



## EN COUVERTURE

# Immobilier, les bonnes stratégies

### Nouvelle donne. L'impact du Covid-19 rebat les cartes du marché.

PAR BRUNO MONIER-VINARD

À vos masques, prêts, partez ! Au sortir du confinement, les professionnels de l'immobilier redoublent d'activité. « *Le redémarrage est spectaculaire, je m'attendais à une reprise plus progressive* », se réjouit Laurent Vimont, patron de Century 21. « *Quelle agréable surprise de constater la rapidité avec laquelle nos compatriotes ont retrouvé le chemin des agences ! L'intérêt pour la pierre est toujours là* », confirme Christine Fumagalli, à la tête du réseau Orpi. « *Les transactions reprennent fort, ce n'est pas un désastre du tout* », poursuit Eric Allouche, chez Era. Et du côté de Laforêt, son président, Yann Jéhanno, se félicite d'un rebond du marché sur les chapeaux de roues : « *Nous sommes à 85 % de notre activité commerciale d'avant le Covid.* » Seuls quelques locataires et propriétaires, surtout seniors, refusent encore de faire visiter leur bien à louer ou à vendre. À Lille, les acquéreurs sont au rendez-vous : « *avec des prix équivalant à ceux de février* », promet Emma-

nuel Chambat, président régional de la Fnaim. La demande ne faiblit pas non plus à Lyon. « *Les acheteurs tentent de négocier mais les vendeurs ne lâchent rien* », observe Yves Mettetal, patron des agences Primmo. Dans la capitale, le groupe Daniel Féau enregistre 42 entrées en négociations sur deux semaines : « *37 ont déjà abouti par une acceptation de l'offre par le vendeur et la transmission du dossier chez les*

### - 160 000

C'est le nombre de ventes en moins dans l'ancien pendant les deux mois de confinement.

### -12 %

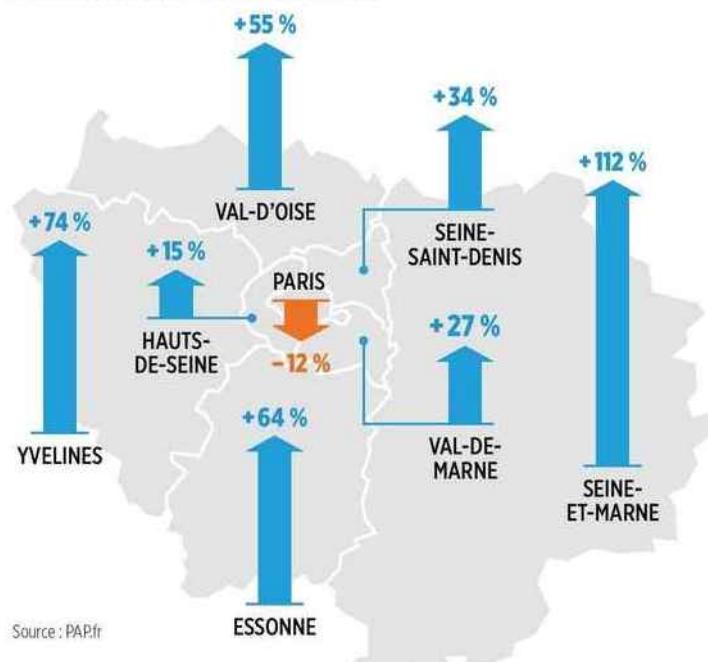
#### de recherches sur Paris

En mai, la capitale perd en attractivité. À l'inverse, la banlieue a le vent en poupe.



