

### DOMMAGE QUE LA CONSTRUCTION NEUVE RESTE EN PLAN...

Les taux d'intérêt se maintiennent, les ventes repartent... Tout serait donc pour le mieux dans la maison « logement », à un détail près. La production dans le neuf, trop rare, trop chère, ne permet pas aux candidats à une première acquisition... d'accéder à leur désir de propriété. La question est désormais de savoir si l'offre de neuf se sera reconstituée avant que les taux n'aient remonté.

**Fausse alerte sur les taux.** Il est encore possible, aujourd'hui, d'emprunter à taux fixe sur 25 ans à moins de 2%. Sur 20 ans, le taux le plus bas négocié par CAFPI a encore baissé, pour descendre à 1,69% contre 1,70% le mois dernier. Même légère amélioration sur 10 ans (1,28% contre 1,30% en mai). La remontée des taux annoncée – un peu vite – le 19 mai dernier a fait long feu.

Et pour cause : aucun changement notable n'est intervenu sur les marchés financiers, dont les fondamentaux restent toujours aussi bien orientés. La seule nouvelle est venue de la Banque Fédérale des Etats-Unis, la FED. Inquiète pour la situation de l'emploi dans les entreprises de l'Oncle Sam, elle a décidé de repousser à l'automne une éventuelle remontée de ses taux directeurs.

La Banque Centrale Européenne ne bouge pas non plus. Pour la faire sortir de sa réserve, il faudrait une poussée d'inflation. Mais, ni le bon premier trimestre boursier ni une progression meilleure que prévue du PIB ne suffisent à emballer l'économie française. En Bourse, les actions restent trop volatiles pour que les investisseurs se détournent des obligations, dont les taux frémissent tout juste.

**Vrai besoin de négocier son crédit.** Ce n'est pas parce que les taux sont très bas qu'il faut emprunter les yeux fermés. Les banques, comme les courtiers, voient affluer les demandes de nouveaux prêts ou de renégociations de crédits en cours. Ainsi, depuis début 2015, le nombre de dossiers déposés chez CAFPI a progressé de 55% par rapport à 2014.

Les banques remplissent donc sans mal leur quota de crédit. Certaines en profitent pour modifier leur politique commerciale, soit en remontant légèrement les taux (c'est bon pour leur marge), soit en se montrant plus sélectives sur les profils (c'est bon pour leur risque). Dans les deux cas, les victimes sont les mêmes : les primo accédants, candidats emprunteurs les plus fragiles.

Il ne faut toutefois pas généraliser. Les banques n'appliquent pas toute la même politique, en même temps. C'est le rôle du courtier de repérer, pour ses clients, celles qui font les meilleures offres à l'instant T. Chez CAFPI, on n'oublie pas non plus qu'un prêt ne se juge pas à son seul taux d'intérêt. La souplesse des conditions de remboursement et le coût de l'assurance emprunteur comptent autant.

**Effet de ciseau sur le neuf.** Les ventes reprennent, surtout dans le neuf : +14% au premier trimestre 2015 par rapport à celui de l'an passé. Hélas, c'est une « bonne » nouvelle dont on ne peut pas se réjouir complètement, pour deux raisons. D'abord, la progression des ventes se fait sur les stocks, alors que l'offre faiblit encore, les délivrances de permis de construire et les mises en chantier continuant de régresser. Ensuite, elle est le fait des investisseurs, qui prennent goût à la réduction d'impôt Pinel, plus attractive que le dispositif Duflot précédent.

Les primo-accédants sont, une fois de plus, hors-jeu. Ils devraient représenter plus de 40% des acquéreurs dans le neuf, ils sont à peine plus de 20%. Quelle perte pour notre économie ! Il ne manquerait plus que les taux de crédit remontent avant que la construction ne soit revenue en ordre de marche pour que l'on boive le calice jusqu'à la lie...

#### LES TAUX FIXES NEGOCIES PAR CAFPI EN JUIN

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le + Bas	1,28% ↓	1,50% =	1,69% ↓	1,97% ↑
Le + Haut	1,50% ↑	1,75% ↓	1,95% ↓	2,45% ↓

#### LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHE

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Marché	1,85% ↓	2,11% ↓	2,36% ↓	2,87% ↓

Les taux les plus hauts négociés par CAFPI restent inférieurs de

**0,38%**

en moyenne par rapport aux taux du marché



**POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER**

	JANVIER 2012 *	JUIN 2015 *
Taux (hors assurance)	4,05%	1,78%
Prêt long terme sur 20 ans	164 305€	201 805€
Échéance hors assurance	1000€	
Evolution du montant total emprunté	<b>+ 22,82 %</b>	
Coût total du prêt long terme	75 693€	38 196€
Economie sur coût de crédit	<b>37 497€</b>	

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

	01/2012		06/2015		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>	3 140 €	64,27 m <sup>2</sup>	<b>5,98 m<sup>2</sup></b>	10,27%
Lille	2 245 €	73,19 m <sup>2</sup>	2 538 €	79,51 m <sup>2</sup>	<b>6,33 m<sup>2</sup></b>	8,64%
Lyon	3 233 €	50,82 m <sup>2</sup>	3 461 €	58,31 m <sup>2</sup>	<b>7,49 m<sup>2</sup></b>	14,74%
Marseille	2 470 €	66,52 m <sup>2</sup>	2 910 €	69,35 m <sup>2</sup>	<b>2,83 m<sup>2</sup></b>	4,26%
Metz	1 961 €	83,79 m <sup>2</sup>	2 042 €	98,83 m <sup>2</sup>	<b>15,04 m<sup>2</sup></b>	17,95%
Nantes	2 680 €	61,31 m <sup>2</sup>	2 508 €	80,46 m <sup>2</sup>	<b>19,16 m<sup>2</sup></b>	31,25%
Nice	3 816 €	43,06 m <sup>2</sup>	3 714 €	54,34 m <sup>2</sup>	<b>11,28 m<sup>2</sup></b>	26,20%
Paris	8 405 €	19,55 m <sup>2</sup>	9 007 €	22,41 m <sup>2</sup>	<b>2,86 m<sup>2</sup></b>	14,62%
Rennes	2 421 €	67,87 m <sup>2</sup>	2 227 €	90,62 m <sup>2</sup>	<b>22,75 m<sup>2</sup></b>	33,52%
Rouen	2 556 €	64,28 m <sup>2</sup>	2 340 €	86,24 m <sup>2</sup>	<b>21,96 m<sup>2</sup></b>	34,16%
Strasbourg	2 281 €	72,03 m <sup>2</sup>	2 390 €	84,44 m <sup>2</sup>	<b>12,41 m<sup>2</sup></b>	17,22%
Toulouse	2 557 €	64,26 m <sup>2</sup>	2 500 €	80,72 m <sup>2</sup>	<b>16,47 m<sup>2</sup></b>	25,62%

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