

**2014 TERMINE SUR UN NOUVEAU RECORD**

La France emprunte de moins en moins cher. Sur le marché obligataire, le taux de son OAT à 10 ans est passé pour la première fois sous le seuil de 1,0% : très exactement 0,997% dans la journée du jeudi 27 novembre. Explication : les investisseurs acceptent une rémunération moindre en échange de la sécurité de leur placement. Or, la dette française reste parmi les plus sûres de la zone euro, avec le Bond allemand.

**Pari audacieux.** Cette confiance dans la solidité de la dette de notre Pays, en décalage avec sa situation économique réelle, traduit les espoirs placés dans la politique de soutien à l'économie menée par la Banque Centrale Européenne. Après les récentes déclarations de son Président, Mario Draghi, les opérateurs nourrissent l'espoir de voir la BCE racheter de la dette souveraine début 2015. Mais cette politique de redynamisation de la zone euro n'est pas sans risque : si elle réussit, ce sera au prix d'une poussée d'inflation. Les taux courts devront s'ajuster et le coût de l'argent remontera.

**Bonne affaire pour les emprunteurs...** En attendant, les taux les plus bas obtenus par CAFPI pour ses clients au cours du mois écoulé sont descendus à 1,40% sur 10 ans, 1,60% sur 15 ans, 1,70% sur 20 ans et 2,20% sur 25 ans. Même ses taux les plus hauts restent inférieurs (de 9 points de base, soit 0,09%) aux taux moyens du marché. L'attractivité des taux améliore encore le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs qui, à mensualité égale, peuvent emprunter 17% de plus qu'en janvier 2012. Dans une ville comme Nantes, où les prix de vente ont sensiblement reculé, cela représente 22 m<sup>2</sup> achetés en plus !

**... et pour la renégociation des prêts en cours.** Le rachat de crédit a, lui aussi, le vent en poupe. Beaucoup de propriétaires profitent des taux bas pour faire baisser la charge de leur emprunt. On assiste même à des opérations de renouvellement de rachat ! Des crédits déjà rachetés il y a environ un an font à nouveau l'objet d'une renégociation. Sur cette période, en effet, les taux sur 20 ans ont perdu près de 1%. (*Vous trouverez joint une simulation de rachat de crédit pour un prêt de 200 000 € souscrit en octobre 2013 à un taux de 3,20% sur 18 ans et 9 mois, racheté avec un taux 2,30% permettant une économie totale de plus de 18 000€ avec 9 mensualités de remboursement en moins*).

**Le marché de l'ancien s'en tire bien...** Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt aura été, cette année, le soutien incontestable du marché immobilier. Seul l'ancien, qui subit également une sensible baisse des prix, en aura toutefois tiré profit, avec un nombre des ventes probablement équivalent à celui de 2013, autour de 720 000. Le neuf, en revanche, s'est enfoncé encore un peu plus : des coûts de construction qui ne baissent pas et du foncier toujours plus cher freinent le lancement de nouveaux programmes. La pénurie menace.

**... mais les primo-accédants restent hors-jeu.** Pris entre de l'ancien qui baisse mais qui n'est pas aidé et du neuf aidé mais dont les prix ne bougent pas, les jeunes ménages, qui désirent réaliser leur premier achat immobilier sont restés exclus du marché immobilier tout au long de l'année. Reviendront-ils en 2015 ? Il faut le souhaiter, tant leur retour est nécessaire à la relance de l'offre. Les nouvelles conditions d'octroi du prêt à taux zéro y contribueront mais ne seront sans doute pas suffisantes. D'autres mesures, notamment dans l'ancien, en faveur des ménages les plus modestes semblent nécessaires. Et d'urgence si l'on veut qu'elles portent leurs fruits avant une éventuelle remontée des taux.

**LES TAUX FIXES NEGOCIES PAR CAFPI EN DECEMBRE**

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le + Bas	1,40% ↓	1,60% ↓	1,70% ↓	2,20% ↓
Le + Haut	2,00% =	2,45% =	2,75% =	3,15% ↓

**LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHE**

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Marché	2,20% ↓	2,48% ↓	2,75% ↓	3,25% ↓

Les taux les plus hauts négociés par CAFPI restent inférieurs de

**0,09%**

en moyenne par rapport aux taux du marché



**POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER**

	JANVIER 2012 *	DECEMBRE 2014 *
Taux (hors assurance)	4,05%	2,29%
Prêt long terme sur 20 ans	164 305€	192 406€
Échéance hors assurance	1000€	
Evolution du montant total emprunté	<b>+ 17,10 %</b>	
Coût total du prêt long terme	75 693€	47 593€
Economie sur coût de crédit	<b>28 100€</b>	

\*Comparaison avec janvier 2012, les taux étant revenus au même niveau qu'en décembre 2013

	01/2012		12/2014		Evo du nb de m <sup>2</sup>	%
	Prix / m <sup>2</sup> *	Nb de m <sup>2</sup>	Prix / m <sup>2</sup> *	Nb de m <sup>2</sup>		
Bordeaux	2 819 €	58,28 m <sup>2</sup>	3 050 €	63,08 m <sup>2</sup>	<b>4,8 m<sup>2</sup></b>	8,23%
Lille	2 245 €	73,19 m <sup>2</sup>	2 489 €	77,3 m <sup>2</sup>	<b>4,12 m<sup>2</sup></b>	5,62%
Lyon	3 233 €	50,82 m <sup>2</sup>	3 408 €	56,46 m <sup>2</sup>	<b>5,64 m<sup>2</sup></b>	11,09%
Marseille	2 470 €	66,52 m <sup>2</sup>	2 962 €	64,95 m <sup>2</sup>	<b>-1,57 m<sup>2</sup></b>	-2,35%
Metz	1 961 €	83,79 m <sup>2</sup>	1 972 €	97,57 m <sup>2</sup>	<b>13,78 m<sup>2</sup></b>	16,45%
Nantes	2 680 €	61,31 m <sup>2</sup>	2 306 €	83,44 m <sup>2</sup>	<b>22,13 m<sup>2</sup></b>	36,10%
Nice	3 816 €	43,06 m <sup>2</sup>	3 764 €	51,12 m <sup>2</sup>	<b>8,06 m<sup>2</sup></b>	18,72%
Paris	8 405 €	19,55 m <sup>2</sup>	9 090 €	21,17 m <sup>2</sup>	<b>1,62 m<sup>2</sup></b>	8,28%
Rennes	2 421 €	67,87 m <sup>2</sup>	2 409 €	79,87 m <sup>2</sup>	<b>12,0 m<sup>2</sup></b>	17,69%
Rouen	2 556 €	64,28 m <sup>2</sup>	2 398 €	80,24 m <sup>2</sup>	<b>15,95 m<sup>2</sup></b>	24,82%
Strasbourg	2 281 €	72,03 m <sup>2</sup>	2 406 €	79,97 m <sup>2</sup>	<b>7,94 m<sup>2</sup></b>	11,02%
Toulouse	2 557 €	64,26 m <sup>2</sup>	2 482 €	77,52 m <sup>2</sup>	<b>13,26 m<sup>2</sup></b>	20,64%

\*Source [lavieimmo.com](http://lavieimmo.com), [lacoteimmo.com](http://lacoteimmo.com) sur les dernières valeurs connues