



Préparer la reprise

Episode 3 : Relancer l'immobilier

À propos de l'auteur



Bernard Cadeau

Expert en immobilier

Ancien dirigeant du réseau immobilier Orpi durant 18 Ans dont 12 en qualité de Président jusqu'en décembre 2017, il est titulaire d'une Maitrise de droit des affaires de l'université Paris Panthéon Sorbonne. Il est un des spécialistes français concernant la politique du logement, de l'immobilier mais aussi de l'animation d'entreprises en réseau. Il intervient à ce titre régulièrement dans les médias pour éclairer le débat public.



À propos de l'Institut Sapiens

L'Institut Sapiens est la première « think tech » française. Organisme indépendant à but non lucratif, sa vocation est de peser sur le débat économique et social français contemporain par la diffusion de ses idées et d'innover par ses méthodes, son ancrage territorial et la diversité des intervenants qu'il mobilise, afin de mieux penser les enjeux vertigineux du siècle.

Sapiens a vocation à définir le rôle de l'humain dans une société bouleversée par le numérique. Son axe principal de travail est l'étude et la promotion des nouvelles formes d'écosystèmes favorables au développement économique et au bien-être social.

Sapiens fédère un large réseau d'experts issus de tous horizons, universitaires, avocats, chefs d'entreprise, entrepreneurs, hauts fonctionnaires, autour d'adhérents intéressés par le débat touchant aux grands enjeux actuels.

Plus d'informations sur <http://institutsapiens.fr>





Relancer l'immobilier

La pandémie que nous vivons est d'une ampleur inédite. Ses conséquences économiques seront peut-être plus considérables encore. Jamais notre système productif n'avait connu de telles coupures sur une si longue durée. A l'arrêt de certains sites de production et de commercialisation (*petits commerces, restaurants, hôtellerie, etc.*), s'ajoute le confinement de la population : le choc d'offre se conjugue avec le choc de demande. S'il est encore difficile d'estimer avec précision l'impact économique de cette crise, l'entrée de la France en récession est maintenant certaine. Pour en limiter l'ampleur et sauver le plus d'entreprises possibles, le plan de reprise doit se préparer dès maintenant. Des mesures décidées et déployées après la crise interviendront trop tard pour relancer l'activité. C'est maintenant, au plus fort de la tempête, que se prépare la reprise. Pour notre troisième épisode, nous nous intéressons à la reprise du secteur de l'immobilier.

Personne n'avait prédit la crise inédite, violente, brutale et massive dans laquelle nous sommes plongés. Le logement et l'immobilier sont, comme tant d'autres domaines, directement impactés par la période de confinement que nous vivons et le très fort ralentissement de l'activité. Tous les acteurs de ce secteur sont concernés.

Les bailleurs s'inquiètent du bon règlement de leurs loyers, après les déclarations floues du Président sur le sujet, et l'interprétation accommodante que chacun, dont les responsables de l'opposition, ont bien voulu leur donner. Les commerces et entreprises en difficulté auront beaucoup de mal à honorer leurs loyers, et une réaction systémique est à craindre. En effet les assurances garanties de paiement de loyers pourraient se réfugier derrière le cas de force majeure. L'Etat devra alors garantir ce règlement, car de nombreux bailleurs ont emprunté et doivent honorer leurs échéances. A ce jour, les ordonnances des 25 et 27 Mars mentionnent les reports de loyers commerciaux, mais sont muettes sur le sort des bailleurs. Ces derniers peuvent demander à leur banque un report des échéances de leur crédit. Il semble, à ce jour, que lesdites banques jouent le jeu, mais leurs back offices étant très sollicités, l'installation d'une certaine lenteur est à craindre. Sans oublier tous les bailleurs qui vivent de leurs loyers comme les retraités, et d'autres personnes dans des situations spécifiques. Tous ces derniers ne peuvent se retourner vers leur banque et vont se trouver très rapidement dans des situations dramatiques.

