

BONNE RENTRÉE POUR LES TAUX ET LES MARCHÉS IMMOBILIERS

Les Cassandre en auront été pour leur frais, la fin des taux bas qu'ils avaient annoncée pour faire le buzz ne s'est pas produite. La hausse constatée au début de l'été n'a pas été une inversion de tendance et les taux des prêts immobiliers sont restés à un niveau très correct. Certaines banques pourraient même refaire baisser les leurs pour accélérer leur production en septembre et octobre.

LEVÉE DE L'ALERTE GRECQUE



La Grèce n'a donc pas eu l'impact redouté et la tension des marchés en a été apaisée. C'en est suivi la chute de la bourse chinoise, courant août, qui a conduit les investisseurs à se tourner vers les placements OAT, sécurisés et donc sécurisants. Les obligations d'Etat oscillent à présent autour 1% et pourraient connaître une nouvelle baisse. Conséquence, la petite hausse des taux du crédit constatée cet été a été vite gelée. Le taux fixe à 20 ans pourrait même revenir en dessous de 2%. On s'achemine donc vers une stabilité des taux jusqu'à la fin de l'année, mais c'est peut-être un bien pour un mal.

Si la remontée des taux de la Banque Centrale Européenne (BCE) n'a pas eu lieu, c'est parce que les performances attendues de notre économie n'ont pas été au rendez-vous. Il faudra, en effet, attendre le retour d'une croissance solide pour faire repartir l'inflation et assister à une remontée des taux. Pour l'instant, la reprise hésitante laisse entrevoir une inflation modérée en 2016, de l'ordre de 0,5%.

MAINTIEN DE LA VIGILANCE SUR LA CROISSANCE



HEUREUX EMPRUNTEURS



En attendant, les taux bas font le bonheur des acquéreurs. Il y a un an, en septembre 2014, un prêt sur 20 ans se négociait au taux moyen national de 3,04% (entre 2,45% et 2,95% chez CAFPI). Aujourd'hui, en septembre 2015, il se négocie à 2,63% au plan national et entre 1,90% et 2,20% chez CAFPI. Or, un gain de 50 points de base, faisant passer le taux de crédit à 2,5% au lieu de 3%, par exemple, permet d'emprunter 188 714 euros au lieu de 180 311 euros, pour une même mensualité de 1 000 euros.

Du coup, les marchés immobiliers en profitent pour revenir progressivement à une meilleure fortune, avec un 1^{er} semestre 2015 au-delà de toutes les espérances.

Dans l'existant, le nombre de transactions sera en hausse par rapport à 2014. Les 750 000 ventes pourront être dépassées, on pourrait même s'approcher des 800 000 transactions (contre 700 000 en 2014). Le repli des prix, constaté dans quasiment toutes les grandes villes, se traduit par une hausse sensible du pouvoir d'achat immobilier. A Metz, Nantes, Rennes et Toulouse, à budget identique, on peut acheter une pièce de plus par rapport à janvier 2012. Et deux à Rouen !

Dans le neuf, 30 764 logements (appartements et maisons de promoteurs) ont été vendus au 2^e trimestre 2015, soit une hausse de 23,1% sur un an. Il devient urgent d'ouvrir de nouveaux chantiers de construction pour répondre à la demande, car les stocks s'épuisent.

RÉVEIL DES MARCHÉS IMMOBILIERS



RENTRÉE BANCAIRE SOUS LES MEILLEURS AUSPICES



Le volume des crédits accordés au 1^{er} semestre 2015 est en hausse de 30% par rapport au 1^{er} semestre 2014. Certes, la part des opérations de renégociation des prêts en cours est importante (environ 40%). Mais 2015 devrait être une année record. Un succès dont CAFPI profite pleinement : le nombre des dossiers montés sur les 8 premiers mois de 2015 est en hausse de 50% par rapport à la même période de 2014 !

