



Pouvoir d'achat #immobilier :

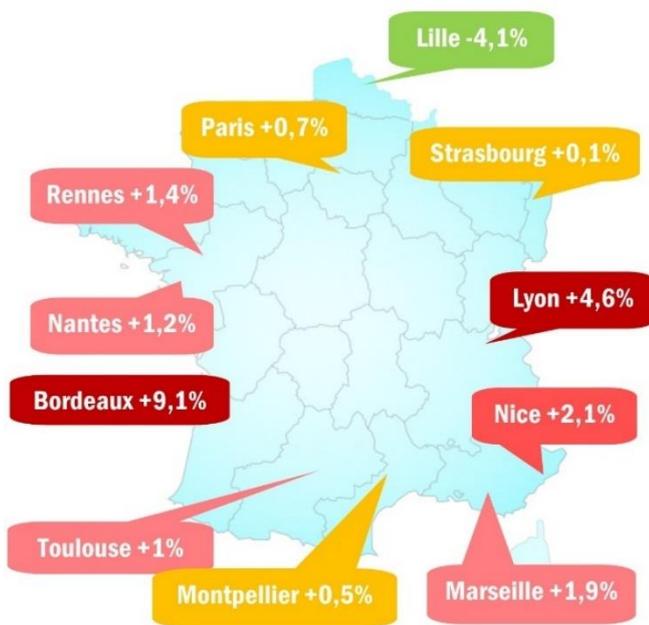
Quand les taux bas, quasi historiques, ne suffisent plus... La détente des prix fortement espérée !

Saint-Denis, le 11 juin 2018 – Alors que l'on constate que les taux d'emprunt ont reculé en moyenne de 20 centimes sur ces 6 derniers mois dans les grandes métropoles françaises, les prix ont (encore et toujours) augmenté. Résultats : le pouvoir d'achat des ménages se contracte à nouveau. Pour la deuxième fois consécutive, les mensualités ont augmenté dans 10 des 11 villes de [notre étude](#). Les écarts se creusent entre les villes mais aussi entre les acquéreurs.

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages recule depuis 1 an dans les grandes métropoles françaises !

« En 6 mois, les taux ont baissé en moyenne de 19 centimes soit une diminution de 15% du coût de l'argent pour les emprunteurs, relève Cécile Roquelaure. Pour autant, le pouvoir d'achat immobilier se voit encore rogner. Déjà sur le précédent semestre, nous notions que le niveau bas des taux ne permettait pas aux Français de conserver le même pouvoir d'achat, c'est à nouveau vrai aujourd'hui. Les taux, malgré leur niveau proche des plus bas historiques, ne peuvent compenser la hausse prix. Il faut dire que ces derniers ont grimpé en moyenne de 3,6%, sur ces 6 derniers mois mais avec de très fortes disparités : entre 2% à Strasbourg et 11.3% à Bordeaux. Seule Lille fait figure d'exception avec des prix qui ont reculé de 2,25%. »

Evolution des mensualités entre janvier et juin 2018 :



Le marché immobilier marque le pas !

L'écart se creuse entre les villes :

- Pour un 90 m² à Strasbourg, les acquéreurs ne pourront acquérir qu'un 75 m² à Lyon ;

- Pour un 75 m² à Lille, les emprunteurs auront un 45 m² à Bordeaux ;
- Pour un 30 m² à Paris, il est possible d'acheter un 110 m² à Lille ;
- A m² équivalents, il faut déboursier 1,5 fois plus à Bordeaux qu'à Toulouse et 3,2 fois plus à Paris qu'à Toulouse.

Nous sommes à la croisée des chemins : les taux sont historiquement bas et les perspectives ne peuvent pas être à nouveau baissières, en tous cas insuffisamment pour redonner du pouvoir d'achat. En effet, les marges des banques sur l'activité de crédit immobilier sont fortement entachées par les réglementations successives (délégation d'assurance...).

« **Il est impératif que le marché retrouve la raison : dans les grandes métropoles ou la demande est forte, les prix constituent un véritable handicap** », explique Cécile Roquelaure.

