

PLACEMENTS

Retraite/Immobilier/Fonds/Fiscalité/Juridique/Assurance-vie... Tout ce que vous devez savoir cette semaine

Une surperformance sur 9 semaines



Investir 10

Rebond des fonds de valeurs moyennes françaises

+8,2%
C'est la hausse d'Indépendance et Expansion France Small en neuf semaines

Notre sélection s'est appréciée de 2,8 %, soit plus rapidement que l'indice MSCI des actions mondiales et que le Cac 40.

- **Les fonds de valeurs moyennes françaises** se comportent mieux
- **Deux autres OPCVM** se mettent en évidence
- **Nous procédons à un arbitrage** au sein des fonds diversifiés flexibles

Dossier réalisé par **Pascal Estève**

Depuis le 4 mars dernier, date de notre dernière évaluation de notre sélection Investir 10 OPCVM, cette dernière s'est appréciée de 2,8 %, soit un rythme plus rapide que ceux de l'indice MSCI des actions mondiales, en progrès de 1,9 %, et surtout du Cac 40, qui a gagné symboliquement 0,5 %. Depuis le début de l'année, notre Investir 10 OPCVM a progressé de 4,4 %, contre 9,3 % pour l'indice MSCI des actions mondiales, et 6 % pour le Cac 40.

Dans le même temps, les fonds diversifiés flexibles, catégorie la plus proche de notre sélection, puisque nous avons toute latitude de gestion, se sont appréciés en moyenne de 2,9 %. Cette surperformance a surtout pour origine un meilleur comportement des fonds de valeurs moyennes françaises, qui commencent à se reprendre après une longue période de sous-performance. Ainsi, Indépendance et Expansion France Small bondit de 8,2 %, alors qu'Idam Small France est en

hausse de 2,8 %. Pour sa part, Kirao Smallcaps, qui s'était bien comporté en début d'année, ne s'apprécie que de 0,7 %. Deux autres fonds sont en forte progression : Fidelity Asian Smaller Companies (+ 5,8 %) et R-co Valor (+ 5,6 %). Pour leur part, Moneta Multi Caps, qui se reprend, gagne 2,5 %, et GemEquity, qui profite d'une meilleure tenue des actions émergentes, 2,1 %. Enfin, les trois derniers supports fluctuent à la marge : Lazard Patrimoine SRI (+1,2 %), Pictet Global Thematic

Opportunities (-0,2%) et G Fund Global Disruption (-1,1%).

UN ARBITRAGE AU SEIN DES FONDS DIVERSIFIÉS FLEXIBLES

Nous décidons de procéder à un arbitrage au sein de la catégorie des fonds diversifiés flexibles, en cédant Lazard Patrimoine Opportunités SRI, avec une petite plus-value de 6,1 % réalisée en l'espace de dix-neuf mois au profit d'IDE Dynamic World Flexible.

En effet, nous avons acheté Lazard Patrimoine Opportunités SRI, un fonds géré de façon très défensive, fin septembre 2022, quand les craintes d'une récession aux Etats-Unis étaient assez élevées. Nous voulions donc réduire la volatilité de notre portefeuille. Ce fonds a rempli son rôle, avec des variations très limitées. Mais, désormais, nous estimons qu'une récession est très peu probable outre-Atlantique, et même sur le Vieux Continent, en dépit d'une croissance économique très faible.

Nous décidons donc d'acheter à la place un autre fonds diversifié flexible géré de façon beaucoup plus offensive. C'est le cas d'IDE Dynamic World Flexible, qui fait partie des tout premiers supports de sa catégorie. Nous l'avions d'ailleurs déjà sélectionné dans notre portefeuille, et nous l'avions vendu quand nous avions estimé que les valeurs de croissance, classe d'actifs sur laquelle il est investi prioritairement, allaient pâtir du mouvement de hausse des taux d'intérêt qui s'amorçait il y a deux ans.

