

► IMMOBILIER

2017, une année record pour le marché immobilier d'habitation

Après une année 2016 qualifiée de bon cru, force est de constater que 2017 a été en matière d'immobilier d'habitation une année exceptionnelle, tant au niveau des montants drainés par cette classe d'actifs qu'en terme de hausse des prix (même si celle-ci reste très hétérogène entre métropoles régionales et Paris, les villes secondaires et les zones rurales).

Le dynamisme des volumes et la hausse des prix ...

Avec plus de 950 000 ventes réalisées à fin septembre 2017, le nombre de transactions dans l'ancien a connu sur un an une hausse de 15,50 % sur l'ensemble de la France. Les volumes de la période haute 1997 - 2008 sont dépassés. La part de l'Île-de-France est de 19 % avec 181 900 ventes. Les primo-accédants représentent environ un tiers des acheteurs, ce qui prouve que malgré les hausses des prix, et grâce à des taux d'emprunt bas, le pouvoir d'achat des ménages est globalement satisfaisant, exception faite de Paris et de villes comme Nice et Bordeaux.

Le record de fluidité du marché s'est surtout fait ressentir sur le premier semestre car les acheteurs craignaient une remontée des taux de crédit. Leur empressement s'est atténué sur la seconde partie de l'année lorsqu'ils ont été rassurés sur les conditions de financement.

Le neuf a également connu une année exceptionnelle. Ainsi les derniers chiffres de la Fédération des Promoteurs Immobiliers font état de plus de 150 000 réservations sur les douze derniers mois. Les stocks sont tombés à 10 mois de ventes à comparer à 17 mois en 2017 et 23 mois il y a 10 ans. Les acquéreurs utilisateurs (résidence principale ou secondaire) et les investisseurs représentent chacun environ 50 % des ventes ; l'impact de la loi Pinel contribue largement à ces bons chiffres.

... Mais une évolution des prix inégale d'une région à l'autre.

Au fil des années, l'écart s'est creusé entre, d'un côté la capitale et les dix plus grandes métropoles régionales qui sont dans son sillage et de l'autre, le reste du pays. Les acquéreurs qui peuvent s'offrir un 50,80 m² dans Paris pourraient acheter un appartement de 86,20 m² en moyenne en France.

En terme d'évolution de prix, c'est pourtant Bordeaux qui peut être classé à part avec une augmentation entre 12 et 16 % des prix en 2017 (selon les différents analystes du marché). L'effet TGV (Bordeaux est désormais à deux heures de Paris) est la raison majeure de ce boom de l'immobilier ; les parisiens viennent y vivre et investir massivement. Les prix avoisinent désormais ceux de Lyon. Viennent ensuite Paris avec plus de 5 % mais aussi Nice, Lyon, Nantes, Toulouse et Rennes dont les prix progressent entre de 4 et 6 %. Dans les villes en région certains appartements dans l'ancien se négocient au prix du neuf.

Certaines métropoles régionales telles que Marseille, Montpellier, Lille ou Strasbourg connaissent des variations de prix qui n'excèdent pas les 2 %. Parmi les rares baisses de prix on relèvera Dijon, Saint-Etienne et Le Havre.

La progression globale du marché, toutes régions confondues, ressort ainsi à 2 %. Ces chiffres se traduisent concrètement par une pénurie de biens disponibles à la vente dans les métropoles de premier plan ; le prix des appartements familiaux (deux et trois chambres) de qualité sur Paris est compris entre 700 000 € et 1,6 millions d'euros se vendent particulièrement rapidement.

Quelle est l'évolution attendue pour 2018 ?

La majorité des observateurs pronostique une inflation des prix immobiliers autour de 2 % pour cette année, à la condition que les taux de crédit se maintiennent en deçà des 2 % et que nous connaissions une sensible amélioration des conditions macroéconomiques. Malgré les nuages qui ont récemment assombri le paysage immobilier (création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière, revenus fonciers qui ne bénéficient pas de la *flat tax*, encadrement des loyers supprimé à court terme sur Paris mais qui devrait être remis en place sur le moyen terme), l'élan du marché immobilier ne devrait pas être stoppé. L'important pour les clients investisseurs toujours attirés par la pierre va surtout consister à décider où investir.

