

Les locations immobilières face au casse-tête de la « seconde vague »

La deuxième vague du virus et le « reconfinement » qui l'accompagne met à mal le marché de la location immobilière. D'un côté, la gestion s'avère difficile pour les agences immobilières traditionnelles ayant omis d'investir dans les outils digitaux, de l'autre les propriétaires font face à une augmentation du taux de vacance et de loyers impayés.

Pour les agents immobiliers et les propriétaires bailleurs, le confinement « allégé » de l'automne donne moins de fil à retordre que le confinement du printemps. Et pour cause : effectuer un déménagement ou un état des lieux reste possible depuis le début du mois de novembre. En revanche, les acquéreurs et locataires ne peuvent plus se déplacer pour visiter un bien. L'activité immobilière repose donc sur une seule solution : le recours aux outils numériques.

Des agences traditionnelles toujours en retard dans la digitalisation

Malheureusement, la grande majorité des agences immobilières restent très en retard dans le domaine numérique. Certes, la signature électronique s'est généralisée, mais cette solution ne permet pas de répondre à tous les problèmes, loin s'en faut.

La simple gestion courante d'un contrat de location peut devenir un véritable casse-tête pour les petites agences non digitalisées. Leurs dossiers sont souvent enfermés à double-tour dans les locaux de l'agence, ou restent stockés sur un serveur interne non accessible en télétravail. Dans les deux cas, les salariés restent dans l'incapacité quasi-complète d'effectuer leur travail, au détriment de la clientèle.

Pourtant, les solutions existent et les professionnels encore sous-équipés n'ont donc aucune excuse. Les visites virtuelles à 360°, qui se sont développées en début d'année, constituent une réponse efficace aux restrictions actuelles. Ces visites peuvent également être réalisées à distance avec un agent immobilier présent sur place, filmant et commentant sa visite pour l'acheteur ou le locataire qui souhaite poser ses questions en direct. Ces méthodes permettent également de réaliser des états des lieux virtuels, évitant aux propriétaires de prendre des risques en se déplaçant hors de chez eux même s'ils en ont le droit.

Une situation favorisant l'essor des agences en ligne

Au sein du secteur immobilier, l'écart se creuse donc entre les agences correctement équipées et celles qui ne le sont pas. La situation permet aussi et surtout de faire émerger un nouveau type d'acteurs : les agences immobilières en ligne, opérant dans toute la France sans subir les contraintes des agences physiques.

Directement inspirées du modèle de la banque en ligne, ces agences d'un nouveau genre reposent sur les mêmes bases : digitalisation complète, accès en ligne à tous les documents et regroupement des différents contrats au sein d'une même entité pour les multipropriétaires ayant délégué la gestion locative de leurs biens.

La « seconde vague » vient donc accélérer la mutation du secteur immobilier, et fait également

évoluer ses pratiques, qui gagnent en transparence. Le fait que l'ensemble des documents soient facilement accessibles et consultables par les clients participe au bannissement des mauvaises pratiques parfois encore observées dans le secteur, notamment sur le coût de certains services.

Des propriétaires inquiets pour la réception de leurs revenus

Avec ou sans digitalisation, une chose est sûre : le marché de la location immobilière subit dans son ensemble l'impact de la crise sanitaire.

Un taux de vacances plus important d'abord : de nombreux logements habituellement loués à cette période de l'année sont aujourd'hui vides. Les étudiants étrangers sont moins nombreux dans les grandes villes, ce qui pèse sur la demande. Tout comme de nombreux étudiants français qui ont préféré rendre les clés de leur logement pour suivre leurs cours à distance jusqu'à nouvel ordre. Même constat pour les propriétaires adeptes de la location de très courte durée qui constatent un taux de vacance plus important dû à la baisse de la fréquentation touristique.

Une recrudescence d'impayés ensuite. Lors du premier confinement, les appels de locataires du parc privé aux Adil (agences départementales pour l'information sur le logement) en anticipation de futurs impayés avaient doublé. Face au risque de recrudescence des impayés, il reste possible de s'assurer en optant pour une garantie loyers impayés (GLI). Trop peu de propriétaires savent que cette garantie peut être prise à tout moment, aussi bien pour assurer de futurs locataires que des locataires en cours de bail. Dans certains cas, cette solution permet également de lutter contre les retards de paiement. Face à un marché en forte mutation, les propriétaires gardent ainsi plusieurs cordes à leur arc pour faire face à la crise.