

FLASH MENSUEL | MARCHÉ IMMOBILIER | 30 AVRIL 2021

ACTUALITÉS

SeLoger annonce que 87% des futurs acquéreurs veulent mettre l'accent sur l'écologie en attachant une importance à la performance énergétique de leur futur logement. Une attention particulière se fait donc au profit des scores du Diagnostic de Performance Énergétique. À ce sujet la norme évolue : une fois réalisé, le DPE est valable 10 ans, mais il n'a qu'une valeur informative. À partir du 1er juillet 2021, le DPE sera opposable aux tiers (acquéreurs ou locataires pourront donc s'en prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur).

Du côté des SCPI, nous observons une collecte de 6,03 milliards d'euros en 2020 (selon les dernières statistiques publiées par l'Aspim-EIF) malgré le contexte. Si ce chiffre est en recul de 30% au regard de l'année précédente, il s'agit tout de même de la 3^{ème} plus importante collecte de toute l'histoire du secteur. S'agissant du rendement moyen, celui-ci s'élève à 4,18% (contre 4,40% en 2019). Prométhée invite donc ses clients, comme habituellement, à bien distinguer les différents types de SCPI afin d'investir avec discernement dans cette classe d'actifs qui comporte une offre aussi large qu'hétéroclite.

BARÈME DES TAUX

VARIATION DES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS (hors assurance) - avril 2021

DURÉE DU CRÉDIT	TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER EXCELLENTS	TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER MOYENS	TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER NON RECOMMANDÉS
10 ans	0,37%	0,66%	0,99%
15 ans	0,53%	0,94%	1,23%
20 ans	0,52%	1,07%	1,41%
25 ans	0,79%	1,36%	1,69%

Selon nos sources, le barème des taux de crédits immobiliers n'a pas évolué de manière significative au mois d'avril.

Une augmentation des taux et un durcissement des conditions d'octroi seraient à prévoir. Effectivement, en cette saison printanière, les banques s'avèrent en position de force face à une forte demande de crédit immobilier. Les taux ont déjà amorcé une légère augmentation et il n'est plus question d'emprunter au-delà de 35% d'endettement. Un certain niveau d'apport personnel est également exigé (souvent 10% - 20%). Plus encore, il est essentiel de préciser que les banques acceptent certes de négocier un taux bas, mais uniquement si elles ont la certitude de réaliser un investissement qui leur sera rentable sur le moyen terme (assurance habitation, abonnement à la télésurveillance ou tout autre service annexe).

LA TENDANCE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

Commençons par souligner le fait que le marché de l'immobilier signe un premier trimestre 2021 très dynamique. L'immobilier est indéniablement une solution pour se prémunir face aux incertitudes de l'avenir. Avec un volume de transactions dans l'ancien supérieur à 1 million en janvier et une vitesse de rotation du parc de logements très élevée (3,2% par an), ledit marché se rapproche des sommets atteints en janvier 2020 antérieurement à la crise que nous traversons. Cette tendance se retrouve corrélativement au sein de l'activité des services de négociation.

Toutefois, ce mouvement a inévitablement une incidence sur les prix qui tendent à augmenter. Il est vrai que l'attrait pour la province, l'épargne constituée ces derniers temps ou encore les emprunts immobiliers demeurant attractifs, ont notamment influencé les prix (justement ou non...).

Plus précisément, entre février 2020 et janvier 2021, le prix des maisons anciennes a bondi de 8,5% (*baromètre LPI-SeLoger*). Cette orientation devrait se maintenir puisque les prix ont déjà évolué à la hausse à hauteur de 2% sur le premier trimestre 2021.

Paris signe la confirmation d'un recul du marché. Cela se ressent particulièrement au travers de l'immobilier de prestige pour lequel les recherches tombent de 41% en 2020 à 17% en 2021. Il n'en reste que l'activité reste dynamique pour le centre historique contrairement à certains arrondissements (3^{ème}, 4^{ème} et 1^{er}). Côté locatif, les locations meublées explosent et ainsi les loyers montreraient des signes de faiblesse... En effet le marché de l'offre et de la demande finit par rattraper justement les prétentions des propriétaires.

NOS SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENTS DU MOIS

Appartement T3 – Secteur Judaique – 380 000 € FAI

Bel appartement, lumineux et rénové au 5^{ème} étage avec ascenseur.
2 chambres, grands balcons agrémentant chaque pièce ainsi qu'une cave et box de parking fermé indépendant.

Appartements anciens – Bayonne, rue des Basques – Dispositif Malraux (réduction d'IR)

Un immeuble éligible au dispositif Malraux situé dans le centre de Bayonne, sur les bords de Nive, a retenu toute notre attention. Nous contacter pour toute information complémentaire.