Focus sur le grand Paris : va-t-il doper les prix de certaines villes ?

Avec la création de 68 nouvelles gares et l'arrivée de transports ultra rapides, la banlieue parisienne va se métamorphoser. Tous ces projets d'infrastructures vont être accélérés par la perspective des jeux Olympiques de 2024 qui va bénéficier surtout aux villes du Nord est mais aussi à celles du Sud-Ouest de Paris.

Parallèlement au développement des transports, la création et l'aménagement de nouveaux quartiers apportent un éclairage nouveau sur certaines villes telles Clichy proche du quartier parisien des Batignolles avec le nouveau tribunal de grande instance qui va créer une demande locative accrue dans cette zone. De même, Saint-Ouen qui poursuit son extension vers l'Île Saint-Denis avec un quartier neuf qui prend forme autour d'un grand parc. Des villes comme Issy-les-Moulineaux, Asnières ou Villejuif vont accroître leur attractivité par un maillage de transports en commun plus serré. Certaines de ces villes ont déjà vu leurs prix répercuter ces perspectives d'évolution, c'est le cas d'Issy-les-Moulineaux mais d'autres recèlent un certain potentiel et proposent des programmes neufs attractifs.

Faut-il encore investir dans l'immobilier ?

Certes au plan fiscal, l'immobilier ne sera pas la classe d'actifs la mieux traitée dans les prochaines années, cependant l'immobilier restera un bon vecteur de protection de la famille et une classe d'actifs qui crée de la valeur par le recours au crédit. La prime de risque de l'immobilier résidentiel (c'est-à-dire son rendement comparé à celui des emprunts d'état) devrait rester élevée en 2018 et donc attirer les investisseurs.

“
Le record de fluidité du marché s'est surtout fait ressentir sur le premier semestre car les acheteurs craignaient une remontée des taux de crédit”

L'arrivée plus massive de nouveaux acheteurs (expatriés de retour en France, chômeurs de retour à l'emploi et étrangers) devrait soutenir l'activité. La continuité de l'investissement Pinel sur quatre ans a du sens et peut être mise à profit pour s'intéresser à des villes à potentiel économique accru. Le neuf trouvera tout naturellement sa place en diversification d'un patrimoine constitué d'ancien car il sera source d'économie

de travaux rendus nécessaires dans l'ancien par la remise aux normes telles celle de la performance énergétique.

Sources : *Meilleursagents.com, Century 21, Les notaires de France, Crédit foncier immobilier, Les Echos.*

► PARTENARIAT

La Banque Transatlantique est heureuse de vous annoncer un accord de partenariat avec la maison de ventes aux enchères Artcurial

L'acquisition, la gestion d'une œuvre d'art constituent, au-delà du plaisir et de l'émotion, une excellente opération de diversification patrimoniale. Marché dynamique, spéculatif, parfois complexe à appréhender, vous recherchez des conseils d'experts pour être accompagné dans vos démarches ?

Un Marché de l'Art en hausse

Dans un contexte économique compliqué ces dernières années, le Marché de l'Art se porte bien. Depuis 2000, ce marché affiche une progression de plus de 291 %. Cette croissance repose en grande partie sur la mondialisation du marché, la hausse de l'Art contemporain et la démocratisation de la demande. En 2017, la France conserve sa 4^e place mondiale avec 4,7 % du chiffre d'affaires mondial, derrière les Etats-Unis (32,4 %), la Chine (29 %) et la Grande Bretagne (22,9 %) ⁽¹⁾.

