

FLASH MENSUEL | MARCHÉS IMMOBILIERS | 31 JUILLET 2021

LES ACTUALITÉS

Nous évoquions dans l'un de nos anciens flashes la problématique du manque de construction de logements neufs (dans un contexte de forte demande). Cette mauvaise dynamique avait été initiée au moment de la période préélectorale (les maires, pour ne pas décevoir et préserver leurs voix, peinaient à délivrer les autorisations nécessaires aux permis). Il faut ajouter à cela les effets de la crise qui, toutefois, semblent avoir été dissipés selon les derniers chiffres. En effet, au deuxième trimestre 2019, les logements en chantier et les permis de construire étaient très légèrement inférieurs à leur niveau de ces derniers mois...

Pour autant, le constat est simple : « *la France manque de logements* » nous dit encore récemment la ministre du logement, Emmanuelle Wargon.

Dans une tendance de prix élevés, il semble d'autant plus nécessaire de soutenir le secteur afin de faire perdurer une offre suffisante permettant une certaine stabilité des prix.

Le message du gouvernement est, en tous cas, clair puisque 350 millions d'euros semblent avoir été budgétés pour inciter les municipalités.

En parlant de budget, il faut également penser aux flux entrants... Sachez que 143 000 foyers français (+3 % sur un an) ont été concernés par l'IFI en 2020 (source DGFIP). Sur ce nombre global, près de la moitié des foyers déclare un patrimoine immobilier valorisé entre 1,3 millions et 1,8 millions d'euros pour un impôt médian de l'ordre de 3 835 € en 2020.

Ainsi, selon le ministre délégué chargé des Comptes publics Olivier Dussopt, l'impôt sur la fortune immobilière a rapporté 1,56 milliard d'euros en 2020. « *Si l'on ne regarde que les sommes dues au titre de chaque année, les recettes sont bien en progression, passant de 1,49 milliard en 2019 à 1,56 milliard en 2020* » (+4,4 %). Le ministre souligne par ailleurs « *la grande hétérogénéité des contribuables assujettis à l'IFI* » puisqu' « *un quart seulement a un patrimoine immobilier supérieur à 2,5 millions d'euros* ».

Et sinon, la collecte des SCPI est en hausse de 16 % (+1,9 milliards d'euros) par rapport au trimestre précédent (source : ASPIM) et la demande de bureaux semble se confirmer également ce premier semestre, comme nous l'annoncions le mois dernier.

Enfin, le prix du PVC a plus que doublé sur le premier semestre (+112 %), + 61 % pour l'aluminium et + 57 % pour l'acier, + 51 % pour le cuivre et + 48 % pour le bois. Même le plâtre, le carrelage ou la peinture voient leurs tarifs s'envoler... attention aux travaux !

LES TAUX DES CRÉDITS

Les taux des crédits immobiliers se maintiennent ou baissent légèrement.

Sur juin 2021, le taux moyen des crédits immobiliers était de 1,06 %. Conformément aux dires de l'observatoire Crédit Logement : « *les taux des crédits immobiliers poursuivent la lente décrue amorcée durant l'été 2020. Le taux moyen est donc descendu à un niveau particulièrement bas, jamais observé jusqu'à lors* ». L'organisme poursuit expliquant que « *depuis décembre dernier, le taux moyen a perdu 9 points de base et la durée moyenne s'est accrue de 8 mois* ».

TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS* - JUILLET 2021

| DURÉE / TAUX | EXCELLENT | BON | BASIQUE |
|--------------|-----------|-------|---------|
| 10 ans | 0,43% | 0,63% | 0,99% |
| 15 ans | 0,60% | 0,91% | 1,22% |
| 20 ans | 0,80% | 1,05% | 1,40% |
| 25 ans | 0,90% | 1,35% | 1,67% |

* hors assurance

S'agissant des assurances de prêt, la concurrence permettrait d'abaisser les coûts d'environ 13 % en moyenne (Good Value For Money). A ce sujet, n'hésitez pas à nous consulter afin que nous puissions mesurer l'efficacité de l'offre de MCC Patrimoine eu égard à votre situation.

LES TENDANCES DES PRIX

Bordeaux a vu son marché immobilier globalement bien résister à la crise. Après une légère stagnation en fin d'année, les prix sont repartis à la hausse : + 0,1 % sur les trois derniers mois en 2021 selon meilleurs agents.

Les prix continuent de s'envoler dans l'immobilier de luxe au sein de la capitale parisienne. Malgré l'absence d'acheteurs étrangers, les ventes de biens dépassant les 3 milliards d'euros ont progressé de 151 % par rapport à la même période en 2019.

De manière plus générale, le changement de morphologie du marché immobilier se confirme. Effectivement, nous avons constaté un nouveau record depuis les années 2000 en matière de volume de ventes de logements anciens, s'élevant à 1 130 000 transactions fin mai. Cette augmentation de transactions s'effectue au profit d'une nouvelle typologie de biens et zones géographiques s'éloignant des grandes villes.

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2021



Source: CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC)

NOS SUGGESTIONS D'INVESTISSEMENTS DU MOIS

Investissement dans le cadre du dispositif fiscal de la Loi Malraux à Tours – 324 000 €

Au cœur de Tours, cette opportunité a retenu toute notre attention.



Investissement dans le neuf : T2 à Lacanau – 260 000 €

Logement de 49m² avec parking (terrasse de 9m² et patio intérieur de 7m²)



MCC PATRIMOINE

8, rue Hustin – 33 000 Bordeaux

Tél : 05 47 48 87 44 - www.mccpatrimoine.com