

**POUR 2015, CAFPI APPELLE DE SES VŒUX LA CONFIANCE**

L'année 2014 s'est achevée en apothéose pour les taux d'intérêt des prêts immobiliers. Après une année entière de baisse, il n'a jamais été aussi peu coûteux d'emprunter à taux fixe, sur toutes les durées, comme le montrent les taux moyens pratiqués chez CAFPI en décembre : 1,74 % sur 10 ans, 2,07 % sur 15 ans, 2,29 % sur 20 ans et 2,74 % sur 25 ans. Si les taux les plus bas s'érodent un peu, les plus hauts, en revanche, sont tous en baisse et s'avèrent inférieurs, en moyenne, de 21 points de base par rapport aux taux du marché.

**Victoire à la Pyrrhus ?** Aussi favorables soient-ils, ces taux exceptionnels ne rassurent pas vraiment. Ils sont la conséquence de nouvelles tensions financières, notamment sur la dette grecque. Les investisseurs se tournent vers les autres pays d'Europe, et en premier l'Allemagne et la France où l'OAT à 10 ans est descendue à 0,812 % le 26 décembre, son plus bas historique. Cette faible rémunération des emprunts d'Etat ne décourage cependant pas les investisseurs, toujours en quête de sécurité et rassurés par la politique de soutien de la Banque Centrale Européenne (BCE).

**Risque déflationniste.** C'est d'autant plus vrai que le marché des actions n'est pas à la fête, faute de visibilité après la baisse du pétrole et le net repli de l'euro. Il plane sur les économies de la vieille Europe un risque déflationniste que la BCE tente d'endiguer. Celle-ci prête, en effet, à un taux directeur proche de zéro (0,05%) et, du coup, l'Euribor se retrouve au plus bas, à 0,33%.

**Retour attendu de la croissance...** Un scénario moins noir n'est toutefois pas exclu. La baisse du coût de l'énergie et la faiblesse de l'euro pourraient tout aussi bien faire revenir un peu de croissance dans les entreprises européennes et leur permettre de reconstituer leurs marges. Certes, une petite poussée d'inflation serait alors prévisible et celle-ci aurait des répercussions sur les taux. C'est pourtant ce que CAFPI appelle de ces vœux pour 2015 : une croissance avec une légère remontée des taux serait préférable à des taux toujours plus bas, sans aucune croissance en perspective.

**...et, avec elle, de la confiance.** Car le problème fondamental du marché de l'immobilier ne se résume pas au taux du crédit. Ainsi, en termes de production de crédits, l'année 2014 n'a pas été meilleure que 2013, malgré des taux plus bas. Le facteur manquant, c'est essentiellement la confiance. Même faible, la croissance pourrait la faire revenir et apporter un nouveau dynamisme au marché. Surtout si les mesures prises par le gouvernement ces derniers mois (dispositif Pinel, retour d'un PTZ dans l'ancien) ont un impact et montrent leur efficacité... Le vœu de CAFPI ? Que 2015 soit l'année de la reprise de l'immobilier !

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

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le + Bas	1,50% ↑	1,95% ↑	2,20% ↑	2,40% ↑
Le + Haut	1,87% ↓	2,25% ↓	2,55% ↓	2,95% ↓

**LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ**

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Marché	2,14% ↓	2,43% ↓	2,70% ↓	3,20% ↓

Les taux les plus hauts négociés par CAFPI restent inférieurs de

**0,21%**

en moyenne par rapport aux taux du marché

**POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER**

	JANVIER 2012 *	JANVIER 2015 *
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 janvier 2014

	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>	3 036 €	63,37 m <sup>2</sup>	<b>5,09 m<sup>2</sup></b>	8,73%
Lille	2 245 €	73,19 m <sup>2</sup>	2 500 €	76,96 m <sup>2</sup>	<b>3,78 m<sup>2</sup></b>	5,16%
Lyon	3 233 €	50,82 m <sup>2</sup>	3 431 €	56,08 m <sup>2</sup>	<b>5,26 m<sup>2</sup></b>	10,35%
Marseille	2 470 €	66,52 m <sup>2</sup>	2 961 €	64,99 m <sup>2</sup>	<b>-1,53 m<sup>2</sup></b>	-2,31%
Metz	1 961 €	83,79 m <sup>2</sup>	1 996 €	96,4 m <sup>2</sup>	<b>12,61 m<sup>2</sup></b>	15,05%
Nantes	2 680 €	61,31 m <sup>2</sup>	2 602 €	73,95 m <sup>2</sup>	<b>12,64 m<sup>2</sup></b>	20,61%
Nice	3 816 €	43,06 m <sup>2</sup>	3 723 €	51,68 m <sup>2</sup>	<b>8,62 m<sup>2</sup></b>	20,03%
Paris	8 405 €	19,55 m <sup>2</sup>	9 027 €	21,31 m <sup>2</sup>	<b>1,76 m<sup>2</sup></b>	9,03%
Rennes	2 421 €	67,87 m <sup>2</sup>	2 396 €	80,3 m <sup>2</sup>	<b>12,44 m<sup>2</sup></b>	18,32%
Rouen	2 556 €	64,28 m <sup>2</sup>	2 360 €	81,53 m <sup>2</sup>	<b>17,25 m<sup>2</sup></b>	26,83%
Strasbourg	2 281 €	72,03 m <sup>2</sup>	2 418 €	79,57 m <sup>2</sup>	<b>7,54 m<sup>2</sup></b>	10,47%
Toulouse	2 557 €	64,26 m <sup>2</sup>	2 491 €	77,24 m <sup>2</sup>	<b>12,98 m<sup>2</sup></b>	20,21%

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