

L'ATTERRISSAGE DES TAUX A LEUR PLUS BAS NIVEAU

Un taux fixe sur 15 ans à 1,95 %... Est-il envisageable de descendre encore en-dessous ? Non, sauf à réduire comme peau de chagrin la marge des établissements prêteurs. Depuis un an, la courbe – descendante – du taux moyen bancaire à 20 ans suit fidèlement celle des obligations d'Etat (OAT 10 ans), qui ont perdu 100 points de base entre janvier et octobre 2014. A présent que l'OAT se stabilise, les taux d'intérêt les plus bas devraient marquer le pas, eux aussi. Ils devraient rester stables aussi longtemps que la politique de la Banque Centrale Européenne (BCE) se montrera accommodante, quand bien même celle de la FED le serait moins.

Les écarts de taux se réduisent... Autre bonne nouvelle, les taux élevés continuent de baisser et l'écart se resserre entre les plus bas et les plus hauts. Ainsi, sur 20 ans, les prêts à taux fixes sont proposés à un taux inférieur à 2,5 % partout en France métropolitaine. C'est l'atterrissage général !

... mais les marchés ne s'emballent pas. Malgré ces conditions de crédit hyper favorables, CAFPI ne constate pas d'emballement sur les demandes de crédit. Certes, les renégociations de prêts en cours et les opérations de rachat de crédit vont bon train et ont même eu tendance à s'accélérer ces derniers mois, attisées par le niveau des taux. CAFPI voit se dessiner une année 2014 honorable, dans la moyenne, comparable à celle de 2013 en nombre de dossiers.

L'attentisme persiste.... La stabilité du nombre de prêts entraîne mécaniquement celle du nombre de ventes. On note bien un léger frémissement du côté des investisseurs mais l'atonie reste de mise chez les primo-accédants, toujours en proie à l'incertitude par manque de visibilité sur l'avenir et par crainte du chômage. Le « coup de fouet » qui fera repartir l'immobilier est toujours attendu.

... malgré un pouvoir d'achat en hausse. Et pourtant, la période ne manque pas d'atouts favorables à l'achat immobilier. Par rapport à la référence de janvier 2012, une mensualité de 1 000 euros permet aujourd'hui d'emprunter 16,35 % de plus sur 20 ans. Un gain qui autorise à acheter plus grand dans quasiment toutes les grandes villes, à l'exception de Marseille. A Rouen, Metz, Nantes, Rennes et Toulouse, en revanche, c'est une chambre en plus pour les acquéreurs.

Redécollage en vue ? Les premières mesures du plan de relance gouvernemental en faveur de l'immobilier neuf viennent d'entrer en vigueur : au 1^{er} septembre pour le dispositif Pinel, qui remplace le Duflot ; au 1^{er} octobre pour le prêt à taux zéro (PTZ) nouvelle formule. Ces mesures sont-elles de nature à donner au marché le coup de fouet dont il a besoin ? Peut-être, si aucune mauvaise nouvelle ne vient leur couper l'herbe sous le pied... La réforme des aides au logement en faveur des primo-accédants les plus modestes, votée en première lecture de la loi de finances 2015, serait une très mauvaise nouvelle si elle était confirmée par la suite...

LES TAUX FIXES NEGOCIES PAR CAFPI EN NOVEMBRE

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le + Bas	1,62% ↓	1,95% ↑	2,20% ↑	2,60% =
Le + Haut	2,00% ↓	2,45% ↓	2,75% ↓	3,20% =

LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Marché	2,26% ↓	2,54% ↓	2,81% ↓	3,30% ↓

Les taux les plus hauts négociés par CAFPI restent inférieurs de

0,13%

en moyenne par rapport aux taux du marché



POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012 *	NOVEMBRE 2014 *
Taux (hors assurance)	4,05%	2,36%
Prêt long terme sur 20 ans	164 305€	191 165€
Échéance hors assurance	1000€	
Evolution du montant total emprunté	+ 16,35 %	
Coût total du prêt long terme	75 693€	48 835€
Economie sur coût de crédit	26 858€	

*Comparaison avec janvier 2012, les taux étant revenus au même niveau qu'en novembre 2013

	01/2012		11/2014		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	3 035 €	62,99 m ²	4,7 m²	8,07%
Lille	2 245 €	73,19 m ²	2 548 €	75,03 m ²	1,84 m²	2,51%
Lyon	3 233 €	50,82 m ²	3 448 €	55,45 m ²	4,63 m²	9,11%
Marseille	2 470 €	66,52 m ²	2 999 €	63,75 m ²	-2,77 m²	-4,17%
Metz	1 961 €	83,79 m ²	1 971 €	96,99 m ²	13,2 m²	15,76%
Nantes	2 680 €	61,31 m ²	2 610 €	73,24 m ²	11,94 m²	19,47%
Nice	3 816 €	43,06 m ²	3 794 €	50,39 m ²	7,33 m²	17,02%
Paris	8 405 €	19,55 m ²	9 207 €	20,76 m ²	1,21 m²	6,21%
Rennes	2 421 €	67,87 m ²	2 395 €	79,82 m ²	11,95 m²	17,61%
Rouen	2 556 €	64,28 m ²	2 403 €	79,55 m ²	15,27 m²	23,76%
Strasbourg	2 281 €	72,03 m ²	2 394 €	79,85 m ²	7,82 m²	10,86%
Toulouse	2 557 €	64,26 m ²	2 469 €	77,43 m ²	13,17 m²	20,49%

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