Notre portefeuille au 6-5-2024

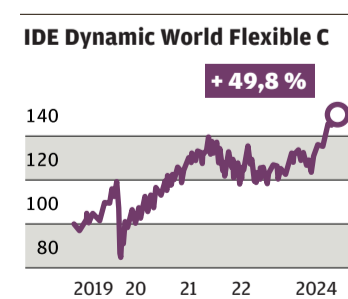
	Valeur liquidative 6-5-2024	Variation depuis l'achat	Variation sur neuf semaines	Date d'achat	Code Isin
ACTIONS FRANÇAISES					
MONETA MULTI CAPS (P) (AV)	374 €	+7,5%	+2,5%	2-5-2022	FR0010298596
VALEURS MOYENNES FRANÇAISES					
IDAM SMALL FRANCE (P)	198,45 €	-4,3%	+2,8%	23-10-2017	FR0011659887
INDÉPENDANCE ET EXPANSION FRANCE SMALL (P)	805,95 €	+13,8%	+8,2%	31-1-2022	LU0131510165
KIRAO SMALLCAPS (P)	213,60 €	+17,6%	+0,7%	9-5-2017	FR0012633311
ACTIONS ÉMERGENTES					
GEMEQUITY R (AV)	171,98 €	+20,7%	+2,1%	6-3-2017	FR0011268705
ACTIONS INTERNATIONALES					
G FUND - GLOBAL DISRUPTION	249,02 €	-1,1%	-1,1%	4-3-2024	LU1897556517
PICTET GLOBAL THEMATIC OPPORTUNITIES	180,20 €	+21,6%	-0,2%	10-2-2020	LU1508454599
ACTIONS ASIE-PACIFIQUE HORS JAPON					
FIDELITY ASIAN SMALLER COMPANIES	37,34 €	+12,3%	+5,8%	3-7-2023	LU0702159772
DIVERSIFIÉS FLEXIBLES					
IDE DYNAMIC WORLD FLEXIBLE	235,17 €	-	-	6-5-2024	FR0011634377
R-CO VALOR C	3.266,37 €	+14,7%	+5,6%	25-9-2022	FR0011253624

(P) Eligible au PEA.
(AV) Fonds présent dans au moins 100 contrats d'assurance-vie.

Fonds entrant **IDE DYNAMIC WORLD FLEXIBLE**

Un accent mis sur les actions de croissance à belle visibilité

Fonds diversifié flexible, IDE Dynamic World Flexible brille dans une catégorie très concurrentielle, avec des classements au moins dans le premier décile sur toutes les périodes : depuis le début de l'année ainsi que sur 1, 3, 5, 8 et 10 ans ! Il fait donc preuve d'une extrême régularité et ne déçoit que dans les marchés très baissiers. Sa réussite a pour origine un accent mis sur les actions de croissance. Ainsi, le taux d'exposition aux actions s'élève actuel-



lement à 85% (47% en Amérique du Nord, 23% dans la zone euro et 15% en Asie) et le rapport cours sur bénéfices nets moyen pour cette année est estimé à 25 fois.

Le solde du portefeuille est constitué de placements monétaires (8%) et obligataires (7%). Broadcom, Microsoft, Schneider Electric, Alphabet, Amazon, LVMH, Reliance Industries, Fiserv, Parker-Hannifin et Booking constituent les principales lignes du portefeuille. Les sociétés ayant des marges brutes d'autofinancement qui présentent une relative visibilité, à la tête d'atouts concurrentiels et d'un positionnement géographique attractif sont privilégiées par le gérant, Marc Rochereau.

PLACEMENTS

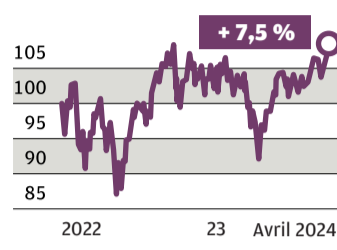
MONETA MULTI CAPS

Renforcements de LVMH et d'Airbus

Moneta Multi Caps a redressé la tête en s'appréciant de 2,5 %. Parmi ses cinq principales positions (BNP Paribas, Saint-Gobain, Société Générale, Eiffage et Teleperformance), BNP Paribas, Saint-Gobain et Société Générale se sont très bien comportées ces dernières semaines.

