

A Ghisonaccia, le 21/04/2020

### Note sur l'Impact du COVID19 sur le marché immobilier en Corse

En priorité et avant de parler du marché immobilier, je pense qu'il est indispensable de remercier et de féliciter l'ensemble des personnels soignants pour l'investissement et le courage sans faille dont ils ont fait preuve depuis le début de la crise sanitaire que nous traversons.

Concernant le marché immobilier, en préambule et avant de tenter une quelconque analyse, il est important de bien prendre en considération que la situation que nous connaissons aujourd'hui est inédite et que personne ne possède de " boules de Crystal " afin de prédire l'avenir. Certains vont ou ont tenté un rapprochement entre la crise immobilière de 2008 et la situation actuelle du marché immobilier, mais je pense que le parallèle est inapproprié. La chute de l'immobilier en 2008 était la suite logique d'une crise bancaire, celle d'aujourd'hui est le résultat de l'impact de la catastrophe sanitaire et économique que nous traversons et qui n'est pour l'heure ni réglée, ni maîtrisée étant donné l'absence de traitement, de vaccin et le manque de moyens techniques.

La stratégie mise en œuvre pour tenter de limiter la propagation de ce virus a entraîné le confinement d'une très grande partie de la population mondiale avec un arrêt quasi général de l'économie mondiale et la reprise lors du déconfinement qui devrait s'opérer pays par pays, région par région, activité par activité, soit une reprise incertaine, puisque tributaire du virus, et lente, avec des secteurs d'activités plus ou moins touchés par les mesures et en particulier pour les secteurs d'activités liés au tourisme avec une saison qui s'annonce compliquée et surtout, une obligation, pour l'ensemble de la population mondiale, de revoir nos priorités, nos modes de vies et de consommation.

En Corse, une grande partie de notre économie est liée de près ou de loin à l'économie touristique d'où l'importance de la saison estivale pour les retombées économiques dans de nombreux secteurs d'activités, mais cette année, malheureusement, la saison s'annonce très compliquée, quid donc de ce facteur supplémentaire sur le marché de l'immobilier insulaire ?

---

**Cabinet CORSE EXPERTISE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE**

**Ghjuvan'Santu LE MAO – EXPERT IMMOBILIER AGRÉÉ REV & TRV PAR TEGoVA – CEIF FNAIM – IFEI – EEFIC**

Accréditation TEGoVA : REV (Recognised European Valuer) n° REV-FR/CEIF-FNAIM/2020/7 et TRV (TEGoVA Residential Valuer) n° TRV-FR/CEIF-FNAIM/2023/6

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM et de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière

Membre de la Fédération Nationale des Experts et Experts de Justice Évaluateurs Fonciers, Immobiliers et Commerciaux

Agréé AFNOR Certification pour le Classement des Meublés de Tourisme

Contrat R.C.P. MMA IARD ° 120 145 975

R.C Bastia, Siret : 789 004 330 00013

Je tiens également à rappeler que l'Expert Immobilier est un professionnel dont le rôle est de définir la valeur, vénale ou locative, d'un bien en prenant en compte tous les éléments connus, en ayant recours aux méthodes d'expertise édictées par la Charte de L'Expertise en Évaluation Immobilière ainsi qu'aux Normes Européennes d'Évaluations (EVS). Ses rapports ont donc une valeur juridique, garantie par des assurances et opposables aux tiers, c'est pourquoi il est indispensable de prendre en compte l'ensemble des facteurs pouvant influencer la valorisation d'un bien.

Bien évidemment, le marché immobilier, comme après chaque crise, saura s'adapter, mais à l'heure actuelle, les inconnues sont nombreuses. Il sera donc nécessaire de bien analyser le marché avant, pendant et après la crise, de quantifier les nouvelles contraintes, les nouvelles règles, les nouveaux risques, de les mesurer et ainsi de pouvoir appréhender au mieux l'impact du COVID19 sur l'immobilier.

