

R  
de coronavirus sur l'immobilier

# Avance vers l'inconnu

## M<sup>e</sup> Pierre Bazaille : « L'achat en milieu rural va s'amplifier »

Notaire à Givors, M<sup>e</sup> Pierre Bazaille recense les statistiques immobilières dans la région Rhône-Alpes depuis une trentaine d'an-

nées.

**Quelle était la situation du marché immobilier avant la crise sanitaire ?**

« Les appartements anciens dans Lyon intra-muros étaient en hausse de 12 % sur douze mois glissants, ceci dans le même rythme que 2019. C'était à peine moins pour la Métropole et le département du Rhône.

On constatait aussi un rythme de hausse des prix des maisons très significatif : autour de 6 ou 7 % dans la Métropole et le département du Rhône. On retrouvait le même phénomène qui s'était déjà produit en 2019. »

**Qu'en sera-t-il pour l'année 2020 ?**

« Pour le moment, il y a une stabilité des prix. Il est évident qu'on aura une baisse des volumes parce que le marché immobilier s'est retrouvé à l'arrêt pendant deux mois.

Il faut savoir qu'avant même le Covid, on considérait

que les volumes de vente de l'ancien diminueraient de 10 % tout marché confondu au niveau national. Soit 125 000 ventes de moins. Suite au Covid, ça va être plus important encore. Je pense que les volumes vont diminuer de l'ordre de 20 %. Parce qu'il y a eu un arrêt sur image de deux mois et parce que le Haut Comité pour la stabilité financière a recommandé d'être plus strict pour allouer des prêts. »

**Quelles sont les conséquences ?**

« Le Covid est l'amplificateur de quelque chose qui s'était déjà amorcé à cause des prix.

Selon une étude de l'INSEE 25 % des gens qui achète pour la première fois une résidence principale, l'achète en milieu rural. Et là, je pense qu'il va y avoir une amplification. Pourquoi ?

Parce que quand on est primo-accédant, on est plutôt dans la tranche d'âge avant 40 ans, et on a moins

### 10 %

« Compte tenu des recommandations du Haut Comité pour la stabilité financière en matière de distribution de crédit avant le Covid, on s'attendait à une contraction des volumes de l'ordre de 10 % : le Covid n'est donc pas totalement responsable de l'évolution du marché immobilier », indiquent les notaires de la région Rhône-Alpes.



M<sup>e</sup> Pierre Bazaille, notaire à Givors « Le Covid est l'amplificateur de quelque chose qui s'était déjà amorcé avant à cause des prix ». Photo Progrès/DR

de moyens. Les prix sont plus raisonnables et cette génération est aussi plus sensible au message écologique... »

Recueilli par T.A.

## Quelles perspectives pour quel type de biens ?

Dans une note de synthèse dévoilée mardi dernier, les notaires de la région Rhône-Alpes fixent les perspectives pour le marché immobilier après le Covid. Sur la base des enseignements tirés de la crise immobilière de 2008, ils estiment que le marché va « se stratifier en termes de prix dans un premier temps avant de subir une baisse plus ou moins accentuée en fonction des secteurs géographiques ». À l'exception « des maisons dans les secteurs ruraux et périurbains bien desservis, qui devraient bénéficier d'un attrait pouvant faire mentir cette perspective générale ». D'après les notaires, « cette baisse ne devrait pas durer dans le temps ». Il faudra sans doute attendre l'automne pour plus de

certitudes. La confiance des acquéreurs et des vendeurs, le positionnement du secteur bancaire, l'évolution de la crise sanitaire et les résultats des élections seront des révélateurs.

