



CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

## FLASH MENSUEL | MARCHÉS IMMOBILIERS | 30 SEPTEMBRE 2020

En raison de la crise sanitaire et du confinement, le secteur de l'immobilier s'est soudainement mis en pause alors qu'il affichait un dynamisme significatif. Pour autant, le volume de ventes a largement su rebondir depuis, même si d'autres éléments comme le resserrement des conditions d'obtention de crédit auraient pu constituer un frein important.

### ACTUALITÉS

Selon nos propres observations et après deux phases de légère hausse (fin 2019 et mai 2020 au sortir du confinement), les taux des crédits immobiliers semblent être restés égaux sur le mois de septembre (stabilité depuis juin) et cela dans un cadre de conditions d'obtention très largement durci par les banques depuis fin 2019, marquant ici une véritable rupture de marché du financement aux particuliers.

En effet, pour mémoire, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a (vivement) recommandé aux banques en décembre dernier de porter un regard plus attentif aux accords de prêts (notamment sur des durées de prêt inférieure à 25 ans et taux d'effort en dessous des fameux 33%).

Toutefois, notons que le gouvernement vient de publier au Journal Officiel des taux d'usure haussiers (applicables dès octobre), ce qui pourrait permettre à certains dossiers de redevenir candidats au prêt.

Cette part belle faite au sujet du crédit dans notre note n'est pas anodine puisque, naturellement, le jeu de l'emprunt participe au balancier du marché de l'immobilier (des emprunts à taux bas et facilement accessibles favorisent les acquisitions et le potentiel envol des prix...). Histoire à suivre de près donc...

Pour conclure, notons que le volume des ventes ne semble pas avoir été affecté par les deux facteurs cités supra (même si le volume de vente perdu pendant la période de la Covid ne sera vraisemblablement pas récupéré) et que, pour le moment, le marché ne semble pas soucieux de l'avenir. La pierre rassure et a toujours rassuré d'autant plus en période de crise...

Restons toutefois (très) vigilants et en veille active sur le sujet car le contexte que l'on connaît actuellement ne permet nullement de pouvoir assurer quelques prédictions que ce soit sur l'évolution des prix comme nous pouvons lire çà et là...

### LA LOCATION MEUBLEE A BORDEAUX

Bordeaux entre dans le Top 3 des villes, derrière Paris et Lyon, où se rentabilise le plus vite une location meublée. D'après une étude publiée début septembre par SeLogger.com, il faudrait en moyenne un an et demi pour que la somme investie pour meubler un bien soit amortie grâce à un loyer plus élevé que celui d'un bien vide. Au-delà de ce simple article, notons que la location meublée reste un marqueur avantageux tant en termes de flexibilité que de fiscalité.

### NOS SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENTS CE MOIS-CI

#### Immobilier ancien

Maison 170 m<sup>2</sup> rénovée et décorée par un architecte

Secteur Chartrons, avec jardin

Prix : 1 080 000€ (FAI)



Duplex de 130 m<sup>2</sup> au troisième et dernier étage avec ascenseur  
100 m de la Place Tourny

Prix : 821 000 € (FAI)



#### Immobilier neuf

Deux projets immobiliers retiennent notre attention actuellement, de par leur emplacement exceptionnel : un projet situé à Bordeaux, à proximité de la place Gambetta et un autre situé à Arcachon, dans la Ville d'Hiver.

Nous consulter pour plus de détails.

