



PATRIMOINE

IMMOBILIER Présenté comme valeur refuge, l'immobilier ne risque-t-il pas d'être ébranlé par des effets ricochets liés à la crise sanitaire ? Certains anticipent des décotes dans les différents secteurs de la pierre. C'est l'occasion de saisir des opportunités.

La pierre reste une valeur refuge

Présumé comme l'éternelle valeur refuge quand tout va mal, l'immobilier pourrait-il finalement être affecté par la crise sanitaire ? En plein deuxième confinement, plusieurs autres interrogations émergent : l'investissement immobilier sous toutes ses formes serait-il toujours une bonne carte à jouer ? Les prix vont-ils flancher ? Les valeurs locatives seront-elles corrigées ? Quid d'une montée des impayés de loyers ? En dépit de ces nombreuses incertitudes, pas mal d'acteurs restent convaincus que c'est dans ces périodes d'ajustement que des opportunités d'investissement sont à saisir.

« Depuis quelques mois, on remarque sur le marché la mise en vente de belles adresses parisiennes par des propriétaires en quête de liquidités », relève Yves Naccache, vice-président du directoire de SwissLife Banque Privée. Si les prix ne décrochent pas pour l'instant, des décotes seraient à venir. Une aubaine pour des investisseurs encore capables de s'endetter à des taux d'intérêt toujours bas.

Dans un marché à l'arrêt, où les visites physiques ont été interdites plusieurs semaines, pas facile de concrétiser une opération. Reste que l'appétit pour l'habitation demeure entier. « Crise économique ou pas, il manquera toujours des logements dans les zones tendues. La demande locative demeure forte dans des secteurs où l'on ne construit toujours pas assez. A condition de dispo-

ser d'un emplacement de qualité, un bien parviendra toujours à se louer », affirme Mathieu Mars, directeur associé de l'Institut du Patrimoine.

LES IMMEUBLES DE RAPPORT RECHERCHÉS

Dans le domaine de la gestion privée, les biens les plus convoités sont les « petits » immeubles de rapport. « Cette crise sanitaire a accéléré le mouvement des investisseurs, particuliers et institutionnels, vers le résidentiel. Depuis ces derniers mois, il y a d'ailleurs une appréciation du prix des immeubles vendus en bloc. La différence avec le prix au mètre carré de la vente en lot par lot (plus cher) a tendance à se réduire », signale Stéphane Imowicz, président d'Ikory.

Récemment, un particulier s'est positionné sur un immeuble parisien de 15 logements, dont 6 sont loués en loi de 1948. Une fois libérés et remis à neuf, ces appartements pourront générer un rendement bien supérieur. « L'idéal consiste effectivement à dénicher un actif loué affichant un rendement faible. Ce dernier sera alors susceptible de s'apprécier grâce à des travaux d'amélioration. Ce qui permettra de louer plus cher », commente Stéphane Imowicz. « Investir dans du résidentiel à l'échelle d'un immeuble permet au bailleur de se trouver seul aux commandes. Il est donc libre de gérer le timing des travaux sans être freiné par une décision de copropriété », explique un administrateur de biens.

LES ACTIFS « TROPHÉES » RÉSISTENT

La période actuelle semble également porteuse pour faire entrer des actifs trophées dans son patrimoine personnel. Selon les professionnels, la crise sanitaire n'a, pour l'instant, pas pesé sur les valeurs des biens de prestige. Entre les deux confinements, « la demande pour des budgets compris entre 2 et 5 millions d'euros pour de la résidence principale et secondaire s'est renforcée. Nos clients profitent de cette période pour surclasser leur immobilier privé », commente Alexander Kraft, président de Sotheby's International

Realty France - Monaco. « Juste avant le deuxième confinement, ce marché était dynamique, avec parfois des suroffres sur certains dossiers. Devenir propriétaire d'un bien d'exception, c'est comme acheter un beau tableau », affirme Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France & Monaco. Cependant, « il se pourrait que la crise ait malgré tout un effet sur l'immobilier de luxe à l'horizon 2021, voire au-delà. Il y aura moins de transactions. En revanche, difficile de savoir aujourd'hui quel sera l'impact sur les prix », commente Vincent Desruelles, directeur d'études chez Xerfi.

Le commerce, l'hôtellerie et les bureaux sont des segments de l'immobilier tertiaire touchés à des degrés divers par l'épidémie. Le commerce est dans la tourmente. La



fermeture de nombreuses boutiques pourrait changer la donne d'un marché aujourd'hui à l'arrêt et peu attractif. Les « pros » de l'immobilier pensent qu'il est encore trop tôt pour se positionner. Du côté des actifs d'exploitation que sont les hôtels, les avis sont moins tranchés. « Quelques nouveaux dossiers commencent à arriver sur le marché avec des décotes de prix par rapport à début 2020. Certains propriétaires devraient avoir encore besoin d'arbitrer leur patrimoine dans les prochains mois. Il faut rester attentif et réactif, car les bonnes affaires sont à venir », affirme Jean-Marie Souclier, directeur général de Sogenial Immobilier.

Certains opérateurs anticipent d'autres vagues de correction. En dépit d'une activité touristique à la peine, les perspectives de développement du secteur, à moyen et long terme, restent optimistes. « Dès que la situation le permettra, les gens recommenceront à se déplacer et à voyager. Les hôtels en profiteront vite, car ils disposent d'une forte capacité de rebond », assure Pascal Savary, président d'Atream. Selon lui, le timing d'un investissement dans les prochains mois serait idéal. « Dans ce genre d'opération, il faut souvent engager d'importants travaux pour moderniser l'établissement. Or, en cette période où les hôtels sont presque vides, ce genre de chantier ne perturbe pas l'activité », ajoute-t-il.

Côté bureaux, « la mise au télétravail forcée de nombreux actifs pour cause de confinement a déclenché une vague d'"office bashing". Les investisseurs craignent que cette classe d'actifs souffre à terme, avec une baisse de la demande locative et des loyers », indique Anthony Dumont, responsable département immobilier à la banque privée Neufilize OBC.

Selon les experts, il y aura certes des ajustements sur les surfaces occupées, toutefois les espaces de travail seront toujours nécessaires. « A condition de rester vigilant sur la qualité de l'emplacement, cet investissement reste pertinent. Il faut pri-

vilégier des immeubles de bureaux situés dans Paris et dans les grandes villes », affirme Bernard Baret, responsable du département immobilier d'Apicap. « Des modes d'occupation récents comme le co-working pourraient continuer à se développer à la faveur d'habitudes de travail plus flexibles développées pendant la crise sanitaire », indique un observateur.

— Laurence Boccara

Commerce, hôtellerie et bureaux sont des segments de l'immobilier tertiaire touchés à des degrés divers par l'épidémie de Covid-19.



iStock

Sur le marché parisien, les prix ne décrochent pas encore, mais des décotes seraient à venir.