

Le 29 octobre 2021

Pouvoir d'achat immobilier : en 2021, devenir propriétaire en France coûte tous les mois 12% de plus qu'en 2015

SeLoger & Empruntis lancent la 2^{ème} édition de « l'Immobilier Tout Compris » (ITC), le 1^{er} indicateur donnant une vision complète du pouvoir d'achat immobilier. L'ITC prend en compte, le prix du logement, la fiscalité locale (taxe foncière), les droits de mutation à titre onéreux ainsi que les frais liés au crédit immobilier : taux d'emprunt et d'assurance, frais de garantie et de banque.

Pour cette deuxième vague, cet indicateur semestriel inédit analyse l'évolution du budget réel des ménages français pour acheter un bien immobilier, entre 2015 et 2021 dans 34 villes de France.

Dans une très grande majorité des villes, le prix de l'immobilier a fortement augmenté mais l'augmentation de l'ITC n'est pas aussi forte : la forte baisse des taux de crédit et d'assurance a joué le rôle d'amortisseur.

	Prix du m ² 2015	Prix du m ² 2021	Evolution m ²	Immobilier tout compris 2015	Immobilier tout compris 2021	Evolution de l'ITC
AIX-EN-PROVENCE	3 884 €	4 704 €	21%	6 227 €	6 644 €	7%
AMIENS	2 154 €	2 504 €	16%	3 901 €	4 050 €	4%
ANGERS	2 023 €	3 157 €	56%	3 575 €	4 962 €	39%
BESANCON	1 907 €	2 188 €	15%	3 259 €	3 355 €	3%
BORDEAUX	3 406 €	5 062 €	49%	5 589 €	7 324 €	31%
BREST	1 578 €	2 196 €	39%	2 734 €	3 333 €	22%
CAEN	2 231 €	2 864 €	28%	3 964 €	4 424 €	12%
CLERMONT-FERRAND	1 965 €	2 343 €	19%	3 382 €	3 603 €	7%
DIJON	2 317 €	2 704 €	17%	3 999 €	4 154 €	4%
GRENOBLE	2 555 €	2 825 €	11%	4 426 €	4 444 €	0%
LE HAVRE	2 088 €	2 202 €	5%	3 733 €	3 558 €	-5%
LE MANS	1 599 €	1 894 €	18%	2 810 €	3 027 €	8%
LILLE	2 819 €	3 723 €	32%	4 788 €	5 612 €	17%
LIMOGES	1 425 €	1 675 €	18%	2 442 €	2 622 €	7%
LYON	3 869 €	5 486 €	42%	6 006 €	7 486 €	25%
MARSEILLE	2 792 €	3 246 €	16%	4 633 €	4 814 €	4%
METZ	2 016 €	2 632 €	31%	3 277 €	3 723 €	14%
MONTPELLIER	2 799 €	3 444 €	23%	4 886 €	5 318 €	9%
MULHOUSE	1 551 €	1 824 €	18%	2 648 €	2 784 €	5%
NANTES	2 901 €	4 304 €	48%	4 807 €	6 200 €	29%
NICE	3 770 €	4 601 €	22%	6 063 €	6 541 €	8%
NIMES	1 700 €	2 122 €	25%	3 104 €	3 401 €	10%
ORLÉANS	2 176 €	2 498 €	15%	3 776 €	3 988 €	6%
PARIS	8 359 €	11 380 €	36%	12 306 €	14 544 €	18%
PERPIGNAN	1 700 €	1 555 €	-9%	3 003 €	2 576 €	-14%
REIMS	2 163 €	2 999 €	39%	3 773 €	4 452 €	18%
RENNES	2 902 €	4 241 €	46%	4 815 €	6 196 €	29%
ROUEN	2 357 €	2 894 €	23%	4 039 €	4 443 €	10%
SAINT-ETIENNE	1 296 €	1 481 €	14%	2 258 €	2 322 €	3%
STRASBOURG	3 023 €	4 105 €	36%	4 883 €	5 841 €	20%
TOULON	2 675 €	2 719 €	2%	4 402 €	4 081 €	-7%
TOULOUSE	2 803 €	3 765 €	34%	4 711 €	5 606 €	19%
TOURS	2 413 €	3 039 €	26%	3 997 €	4 429 €	11%
VILLEURBANNE	2 883 €	4 017 €	39%	4 549 €	5 582 €	23%

Les points essentiels :

1. Une hausse importante des prix de l'immobilier dans la plupart des grandes villes en France.

- Avec +11,5% d'augmentation du prix moyen du m² signé en France dans l'ancien, relevé entre juillet 2015 (3 260€) et septembre 2021 (3 634€)¹, l'indicateur SeLoger / Empruntis confirme l'augmentation massive et soutenue des prix de l'immobilier en France.