Dans ce contexte très particulier et sans précédent, résultant d'une catastrophe sanitaire mondiale puis d'une crise économique, et afin de « tenter » de faire une analyse au plus proche de la réalité du marché, il me paraît nécessaire de différencier « l'immobilier résidentiel et d'habitation » (résidence principale et résidence secondaire), et « l'immobilier d'entreprise » (locaux d'activités, bureaux, locaux spécifiques à une activité économique précise) et « les fonds de commerce » par secteurs d'activités.

Ensuite il faudra également tenir compte des taux bancaires qui repartent à la hausse, de la récession qui avoisine les 10% et du changement des modes de consommation et des priorités qui devraient intervenir après cette crise.

Pour « l'immobilier résidentiel et d'habitation », il faut distinguer les 2 groupes : ceux destinés à de la résidence principale et ceux destinés à de la résidence secondaire.

Les biens destinés à de la résidence principale pourraient bien évidemment être touchés, ceux du marché de la résidence secondaire pourraient, quant à eux, se voir considérablement impactés.

Si l'économie liée au tourisme est temporairement suspendue et donc plus ou moins impactée en fonction de la date de sortie de confinement (à partir du 15 juillet), sera-t-il toujours aussi intéressant de louer un bien à la saison estivale ? Quel investisseur va désormais acheter un bien dont le revenu locatif n'est pas garanti ou

**Cabinet CORSE EXPERTISE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE**

**Ghjuvan'Santu LE MAO - EXPERT IMMOBILIER AGRÉÉ REV & TRV PAR TEGoVA - CEIF FNAIM - IFEI - EEFIC**

Accréditation TEGoVA : REV (Recognised European Valuer) n° REV-FR/CEIF-FNAIM/2020/7 et TRV (TEGoVA Residential Valuer) n° TRV-FR/CEIF-FNAIM/2023/6

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM et de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière

Membre de la Fédération Nationale des Experts et Experts de Justice Évaluateurs Fonciers, Immobiliers et Commerciaux

Agréé AFNOR Certification pour le Classement des Meublés de Tourisme

Contrat R.C.P. MMA IARD ° 120 145 975

R.C Bastia, Siret : 789 004 330 00013

plus aussi avantageux qu'avant la crise, le rapport locatif a un impact direct sur la valeur d'un bien, du moins pour cette année.

Au niveau des biens dits « immobilier d'entreprise » et de « fonds de commerce », là encore, il serait nécessaire de classer les biens par types d'activités : bâtiment, artisanat, grande distribution, agriculture, bureau, commerce, bar, restaurant, hôtellerie et résidence de tourisme, ... car là aussi chaque secteur sera plus ou moins touché en fonction d'une reprise d'activité possible à plus ou moins court terme, des nouvelles contraintes, des nouvelles règles ...

La perte de chiffre d'affaires que va représenter les deux mois de confinement, la reprise d'activité qui s'annonce lente et qui mettra certainement du temps pour revenir au niveau que nous avons connu avant, une grande partie des salariés au chômage partiel, une saison touristique qui s'annonce difficile voire blanche, ..., autant d'éléments qui auront un impact direct ou indirect sur le marché immobilier. Les régions essentiellement orientées vers le tourisme comme l'extrême sud, la Balagne, Ajaccio et son territoire seront certainement les régions les plus touchées en Corse.

La mise en place d'aides financières pour les entreprises en difficulté, le report ou l'étalement des charges sociales, de la TVA voire peut-être une annulation, le report des échéances de prêts professionnels, les prêts garantis par l'état..., ne seront peut-être pas suffisants pour relancer rapidement la « machine économique ».

Toujours pour les biens dits « immobiliers d'entreprise » et de « fonds de commerce », mais cette fois au niveau du marché locatif, la reprise va être très difficile car malgré une activité à l'arrêt, les loyers commerciaux pourraient ne pas se voir ni annulés, ni reportés, à ce jour, on ne mentionne qu'une neutralisation des sanctions financières.

Aussi bien les propriétaires que les locataires sont concernés par cette situation, qui est considérée comme un cas de force majeure, puisque totalement imprévisible : les propriétaires ont des échéances de prêt à rembourser et les locataires doivent payer leur loyer et les charges locatives malgré une activité à l'arrêt ou un chiffre d'affaires très largement inférieur.