Le gérant, Romain Burnand, a récemment renforcé Unibail-Rodamco-Westfield, à la suite de ses résultats, DSV, une entreprise danoise de logistique dont la valorisation est attractive, eu

Moneta Multi Caps C



égard à sa très bonne qualité, LVMH, un titre qu'il juge en retard par rapport aux autres méga-capitalisations, Edenred, après une baisse du cours exa-

gérée, Danone, une valeur défensive, et Airbus, car le marché a digéré la prudence sur ses objectifs pour cette année et se projette davantage à long terme.

En sens inverse, il a allégé TotalEnergies et Sanofi, pour se constituer des liquidités, BNP Paribas, dont le potentiel de hausse est moins élevé que celui de Société Générale et qui ne bénéficie pas d'un possible catalyseur, et Soitec, à la suite d'une importante révision en baisse de ses perspectives, qui risque de peser durablement sur le cours de Bourse.

IDAM SMALL FRANCE

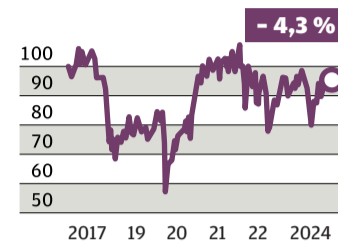
Virbac préféré à Vetoquinol

Crédité d'une hausse de 2,8 %, IDAM Small France s'est assez bien comporté.

Le fonds a profité de la bonne tenue de Vallourec et de Technip Energies, les deux sociétés parapétrolières du portefeuille, de Manitou et de Neoen.

En revanche, le spécialiste isérois des semi-conducteurs Soitec, qui a perdu près de la moitié de sa valeur depuis le début de l'année, a beaucoup déçu en raison d'un nouveau décalage du retour de la croissance de sa production.

IDAM Small France R



Au chapitre des mouvements récents, le gérant, Louis Albert, a procédé à un arbitrage en cédant Vetoquinol pour se replacer sur Virbac. « A valorisation

quasiment équivalente, nous préférons Virbac, dont le profil est plus qualitatif. » Il a aussi réalisé un aller-retour fructueux sur GL Events, avec une prise de bénéfices au-dessus de 22 € et la reconstitution d'une ligne complète à 19 €. Enfin, Louis Albert est revenu sur Sopra Steria en profitant d'un léger repli du titre. Visiati, Sogefi, Technip Energies, Vallourec, Sèche Environnement, Exel Industries, Mersen, Manitou, Dékuple et Virbac sont les premières lignes d'IDAM Small France.

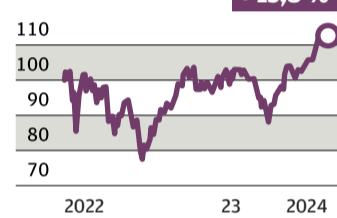
INDÉPENDANCE ET EXPANSION FRANCE SMALL

Une très belle surperformance

En progrès de 8,2 %, Indépendance et Expansion France Small a très nettement surperformé grâce en particulier aux belles progressions de la société de défense allemande Rheinmetall, de Vallourec, de Poujolat, de la société italienne Maire Tecnimont et de Technip Energies.

Le gérant, William Higgons, a constitué deux nouvelles lignes : Esso, très mal valorisée, et Scor, à la suite du redressement de ses résultats l'an dernier.

Indépendance et Expansion Franc Samil AC



Il s'est aussi renforcé en Dassault Aviation, mais a cédé Sams, car les activités liées à la construction sont entrées

dans une période difficile. Rheinmetall, Vallourec, Nexans, Publicis, Ipsos, Mersen, Stef, Rexel, Coface et Groupe Guillin constituent les principales positions d'un fonds qui fait la part belle aux biens d'équipement (14 % du portefeuille), aux services aux entreprises (12 %), à la défense et à l'énergie (9 % chacune). Dans son ensemble, le fonds est très modérément valorisé, avec un PER médian limité à 10,5 fois, contre près de 17 fois pour l'indice Cac Mid & Small.

