Immobilier neuf :
Le pouvoir d'achat immobilier dans le neuf des Français conforté dans 6 grandes villes sur 10

# Le pouvoir d'achat immobilier des Français au premier semestre 2018

Saint-Denis, le 27 septembre 2018 – **A l'occasion de cette rentrée 2018, Empruntis, spécialiste du courtage en crédit, publie sa première édition du baromètre semestriel du marché immobilier neuf dans 10 villes[1] de France, en partenariat avec Trouver-un-logement-neuf.com, site dédié à l'immobilier neuf.**

Empruntis et son partenaire proposent une analyse de l'évolution des taux immobiliers et des prix dans le neuf permettant d'évaluer le pouvoir d'achat immobilier des Français sur ce marché.

- Aujourd'hui les taux immobiliers flirtent avec ceux connus à l'automne 2016 (période historiquement bas pour les taux d'emprunt).
- Concernant les prix dans le neuf, une tendance à l'accalmie se dessine depuis le printemps 2018 dans certaines villes comme Bordeaux, Nice, Nantes et Strasbourg.
- 78.5% des achats dans le neuf (dans la promotion immobilière) concernent l'acquisition d'une résidence principale. Parmi ces achats, plus de 8 sur 10 sont réalisés par des primo-accédants.

## Immobilier neuf : Un environnement économique et financier favorable

Le pouvoir d'achat immobilier des Français dans le neuf est positivement impacté par des taux d'emprunt qui diminuent, entre 8 et 18 centimes, entre le mois de mars et le mois de septembre 2018 dans l'ensemble des 10 villes de cette étude[2]. Alors que la moitié des villes étudiées a vu ses prix augmenter, le taux minimum actuel (hors négociation) à 1,12% sur 20 ans, conforte le pouvoir d'achat immobilier des Français dans le neuf. Heureusement d'ailleurs car le marché a été impacté par le recentrage des aides à l'accession.

« *Ces conditions de financement exceptionnelles permettent de maintenir à minima le pouvoir d'achat des ménages. En effet, le recentrage des aides a un impact réel pour les primo-accédants. Bien qu'ils bénéficient de droits de mutation à titre onéreux plus faibles que dans l'ancien, ce qui limite l'apport, les acquéreurs doivent consacrer un budget plus important que dans l'ancien, même si le neuf offre bon nombre avantages (consommation d'énergie, absence de travaux…).* », **déclare Cécile Roquelaure, Directrice de la Communication et des Etudes Empruntis.**

## Prix de l'immobilier neuf : des disparités selon les villes

Au premier semestre 2018, Trouver-un-logement-neuf.com observe toujours une forte variabilité des prix dans les 10 grandes villes françaises. Pour exemple, en 6 mois, les prix dans le neuf (pour un T3) ont grimpé de +1,7% à Toulouse et jusqu'à 5,3% à Montpellier, tandis qu'à Nice et Lille, les prix ont baissé respectivement de 0,6% et 3,9%.

---

[1] Paris, Lyon, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Marseille, Lille et Toulouse
[2] Paris, Lyon, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Marseille, Lille et Toulouse

Après avoir beaucoup augmenté ces dernières années, d'autres villes, comme Bordeaux, affichent aujourd'hui un repli des prix.

A Paris, malgré une nouvelle hausse en cette fin d'été et un manque d'offres, il faut rappeler que les prix restent inférieurs par exemple aux années 2012/2013 où le prix moyen d'un trois pièces frôlait les 750 000 euros. Période où les taux d'intérêt étaient également bien supérieurs.

« *Le tassement des ventes aux investisseurs au premier semestre, presque 10 % de recul selon les chiffres des promoteurs, peut expliquer cette accalmie dans certaines villes, ce public tirant en général les prix vers le haut* », analyse Céline Coletto, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com.

## Un gain du pouvoir d'achat immobilier dans 6 grandes villes de France

Dans ces conditions, les mensualités pour un trois pièces, appartement avec deux chambres, varient entre 3 352 euros à Paris et 1 010 euros à Toulouse.
Avec une diminution de -2,3% de leurs mensualités, les Niçois et les Bordelais voient leur pouvoir d'achat immobilier augmenter ces derniers mois.

