

L'IMMOBILIER

PLUS QUE JAMAIS UNE VALEUR REFUGE !

Après plusieurs expériences au sein de start-up dans le secteur des cosmétiques puis des services, Omblin du Plessis a rejoint en 2010 le groupe immobilier Windsor en tant que responsable des Hauts-de-Seine Nord au sein de leur agence de Neuilly-sur-Seine. Elle se consacre depuis plus de dix ans à la réalisation de transactions en immobilier.

L'immobilier est un investissement particulièrement solide qui s'est toujours révélé rassurant sur un marché résilient. Cela reste d'actualité même si, à court terme, celui-ci étant bien évidemment dépendant de la situation économique, il reste assez difficile à anticiper.

Finalement, en 2020, le marché a beaucoup mieux résisté que ce à quoi l'on pouvait s'attendre en mars dernier et le volume des transactions n'a reculé que de 8 %. Après le déconfinement du printemps 2020, le marché a été hyperactif avec une forte hausse des transactions qui est restée soutenue jusqu'à l'automne, avant de se stabiliser.

Pour l'année 2021, compte tenu du contexte inédit très incertain, il est compliqué de se projeter sur un volume précis de ventes et une potentielle évolution des prix. Un éventuel nouveau confinement et les effets attendus des vaccinations sont autant d'incertitudes qu'il faut prendre en considération.

L'attentisme semble donc de rigueur et l'on s'oriente vraisemblablement vers une stabilisation du nombre des transactions et une légère baisse des prix pour la capitale.

Pour le moment, les dispositifs étatiques jouent pleinement leur rôle et maintiennent l'économie sous perfusion... mais jusqu'à quand ?

De ce fait, le marché de l'emploi est encore relativement épargné mais devrait se détériorer sensiblement dans les mois à venir.



Omblin du Plessis est responsable du département immobilier d'Allure Finance depuis novembre 2020.

Le taux de chômage va sans nul doute augmenter et avoir un impact certain sur le pouvoir d'achat et le moral des ménages. Une certaine catégorie de ménages va être exclue temporairement du marché qui risque de peiner à décrocher des financements.

Néanmoins, un **certain nombre d'éléments positifs** devraient porter le marché cette année :

- l'accès au crédit reste relativement accessible avec notamment des règles bancaires qui sont favorables : taux maximal d'endettement (35 % contre 33 %), des durées d'endettement pouvant

aller jusqu'à vingt-sept ans et des taux toujours bas et attractifs ;

- une partie des ménages « aisés » a pu épargner depuis le début du premier confinement et dispose désormais d'apports plus conséquents pour de nouveaux projets en immobilier.

Selon *Le Figaro* du 21 février 2021, les Français vont économiser 200 milliards d'euros de plus qu'avant la période Covid : 130 milliards d'euros ont été mis de côté en 2020 et une épargne de 70 milliards est estimée pour 2021. Cela représente un montant équivalent aux coûts de la crise sanitaire pour les finances publiques !

L'essentiel de cette épargne « forcée », qui résulte naturellement des restrictions à la consommation et de l'inquiétude de nombreux Français, est principalement laissée sur les comptes courants des ménages et devrait sans doute être réinvestie en partie dans l'immobilier. Cela dépendra notamment de la capacité du gouvernement à rétablir rapidement la confiance pour que l'épargne « Covid » soit le moteur de la reprise et éviter qu'elle ne se transforme trop en épargne de précaution.

- Le confinement a montré l'importance d'être bien logé « au vert » avec des ménages qui souhaitent désormais un « chez soi » plus confortable.

Le télétravail s'organise et augmente : il est en passe de devenir la norme dans beaucoup d'entreprises.

Un grand nombre d'accédants à la propriété, amenés à se déplacer moins régulièrement, recherchent une meilleure qualité de vie, plus d'espace, une pièce en plus pour travailler, un jardin ou l'accès à un extérieur. La population a sensiblement élargi ses recherches jusqu'à 30 km autour des grandes villes. Les **banlieues**, de mieux en mieux desservies par les transports en commun, bénéficient tout naturellement de ces délocalisations actuellement en hausse. Avec l'attrait grandissant pour les maisons, on remarque de plus en plus l'arrivée de jeunes couples qui souhaitent optimiser leur qualité de vie.

