou en conjonctures prospectives, mais Homadata souhaite, au même moment de la publication de l'édition 1 de son observatoire Homadata Insights, apporter via ce papier un prisme de lecture supplémentaire sur la rétrospective du marché immobilier de 2019 et sur son évolution en 2020, via un inventaire des facteurs qu'il faudra a minima prendre en compte dans l'hypothèse d'une reprise économique aux délais incertains.

---

#### Avant la crise

Coïncidence du calendrier, la crise du coronavirus qui a d'abord sévi en Asie avant la fin de l'année 2019 arrive en France au moment où l'année 2020 démarre.

2019 a été une année record en terme d'immobilier, tant sur le plan du nombre de transactions (plus d'1 million) que sur la conjoncture propice liée notamment aux taux d'emprunts bas.

L'incertitude des marchés financiers et de la scène géopolitique et économique européenne et mondiale a naturellement fait tourner les investisseurs vers la valeur plus « sûre » de la

pierre, dont les investissements ont représenté plus de 20% des transactions en 2019.

Malgré un contexte social tendu avec la crise des gilets jaunes et une revue à la baisse de la croissance en fin d'année, l'immobilier s'est non seulement développé en volume, mais diversifié en nature, avec des constructions dans le neuf de plus en plus créatives en soutenabilité, des politiques incitatives fortes du gouvernement pour soutenir l'accès au logement, la rénovation énergétique et l'accès à la propriété comme l'illustrent la rétrospective 2019 d'Homadata Insights.

## Avant le confinement du 16 mars

Les principaux acteurs de l'immobilier résidentiel s'accordent à le dire, le premier trimestre n'a montré aucun signe d'essoufflement du marché, tant sur les transactions, où l'offre en accession à la propriété ou à la location s'est maintenue à un niveau élevé, que sur les prix, où au contraire, la tendance haussière a continué à se confirmer pour atteindre même des records, notamment dans certains arrondissements de la capitale.

Côté financement, les banques ont continué d'emprunter, et n'ont pas forcément resserré les critères d'éligibilités des emprunteurs jusqu'à en arriver à un volume de dossiers de financement si élevé qu'elles ont dû temporiser.

Les taux se maintiennent à des niveaux historiquement à la fois bas et stables.

Avant l'annonce du confinement par le chef de l'Etat, aucun signe tangible de ralentissement n'a été perçu par les analystes sur les quelques jours ou semaines précédant l'annonce.

## Le choc du confinement et le coup d'arrêt de certaines activités

L'annonce à mi-mars 2020 de la mise en application immédiate des mesures de confinement similaires à celles des pays touchés plus tôt comme la Chine, Hong-Kong, Taiwan, Singapour, la Corée du Sud, et plus tardivement l'Iran, l'Italie et d'autres pays européens a eu un effet de choc inédit en France. Sans être exhaustif, il faut citer les impacts immédiats que plusieurs de nos partenaires ont remontés :

➡ Dans la **transaction**, la suspension de toutes les activités nécessitant une présence physique : visites des biens, rendez-vous en agence, déplacements et prospection in situ, mais également signatures des compromis. Les réseaux immobiliers avec agences physiques ont tout simplement fermé leurs agences pour tenter un plan de continuité d'activité via des moyens de communication modernes mais virtuels.

D'autres acteurs se sont adaptés en proposant la dématérialisation à l'extrême des processus notariés, mais restent minoritaires. Mais certaines professions ralentissent leur activité, comme les déménageurs qui expriment clairement leurs craintes quant à leur sécurité sanitaire liée à la nature même de leur activité.

➡ Sur le pan du **financement**, les banques ont tout simplement suspendu le traitement des nouveaux dossiers d'emprunts, en partie lié d'une part à la saturation du nombre de dossiers à traiter sur le premier trimestre 2020, et d'autre part lié à l'attentisme des premiers jours de crise sanitaire grave et le très fort ralentissement des interactions avec leurs clientèle de détail.

➡ Les chantiers de **construction** ont tous été suspendus et même si en principe, l'activité est plus habituée aux aléas notamment climatiques qui peuvent induire des délais dans le calendrier, le contexte politique ajoute une inconnue à absorber.

Traditionnellement, l'attribution des permis de construire est en chute libre juste avant les élections municipales, dont le premier tour a été maintenu par le gouvernement le 15 mars, quelques heures avant l'annonce du confinement et le report du second tour à une date hypothétique en juin 2020. Sur les 36 000 communes françaises et les 34 000 mairies, des milliers de communes se retrouvent donc sans nouveau maire, et devront intégrer une période supplémentaire de plusieurs mois avant de voir l'attribution des permis de construire remonter.

Cela aura un impact mécanique sur l'activité des promoteurs et des développeurs, mais également un impact indirect sur toutes les activités connexes liées aux nouvelles constructions.

De manière plus immédiate, les architectes demandent des garanties sanitaires pour la continuité de leurs opérations courantes.



Sur le marché de la **location**, le secteur de location courte durée ou saisonnier a été impacté de plein fouet, tout comme le secteur de l'hôtellerie, de la restauration ou du tourisme, accusant des annulations en masse et des taux de vacance record.

En location longue durée, l'extension de la trêve hivernale traditionnellement arrêtée dès les premiers jours du printemps ne va pas contribuer à la liquidité du marché. De même la fermeture des établissements scolaires et des universités réduit fortement la demande de locations estudiantines, alors que la protection prioritaires des personnes âgées confinées à domicile ou en EHPAD fige le marché des résidences du troisième âge pour une période inconnue.

Certains établissements ont également consenti le report ou la suspension des loyers pour les TPEs et les PME pendant la période de confinement.