**Appartements à Lyon :** « Les quartiers les plus chers ne devraient pas être impactés compte tenu de la demande sans doute moins importante mais avec une offre qui était rare et qui restera rare... Quant aux autres quartiers, la baisse qui ne s'amorcerait que dans quelques mois ne devrait pas dépasser les 5 %. Pour la Métropole et le département du Rhône, concernés par une clientèle plus fragilisée par la crise, la baisse devrait être de 5 % voir plus s'il y avait une 2<sup>e</sup> vague et si la reprise économique devait être pou-



Photo Progrès/Frédéric CHAMBERT

sive accompagnée d'une mauvaise transition politique. »

**Maisons hors Lyon :** « Il avait été constaté ces derniers mois

un attrait certain pour les maisons avec un dynamisme et des hausses de prix très significatifs. Cet attrait était sans doute dû

au fait qu'avoir un appartement T4 ou T5 dans Lyon pour y loger une famille avec des enfants nécessitait un budget équivalent à une maison, qui elle, par définition, avait eu plus d'espace et un jardin. Avec la crise sanitaire, cet attrait pour les maisons ne devrait pas diminuer. »

**Terrains à bâtir :** « Ils concernent souvent des primo-accédants. Les volumes devraient baisser et ce n'est le cas qu'à moyen terme qu'une reprise devrait s'amorcer. »

**Appartements neufs :** « On constate pour le moment des annulations marginales de contrats de réservation. Il n'y a pas de raison, que les prix des programmes en cours baissent pour des raisons d'équilibre financières. »

RHÔNE Tendances

# Le marché de l'immobilier

**On ne sait pas encore comment la crise sanitaire va se traduire sur la conjoncture économique et par rebond sur le marché de l'immobilier ancien. Mais déjà quelques tendances se dessinent.**

Un mois après le déconfinement, les professionnels de l'immobilier ont retrouvé un rythme d'activité soutenu à Lyon et dans son agglomération. « Les visites étaient interdites alors que c'était le début de la grosse période pour les transactions immobilières, avec notamment des mutations professionnelles », relève Anne de Planchard, « débordée d'appels » à son cabinet depuis la reprise. Le dynamisme de la deuxième région économique de France y est pour beaucoup. « En Rhône-Alpes, tous les fondamentaux sont réunis pour soutenir l'économie. Elle est vraiment diversifiée (pétrochimie, pharmacologie, agroalimentaire, textile...), et si un secteur va un peu moins bien, les autres sont là... De par aussi les infrastructures et l'enseignement, Lyon reste toujours très attractive », se félicite la vice-présidente de la Frainm du Rhône.

## L'essor du télétravail

Près de 20 000 habitants supplémentaires arrivent chaque année pour se loger dans la cité lyonnaise, ce qui n'est pas sans exercer une forte pression sur le marché de l'immobilier. Depuis plusieurs années, la tension se maintient entre les demandes nettement supérieures aux offres. Ce qui a pour conséquence de tirer sans cesse les prix vers le haut (4 800 euros du m<sup>2</sup> en moyenne dans Lyon intra-muros). Une tendance haussière qui ne devrait pas s'inverser dans l'immédiat. « On s'était dit qu'avec la crise sanitaire on aurait moins de personnes en phase de recherche, mais en réalité pas du tout. C'est compliqué parce qu'on manque de biens. Certains vendeurs ont remis à un peu plus tard leur projet de vente, parce que leur projet professionnel est retardé de six mois, les entreprises prônant encore le télétravail avant de rouvrir les bureaux... », rapporte Anne de Planchard.

Les segments de la Métropole de Lyon et du département du Rhône sont aussi largement prisés, grâce à une desserte routière et ferroviaire satisfaisante. « C'est un vrai critère », souligne cette pro-

fessionnelle de l'immobilier, qui mesure un « engouement pour les extérieurs », encore plus fort après l'épisode du Covid-19. « Des personnes sont prêtes, attente-elle, à faire une demi-heure de trajet pour se retrouver dans leur jardin le soir quand il rentre, et profiter de tout ce dont ils ont été privés pendant deux mois... Il y en a qui franchisse le pas ». L'essor du télétravail n'y est évidemment pas étranger.

