

L'ENQUÊTE

**LA BAISSÉ DES PRIX DE L'IMMOBILIER S'ACCÉLÈRE EN 2015**

Bien que les prix semblent résister dans quelques grandes villes, les décotes sont inévitables dès que l'on s'en éloigne. Retour sur une année 2014 difficile pour l'immobilier et prévisions pour 2015. Après trois ans d'érosion des prix, on ne compte plus que très peu de villes qui peuvent encore afficher des tarifs en hausse. Aujourd'hui étendue sur l'ensemble du territoire, la baisse des prix s'accélère d'après le dernier indice des notaires. Le prix moyen des logements a reculé de - 1,2 % entre les troisième et quatrième trimestres 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la baisse des prix dans l'immobilier ancien s'établit à - 2,4 % pour les maisons et - 2,5 % pour les appartements. Des chiffres qui pourraient encore augmenter dans les mois à venir. Les notaires estiment en effet que, sur la période de mars à mai 2015, le repli pourrait s'élever à - 3,6 % pour les appartements et - 2,3 % pour les maisons.

**UNE FRANCE DISPARATE**

Des disparités régionales ressortent malgré tout de cette érosion généralisée où même des grandes villes doivent revoir leurs tarifs au rabais. En effet, "il se confirme que les prix baissent aussi légèrement dans les agglomérations mais de manière plus significative dès lors que l'on s'en éloigne" précisent les notaires, au point que

"certaines zones rurales n'ont aucune transaction réalisée" Ainsi, alors que l'Île-de-France affiche une baisse de - 2 %, la province accuse un recul supérieur de - 2,9 %. Les villes qui peuvent encore se permettre d'augmenter leur prix se comptent elles sur les doigts de la main. Celles qui affichent encore des prix à la hausse pour les ventes de maisons sont Douai - Lens (+ 2,4 %), Marseille - Aix-en-Provence (+ 5 %) et Nice (+ 7 %). La chute se généralise ailleurs à près de - 7 %, comme à Rouen ou Lille.

Une situation similaire pour les appartements où la dégringolade continue à Toulon (- 11,2 %), Reims (- 11,1 %) et Saint-Etienne (- 10,1 %). Seules trois grandes agglomérations continuent, sur ce marché, à voir leurs prix augmenter entre octobre 2013 et octobre 2014 : Toulouse (+ 3,3 %), Bordeaux (+ 1,3 %) et Lyon (+ 0,2 %). Des chiffres alarmant pour la plupart, mais pour autant pas question de tout voir un gris. Les derniers indicateurs des notaires laissent entrevoir "une reprise économique progressive" annoncent-ils, "mais dont nous ignorons aujourd'hui si elle bénéficiera au marché immobilier".

Un avenir incertain qui laisse, pour le moment, de belles opportunités aux candidats à l'achat. Les promoteurs semblent d'ailleurs "retrouver le sourire" puisque le nombre de réservations de logements neufs augmente depuis fin 2014 grâce au dispositif Duflot.

DU CÔTÉ DES PROS

**SELON LES CHIFFRES DE LA BANQUE DE FRANCE, LES BANQUES ONT OCTROYÉ 372 MILLIARDS D'EUROS DE CRÉDITS AUX PME L'ANNÉE DERNIÈRE. MÊME SI L'ACCÈS AU CRÉDIT DEMEURE DIFFICILE, LES AGENCES BANCAIRES RESTENT LES PRINCIPALES POURVOYEUSES DE FONDS DES ENTREPRISES FRANÇAISES. ET LE CONTEXTE ACTUEL SEMBLE À NOUVEAU PORTEUR...**

Les relations entre les TPE-PME et les banques sont toujours tendues. Les entrepreneurs sont nombreux à avoir des besoins de trésorerie et les banques ne suivent pas facilement. Selon les chiffres de la Banque de France, les banques ont pourtant octroyé 372 milliards d'euros de crédits aux PME l'année dernière. Un montant en hausse de 1,7% par rapport à 2013. Les choses restent cependant problématiques pour les entreprises fragiles : Certaines arrivent devant les banques en étant particulièrement affaiblies d'avoir trop attendu.

**CROWDFUNDING, BOURSE DES PME, OU CRÉDIT INTERENTREPRISES,** de nombreuses solutions alternatives de financement tendent aujourd'hui à se développer. Mais elles restent marginales. S'autofinancer ou pousser la porte de son agence bancaire demeure le premier réflexe des entrepreneurs en cas de besoin. Les crédits bancaires représentent d'ailleurs 61 % des dettes des entreprises en France, une proportion qui augmente pour les petites structures : la banque reste la colonne vertébrale du financement des PME.

C'est d'autant plus plausible que les banques françaises sont aujourd'hui tout particulièrement disposées à les financer. Le contexte est en effet favorable, notamment du fait de l'évolution de la réglementation européenne concernant les normes prudentielles imposées aux banques. Certes, les accords de Bâle III, conclus en 2010 mais adoptés en 2013 au niveau européen, ont conduit les banques à plus de sévérité en renforçant la qualité et le niveau de fonds propres dont elles doivent disposer en proportion des prêts qu'elles accordent. Elles ont



donc réduit leur activité pour augmenter leur capital et se préparer aux stress tests, menés fin 2014 par la Banque centrale européenne (BCE) pour vérifier leur solidité.