## L'envolée des prospections dans la deuxième couronne francilienne

Progression annuelle des recherches en Île-de-France sur le site Web « De particulier à particulier » (mai 2020)



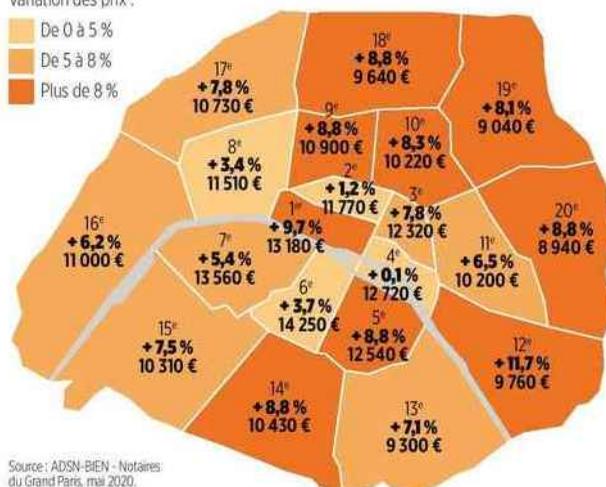
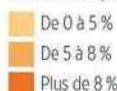


**Grand air.** Près de Chartres, dans la vallée de l'Eure, cette maison de 3 chambres, avec 5 hectares de terrain, a été vendue 475 000 € par Century 21.

## 15 arrondissements à plus de 10 000 €/m<sup>2</sup>

Prix médians au mètre carré des appartements anciens à Paris au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et variation des prix sur un an

Variation des prix :



Source : ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris, mai 2020.

**10 460 €**

C'est le prix moyen du mètre carré à Paris (+ 8 % en un an).

■■■ notaires pour signature de promesse », se réjouit Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du spécialiste de l'immobilier haut de gamme.

Alors, l'impact du Covid-19, même pas mal ? « On vide le tuyau bloqué par un bouchon qui s'est formé avec les deux mois d'inactivité. Il y a toujours plus d'acheteurs que de vendeurs. Si la demande ne faiblit pas, aucune raison pour que les prix baissent », analyse Stéphane Fritz, dirigeant du réseau Guy Hoquet. Un agent immobilier peut rattraper le déficit au cours de l'été. Mais attendons de voir quelle va être l'ampleur des défaillances d'entreprises pour se prononcer. » Les cartes sont aussi brouillées par la forte saisonnalité de l'activité en mars et avril, pas mal de familles cherchant à se loger avant la rentrée scolaire d'automne. « Même si des projets ont été mis en pause à cause de l'incertitude,

la plupart des clients relancent leurs recherches », veut rassurer Richard Tzipine, directeur général de Barnes. L'été sera chaud pour les notaires. Environ 160 000 actes de vente ont disparu des radars des ventes dans l'ancien. « Nous allons travailler tout l'été pour tenter de rattraper le retard des signatures qui ne se sont pas faites pour des raisons commerciales, administratives et juridiques », promet M<sup>e</sup> Thierry Delessalle, porte-parole de la chambre des notaires du Grand Paris. Dont le récent observatoire rappelle que « la baisse des volumes de ventes se reflète souvent dans les prix, après une phase de latence. Quand la pression de la demande faiblit, les prix des logements se replient pour s'adapter aux nouvelles conditions du marché ». Or un sondage de SeLoger indique qu'un vendeur sur deux prévoit une baisse des prix de son logement dans les six prochains

**40 000**

C'est le nombre de logements neufs commandés fin mars par l'Etat.

mois. Dans cette perspective et/ou conséquence du gel des transactions pendant le confinement, bon nombre de particuliers mettent leur bien en vente dans les beaux quartiers de Paris. « Certains redoutent une correction des prix à l'automne. Cela étoffe un peu le stock d'offres et donne davantage de choix pour faire son marché, il faut en profiter. Mais n'escomptez pas bénéficier de gros rabais », analyse Roger Abecassis, président de Consultants Immobilier. « Nous avons trois fois plus de mandats. Des acheteurs opportunistes tentent le coup, faisant des offres à -30 % ! Même si certains propriétaires regrettent de ne pas avoir vendu avant la crise sanitaire, ils plafonnent leurs remises à -5 ou -7 %, soit au même niveau de prix qu'il y a un an », détaille Arthur Colarossi, directeur du développement des agences de prestige, Breteuil Immobilier. « À Montmartre, comme ailleurs, la location touristique privée, de type Airbnb a du plomb dans l'aile. Les liaisons aériennes ne devraient pas revenir à la normale avant 2021 et il y a fort à parier que des petites surfaces locatives seront mises en vente ou changeront d'affectation », souligne Brice Moysse, directeur des agences Immopolis. « Des vendeurs contraints devront accepter de revoir leur prétention à la baisse, autant face à des acheteurs privés d'une partie de leur pouvoir d'achat que vis-à-vis d'investisseurs plus opportunistes », pronostique une étude de la banque Neufilize OBC. « Sommes-nous dans une bulle de décompression, suivie cet automne d'une soupe à la grimace ? » s'interroge Nathalie Naccache, directrice des agences Keller Williams au cœur du Vieux-Paris.

