



PANORAMA DES MESURES DE GESTION DE CRISE COVID-19 DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

IMMOBILIER & CONFINEMENT

Analyse des tendances du secteur

GESTION DE CRISE

Fiches synthétiques



INTRODUCTION



Le Covid-19 a frappé de plein fouet **la plupart des catégories d'actifs** du secteur immobilier.

Si le bureau et le résidentiel font de la résistance, le commerce a été très impacté.

A2 Consulting, cabinet de conseil ayant une forte expertise du secteur immobilier, décrypte pour vous les **mesures de gestion** d'une crise sanitaire aussi soudaine qu'inattendue et les **perspectives de reprise** pour les acteurs de l'immobilier.



LES CHIFFRES

MOINS 25 % À 30 %

de transactions par rapport à 2019 (estimation)

RECU DE 78 %

des prêts immobiliers lors des trois premières semaines d'avril par rapport à 2019



AU CŒUR DE LA CRISE

Alors que la **fin d'année 2019** affichait un dynamisme incontesté avec **+11 % de transactions dans l'ancien** tout en conservant un volume de ventes stable dans le neuf, la crise sanitaire a brutalement mis fin à cette progression. Les notaires parisiens ont estimé à 90 % la réduction du nombre d'actes de vente durant la période du confinement. Les experts tablent donc sur une baisse de **25 à 30 % du volume total de ventes en 2020**.

Le confinement a aussi causé l'arrêt des chantiers avec pour conséquences :

- ⊙ **La hausse des coûts** de production (surcoûts dus au déploiement de mesures sanitaires) et la baisse des ventes
- ⊙ **La hausse des délais** : obtention des permis de construire, obtention des prêts immobiliers (et modification des taux d'intérêt), signature des actes, livraisons



ET APRÈS ?

Malgré le déploiement rapide de mesures d'accompagnement par les pouvoirs publics, les acteurs du secteur réclament des solutions durables pour **accélérer les mises en chantier et débloquer le marché**.

À plus long terme, les promoteurs sont confrontés à une **accélération des tendances de fond** qui feront évoluer en les équilibres actuels :

- ⊙ Suite au confinement, une **évolution des plans de logements** : adaptation au télétravail, espaces extérieurs, superficie des chambres, etc.
- ⊙ Déjà en plein essor, la tendance du **co-living** se confirme. Ces résidences d'un nouveau genre n'ont essuyé que peu de départs depuis le début de la crise sanitaire : leur développement pourrait donner un nouveau souffle à l'immobilier résidentiel



LES CHIFFRES

7 À 8 %

de taux de vacance en Île-de-France

CHUTE DE 41 %

des investissements dans les immeubles de bureau
depuis le début du confinement



AU CŒUR DE LA CRISE

Depuis le début du confinement et encore aujourd'hui, on observe une **baisse du taux d'occupation** des bureaux. La tendance devrait se poursuivre avec la démocratisation du télétravail.

On observe déjà une **baisse des besoins de surface** avec des entreprises qui renoncent à des projets d'agrandissements ou qui prévoient de « rendre des m² » avec en conséquence une **réduction possible des loyers** de 5 à 15 %.

On constate également **un retard des projets de transport** qui pourrait impacter les grands secteurs de développement du Grand Paris Express.



ET APRÈS ?

À la reprise, beaucoup d'entreprises **recherchent la flexibilité** : engagements et préavis courts, limitation des coûts, mobilité des salariés.

Les **projets de sièges** en cours de plusieurs grandes entreprises vont devoir **se transformer** et permettre la réversibilité des immeubles pour pallier l'obsolescence des actifs de bureaux. L'*open space* pourrait disparaître au profit d'un retour au bureau individuel, ou d'espaces de travail inspirés des espaces de logements.

La tendance du coworking, testée par certaines entreprises pendant le confinement, se confirme.

Autres facteurs à ne pas négliger :

- ⊙ **Attentes des utilisateurs** axées sur la santé, la productivité et le bien-être au travail
- ⊙ **Alliances** entre investisseurs immobiliers et entreprises spécialisées. Par exemple, les solutions de **micro-mobilités urbaines** sont un facteur de différenciation forte à un coût modéré : les pouvoirs publics ont tout intérêt à co-construire une offre avec les entreprises spécialisées.



