

UN MARCHÉ PARFAITEMENT SÉCURISÉ

Au fil des mois, les conditions d'une conjoncture favorable se mettent en place pour les acquéreurs d'un logement. Les prix poursuivent leur correction à la baisse. Parallèlement, les taux d'intérêt des crédits demeurent exceptionnellement bas. Le pouvoir d'achat se trouve donc amélioré. Le mois de mars a confirmé l'embellie sur les taux constatée depuis le début de l'année. Du coup, les particuliers sont de plus en plus nombreux à passer à l'acte d'achat. C'est notamment vrai des primo-accédants.

Un bond de 50% dans le nombre de dossiers traités. Par rapport à la même période, l'an dernier, Cafpi a enregistré, au 1^{er} trimestre 2015, une augmentation de moitié du nombre de demandes de prêts. Sur ces trois premiers mois, le volume de signatures définitives a, quant à lui, progressé de 20%.

Merci à la BCE ! Les banques peuvent se montrer accommodantes, car elles disposent de liquidités nombreuses. Le bénéfice des mesures de la BCE joue à plein pour elles. De plus, l'opération de QE, mise en place par la BCE, oblige les banques à acheter de la dette d'Etat en échange des liquidités à bas taux fournies. Ces dettes se retrouvent donc à l'abri de la spéculation. Ainsi, le marché obligataire est complètement sécurisé. De ce fait, on n'est plus très loin de taux d'intérêt nuls avec un taux de 0,44% pour l'OAT à dix ans, et de 0,2% pour l'Euribor.

Un effet dollar. Certes, la dépréciation de l'euro peut renchérir certains postes : l'énergie notamment, puisque le pétrole se paie avec un dollar désormais plus cher. A l'heure actuelle, cet inconvénient est compensé par un prix du baril bas, cependant il est avéré que celui-ci va remonter dans les semaines/mois à venir, entraînant de fait un retour de l'inflation. La conséquence en sera une hausse des taux de crédit. Mais s'il y a un risque en la matière, il n'est pas imminent !

De même, cette baisse de l'euro devrait créer les conditions d'un retour de la croissance. Les exportations se porteront mieux, l'activité devrait reprendre doucement.

« Des taux bas, sans croissance ni perspectives économiques positives, et donc sans volonté d'emprunt de la part des acquéreurs potentiels, ne peuvent maintenir le marché, précise Philippe Tabet, Directeur général Adjoint de Cafpi. Une légère remontée des taux accompagnée d'un retour de la croissance serait une bonne nouvelle pour le pays ».

L'assurance emprunteur : l'idée fait son chemin dans les esprits. Il faut toujours du temps pour que les textes législatifs produisent pleinement leurs effets. Les lois Lagarde et Hamon ont renforcé les droits du consommateur en matière d'assurance emprunteur. Les particuliers peuvent comparer avant de choisir ce qui leur paraît le plus avantageux. De fait, ils n'hésitent plus à intégrer cet élément du dossier dans leur demande de prêt.

Besoin de neuf. Il reste cependant que le secteur du neuf aurait besoin de sortir de sa pénurie. L'absence de programmes susceptibles d'être commercialisés se fait ressentir. Principalement auprès des primo-accédants qui animeraient encore plus le marché s'ils trouvaient les produits qu'ils désirent. Ce serait aussi le cas des investisseurs, dont la part stagne dans la répartition des acquéreurs. Mais cela tient davantage à la rareté de programmes qu'à une perte de foi dans le placement pierre.

LES TAUX FIXES NEGOCIES PAR CAFPI EN AVRIL

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le + Bas	1,36% ↓	1,70% =	1,85% ↓	2,10% =
Le + Haut	1,69% ↓	2,01% ↓	2,30% ↓	2,64% ↓

LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Marché	1,97% ↓	2,24% ↓	2,50% ↓	3,02% ↓

Les taux les plus hauts négociés par CAFPI restent inférieurs de

0,27%

en moyenne par rapport aux taux du marché

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012 *	AVRIL 2015 *
Taux (hors assurance)	4,05%	1,96%
Prêt long terme sur 20 ans	164 305€	198 416€
Échéance hors assurance	1000€	
Evolution du montant total emprunté	+ 20,76 %	
Coût total du prêt long terme	75 693€	41 584€
Economie sur coût de crédit	34 109€	

*Comparaison avec janvier 2012, les taux étant revenus au même niveau qu'en avril 2014

	01/2012		04/2015		Evo du nb de m ²	%
	Prix / m ² *	Nb de m ²	Prix / m ² *	Nb de m ²		
Bordeaux	2 819 €	58,28 m ²	3 145 €	63,09 m ²	4,8 m²	8,24%
Lille	2 245 €	73,19 m ²	2 555 €	77,66 m ²	4,47 m²	6,11%
Lyon	3 233 €	50,82 m ²	3 468 €	57,21 m ²	6,39 m²	12,57%
Marseille	2 470 €	66,52 m ²	2 943 €	67,43 m ²	0,91 m²	1,36%
Metz	1 961 €	83,79 m ²	2 018 €	98,32 m ²	14,54 m²	17,35%
Nantes	2 680 €	61,31 m ²	2 572 €	77,14 m ²	15,84 m²	25,83%
Nice	3 816 €	43,06 m ²	3 725 €	53,27 m ²	10,21 m²	23,71%
Paris	8 405 €	19,55 m ²	8 965 €	22,13 m ²	2,58 m²	13,22%
Rennes	2 421 €	67,87 m ²	2 310 €	85,89 m ²	18,03 m²	26,56%
Rouen	2 556 €	64,28 m ²	2 337 €	84,9 m ²	20,62 m²	32,08%
Strasbourg	2 281 €	72,03 m ²	2 404 €	82,54 m ²	10,5 m²	14,58%
Toulouse	2 557 €	64,26 m ²	2 480 €	80,01 m ²	15,75 m²	24,51%

*Source lavieimmo.com, lacoteimmo.com sur les dernières valeurs connues