



Corinne Jolly.

# « Le scénario le plus plausible aujourd'hui est une reprise progressive du marché. »

Malgré le confinement, chaque semaine, environ 800 000 acquéreurs ont continué à chercher un bien sur PAP.fr. Des recherches rendues possibles grâce aux outils digitaux disponibles sur le site. État des lieux du secteur immobilier avec **Corinne Jolly, présidente de De particulier à particulier**. **Propos recueillis par Malika Souyah.**

avaient mis en route leur projet de vente sont aussi restés. Ce sont les nouvelles mises en vente qui ont vraiment chuté : moins 70 % par rapport à la même période de l'année dernière. Autrement dit, ceux qui vendaient déjà ont continué à vendre et ceux qui n'avaient pas commencé ont attendu.

## Quel a été l'impact des mesures de confinement sur votre activité ?

Nous avons fermé nos locaux et nous avons mis tout le monde en télétravail. Notre assistance juridique a été très sollicitée, car il y avait énormément de flou juridique. Nous avons mis en place de nombreux services : poster une vidéo prise avec son smartphone gratuitement dans son annonce; hébergements gratuits pour les soignants; estimation du prix de vente en visio; garantie remboursement Covid-19 en location de vacances; bandeau « Appel vidéo possible » sur les annonces...

## Les recherches de biens se sont-elles poursuivies pendant le confinement ?

Nous avons enregistré une baisse de 4 % des acquéreurs, seulement. Les propriétaires qui

## Combien de personnes ont recherché une maison sur PAP.fr pendant le confinement ?

En moyenne, nous avons enregistré 800 000 recherches par semaine pendant le confinement.

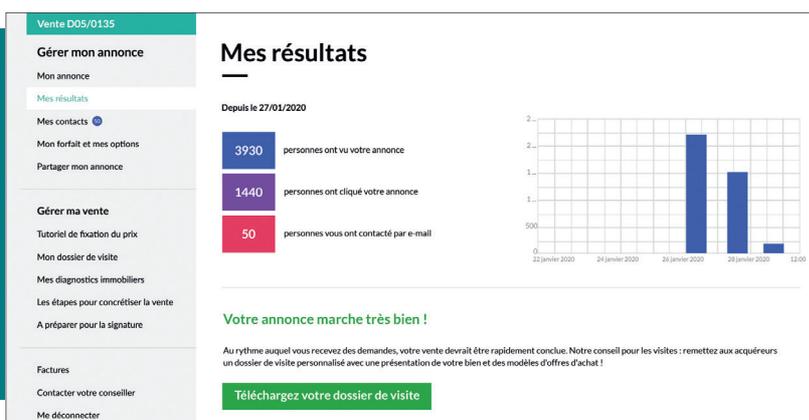
## Est-il judicieux de vendre son bien immobilier dans cette conjoncture ?

Il y a beaucoup d'incertitudes sur la situation économique du pays dans les prochains mois. Une baisse du pouvoir d'achat et/ou une hausse des taux d'emprunt poseraient des difficultés aux acquéreurs, et pourraient entraîner une baisse des prix. Pour l'instant, on ne constate pas de baisse, et on observe toujours un nombre important d'acheteurs dans les zones dynamiques classiques : un studio ou un deux-pièces à Paris – à plus de 10 000 € le m<sup>2</sup> – reçoivent toujours plusieurs dizaines de contacts dans les premiers jours, même pendant le confinement. Mais la crise n'est pas terminée, et on peut craindre que la situation se dégrade. Donc, si on a un logement à vendre et que l'on veut être prudent, il vaut mieux anticiper et s'y prendre maintenant.

## Faut-il reporter ses achats immobiliers pour cause de confinement ?

La meilleure façon d'acheter, c'est toujours d'avoir du temps devant soi, de s'inscrire aux alertes e-mail sur les sites immobiliers pour recevoir les nouvelles annonces, et d'attendre le bon plan ou le coup de cœur. C'est vrai en cette période comme dans d'autres, le bien qui vous convient

Sur l'espace propriétaires du site PAP.fr, on peut vérifier en un clin d'œil l'impact de son annonce.





peut apparaître n'importe quand. Donc, si on veut acheter, il ne faut ni reporter ni se précipiter, mais il faut rester en veille et voir ce qui tombe. Autre avantage : cela permet de prendre connaissance du marché et d'affiner sa recherche.