POURSUIVRE LA DIGITALISATION DES PROCESSUS INTERNES



Aujourd'hui plus que jamais, l'heure est à la **digitalisation**. Le confinement en a montré l'importance pour faciliter la continuité de l'activité en cas de crise. Sa poursuite est donc primordiale autour de deux axes :

- ⊙ **L'adaptation à l'environnement réglementaire**, avec la dématérialisation des contrats et la mise en conformité RGPD
- ⊙ **L'innovation**, avec le BIM, un parcours client à distance ainsi que l'analyse prédictive grâce à l'IA.

AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE CLIENT



La dynamisation du marché de l'immobilier ne peut se faire sans une prise en compte constante de la satisfaction client. L'expérience client peut être améliorée de bout en bout grâce à :

- ⊙ **L'intégration** du client dans la conception de son logement
- ⊙ **L'amélioration** du service après-vente
- ⊙ **La fluidification** des opérations commerciales.

ÊTRE ACTEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



En France, le secteur immobilier représente **25 % des émissions** de CO2. Des initiatives sont prises pour anticiper les réglementations et répondre à la recherche de « valeur verte » des clients :

- ⊙ **La réduction** de l'impact environnemental des logements : amélioration de la qualité de l'air, rénovation des « passoires thermiques », essor des structures en bois et de l'agriculture urbaine
- ⊙ **La RSE** placée au cœur de la stratégie des entreprises.



PRIME À LA RÉACTIVITÉ

Éric PRINET

Associé en charge du pôle Immobilier

« La crise sanitaire a joué le rôle d'accélérateur de tendances en mettant en exergue les grands défis auxquels font face les promoteurs immobiliers.

Le confinement a notamment confirmé l'importance de dématérialiser autant que possible les processus et démarches administratives.

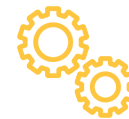
A2 Consulting accompagne depuis plus de 5 ans ses clients promoteurs dans la mise en place d'outils innovants sur les phases de cadrage et de déploiement afin de répondre à leurs enjeux.

Certains promoteurs sont déjà bien préparés à opérer les transformations qui s'imposent. Malgré les incertitudes et la prise de risque, les plus réactifs pourraient tirer leur épingle du jeu grâce à leur capacité d'adaptation. »

QUELQUES DÉFIS À VENIR



Nouveau maillage de présence des promoteurs : l'essor du télétravail pourrait profiter aux villes moyennes situées à proximité des grandes agglomérations, en lien avec les collectivités territoriales et au détriment du bassin parisien et des grands ensembles comme La Défense.



Impacts organisationnels de la digitalisation : l'activité des bureaux de vente pourrait se transformer avec le développement de la vente à distance et une qualification client plus en amont du processus de vente.



Cadrage des surcoûts liés au Covid-19 : les promoteurs devront piloter avec rigueur les coûts supplémentaires dus à l'allongement des délais de livraison et au déploiement de mesures sanitaires sur les chantiers et dans leurs locaux.



FICHES SYNTHÉTIQUES



IMPACT DE LA CRISE



- ⊙ **Arrêt** des chantiers, fermeture des offices notariaux
- ⊙ **Hausse des coûts** de production et baisse des ventes
- ⊙ **Hausse des délais** : obtention des permis de construire, obtention des prêts immobiliers et critères, signature des actes, livraisons

LEVIERS DE REPRISE



La tendance du **co-living** n'a pas été remise en cause par le confinement.

Les **plans de logement** devront s'adapter à une pratique croissante du télétravail et permettre de naviguer entre espaces de détente et espaces de travail.

