

NOTE DE CONJONCTURE DU NOTARIAT

Paris, Lundi 20 avril 2020

lun 20/04/2020 - 18:02

Chers Confrères Promoteurs-Rénovateurs, Chers Agents immobiliers,

Dans la continuité de la **tribune d'Alain Millet** qui vient de paraître côté « Transaction », j'ai le plaisir de vous communiquer en toute primeur la « **note de Conjoncture Immobilière** » des Notaires de France.

J'en profite pour remercier Maître Thierry Delesalle, notre interlocuteur désormais privilégié chez les promoteurs-rénovateurs de l'Unis, de nous avoir autorisés à publier le même jour auprès de tous nos adhérents Unis, cette chronique enrichissante d'informations objectives.

Nous avons échangé lors de deux conférences sur l'état du marché immobilier à la fin 2019, et avons conclu que nous n'étions pas dans une bulle immobilière, malgré des prix de marché en hausse constante en 2019, avec un dernier trimestre le plus fort à + 1,3%, un volume de transactions dans l'ancien dépassant les + 10%, et plus d'un million de ventes pour l'année 2019.

Les raisons principales étaient la pénurie de produits à la vente, un accès au prêt bancaire plutôt aisé agrémenté de taux d'emprunt très attractifs, et des durées d'emprunt longues, allant parfois jusqu'à 30 ans pour les primo-accédants.

Qu'en sera t'il au lendemain de la levée de l'état d'urgence sanitaire ?

Les banques, comme la Banque Populaire Paris, invitée lors de la conférence Unis-Idf la semaine dernière, étaient d'accord entre elles pour nous confirmer qu'après la levée du confinement en mai prochain, elles seraient toujours au rendez-vous, certes avec une petite hausse des taux allant de 0,15% à 0,50%, et plutôt des durées d'emprunt de 25 ans maximum (rappelons que le taux

d'intérêt moyen des crédits pour l'habitat était à peine en février à 1,20%).

En revanche, elles n'envisagent pas de remettre en question le taux d'endettement moyen demandé de 33% maximum, et elles continueront aussi à pratiquer au coup par coup des prêts avec des taux d'endettlements supérieurs, car elles analysent plusieurs critères ensemble afin de déterminer le « Reste à Vivre », élément majeur pour elles. Enfin, le montant de l'apport personnel restera aussi un élément déterminant qui fixe certaines caractéristiques des conditions du prêt.

Les entreprises du bâtiment quant à elles, s'organisent déjà pour reprendre les chantiers, notamment depuis la parution du Guide OPPBTP début avril dernier. Elles ont désormais plus de visibilité sur les méthodes de précautions sanitaires à adopter pour protéger leurs salariés, les différents intervenants et bien sûr leurs clients.

Par l'ordonnance du 15 avril, Julien Denormandie a su corriger entre autres les délais concernant l'obtention des DIA et des permis de construire. Ceci permettra d'accélérer la reprise du marché Immobilier.

Ces quelques exemples vont dans le bon sens pour limiter la durée de la crise que nous traversons. Je pense qu'ils sont des éléments très importants pour limiter son ampleur et éviter l'attentisme face au marché immobilier. Je vous laisse parcourir la note des notaires de France, et vous invite à suivre Maître Delesalle qui a la gentillesse de venir la commenter, lors de notre prochaine visio-conférence Unis demain mardi 21 avril à 16h00.

Bien à vous,

Eric BRICO

Président de la Commission UNIS nationale Promoteur-Rénovateur

