# ACTUALITÉS

## IMMOBILIER

# Les ventes repartent à Paris, mais pas les prix

*« Paris redevient à la mode ! Les ventes y sont au plus haut niveau de ces vingt dernières années »*, a fait remarquer Thibault Gallot-Lavallée, l'un des porte-parole de la chambre des notaires du Grand Paris, lors d'un point presse le 31 mai. Après un vrai désamour à la suite des confinements successifs, la capitale attire donc de nouveau. Près de 9.000 ventes y ont été signées entre janvier et mars 2022, soit 8 % de plus que sur la même période de 2021 et, surtout, en hausse de 13 % par rapport à la moyenne des premiers trimestres des dix dernières années !

### SOUS LES 10.000 €

Les notaires expliquent ce regain par la modération des prix de vente. *« Si le marché parisien est fluide et dynamique, les prix, eux, continuent de s'éroder trimestre après trimestre »*, explique Thibault Gallot-Lavallée. Sur un an, à fin mars, le prix moyen au mètre carré (m²) a reculé de 1,2 % dans la capitale pour s'établir à 10.520 €. D'après les projections des notaires, la baisse devrait même atteindre 2,1 % en juillet prochain (toujours sur un an). Une vraie respiration après la hausse ininterrompue des prix depuis 2015...

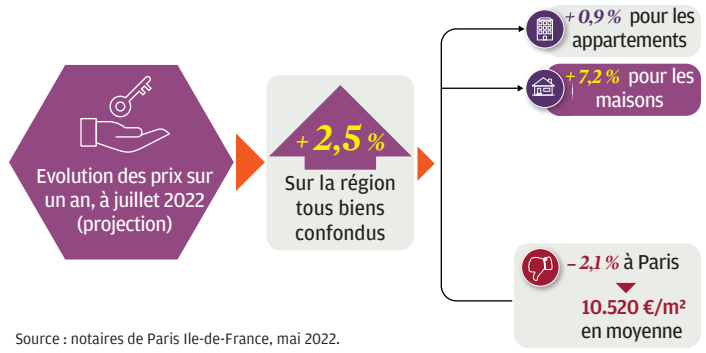
Six arrondissements parisiens sont repassés sous la barre des 10.000 €/m². Le moins cher reste le 19e, à 8.830€/m². Le marché est désormais plus sain, *« les acquéreurs peuvent négocier »*, analyse Thibault Gallot-Lavallée. *Certainement parce qu'il y avait pas mal de biens en stock à vendre »*.

### NÉGOCIATIONS SUR LES APPARTEMENTS

Originalité du marché francilien, *« la plupart des appartements, un peu partout en Ile-de-France, se négocient. C'est un marché d'acheteurs. Alors qu'il est clairement du côté des vendeurs en ce qui concerne les maisons ! »* souligne Thierry Delesalle, notaire à Paris et autre porte-parole de la chambre. Les prix des pavillons avec jardin en banlieue n'en finissent plus de grimper : + 7,2 % attendus sur un an en juillet prochain, d'après les promesses de ventes déjà signées, soit un prix d'achat moyen de 358.000 €. Il augmente plus vite que celui des appartements (+ 0,9 % seulement). Les prix moyens varient selon les départements de 286.200 € (Seine-et-Marne) à 719.100 € (Hauts-de-Seine). *« Grâce au télétravail, la distance n'est plus un obstacle »*, note Frédéric Labour, notaire à Sainte-Geneviève-des-Bois (91). La grande couronne est particulièrement recherchée et cela se voit sur les prix : + 7,5 % sur un an glissant prévu à fin juillet (+ 6,5 % en petite couronne). *« Au début de l'été, la maison en grande couronne connaîtrait les plus fortes augmentations de prix de la région »*, révèle l'étude des notaires. Dans certaines communes, la hausse des prix sur un an pour les maisons est à deux chiffres : + 17,5 % à Yerres (Essonne), + 15,3 % à Villeparisis (Seine-et-Marne) ou encore + 14 % à Goussainville (Val-d'Oise).

