



propos recueillis par Yannick Urrien

Les acquéreurs sont de retour en Bretagne.

Damien Ruaud, président du Conseil régional des Notaires de Bretagne : « Le marché est assez sain en Bretagne. »

Après un coup d'arrêt brutal, l'activité immobilière semble repartir à un bon rythme en Bretagne, comme en attestent les résultats d'un sondage réalisé auprès des offices notariaux et les consultations du site notaireetbreton.bzh, qui ont enregistré une hausse de 45 % en mai 2020 par rapport à mai 2019. Même s'il est encore trop tôt pour évaluer les effets réels du confinement, les notaires dressent d'ores et déjà quelques constats. D'abord, la pierre reste une valeur refuge, que les aléas de la bourse et les craintes d'un retour de l'inflation ont renforcée. Par ailleurs, le confinement subi à résidence a amené les Français à s'approprier leur logement pour y envisager de nouveaux usages : télétravail, garde des enfants... Les « petits » défauts sautent alors aux yeux : absence de jardin, de bureau, de terrasse, de balcon, de luminosité, environnement bruyant, besoin de plus d'espace... Nombreux sont ceux qui entrent aujourd'hui dans une recherche active avec de nouveaux critères. Avant la période de confinement, le marché immobilier souffrait d'un déficit d'offres qui faisait grimper les prix, notamment dans les agglomérations. Les deux mois d'arrêt d'activité n'ont pas permis de reconstituer les stocks et l'offre demeure faible. Damien Ruaud, président du Conseil régional des Notaires de Bretagne, répond aux questions de L'Hebdo-Bourseplus.

L'Hebdo-Bourseplus :

On dit beaucoup que les Français souhaitent quitter les grandes villes. S'agit-il d'un effet de mode, ou est-ce quelque chose que vous constatez de plus en plus dans vos études ?

Damien Ruaud :

Chez nous, en Bretagne, les notaires font aussi de la négociation immobilière, donc nous n'avons pas que le côté rédaction des actes puisque nous avons également un rôle d'intermédiaire dans la négociation. Sur nos sites, nous constatons une augmentation de 25 % des requêtes par rapport à l'année dernière, avec comme critère, en résumé, la recherche de l'air. Ce sont des recherches de mai-

sons individuelles, c'est normal en Bretagne, puisque nous sommes dans un monde très rural, mais il y a aussi les recherches pour des appartements avec balcons qui sont plus fortes.

L'épisode que nous venons de vivre peut-il constituer une opportunité pour les zones rurales ?

La Bretagne est attirante, elle l'a toujours été et, comme pour toute crise, c'est peut-être un accélérateur de tendances. Vous avez des notaires qui vont vous expliquer que la Bretagne a plus d'intérêt avec le réchauffement climatique, c'est aussi une tendance. Mais cette situation est, comme vous le dites, une opportunité pour tous les territoires ruraux. La mise en place du télétravail permet à des sec-

teurs ruraux de tirer leur épingle du jeu et les gens auront sans doute moins besoin d'être en centre-ville dans les grandes villes bretonnes.

Vous faites état de transactions en baisse en raison de la pénurie de biens. Ce contexte était-il déjà observé avant le confinement ?

Nous étions l'année dernière sur une année exceptionnelle. Le début de l'année n'était pas mal et il y a eu un léger ralentissement dans le secteur du neuf, bien avant le confinement. Les mesures fiscales ont été arrêtées et il y avait peut-être une inquiétude sur ce point.

L'attrait du littoral s'explique-t-il par la séduction du bord de mer pour une génération de jeunes retraités ?

l'actualité de l'immobilier

► La crise sanitaire va stimuler le marché immobilier.

