

## ► ACTUALITÉS FINANCIÈRES

### La zone euro est-elle proche de la déflation ?

Selon Mario Draghi, l'ancrage des anticipations inflationnistes s'est inversé (-15pb) en passant sous la barre des 2 %. Le président de la BCE s'est donc vu contraint de modifier la teneur d'un discours jusqu'alors confiant dans les capacités de la BCE à maintenir la zone euro à ce niveau d'inflation sans mesures supplémentaires.

Sans même attendre les premiers résultats du TLTRO (*Targeted Long Term Refinancing Operations*), des mesures exceptionnelles ont ainsi été annoncées. Elles consistent d'abord dans la décision d'interventions directes d'achats de créances auprès du système bancaire (*Asset-Backed Securities*), voire d'emprunts souverains. L'Allemagne s'est ainsi convertie, plus ou moins malgré elle, à une approche « à l'italienne » plus pragmatique de la politique monétaire de la BCE.

De telles décisions ne sont pas sans influence sur le niveau des taux souverains. En effet, la baisse des rendements s'est accentuée grâce aux excédents de liquidités issus des opérations de TLTRO. Cette ressource supplémentaire est bien sûr destinée à relancer les crédits par les banques.

Ce processus de liquidités excédentaires est également alimenté par la Banque du Japon (BOJ), déçue de la progression des salaires et décidée à maintenir une politique monétaire accommodante (objectif d'inflation à 2 %) jusqu'à ce que les entreprises intègrent ces données et agissent en conséquence dans les négociations salariales. Deux facteurs majeurs nourrissent les anticipations de la pression baissière sur le yen et de la poursuite des achats d'actifs par la BOJ au-delà de la fin de l'année 2014 : la baisse de la croissance et la stagnation des prix. La dépréciation du yen permet des gains de change sur les investissements en obligations souveraines américaines et européennes, le rendement devenant de ce fait secondaire.

Cette liquidité abondante ne permet pas d'anticiper une remontée significative des taux : les rendements sont trop faibles et ne rémunèrent pas suffisamment l'immobilisation des capitaux. L'essor des fonds indiciels (ETF/Trackers), en captant une très large partie des flux, explique pour une large

part le niveau des taux d'intérêt. Si toutefois des mouvements de rachats importants venaient à se produire, la liquidité de ces véhicules serait problématique et pourrait engendrer des perturbations inattendues.

Le décalage de cycle de l'Europe par rapport aux Etats-Unis n'est, quant à lui, pas encore compensé. La croissance américaine, voisine des 2 %, l'inflation du même ordre, et la création de près de 200 000 emplois par mois vont sans doute favoriser une sensible appréciation du dollar. La fin du *quantitative easing* (fin octobre) devrait accentuer l'appétit des investisseurs, qui verront les rendements des *Fed Funds* plus rémunérateurs à l'approche de la normalisation de la politique monétaire américaine.

Le dollar s'est apprécié de 5,6 % depuis la fin du mois d'avril, mouvement qui semble donc bien amorcé mais qui devrait rester modéré. Janet Yellen, présidente de la FED, a de nouveau confirmé son approche prudente de la conjoncture. Ses indicateurs ne montrant pas de progression suffisante des salaires, des incertitudes subsistent quant à la santé réelle du marché du travail. Néanmoins, la question des prochains mois portera sur la tonalité et surtout sur le calendrier d'une politique monétaire tendanciellement moins accommodante.

La reprise très progressive du dollar est une bonne nouvelle pour l'économie européenne, puisqu'elle restaure à la marge la compétitivité des entreprises. Cette reprise doit cependant rester limitée pour ne pas devenir préjudiciable aux marchés financiers européens. En effet, une appréciation trop forte du dollar serait susceptible de provoquer de la part des investisseurs non résidents des arbitrages vers les zones dollars et émergentes sur les produits aussi bien de taux que d'actions.

Les mesures récentes de la BCE en faveur de la reprise du crédit de l'ordre de 1 000 milliards d'euros ainsi que le maintien des taux d'intérêt autour de zéro témoignent d'une réelle coopération internationale pour qu'enfin, dès 2015, la zone euro comble une partie de son retard sur le cycle de reprise américain.

## ► ASSURANCE DE BIENS ET DE PERSONNES

### Etes-vous certains d'être bien assurés ?

Etre bien assuré, c'est bénéficier de garanties adaptées aux risques que l'on veut couvrir. Ce principe présuppose de bien cerner les risques majeurs, selon les biens à assurer au moment de la mise en place des contrats, mais aussi tout au long de leur durée de vie. Les garanties choisies à la souscription du contrat couvrent les risques présents et prévus, mais elles n'évoluent souvent pas selon l'évolution de votre patrimoine et de votre famille au fur et à mesure des années. Il est donc indispensable de vérifier régulièrement si l'on est toujours bien assuré.

Une analyse périodique permet d'éviter de souscrire des garanties en double : l'assistance voyage ou encore l'extension de garantie de l'électroménager, si souvent proposées au moment de l'achat, peuvent être souscrites dans nos contrats d'assurance. Soumettre ses contrats d'assurance à l'analyse de son conseiller à la Banque Transatlantique, lui-même assisté de conseillers en assurance, c'est aussi vérifier que l'on ne passe pas à côté d'une garantie que l'on pense avoir.