Cependant, les ventes des maisons commencent à se tasser (– 6 % de transactions au premier trimestre), mais pas par manque d'intérêt. *« On retrouve une certaine saisonnalité*, remarque Frédéric Labour. *Et les hausses de prix confirment l'attractivité de ce marché qui bute... sur le manque d'offre. »* —**SANDRA MATHOREL**

**Des prix contrastés en Ile-de-France**

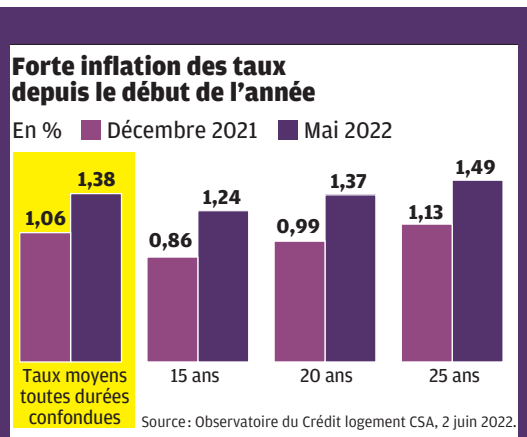



Source : notaires de Paris Ile-de-France, mai 2022.

## La hausse des taux freine l'accès au crédit

**Très modérée les deux premiers mois de l'année, la hausse des taux des crédits immobiliers s'est soudain accélérée avec la guerre en Ukraine et les tensions financières internationales. En trois mois, le taux moyen, toutes durées confondues, a augmenté de 28 points de base, pour s'établir à 1,38 % en mai, selon le dernier observatoire du Crédit logement. En décembre 2021, il était à son plus bas niveau jamais observé : 1,06 %. En soi, les taux proposés, même sur vingt-cinq ans (1,49 % en moyenne), restent attrayants. Le problème vient des taux d'usure, ces taux plafonds au-dessus desquels les banques n'ont pas le droit de prêter et qui n'ont pas été remontés par la Banque de France. Ils sont actuellement *« totalement décorrélés de la réalité du marché »*, dénonce le courtier Vousfinancer, et excluent des profils qui auraient pu emprunter il y a seulement quelques mois. Sur vingt-cinq ans, il n'est que de 2,4 %, un taux qui peut être vite atteint quand on ajoute l'assurance-emprunteur et tous les frais afférents à un dossier de crédit (le TAEG). S. M.**

**Forte inflation des taux depuis le début de l'année**




Source : Observatoire du Crédit logement CSA, 2 juin 2022.

## Tableau de bord des placements

### IMMOBILIER

**LES PRIX** (Meilleursagents, mai 2022)
**APPARTEMENTS**

| | |
|---|---|
| PARIS | **10.187** €/M² ↘ |
| BORDEAUX | **4.765** €/M² ↗ |
| LILLE | **3.533** €/M² ↗ |
| LYON | **5.366** €/M² = |
| MARSEILLE | **3.388** €/M² ↗ |
| NANTES | **3.851** €/M² = |

**LES LOYERS** (Meilleursagents, mai 2022)
**APPARTEMENTS**

| | |
|---|---|
| PARIS | **29,10** €/M² |
| BORDEAUX | **16,10** €/M² |
| LILLE | **15,20** €/M² |
| LYON | **16,60** €/M² |
| MARSEILLE | **14,80** €/M² |
| NANTES | **13,80** €/M² |

| | |
|---|---|
| **INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS** (IRL) | |
| AU 1er TRIMESTRE 2022 | **133,93** |
| VARIATION ANNUELLE | **+ 2,48 %** ↗ |
| **INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION** (ICC) | |
| AU 4e TRIMESTRE 2021 | **1.886** |
| VARIATION ANNUELLE | 0 % |
| **TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS** | |
| MOYENNE HORS ASSURANCE (CRÉDIT LOGEMENT – CSA, MAI 2022) | **1,38** % |

### FISCALITÉ

DEPUIS 2018, LES DIVIDENDES ET GAINS RÉALISÉS LORS D'UNE CESSION D'ACTIONS SONT IMPOSABLES AU **PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU).** MAIS LE CONTRIBUABLE PEUT OPTER POUR L'IMPOSITION AU BARÈME.