Un partenaire de confiance

Quel que soit votre objectif, achat, arbitrage ou vente d'œuvre d'art, votre banquier privé peut vous mettre en relation avec les experts de la maison Artcurial, pour un service exclusif. Fondée en 2002, Artcurial s'impose rapidement comme le leader français des enchères. Elle innove avec dynamisme, lançant de nouvelles spécialités comme le Design, ou le Street Art qui connaissent un succès mondial. Aujourd'hui, maison de ventes aux enchères pluridisciplinaire, Artcurial a acquis une stature internationale. Elle conforte sa place de premier plan sur le Marché de l'Art. Elle dispose d'expertises variées parmi lesquelles : art moderne et contemporain, art tribal et primitif, mobilier, objets décoratifs archéologie, bijoux et montres, orientalisme, art d'Asie, bandes dessinées, livres et manuscrits, vins et alcools, voitures de collection, design, photographie...

Vous accompagner sur le Marché de l'Art

Pour répondre à vos souhaits, notre service dédié au domaine de l'art et de l'objet de collection s'organise autour de trois axes :

- La gestion de collections : conseil en arbitrage au sein d'un patrimoine artistique (arbitrage entre oeuvres, valeurs d'assurance...),
- La vente d'actifs : accompagnement lors de la mise en vente de vos objets ou collections. Les spécialistes et experts d'Artcurial établiront pour vous, une estimation et/ou un inventaire complet. Les mises en vente s'effectuent en vente privée ou publique,
- L'achat d'actifs : renseignements et conseils pour vous permettre de prendre votre décision, en fonction de

l'évolution du marché à court et moyen terme (sélection sur la base de critères élaborés conjointement, conseils, négociations...).

La fiscalité du marché de l'art est spécifique, que ce soit sur les modalités de transmission ou sur la valeur à déclarer. Votre banquier privé est en mesure de vous apporter les informations dont vous pourriez avoir besoin.

Vous proposer des services associés

L'évaluation : lors d'une succession, les experts de la maison Artcurial peuvent réaliser l'évaluation des objets et œuvres à fin de partage successoral, dation d'œuvres d'art en paiement de droits de succession.

Les services d'assurance : nous vous proposons des contrats d'assurances sur-mesure, avec des garanties et plafonds d'indemnisation adaptables pour assurer spécifiquement votre habitation, vos objets d'arts ou votre voiture en toute sérénité.

Le financement d'œuvres d'art : si vous êtes soumis à l'impôt sur les sociétés (IS), vous avez la possibilité, sous certaines conditions, de financer vos œuvres d'art sous forme de location avec option d'achat. Sont concernés les tableaux (peintures à l'huile, aquarelles, gouaches, pastels, collages) et les sculptures.

La protection du domicile : pour assurer la protection de votre domicile, de vos biens et objets, vous pouvez choisir la formule d'abonnement avec télésurveillance et intervention d'un agent de sécurité quand nécessaire ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Source : bilan du marché de l'art 1S2017, *artprice.com*

⁽²⁾ Protection Vol CIC est un service opéré par EPS – SAS au capital de 1.000.000 euros - Siège social : 30 rue du Doubs 67100 STRASBOURG - Adresse de correspondance : 36 rue de Messines - CS 70002- 59891 LILLE CEDEX 9. RCS Strasbourg n° 338 780 513 - Code APE 80.20Z – N° TVA Intracommunautaire FR 92 338 780 513 – NIF Collectivité St.Martin 179886. L'autorisation administrative délivrée par le Conseil National des Activités Privées de Sécurité en date du 02/12/2013 sous le numéro AUT-067-21 12-12-01-20130359358 ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient. Centres de Télésurveillance EPS certifiés APSAD, type P3 maillé, sous les n° 163.00.31 et 216.10.31, conformément à la règle APSAD R31. Services proposés aux particuliers sous réserve des conditions et limites figurant dans les Conditions Générales et de disponibilité géographique. EP, numéro 1 de la télésurveillance en France (source : Atlas de la Sécurité 2016).



Tenez-vous informé de l'actualité de votre banque. Retrouvez la Banque Transatlantique sur LinkedIn et Twitter !