Les activités liées à la **copropriété** sont également suspendues, notamment l'impossibilité de tenir des assemblées générales pour voter des maintenances ou modifications structurelles de bâtiments, alors que les syndic et les conseils syndicaux sont à pied d'œuvre pour garantir les mesures de distanciation sociale et l'application des gestes barrière au sein des copropriétés où les contacts sur les parties communes et la proximité des habitants est propice à la transmission du virus.



L'immobilier **professionnel** et tertiaire est également mis à l'arrêt, la grande majorité des entreprises ayant choisi soit de réduire au maximum l'activité de leurs salariés via du télétravail ou du chômage partiel, soit, pour les domaines vitaux au bon fonctionnement du pays, de limiter l'activité professionnelle au strict plan de continuité d'activité, reportant sine die toutes les dynamiques d'investissement ou de croissance.

## Comment vont réagir les investisseurs ?

D'un point de vue strictement économique ou financier, la France a connu plusieurs épisodes aux signaux anxieux similaires (notamment celui de 2008 où suite à la crise des subprimes, les taux d'intérêt ont doublé en quelques heures...).

La bourse de Paris a dévissé immédiatement quelques jours avant et après l'annonce du confinement, et nombre d'épargnants dans des produits de PEA ou d'assurance vie ont vu la valeur de leurs actifs fondre de 15% à 30%.

Sur les marchés cotés, des sociétés ont vu le cours de leur action se diviser par 2 en quelques jours.

Dans ce climat anxieux, accentué par des mouvements de panique comme on a pu en observer dans certaines grandes surfaces dévalorisées ou pharmacies à court de stocks, les investisseurs sont à la recherche perpétuelle de signaux et d'informations à l'échelle nationale et mondiale pour piloter leur portefeuille et procéder le cas échéant à certains arbitrages.

Alors que la Chine amorce sa descente du plateau et table sur un retour à la normale dans quelques mois, d'autres puissances comme l'Europe se rendent compte qu'elle sont au milieu de la courbe ascendante du nombre d'infectés, avec des taux de létalité variant du simple au double au sein même de l'Union.

Quant aux Etats-Unis, la crise battra son plein dans 5 à 7 semaines. Les laboratoires Gilead, Regeneron, Sanofi, l'institut Pasteur, sans compter les startups et les laboratoires d'infectiologie sont engagés dans une course contre la montre pour trouver les traitements préventifs et curatifs.

Comment vont réagir les investisseurs immobilier face à cette multitude d'incertitudes ? L'histoire a montré que ces investisseurs se divisaient en deux catégories.

### Quelles évolutions possibles ?

De par sa nature intrinsèque, l'épidémie s'affaiblira, avec une durée de plateau directement liée aux mesures de confinement visant à s'assurer que les capacités hospitalières puissent traiter les patients sans risquer la surchauffe et le déraillement.

Cette crise sans précédent a de facto révélé un certain nombre de marqueurs qui – parions-le – feront l'objet de réflexions sociétales et économiques profondes. Citons notamment :

- ➡ La priorisation de l'accroissement des capacités et de la qualité de **l'immobilier de santé**, qu'ils s'agissent des infrastructures de soin ou d'accueil des personnes les plus exposées, sur lesquels les investisseurs pourraient avoir un regain d'intérêt.
- ➡ La considération de **l'immobilier de logistique et de stockage** comme éléments stratégiques d'un pays pour subvenir à des besoins vitaux.
- ➡ Le recentrage des chantiers et des constructions nouvelles sur **une vision plus durable** et plus long-termiste avec la prise en compte d'une rationalisation de l'espace en propriété et urbanistique, et l'ultra connectivité des bâtiments permettant de répondre à une tendance de virtualisation de certaines professions.
- ➡ Certains analystes considèrent également le retour possible vers un modèle de garantie d'emprunt hypothécaire. En effet, aujourd'hui, les revenus garantissent les prêts, alors qu'en période de crise, ce sont ces revenus-mêmes qui sont les plus impactés par rapport à la valeur intrinsèque des biens.

Etant donné que le financement se fait sur les capacités d'emprunt des ménages, en 2019, on avait des taux très bas et des pratiques d'octroi de crédit de la part des banques plutôt laxistes, si bien que le Haut Conseil de Stabilité Financière avait demandé aux banques en décembre 2019 de serrer la visse. Avec cette situation actuelle où le pouvoir d'achat des ménages constitue un risque pour les banques, serait-ce l'occasion de changer de modèle de financement et de passer au **Loan-to-Value?**

Ceux qui finissent par paniquer en retirant leurs engagements et/ou en tentant de négocier au-delà du raisonnable des prix à la baisse, quitte à déstabiliser le marché de manière durable.

Ceux qui, un peu plus aguerris, considèrent que l'argent investi n'est pas un argent dont ils ont réellement besoin, et qu'une crise comme celle-ci est au contraire une opportunité non seulement de maintenir leur investissements, mais de contre-intuitivement ré-investir, en tablant sur l'effet levier de la reprise.

Nul aujourd'hui ne peut prédire quel sera le comportement qui prévaudra.

- ➔ L'adoption (forcée ou naturelle) de **nouvelles habitudes de travail**, tant sur les trajets, la mobilité professionnelle, que les espaces d'accueil temporaires.
- ➔ Une augmentation de la **qualité des structures d'accueil hôtelières** et locations saisonnières pour répondre aux nouvelles exigences sanitaires des voyageurs privés ou professionnels.
- ➔ Une réflexion en profondeur sur les **espaces de transit** concentrant les flux de voyageurs, gares, aéroports, terminaux etc.

Autant de sujets qui prouvent encore une fois que l'immobilier est une dimension essentielle de la ville intelligente de demain, devant petit à petit répondre de manière intégrée aux cahiers des charges modernes de santé, sécurité, pollution, mobilité, communication, enseignement etc.