**PLUS-VALUES**
PFU DE **30 %** (12,8 % + 17,2 % PS) OU IMPOSITION AU BARÈME DE L'IR (AVEC ABATTEMENT DE 50 % À 85 %).

### LIVRETS

| | |
|---|---|
| **RENDEMENTS DES PRODUITS RÉGLEMENTÉS** | |
| LIVRET A, LIVRET BLEU, LIVRET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : | **1** % |
| PLAN D'ÉPARGNE LOGEMENT OUVERT ENTRE LE 1er AOÛT 2003 ET LE 31 JANVIER 2015 : | **2,5** % |
| PLAN D'ÉPARGNE LOGEMENT OUVERT ENTRE LE 1er FÉVRIER 2015 ET LE 31 JANVIER 2016 : | **2** % |
| PLAN D'ÉPARGNE LOGEMENT OUVERT À PARTIR DU 1er AOÛT 2016 : | **1** % |
| COMPTE D'ÉPARGNE LOGEMENT : | **0,25** % |

### VIE PRATIQUE

| | |
|---|---|
| **INDICES DES PRIX À LA CONSOMMATION** (BASE 100 ANNÉE 2015) : | |
| HORS TABAC SUR UN AN, MARS 2022 : | **+ 4,59 %** |
| SMIC TAUX H/BRUT (AU 1er-1-2022) | **10,57** € |
| PLAFOND DE LA SÉC. SOC. (PAR MOIS) | **3.428** € |
| VALEUR PT. AGIRC-ARRCO (AU 1er-11-2021) | **1,2841** € |

*ASSURANCE-VIE*

## Opération transparence

Depuis ce mercredi 1er juin, les distributeurs d'assurances-vie et de plans d'épargne retraite ont l'obligation d'afficher sur leur site un nouveau tableau standardisé sur les frais qu'ils appliquent. Voulu par le gouvernement, ce dispositif a pour objectif d'aider les épargnants à choisir plus facilement les supports à risque (les unités de compte) investis sur les marchés actions, obligataires, etc., bref *« vers les PME et les entreprises »*, indiquait Bruno Le Maire, ministre de l'Economie. Nous regrettons toutefois l'absence de la mention du niveau de garantie du fonds en euros ou encore le niveau de distribution des loyers sur les SCPI (certaines assurances-vie ne proposent pas de reverser 100 %, mais une part inférieure). Retrouvez le tableau sur notre site (urlz.fr/is4Z).

*DÉCLARATION DES REVENUS*

## Dernière ligne droite

Il ne vous reste plus que quelques jours pour vérifier et remplir votre déclaration de revenus 2022 ! Vous avez jusqu'au mercredi 8 juin (23 h 59) si vous habitez dans les départements 55 (Meuse) à 976 (Mayotte). Pour les autres, la date limite est déjà passée. Le moyen le plus simple et le plus rapide est de déclarer ses revenus en ligne, dans l'espace personnel, sur www.impots.gouv.fr.

Rappelons que la déclaration est automatique pour 11 millions de foyers fiscaux : elle est préremplie par l'administration et sera validée par défaut, sans action de votre part, après ces dates. Vous êtes censé avoir vérifié cette déclaration préremplie ! En cas d'erreur, il vous restera toutefois une issue de secours : après la réception de votre avis d'imposition (en août), vous pourrez utiliser le service « Corriger ma déclaration en ligne » dans votre espace particulier jusqu'à la mi-décembre 2022. —**S. M.**

*ASSURANCE-VIE*

## Forte collecte

La collecte nette de l'assurance-vie au mois d'avril a atteint 2,2 milliards d'euros, au même niveau que le mois précédent, d'après la fédération (France Assureurs). L'encours total, cependant, diminue à 1.847 milliards d'euros en raison de la baisse des marchés. Malgré cette déconvenue, *« les assurés acceptent le jeu des unités de compte dont le poids au sein de la collecte avoisine les 40 % »*, remarque Philippe Crevel, directeur du Cercle de l'épargne. *« Avec la résurgence de l'inflation et un marché "actions" volatil, l'assurance-vie est confrontée à un contexte moins porteur qui pourrait amener à une diminution de la collecte dans les prochains mois »*, conclut-il.

## L'EXPERT PATRIMOINE

**JEAN-JACQUES TEISSEDRE**
TEISSEDRE ET ASSOCIÉS

# Les surprises des supports obligataires

### UNE IMAGE PLUTÔT SÉCURISANTE

Une obligation est un titre de créance émis par un Etat, par une collectivité ou par une société. L'émetteur s'engage à rembourser le capital à l'échéance et à payer un intérêt sur le capital emprunté. Les principales caractéristiques d'une obligation sont : le nominal (le prix), le coupon (l'intérêt versé), la maturité (la date de remboursement) et les modalités de remboursement (le plus souvent à l'échéance).