**Gagnant-gagnant.** Pour l'heure, la situation est inédite car les deux parties peuvent avoir intérêt à passer à l'action sans (trop) tarder. D'un côté, les vendeurs pouvant tabler sur des prix encore élevés, soutenus par une forte demande et des acheteurs solvables. Ces derniers paieront assez cher la facture, mais devraient toutefois pouvoir la financer grâce à l'emprunt. Cela avant que les taux aient continué de grimper



« Dans beaucoup de recherches, le bonheur est dans le pré. »

**Corinne Jolly,**  
présidente de « Particulier à Particulier » (« PAP »)

PARTICULIER À PARTICULIER



et pendant que leur situation professionnelle constitue une garantie auprès des banques. Qui sait de quoi demain sera fait ? Le scénario diffère dans le neuf. Le report des élections municipales a retardé la délivrance de permis de construire, accordés au compte-gouttes par des édiles effrayés par l'adage « maire bâtisseur, maire battu ». Tandis qu'Alain Dinin, patron de Nexity, dénonce un déficit de 100 000 nouveaux logements cette année, le surcoût des mesures sanitaires dans la reprise des chantiers maintiendra des prix élevés. « Parking offert ou cuisine équipée... Il pourra y avoir quelques cadeaux commerciaux, mais uniquement sur les queues de programmes et les appartements les moins convoités », pronostique Eric Groven, président de Sogeprom. Du côté du ministère du Logement, on s'active, avec un plan de soutien exceptionnel du secteur immobilier: 40 000 logements neufs commandés fin mars aux promoteurs.

**Pouvoir d'achat.** « Emploi, accès au financement immobilier, confiance: les trois moteurs qui font tourner la machine de l'achat immobilier sont grippés », s'alarme Sébastien de Lafond, patron de MeilleursAgents. Pour l'économiste immobilier Jean-Michel Ciuch (Immo G Consulting), la messe est dite: « La tendance baissière va s'enclencher en fin d'année. La demande sera moins solvable et plus sélective, pénalisant davantage les biens avec défauts. » Un sondage OpinionSystem donne le pouls des agents immobiliers: « 70 % sont inquiets de l'impact de la crise sur les conditions d'accès au crédit. » Nul doute qu'en période de récession économique des banques y regarderont à deux fois avant d'accorder leurs prêts, surtout si le

## Le top 15 des départements français les plus convoités

Hausse annuelle des recherches immobilières par département effectuées sur le site Web « De particulier à particulier » (mai 2020 par rapport à mai 2019)

Département	Hausse
Ain (01)	117 %
Eure (27)	98 %
Pas-de-Calais (62)	96 %
Nord (59)	93 %
Yonne (89)	87 %
Alpes-de-Haute-Provence (04), Drôme (26), Landes (40)	84 %
Savoie (73)	82 %
Loiret (45), Pyrénées- Atlantiques (64)	81 %
Haute-Savoie (74)	79 %
Isère (38)	75 %
Calvados (14), Dordogne (24)	74 %

Source : PAP.fr

candidat travaille dans un métier sinistré par les effets du Covid-19: hôtellerie, restauration, automobile, aéronautique, industrie du spectacle, etc. Primo-accédants, commerciaux dont les revenus variables sont à la baisse, indépendants dont l'absence d'activité engendre une absence de revenus... Le confinement a engendré de lourdes conséquences sur certains acteurs du marché. « Mon client s'est vu refuser sa demande de crédit. Le motif? Les mentions "chômage partiel" qui apparaissent sur ses bulletins de salaire de mars et d'avril », déplore un agent immobilier qui souhaite conserver l'anonymat. Moins de 33 % de taux d'effort, des prêts limités à vingt-cinq ans... Il faut dire qu'en début d'année, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) avait déjà recommandé de restreindre les conditions d'octroi

de prêt. « Nous ne calculons pas le score de risque de l'entreprise où le candidat emprunteur travaille. Les taux ont légèrement remonté mais restent à des plus bas historiques, c'est encore le moment d'y aller », recadre Benoît Grisoni, président de Boursorama.

