

► VŒUX DU PRÉSIDENT



Madame, Monsieur,

Quelques mots au nom de tous les collaborateurs de la Banque Transatlantique pour vous souhaiter une très bonne année 2015 à vous et à vos proches. L'année 2014 aura été marquée par une nouvelle croissance record des encours gérés par votre banque, encours qui atteignent aujourd'hui 25 milliards d'euros.

Fort de la solidité financière et des ratings de son actionnaire, le groupe Crédit Mutuel-CIC, la Banque Transatlantique aborde l'année qui s'ouvre avec de nombreux projets, notamment l'implantation de bureaux à Madrid et à Barcelone.

L'ensemble du personnel de la banque et de ses filiales reste à votre écoute pour vous accompagner dans chacun de vos projets. Soyez chaleureusement remerciés pour votre confiance en les équipes de la Banque Transatlantique qui se joignent à moi pour assurer de nos meilleurs voeux pour 2015.

Bruno Julien-Laferrrière
Président Directeur Général

► POINT MARCHÉ IMMOBILIER

Conjoncture immobilière des marchés résidentiels et de bureaux.

Marché d'habitation : une tendance baissière confirmée

L'activité immobilière est globalement restée atone sur la seconde partie de l'année, avec une sensible progression du nombre de ventes sur Paris par rapport à 2013, année particulièrement décevante en termes de volume. Le plus atteint, le marché du neuf propose une offre relativement élevée, malgré une nette réduction des mises en chantiers. Les gestes commerciaux des opérateurs se multiplient afin de compenser le maintien des prix.

Au niveau de l'immobilier ancien, 2014 est comparable à 2013 ; les prix baissent globalement d'environ 3 % sur l'ensemble du territoire national. Cette baisse est cependant très disparate selon les régions et à Paris également, où elle varie selon les catégories de biens. Les grandes villes ont ainsi plutôt bien résisté, comme Lyon, voire même progressé comme Bordeaux (+ 6 %). Ce sont les campagnes qui enregistrent les plus forts reculs, qui oscillent entre 15 et 20 % ; les vendeurs de maisons et propriétés loin des centres-villes doivent revoir leurs prétentions très fortement à la baisse.

Dans la capitale, certains grands appartements de plus de 2 millions d'euros ont baissé de 10 à 15 % ; la baisse est de l'ordre de 6,5 % pour les biens entre 1 et 2 millions ; elle est nettement plus limitée, de l'ordre de 4 %, sur les petites surfaces en dessous de 450 000 €. En 2014, plus de 80 % des ventes se sont réalisées avec une réduction moyenne de 9 %.

Il faut noter que le prix de vente moyen, tous biens et tous quartiers confondus, est descendu sous la barre des 8 000 euros / m². Par exemple, avec un budget de 250 000 €, budget souvent évoqué par nos clients investisseurs, il est actuellement possible d'acheter un petit studio dans un arrondissement de l'ouest parisien, un 2 pièces dans le 19^{ème} et le 20^{ème}, un 3 pièces à Antony et à Nice, un 5 pièces à Grenoble, une maison de 4 pièces dans une ville limitrophe de Bordeaux.

Marché de bureaux : une bonne année en transaction mais un marché locatif difficile

Cette année encore, l'investissement en bureaux a été dynamique, pouvant atteindre un volume global de l'ordre de 16,9 milliards d'euros. Les *méga deals*, c'est-à-dire les opérations supérieures à 500 millions d'euros, ont, tout comme en 2013, dynamisé l'activité. Les premiers investisseurs, qui prennent désormais le pas sur les compagnies d'assurance, sont les SCPI et les OPCI, qui ont largement attiré les épargnants par des taux de rendement élevés ; ces trois acteurs représentent environ 60 % des investissements réalisés en 2014. Viennent ensuite les investisseurs asiatiques et européens, puis les foncières cotées, les fonds nord-américains et moyen-orientaux.

Paris figure parmi les trois villes d'Europe où affluent les capitaux étrangers, juste derrière Londres et devant Berlin. Son marché attire du fait de sa liquidité et de la diversité des secteurs d'activités auxquels appartiennent ses locataires. Cependant la fiscalité, la complexité administrative et juridique ainsi que la difficulté à trouver des investissements de premier plan, dont les rendements sont en forte baisse, rendent certains investisseurs réticents. Le marché locatif de bureaux connaît depuis mi-2013 plusieurs types de difficultés. Le taux global de vacance en Ile de France, qui devrait rester stable à 7 %, cache des disparités géographiques ; ce taux est ainsi de l'ordre de 11,5 % dans le croissant ouest (villes limitrophes à l'ouest de Paris) et de plus de 13 % à la Défense.