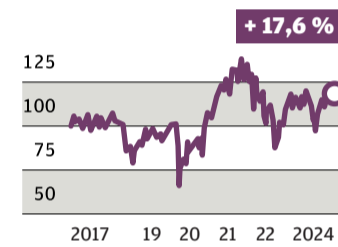
KIRAO SMALLCAPS

Cap sur OPmobility entre 10€ et 11€

Kirao Smallcaps a fait du surplace ces dernières semaines, pénalisé par les prises de bénéfices subies par sa deuxième ligne, Stellantis.

Le principal mouvement récent a été le renforcement d'OPmobility (ex-Plastic Omnium), entre 10 € et 11 €. Après un exercice difficile en 2023, en raison de nombreux éléments négatifs (investissements élevés, grèves aux Etats-Unis, pénuries de composants et recul du marché, inflation), OPmobility va commencer à redresser la tête

Kirao Smallcaps AC



cette année. Le gérant, Saad Benlamine, a un objectif de cours de 20 € à horizon de deux ans. Les lignes Guerbet, après la publi-

cation de ses résultats annuels, et Hugo Boss ont été aussi renforcées, alors qu'une petite ligne a été initiée sur GTT lors du placement privé des titres détenus par Engie. Sopra Steria Group, Stellantis, Elis, De'Longhi, Publicis, Puma, Nemetschek, Jungheinrich, Trigano et Brunello Cucinelli constituent les premières lignes d'un fonds diversifié géographiquement, avec des pondérations de 21 % en Allemagne, de 9 % en Italie et de 8 % aux Pays-Bas (et 62 % dans l'Hexagone).

GEMEQUITY

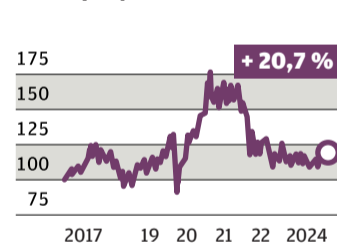
Une sous-performance marquée en avril

Après avoir varié, en mars, comme son indice de référence, GemEquity a sous-performé de 2 points en avril, en raison de la correction subie par les technologiques.

Le gérant, Bruno Vanier, a accru la pondération des valeurs chinoises en renforçant Tencent, Naura Technology, Advanced Micro-Fabrication Equipment et en revenant sur la plateforme de livraison de repas Meituan ainsi que sur CATL. En Inde, les achats ont porté sur le fabricant de câbles KEI Industries.

Au niveau géographique, la Chine (28 % du portefeuille), l'Inde (22 %) et la Corée du Sud (15 %) sont légèrement surpondérées, au détriment de Taïwan (15 %) ainsi que des pays moyen-

GemEquity R



orientaux et africains. Sur un plan sectoriel, la technologie (34 %), les biens de consommation durable (26 %) et l'énergie (8 %) sont favorisés, contrairement aux financières (11 %), aux médias (5 %), aux biens de consommation courante (3 %) et aux métaux (absence). Les sociétés en croissance pérenne représentent 68 % du fonds, contre 32 % pour les cycliques.

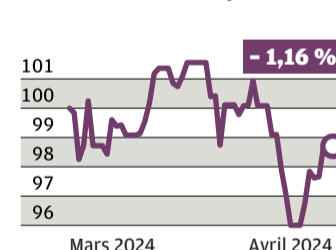
G FUND - GLOBAL DISRUPTION

Pénalisé par le poids des technologiques

Dernière recrue de notre sélection, G Fund - Global Disruption a déçu avec un petit recul de 1,1 % qui s'explique par les prises de bénéfices subies en avril par les valeurs technologiques. En effet, ces dernières représentent 41 % du portefeuille, contre 24 % dans l'indice MSCI des actions mondiales. La santé (40 % du fonds) est aussi très surpondérée. En revanche, biens de consommation de base et discrétionnaires, financières, immobilières et services publics sont totalement absents du fonds.