Les transactions immobilières sont elles aussi au ralenti. Les contrats en cours ne sont pas certains d'être exécutés à bonne date pour deux motifs : le financement et le déblocage des fonds ; et la fermeture de nombreux cabinets de notaires qui n'enregistrent ainsi plus les actes authentiques. Toutefois, quelques études continuent de fonctionner en Visio-conférence et en pratiquant la signature électronique. Le conseil supérieur du Notariat a promis de tout mettre en œuvre afin que le système ne soit pas à l'arrêt. D'ailleurs un décret vient d'autoriser la signature des actes notariés à distance pendant la durée de l'urgence sanitaire. C'est un point important, car on estimait, au début du confinement, à 100 000 le nombre d'actes en attente de signature authentique.

L'activité des agences immobilières de transaction est, elle aussi à l'arrêt ou peu s'en faut. Le président du syndicat Fnaim, estime que près de 3000 agences pourraient disparaître, entraînant une perte d'emploi pour 20 000 personnes. Les visites de biens sont, de fait suspendues compte tenu du confinement, et même si les visites virtuelles existent, peu de personnes achètent un bien immobilier après une visite virtuelle. Les déménagements quant à eux se font au compte-goutte et sont seulement tolérés dans quelques cas extrêmes.

Les syndicats de copropriété demandent un aménagement de la tenue des assemblées mais continuent d'assurer leurs missions dans les immeubles. Les ordonnances sus mentionnées ont prévu, entre autres, la prolongation du mandat de syndic, jusqu'à la prochaine assemblée générale de la copropriété.

Si l'on prend un peu de recul, il convient d'avouer que nous étions sans doute déjà en fin de cycle au début de cette année ; les taux étaient au plus bas et ne pouvaient plus continuer de solvabiliser artificiellement les acquéreurs, tandis que les prix étaient eux au plus haut. La production de logements neufs était en décroissance depuis plusieurs mois. Toutefois nul ne pouvait prédire la situation actuelle. Le BTP est l'un des secteurs les plus impactés par la crise ; on estime qu'il a perdu 90% de son activité depuis le début de la crise. C'est là une vraie rupture dans la chaîne de valeur du logement.

Du côté du parc de logements existants, la crise aura sans doute un effet sur les prix et sur le marché immobilier qui repose principalement sur la confiance. Le vendeur doit être confiant dans sa capacité à vendre dans de bonnes conditions et dans sa capacité à retrouver un autre bien immobilier. Nul ne sait quand cette crise se terminera, mais le redémarrage sera lent car contrairement aux marchés financiers qui réagissent en temps réel, l'immobilier est plus stable sur le moyen et long terme, mais, de fait, plus lent à reprendre. La reprise dépendra des facteurs économiques et financiers du moment qui seront, ou non, créateurs de confiance. Tout dépendra également de la politique des banques, politique qui s'était infléchie en début d'année 2020, pour aller vers plus de rigueur. Les professionnels du crédit (notamment les courtiers) réclament quant à eux, plus de souplesse, afin d'accompagner la reprise, le moment venu.

Avant que tout ceci n'éclate, les institutionnels et les investisseurs redoutaient un danger lié aux marchés financiers et commençaient à se tourner vers des actifs tangibles non cycliques, pouvant garantir des revenus.

Plus que jamais l'immobilier incarne cette classe d'actifs. Les besoins en logements résidentiels à prix abordable sont énormes et non satisfaits. C'est un gage de résilience de ce marché. Rappelons que le marché du logement est structu-

rellement déséquilibré entre une offre globale trop faible et une demande toujours plus forte.

Ainsi, il est essentiel d'enclencher un cycle de confiance, condition indispensable au redémarrage de l'activité du secteur de l'immobilier.

Nos propositions :

- **Adopter un message rassurant.**

Face à certaines demandes d'une partie de la classe politique demandant la suspension totale des loyers, le gouvernement doit impérativement rassurer les bailleurs en leur garantissant le maintien de leurs revenus et la possibilité d'honorer leurs échéances de crédit.

