



SPÉCIAL COVID-19

IMMOBILIER Faire face à la crise

Des mesures ont été prises pour essayer de pallier les situations nées de l'arrêt des activités et des services. Réponses aux questions les plus fréquentes.

Achat sur plan, crédit, loyers, investissement en régime Pinel ou Denormandie... Nos réponses aux questions le plus souvent posées sur l'immobilier depuis le début de la crise.

Bailleur
Les loyers d'habitation restent-ils dus ?

Crise du Covid-19 ou pas, le locataire ne peut cesser de payer son loyer selon l'article 1728 du Code civil. Aucune disposition n'a été prise dans les ordonnances découlant de l'état d'urgence concernant les locaux d'habitation. Pourtant, les situations difficiles vont se multiplier. «À l'heure où l'emploi se dégrade fortement, la crainte de ne pas assurer le règlement de son loyer gagne un locataire sur cinq en France, selon une étude de Seloger.com. Ce sentiment est encore plus marqué en Île-de-France, où ils sont même un sur quatre. **Des solutions amiables sont possibles.** Dans un premier temps, **établissez un**

échancier ou acceptez un report, dont vous fixez le montant et les dates. Tout cela doit se faire par écrit, être signé et daté par toutes les parties y compris la caution. C'est seulement après ces discussions et une période d'impayés qui ne doit pas être trop longue, que vous mettez une procédure en route. N'oubliez pas que la fin de la trêve hivernale a été reportée au mois de juillet.

Pierre papier
La valeur des SCPI va-t-elle baisser ?

Toutes les SCPI vont être touchées, mais ce sont surtout celles investies dans les commerces, hôtels, crèches et Ehpad qui devraient le plus ressentir les effets de la crise sur leur rendement et la valeur de leur patrimoine. Les actifs sont expertisés tous les cinq ans et valorisés tous les semestres. «**Si la valorisation du parc immobilier varie de plus ou moins 10%, un ajustement doit être fait à la hausse ou à la baisse, explique Emmanuel Klein, conseiller à l'Institut du patrimoine, en fin d'année**

-13,9%
C'est la baisse du nombre de prêts immobiliers accordés au 1^{er} trimestre. (Observatoire Crédit Logement)



PHOTOS: FOTOLIA, DE - PROVOIR

2020, il pourrait y avoir du changement pour certaines SCPI.» On peut se rassurer en se disant que **très peu d'entre elles ont investi 100% de leur capital dans des secteurs à risques.** «L'hôtellerie et le commerce ne représentent que 20% du patrimoine des SCPI», précise Jonathan Dhiver, fondateur de meilleurescpi.com. Quid des rendements ? La poursuite de l'inactivité laissera des traces. Des gérants de

SCPI s'organisent : «On décale ou on échelonne le paiement des loyers et nous avons abandonné nos honoraires de gestion. Le but est de rassurer les locataires», déclare Jean-Marie Souclier, directeur général de Sogenial. Pour maintenir leur rendement, elles puiseront ou non dans leurs réserves du report à nouveau. Celles qui le font occasionnellement seront moins affectées tandis que celles qui le font



régulièrement ou qui ont déjà épuisé cette réserve en 2019 devront bien sûr ajuster leur rendement à la baisse.

Copropriété

Les contrats de syndic sont-ils prolongés ?

Les ordonnances des 25 mars et 20 avril 2020 ont apporté des réponses aux questions qui

se posaient à propos de la gestion des assemblées générales des copropriétaires qui n'ont pas pu se dérouler. Si le contrat de votre syndic est arrivé à échéance entre le 12 mars et la fin de l'état d'urgence plus un mois, votre contrat est renouvelé pour une durée de huit mois (selon les ordonnances des 25 mars et 20 avril) dans les mêmes conditions jusqu'à la désignation du syndic qui se fera lors de la

prochaine assemblée générale. L'Association des responsables de copropriétés (ARC) précise qu'il s'agit d'un **prolongement de durée de mandat incitant les syndics à régulariser la situation** en convoquant les assemblées générales le plus rapidement possible.

Pour les honoraires, il a été rappelé que la rémunération forfaitaire du syndic est celle prévue au contrat qui expire durant cette période. Elle est calculée au prorata de la durée de son activité à compter de la fin du contrat de syndic.

Crédit

Pouvez-vous réduire le montant des mensualités ?

Selon les contrats, il est possible ou pas de moduler le montant de vos échéances de prêt, voire d'en reporter le paiement. La modification des échéances peut représenter 10 à 30 % du montant de la mensualité dans la limite d'un allongement du prêt de deux ans, selon les cas. **Le report de mensualité varie en général entre un et douze mois.**

Le traitement des dossiers des particuliers tend à se fluidifier. Mais, les banques traitent en priorité les demandes des entreprises, commerces et artisans. Attention, votre requête ne devrait prendre effet que dans plusieurs semaines. « Il faut deux ou trois cotations pour évaluer les futures mensualités et éditer les avenants », précise Ludovic Huzieux, associé-fondateur d'Artémis Courtage. N'oubliez pas que la durée du prêt sera allongée et le montant des intérêts augmenté. Essayez de continuer à régler les intérêts et l'assurance du prêt pour alléger le coût du report.