Le gérant, Philippe Vialle, a acheté Boston Scientific, un disrupteur, notamment en cardiologie, le logisticien XPO et la biotechnologique Legend Biotech. Il a ren-

G Fund Global Disruption NC



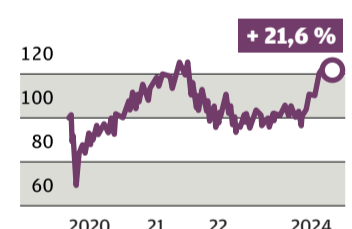
forcé Regeneron Pharmaceuticals, Microsoft et Baker Hughes dans l'énergie. Il s'est allégé dans MongoDB avant la publication de résultats décevants, et sur des valeurs liées à l'intelligence artificielle comme ASML, Broadcom et Nvidia. Enfin, le spécialiste des caisses enregistreuse et des distributeurs de billets NCR Voyix a été cédé.

PICTET GLOBAL THEMATIC OPPORTUN.

Achats d'Amazon, de Meta et de Booking

Après son très beau début d'année, Pictet Global Thematic Opportunities a subi quelques prises de bénéfices logiques. L'équipe de gestion a été active ces derniers mois en achetant Amazon et Meta Platforms, deux bénéficiaires de la montée en puissance de l'intelligence artificielle (IA). En effet, l'activité AWS d'Amazon profite de la vague d'investissement sur l'IA, alors que Meta a développé un programme d'efficacité et un algorithme de publicité fondés sur l'IA. Pour financer ces achats, les gérants ont vendu Adobe en raison du risque pour le groupe de l'impact concurrentiel de l'IA. Deux arbitrages ont été aussi réalisés : Marriott a été cédé au

Pictet Global Thematic Opps R EUR Acc



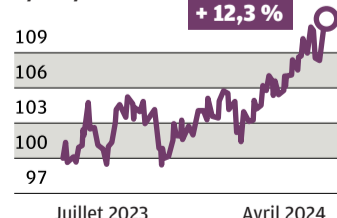
profit de Booking, car les agences de voyages en ligne se développent plus rapidement que les hôteliers, grâce à une croissance supplémentaire provenant de services adjacents tels que la location de voitures ; et la biopharmaceutique 89Bio a été soldée pour acheter SpringWorks, une société active dans le domaine des maladies rares.

FIDELITY ASIAN SMALLER COMPANIES

Une sélection de valeurs judicieuse

Fidelity Asian Smaller Companies a gagné 5,8 % grâce à une bonne sélection de valeurs. En effet, les pondérations géographiques et sectorielles ont été légèrement négatives en raison des sous-pondérations des industrielles, d'une part, et de Taïwan (seulement 3 % du fonds), d'autre part. Quatre titres se sont récemment bien comportés : le producteur chinois d'aluminium China Hongqiao Group, la parapétrolière China Oilfield, Taïwan

Fidelity Asian Smaller Coms A/Acc/EUR



Semiconductor et la technologique coréenne SK Hynix. Chine (31 % du portefeuille), Inde (18 %), Indonésie (14 %),

Corée du Sud (10 %) et Hongkong (9 %) sont les principaux pays représentés, même si l'Inde et la Corée sont sous-pondérées. Au niveau sectoriel, l'accent est mis sur les financières (19 %), les biens de consommation cyclique (16 %), l'industrie (15 % contre 18 % dans l'indice de référence) et les biens de consommation non cyclique. Les trois premières lignes sont d'ailleurs des financières : les indiennes Axis Bank ainsi que LIC Housing Finance et Bank Negara Indonesia.

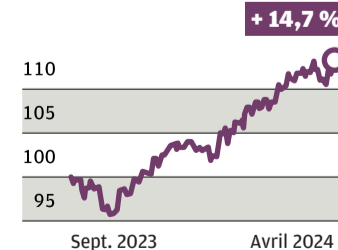
R-CO VALOR C

Les sociétés minières en pointe

Avec une progression de 5,6 %, R-co Valor a brillé, surtout en raison de la bonne tenue des minières qui représentent 14 % du portefeuille. Les industrielles (13 % du fonds) et les financières (12 %) se sont aussi appréciées, contrairement aux technologiques qui pèsent 32 % du fonds.

Le gérant, Yoann Ignatiew, a récemment acheté la technologique Match Group, la société de santé Medtronic et trois minières (Newmont Corp, NGEX

R-co Valor C EUR



Minerals et Filo Corp). En sens inverse, il a allégé le groupe suisse d'ingénierie et de technologie ABB, la minière Teck

Resources, Meta Platforms et Uber Technologies.

