

### AVIS DE BEAU TEMPS, SAUF POUR LES PRIMO-ACCÈDANTS

Emprunter sur 20 ans au taux fixe de 2%, voire moins, dans la presque totalité des régions de France : c'est l'opportunité exceptionnelle qu'offre CAFPI aux acquéreurs immobiliers en ce printemps 2015. Une saison radieuse qui devrait se maintenir tout l'été. Mais les candidats acheteurs ne sont pas tous sur un pied d'égalité. Beaucoup de primo-accédants sont écartés, soit par les banques parce qu'ils ne présentent pas le bon profil d'emprunteur, soit par le marché par manque de construction neuve.

**Un pouvoir d'achat immobilier au beau fixe.** Un taux fixe sur 20 ans se négocie actuellement à 1,85% en moyenne chez CAFPI (contre 2,40% sur le marché). L'allègement du coût du crédit associé à la baisse des prix de vente, quasi générale dans l'ancien, dope le pouvoir d'achat immobilier. Pour une mensualité de crédit de 1 000 euros, le gain dépasse 20% par rapport au mois de janvier 2012, où le taux moyen sur 20 ans était de 4,05% et les prix de l'ancien à leur plus haut.

**Des marchés financiers conciliants.** Ces conditions de crédit extrêmement favorables devraient se maintenir tout l'été. En effet, les indicateurs sont toujours en baisse d'environ -0,10% par rapport à avril. Il en est ainsi de l'OAT à dix ans, qui vient d'atteindre son plus bas historique à 0,34% au 21 avril 2015, et de l'Euribor 1 an qui affiche 0,17%.

La politique monétaire très accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE) ne devrait pas être contrariée par la FED, la banque centrale américaine. Face au chômage persistant aux USA, la FED a décidé de reporter à septembre un éventuel durcissement de sa politique monétaire.

**Des primo-accédants oubliés.** Le printemps est traditionnellement une période propice aux lancements des projets immobiliers. Cette année, avec des signaux économiques plus engageants, les emprunteurs ont davantage confiance et se lancent. A l'exception notable des primo-accédants dont on attendait pourtant le retour flagrant. Peu courtisés par les banques, les plus modestes d'entre eux se voient proposer des taux dans la fourchette haute. Ils disposent bien d'une aide, le Prêt à taux zéro (PTZ), mais seulement pour acheter dans le neuf (souvent trop cher pour eux) ou faire construire (souvent trop éloigné de leur lieu de travail). Alors, ils se rabattent sur l'ancien, mais sans aides appropriées. Il ne leur est donc pas possible d'acheter dans les grandes agglomérations.

**Une politique bancaire sélective.** Dans leurs objectifs de captage de clientèle nouvelle, les banques font la différence entre les emprunteurs en bonifiant les meilleurs profils. Ces primo-accédants ne figurent pas dans leur priorité, car ce sont souvent des jeunes sans apport, qui se lancent dans la vie active avec des revenus encore modestes et avec peu de capacités d'épargne. Les banques privilégient au contraire le « bon client », celui qui dispose d'un travail sûr, de revenus réguliers, d'une capacité d'épargne. A celui-ci, en plus du crédit, elles pourront placer une multitude de produits et de services, plus rémunérateurs...

**Négocier rime avec courtier...** Chaque banque a toutefois sa propre politique commerciale. Toutes n'agissent pas de la même façon partout ni au même moment, ce qui ouvre des possibilités de négociation. A condition de savoir où aller pour avoir des solutions aux meilleures conditions. Dans cette recherche, l'emprunteur peut se lancer seul ou, plus sûrement, faire appel à un professionnel dont c'est le métier : le courtier. Ainsi au 1<sup>er</sup> quadrimestre 2015, CAFPI enregistre une hausse de 55% (+20% pour l'accession et + 35% pour le rachat de crédit) de nouveaux dossiers par rapport à la même période en 2014.

**...en crédit et en assurance.** Les emprunteurs ont compris que c'était le moment de négocier. Pour preuve, le nombre de rachats de crédit est en hausse constante. N'oublions pas que l'assurance emprunteur se négocie, elle aussi. Elle coûte de l'ordre de 0,5 % dans les contrats groupes, ce qui représente le quart du coût d'un crédit au taux de 2%. En faisant jouer la concurrence, il est possible de s'assurer à 0,2% ou 0,4% suivant l'âge et le profil. Le gain est loin d'être négligeable.

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

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le + Bas	1,30% ↓	1,50% ↓	1,70% ↓	2,16% ↑
Le + Haut	1,70% ↑	2,09% ↑	2,24% ↓	2,50% ↓

#### LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Marché	1,88% ↓	2,15% ↓	2,40% ↓	2,91% ↓

Les taux les plus hauts négociés par CAFPI restent inférieurs de

**0,20%**

en moyenne par rapport aux taux du marché



**POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER**

	JANVIER 2012 *	MAI 2015 *
Taux (hors assurance)	4,05%	1,85%
Prêt long terme sur 20 ans	164 305€	200 477€
Échéance hors assurance	1000€	
Evolution du montant total emprunté	<b>+ 20,76 %</b>	
Coût total du prêt long terme	75 693€	39 523€
Economie sur coût de crédit	<b>36 170€</b>	

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

	01/2012		05/2015		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>	3 146 €	63,72 m <sup>2</sup>	<b>5,44 m<sup>2</sup></b>	9,33%
Lille	2 245 €	73,19 m <sup>2</sup>	2 588 €	77,46 m <sup>2</sup>	<b>4,28 m<sup>2</sup></b>	5,84%
Lyon	3 233 €	50,82 m <sup>2</sup>	3 465 €	57,86 m <sup>2</sup>	<b>7,04 m<sup>2</sup></b>	13,86%
Marseille	2 470 €	66,52 m <sup>2</sup>	2 915 €	68,77 m <sup>2</sup>	<b>2,25 m<sup>2</sup></b>	3,38%
Metz	1 961 €	83,79 m <sup>2</sup>	2 041 €	98,22 m <sup>2</sup>	<b>14,44 m<sup>2</sup></b>	17,23%
Nantes	2 680 €	61,31 m <sup>2</sup>	2 575 €	77,86 m <sup>2</sup>	<b>16,55 m<sup>2</sup></b>	26,99%
Nice	3 816 €	43,06 m <sup>2</sup>	3 746 €	53,52 m <sup>2</sup>	<b>10,46 m<sup>2</sup></b>	24,30%
Paris	8 405 €	19,55 m <sup>2</sup>	9 010 €	22,25 m <sup>2</sup>	<b>2,7 m<sup>2</sup></b>	13,83%
Rennes	2 421 €	67,87 m <sup>2</sup>	2 253 €	88,98 m <sup>2</sup>	<b>21,12 m<sup>2</sup></b>	31,11%
Rouen	2 556 €	64,28 m <sup>2</sup>	2 359 €	84,98 m <sup>2</sup>	<b>20,7 m<sup>2</sup></b>	32,20%
Strasbourg	2 281 €	72,03 m <sup>2</sup>	2 397 €	83,64 m <sup>2</sup>	<b>11,6 m<sup>2</sup></b>	16,11%
Toulouse	2 557 €	64,26 m <sup>2</sup>	2 522 €	79,49 m <sup>2</sup>	<b>15,23 m<sup>2</sup></b>	23,71%

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