**De l'air, du vert!** D'après une étude de l'Ifop pour l'association Qualitel, 40 % des Français ont été confinés dans une habitation sans jardin privatif. Et 20 % de nos compatriotes déclarent avoir « mal supporté » leur logement pendant cette période. Aussi, l'herbe étant toujours plus verte ailleurs, plus d'un Français sur deux reconnaît avoir fait évoluer son projet immobilier depuis la crise. Les maîtres mots? Davantage d'espace et d'extérieur (balcon, terrasse, jardin). Plusieurs sondages précisent ces envies. « Une hausse de +12 % dans les recherches de maisons », décrit Laforêt. « Un Parisien sur trois veut quitter Paris », signale Orpi. « Notre téléphone sonne sans cesse de la part d'habitants de la capitale en manque de verdure, en quête d'espace extérieur dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines », raconte Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty. « L'envie de terrasse plaide pour l'achat d'appartements neufs qui offrent de meilleures normes thermiques et acoustiques, bonus appréciables quand on doit rester chez soi », note Eric Groven. Dans le même temps, de nombreux Franciliens consentiraient à élargir le rayon de leur recherche en Île-de-France. Moins de pollution, davantage de verdure... Le désir d'une vie meilleure au grand air se double de la quête de la pièce en plus qui a tant fait défaut lorsque la famille était cloîtrée: chambre d'enfant, salle de jeux, ou bien ce fameux bureau pour télétravailler (voir pages 72 et 111). Il faut dire que 70 % des cadres ayant, bon gré mal gré, expérimenté ce mode de travail à distance se disent favorables à une prolongation de l'expérience. « Nous sommes convaincus que leur choix se portera sur une combinaison qui devra allier "habitat idéal" (calme, proche de la nature...) et réalité budgétaire et organisationnelle (transports, écoles/

+6,6%

C'est la hausse des prix des maisons à Lille en un an.

4 300 €

C'est le prix moyen du mètre carré à Lyon (+10,7 % en un an).



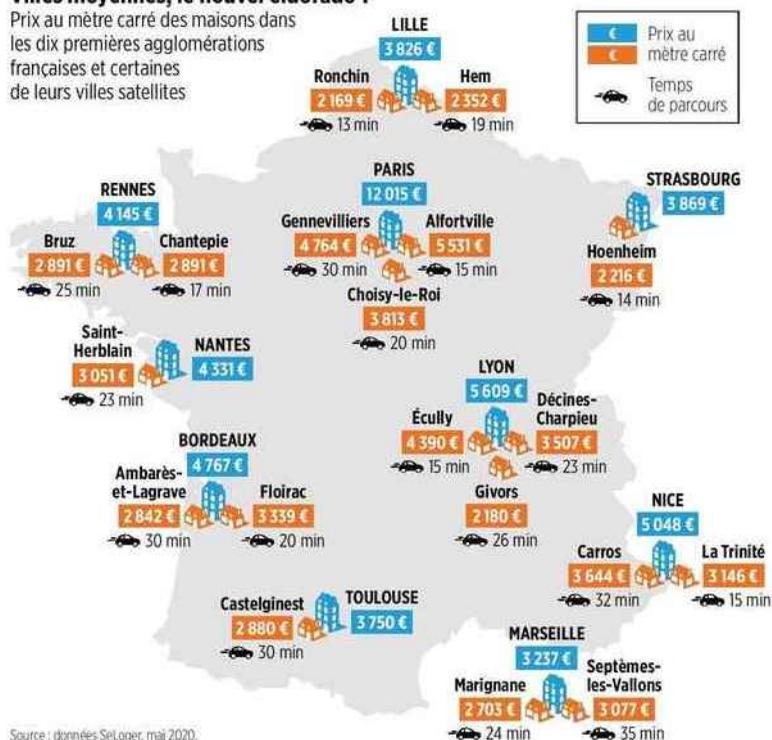
« Si la demande ne faiblit pas, aucune raison pour que les prix baissent. »

