



« Toutes les classes d'actifs immobiliers seront impactées par la crise, plus ou moins fortement »

Trois questions à Grégory Lecler, président de **Prudentia** Patrimoine.



Quel est l'effet de la crise sanitaire, et du reconfinement, sur les marchés immobiliers ?

Notons tout d'abord que les agences immobilières ont dû stopper de nouveau leur activité. Cela signifie que les visites ne sont plus possibles. Ceci va forcément impacter à la baisse le nombre de transactions. Même si un rattrapage en tout ou partie sera possible et probable à l'issue du confinement. Au-delà de cet aspect ponctuel, ce sont surtout les conséquences économiques qu'il faut appréhender. Les premières prévisions font état d'une chute de l'activité de 12% pour un mois de confinement. Ceci vient s'ajouter à la chute vertigineuse du PIB connue au cours des 2 premiers trimestres de l'année. Or, l'immobilier n'échappera pas à la crise économique, qui est elle-même la résultante de la crise sanitaire. Nombre d'entreprises font ou vont faire faillite, nombre de salariés vont perdre leur emploi, des entrepreneurs individuels vont disparaître, etc...

Lorsque la solvabilité des acquéreurs baisse, les prix ne peuvent que baisser. Et ce, car vous avez moins d'acheteurs et potentiellement plus de vendeurs. Toutes les classes d'actifs immobiliers seront donc impactées, plus ou moins fortement. Les commerces en premier, suivi des bureaux et enfin du résidentiel qui devrait être plus résilient.



[Visualiser l'article](#)

A quelles incidences s'attendre sur le front de la pierre-papier ? Si des reports ou annulations de loyers sont attendus, ce secteur pourra-t-il également absorber un choc, attendu par certains, sur les bureaux notamment ?

Il faut distinguer ce qui est conjoncturel du structurel. La tendance à la baisse des marchés de bureaux me paraît être structurelle en raison, d'une part, de la crise économique qui va toucher de plein fouet les entreprises et, d'autre part, des changements profonds liés au télétravail. Moins de salariés en présentiel signifie moins de surfaces nécessaires et donc des prix et loyers sous pression. A contrario, des secteurs actuellement dans le cœur de la tempête, du fait de la conjoncture, pourraient rebondir : le commerce de centre-ville, l'hôtellerie, etc... De même, des secteurs émergent avec un vrai potentiel sur la durée, structurellement, comme la santé ou encore la logistique.

Un investissement dans l'immobilier, direct ou indirect, fait-il encore sens aujourd'hui ?

Évidemment ! C'est en période de soldes que l'on réalise les meilleures affaires. Il faut être attentif et savoir profiter des opportunités qui vont inévitablement se présenter. Les valeurs d'expertise des SCPI au 1er janvier 2021 sont attendues à la baisse. Dès lors, il pourrait être opportun de se positionner à l'achat.

N'oublions pas non plus de regarder au-delà de nos frontières, ce qui est possible grâce aux SCPI, en raison des différences de plus en plus fortes de situations économiques entre les pays. Enfin, l'immobilier est l'un des rares actifs qui peut être financé à crédit, et les taux d'emprunt sont toujours aussi bas !