Dans 97% des 34 villes de plus de 100 000 habitants étudiées dans l'ITC, on note une hausse des prix des appartements anciens sur ces 6 dernières années de 2% à 56%. On observe même que 29% des villes analysées connaissent des augmentations de prix supérieures à 35% : c'est le cas de grandes métropoles comme Paris (+36%) ou Rennes (+46%), mais aussi de villes moyennes comme Reims (+38%), Brest (+39%) et Angers qui culminent en tête du classement avec +56% en 6 ans.

« Lorsque l'on parle d'une hausse du prix de l'immobilier, ne serait-ce que de 5%, cette dernière impacte fortement le pouvoir d'acheter et implique souvent une concession sur la surface habitable. On est face à des hausses continues depuis 6 ans. Une contrainte forte qui ne semble pas décourager la décision d'achat des acquéreurs. Face à eux, depuis des mois, des vendeurs en position de force malgré un nombre de biens qui recule de plus de 10% sur ces 18 derniers mois. La grande majorité des vendeurs à date sont ceux dans l'obligation de vendre pour changer de vie. Une situation d'urgence qui n'a pas forcément d'impact sur la révision éventuelle du prix. Trouver le bon bien, une denrée rare que les porteurs de projet ne sont pas prêts à laisser passer. » constate Séverine Amate - porte-parole du Groupe SeLoger.

- **Certaines villes du Grand Ouest connaissent une forte hausse des prix, jusqu'à +56% pour Angers...**

Victimes de leur attractivité, les villes rassemblant de 100 000 à 300 000 habitants, rencontrent une pénurie de logements provoquant une inflation des prix de l'immobilier sans précédent.

Si les prix de l'achat immobilier ont augmenté en 6 ans de manière significative dans des villes comme Paris avec +36% de hausse, ou Lyon + 41 %, les **grandes villes de l'Ouest de la France comme Rennes, Brest ou encore Angers enregistrent des hausses encore plus fortes** : *"En 6 ans, la ville d'Angers enregistre la plus forte augmentation des prix avec 56% (3157€ le m²). Il faut dire que l'attractivité de la première ville du département de Maine-et-Loire ne se dément pas sur ces 18 derniers mois. Les petites surfaces ont le vent en poupe car la ville du roi René est une ville étudiante. Il n'en demeure pas moins que les maisons avec extérieur restent le bien le plus recherché à Angers sur notre site, on voit que la recherche de maison progresse deux fois plus vite que celle des appartement depuis ces 18 derniers mois "*, complète Séverine Amate, porte-parole du groupe SeLoger.

- **A noter que le Grand Est n'est pas en reste en termes de hausse, le cas de Villeurbanne...** *"En 6 ans on constate une augmentation des prix de près de 40% passant de 2883€ le m² à 4017€ le m². On a coutume de nommer Villeurbanne, « le 10e arrondissement de Lyon ». Une ville qui semble « survitaminée », poussée par l'envolée Lyonnaise, mais aussi par un réseau de transports en commun exceptionnel : métro, bus, tramway et l'attrait des étudiants pour le campus LyonTech- la Doua, un des plus grands pôles scientifiques." précise Séverine Amate, porte-parole du groupe SeLoger.*

- **Perpignan fait figure d'exception ?** *"Et si la ville d'Occitanie était LE lieu de prédilection pour y vivre ?... En 6 ans, le prix de l'immobilier accuse une baisse de 8,5%, un élément quasi lunaire, d'autant plus qu'on pourrait penser que cette ville, située à proximité de la montagne et de la mer, pourvue d'importants axes routiers, soit plutôt assujettie à une forte envolée. En attendant un éventuel rattrapage, Perpignan semble un excellent point de chute tant pour les primo-accédants que les investisseurs." conclut Séverine Amate, porte-parole du groupe SeLoger.*

2. Crédit et assurance jouent un rôle fondamental d'amortisseur de la hausse des prix et des frais, alors qu'en parallèle les politiques des banques et le HCSF renforcent les contraintes.

- **Les taux moyens de crédits immobiliers ont été divisés par plus de 2 en 6 ans, pour atteindre des taux historiques bas, jamais connus : 1% sur 20 ans actuellement.** On observe en effet une baisse des taux de crédit immobilier de -1,55 points sur 20 ans (des taux en moyenne de 2.55% en 2015 versus 1% en septembre 2021).
- **L'assurance emprunteur enregistre également une baisse de moitié, grâce à la concurrence qui s'exerce sur le marché.** Dans le cas d'un couple de 40 ans, le taux est passé de 0.29% à 0.19% (médiane des taux affichés). Son poids dans l'enveloppe globale est ainsi passé de 4.45% en 2015 versus 3.28% en 2021.

