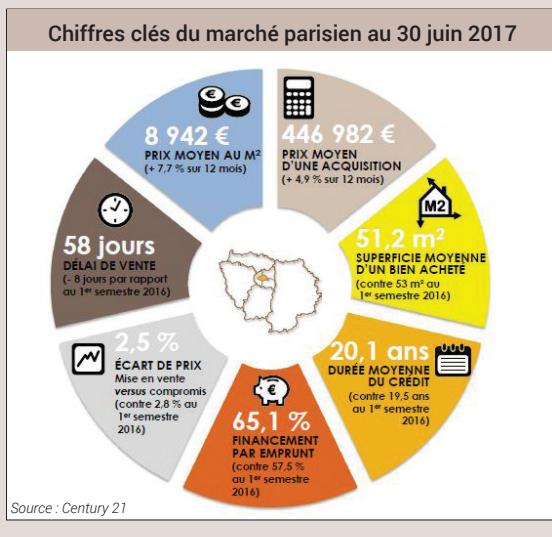


IMMOBILIER - EN BREF**A Paris, le mètre carré dépasse les 9 000 €**

En immobilier, il y a bien d'un côté Paris et de l'autre, le reste de la France. « C'est la première fois que malgré une forte hausse de l'activité de l'immobilier en France, les prix ne s'emballent pas », a commenté Laurent Vimont, président du réseau Century 21, qui présentait fin juin son bilan du premier semestre 2017. Le réseau d'agences immobilières a en effet enregistré une augmentation de 11 % du nombre de transactions sur la France entière entre les six premiers mois de 2016 et de 2017 pour un prix moyen du mètre de 2 532 €, soit en hausse de seulement +1,5 % : « Le prix de l'immobilier semble avoir atteint un plafond de verre : celui du pouvoir d'achat des Français qui est aujourd'hui à son maximum avec les taux de crédit au plus bas », rajoute-t-il.

En revanche, à Paris la situation est tout autre avec un nouveau record des prix de 8 942 par m² au premier semestre 2017, soit 7,7 % de hausse sur un an et +45 % entre 2009 et 2017. « Le cap des 9 000 € a même été franchi au deuxième trimestre », poursuit Laurent Vimont rajoutant que « cette hausse fulgurante des prix freine l'activité ».

**Portrait-robot de l'acheteur d'immobilier de prestige**

Après des années en demi-teinte, c'est de nouveau l'embellie et l'optimisme dans l'immobilier de luxe en France, selon la 8e vague de l'étude du site d'annonces haut de gamme lux-residence.com, qui a interrogé fin mai 161 acquéreurs d'un bien immobilier de prestige d'ici deux ans.

Depuis le début de l'année 2017 particulièrement, l'activité est revenue à un niveau élevé dans quasiment tous les secteurs : Paris, province, appartement familiaux de 1 à 2 M€ ou de très grande exception, résidence principale ou secondaire, etc. Seul bémol : au mois d'avril, l'activité s'est figée (attentisme électoral oblige) pour reprendre de plus belle depuis.

L'étude met en avant la forte appétence des acquéreurs résidant à l'étranger pour le marché de l'Hexagone : 44 % s'intéresse au marché français, qui est revenu dans le Top 3 des pays les plus attractifs derrière l'Espagne et le Portugal.

Les Américains font ainsi un retour en force sous l'effet du taux de change dollar-euro. L'impact du Brexit est également clair : de nombreux Anglais ou Français vivant à Londres se « positionnent » sur des biens immobiliers français, même s'ils ne reviennent pas tout de suite. Laurent Demeure de Coldwell Banker France et Monaco estime que leur nombre pourrait être de 30 000 familles d'ici deux ans.

Sans surprise, près de 80 % des acquéreurs d'immobilier de prestige en France ont plus de 50 ans et 27 % disposent de revenus annuels supérieurs à 200 000 €. Un tiers s'intéresse à l'achat d'une résidence secondaire (en hausse de 7 points en six mois). Quant au budget, 57 % recherchent des biens dont le prix dépasse 1,5 M€.