Le réseau immobilier Optimhome publie une étude menée avec l'IFOP sur la perception des Français concernant le marché de l'immobilier : leur perception du contexte économique et politique, leurs projets, leurs attentes à l'égard des professionnels de l'immobilier, la mobilité géographique et l'importance de la valeur verte. Olivier Colcombet, président d'Optimhome, résume les enseignements de cette enquête : « Les résultats de ces deux vagues mettent en lumière un état d'esprit des Français bousculé par un contexte économique et politique instable. L'impact de cette crise, incontestablement fort sur le marché immobilier, aura pour conséquence de stimuler davantage le marché. En effet, le confinement a révélé une certaine réflexion d'une grande partie des Français à l'égard de leur logement (85 % l'estiment inadéquat à la vie en confinement). Ils ont donc remis à plat leurs besoins en termes d'habitat, faisant ainsi naître une réelle envie d'engagement dans un nouveau projet immobilier (57 % des sondés ont répondu favorablement). Des envies décloisonnées par la généralisation du télétravail qui va, de fait, étendre les périmètres de recherche ». Le document souligne également que « près de la moitié des actifs en pos-

te (47 %) déclare aujourd'hui pratiquer le télétravail. Ils étaient 32 % en 2019 et 39 % en mars 2020, soit une progression totale de 15 points (7 points sur un an avant le confinement et 8 points supplémentaires depuis le confinement). Par ailleurs, cette évolution semble pérenne puisque 16 % des actifs en poste ont recours au télétravail de façon officielle et contractualisée (+7pts vs 2019). Avec de plus en plus d'actifs ayant fait l'expérience, la possibilité du recours au télétravail gagne en importance dans les motivations à la mobilité géographique : elle est une motivation prioritaire pour 1 Français sur 4 (23 %) soit 7 points de plus qu'avant le confinement. Par ailleurs 9 % des Français et 15 % des personnes en agglomération parisienne (ces derniers étant plus concernés par le télétravail) envisagent un nouveau projet immobilier suite à leur expérience du confinement dans un logement inadéquat ».

► Les Français veulent plus d'espaces extérieurs.

Les rêves immobiliers des Français ont-ils changé avec la crise sanitaire ? C'est la question que Lagenceblue.fr, l'agence immobilière 100 % en ligne, a posé à plus de 6300 locataires. Une enquête nationale qui dévoile que le jardin et les espaces extérieurs vont prendre une place aussi importante (voir plus) que l'habitation elle-même dans le futur. En effet, qu'ils soient en maison ou en appartement, le constat reste le même : les Fran-

çais n'en peuvent plus de leur logement. Plus de 52 % des Français en location ne supportent plus leur habitation actuelle. 66 % des locataires souhaitent changer d'habitation à cause du confinement. Plus de 54 % des locataires envisagent de déménager cette année. 42 % considèrent l'espace extérieur plus important que la surface intérieure de l'habitation et presque 1 personne sur 2 envisage un futur projet immobilier à la campagne. Enfin, 61 % des Français sont prêts à payer plus pour avoir plus d'espace extérieur.

► Baisse du marché de bureaux en Ile-de-France.

La période de confinement a impacté très fortement le volume d'activité sur le marché des bureaux en Ile-de-France avec seulement 144 signatures, pour un volume total de 73 900 m² relevés au cumul des mois d'avril et mai. Des résultats qui portent à 419 300 m² la demande placée de bureaux en Ile-de-France au 1^{er} juin 2020, soit 54 % de moins par rapport à l'année dernière à la même époque. Un recul qui est également significatif en ce qui concerne le nombre des transactions, en repli de 37 % en un an, avec aucune signature de plus de 5000 m². On observe ainsi 40 % d'activité en moins sur les secteurs de La Défense (21 900 m²), Paris QCA centre ouest (122 400 m²) ainsi qu'en deuxième couronne (63 200 m²), et un recul encore plus marqué - autour de - 60 %, voire plus - dans le croissant ouest (87 800 m²) et en première couronne (65 100 m²).



Marchés résidentiels monde : la reprise est en cours.