Au contraire, les mensualités pour devenir propriétaire dans le neuf ont augmenté à Montpellier (+3,5%), Lyon (+1,7%), Marseille (+1,3%) et Paris (+1,2%).
A Lyon par exemple, il faut désormais budgéter 1 537 par mois pour se payer un 3 pièces dans le neuf.
Avec 3,5% de pouvoir d'achat en moins, Montpellier est la ville qui présente la plus grande perte de pouvoir d'achat immobilier en moins de 6 mois.

Les Toulousains font figure d'exception. En effet, la baisse des taux immobiliers leur a permis d'augmenter leur pouvoir d'achat au premier semestre 2018 alors même que les prix de l'immobilier ont augmenté mais dans une moindre mesure.

La palme de cette édition revient à la ville de Lille, où un ménage peut emprunter 218 400 euros pour une mensualité de 1 016 euros. Les Lillois ont ainsi gagné 4,6% de pouvoir d'achat en 6 mois sur le marché de l'immobilier neuf.

**Lille : 1 016 € par mois**

| | | Evolution sur 6 mois |
|---|---|---|
| Prix | 218 400 € | - 8 800 € ↘ |
| Taux | 1,12 % | - 0.08 point ↘ |
| Mensualités | 1 016 € | - 4,6 % ↘ |

## Quelles perspectives à court terme ?

Côté financement, les taux devraient rester bas jusqu'à la fin de l'année et le demeurer en début d'année 2019. « *Les banques bénéficient pour l'instant de conditions de refinancement favorables tant que la BCE ne relève pas ses taux (relèvement annoncé pour l'été 2019). En outre, elles maintiennent des politiques de conquête de parts de marché très dynamiques* », indique Cécile Roquelaure. *De plus, en 2019, le PTZ dans le neuf ne sera pas modifié, ce qui constitue toujours un vrai coup de pouce pour les ménages, surtout que les critères pour en bénéficier restent très ouverts* ».

Selon Céline Coletto, le marché reste fébrile, « *Après deux années exceptionnelles, nous ressentons sur nos sites, un des premiers points d'entrée des acquéreurs dans leur parcours d'achat, un tassement de la demande depuis le début de l'année : recentrage du PTZ et du Pinel, hausse des prix, création de l'IFI… ont durci le marché. La fin d'année pourrait être plus favorable : accalmie sur les prix, nouvelle formule du prélèvement à la source pour les investisseurs pour lesquels la fin d'année est traditionnellement propice. Reste le manque d'offre, et le ralentissement des mises en chantier, que l'approche des élections municipales ne devraient pas améliorer dans les prochains mois* ».

Méthodologie
Simulations réalisées sur la base d'un emprunt sur 20 ans, financement du bien hors frais. Taux de 1,12% hors assurance, mensualités et coût du crédit hors assurance. Simulation PTZ avec apport des frais et RFR de 50 000 €, couple avec un enfant. Taux relevés le 20 septembre 2018. Taux hors assurance. Les taux varient selon le profil et le projet de l'emprunteur. Prix d'un trois-pièces relevé le 28 août 2018 sur le site Trouver-un-logement-neuf.com.

**Consulter la totalité des infographies du baromètre du neuf Empruntis ici :**
https://www.empruntis.com/espace-presse/infographie-pouvoir-achat-neuf.pdf

**Contacts presse :**
Cécile ROQUELAURE - **Directrice communication & études**
Tél. 01 77 93 36 57 / 06 31 56 30 68 - cecile.roquelaure@empruntis.com
Chloé Méhat – **Agence RUMEUR PUBLIQUE**
Tél. 01 55 74 52 35 / 07 77 14 61 85 – chloe@rumeurpublique.fr
Céline Coletto – Porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com
Tel : 04 50 09 50 05 - ccoletto@gao-communication.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*

***A propos de Trouver-un-logement-neuf.com :***

*Lancé en 2004, le portail Trouver-un-logement-neuf.com est désormais l'un des plus importants sites consacrés à l'immobilier neuf avec une offre de 7 000 programmes neufs et terrains à bâtir disponibles sur l'hexagone.*
*Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao communication, qui réunit 4 autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :*
*- Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com, dédié à l'écohabitat et l'écoconstruction*
*- Infos.trouver-un-logement-neuf.com, site d'informations sur l'immobilier neuf*
*- Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com, site consacré à l'investissement locatif avec la loi Pinel*
*- Mon-logement-neuf.info, site d'échanges d'informations entre les promoteurs et leurs acquéreurs.*