ACTIONS ÉTATIQUES DÉPLOYÉES



- ⊙ **Extension de la trêve** hivernale repoussée de 2 mois
- ⊙ **Report** de la réforme des APL prévue le 1^{er} avril
- ⊙ **Plan d'urgence** de la Banque des Territoires à destination des organismes de logement social
- ⊙ **Pénalités de retard gelées** par ordonnance

MESURES PLÉBISCITÉES



- ⊙ Revenir sur la suppression du Prêt à Taux Zéro, de l'APL Accession et du Pinel
- ⊙ **Bailleurs sociaux** : redonner à ces acteurs clés de la production de logements les capacités d'investir
- ⊙ **Promoteurs** : dématérialiser les services publics, prioriser le traitement des recours contre les autorisations d'urbanisme et accélérer le traitement des transactions



IMPACT DE LA CRISE



- ⊙ 7 à 8 % de taux de vacance en **IDF**
- ⊙ **En région**, marché du bureau réduit de 40 %
- ⊙ **Chute de 41 % des investissements** dans les immeubles de bureau depuis le début du confinement
- ⊙ **Baisse possible des loyers** de 5 à 15 %

LEVIERS DE REPRISE



- ⊙ **Coworking** : opportunité de conquérir de nouveaux clients en quête de flexibilité
- ⊙ **Nouvelles attentes des utilisateurs** axées sur la santé, la productivité et le bien-être au travail
- ⊙ **Alliances** entre investisseurs immobiliers et entreprises spécialisées pour mieux se différencier

ACTIONS ÉTATIQUES DÉPLOYÉES



- ⊙ **Télétravail encouragé** : 25 % de la population active en télétravail début mai et 12 millions de personnes encore concernées au 11 mai

MESURES PLÉBISCITÉES



- ⊙ **Rééquilibrage** des relations entre bailleurs et locataires
- ⊙ **Co-construction** avec les pouvoirs publics d'une offre en accord avec les besoins des salariés et des espaces de travail, notamment pour offrir des services de micro-mobilités urbaines



IMPACT DE LA CRISE



- ⊙ **Fermeture** des points de vente physiques
- ⊙ **Hausse des achats** en ligne et du *click and collect*
- ⊙ **Enseignes menacées** à la fois par la baisse de consommation et par la variation de leurs coûts, qui dépendra de la variation des coûts de la chaîne d'approvisionnement

LEVIERS DE REPRISE



- ⊙ Data Analytics pour mieux **analyser les habitudes** de consommation
- ⊙ Offres de **services innovants** : *phygital*, construction de quartiers entiers, vente multicanal
- ⊙ Préférence des enseignes pour les **baux courts** et les **loyers variables**

ACTIONS ÉTATIQUES DÉPLOYÉES



Déduction fiscale pour les bailleurs qui renoncent à un loyer commercial : ce dernier pourra être déduit de leurs revenus imposables

MESURES PLÉBISCITÉES



Meilleure prise en compte de la **taille des bailleurs** dans l'incitation à suspendre les loyers commerciaux : tous ne sont pas de grandes foncières capables de se passer des revenus que constituent les loyers, quand bien même ces derniers seraient déduits des impôts



UN DOCUMENT PRÉPARÉ PAR



Sheba WOPE

Consultante secteur Immobilier

sheba.wope@a2consulting.fr



Alexandre MATUSZEWSKI

Consultant secteur Immobilier

alexandre.matuszewski@a2consulting.fr



Éric PRINET

Associé en charge du pôle Immobilier

eric.prinet@a2consulting.fr



RÉSIDENTIEL

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit%C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/analyse-du-march%C3%A9-immobilier>

<https://www.boursorama.com/patrimoine/actualites/comment-evoluent-le-marche-immobilier-et-les-prets-922da5fc3ea430c6c60c9174f4e4351f>

<https://www.lemoniteur.fr/article/des-scenarios-pour-l-apres-confinement.2090201>

COMMERCIAL

<https://www.lalsace.fr/magazine-immobilier/2020/05/02/covid-19-coup-de-pouce-fiscal-pour-les-bailleurs-qui-renoncent-a-un-loyer-commercial>

BUREAU

https://www.lepoint.fr/immobilier/covid-19-le-redimensionnement-des-bureaux-est-en-marche-07-05-2020-2374607_31.php

https://immobilier.lefigaro.fr/article/covid-19-a-quoi-ressembleront-les-bureaux-de-demain_6b34613c-8a01-11ea-ba9f-2fcca3fcb4ec/

https://www.challenges.fr/entreprise/vie-de-bureau/flex-office-open-spaces-le-bureau-victime-collaterale-du-covid19_709253

GLOBAL

[BUSINESS IMMO – Magazine N°164 Avril](#)

[BUSINESS IMMO – Magazine N°165 Mai](#)

MERCI DE VOTRE ATTENTION

