



Des perspectives incertaines pour l'immobilier à Paris et en Ile-de-France

Au sortir de deux mois de confinement, malgré une forte animation, le marché francilien se cherche, et tous les acheteurs ne sont pas encore prêts à franchir le pas. Les chiffres sont tombés fin mai, la baisse des ventes dans l'ancien en Ile-de-France a été confirmée par les Notaires du Grand Paris. Les transactions étaient déjà moins nombreuses en février, sans doute à cause des mouvements sociaux, et la crise sanitaire a évidemment pesé sur l'activité dès la mi-mars, où le marché était quasiment à l'arrêt. On a enregistré 31 000 transactions au premier trimestre, soit 22 % de moins par rapport à la même période de 2019 (qui avait été d'un niveau très élevé). Les appartements situés en grande couronne ont mieux résisté qu'à Paris (- 13 %, contre - 23 % dans la capitale). Fait étonnant, selon les notaires, la forte baisse observée sur les ventes de maisons : - 26 % en grande couronne et - 27 % en petite couronne.

Pendant le confinement, le nombre de signatures et d'avant-contrats a chuté de 80 % à 90 % par rapport à la même période en 2019. Mais, dès le 11 mai, le marché a repris de la vigueur. La consultation des annonces a redémarré, ainsi que les visites (masquées) et les signatures (électroniques). Selon les notaires, cela ne permet pas de dégager de premières tendances quantitatives. Des constantes peuvent toutefois être observées.

Le flou sur les prix

« Il y a eu une première période assez animée en gros jusqu'à fin mai, remarque Alexis Caquet, directeur du groupe Vaneau. Les ventes en cours se sont signées, les demandes d'estimation se sont multipliées, il y a eu certes une augmentation du nombre de biens mis en vente mais peu de ventes réellement signées. Ensuite, courant juin, cela s'est tassé. » « D'autant qu'à cause de la crise du coronavirus les acheteurs internationaux font défaut », rappelle Hugues de La Morandière, de **l'agence Varenne**. Dans le secteur très en vogue du Gros-Cailou (7^e), « il y a toujours de la demande, note Charles Dairea, de l'agence Mercure, mais à des niveaux de prix moindres ».

Les petites surfaces continuent à se vendre rapidement. « Ce n'est pas le cas des biens qui ont des défauts, pour lesquels la décote peut déjà atteindre 10 % », observe Richard Tzipine, directeur général du groupe Barnes. Sébastien Kuperfis, CEO du groupe Junot, note :

« L'augmentation de l'offre et la baisse de la demande font que certains biens ne sont déjà même plus visités. Au contraire, les espaces extérieurs, balcons, terrasses, jardins, et les étages élevés sont devenus un must absolu, et les prix s'envolent. »

A Paris, d'après les avant-contrats, la hausse des prix va se poursuivre jusqu'en juillet, avec un mètre carré aux alentours de 10 700 € en moyenne, alors que les valeurs oscillaient au premier trimestre entre 7 950 €/m² à Pont-de-Flandre (19^e) et 16 880 €/m² dans le quartier Odéon (6^e). Mais quid de la rentrée ? L'hypothèse d'une baisse des prix sur les biens standards est dans toutes les têtes.

Cela étant, d'après un sondage commandé par le groupe Daniel Féau auprès de candidats acquéreurs disposant de plus de 500 000 € de budget, « 75 % d'entre eux pensent que la demande portant sur les biens familiaux (avec 3 ou 4 chambres) continuera à excéder l'offre, tant ce type de biens est rare, notamment à Paris », signale le directeur général du groupe, Nicolas Pettex. On peut donc penser que leurs prix ne baisseront pas.

De leur côté, les propriétaires d'appartements très haut de gamme estiment qu'ils ne seront que très peu affectés par l'ajustement des tarifs. D'autres anticipent une baisse et pensent qu'il est peut-être préférable de vendre maintenant pour bénéficier des prix encore élevés, partir en location et racheter plus tard.

L'exode des Parisiens

En périphérie, en revanche, les perspectives semblent plus claires : les prix, qui avaient déjà

augmenté l'an dernier de 3 % à 4 % en moyenne quel que soit le type de bien dans tous les départements, devraient encore grimper... Car le coronavirus a accentué l'exode des Parisiens, à la recherche d'espace et d'air pur : « De plus en plus de personnes souhaitent vendre leur bien à Paris pour en acheter un autre au vert », constate Armelle Casanova, de l'agence Patrice Besse. La demande dans ces secteurs devrait donc s'accroître.

Quant au marché du logement neuf, il a été « retardé de six mois par le confinement et le lent redémarrage des chantiers, et la tendance est pour le moment au rattrapage », observe Julien Jamot, directeur commercial France de BNP Real Estate. Mais l'offre étant limitée, lesancements de programmes à Clamart, Saint-Ouen, La Garenne-Colombes (autour de 6 000 €/m²) ou à Paris (10 000 à 13 000 €/m²) obtiennent le succès escompté.

En ce qui concerne les perspectives pour la fin de l'année 2020... aucun expert n'ose se prononcer. « Tout dépendra de la sévérité de la crise économique », estime le notaire Thierry Delesalle. Et aussi, surtout, de l'attitude des banques, comme le note Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France :

« L'ampleur de la reprise dépend non seulement de la poursuite du soutien des gouvernements aux acteurs économiques mais aussi des marchés bancaires et de leur capacité à consentir des prêts. »

« Il y a une vraie urgence d'un plan de soutien des ménages pour le logement », affirment le président de l'IMSI (Institut du Management des Services immobiliers), Henry Buzy-Cazaux, et l'UNIS (Union des Syndicats de l'immobilier), qui suggèrent notamment, jusqu'en 2021, un prêt à taux zéro généralisé pour le neuf et assoupli pour l'ancien rénové, des franchises de droits de mutation et un crédit d'impôt pour la transition énergétique sans restriction de travaux. Le tout afin d'alléger l'impact de la crise économique à venir.

« De plus en plus de demandes de prêts sont refusées »

Philippe Taboret est directeur général adjoint du groupe Cafpi, courtier en crédit immobilier.

L'accès au crédit est-il vraiment aussi restreint qu'on le dit ?

Oui... Il l'avait déjà été avant le confinement, à la suite des recommandations du Haut Conseil de Stabilité financière (HCSF) de ne pas prêter au-delà de 25 ans et de ne pas dépasser 33 % de taux d'endettement. Il y a en ce moment beaucoup de demandes de prêt déposées, mais on constate une vraie lenteur quant à la prise de décision des établissements bancaires, et, ce qui est préoccupant, de plus en plus de refus par rapport à la période précédant le confinement.

Quelles en sont les conséquences ?

Il faut libérer les critères du HCSF et revoir le taux d'usure, car même des dossiers solides sont refusés. Les jeunes primo-accédants, notamment, sont pénalisés, de même que les seniors, pour qui l'assurance est plus chère. On est là dans un contexte qui étouffe la reprise du marché et affecte bon nombre d'activités liées aux projets immobiliers des particuliers.

Yves Le Grix