Au-delà du cadre législatif en place, il apparaîtrait opportun, afin que les intérêts de tous soient justement préservés, défendus et pris en compte, de revoir et d'adapter, les règles actuelles en matière de baux commerciaux à la période post-

**Cabinet CORSE EXPERTISE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE**

**Ghjuvan'Santu LE MAO – EXPERT IMMOBILIER AGRÉÉ REV & TRV PAR TEGoVA – CEIF FNAIM – IFEI – EEFIC**

Accréditation TEGoVA : REV (Recognised European Valuer) n° REV-FR/CEIF-FNAIM/2020/7 et TRV (TEGoVA Residential Valuer) n° TRV-FR/CEIF-FNAIM/2023/6

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM et de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière

Membre de la Fédération Nationale des Experts et Experts de Justice Évaluateurs Fonciers, Immobiliers et Commerciaux

Agréé AFNOR Certification pour le Classement des Meublés de Tourisme

Contrat R.C.P. MMA IARD ° 120 145 975

R.C Bastia, Siret : 789 004 330 00013

COVID19, en privilégiant l'ouverture de négociations entre propriétaire / locataire et en établissant des protocoles d'accord qui permettront à chaque partie de s'en sortir avec le moins de « casse ».

Compte tenu de l'impact futur que le COVID19 pourrait avoir sur le marché de l'immobilier, il est fortement recommandé, d'actualiser régulièrement toutes les évaluations auxquelles vous pourriez avoir recours.

Pour conclure, je dirais qu'il y aura un marché immobilier pré-COVID19 et un marché immobilier post-COVID19 qui dépendra de nombreux facteurs, en particulier de la reprise économique et du délai pour que celle-ci retrouve son souffle. Mais comme je l'ai dit en préambule personne ne peut prédire l'avenir. Il faudra donc un certain délai pour pouvoir prendre en compte l'influence de cette crise sanitaire et économique sur le marché immobilier.

L'histoire se répétant quelque fois, gageons que cette fois encore le marché immobilier, puisse se ressaisir et repartir. Reviendra-t-il au niveau auquel nous l'avons connu, la question reste à ce jour posée.

Enfin, au-delà de la catastrophe sanitaire et économique que nous traversons et de son influence sur le marché immobilier, cette situation nous a amené à réfléchir, individuellement et collectivement, sur l'évolution même de notre société, de nos modes de vies et surtout de nos modes de consommation. Il sera pour moi nécessaire d'engager une réflexion dans ce sens, dans chaque région, afin d'éviter de connaître pareille situation à l'avenir. Baser une économie sur uniquement quelques secteurs d'activités a ses limites que nous pouvons aujourd'hui, tous toucher du doigt. Pendant cette crise, la population a su revenir aux bases : circuits courts et économies circulaires, c'est peut-être là, la solution pour éviter que pareille situation économique ne se reproduise à l'avenir.

Ghjuvan'Santu LE MAO  
EXPERT IMMOBILIER AGRÉÉ

  
 **CORSE EXPERTISE**  
*Immobilière & Foncière*  
Avenue du 9 Septembre - Villa Achilli  
20240 Ghisonaccia  
contact@corseexpertiseimmo.com  
Tél. : 06 72 14 40 57  
SIRET : 789 004 330 00013

**Cabinet CORSE EXPERTISE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE**

**Ghjuvan'Santu LE MAO – EXPERT IMMOBILIER AGRÉÉ REV & TRV PAR TEGoVA – CEIF FNAIM – IFEI – EEFIC**

Accréditation TEGoVA : REV (Recognised European Valuer) n° REV-FR/CEIF-FNAIM/2020/7 et TRV (TEGoVA Residential Valuer) n° TRV-FR/CEIF-FNAIM/2023/6

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM et de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière

Membre de la Fédération Nationale des Experts et Experts de Justice Évaluateurs Fonciers, Immobiliers et Commerciaux

Agréé AFNOR Certification pour le Classement des Meublés de Tourisme

Contrat R.C.P. MMA IARD ° 120 145 975

R.C Bastia, Siret : 789 004 330 00013