**DES SIGNES DE REPRISE DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE.** Mais depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'article 501 du règlement CRR\*, qui accompagne la transcription des accords de Bâle, leur permet de réduire de 25 % le ratio de fonds propres qu'elles doivent mettre en face des crédits quand elles prêtent aux PME. A cela s'ajoute le faible niveau des taux d'intérêts entretenu par la politique monétaire très accommodante de la BCE : Cela faisait longtemps que les astres n'avaient pas été aussi favorables pour les petites entreprises.

D'ailleurs, l'ensemble des acteurs s'accordent pour constater un frémissement de la demande de crédit depuis le début d'année. Et si c'est peut-être le signe d'une reprise des projets du côté des entreprises, les banques elles sont bien dans les starting-blocks. Avis aux demandeurs !

\*Cash Reserve Ratio

**NOTRE BAROMETRE NATIONAL - TAUX CRÉDIT IMMOBILIERS (arrêté au 04/04/2015)**

DURÉE	EVOLUTION	TAUX MOYENS BANQUES	MEILLEUR TAUX NÉGOCIÉS* FINANCE conseil
7 ans	↘	1,60%	<b>1,10%</b>
10 ans	→	1,80%	<b>1,28%</b>
15 ans	↘	1,95%	<b>1,62%</b>
20 ans	↘	2,20%	<b>1,75%</b>
25 ans	↘	2,48%	<b>2,01%</b>

\*Non contractuel - des indicateurs peuvent varier en fonction de la région  
Mise à jour le 01/06/2015 - EVOLUTION : Taux comparés par rapport au 01/05 /2015

édito



Lionel GOASDOUE

Directeur Associé - FINANCE CONSEIL ILE DE FRANCE

**Assurance emprunteur : hausse des demandes chez les établissements non bancaires**

La longue période de baisse des taux des crédits a mis en lumière le coût que pouvait représenter l'assurance emprunteur dans le financement d'un projet immobilier et l'impact financier qu'elle pouvait avoir sur l'échéance mensuelle.

Or, depuis le début de l'année, la loi Hamon permet de changer d'assurance emprunteur pendant un an après l'obtention d'un prêt.

Ainsi, il n'est plus rare de voir les acquéreurs, à la fois plus attentifs et plus avertis, comparer, avant tout engagement, les éléments constitutifs de leur futur police : couvertures, quotités, coût global... les caractéristiques des contrats proposés par les banques et les assurances deviennent, au même titre que les conditions de taux, sujets à négociation.

L'ouverture à la concurrence permet aux établissements dits "non bancaires" d'être plus souvent choisis pour assurer un prêt immobilier. Alors qu'elle ne représentait que 14% du marché en 2013, la délégation d'assurance été multipliée par 4 en 2014 et, avec la loi Hamon, on peut s'attendre à ce que ces indicateurs progressent fortement : la mise en concurrence pouvant générer de belles économies, encore faudra-t-il comparer ce qui est comparable...

Mais, à conditions équivalentes, il existe bel et bien des écarts tarifaires significatifs entre les établissements : c'est ce qui pousse les acquéreurs à faire jouer la concurrence afin de réduire le coût d'acquisition de leur bien et gagner ainsi un peu de pouvoir d'achat.

Aujourd'hui, 9 demandes de délégations sur 10 sont acceptées par les banques.

Depuis mai, ces dernières ne peuvent motiver leur refus qu'en se basant sur une liste officielle de 18 critères et à partir d'octobre :

elles devront remettre aux clients une fiche d'information détaillant les caractéristiques de l'assurance emprunteur proposée.

elles ne pourront pas s'opposer à un changement d'assurance emprunteur si la nouvelle propose les mêmes garanties.

Dans l'esprit des futurs acquéreurs, il est désormais acquis que, comme pour la renégociation de prêt, le changement d'assurance emprunteur (à garanties équivalentes) va offrir, à de nombreux foyers, la possibilité de réaliser de substantielles économies sur l'acquisition d'un bien immobilier.

Encore une excellente raison pour faire appel à un courtier dont la démarche ne s'arrête pas à la simple étude comparative d'un taux.



NEWS

L'ACTU DU GROUPE

COMMUNICATION

• Dinan, Lamballe, Rennes, et demain Saint Malo : peut-être croiserez-vous prochainement la route du premier véhicule arborant fièrement les couleurs de FINANCE CONSEIL. Une initiative de notre filiale Bretonne qui ne manquera certainement pas d'attirer les regards !



OUVERTURE AGENCE



• Ouverture le 30 juin prochain de l'agence de Vallet. Jeremy MIGNE y recevra Professionnels et Particuliers pour étudier et financer leurs projets.

Le 30 juin vous pourrez adhérer et présenter vos projets sur le : [www.aire-projet.fr](http://www.aire-projet.fr)

**AIRE : Qu'est-ce que c'est ?**

C'est Une association loi 1901 créée par des cabinets d'expertise comptable et FINANCE CONSEIL

C'est Un outil de financement de proximité pour les créateurs et repreneurs

C'est Une plateforme de mise en relation entre des porteurs de projets et des investisseurs

C'est donner du sens à son épargne en participant activement à la création du développement local de demain.

**ENSEMBLE**  
FINANÇONS L'HOMME ET SES PROJETS  
[WWW.AIRE-PROJET.FR](http://WWW.AIRE-PROJET.FR)  
L'ECONOMIE RÉELLE ET LOCALE A UN VISAGE : LE VOTRE  
SON FINANCEMENT A DESORMAIS UN NOM...  
une communauté d'investisseurs qui partage vos valeurs