

LES EMPRUNTEURS PLEBISCITENT L'ANCIEN ET ATTENDENT LE NEUF

Après un mois de février conforme aux pronostics de décollage de l'immobilier, mars s'annonce sous les meilleurs auspices, pour les prêteurs comme pour les emprunteurs. Pouvoir d'achat toujours en hausse, taux de crédit encore en baisse, les acquéreurs ne s'y trompent pas et reviennent progressivement sur le marché... de l'ancien. Car le neuf a besoin de plus de temps pour se mettre en mouvement. Si le retour de la confiance se confirme, la promotion comme la construction individuelle pourraient bientôt relever la tête.

Vive le crédit ! Les banques prêtent. Elles n'ont pas durci leurs conditions d'octroi des crédits et disposent de ressources monétaires en quantité et bon marché. Une situation appelée à perdurer au moins jusqu'à l'été. Les liquidités en provenance de la Banque centrale Européenne (BCE) sont, en effet, durablement abondantes, assorties d'un taux de refinancement au plancher, à 0,05%. Quant aux banques de dépôt, la part des fonds qu'elles peuvent utiliser sur les Livrets A de leurs clients pourrait bientôt ne plus leur coûter que 0,75% de rémunération, contre 1% actuellement.

Vive le courtage ! Dans ce contexte favorable, les courtiers en crédits immobiliers, au premier rang desquels CAFPI, voient leur volume de financements augmenter sensiblement. Conquête de nouvelles parts de marché ou reprise générale ? Il est encore tôt pour le dire, mais la tendance est nette et rend CAFPI optimiste pour 2015. Son succès tient, notamment, aux conditions de crédit très avantageuses obtenues pour ses clients : les taux les plus hauts qu'il a négociés sont de 0,20% en moyenne inférieurs aux taux nationaux du marché. S'endetter à taux fixe sur 25 ans, par exemple, ne coûte aujourd'hui, chez CAFPI, que 2,29% à 2,80%, contre 3,06% en général.

Vive l'ancien ! Les premiers à profiter du crédit pas cher sont les propriétaires qui vendent leur résidence principale pour en acheter une nouvelle. A plus de 93%, ils achètent dans l'ancien. Leur pouvoir d'achat a encore progressé partout en France (sauf à Marseille), sous l'effet de la baisse des taux et des prix :

> Les taux. Par rapport à janvier 2012, pour une même mensualité de crédit de 1 000 euros (hors assurance) sur 20 ans, il est aujourd'hui possible d'emprunter près de 20% de capital en plus tout en économisant près de 42% sur les intérêts !

> Les prix. A Nantes, Rennes et Toulouse, des villes dont le dynamisme économique ne se dément pourtant pas, ce sont entre 14 et 15 m² de surface habitable que l'on peut acheter en plus, comparé à janvier 2012. Dans ces villes, tout particulièrement, c'est le moment d'acheter !

Vite, le neuf... Si le marché de l'immobilier résidentiel retrouve des couleurs dans l'ancien, il n'en va pas de même dans le neuf. Les dernières statistiques ministérielles de la construction de logements ne sont pas bonnes. De novembre 2014 à janvier 2015, le nombre de permis de construire a reculé de -2,0 % par rapport aux trois mois précédents (-3,5% en individuel, 0,9% en collectif) et les mises en chantier de -4,1 % (-3,6% en individuel, -4,5% en collectifs). Alors que la croissance redevient positive et que la confiance semble revenir, le logement neuf reste aux abonnés absents... Au détriment du marché, des acquéreurs et de l'économie du Pays.

LES TAUX FIXES NEGOCIES PAR CAFPI EN MARS

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le + Bas	1,40% =	1,70% ↓	1,95% ↓	2,29% =
Le + Haut	1,70% ↓	2,15% ↓	2,45% ↓	2,80% ↓

LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHE

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Marché	2,01% ↓	2,29% ↓	2,56% ↓	3,06% ↓

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 *	MARS 2015 *
Taux (hors assurance)	4,05%	2,09%
Prêt long terme sur 20 ans	164 305€	196 018€
Échéance hors assurance	1000€	
Evolution du montant total emprunté	+ 19,30 %	
Coût total du prêt long terme	75 693€	43 982€
Economie sur coût de crédit	31 711€	

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

	01/2012		03/2015		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	3 104 €	63,15 m ²	4,87 m²	8,35%
Lille	2 245 €	73,19 m ²	2 560 €	76,57 m ²	3,38 m²	4,62%
Lyon	3 233 €	50,82 m ²	3 452 €	56,78 m ²	5,96 m²	11,73%
Marseille	2 470 €	66,52 m ²	2 969 €	66,02 m ²	-0,5 m²	-0,75%
Metz	1 961 €	83,79 m ²	2 039 €	96,13 m ²	12,35 m²	14,74%
Nantes	2 680 €	61,31 m ²	2 552 €	76,81 m ²	15,5 m²	25,29%
Nice	3 816 €	43,06 m ²	3 745 €	52,34 m ²	9,28 m²	21,56%
Paris	8 405 €	19,55 m ²	9 077 €	21,59 m ²	2,05 m²	10,46%
Rennes	2 421 €	67,87 m ²	2 394 €	81,88 m ²	14,01 m²	20,65%
Rouen	2 556 €	64,28 m ²	2 341 €	83,73 m ²	19,45 m²	30,26%
Strasbourg	2 281 €	72,03 m ²	2 382 €	82,29 m ²	10,26 m²	14,24%
Toulouse	2 557 €	64,26 m ²	2 498 €	78,47 m ²	14,21 m²	22,12%

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