LES TAUX FIXES NÉGOCIÉS PAR CAFPI EN SEPTEMBRE	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
LE + BAS	1,45% ↗	1,75% ↗	1,90% ↗	2,22% ↗
LE + HAUT	1,70% ↗	2,05% ↗	2,25% ↗	2,75% ↗
LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHÉ				
MARCHÉ	2,03% ↗	2,34% ↗	2,63% ↗	3,14% ↗

Taux donnés à titre indicatif sur les barèmes en vigueur en date du 25/08/2015

LES TAUX LES PLUS HAUTS NÉGOCIÉS PAR CAFPI RESTENT, EN MOYENNE PAR RAPPORT AUX TAUX DU MARCHÉ, INFÉRIEURS DE :



POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012*	SEPTEMBRE 2015*
TAUX (HORS ASSURANCE)	4,05%	2,11%
PRÊT LONG TERME SUR 20 ANS	164 305 €	195 653€
ÉCHÉANCE HORS ASSURANCE	1000 €	
ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL EMPRUNTÉ	+ 19,08 %	
COÛT TOTAL DU PRÊT LONG TERME	75 693 €	44 347 €
ÉCONOMIE SUR COÛT DE CRÉDIT	31 346 €	

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

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012		SEPTEMBRE 2015		ÉVO DU NB DE M ² / %	
	€	☑	€	☑		
BORDEAUX	2 819 €/M ²	58,28 M ²	3 091 €/M ²	63,30 M ²	5,01 M ²	8,60%
LILLE	2 245 €/M ²	73,19 M ²	2 512 €/M ²	77,89 M ²	4,70 M ²	6,42%
LYON	3 233 €/M ²	50,82 M ²	3 473 €/M ²	56,34 M ²	5,52 M ²	10,86%
MARSEILLE	2 470 €/M ²	66,52 M ²	3 026 €/M ²	64,65 M ²	-1,87 M ²	-2,81%
METZ	1 961 €/M ²	83,79 M ²	2 018 €/M ²	96,95 M ²	13,17 M ²	15,72%
NANTES	2 680 €/M ²	61,31 M ²	2 630 €/M ²	74,39 M ²	13,08 M ²	21,34%
NICE	3 816 €/M ²	43,06 M ²	3 790 €/M ²	51,62 M ²	8,57 M ²	19,90%
PARIS	8 405 €/M ²	19,55 M ²	8 965 €/M ²	21,82 M ²	2,27 M ²	11,64%
RENNES	2 421 €/M ²	67,87 M ²	2 305 €/M ²	84,88 M ²	17,02 M ²	25,07%
ROUEN	2 556 €/M ²	64,28 M ²	2 273 €/M ²	86,08 M ²	21,79 M ²	33,91%
STRASBOURG	2 281 €/M ²	72,03 M ²	2 612 €/M ²	74,91 M ²	2,87 M ²	3,99%
TOULOUSE	2 557 €/M ²	64,26 M ²	2 479 €/M ²	78,92 M ²	14,67 M ²	22,83%

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

Besoin d'une simulation urgente? Prêts immobiliers, assurances emprunteurs, regroupement de crédits : marketing@cafpi.fr

Cafpi en bref :

Cafpi est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Employant plus de 1.200 personnes, Cafpi est présent, via ses 196 agences en propre, dans toute la France & DOM-TOM et le Maroc. En 2014, Cafpi a réalisé 31 500 dossiers (contre 33 300 en 2013), pour 5,8 milliards d'euros de crédits signés (6,04 milliards en 2013). Le métier de courtage en prêts immobiliers est en plein essor puisque près de 30 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, Cafpi obtient des 130 banques partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. Cafpi est également présent sur le web avec son site www.cafpi.fr ainsi que pour ses autres offres spécialisées ; www.vitae-assurances.com pour les assurances emprunteurs et www.cafpi-regroupementcredits.fr pour son offre de regroupement de crédits. En 2010, sous l'impulsion de Cafpi, naît l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but d'accompagner les évolutions réglementaires et législatives de l'encadrement de la profession et représenter les courtiers auprès du grand public (www.apic.fr).



Contact Presse
Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klöckl - 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com



Cafpi - 01 69 51 00 00
Philippe Taboret - Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 - p.taboret@cafpi.fr