Compte tenu de l'allègement des mesures de confinement dans de nombreux pays, on retrouve une « nouvelle normalité ». Les entreprises rouvrent leurs portes et l'activité économique reprend dans presque tous les secteurs. L'immobilier ne fait pas exception : avec l'allègement ou l'arrêt du confinement, les annonces, les visites et les ventes reprennent. Le conseil international en immobilier Savills a effectué un sondage d'opinion auprès de son réseau sur le secteur résidentiel dans le monde, afin d'évaluer la manière dont la crise du Covid-19 transforme le marché du logement et de tenter d'identifier les tendances à venir. Hugues de La Morandière, cofondateur des agences Varenne et partenaire exclusif de Savills, souligne que « la crise du Covid-19 a eu un effet de catalyseur et d'accélérateur de projets. Elle met en lumière de nouveaux besoins et de nouvelles opportunités, et nous invite à repenser nos modes de vie et nos priorités, en tirant les enseignements du confinement, avec notamment la part croissante du télétravail dans nos vies. » Le résultat est prometteur pour l'immobilier à travers le monde puisque 78 % des experts déclarent que la plupart voire la quasi-totalité des acquéreurs de leurs secteurs géographiques restent à la recherche d'un bien. De même, la majorité des vendeurs dans 90 % des marchés sondés conservent l'intention de vendre leurs biens. Ce niveau d'intérêt qui ne faiblit pas, tant de la part des acquéreurs que des vendeurs, est de bon augure pour la reprise des transactions, au fur et à mesure de l'allègement des restrictions. On observe cependant un décalage en matière de prix de vente attendus : 78 % des personnes interrogées affirment ainsi que les acquéreurs s'atten-

dent à des prix moins élevés qu'avant le confinement. À l'inverse, 78 % des vendeurs anticipent un maintien des prix au niveau prévalant avant l'épidémie. Dans les lieux de villégiature et de résidences secondaires comme l'Algarve ou la Côte d'Azur, acquéreurs et vendeurs s'attendent à un maintien des prix, tandis que les personnes interrogées dans des marchés urbains comme Bangkok, Sydney et Prague prévoient des prix plus bas, tant côté acquéreurs que côté vendeurs. Malgré la pandémie et la perspective d'une récession mondiale, 33 % des professionnels interrogés relèvent un nombre de nouveaux acquéreurs identique après le confinement par rapport à la même période il y a un an. Certains marchés enregistrent même une activité plus grande, avec 10 % des experts sondés signalant, depuis le déconfinement, l'existence d'un nombre croissant de nouveaux acquéreurs, plus important que l'année dernière au même moment, en particulier dans les lieux de villégiature et de résidences secondaires. Les personnes interrogées partagent le sentiment, à savoir que les perspectives sont bonnes même si le marché ne s'est pas encore complètement remis de la crise du Covid-19. Les professionnels interrogés en Chine, pays où le déconfinement a eu lieu le plus tôt, affirment que le marché a mis deux ou trois mois à se rétablir et que l'activité est maintenant largement revenue à la normale. De nombreux experts indiquent par ailleurs que la reprise est encore trop précoce pour effectuer des comparaisons, soit parce que les vols internationaux sont encore suspendus et contraignent les déplacements des acquéreurs étrangers, soit parce que les acquéreurs potentiels attendent encore de visiter les biens en personne. Avec la re-

prise de l'activité immobilière dans le monde, les changements de mode de vie et de travail survenus pendant le confinement exercent déjà un effet sur les préférences des acquéreurs. Sur 33 % des marchés, les experts interrogés notent un intérêt accru des acquéreurs pour des résidences principales plus grandes. Cette tendance a ainsi été observée dans des centres urbains tels que Sydney, Rome et Monaco, notamment parce que les habitants ont dû y passer le confinement dans de plus petits logements qu'ailleurs. S'agissant des résidences secondaires, aucun changement notable n'est à observer dans la grande majorité des cas dans la demande de 2020 par rapport à celle de 2019. Le nombre d'acquéreurs investisseurs pourrait cependant chuter en 2020, 30 % des experts des marchés sondés signalant une diminution du nombre d'acquéreurs cherchant des biens pour investir par rapport à l'année précédente. Hugues de La Morandière ajoute : « La dynamique du marché immobilier de prestige dépend en grande partie de la clientèle étrangère et donc de la fin des restrictions de déplacements. Nous anticipons une reprise possible à partir de la rentrée de septembre. L'appétence de nos clients pour l'immobilier reste intacte, voire se renforce. Les biens de prestige constituent des lieux de vie et de refuge, à double titre : havre de sécurité et de bien-être, autant que placement refuge dans une conjoncture incertaine. » De manière générale, l'optimisme revient en immobilier au fur et à mesure que les restrictions sont levées et que l'activité redémarre. Cet état de « nouvelle normalité » présentera de nombreuses opportunités, tant pour les acquéreurs que pour les vendeurs.