De même des mesures de très court terme doivent être déployées, visant à garantir la bonne fin des transactions en cours et aménageant les différents délais administratifs.

- **Différer le remboursement des crédits immobiliers.**

Cette possibilité doit être donnée aux entreprises, aux investisseurs et aux particuliers pour éviter au maximum le risque de défaut de crédit en France.

- **Annoncer un plan de relance par l'offre.**

Pour relancer l'économie française après la crise, nous aurons besoin d'un puissant choc d'offre, qui puisse à la fois stimuler tous les autres secteurs économiques, tout en jugulant le déficit massif de logements locatifs à prix abordables. L'INSEE estime que l'offre de logement sur notre territoire doit progresser de 30% d'ici 2030 pour répondre aux évolutions démographiques. Dans le même temps, il y a actuellement 896 000 personnes qui sont privées de logement personnel et 4 millions qui souffrent de mal logement. Annoncer et enclencher un choc d'offre dès maintenant, permettra de satisfaire la demande de logement, d'augmenter la mobilité des actifs mais aussi d'alléger la contrainte que représente ce poste de dépense dans le budget des ménages (le taux d'effort moyen est de 30%), tout en inversant la tendance à la baisse dans la construction, observée ces derniers mois. Plus que jamais, la France manque de logements résidentiels locatifs à prix raisonnables. Il faudra en construire massivement en intégrant les considérations énergétiques, de services de, transports, de connectivité, de maîtrise des charges, bref de bien vivre.

- **Repenser la chaîne de valeur de la production.**

Il faut revoir toute l'architecture de la production de logements en France, en partant des règles d'urbanisme, jusqu'aux techniques de construction et de mise en œuvre. A titre d'exemple il faudrait définir de nouvelles règles comme favoriser la densité verticale mesurée dans les villes et construire hors site. Il faudra également s'attaquer de manière impérative à l'inflation normative régnant dans ce domaine, qui en plus d'augmenter les coûts de production, rebute parfois certains porteurs de projets.

- **Remettre à plat le système fiscal.**

Pour accompagner le plan de relance, il faudra opérer une simplification fiscale dans ce secteur. Il est nécessaire de changer de paradigme et de considérer que l'après crise doit être une reconstruction complète du modèle. A ce titre, nous proposons deux exemples de mesures : faire bénéficier les investisseurs privés d'un statut ad hoc, et rendre éligibles les revenus fonciers à la Flat tax. Cette mesure ne vaut par définition, que pour celles et ceux situés dans une tranche d'imposition supérieure à 30%. Devront par ailleurs subsister les différents abattements existants.

- **S'assurer du soutien des banques.**

Alors qu'elles sont pour le moment au rendez-vous, les banques joueront un rôle déterminant lors de la reprise. Nous pouvons gager qu'après le confinement, des français vont vouloir déménager visant un logement plus spacieux. Le confinement n'aura pas fait disparaître les projets d'achats des particuliers (un récent sondage confirme que les projets immobiliers des Français se maintiennent) qui pourraient même augmenter dans un contexte de fort rattrapage. Il faudra alors que les banques soient présentes pour fournir les liquidités nécessaires aux transactions, dans la limite d'un taux d'effort de 33%, pour donner l'impulsion nécessaire au redémarrage du secteur.

De plus, la plupart des investisseurs auront compris la volatilité des marchés financiers et éprouvé la solidité de l'immobilier de logement. A cet égard, nous pouvons estimer que l'industrie immobilière connaîtra une forte appétence et apportera une contribution très significative au redémarrage. L'immobilier aura démontré sa capacité de résilience et sera toujours plus encore un investissement stratégique pour les particuliers, pour les investisseurs et pour l'Etat.

Ce choc d'offre par la confiance est une des conditions au retour à la croissance en France. Le logement est un des secteurs clés de notre économie, et son redémarrage conditionnera notre reprise. Il est ainsi essentiel de mettre tous les acteurs du secteur dans les meilleures conditions pour pouvoir opérer cette relance indispensable.