Les actions représentent 68 % du fonds, contre 32 % pour les liquidités et les placements obligataires. La poche actions est surtout investie aux Etats-Unis (39 %), en Asie hors Japon (23 %), au Canada et en France (14 % chacun). Ivanhoe Mines, Meta Platforms, Uber Technologies, Airbus, MercadoLibre, Trip.com, Morgan Stanley, Alphabet, Alibaba Group et Walt Disney sont les principales lignes du fonds.

(1) Evolution depuis l'entrée dans la sélection.

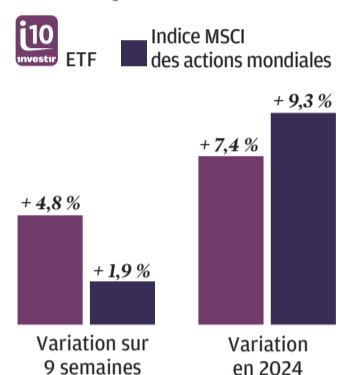
PLACEMENTS

Notre sélection d'ETF gagne 4,8 %

Surperformance Les ETF d'actions émergentes, et en particulier celui investi en Chine, et ceux investis sur les valeurs moyennes européennes se reprennent bien, après une longue période de sous-performance.

Depuis le 4 mars dernier, notre sélection Investir 10 ETF s'est très bien comportée, à l'instar de notre sélection Investir 10 OPCVM. Avec une hausse de 4,8 %, elle fait nettement mieux que les grands indices. Depuis le début de l'année, elle s'est appréciée de 7,4 %, soit davantage que l'indice Cac 40 et un peu moins bien que l'indice MSCI des actions mondiales. Avec ce rebond, notre sélection offre enfin une performance positive depuis son lancement, en août 2021, soit à un moment peu favorable, situé juste avant la grande baisse de 2022. Ce net redressement a pour origine la meilleure tenue de deux classes d'actifs jusqu'aux délaisées et que nous surpon-

Nette surperformance récente



dérons nettement : les actions émergentes, en particulier chinoises, et les valeurs moyennes européennes.

Ainsi, KraneShares CSI China Internet ETF gagne 19,1 %, BNP Paribas Easy MSCI Emerging

Markets ex CW, 5,8 %, iShares MSCI EMU Small Cap, 5,7 %, Amundi CAC Mid 60, 5,2 %, et SPDR Pan-Asia Dividend Aristocrats, 5,1 %.

Les variations des cinq autres ETF sont plus modérées : +3,1 % pour Ossiam Shiller Barclays Europe Sector Value, +2,2 % pour Lyxor S&P 500, +1,9 % pour SPDR MSCI World Small Cap, +1,8 % pour Lyxor MSCI World, à la traîne une fois n'est pas coutume, et -1,7 % pour notre dernière recrue qui déçoit, Amundi MSCI World Health Care.

Nous avons acheté ce tracker pour être exposé à un secteur défensif et en retard. Il a peu varié comme attendu, mais pas dans le bon sens ! Les valeurs de la santé restent cependant attrayantes dans une optique de

long terme, car elles offrent un bon couple rendement sur risque.

ARBITRAGE AU SEIN DES ETF D' ACTIONS ÉMERGENTES

En raison du net rebond des actions chinoises et de la surpondération que nous leur allouons avec un ETF investi exclusivement en Chine et deux autres qui leur font la part belle, nous décidons de vendre le tracker BNP Paribas Easy MSCI Emerging Markets, malgré une petite moins-value de 2 % depuis son achat en août 2021. En contrepartie, nous achetons l'Amundi MSCI Emerging Ex China ETF, investi en actions émergentes à l'exception des chinoises.