Les promoteurs rachètent à prix d'or des maisons et des terrains pour y construire des immeubles quand le plan local d'urbanisme (PLU) le permet. Cette tendance devrait perdurer car le vote massif de maires « verts » lors des dernières élections municipales dans de nombreuses villes, freine l'octroi des permis de construire et engendre un déficit foncier dans le neuf. Le marché se tend encore davantage, l'offre est inférieure à la demande : les prix augmentent donc naturellement.

Les futures nouvelles lignes 14, 15, 16, 17 et 18 du **Grand Paris Express**, dont les grands travaux sont loin d'être terminés, redessinent les cartes et influent déjà fortement sur le marché de l'immobilier. L'arrivée du métro accélère en effet la croissance des prix pour un très grand nombre de villes, auparavant peu attractives et enclavées. À titre d'exemple, la commune de Gennevilliers sera prochainement raccordée à La Défense en seulement trois stations de métro et à peine 10 minutes (au lieu de 30 à 45 minutes actuellement). D'autres communes comme Bobigny, Bagneux, Saint-Denis et Villejuif sont également à surveiller car elles

Les futures nouvelles lignes 14, 15, 16, 17 et 18 du Grand Paris Express redessinent les cartes et influent déjà fortement sur le marché de l'immobilier

vont être largement désenclavées et vont bénéficier de nombreux projets de rénovation urbaine, notamment liés à l'organisation des Jeux olympiques de 2024.

Si le prix au mètre carré a déjà fortement augmenté dans certains quartiers, il reste encore des secteurs en devenir, et de belles opérations immobilières à réaliser !

Paris, quant à elle, se stabilise, voire baisse légèrement. La ville apparaît désormais moins attrayante avec sa vie culturelle en berne, ses bars et restaurants fermés...

Si la capitale est toujours impactée par la baisse des acquéreurs étrangers, essentiellement chinois et américains, les écarts se creusent entre les logements de qualité et les petites surfaces qui tirent leur épingle du jeu. Les biens d'exception sont toujours très recherchés et notamment les appartements avec terrasse qui s'arrachent et valent souvent jusqu'à 50 % de la valeur du mètre carré couvert.

L'immobilier de luxe fait fi de la crise sanitaire !

De nombreuses ventes de prestige à plus de 10 millions d'euros ont été réalisées à Paris en 2020 avec à titre d'exemples :

- un hôtel particulier vendu 79 millions d'euros dans le 7^e arrondissement (Gros-Caillou);
- une maison de 35,1 millions d'euros en plein Faubourg Saint-Germain;
- un hôtel particulier de 25 millions d'euros dans le 16^e arrondissement;
- un appartement de 18,5 millions d'euros rue Saint-Thomas d'Aquin dans le 7^e arrondissement;
- un appartement de 11,15 millions d'euros sur l'esplanade des Invalides...

(Sources: *Capital/Notaires du Grand Paris*)

Par ailleurs, l'immobilier reste toujours un **eldorado de la**

défiscalisation et un investissement stratégique sur le long terme !

Il existe en effet une multitude de solutions d'investissement immobilier et il y a toujours de bonnes raisons d'investir dans la pierre afin de :

- générer des **revenus complémentaires**;

- préparer sa **retraite** ou sa **transmission** à ses enfants ou petits-enfants;

- optimiser sa fiscalité par l'intermédiaire des nombreux dispositifs fiscaux spécifiques de type **Malraux, Pinel** ou par l'intermédiaire de l'acquisition de la **nupropriété**.

Enfin s'il n'est pas toujours nécessaire d'investir beaucoup pour bénéficier de réductions d'impôts et d'un bon retour sur investissement, il convient cependant de **bien cibler votre investissement** en privilégiant le potentiel de plus-value à long terme en **favorisant l'investissement**.

Certaines villes assurent actuellement une meilleure rentabilité grâce à une démographie croissante, une facilité d'accès en transports en commun, un pôle étudiants développé et un bon dynamisme économique. Nantes, Toulouse et Bordeaux, entre autres, cochent toutes ces cases.

Allure Finance est bien évidemment à vos côtés pour toutes vos questions immobilières :

- estimations et ventes de vos biens;
- conseils pour vos investissements patrimoniaux;
- et optimisation de vos avantages fiscaux.

Nous serons à votre écoute pour agir au mieux selon vos attentes... ♦