

Où s'arrêtera la baisse des taux ?

Depuis juin, les records de taux ne cessent d'être battus. Encore une fois en août, où le taux fixe moyen sur 20 ans atteint 2,59 %, CAFPI obtient des conditions encore meilleures. Le taux le plus bas négocié s'affiche à 2,15 % pour les meilleurs dossiers. Les des taux les plus hauts qu'il propose sont en moyenne inférieurs de 0,10 % par rapport à ceux du marché.

Les actions de la Banque Centrale Européenne (BCE) sur les marchés (baisse du taux directeur principal à 0,15%, baisse du taux de prêt marginal à 0,4%, contre 0,75% auparavant, intérêt négatif (-0,10%) pour « rémunérer » les dépôts placés par les banques) et la garantie de soutien qu'elle apporte à l'économie protègent, pendant cette « trêve estivale » les OAT 10 ans. Cette situation devrait perdurer jusqu'à la fin de l'été et assurer ainsi un maintien des taux à un faible niveau pendant encore plusieurs mois.

Des banques prêteuses... Dans de telles conditions l'argent n'est pas cher pour les établissements financiers et leurs marges sont assurées. Dans un marché au ralenti, les banques n'hésitent pas à répercuter les baisses sur leur clientèle, d'autant plus qu'elles doivent atteindre leurs objectifs.

Le marché s'essouffle... Le premier semestre de 2014 a connu une bonne productivité, et une activité soutenue. Toutefois, durant cet été le marché montre des signes d'essoufflement. L'activité est en baisse par rapport à l'an dernier. Le second semestre s'annonce donc moins favorable que le premier.

A cela s'ajoutent les mesures gouvernementales qui, en repoussant à la rentrée 2015 des mesures d'importance telles que l'élargissement du PTZ dans l'ancien, provoquent de l'attente chez les acquéreurs.

Les investisseurs espèrent, les primo-accédants attendent ... L'investissement locatif reste en deçà de ses performances habituelles, le manque de confiance en l'avenir provoquant un certain désamour des investisseurs. Pourtant les mesures annoncées par le gouvernement (hausse de la réduction d'impôt, modification du zonage...) pourraient leur redonner la sécurité attendue pour investir.

Les primo-accédants, bénéficiant du PTZ élargi dans le neuf, vont se retrouver face à une pénurie de logements les empêchant de réaliser leurs projets immobiliers. Dans l'ancien, le PTZ ne sera de retour qu'en début 2015, incitant les jeunes ménages à repousser leur achat d'un an.

...mais le pouvoir d'achat immobilier restent au beau fixe. La conjonction des baisses des taux et des prix permet, à mensualité égale, aux acquéreurs d'acheter plus grand. Ainsi, à Toulouse, Rouen ou Metz, c'est 10, 11 ou même 12 m² supplémentaire qu'il est possible d'acquérir. Et dans des villes telles que Nantes, Rennes ou Strasbourg, on atteint presque les 10 m². Cela représente une pièce de plus !

Il s'agit donc de profiter de l'été pour saisir les opportunités, la fin de l'année pouvant être moins avantageuse.

LES TAUX FIXES NEGOCIES PAR CAFPI EN AOUT

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Le + Bas	1,82% ↓	2,10% =	2,15% ↓	2,83% =
Le + Haut	2,30% ↓	2,80% ↓	3,05% ↓	3,35% ↓

LES TAUX NATIONAUX MOYENS SUR LE MARCHE

Durée	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
Marché	2,54% ↓	2,80% ↓	3,08% ↓	3,50% ↓

Les taux les plus hauts négociés par CAFPI restent inférieurs de

0,10%

en moyenne par rapport aux taux du marché

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

	JANVIER 2012 *	AOÛT 2014 *
Taux (hors assurance)	4,05%	2,59%
Prêt long terme sur 20 ans	164 305€	187 162€
Échéance hors assurance	1000€	
Evolution du montant total emprunté	+ 13,91 %	
Coût total du prêt long terme	75 693€	52 839€
Economie sur coût de crédit	20 981€	

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

	01/2012		08/2014		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	2 997 €	61,32 m ²	3,03 m²	5,21%
Lille	2 245 €	73,19 m ²	2 507 €	73,3 m ²	0,12 m²	0,16%
Lyon	3 233 €	50,82 m ²	3 423 €	53,7 m ²	2,87 m²	5,66%
Marseille	2 470 €	66,52 m ²	3 003 €	61,19 m ²	-5,33 m²	-8,02%
Metz	1 961 €	83,79 m ²	1 912 €	96,12 m ²	12,33 m²	14,72%
Nantes	2 680 €	61,31 m ²	2 592 €	70,9 m ²	9,59 m²	15,65%
Nice	3 816 €	43,06 m ²	3 804 €	48,31 m ²	5,25 m²	12,20%
Paris	8 405 €	19,55 m ²	9 304 €	19,75 m ²	0,2 m²	1,05%
Rennes	2 421 €	67,87 m ²	2 381 €	77,18 m ²	9,32 m²	13,73%
Rouen	2 556 €	64,28 m ²	2 441 €	75,29 m ²	11,0 m²	17,12%
Strasbourg	2 281 €	72,03 m ²	2 274 €	80,82 m ²	8,78 m²	12,19%
Toulouse	2 557 €	64,26 m ²	2 464 €	74,58 m ²	10,33 m²	16,07%

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