Les mesures d'accompagnement des locataires accordées par les propriétaires sont à un niveau historique et peuvent parfois représenter entre 12 et 30 % du loyer facial initialement négocié. L'activité locative est en outre largement alimentée par les transferts de grandes entreprises qui regroupent leurs différents services dans des immeubles de dernière génération, en opérant souvent une réduction de la surface des postes de travail. Ces conditions de marché devraient perdurer sur une large partie de l'année 2015.

“
Au niveau de
l'immobilier
ancien [...] les
prix baissent
globalement
d'environ 3 %
sur l'ensemble
du territoire
national”

► FOCUS SUR LA LOI ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR) a introduit de nouvelles obligations en matière d'assurance pour les propriétaires de biens immobiliers.

Obligation d'assurance pour les copropriétaires

Tout copropriétaire occupant ou non occupant a désormais l'obligation pour chacun de ses biens de souscrire une assurance contre les risques pouvant engager sa responsabilité civile. Tous les contrats d'assurance habitation des Assurances du Crédit Mutuel intègrent déjà l'assurance de responsabilité civile de propriétaire d'immeuble.

Possibilité d'assurance pour le compte du locataire

Le locataire, quant à lui, doit attester auprès du propriétaire bailleur d'une assurance habitation lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur. La loi ALUR impose le principe suivant : si le locataire ne produit pas l'attestation demandée dans un délai d'un mois après une mise en demeure (qui doit indiquer l'intention du bailleur de souscrire une assurance pour le compte de son locataire), le bailleur devra souscrire une assurance limitée à la couverture de la responsabilité locative et en répercuter le coût sur le loyer.

Obligation d'installation de détecteurs de fumée

La loi transfère la charge de l'installation du détecteur de fumée au propriétaire, bailleur ou occupant, du bien immobilier. Pour rappel, tous les logements devront être équipés d'au moins un détecteur de fumée normalisé au plus tard le 8 mars 2015 et l'occupant doit notifier cette installation par la remise d'une attestation à l'assureur qui garantit les dommages incendie. Notre service de télésurveillance Protection Vol (géré par Euro Protection Surveillance, EPS, filiale du groupe CM-CIC), intègre la pose d'un détecteur de fumée. Sa maintenance et celle des autres appareils inclus dans l'installation (détecteurs d'intrusion, de mouvements, sirène) sont comprises dans l'abonnement mensuel.

► FISCALITE

Le vote concernant les projets de loi de finances pour 2015 et loi de finances rectificative pour 2014 est sur le point d'être définitivement entériné. Voici le détail de certaines des nouvelles dispositions législatives applicables à l'immobilier.

Plus-values immobilières réalisées en France par des particuliers non-résidents fiscaux français

Ces plus-values sont actuellement imposées à des taux différents selon la domiciliation du cédant au jour de la cession : le barème appliqué est de 19 % si le cédant est domicilié dans un état de l'Union européenne ou assimilé, de 33,33 % si le cédant est domicilié dans un autre état. Le taux de taxation unique serait de 19 % pour les cédants personnes physiques, à l'exception des cédants domiciliés dans un état ou territoire non coopératif, pour lesquels le taux resterait de 75 %.

Représentation fiscale en France pour les non-résidents fiscaux de France

Lors de la cession d'un bien imposable en France par un non-résident, celui-ci doit en principe désigner un représentant fiscal qui remplira les formalités et s'acquittera de l'impôt pour le compte du non-résident. A compter du 1^{er} janvier 2015, l'obligation de désigner un représentant fiscal ne s'appliquerait plus aux personnes domiciliées dans un état de l'Union européenne, en Norvège ou en Islande. Cette obligation serait maintenue pour les personnes résidentes des autres Etats.

Aménagement de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire (dispositif Pinel)

Les taux de réduction d'impôt seraient de 12 % pour un engagement de six ans, 18 % pour un engagement de neuf ans et 21 % pour un engagement de douze ans. Il serait également possible, sous conditions, de louer le bien donnant droit à un avantage fiscal à un ascendant ou à un descendant.

Donation de terrains à bâtir et d'immeubles neufs

Sont prévus deux abattements temporaires sur le montant donné : l'un serait applicable aux donations entre vifs de terrains à bâtir, à condition qu'une habitation y soit construite dans un délai de quatre ans, l'autre aux donations entre vifs d'immeubles neufs inoccupés au moment de la donation.

Réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières de cession de terrains à bâtir

Le régime des plus-values immobilières applicable aux terrains à bâtir s'alignerait sur le régime en vigueur pour les immeubles. De plus, un abattement exceptionnel de 30 % serait créé sur les plus-values taxables.

