

Coronavirus : Faut-il craindre un krach du marché immobilier?



[©JOEL SAGET / AFP)]

Après des mois de hausse ininterrompue, l'euphorie du marché des biens immobilier a été douchée par la crise du coronavirus. L'ensemble du secteur tourne au ralenti, faisant craindre une baisse des prix, voire un krach.

Et les raisons de s'inquiéter ne manquent pas. La construction est à l'arrêt. Il y a certes quelques chantiers qui ont repris depuis lundi à la suite d'un accord trouvé ce week-end entre le gouvernement et les représentants des entreprises du BTP, mais l'ensemble du secteur va mettre de long mois à se remettre avant de retrouver un rythme normal.

Les réseaux d'agences ont également stoppé leur activité. Les portes sont closes, les agents sont invités à travailler de chez eux. Difficile dans ces conditions d'enregistrer de nouveaux biens à vendre. D'autant que les visites sont impossibles. Avant l'arrivée du virus, il était possible d'en faire virtuellement, principalement pour la location. Mais on voit mal un acquéreur signer pour un bien qu'il n'aurait jamais vu.

Enfin les banques ont elles aussi mis sur pause les crédits immobiliers. Seuls les dossiers prioritaires sont traités ; parfois ceux qui avaient obtenu un accord avant la crise sont réévalués et rejetés. « Tout le monde attend d'y voir plus clair. On ne sait pas à quelle sauce on va être mangé » confie Estelle Laurent, porte-parole de **Credixia**.



Le système apparaît donc grippé à tous les étages. Faut-il dans ces conditions s'attendre à une chute des prix de l'immobilier ? Sur ce sujet, les experts restent mesurés.

« Lors de la crise des subprimes en 2007, il y eu un blocage des crédits et une disparition des acquéreurs. Le marché s'est retrouvé déséquilibré, les prix ont alors baissé. Nous ne sommes pas dans ce schéma. En Ile de France, il y a actuellement quatre acquéreurs pour un vendeur, contre cinq vendeurs pour un acquéreur en 2008. Est-ce que les prix vont s'écrouler ? J'en doute » explique Thierry Delesalle, notaire à Paris et porte-parole de la Chambre des notaires de Paris.

Pour d'autres, c'est la durée de la crise sanitaire qui sera déterminante. « Si la crise est conjoncturelle, qu'elle complique les choses sans atteindre les structures de notre société, le marché devrait tenir. Je pense que si nous y voyons plus clair fin mai, le pire sera évité » explique Eric Allouche, PDG du réseau Era Immobilier.

« Je reste confiant pour plusieurs raisons. D'abord les fondamentaux sont là : nous ne sommes pas dans une bulle spéculative. Par ailleurs, les taux sont bas et le resteront : pour se relancer une économie a besoin de taux bas. Ensuite cette crise montre que les investissements en bourse sont fragiles. A l'inverse, qu'est-ce qu'il y a de solide ? La pierre ».