## Attention à la précipitation

Le blocage dû au Covid-19 aura permis à certains habitants de se poser les bonnes questions sur leur logement et leur projet de vie. A fortiori quand le confinement a été mal vécu dans un appartement inadapté à l'enfermement. Le télétravail a été une solution pour des millions de Français, mais sans bureau pour s'isoler des enfants a pu être vécu comme un problème... « On a toujours des maisons tout à fait abordables, et ça leur donne un engouement supplémentaire et encore plus pour celles en dehors de la Métropole de Lyon. On trouve à 45 minutes de Lyon (notamment dans le secteur de l'A89) des maisons de 300 m<sup>2</sup> habitable, 1 500 m<sup>2</sup> de jardin et piscine pour 300 000 euros. Les prix étaient attractifs avant le Covid, parce que personne ne pensait avoir besoin d'une maison avec jardin, à 45 minutes de Lyon... » Le cap est fixé pour qui veut améliorer ses conditions d'habitation. Mais attention à la précipitation. Un trajet quotidien, par la route ou le train, peut devenir à la longue pesant, fatiguant et coûteux. La réalité est, aussi économique, dans une conjoncture incertaine. De quoi sans doute freiner rapidement les envies d'exil vers plus de campagne...

## Plus d'espace et de lumière

En ville, les rez-de-chaussée sont dorénavant plébiscités. Les demandeurs sont en effet à la recherche d'un extérieur comme une terrasse ou un balcon. Et à défaut d'extérieur, « il faut que l'appartement soit très lumineux et proche du parc. Pas le balcon filant, il faut pouvoir installer au minimum une table bistrot et deux chaises », rapporte Anne de Planchard, qui constate chez ses clients « une vraie conscience, et encore plus maintenant avec la crise sanitaire, sur tout ce qui est durable et qui a du sens écologiquement... »

Thibaut ALEX



Les habitants sont en quête d'espace après le confinement. Photo Progrès/loel PHILIPPON

## « La hausse des prix n'est plus soutenable »

**David Burdin est conseiller indépendant en gestion de patrimoine. Il porte son regard de professionnel sur l'évolution du marché de l'immobilier à Lyon.**

« Les acheteurs sont de retour dans les agences immobilières. Elles ont toujours du mal à trouver des biens en transaction, alors qu'elles ont beaucoup de demandes. Les banques, de leurs côtés, vont remonter un peu leurs taux et demander un peu plus d'apports [...] Ce qu'on constate au sortir du Covid, c'est que ceux qui n'étaient pas bien pendant le confinement cherchent un habitat plus adapté et plus confortable pour subir éventuellement une nouvelle crise. À mon avis, cela va durer six mois-un an le temps qu'on oublie, si une nouvelle vague ne revient pas d'ici là [...] La grosse interrogation qui se pose, c'est quid des constructions l'année prochaine ? Les dispositifs fiscaux seront-ils poussés pour renforcer l'investissement.

À Lyon, il y en a besoin. Les programmes sont peu nombreux en centre-ville. Le marché doit rester dynamique, parce qu'il y a une demande (en logements) de la population [...]

Ces prochains mois, le marché va être assez dynamique, parce que les gens vont vouloir battre le fer tant qu'il est chaud. L'incidence sur les prix ? Comme la demande est forte, il n'y a pas de raison que le marché faiblisse. Est-ce que les prix vont continuer à monter dans les mêmes proportions ? Je n'en sais rien ! Mais je pense que ce n'est pas soutenable. Villeurbanne a pris 10 % l'année dernière. Les gains sur les salaires ne permettent pas d'absorber la hausse de l'immobilier. A un moment, il doit y avoir une pause, parce que la classe d'âge qui arrive derrière ne peut plus acheter. C'est déjà le cas aujourd'hui, parce que sans une première opération immobilière ou un apport conséquent, c'est très difficile d'acheter... »