— PASCAL ESTÈVE

AMUNDI MSCI EMERGING EX CHINA ETF

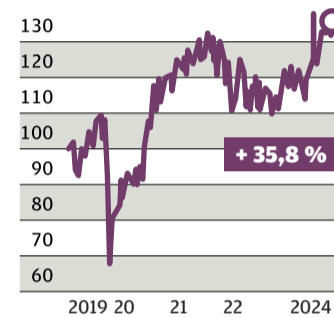
Un excellent couple rendement sur risque

Ces dernières années, les actions chinoises ont été très attaquées en raison de la politique économique et réglementaire contre-productive menée par Xi Jinping. Les valeurs chinoises représentant un quart des indices d'actions émergentes, ces derniers ont été pénalisés et ont nettement contre-performé ces cinq dernières années par rapport aux indices des pays développés.

Même si les actions chinoises sont désormais parmi les moins chères de la planète, le contexte économique ne va pas s'améliorer drastiquement dans l'empire du Milieu. C'est pourquoi il est intéressant de miser sur un tracker d'actions émergentes non chinoises. C'est précisément le cas d'Amundi MSCI Emerging ex China ETF, qui obtient de très bons résultats parmi les fonds d'actions émergentes, avec des classements dans le premier décile sur 1 an et sur 3 ans.

En outre, sa volatilité annualisée est légèrement inférieure à la moyenne. Son couple rendement sur risque est donc excellent, d'autant qu'il ne déçoit dans aucune configuration de marché.

Amundi MSCI Emerging Mkt Ex China ETFAcc



Il est investi principalement en Inde (25 % du portefeuille), à Taïwan (24 %), en Corée du Sud (16 %), au Brésil (7 %) et en Arabie saoudite (6 %).

Par secteurs d'activité, les technologies de l'information (29 %, avec comme deux premières positions Taïwan Semiconductor et Samsung Electronics) et les financières (24 %, avec en particulier Icici Bank et HDFC Bank) dominent nettement.

PRINCIPALES LIGNES	PONDÉRATIONS
TSMC	11 %
SAMSUNG ELECTRONICS	5,3 %
RELIANCE INDUSTRIES	2 %
SK HYNIX	1,3 %
ICICI BANK	1,3 %

Notre portefeuille au 6-5-2024

	Valeur liquidative 6-5-2024	Variation depuis l'achat	Variation sur neuf semaines	Date d'achat	Code Isin
ACTIONS EUROPÉENNES					
OSSIAM SHILLER BARCLAYS CAPE EUROPE SECTOR VALUE (P)	513,40 €	+18,6 %	+3,1 %	9-5-2022	LU1079842321
VALEURS MOYENNES FRANÇAISES					
AMUNDI CAC MID 60 (P)	206,35 €	-3 %	+5,2 %	23-8-2021	FR0011041334
VALEURS MOYENNES ZONE EURO					
ISHARES MSCI EMU SMALL CAP	281,26 €	+1,6 %	+5,7 %	23-8-2021	IE00B3VWMM18
ACTIONS INTERNATIONALES					
LYXOR MSCI WORLD	313,14 €	+19,3 %	+1,8 %	23-8-2021	FR0010315770
VALEURS MOYENNES INTERNATIONALES					
SPDR MSCI WORLD SMALL CAP	94,03 €	+6,4 %	+1,9 %	23-8-2021	IE00BCBJG560
ACTIONS AMÉRICAINES					
LYXOR S&P 500	340,16 €	+18,3 %	+2,2 %	25-9-2023	LU1135865084
ACTIONS ÉMERGENTES					
AMUNDI MSCI EMERGING EX CHINA ETF	25,88 €	-	-	6-5-2024	LU2009202107
ACTIONS ASIATIQUES					
SPDR PAN-ASIA DIVIDEND ARISTOCRATS	42,84 €	+1,4 %	+5,1 %	23-8-2021	IE00B9KNR336
ACTIONS CHINOISES					
KRANESHARES CSI CHINA INTERNET ETF	19,04 €	-19,1 %	+19,1 %	23-8-2021	IE00BFXR7892
ACTIONS DE SANTÉ					
AMUNDI MSCI WORLD HEALTH CARE	468,68 €	-1,7 %	-1,7 %	4-3-2024	LU0533033238

(P) Eligible au PEA.