**Stéphane Fritz,**  
directeur général de Guy Hocquet



## Villes moyennes, le nouvel eldorado ?

Prix au mètre carré des maisons dans les dix premières agglomérations françaises et certaines de leurs villes satellites



Source : données SeLoger, mai 2020.

universités », observe une étude du promoteur Capelli. « Depuis que les visites ont repris, on constate une forte appétence pour des territoires qui, en matière d'immobilier, n'exerçaient pas autant d'attrait avant la crise, vient de déclarer le ministre du Logement, Julien Denormandie. Le télétravail y est d'ailleurs pour beaucoup. On se rend compte que de nouveaux modèles sociétaux sont possibles et cela impactera l'aménagement du territoire. »

Le site PAP.fr enregistre un boom des recherches sur tous les départements franciliens (voir tableau). En un an, l'attrait a bondi de 32 % à Saint-Germain-en-Laye, de 52 %

à Versailles et Évry, de 86 % à Melun et de 206 % à Meaux ! « L'homme n'est pas fait pour vivre en cage. La liaison entre Melun et Paris est très rapide. Dès que vous vous éloignez un peu, le prix du terrain à bâtir baisse beaucoup. La maison reste le rêve des Français », plaide Damien Hereng, patron des maisons en prêt-à-finish Mikit. L'essor du télétravail rebat donc les cartes du marché, ouvrant la perspective de trouver un meilleur cadre de vie à moindre prix. L'agence Century 21 de Chartres vient ainsi de vendre cinq résidences secondaires à des Parisiens qui ont été confinés dans ce secteur. Pour le prix d'un petit trois-

**200 000 €**  
C'est le prix moyen d'une maison à Chartres (+ 2% en un an).

pièces dans la capitale, on s'offre à Rambouillet une maison de 180 mètres carrés avec 1 000 mètres carrés de terrain. Et si l'on agrandit encore d'un cran la photographie des prospections du site PAP.fr, les communes des départements limitrophes comme l'Eure ou le Loiret s'avèrent tout aussi bien loties : + 37 % sur Orléans, + 66 % à Évreux, + 84 % à Pithiviers. Mâcon, Villefranche ou Vienne, autour de Lyon, Montauban, Castelnaudary, Carcassonne, non loin de Toulouse... Les villes dites moyennes connaissent un regain d'intérêt. « À moins d'une heure de voiture ou de transport en commun d'une grande agglomération, ces villes satellites permettent de se loger plus grand, avec moins de pollution et de dépenses au quotidien, surtout si le télétravail réduit le nombre de déplacements », milite Philippe Vandromme, directeur général d'Hexaom (ex-Maisons France confort), leader de la construction de maisons individuelles dans l'Hexagone.

**Grandes villes TGV.** « Une maison de campagne en baie de Somme ou un manoir dans le Morbihan fait rêver beaucoup de gens. D'autant plus que le transport international va être plus compliqué dans les années à venir », estime Olivier de Chabot-Tramecourt, président du réseau d'agences Mercure. « Maisons de village, petits mas, accessibles entre 500 000 et 1,5 million d'euros, font recette près de La Montagnette, vers Saint-Rémy-de-Provence, Avignon... », assure Emmanuel Garcin, du groupe d'agences du même nom. Nantes, Lille, Strasbourg, Lyon... Les « grandes villes TGV » situées à moins de trois heures de Paris ne devraient pas être en reste dans ce nouveau jeu de Monopoly. « Bordeaux, dont les prix ont flambé de 17 % il y a deux ans avec l'arrivée de la LGV, devient plus que la troisième couronne parisienne », note Sébastien de Lafond, chez MeilleursAgents. Avec des prix deux fois moins chers que dans la Ville lumière... dont le lustre s'est quelque peu terni du fait de la pandémie, que ni les professionnels ni les particuliers ne souhaitent voir se répéter ■



« 50% des vendeurs envisagent une baisse des prix d'ici 2021. »

**Bertrand Gstalder,**  
président du groupe SeLoger