Le principal risque d'une obligation est le défaut. C'est le risque de non-paiement des coupons et/ou celui du non-remboursement du capital investi. Dans ce dernier cas, les caractéristiques techniques de l'obligation indiqueront le rang de séniorité, c'est-à-dire l'ordre dans lequel les créanciers seront indemnisés.

Les cas de faillites sont très rares mais existent. Lorsqu'une obligation propose un rendement élevé, c'est le signe que l'émetteur a besoin de liquidités et qu'il connaît des difficultés à emprunter. Un gérant obligataire, ou un investisseur particulier, doit être très vigilant sur cet aspect. S'il juge que l'écart par rapport à un taux sans risque (le *spread*) est dû à une conjoncture passagère, il verra certainement cela comme une opportunité. Au contraire, s'il juge que le taux proposé n'est que la traduction des grandes difficultés rencontrées par l'émetteur pour se financer, il se montrera prudent.

A l'inverse des fonds d'actions, plus volatils et dont l'évolution à court terme est toujours imprévisible, les supports obligataires à durée déterminée (obligations en direct ou fonds obligataires datés) ont, dans l'esprit des épargnants, l'image d'un produit plutôt sécuritaire. Est-ce bien le cas ? A priori oui. Lorsqu'une personne achète une obligation à sa banque, si l'émetteur est de bonne qualité (Etat, entreprises de première catégorie), elle sait qu'elle récupérera le capital investi au terme (généralement 3, 5, 10 ans, voire plus) et elle connaît la rémunération annuelle qui lui sera servie : 3 % par exemple.

> « La hausse des taux d'intérêt a amené une dépréciation de la valeur des fonds obligataires »

### LE RETOUR DE L'INFLATION CHANGE LA DONNE

Jusque-là, tout est on ne peut plus simple et rassurant. Toutefois, un autre élément va intervenir. Entre le premier et le dernier jour de vie de l'obligation, celle-ci sera cotée, son cours fluctuera au-dessus ou au-dessous du prix d'émission (la valeur initiale et finale) en fonction de l'évolution des taux d'intérêt, du niveau de l'inflation, de l'évolution du risque financier de l'émetteur et de l'offre et de la demande sur le marché secondaire. Cette cotation, sans incidence sur la valeur finale, prend toute son importance en cas de vente de l'obligation avant son terme.

C'est ici que les choses peuvent se compliquer. Pendant plus d'une trentaine d'années, les taux ont baissé, de ce fait, toutes les obligations étaient cotées au-dessus du nominal. C'est la situation la plus confortable pour un épargnant. Avec le retour de l'inflation, le paysage a changé. La hausse des taux d'intérêt a amené une dépréciation (une baisse) de la valeur des fonds obligataires.

Ce mouvement baissier peut s'expliquer simplement. Reprenons notre exemple : un épargnant détient une obligation qui lui rapporte 3 %. Les taux montent à 5 %. S'il souhaite vendre son obligation, personne ne voudra l'acheter à la valeur nominale, puisque, au même prix, on peut obtenir 5 % de rendement. Il lui faudra donc consentir une baisse du prix pour trouver un acquéreur. C'est ce que traduit le recul actuel des cours.

Que le porteur de l'obligation (ou du fonds obligataire daté) se rassure, cette moins-value n'est que temporaire, car au terme l'obligation sera remboursée au prix convenu. Quant à sa rentabilité, elle sera bien équivalant à celle escomptée au départ. La situation est nettement plus délicate pour le détenteur d'un fonds obligataire « classique », c'est-à-dire non daté.

**EN PRATIQUE**
L'achat en direct d'obligations est devenu compliqué pour les particuliers qui peuvent toutefois accéder à cette classe d'actifs avec des fonds obligataires datés tels que Twenty First Rendement 2025, SLF (Lux) Bond High Yield Opportunity 2026 ou encore Tikehau 2027. Sur une durée plutôt courte (de 3 à 5 ans) ces fonds proposent actuellement un rendement actuariel net proche de 6 %.