### Comment se sont déroulés la vente ou l'achat d'un bien pendant le confinement ?

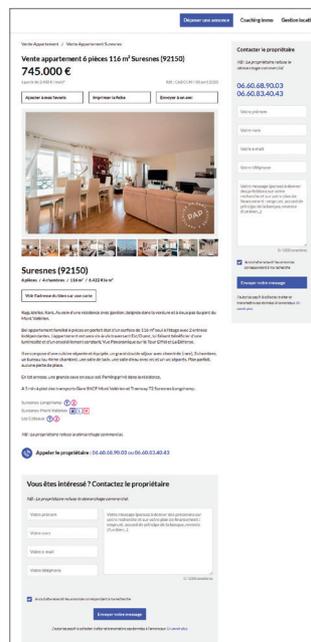
Toutes les solutions permettant de visiter un logement sans s'y rendre ont clairement fait un bond. Sur PAP.fr, nous avons imaginé plusieurs solutions. D'abord, cela fait plus d'un an que nous proposons des visites virtuelles, nous avons donc un certain nombre de vendeurs. Mais, à partir du 17 mars, nous n'avons pas pu organiser de nouvelles visites. Nous nous sommes donc tournés vers des solutions permettant au client de tout faire depuis son smartphone. Ensuite, nous avons lancé les estimations en visio (d'habitude, nous les effectuons lors des visites virtuelles). Enfin, nous avons permis aux clients d'agrémenter gratuitement leur annonce d'une vidéo. Par ailleurs, pour les clients qui souhaitaient se rencontrer, nous avons promu l'appel vidéo en permettant au propriétaire d'indiquer, dans son annonce, qu'il était disponible sur Whatsapp ou Skype.

### Cette crise va-t-elle accélérer la digitalisation du secteur de l'immobilier ?

Les usages ont clairement évolué pendant la crise, les appels vidéo ont explosé, y compris avec les personnes de plus de 60 ans. De plus, la crise sanitaire est loin d'être finie, nous allons devoir respecter, pendant des mois, les gestes barrières. Les solutions qui permettent de gérer à distance vont ainsi devoir être privilégiées.

10 % des vendeurs optent pour le service de coaching proposé par PAP.fr. Un service de nouveau disponible depuis le 11 mai.

Sur les annonces du site, on peut visiter virtuellement les biens disponibles.



### Faudra-t-il refaire les diagnostics immobiliers après le confinement ?

La plupart des diagnostics ont une durée de validité assez longue. Pour les termites et l'état des risques, la validité est de six mois seulement.

### Faut-il s'attendre à une baisse des prix de l'immobilier dans les semaines à venir ?

Pour que les prix baissent, il faut qu'il y ait beaucoup de vendeurs et/ou peu d'acheteurs. En ce moment, nous avons plutôt des acheteurs, mais peu de mises en vente. Donc cela ne va pas entraîner une baisse des prix à court terme. Dans les prochaines semaines, il va falloir observer la reprise des mises en vente : si tout le monde vend, cela occasionnera une baisse des prix, mais c'est peu probable... L'autre point à surveiller, c'est la capacité d'emprunt des acheteurs, car il ne suffit pas de vouloir acheter, il faut pouvoir emprunter. Les difficultés économiques (hausse du chômage, etc.) et la hausse des taux d'intérêt peuvent nuire aux capacités de financement des acheteurs.

### Quelles sont les régions les plus sensibles ?

Tout va dépendre de l'impact économique local. À Toulouse, par exemple, l'aéronautique est très importante, or, ce secteur est particulièrement touché : cela peut engendrer le départ de catégories socioprofessionnelles aisées, et conduire ainsi à une baisse des prix.