On observe déjà depuis longtemps l'attrait du bord de mer pour les futurs retraités et, aujourd'hui, cet attrait du bord de mer est plus généralisé. La côte bretonne est grande et l'on observe des achats un peu partout, dans une perspective d'accueil des familles, ce qui avait un peu disparu. La maison de famille semblait un peu disparaître, car les jeunes voulaient passer leurs vacances à l'étranger, c'était quelque chose à la mode. Mais cette volonté de rester en France s'observe très nettement et nous voyons donc des acquéreurs qui ne sont pas seulement des jeunes retraités.

Craignez-vous un resserrement des crédits depuis les dernières recommandations de Bercy, notamment pour les investisseurs qui dépasseraient les 33 % d'endettement ?

Je pense qu'il y a deux catégories qui vont attendre. Il y a les investisseurs, notamment ceux qui ont investi dans l'immobilier de loisirs ou de bureaux, et l'on risque d'observer un certain attentisme. Les banques vont demander un peu plus de sécurité à la clientèle plus jeune. En Bretagne, il faut d'abord souligner que nous n'avons pas ressenti le confinement de la même manière, l'agroalimentaire y est un secteur important, donc nous n'avons pas eu un arrêt de l'activité économique pendant le confinement. Je ne ressens pas de grandes craintes sur ce point et, pour l'instant, je n'ai pas vu beaucoup de refus de prêts. Sur la hausse des taux, si l'on remonte de 0,3, cela ne va pas changer grand-chose dans les mensualités. Donc, je n'ai pas trop de craintes.

Il est difficile d'évoquer la situation de l'immobilier en Bretagne, tant les données sont différentes entre des villes comme Nantes, Vannes ou Brest...

Le marché est hétérogène, ce n'est pas la même activité partout. L'immobilier est important en Bretagne et il s'adapte à l'activité des départements. Un jeune couple peut acheter une maison pour 100 000 euros dans le Finistère ou dans les Côtes-d'Armor, alors qu'en Loire-Atlantique ce sera différent : en gros, il y a un rapport du simple au double. Nous avons des activités différentes au niveau économique, la situation est dynamique un peu partout, mais ce n'est pas homogène. Il y a une augmentation permanente à Nantes, comme à Rennes, mais les cinq départements ne sont pas homogènes.

Vous citez Nantes et Rennes comme les villes phares. Quels sont les marchés qu'il faut suivre ?

Franchement, il n'y a pas de coups à faire... Je trouve que le marché est sécurisant. Il n'y a pas de bulle non plus, sauf peut-être dans le centre de Nantes ou de Rennes, parce que c'est assez impressionnant : c'est la première fois que le prix au mètre carré de l'ancien dépasse les 3000 euros, donc il y a une très forte demande. Mais il ne faut pas espérer faire de coups, car nous sommes dans un marché sécurisant et sérieux. On peut investir sans crainte. Si je devais acheter aujourd'hui, puisque c'est votre question, je dirais que j'investirais dans le centre de Nantes.

Quels sont les secteurs à craindre ?

Je ne vois pas de bulle susceptible de casser à un moment, là où les gens achètent à des prix très chers, comme à La Baule, c'est parce que les gens ont les moyens, c'est vraiment une exception sur un marché très spécifique. Sinon, je trouve que le marché est assez sain en Bretagne. ■

L'actualité de l'immobilier

► **Immoprêt lance le permis d'emprunter ?**

C'est une nouveauté intéressante de la part d'un courtier. Pour accompagner les porteurs de projets immobiliers, Immoprêt lance le « Permis d'Emprunter ». Le « Permis d'Emprunter » est un document délivré après l'étude gratuite de la capacité d'emprunt par les courtiers du réseau Immoprêt, spécialistes en crédit immobilier. Il présente le montant que les établissements seraient en mesure de prêter pour un projet immobilier en fonction de chaque profil d'emprunteur. Preuve de la solvabilité des emprunteurs, le « Permis d'Emprunter » peut-être présenté au vendeur ou à l'agence immobilière. Ce document permet de justifier le sérieux de la démarche notamment lorsque le bien convoité intéresse également d'autres acheteurs. En effet, la réflexion autour de la capacité d'emprunt est une étape primordiale dans un projet d'achat immobilier. Aussi, avec le « Permis d'Emprunter » les acheteurs peuvent déterminer avec précision leur enveloppe budgétaire, affiner leurs recherches et gagner un temps précieux.