Surtout que le volume de biens disponibles devrait baisser en raison du ralentissement de la construction (les mises en chantier dans le collectif ont baissé de 6.1% entre le dernier trimestre 2017 et le 1^{er} trimestre 2018 selon la FPI). On voit les premiers impacts du ralentissement de la demande dont le pouvoir d'achat est contraint : annonce des premières stagnations de prix.

Pour Cécile Roquelaure, « *les banques soutiennent le marché à bout de bras, certes pas par philanthropie mais car les objectifs de captation de nouveaux clients sont élevés. Cependant, elles ne peuvent pas aller plus loin. C'est désormais au marché de se réguler pour permettre au plus grand nombre d'emprunteurs de revenir.* »

Les Français pas tous logés à la même enseigne

Bien sûr, le pouvoir d'achat varie fortement en fonction des revenus en raison de la capacité d'endettement mais aussi selon les critères des banques, les revenus conditionnent le taux d'emprunt.

Plus le profil est aisé plus, plus il profite de bonnes conditions. Pourquoi ? « *D'abord parce que les banques évaluent le niveau de risque de l'emprunteur et puis il ne faut pas oublier les revenus liés aux autres ventes et à la domiciliation. Les marges sur l'activité crédit se sont réduites, la domiciliation constitue un élément important de rentabilité financière* ».

Nous avons fait le calcul pour les 4 villes françaises les plus chères :



Exemple pour un emprunt de 200 000€ sur 20 ans :

Taux d'emprunt : 1,05%

- Mensualité : 924€
- Coût du crédit : 21 822€

Taux d'emprunt : 1,25%

- Mensualité : 942€
- Coût du crédit : 26 144€

Taux d'emprunt : 1,45%

- Mensualité : 960€
- Coût du crédit : 30 520€

Soit 40% d'écart sur le coût du crédit entre le 1^{er} et le 3^{eme} profil !

Si on combine les prix et le différentiel de taux en fonction des profils, les ménages les moins aisés sont contraints de s'éloigner des centres ville :

- Un ménage gagnant 7 000€ sur Paris pourra acquérir un bien de 59 m² dans le 18^{ème} arrondissement de la Capitale avec un pouvoir d'achat de 499 861€. Un ménage gagnant 5 000€ ne pourra plus acquérir un bien sur Paris, à m² équivalents, il devra s'exporter vers Clichy (92), quant au ménage ayant un revenu de 3 000€ il devra s'éloigner à Ivry sur Seine (94) et ne pourra acheter un bien que de 44 m².
- A Bordeaux, Nice et Lyon, les différents profils d'acquéreurs pourront acheter dans leur ville, mais devront faire des concessions sur la proximité avec l'hypercentre et sur la superficie.



« Les emprunteurs, même en période de taux bas, doivent faire jouer la concurrence pour optimiser leur pouvoir d'achat » explique Cécile Roquelaure. « Chaque centime compte : quel que soit le profil, la négociation permet de réduire le coût du crédit, et donc d'optimiser le pouvoir d'achat de l'emprunteur, même s'il ne peut compenser la hausse des prix ! ».

Sources : prix immobiliers selon Meilleursagents au 01/06/2018, taux de crédit selon empruntis.com au 02/06/2018.

Contacts presse :

Cécile ROQUELAURE - **Directrice communication & études**

Tél. 01 77 93 36 57 / 06 31 56 30 68 - cecile.roquelaure@empruntis.com

Maud BOUCHERON - **Chef de projet communication et relations presse**

Tél. 01 77 93 36 50 / 06 84 77 93 34 - maud.boucheron@empruntis.com

Pour suivre notre actualité, retrouvez-nous sur les réseaux sociaux : [Twitter](#) et [Facebook](#).

A propos d'Empruntis

Empruntis accompagne et conseille particuliers et professionnels dans la recherche de financements de leurs projets. Il propose à ses clients un réseau de plus de 140 agences spécialisées dans le courtage en crédit, un site internet, Empruntis.com, offrant tous les univers du financement (crédit immobilier, à la consommation,

regroupement de crédits et assurances, et une plateforme de courtiers spécialisés. Empruntis est une marque de Compagnie Européenne de Crédit, leader du courtage en crédit en France. Pour plus d'informations : www.empruntis.com et www.empruntis-agence.com