

Déménageurs, architectes.... Ces professions périphériques impactées par la crise immobilière

Déménageurs, architectes, courtiers en prêts bancaires, notaires... Autant de métiers qui pâtissent tous d'une forte baisse d'activité depuis le début de la crise immobilière. Témoignages de professionnels alsaciens, qui n'évoquent qu'avec prudence la possibilité d'une prochaine « embellie ».



Lionel Lutz, coordinateur régional de l'Union des intermédiaires de crédit (UIC) pour l'Alsace. DR

Voici deux ans que le marché de l'immobilier traverse une crise de grande ampleur, en Alsace comme ailleurs. « Quand le bâtiment va, tout va », dit l'adage. Quand l'immobilier souffre, ajoutera-t-on, c'est toute

une série de professions « périphériques » qui accusent elles aussi le coup, à l'image des notaires. Qui d'autre encore ? Eh bien, les déménageurs par exemple !

« Notre métier est cyclique par essence »

« L'impact est là », confirme spontanément Jean-Marc Charpentier, patron de la PME strasbourgeoise Demexpert (huit salariés). « Les demandes ont baissé dès décembre dernier, bien plus tôt que d'habitude. Désormais c'est ultra-calme, on subit une grosse baisse de chiffre d'affaires, d'autant que les grands groupes baissent leurs tarifs pour "rentrer du trafic". Moi en revanche, je ne peux pas me permettre de travailler à perte... »

« À la sortie du Covid, on a eu énormément d'activité, on a dû refuser énormément de clients... », complète à distance (et avec une pointe de nostalgie dans la voix) son confrère Yann Gangloff, gérant de la PME éponyme. De fait, le pic de déménagements observés à l'issue du confinement est bien révolu : « Comme on est une petite structure [NDLR : 15 déménageurs en tout], notre planning est vite rempli, ce qui fait qu'on n'a pas tout de suite ressenti la baisse d'activité... Mais c'est désormais le cas, depuis janvier. Les "gros" du secteur disposent du transport industriel pour compenser. Pas nous. »

Comment envisager l'avenir, dès lors ? « Il n'y a pas encore un sujet d'inquiétude, mais disons, un point d'attention », résume Yann Gangloff. « Honnêtement, confie Jean-Marc Charpentier, je ne suis pas très optimiste. Le prêt garanti par l'État ne m'a pas servi pendant la crise du Covid, mais là, je suis bien content de l'avoir. Quand j'échange avec des confrères du

reste du pays, c'est partout pareil. Bon, ceci dit, ça va bien finir par remonter, l'été arrive et notre métier est cyclique par essence. »

Autre profession « fatalement » touchée : celle d'architecte. « En 25 ans de pratique, je me suis habitué à une sorte de récurrence des crises, confie le Mulhousien Alexandre Da Silva (agence Esquisse architecture), mais pour la première fois, je suis un peu anxieux, à force de voir des clients échouer à obtenir un prêt. Ça, c'est nouveau... » Simple constat individuel, donc peu représentatif ? Voire ! Président du conseil régional de l'ordre des architectes du Grand Est, François Liermann ne peut que confirmer le phénomène : « Ce qu'on observe collectivement, c'est que les foyers de classe moyenne n'obtiennent plus les prêts qu'ils auraient eus il y a encore trois ou quatre ans ». Conséquence pour la profession ? « Les grandes agences se maintiennent grâce à leurs panels suffisamment larges de clients, les moyennes prennent les vagues, et les petites... » La phrase reste en l'air, inachevée, mais on aura compris que la « casse » est souvent au rendez-vous.

« On va peut-être enfin aborder le vrai sujet construire moins ; rénover et agrandir davantage »

« Le problème, c'est que la crise finit par devenir systémique, poursuit François Liermann. La solution, à mon avis, consiste à changer de paradigme de la fabrique du cadre de vie : il faut travailler avec l'existant, car le stock est déjà là. En tout cas, les jeunes diplômés qui arrivent sur le marché ne peuvent pas penser autrement ». Faire son deuil du modèle énergivore et consommateur de foncier du pavillon cerné de son inévitable haie de thuyas ? Favoriser les

chantiers de réhabilitation/extension ? Alexandre Da Silva n'est pas seulement acquis à la cause : il la pratique de longue date, au quotidien : « Sans la rénovation d'ailleurs, l'agence n'existerait plus. Heureusement que plusieurs projets se sont décantés récemment, sinon 2024 s'annonçait compliquée... Mais peut-être au fond que cette crise est bienvenue, parce qu'on va peut-être enfin aborder le vrai sujet : construire moins ; rénover et agrandir davantage. Utiliser davantage de matière grise et moins de matériaux. »

Des règles d'endettement jugées trop rigides

Terminons avec le cas des courtiers en prêts immobiliers : apporteur d'affaires d'un côté, « vilain négociateur » de l'autre, le courtier est « le caillou dans la chaussure des organismes prêteurs », résume tout sourire Lionel Lutz. L'homme sait de quoi il parle, en tant que représentant pour toute l'Alsace de l'Union des intermédiaires de crédits (UIC) – un syndicat professionnel fort d'une bonne vingtaine d'affiliés dans la région. Et cette crise immobilière, donc ? « Eh bien, c'est simple : quand les banques annoncent entre -40 % et -60 % de production de crédit entre fin 2022 et fin 2023, nos comptes baissent à proportion ».

« Nous sommes une profession commerciale, poursuit le courtier, ce qui signifie que si vous ne rentrez pas de dossiers, ou qu'ils ne se concrétisent plus, vous ne percevez pas d'honoraires. À ce jour, on estime à 15 % la proportion des courtiers qui ont quitté la profession, changé de métier, ou bien échappé au gouffre en se diversifiant, par exemple dans le courtage d'assurances ou la gestion de patrimoine ».

« *Honnêtement, je ne suis pas très optimiste. Le prêt garanti par l'État ne m'a pas servi pendant la crise du Covid, mais là, je suis bien content de l'avoir* ».

Yann Gangloff, gérant d'une entreprise de déménagement

Les « oukases » du Haut conseil de stabilité financière (HCSF) – que les notaires ne portent pas non plus dans leur cœur – restent également en travers de la gorge de nombreux courtiers. Simple exemple : cette règle aussi fameuse qu'inflexible d'un taux d'endettement maximal de 35 %, sans prise en considération du reste à vivre. Tout de même, « l'horizon s'éclaircit depuis un trimestre, à la faveur d'une légère baisse des taux », glisse encore Lionel Lutz, persuadé par ailleurs que « le prêt immobilier reste un produit d'appel pour les banques ». Manière de rassurer, façon méthode Coué ? Seul l'avenir le dira.