

**SPÉCIAL IMMO**

# Le coronavirus fera-t-il baisser les prix ?

La crise sanitaire pourrait provoquer une baisse dans le secteur de l'immobilier en Ile-de-France et à Paris. Cependant, certains endroits seraient plus touchés que d'autres.

PAR AUBIN LARATTE

**AGENCES IMMOBILIÈRES** et offices notariaux fermés, visites rendues impossibles... Ce secteur prend de plein fouet la crise du coronavirus et les mesures de confinement que cela implique. « Il y a des raisons pour que ce marché résiste mieux que les autres, mais il ne pourra être indemne, explique Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (IMSI). Plus rien ne sera comme avant. »

La situation, inédite, a mis un coup de frein à un secteur très dynamique en Ile-de-France : + 5 % d'augmentation des prix sur la région sur un an, + 10,2 % pour Paris sur la même période, d'après le site Meilleurs agents. L'année dernière, 176 600 ventes avaient été enregistrées en Ile-de-France par les notaires... Un

record ! Au début de l'année, avec un chômage en baisse, personne ne voyait de changement : 2020 serait un cru aussi bon – si ce n'est mieux – que 2019... C'était sans compter sur le coronavirus.

## Des acheteurs inquiets, des vendeurs pressés

« Je table sur une baisse des prix de l'ordre de 5 % pour les grandes villes dont Paris, 10 % pour les villes moyennes et les zones rurales », estime Henry Buzy-Cazaux. Le patron du groupe Se Loger, Bertrand Gstalder, voit, lui aussi une baisse, « mais pas brutale, de l'ordre de 0 à 5 % ». D'autres ne se risquent pas au jeu des pronostics : « Tout dépendra de la durée du confinement et l'impact économique qu'il aura sur le pays », note Philippe Buyens, à la tête de Capifrance.

Confinement oblige, les gens n'ont plus la tête à acheter. Les sites de petites annonces ont vu leur trafic s'effondrer. Se Loger, leader sur le marché, a ainsi perdu 50 % de son trafic depuis le début de la crise. Et d'autres, qui avaient en tête le projet d'acheter, pourraient le reporter. « Des entreprises déjà fragiles vont devoir fermer, des gens vont perdre leur emploi, d'autres – et notamment les locataires – devront piocher dans leurs économies

pour faire face et donc ne plus avoir l'apport suffisant pour acheter... », liste Philippe Buyens. Pour les mêmes raisons, des ventes qui étaient sur le point d'être finalisées pourraient être annulées. En face, les vendeurs pourraient être pressés de vendre. Et plus longtemps il faudra attendre pour la fin du confinement, plus ces propriétaires baisseront le prix, selon Karl Tous-saint du Wast, cofondateur de Netinvestissement : « Ce sera un épiphénomène. Mais on peut s'attendre à des baisses de prix, sur certains biens, de 15 à 20 % . »

## Le marché parisien peu touché

Une situation que certains acheteurs pourraient espérer tirer à profit pour négocier de façon agressive. « Mais ce ne sera pas une fenêtre pour faire des bonnes affaires à tous les coups », prévient Karl Tous-saint du Wast.

Si, même les prix à Paris devaient baisser, le marché, « très robuste », ne serait que légèrement touché. Jusqu'à maintenant, les prix augmentaient à presque 1 % chaque mois... « Les gens qui achètent à Paris ont des moyens supérieurs aux autres, détaille Henry Buzy-Cazaux. Ils ne seront que peu concernés par



**Je table sur une baisse des prix de l'ordre de 5 % pour les grandes villes comme Paris**

HENRY BUZY-CAZAUX,  
PRÉSIDENT DE L'IMSI

l'impact économique de la crise. » Et le président de l'IMSI de préciser : « Les villes moyennes et zones rurales seront les plus touchées, les ménages y sont moins fortunés, plus fragiles et la baisse de solvabilité y sera plus forte... »

« Plus ça durera, plus les conséquences seront lourdes », confie Philippe Buyens. Chez Capifrance, la situation est d'autant plus critique que le réseau fonctionne avec quelque 2 500 mandataires immobiliers indépendants qui, sans vente, n'ont aucun revenu de salaire.

Henry Buzy-Cazaux se projette : « Il y aura un redressement du marché au gré de la reconstruction de l'économie. Mais, même quand la crise sera terminée, il y aura toujours la menace d'un retour du virus, d'une deuxième vague... »

## ZOOM

### En Chine, après la crise, la reprise

Le coronavirus et les mesures de confinement que la pandémie implique pourraient avoir un gros impact sur le marché de l'immobilier à Paris et en Ile-de-France. Si certains professionnels misent sur une reprise à la « normale » dès la fin de la crise, d'autres tablent sur une baisse des prix immédiate.

Le département de recherches de Zillow, un portail d'annonces immobilières américain, s'est penché sur ce qu'il s'était déjà produit à travers le monde. Premier enseignement, « au cours d'épi-

démies telles que la grippe de 1918 ou les épidémies de SRAS de 2003, l'activité économique a fortement chuté mais a reculé rapidement une fois l'épidémie terminée, explique-t-il, dans un article publié mi-mars. Ce schéma diffère d'une récession standard, qui est une situation dans laquelle l'activité économique chute pendant six à dix-huit mois puis se rétablit plus lentement ».

Une particularité qui se traduit, aussi, sur le marché immobilier. A Hongkong, épicentre de l'épidémie en 2003, les prix avaient stagné alors que les volumes, eux, avaient beaucoup chuté. Les éventuels acquéreurs évitant de se déplacer pour écarter toute contamination. « Une fois l'épidémie terminée, les transactions étaient revenues à des volumes normaux », note Zillow. En Chine, épicentre du Covid-19, les premiers chiffres de 2020 montrent un arrêt presque total des transactions, mais aussi « des prix qui n'ont pas baissé ».

A.L.



AFP/STR

A Wuhan (Chine), les chiffres montrent un arrêt presque total des transactions mais « des prix qui n'ont pas baissé ».



► 24 mars 2020 - N°nc - Edition Paris



**Des gens vont perdre leur emploi, d'autres devront piocher dans leurs économies pour faire face et donc ne plus avoir l'apport suffisant pour acheter**

PHILIPPE BUYENS,  
À LA TÊTE DE CAPIFRANCE



La fermeture des agences et le confinement des employés ont mis un coup d'arrêt au marché de l'immobilier.