La garantie responsabilité civile, rendue obligatoire dans le but de rendre solvables les auteurs de dommages involontaires, ne couvre pas les dommages que l'on pourrait se causer. Les conséquences d'une invalidité consécutive à une chute à son domicile, par exemple, ne sont en effet couvertes qu'en cas de souscription à une assurance des accidents de la vie ou à une assurance contre la perte d'autonomie. Au-delà de l'assurance

elle-même, la protection des biens et des personnes trouve des réponses à la Banque Transatlantique dans l'installation de systèmes de télésurveillance, dont la pose à domicile est gratuite jusqu'au 15 novembre prochain.

Rapprochez-vous de votre interlocuteur habituel afin qu'il vous mette en relation avec nos conseillers en assurance.

## ► IMMOBILIER

### Immobilier résidentiel : les prix cèdent du terrain

Comme nous le pronostiquions en début d'année, le premier semestre 2014 a confirmé la tendance baissière amorcée en 2013. En France, les prix des appartements anciens ont baissé d'environ 2 %. Ce chiffre cache de grandes disparités par région et par type de biens.

Les corrections de prix ont ainsi été parfois sévères dans certaines zones rurales mais aussi dans des grandes métropoles régionales telles que Lyon et Marseille.

Néanmoins la baisse a globalement été moins marquée en province qu'en Ile de France où le marché avait bien résisté ces deux dernières années. Les prix ont reculé de 2,4 % en grande couronne, de 1,2 % en petite couronne et de 2 % à Paris. Le prix moyen des appartements situés dans Paris s'élevait fin juin à 8 120 €/m<sup>2</sup> (source : Chambres des Notaires de Paris), contre un plus-haut historique en juin 2011 de 8 590 €/m<sup>2</sup>. La barre des 8 000 € pourrait être franchie à la baisse d'ici la fin de l'année. Au premier semestre 2014, les plus fortes baisses, allant parfois jusqu'à 10 à 15 % du prix de présentation d'un bien, concernaient les appartements familiaux de plus d'un million d'euros, avec en parallèle une offre importante. Depuis l'été ce sont davantage les petites surfaces qui ont été délaissées.

### Pour autant, pouvons-nous dire qu'il n'y a plus d'acheteurs ?

Il est vrai que les investisseurs sont absents du marché immobilier ancien depuis janvier 2014 du fait principalement des incertitudes de la loi ALUR. Des aménagements de cette loi viennent d'être annoncés dans le cadre du plan de relance du logement présenté le 29 août dernier : allègement des formalités lors des transactions dans l'ancien, suppression de l'encadrement des loyers à l'exception de Paris, qui servira de test, avec probablement des loyers médians de référence plus élevés que ceux initialement évoqués.

Quant à ceux qui veulent acquérir un appartement pour y loger, ils restent pour beaucoup observateurs du marché mais prêts à acheter si les trois éléments déclencheurs d'achat sont réunis : bon rapport qualité/prix du bien, accord de crédit

assorti d'un taux très attractif et confiance dans l'avenir.

Le marché du neuf est également touché par l'attentisme des acheteurs mais aussi par la pénurie de mises en chantier : 300 000 nouveaux logements seront construits cette année contre 500 000 les années précédentes. Le plan de relance du logement prévoit de simplifier les normes de construction, de raccourcir les délais d'obtention de permis de construire et d'intégrer les préconisations formulées par les professionnels du marché immobilier.

La loi Duflot (probablement rebaptisée loi Pinel) devrait bénéficier de deux modifications intéressantes : la possibilité, sous certaines conditions, de louer à des ascendants et descendants et celle de choisir la durée de l'avantage fiscal et de ce fait l'engagement de location (6, 9 ou 12 ans) en contrepartie d'avantages fiscaux proportionnels.

L'essentiel de ces mesures devrait être intégré dans le projet de loi de finances pour 2015 dont l'analyse et le vote vont débiter prochainement.

### Un marché en renouveau : le viager

Le contexte économique actuel associé à l'allongement de la durée de vie fait porter un éclairage nouveau sur un marché de niche, le viager.

Nombreuses sont les personnes qui souhaitent mettre en vente leur appartement en viager tout en continuant à l'occuper. Une initiative intéressante vient de voir le jour : plusieurs grands institutionnels viennent de créer un fonds doté de 120 millions d'euros destiné à acquérir et à gérer environ 400 appartements.

Nous vous rappelons que la Banque Transatlantique, par l'entremise de son département immobilier et de la filiale dédiée de notre groupe bancaire, CM-CIC Agence Immobilière, peut vous accompagner dans vos projets d'investissements immobiliers mais aussi pour vendre un bien.

## ► COMMUNIQUÉ

Cette année encore, notre actionnaire, le groupe Crédit Mutuel, a été distingué par le magazine *Global Finance* qui vient de publier son classement des banques les plus sûres au monde. Référence internationale en matière d'actualité financière, ce magazine élabore son «top 50» en fonction du montant et de la qualité des actifs détenus par les établissements et prend, également en compte les notes attribuées par les trois grandes agences internationales (Fitch, Moody's et Standard & Poor's).

“  
Le plan de relance du logement prévoit de simplifier les normes de construction, de raccourcir les délais d'obtention de permis de construire et d'intégrer les préconisations formulées par les professionnels du marché immobilier”