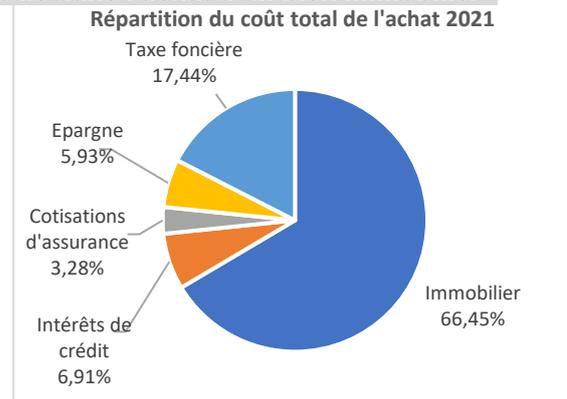
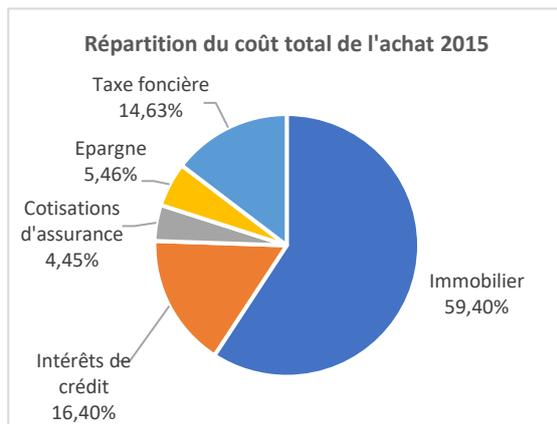
« Les banques restent très volontaires en matière d'octroi de crédit, mais elles sont plus regardantes sur le profil des emprunteurs depuis le début de la crise sanitaire. Par ailleurs, les contraintes mises en place par le HCSF (durées d'emprunt et taux d'endettement) viennent limiter la possibilité d'allongement de la durée de prêt, qui en période de hausse des prix, constitue un vrai levier pour les ménages les moins dotés en termes de revenus. En effet, allonger la durée permet de réduire la mensualité. Une aberration lorsque l'on considère la réelle durée de détention d'un crédit immobilier, inférieure à 10 ans. » explique Cécile Roquelaure, directrice des études du courtier Empruntis.

3. Frais annexes : budget mensuel et épargne à mobiliser en hausse !

- **La taxe foncière voit son poids augmenter significativement dans le budget global**, passant de 14.63% à 17.44%. Cependant, toutes les villes ne sont pas logées à la même enseigne : alors qu'à Marseille, Caen, Nîmes, Paris, elle baisse en 6 ans, elle augmente très significativement à Nantes, Orléans ou Limoges par exemple.
- **Intimement liés aux prix de l'immobilier, deux types de frais augmentent en raison de la hausse des prix :**
 - droits de mutation à titre onéreux, indument appelés frais de notaire, dont l'augmentation a été pérennisée en 2015,
 - frais de garantie du crédit accru par l'augmentation du montant emprunté, causé par l'augmentation des prixCes frais ont un impact immédiat sur l'épargne à mobiliser pour devenir propriétaire. Par exemple pour un 60 m², l'épargne nécessaire a augmenté de 24% en 6 ans. Elle dépasse ainsi les 20 000 € à Aix-en-Provence, Bordeaux, Lyon, Nantes, Nice, Paris, Rennes, Strasbourg, ou encore Villeurbanne.

