

# L'OFFICE PATRIMONIAL FRANÇAIS

NEWSLETTER 2T 2018



## SOMMAIRE

---

**01** ACTUALITÉS DES MARCHES FINANCIERS

---

**02** TENDANCE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

---

**03** POINT SUR LES CONDITIONS DE FINANCEMENT

---



L'Equipe de l'Office Patrimonial Français vous propose pour ce trimestre une actualité globale sur le marché immobilier, les marchés financiers et les conditions de financement.

N'hésitez donc pas à nous contacter pour plus de précisions et pour vérifier vos situations !

**Après des années de faste boursier, où la majorité des places boursières sont en constante évolution depuis 2011, les doutes commencent à gagner les marchés.**

Les actualités macroéconomiques, qui se regardent sur une échelle nationale voire internationale, sont moins enthousiasmantes que l'année dernière, même si toujours solides. Nous ne tablons pas non plus sur un réel ralentissement de l'économie étant donné des politiques monétaires toujours accommodantes et des politiques fiscales stimulantes, mais plus sur un retour du terme grossier qu'est la volatilité.

Les premières inquiétudes sont géopolitiques. En effet, en premier lieu, le président américain Donald Trump a récemment pris le risque de casser une dynamique mondiale porteuse via ses déclarations protectionnistes. Les multiples taxes proposées par les Etats-Unis auprès de la Chine, de l'Europe ou de ses partenaires Américains ne resteront sûrement pas impunies et ces derniers ont des munitions pour y répondre. Pour autant, une guerre commerciale mondiale ne serait pas bienvenue dans le contexte actuel.

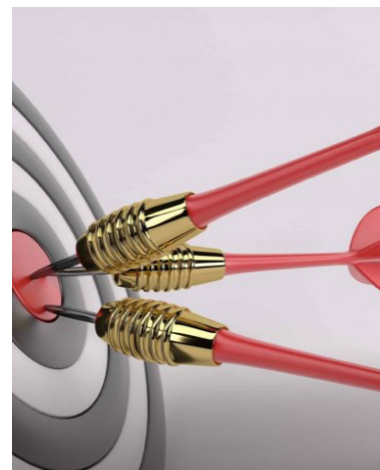
Aussi, du côté de l'Europe, les différentes politiques ne montrent pas l'unité voulue par les différents acteurs : Angela Merkel a bien risqué son poste en début de mois par rapport à l'immigration et le nouveau gouvernement Italien n'est pas vraiment pro-européen.

Cette géopolitique complexe a un autre impact sur l'économie : le prix du pétrole. En effet, depuis 1 an, les prix ont augmenté d'environ 20%. Cela a forcément un impact sur les coûts de production des pays et des entreprises exportateurs, et donc sur la rentabilité de ces derniers mais aussi sur l'inflation. Pour l'instant, celle-ci est contenue, mais cette variable reste à surveiller.

**Concrètement, pour votre épargne sous gestion, quel est l'impact ?**

De notre côté, nos convictions restent identiques : nous privilégions les allocations européennes. Pour rappel, lorsque vous investissez sur une solution comme une assurance-vie ou un contrat de capitalisation, les rendements s'apprécient sur le moyen terme (3 – 5 ans) et un regain de volatilité (variation des marchés) passager ne doit pas être inquiétant.

Les ingénieurs de l'Office Patrimonial Français restent disponibles pour vous conseiller ou vous expliquer plus en détail cette brève économique.



**Après un début d'année assez calme sur le marché immobilier suite aux records de transactions de 2017, avec notamment moins de primo-accédants, il semblerait qu'on observe à nouveau fluidité et dynamisme depuis le mois de mai.**

Les écarts de prix d'une métropole à l'autre ne s'estompent pour autant pas. En effet, parmi les 20 plus grandes villes françaises, les prix au mètre carré varient en effet du simple au septuple. Quand la capitale se rapproche d'une moyenne de 10.000 euros par m<sup>2</sup>, ce dernier se négocie à seulement 1.407 euros en moyenne à Saint-Etienne, selon un site de référence dans l'immobilier. C'est dans la capitale où le manque de pouvoir d'achat immobilier est donc le plus criant. Pour autant, l'augmentation des prix à Paris n'est pas la hausse constatée la plus importante en France. Elle se limite aujourd'hui à moins de 4% sur les 12 derniers mois quand on constate une hausse générale des prix à Bordeaux d'environ 17% en 2017. Bordeaux est désormais la deuxième ville la plus chère. On observe toutefois une normalisation de la situation à Bordeaux et donc une légère baisse sur les derniers mois (un peu moins de 4 300 € le m<sup>2</sup> pour les appartements) d'après plusieurs sites de référence ; après une année 2017 jugée excessive ; avec pourrait-on dire un effet de mode. Un plafond semble donc avoir été atteint pour Bordeaux.