Résidences de tourisme

Quels recours avez-vous en cas de suspension du loyer ?

Les résidences de services subissent cette crise avec plus ou moins de violence. Les résidences de tourisme, d'hôtellerie et les Ehpad sont très touchées. Des exploitants suspendent le versement des loyers, d'autres temporisent. « Il est probable qu'ils demanderont un moratoire pour l'échéance du deuxième trimestre », indique Olivier Trit secrétaire général de Cerenicimo. Cette situation est dommageable pour les bailleurs qui continuent d'honorer les échéances des crédits souscrits pour financer l'investissement alors que les loyers « garantis » sont suspendus. Il est recommandé de **contacter son exploitant et de réclamer un état des lieux précis et écrit de ses intentions** puis de se rapprocher d'autres propriétaires pour **mettre en place une demande collégiale.**

86%

des Français estiment que leur logement était bien adapté au confinement. (Ifoop-BNP Paribas Real Estate)

Investissement Pinel

Quels sont les risques fiscaux en cas de non-location ?

Lorsque l'on investit dans le dispositif Pinel, le propriétaire a l'obligation de louer le bien dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux, sous peine de voir l'avantage fiscal remis en cause. La période de confinement interdit toute visite et toute mise en location et peut, à terme, handicaper les propriétaires. **Les délais ont donc été assouplis.**



«L'effet de la crise sanitaire sur le respect des délais fiscaux peut être pris en compte dans le cadre fixé par l'ordonnance du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période», précise le ministère du Développement durable. Si le délai des douze mois se termine avant la fin de l'état d'urgence, vous avez deux mois supplémentaires. Si cette période des douze mois se termine après la fin de l'état d'urgence, le délai sera allongé du nombre de mois pendant lesquels vous n'avez pas pu faire visiter plus un mois.

Achat sur plan

Quelles indemnités de retard attendre ?

Les chantiers de construction sont à l'arrêt et il faut s'attendre à des retards. «Il n'y a pas que le temps du confinement et, avant, les grèves du début d'année qui décalent les chantiers, il va y avoir le retard dû à la nouvelle organisation du travail avec les règles de distanciation. Pour l'instant, nous sommes incapables de le quantifier, mais six mois sont envisageables», prévient Marc Gedoux, directeur de Pierre Étoile, promoteur immobilier. Est-il donc possible et légitime



FOTOLA

INTERVIEW

« Une baisse des prix de 5 à 10 % me paraît inévitable »



BUZY-CAZAUX HENRY/RESPH NANTES

Henry Buzy-Cazaux,
président-fondateur
de l'Institut du management
des services immobiliers

Quelles sont les conséquences de cette crise pour le marché immobilier des particuliers ?

Je suis surpris, je ne le cache pas, par les discours ambiants quant aux conséquences de la crise économique sur le marché du logement. La plupart des commentateurs semblent considérer que ce secteur d'activité, fondé sur la réponse à des besoins primaires, l'immobilier constituant une valeur refuge, va repartir presque allègrement. Les mêmes experts n'estiment pas que la valeur des biens en sera affectée, ou de façon très marginale.

La nation entière a d'abord subi un choc profond et, après avoir été assommée, il faudra un certain temps pour reprendre ses esprits, surtout en vue d'un investissement qui repré-

sente en moyenne cinq années de revenu net et pour lequel on va s'endetter vingt ou vingt-cinq ans. Il est clair en outre que cette crise sanitaire, en mettant l'économie quasiment en panne, va laisser des traces sur le pouvoir d'achat immobilier de la totalité des ménages. Les indicateurs essentiels sont sombres, avec une hausse de près de 10 % du chômage en sortie de confinement. Dans ces circonstances, le marché va fonctionner au ralenti jusqu'à la fin de l'année et accuser sans doute une baisse d'activité de l'ordre de 30 % sur 2020, pour les achats de neuf comme pour les reventes.

Quelle est aujourd'hui l'activité dans l'immobilier résidentiel (agence, promoteur, banque, etc.) ?

L'activité résiduelle de la transaction dans l'ancien pendant le confinement a été de l'ordre de 10 % du volume habituel, qui est de 90 000 opérations. Même proportion dans le neuf. Les chantiers sont aujourd'hui actifs pour un tiers d'entre eux environ. **Les banques se sont concentrées sur l'aide aux entreprises**, avec des reports d'échéance et bien sûr l'instruction des demandes de prêts garantis par l'État (PGE). Elles recommencent péniblement à s'occuper des prêts immobiliers des particuliers.

Faut-il s'attendre à une baisse des prix quand le marché redémarrera ?

