

## FLASH MENSUEL | MARCHÉS IMMOBILIERS | 31 MARS 2021

### ACTUALITÉS

Si les taux d'intérêt des crédits immobiliers restent toujours attractifs, les conditions d'emprunt demeurent strictes. En effet, nous notons à notre échelle que le taux d'endettement de l'ordre de 35% semble être devenu la norme.

Un an après le début la crise nous pourrions presque affirmer que le marché immobilier ancien se porte bien comparativement à son homologue neuf qui lui, semble plus en difficulté. L'évolution du nombre de prêts accordés pour l'acquisition d'un bien immobilier neuf est nettement en baisse et la Fédération des promoteurs immobiliers s'inquiète et prédit une année 2021 compliquée pour le secteur. Tout cela reste, à notre sens, à relativiser dans un contexte de demande toujours aussi fort et où l'offre, compte tenu du contexte (municipales, pandémie), devrait se restreindre et peut-être aider au maintien dudit marché...

### BARÈME DES TAUX

Comme nous le disons depuis plusieurs mois, les taux de crédit immobilier sont historiquement faibles. Cependant, cela pourrait ne pas durer si les anticipations d'inflation devaient se confirmer. La forte hausse des taux d'emprunt d'État depuis quelques jours, reflet des pressions inflationnistes, commence à se faire sentir. Cela reste malgré tout à relativiser en Europe où la plupart des taux longs d'obligations souveraines reste négatif.

VARIATION DES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS (hors assurance) - mars 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%

Début mars, les taux de crédit ont connu une première hausse depuis 4 mois (jusqu'à +0,20 pour certaines banques). Il n'y a rien d'inquiétant pour le moment. Il faut rester attentif à cette perspective inflationniste et peut-être profiter de cet environnement de taux bas. Là encore, relativisons, si les taux remontent, nous pouvons légitimement penser que les prix de l'immobilier pourraient mécaniquement tendre à la baisse en fonction des pressions de chaque marché local...

### LA TENDANCE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

La fin du second confinement semble empreinte d'une dynamique moindre et les prix se stabilisent. Si cela est vrai pour Bordeaux, le marché immobilier des métropoles comme Limoges semble en pleine effervescence avec une importante hausse des prix et des transactions (attention donc à ce type de marché où la rentabilité acceptée était de l'ordre de 10%, il y a encore 2 ou 3 ans, et où les immeubles partent aujourd'hui au prix à 6% de rentabilité... danger euphorique ou rattrapage dans les villes « oubliées » ?)

Effectivement, en la matière, nous observons une France à deux vitesses. Selon les notaires du Grand Paris, les prix ont assurément stagné ces derniers mois, avec une tendance baissière plus marquée à Paris (-1,1% d'octobre 2020 à janvier 2021). D'un autre côté, concernant la province, les prix continueraient leur ascension. Précisions sur les chiffres dégagés par l'INSEE : « *Au quatrième trimestre 2020, la hausse des prix des logements en France métropolitaine s'accroît : +2,4 % par rapport au trimestre précédent en données corrigées des variations saisonnières (CVS), après +0,7 % au troisième trimestre. Sur un an, la hausse des prix des logements s'amplifie également (+6,1 % après +5,0 %). Les prix des logements anciens s'accroissent beaucoup plus vite (+6,4 % sur un an) que ceux des logements neufs (+2,8 %).* »

Notons qu'aux dires d'une étude Standard & Poor's, les prix de l'immobilier en France devraient continuer à progresser autour de 1,5% en 2021.

### NOS SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENTS DU MOIS

#### Appartement avec jardin – Centre Canon, Cap-Ferret – 675 000 € FAI

Charmant appartement situé dans une petite copropriété avec piscine.  
3 chambres plus une supplémentaire sous les combles, ainsi qu'un jardin de 55m<sup>2</sup> et son cabanon.  
Situé à 100 mètres de la mer.



#### Appartement T3 – Secteur Judäique – 380 000 € FAI

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