### Qu'en est-il de Lyon ?

Lyon est désormais la ville qui voit ses prix progresser le plus vite avec +3,4% depuis le début d'année et une progression de près de +10% sur les 12 derniers mois à presque 4 000 € le m<sup>2</sup> en moyenne pour les appartements (+6,8% pour Bordeaux sur la même période). Lyon semble donc prendre sa revanche sur Bordeaux mais avec une dynamique plus saine.

Le premier arrondissement de Lyon a beau être le plus petit des neuf arrondissements, les prix continuent de progresser. Les données compilées par plusieurs sites de référence indiquent qu'en l'espace de douze mois, les prix y ont progressé de 12,2 %. Suivent ensuite, les 3ème (+ 10,4 %, la Part-Dieu, la Préfecture, la Vilette, Moncey), 6ème (+ 10,6 % / Brotteaux, Bellecombe, Masséna) et 7ème (+ 10,4 % / la Guillotière, Gerland, Jean Macé) arrondissements.

Seul le 4ème arrondissement se distingue par une stabilisation des prix pour lesquels on constate même une légère croissance négative des prix de son immobilier. Du Plateau de la Croix-Rousse aux quartiers de Serin-Gillet et du Gros Caillou, les prix au m<sup>2</sup> perdent 0,3 % sur l'année.

### Vers une augmentation des droits de mutation ?

Les droits de mutations à titre onéreux sont devenus vitaux pour les départements, rapportant 11,5 milliards d'euros l'an dernier. Dans un communiqué, l'Assemblée des départements de France (ADF) évoque un possible déplaçonnement des droits de mutation à titre onéreux (DMTO), plus couramment appelés « frais de notaire ». Concrètement, Matignon a proposé aux départements de les autoriser à relever leur taux de 0,2 point en 2019. Il passerait ainsi de 4,5% à 4,7%, permettant aux départements d'encaisser 500 millions d'euros si tous les départements l'actionnaient.

# LES CONDITIONS DE CREDITS IMMOBILIERS

UNE HAUSSE DES TAUX REPORTÉE ; DES CONDITIONS STABLES ET ATTRACTIVES MAINTENUES POUR LE MOMENT.

**L'année 2017 a battu tous les records en termes de transactions boostée par des taux d'emprunt très bas !**

## **Qu'en est-il pour le courant 2018 ?**

Le Gouvernement avait annoncé des modifications majeures pour le marché de l'immobilier dès 2018 et effectivement nous ne sommes pas en reste : des restrictions pour le Prêt à Taux Zéro (PTZ), des restrictions sur les communes éligibles à la défiscalisation Pinel, la suppression progressive de la taxe d'habitation pour 80% des Français, la résiliation annuelle de l'assurance emprunteur, l'abattement exceptionnel sur les plus-values des terrains constructibles, l'IFI le nouvel ISF qui se concentre sur le patrimoine immobilier etc. Certains de ces changements ne sont pas favorables au marché immobilier et d'autres redonnent un peu de pouvoir d'achat aux ménages. Nous avons pu le constater dès ce 1er trimestre 2018, le marché de la transaction immobilière est en baisse de volume et les prix continuent d'augmenter, mais 2018 tend vers un rééquilibrage après 2017 qui fut l'année de tous les records.

## **Point sur l'évolution des taux d'emprunt :**

Globalement, les taux sont restés stables avec quelques augmentations vite rattrapées, en Janvier/Février nous étions sur des niveaux plus bas que Décembre et proches des records de 2016, avec une situation encore plus favorable pour les excellents dossiers, qui perdent entre 0,15% et 0,2% en moyenne sur les taux affichés dans les barèmes.

Au 2eme trimestre 2018, Les OAT qui servent de référence aux taux des crédits immobiliers, aux particuliers, sont à nouveau en baisse, et se situent aujourd'hui autour de 0,70 %, qui favorise évidemment un maintien des taux bas pour le moment. A ce stade, nous sommes toujours dans une période exceptionnelle et stable tant que les taux directeurs de référence resteront en dessous de la barre des 1 %. Nous constatons donc que les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne n'ont toujours pas été relevés bien que l'inflation revienne. Aussi, bien qu'une hausse des taux ait été annoncée initialement pour mi-2019 ; il semblerait aujourd'hui que la situation pourrait rester telle qu'elle pendant encore deux ans d'après plusieurs magazines économiques et ce, compte tenu des instabilités politiques, du risque sur la courbe des taux ou encore de la santé des banques...

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations :

OPF GROUPE - 84 rue paul bert 69003 LYON

[www.opfgroupe.com](http://www.opfgroupe.com) - [contact@opf-groupe.com](mailto:contact@opf-groupe.com) - 04 37 57 70 55