



AVRIL 2024



Du côté de l'immobilier

Officina



Actualités du marché

Depuis quelques mois, la tendance est à la reprise progressive du marché immobilier et à une tendance haussière de l'octroi de crédits immobiliers. En effet, après s'être presque entièrement fermées aux crédits immobiliers en 2023 (-42% de production de crédits), les banques sont désormais à nouveau ouvertes à la discussion avec les emprunteurs et à l'octroi de tels crédits. Cette inversion de tendance est notamment liée à la baisse progressive des taux, qui s'est amorcée depuis le début de l'année 2024. Les taux, situés en moyenne à 4,45% il y a encore quelques mois, sont désormais de 4% (d'excellents dossiers peuvent même se voir appliquer un taux inférieur à 4%). L'emprunteur peut donc faire jouer la concurrence afin d'obtenir les meilleurs taux.

En plus de la baisse des taux et de la durée moyenne des crédits immobiliers accordés, la tendance baissière des prix du marché se poursuit durant ce premier trimestre 2024.

En effet, **les prix des biens immobiliers sont en baisse sur l'ensemble du territoire**, ce qui devrait permettre de restaurer progressivement le pouvoir d'achat immobilier.

Du côté des prix

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-1,1 %	-1,8 %	-1,2 %	-2 %	-1 %	-1,6 %
Île-de-France	-2 %	-5,3 %	-1,7 %	-5,3 %	-2,6 %	-5,4 %
Province	-0,8 %	-0,5 %	-0,8 %	0,5 %	-0,7 %	-1 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2023
Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023

Du côté des taux

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2021	1,06	0,86	0,99	1,13
Janvier	2022	1,07	0,88	1,00	1,15
Décembre	2022	2,35	2,14	2,30	2,42
Janvier	2023	2,62	2,43	2,59	2,74
Décembre	2023	4,22	4,11	4,26	4,35
Février	2024	3,99	3,79	3,90	3,99

Sources : Observatoire crédit Logement

La perte de valeur des parts de SCPI

Depuis un an désormais, la tendance est à la **perte de valeur des parts de SCPI**. Ces baisses sont notamment liées à la remontée brutale des taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) mais pas que...

1. La valorisation de vos parts de SCPI dépend de multiples facteurs : La société de gestion peut avoir réalisé de mauvais investissements : acquisitions massives dans de nouveaux biens immobiliers en négligeant parfois le prix et la qualité ;
2. Aussi, les SCPI (notamment de bureaux) subissent le changement des modes de travail post-Covid et leur rendement est affecté par la perte de locataires essentiels, notamment du fait du développement du télétravail ;
3. Par ailleurs, les SCPI sont tout autant contraintes que les propriétaires bailleurs de se conformer au renforcement des normes énergétiques nécessitant de lourds travaux. C'est ainsi qu'annuellement un expert réévalue les valeurs de leurs biens et corrélativement le prix des parts des SCPI.

Les SCPI ont enregistré durant le troisième trimestre 2023 plus de 1,7 milliards d'euros d'ordres de rachat à la suite de **l'inquiétude de certains épargnants** face à la dépréciation de la valeur des parts.

Toutefois, cette crise peut offrir des **opportunités inédites** pour les investisseurs avertis et il ne faut donc pas renoncer totalement, purement et simplement aux SCPI notamment en analysant finement de jeunes SCPI innovantes qui optent pour des stratégies plus sélectives. **Le marché est en baisse, mais des opportunités subsistent.**

Le point Juridique d'Officina : la location saisonnière

Cour de Cassation, 3^e chambre civile, 25/01/2024, n°22-21.455

La Cour de Cassation a jugé le 25 janvier dernier que **les locations saisonnières ne sont pas considérées comme des activités commerciales**. Cette décision redonne un peu d'air aux particuliers pratiquant la location de type Airbnb, puisque cela rend l'activité compatible avec les règlements de copropriété qui prohibent les activités commerciales.

L'arrêt concerne l'activité de location en meublé de courte durée si elle n'est pas accompagnée de prestations de services accessoires, ou que celles-ci soient mineures. Ces prestations accessoires sont le petit-déjeuner, le ménage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle. En l'absence de ces services, l'activité est alors purement civile, et en accord avec les règlements de copropriété.

Cette décision ne suppose cependant pas qu'une location touristique ne présentant pas de caractère commercial sera autorisée dans tous les cas par les règlements de copropriétés. La copropriété peut en effet inclure dans son règlement une clause plus restrictive, interdisant totalement ce type d'activité locative.

Dans tous les cas, l'article 9 de la loi du 10 Juillet 1965 sur la copropriété précise que même en l'absence d'une telle clause, la location ne peut en aucun cas nuire à la tranquillité des autres copropriétaires. Cette disposition permet ainsi également d'empêcher ce type de location, à condition que le syndicat de copropriété prouve que la totalité des autres copropriétaires sont affectés par les nuisances causées par la location concernée.

Le coin des investisseurs

Bordeaux

Maison de 100m² avec jardin à St Augustin

Appartement allée de Chartres 85m²



Biarritz

Maison de 140m² - Parc d'Hiver



Saint-Georges-de-Didonne

Appartement à 300 mètres de la plage



Document achevé de rédiger le 17 avril 2024 par le Cabinet OFFICINA et à destination unique des particuliers.

Officina
L'ATELIER DU PATRIMOINE

35, rue Boudet - 33000 Bordeaux
www.officina-patrimoine.fr

06 58 50 10 07