Ce sujet semble tabou dans la communauté immobilière ! Je vois mal, alors que la totalité de la demande aura été désolabilisée par la crise, que les



de demander des indemnités? Le droit à indemnisation en cas de retard de livraison n'est pas le même selon qu'il s'agit d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) ou d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Des pénalités légales (1/3 000 du prix par jour de retard) sont prévues dans les CCMI tandis que la loi n'en impose pas dans les contrats de Véfa. Ils peuvent contenir une clause de retard légitime qui permet de ne pas payer d'indemnités en cas de force majeure. La pandémie est-elle un cas de force majeure? Les avis divergent selon que l'on est particulier ou professionnel de la construction. «Le gouvernement a d'ores et

déjà annoncé que cette crise constituerait un événement de force majeure dans le cadre des travaux publics, mais, a contrario, on peut considérer que, dans le domaine de la construction, cela ne sera pas le cas, ou, au moins, que la règle ne sera pas généralisée », selon David Silva, avocat spécialisé en droit immobilier. Une interprétation des tribunaux s'imposera au regard de la **jurisprudence très restrictive en matière de force majeure** (événement imprévisible, irrésistible et extérieur aux parties) et de la nouvelle rédaction de

l'article 1218 du Code civil. D'autres pensent que la force majeure sera recevable car les injonctions administratives, comme l'interdiction de certaines activités ou l'interdiction de se déplacer installée par le confinement ont interdit toute activité. Il est recommandé aux propriétaires de visiter leur chantier, s'il est à proximité, pour constater sa progression ou son arrêt. Puis de discuter avec le professionnel qui devra justifier la raison du retard. Et, au besoin, de prendre conseil auprès d'un avocat. ■

MYRIAM SIMON

27 %
des achats de biens immobiliers sont dédiés à l'investissement locatif. (Century 21)



prix ne s'ajustent pas à des capacités contributives moindres des ménages. Dans les marchés tendus, parce que l'offre y est insuffisante par rapport à la demande, et que la clientèle naturelle y a de plus hauts revenus et une plus grande solidité financière, **une correction de 5 % me paraît inévitable**. Dans les autres, les villes moyennes notamment, la baisse pourrait être double, parce qu'il s'agit de territoires qui étaient en quête de regain d'attractivité et que les ménages qui y vivent ont des situations financières en général moins solides. Si les propriétaires ne réalisent pas qu'ils doivent **faire un effort pour rejoindre le pouvoir d'achat amoindri des acquéreurs**, le marché ne repartira pas aussi vite qu'il le pourrait. Dans le neuf, il y a fort à parier que les promoteurs et les constructeurs de maisons individuelles feront aussi des efforts sur les prix. Et puis, il y a l'inconnue du comportement des banques. Continueront-elles

à appliquer les recommandations restrictives du Haut Conseil pour la stabilité financière, ou les relâcheront-elles? Avant la crise, on considérait qu'elles empêche-

La cote de l'immobilier pourrait baisser, mais pas dans les mêmes proportions que les actions, fondées sur la santé des sociétés, aujourd'hui compromise.

raient 100 000 achats par an! Cela sans compter une baisse du revenu des ménages, désormais quasi certaine.

Quels sont les zones et les types de biens les plus exposés à la crise?

Le marché immobilier est structuré avec 65 % d'achats de besoin, 25 % d'investissements locatifs et 10 % de résidences secondaires. Ce dernier segment va être le plus affecté par les craintes des ménages, qui vont se concentrer sur le nécessaire. Le quart d'achats locatifs risque aussi de se réduire, de moitié par hypothèse, sauf si des mesures fortes maintiennent l'envie d'investir des Français, qui s'affirmait depuis trois ans. On ne peut exclure aussi que **des ménages, si le télétravail s'installe structurellement, choisissent la qualité de vie des villes moyennes à moins d'une heure et demie d'une grande ville.**

L'immobilier va-t-il profiter de la chute de la Bourse?

La volatilité de la Bourse est encore démontrée à la faveur de cette crise économique. **L'immobilier pourrait perdre de la valeur**, et même au-delà de ce que j'indiquais si les fondamentaux, le marché du travail

d'abord, ne se restauraient pas assez vite, mais pas dans les mêmes proportions que les valeurs mobilières, fondées sur la santé des entreprises, aujourd'hui durablement compromise. Oui, un report d'un sous-jacent vers l'autre est probable.

Un conseil aux vendeurs et aux investisseurs immobiliers en ces temps de crise sanitaire?

Les critères de base qui fondent un choix d'appartement ou de maison resteront les mêmes, mais la probabilité que le télétravail s'inscrive dans la nouvelle organisation des entreprises, voire des services publics, va incliner les acquéreurs à vouloir de la clarté et du calme, plus encore qu'avant. Une pièce qui était devenue luxueuse sinon obsolette, **le bureau, pourrait bien aussi connaître un retour en grâce**, en tout cas dans les marchés les moins tendus, où le prix au mètre carré permet plus d'aisance spatiale. ■