

DECOLLAGE EN VUE POUR LE LOGEMENT EN 2015

Tout est réuni pour que 2015 soit, enfin, l'année de la reprise de l'immobilier d'habitation. La politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE) devrait maintenir au plus bas les taux d'intérêt et alimenter largement les banques qui ne manqueront pas de fonds à prêter. La baisse de l'euro va restaurer la compétitivité et les marges de nos entreprises, ce qui est bon pour la croissance. La loi Macron participe, elle aussi, à cet état d'esprit nouveau favorable au retour de la confiance.

Demandes de prêt record. CAFPI se montre d'autant plus optimiste que la nouvelle année commence dans la même dynamique que le semestre précédent. Le nombre de dossiers de prêt montés par le N°1 des courtiers en crédit immobilier en janvier, mois traditionnellement calme, a approché celui de décembre, qui avait connu un record. Nul doute que les ménages ne cherchent plus à différer leurs projets d'acquisition, aidé en cela par la baisse des prix de l'immobilier. Le désir de devenir propriétaire redevient progressivement le plus fort. Les investisseurs, ainsi que les primo-accédants les plus aisés, ont amorcé leur retour ! les ménages les plus modestes attendent toujours une aide dédiée leur permettant de revenir sur le marché de l'acquisition.

Taux de crédit record. C'est vrai qu'il serait dommage de se priver des opportunités de financement ouvertes par les taux d'intérêt actuels, qui ont encore baissé en janvier. Sur 20 ans, le taux le plus bas obtenu par CAFPI est descendu sous la barre des 2%, à 1,95% exactement, contre 2,20% le mois précédent. Quant aux taux les plus hauts du courtier, ils sont en moyenne inférieurs de 17 points de base aux taux moyens du marché. Cette situation favorable devrait perdurer au moins pendant le premier semestre. Après, un regain de croissance pourrait provoquer une poussée inflationniste, mais dans des proportions qui resteraient très mesurées.

Regain de pouvoir d'achat dans l'ancien. Le marché du logement existant a résisté en 2014. Le volume des ventes est même légèrement supérieur à celui de l'année précédente. Les prix ont, dans l'ensemble, continué de s'éroder mais la baisse s'avère limitée, en particulier dans les secteurs les plus déficitaires en logements (les « zones tendues »). L'effet baisse des prix, conjugué à celui des taux d'intérêt, s'est traduit par une sensible augmentation du pouvoir d'achat. Ainsi, en janvier 2015, pour une mensualité de crédit identique de 1 000 euros sur 20 ans, on emprunte 30 000 euros de plus qu'en janvier 2012. Et on achète 78 m² contre 66 m² trois ans plus tôt, au prix moyen de 2 500 euros/m² constaté en France hors région parisienne. Ces 12 m² supplémentaires, c'est une pièce en plus : une chambre, un bureau...

A quand la reprise dans le neuf ? La production de logements neufs, en revanche, a subi un nouveau revers sérieux, avec moins de 300 000 mises en chantier en 2014. Une fois ôtée la production d'HLM, cela fait seulement 200 000 logements neufs supplémentaires, individuels ou collectifs, dans le parc privé. La plus mauvaise année depuis 1997 ! La relance de la construction pourrait toutefois intervenir au second semestre, quand les récentes mesures gouvernementales (libération du foncier, assouplissement de quelques règles d'urbanisme, loi Pinel) produiront leurs premiers effets.

LES TAUX FIXES NEGOCIES PAR CAFPI EN FEVRIER

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le + Bas	1,40% ↓	1,80% ↓	1,95% ↓	2,30% ↓
Le + Haut	1,80% ↓	2,25% =	2,55% =	2,96% ↑

LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHE

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Marché	2,09% ↓	2,38% ↓	2,64% ↓	3,14% ↓

Les taux les plus hauts négociés par CAFPI restent inférieurs de

0,17%

en moyenne par rapport aux taux du marché



POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012 *	FEVRIER 2015 *
Taux (hors assurance)	4,05%	2,21%
Prêt long terme sur 20 ans	164 305€	193 840€
Échéance hors assurance	1000€	
Evolution du montant total emprunté	+ 17,98 %	
Coût total du prêt long terme	75 693€	46 159€
Economie sur coût de crédit	29 534€	

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

	01/2012		02/2015		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	3 075 €	63,04 m ²	4,75 m²	8,15%
Lille	2 245 €	73,19 m ²	2 535 €	76,47 m ²	3,28 m²	4,48%
Lyon	3 233 €	50,82 m ²	3 434 €	56,45 m ²	5,63 m²	11,08%
Marseille	2 470 €	66,52 m ²	2 889 €	67,09 m ²	0,57 m²	0,85%
Metz	1 961 €	83,79 m ²	2 022 €	95,87 m ²	12,08 m²	14,42%
Nantes	2 680 €	61,31 m ²	2 595 €	74,7 m ²	13,39 m²	21,84%
Nice	3 816 €	43,06 m ²	3 708 €	52,28 m ²	9,22 m²	21,41%
Paris	8 405 €	19,55 m ²	9 032 €	21,46 m ²	1,91 m²	9,79%
Rennes	2 421 €	67,87 m ²	2 367 €	81,89 m ²	14,03 m²	20,67%
Rouen	2 556 €	64,28 m ²	2 361 €	82,1 m ²	17,82 m²	27,72%
Strasbourg	2 281 €	72,03 m ²	2 404 €	80,63 m ²	8,6 m²	11,94%
Toulouse	2 557 €	64,26 m ²	2 498 €	77,6 m ²	13,34 m²	20,76%

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