

Paris, le 25 août 2014

EMPRUNTIS.COM et EMPRUNTIS L'AGENCE sont des marques du groupe COVEA (MAAF / MMA / GMF)

Pouvoir d'achat immobilier : où achètent les Français ?

Pour aborder cette rentrée immobilière 2014, Empruntis a choisi de mener deux enquêtes à partir de ses données internes ainsi que celles de ses partenaires. La première dresse un état des lieux du pouvoir d'achat immobilier des Français et la deuxième étude met en avant les intentions d'achat des Franciliens.

Etude 1 : Comment a évolué le pouvoir d'achat immobilier des Français ?

Taux plancher, baisse des prix, nouvelles lois... quelles sont les conséquences sur le pouvoir d'achat immobilier des Français ?

Contexte, les trois tendances du crédit :

1. **Des taux plancher : 2,70% sur 15 ans et 2,95% sur 20 ans au 1^{er} août.** « *On ne cesse de le répéter mais il ne faut pas oublier que cela fait plus de 70 ans que les taux d'emprunt n'ont pas été aussi bas* », rappelle **Thierry Bernard, président d'Empruntis.**
⇒ Résultat, la renégociation de crédit redémarre depuis mai et tend à s'accélérer cet été.
2. **Les banques peinent à atteindre leurs objectifs** : Après une excellente année 2013 portée par la renégociation de crédit, la production de prêts a nettement ralenti sur le premier semestre 2014. La majorité des banques déploie donc une politique volontariste pour atteindre leur objectif en cette fin d'année. « *Une bonne nouvelle pour les candidats à l'acquisition car cela pousse les établissements à négocier leurs taux, de 0,20 à 0,40 point par rapport aux barèmes affichés* », souligne **Thierry Bernard.**
⇒ Les banques jouent le jeu du financement aux particuliers.
3. **La baisse des taux ne sera pas éternelle.** « *Il est difficile d'aller en dessous d'un taux plancher, les taux devraient donc se maintenir à la rentrée avant de remonter en fin d'année suite à la probable hausse des OAT* » poursuit **Thierry Bernard.**

Du côté des prix de la pierre, les professionnels de l'immobilier misent davantage sur une stabilisation.

Si l'on suit ce scénario avec une remontée des taux 0,20 point en fin d'année, 3% d'acquéreurs seraient à nouveau exclus de l'accession à la propriété :

Taux		+ 0,20%	+ 0,40%
Prix		=	=
Base de foyers finançables	100	97	93

Conséquences sur le pouvoir d'achat immobilier ville par ville :

Grâce à la légère baisse des prix sur la première partie de l'année et au niveau historique des taux, le pouvoir d'achat immobilier a augmenté depuis septembre 2013 dans toutes les villes, et plus particulièrement à Paris :

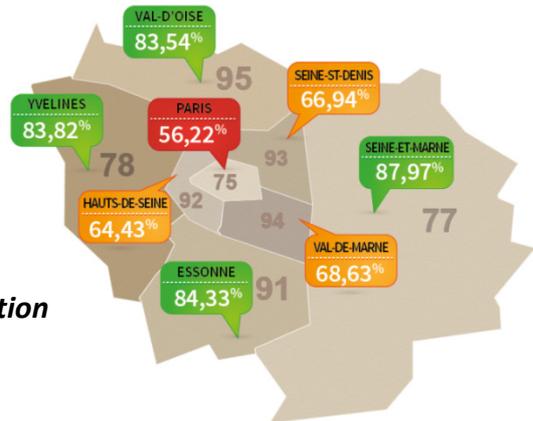
Classement des villes au plus haut pouvoir d'achat immobilier au 1^{er} juillet 2014					
Ville	Revenus moyens par ménage (INSEE)	Prix par m ² (MeilleursAgents.com)*	Taux (Empruntis)*	Pouvoir d'achat (en m ²)	Variation du pouvoir d'achat depuis septembre 2013
Rennes	2 726€	2 421€	3%	69	0,8%
Nantes	2 894€	2 639€	3%	67	2,8%
Strasbourg	2 766€	2 576€	3,15%	65	1,2%
Toulouse	2 754€	2 776€	3,05%	60	0,4%
Marseille	2 556€	2 580€	3,10%	60	4,7%
Lyon	3 261€	3 338€	3,10%	59	2%
Bordeaux	2 911€	3 020€	3,05%	59	1,2%
Lille	2 516€	2 869€	3,15%	53	2,8%
Nice	2 747€	3 900€	3,10%	43	3,4%
Paris	5 178€	8 052€	3,05%	40	5,4%

*Données en vigueur au 1^{er} juillet 2014

Etude 2 : Où souhaitent acheter les Franciliens ?

D'après notre étude, même si une très large majorité des Franciliens (**89,89%**) souhaite rester en Ile-de-France, tous n'ont pas le budget pour acheter dans leur département d'habitation. Si l'on compare les départements franciliens :

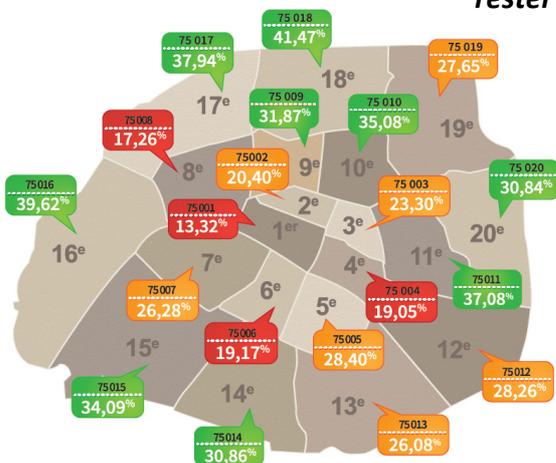
- Paris, département le plus cher de France, est aussi celui où il est le plus difficile de rester et où l'on projette le moins d'acheter. Un Parisien qui achète dans la capitale a en effet en moyenne 7 839€ de revenus mensuels.
- A l'opposé, la Seine-et-Marne est non seulement le département le plus accessible de la région mais aussi celui où les habitants envisagent le plus de rester.



Part des Franciliens qui ont l'intention d'acheter dans le même département

Même phénomène au sein de la capitale : les habitants du centre, où se trouvent les appartements les plus chers, sont aussi ceux qui envisagent le plus de quitter leur arrondissement.

Part des Parisiens ayant l'intention de rester dans le même arrondissement



Même s'ils achètent ailleurs, les Parisiens préfèrent rester dans un secteur familial en choisissant des arrondissements limitrophes. Même raisonnablement lorsqu'ils envisagent d'acheter hors de Paris : **les habitants du Nord-Est préfèrent le 93** quand ceux du **Sud-Ouest cherchent dans le 92**. Le

choix s'opère ensuite en fonction de la présence de métro et d'autres transports publics.

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir la totalité de nos études *Comment a évolué le pouvoir d'achat immobilier des Français ?* et *Où souhaitent acheter les Franciliens ?*

Contact presse :

rp@empruntis.com - Tel : 01.77.93.36.61 / 06.32.15.47.57