Le locatif neuf en grande forme

Selon le Crédit Foncier, il devrait se construire 67 600 logements neufs destinés à l'investissement locatif en 2017, contre 57 600 en 2016, soit une hausse de 17 % en un an (sur un total de 408 600 logements neufs). Le locatif neuf qui était tombé à son plus bas niveau en 2014 (moins de 45 000 logements neufs destinés à la location construits) renoue avec la grande forme des années 2010.

Du coup, une certaine tension dans le neuf fait monter les prix : sur la France entière, le prix moyen au mètre carré à la réservation des appartements flirte avec les 4 000 € et renoue avec les niveaux de 2012.

Crédit: quatre ans de revenus

Selon l'Observatoire Crédit Logement CSA, une opération immobilière financée à crédit coûte 4,05 années de revenus en juin 2017 : c'est son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000. En effet, le coût des opérations réalisées par les ménages a augmenté très rapidement (+6,1 % au premier trimestre 2017) mais leurs revenus n'ont pas suivi le même rythme. La solvabilité des ménages reste élevée. Les taux ont en effet à peine remonté (1,57 % en juin 2017, contre 1,56 % en mai) ce qui « est sans incidence sur la solvabilité de la demande », note l'Observatoire. Enfin, en juin 2017, la durée moyenne des prêts s'est établie à 216 mois contre 213 mois en mai 2017.

IMMOBILIER

Crédit immobilier : un trop perçu non remboursable pour la banque

Il arrive que les banques se trompent dans le calcul du taux effectif global mentionné. La Cour de cassation estime qu'il existe une marge d'erreur.

Jean-Denis Errard

La Banque populaire de l'Ouest a, en septembre 2007, consenti deux crédits à une entreprise ; cinq ans après, celle-ci a assigné la banque en nullité de la clause d'intérêt conventionnel pour erreur du taux effectif global mentionné dans les contrats de prêts. Le chef d'entreprise demandait, à compter de la date de ce prêt, le taux de l'intérêt légal au taux conventionnel.

La cour d'appel rejette cette demande car selon l'article R. 313-1 du Code de la consommation « le taux effectif global est obtenu en multipliant le taux de période par le rapport entre la durée de l'année civile et celle

de la période unitaire. Le rapport est calculé, le cas échéant, avec une précision d'au moins une décimale ». Il s'agit d'un écart de tolérance selon les juges.

Non, soutient l'avocat de l'entreprise, ce n'est pas une marge d'erreur admissible, mais le degré de précision dans l'expression du taux de prêt mentionné dans les modalités d'application d'un chiffre arrondi.

Un écart d'au moins une décimale

Dans cette affaire, l'écart entre le taux effectif global de 5,672 % l'an mentionné dans le contrat de prêt et le taux réel, de 5,743 %, est inférieur à la décimale pres-

crite par cet article R. 313-1 du Code de la consommation. Par conséquent, « c'est à bon droit que la cour d'appel a rejeté la demande d'annulation de la clause d'intérêts conventionnels du contrat de prêt », indique la Cour de cassation.

Précisons tout de même que l'erreur en question est loin d'être insignifiante : par exemple cette erreur a un coût de 5 300 € pour un prêt de 1 M€ sur 15 ans. On imagine l'impact sur une ligne de plusieurs millions d'euros ! Les entreprises ont tout intérêt à faire contrôler le taux appliqué. ■

(Cour de cassation, com. 18 mai 2017, pourvoi 16-11.147).

UN NOUVEAU REGARD SUR L'IMMOBILIER.

Keys REIM propose des solutions de diversification patrimoniale exclusivement réservées aux investisseurs professionnels.



Communication destinée aux CGP-CIF.
Keys REIM propose des OPC déclarés à l'AMF (non soumis à agrément préalable) et réservés aux investisseurs professionnels ou assimilés. Ces fonds présentent des risques dont le risque de perte en capital. Toute information complémentaire sera transmise sur demande auprès de KEYS REIM.