



## Actualité

### A LA UNE

# Transactions, investissements : l'immobilier sur pause

Signature notaire via vidéoconférence, déconfinement progressif, reprise des chantiers... comment dégripper le marché de la transaction et de l'investissement immobilier à l'arrêt depuis près de deux mois ? Tour d'horizon des blocages et des perspectives.

Carole Molé-Genlis

**L**e décret du 3 avril 2020\* autorisant l'acte notarié par comparution à distance est apparu comme une bouée de sauvetage. Mais dans les faits, les offices ne sont pas tous équipés du logiciel Lifesize, le seul agréé grâce à une connexion sécurisée (des solutions grand public comme Skype n'étant, elles, pas homologuées). Selon le Conseil supérieur du notariat, seuls « 40 % sont équipés d'installations de visioconférence dont la mise en place a débuté il y a seulement 18 mois ». Autre contrainte du côté des acheteurs ou des vendeurs qui doivent être équipés à leur domicile d'un ordinateur avec webcam, ce qui est loin d'être le cas de tous les ménages, notamment des seniors. Mi-avril, on estimait à 150 000 actes de ventes en souffrance dans les offices depuis le début du confinement. Des actes qui n'aboutissent pas car il manque des documents essentiels. A l'instar de ceux fournis par les services de publicité foncière qui sont restés fermés plus de 15

jours. Ils ont partiellement rouvert depuis le 1<sup>er</sup> avril. Autres éléments incontournables de la vente : les diagnostics immobiliers. De mi-mars à mi-avril, presque aucun diagnostic n'a été réalisé. A mi-avril, un code de bonnes pratiques a été élaboré et diffusé par les syndicats professionnels : les diagnostics ont pu reprendre avec parcimonie, seulement dans les logements vides depuis 48 heures et sans aucune autre présence que celle du diagnostiqueur. Côté crédit, les demandes de prêts sont à l'arrêt. « Les nouvelles demandes de crédit ont reculé de 72 % durant les trois premières semaines de confinement par rapport à la même période en 2019, même s'il est toujours possible d'obtenir un crédit immobilier, avec beaucoup de patience », selon Jérôme Robin, de Vousfinancer.com. **Quelques offres de prêts sont éditées au compte-goutte, rajoute Serge Harroch, fondateur d'Euclide Financement, qui relève que « le problème tient à la dématérialisation des offres de prêts qui ne se fait pas. Les demandes de crédits et les envois**



**de justificatifs se font toujours par courrier, mais la Poste est en service réduit ».**

#### 400 M€ d'honoraires en souffrance

Autre blocage : les délais de rétraction des promesses de vente pour condition suspensive de prêt non échus au 12 mars ont été allongés via l'ordonnance du 25 mars 2020 et reportés d'un mois après la fin du confinement, soit le 11 juin... au mieux !

Même après le confinement, la reprise des crédits s'annonce lente. Ludovic Huzieux, fondateur d'Artémis Courtage, imagine que « lorsque nous sortirons du confinement, les banques ne devraient pas reprendre à plein régime et traiter en priorité les dossiers déposés en février et en mars derniers, par ordre d'arrivée ».

Courant mai, les offices notariaux et les agences immobilières devraient progressivement ouvrir leurs portes et les transactions reprendre lentement. Mais la profession reste inquiète. Selon Jean-Marc Torrolion, président de la Fnaim, l'impact de la crise va peser sur l'avenir de milliers d'agences immobilières : « Pas moins de 400 M€ d'honoraires de transaction sont en souffrance, faute d'un dernier document », a-t-il précisé début avril. ■

\*Décret n° 2020-395 publié au JO le 4/04/2020

### Des résidences de tourisme aux SCPI de commerce : l'investissement immobilier qui souffre

Résidences de tourisme, meublés saisonniers ou de courte durée, hôtellerie, SCPI de commerces, foncières... la liste est longue des investissements immobiliers directement touchés par les conséquences de l'épidémie du Covid-19. Par exemple, dès le 20 mars, le Syndicat national des résidences de tourisme a publié une lettre ouverte aux propriétaires pour les sensibiliser à la « survie » du secteur alors que la quasi-totalité des établissements ont fermé avant même la fin de la saison d'hiver. Beaucoup ne paieront pas les loyers pendant ces périodes de fermeture. A l'instar de l'exploitant Odalys : dans un courrier adressé à ses propriétaires, il a averti de l'arrêt de paiement des loyers après le 13 mars. Et ses résidences resteront fermées jusqu'au 19 mai « au mieux », indiquait son DG Laurent Dussolier le 14 avril dernier.