ACTUALITÉS

IMMOBILIER

Timide retour des acheteurs



Un printemps poussié. C'est ainsi que Meilleurs Agents qualifie le marché immobilier actuel. Habituellement propice aux transactions, cette période de l'année est cette fois décevante, même si la situation tend à s'améliorer. « La demande est légèrement plus dynamique », indique le spécialiste dans son baromètre de mai. Les délais moyens de vente se sont raccourcis : trois jours de moins à Toulouse (83 jours), deux jours de moins à Paris, tout comme à Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes et Nice. Les réseaux immobiliers constatent aussi « un frémissement prometteur » pour Laforêt, « une éclaircie » du côté d'Orpi ou encore des « acquéreurs qui veulent toujours se projeter », selon Century 21.

Malgré « ce léger mieux », les délais de transactions dans les grandes villes se sont considérablement rallongés en un an, de 17 jours en moyenne ! Le taux de rotation des biens (nombre de ventes annuelles rapporté au parc national de logements) est « proche de ce qu'il avait atteint au plus fort de la crise finan-

cière de 2008 ! », indique Meilleurs Agents. Au 1^{er} mars 2024, il s'élevait à 2,2 % seulement, contre 3,1 % deux ans auparavant, lorsque les biens s'échangeaient à grande vitesse. Le nombre de ventes ne devrait pas dépasser les 800.000 en 2024.

En Ile-de-France, les « signaux positifs sont encore trop ténus et trop récents pour venir infléchir la tendance des ventes », confirment les Notaires du Grand Paris. En un an, elles ont chuté de... 28 % ! Les maisons, en particulier, qui avaient été tant convoitées après les confinements, ne séduisent plus (-36 % de ventes, contre -27 % pour les appartements). Dans ce contexte, les prix poursuivent leur recul, ce qui devrait contribuer à relancer le marché. Paris cède encore quelques euros au mètre carré, avec un prix moyen de 9.600 € (-7,6 % sur un an attendu en juin, selon les promesses de ventes signées chez les notaires). En banlieue, les prix des appartements ont baissé de 8 % en un an, et celui des maisons, de 10 %.

DU MIEUX EN FIN D'ANNÉE

« Le marché pourrait néanmoins retrouver quelques couleurs d'ici à la fin de l'année », anticipe toutefois Meilleurs Agents, grâce à l'assouplissement attendu de la politique monétaire de la Banque centrale européenne, qui devrait baisser dans les prochains mois ses taux directeurs - ils influencent ceux des emprunts. « Elle [la baisse] permettrait d'atteindre un taux moyen de crédit sur vingt ans de 3,5 % hors assurance (contre 3,85 % fin avril). Les porteurs de projets récupéreront leur pouvoir d'achat immobilier d'août 2022, soit 74 m² pour un couple sans enfants, et +3 m² par rapport à aujourd'hui », ajoute l'expert. Selon les chiffres des notaires, les prix devraient d'ailleurs « moins varier d'ici à juin et se modérer progressivement ». — S. M.

JURISPRUDENCE

Locataire et JO

Tout propriétaire peut délivrer à son locataire un « congé pour reprise » et, ainsi, récupérer son logement. Mais attention, il doit respecter plusieurs règles et, notamment, justifier qu'il occupera lui-même le bien (ou l'un de ses parents ou enfants). Il doit d'ailleurs préciser dans sa lettre

le nom et l'adresse de la personne qui y vivra. Dans le cas contraire, le locataire peut demander au juge d'annuler ce congé pour reprise. Ce dernier doit donc présenter un caractère « réel et sérieux » (art. 15 de la loi du 6 juillet 1989). Gare à celui qui voudrait expulser son locataire pour profiter des tarifs de location exorbitants durant les Jeux olympiques !

Cas. civ. 3, 12 octobre 2023, n° 22-18.580.

Abonnez-vous à investir



13,25 € / mois
au lieu de 28,60 €



PRÈS DE
55%
DE RÉDUCTION

Chaque samedi, le journal chez vous
+ la version numérique dès le vendredi soir

Ou je scanne le flashcode et souscris directement de mon téléphone



Je m'abonne directement sur <http://abo-investir.lesechos.fr/pack>