### Quid du marché de la maison secondaire, y a-t-il des affaires à saisir ?

Là aussi, il est prématuré de se prononcer. Ce qui est sûr, c'est que la location de vacances vient de passer des semaines difficiles. Si la reprise ●●●



●●● est bonne (ce qui est possible, vu que nous allons tous être largement incités à passer nos vacances en France, et que la location de vacances est une solution qui induit moins de contacts que les villages vacances ou les campings), alors les propriétaires s'en sortiront. Mais si la crise dure, certains propriétaires seront peut-être dans l'obligation de vendre. Les gîtes sont particulièrement en difficulté, car ils ont de grandes capacités et les événements sont interdits pour une longue durée. Cela peut générer un afflux de biens sur le marché, donc des prix intéressants.

### Les maisons avec jardin sont-elles devenues beaucoup plus attractives qu'avant ?

Nous avons constaté une hausse de 5 % des recherches de maisons, c'est donc un signe, mais cela ne révolutionne pas le marché. Les grandes métropoles restent des secteurs dynamiques. D'ailleurs, tout le monde suit attentivement l'évolution des prix à Paris, ce qui prouve l'intérêt que suscite encore cette ville, alors que c'est probablement le pire endroit pour être confiné !

La période de confinement a accéléré la digitalisation du secteur immobilier.

**« L'immobilier reste une valeur sûre qui n'est pas du tout remise en question par cette crise, au contraire. »**

### Est-il judicieux d'envisager l'achat d'une maison avec de gros travaux, alors que les chantiers sont suspendus ?

Une maison avec de gros travaux est un projet à long terme. Les travaux ont souvent du retard, il peut y avoir des aléas (intempéries, découvertes *in situ*, etc.), et la crise actuelle en est un. Les chantiers ont pris du retard, mais il faut toujours prévoir d'éventuels contretemps quand on mène ce genre de projets.

### Peut-on vraiment, à distance, se faire une idée précise d'un bien ?

Carrément ! Jusqu'à présent, nous avons toujours organisé beaucoup de visites inutiles. Or, nous aurions pu nous en rendre compte via une visite virtuelle ou une vidéo. L'objectif n'est pas d'éviter les visites réelles, il s'agit d'en faire moins et de mieux les qualifier. Par ailleurs, toutes les technologies de visite virtuelle ne se valent pas : certaines se résument à des photos panoramiques assemblées, qui ne permettent pas de comprendre la distribution du logement. Mais celles disponibles sur notre site permettent vraiment de se balader dans le bien proposé.

### Pour avoir une chance de vendre cet été, quand faut-il mettre son bien sur le marché ?

Maintenant, vraiment ! En temps normal, une fois que l'on a trouvé un acquéreur, il faut compter trois mois pour conclure la vente. Donc si vous trouvez un acquéreur le 1<sup>er</sup> juin, vous signerez au mieux le 1<sup>er</sup> septembre. Et là, les délais risquent d'être allongés. Il faut donc vraiment se dépêcher.

### Quel scénario de reprise immobilière envisagez-vous ?

Le scénario le plus plausible, aujourd'hui, est celui d'une reprise progressive du marché : les vendeurs vont revenir petit à petit, les acheteurs vont obtenir leurs crédits, et je ne vois pas une baisse importante des prix immobiliers, car la pierre reste une valeur sûre qui n'est pas du tout remise en question par cette crise, au contraire. Le confinement a permis à certains de se rendre compte qu'ils attendaient autre chose de leur logement et que c'était un aspect important de la qualité de vie. Un scénario, pour l'instant moins plausible, mais qui n'est pas à exclure, est que les difficultés économiques soient telles que la situation des acheteurs va vraiment se dégrader. Dans ce cas, la baisse des prix sera plus importante ●

PAP.fr

## VALIDITÉ DES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Diagnostic	Durée de validité
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	10 ans
Diagnostic amiante avant vente	En l'absence d'amiante : durée de validité illimitée. En présence d'amiante : en principe 3 ans, mais le notaire exigera probablement un nouveau diagnostic pour vérifier l'état des matériaux contenant de l'amiante.
Métrage Loi Carrez	Illimitée (tant que de nouveaux travaux ne sont pas effectués)
Diagnostic gaz	3 ans
Diagnostic électricité	3 ans
Diagnostic termites	6 mois
Diagnostic plomb (CREP)	En l'absence de plomb : durée de validité illimitée. En présence de plomb : 1 an
État des risques et pollutions	6 mois
Diagnostiques assainissement	3 ans
Étude de sol	30 ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.