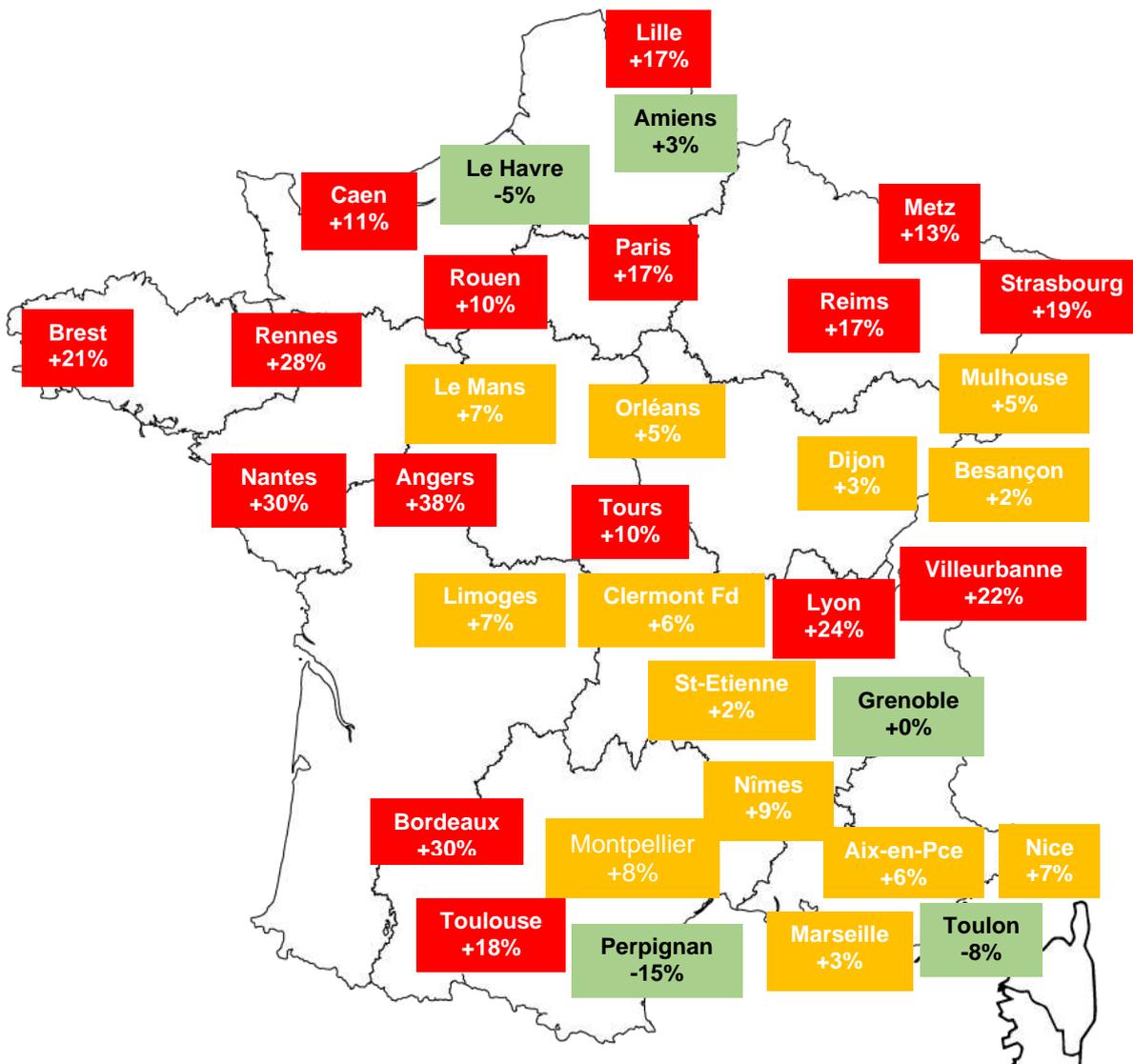
« Emprunter sans apport issu de l'épargne reste possible mais il faudra montrer patte blanche. Parmi ceux qui achètent pour la première fois, moins d'un emprunteur sur 10 y accédera. » analyse Cécile Roquelaure – Directrice des études chez Empruntis.

Évolution et répartition de l'enveloppe globale dans l'achat d'un bien immobilier



L'indicateur « *L'Immobilier Tout Compris* » SeLoger / Empruntis permet de constater que le budget des ménages pour le logement dans le cadre d'un achat a augmenté significativement en 6 ans dans quasiment toutes les villes étudiées.

Evolution des mensualités tout compris pour l'achat d'un 60m2 dans 34 villes de France entre 2015 et 2021



1 Éléments disponibles sur demande pour les 34 villes étudiées :

- Prix de l'immobilier 2015 et 2021
- Mensualités tout compris
- Epargne nécessaire
- Revenus nécessaires à l'acquisition /critères HCSF
- Surface : 30 – 45 – 60 – 75 – 90 – 110 m²

2 Méthodologie Empruntis &SeLoger :

- Prix signés dans l'ancien (appartements). Source Baromètre mensuel Baromètre LPI-SeLoger juillet 2015 et septembre 2021.
- Taux moyens proposés. Source Empruntis.
- Taux d'assurance : couple de 40 ans salariés non cadres, sans risque spécifique, couverture 130% taux médian en 2021 et taux moyen constaté en 2015. Source Empruntis.
- Droits de mutation (frais de notaire) et frais de privilège de prêteur de denier estimés en fonction des barèmes en vigueur à date et des valeurs locatives moyennes pondérées par surface.
- Les frais de dossier de banque sont pris en compte dans le calcul (moyenne : 500 €).
- L'étude porte sur 34 villes en France métropolitaine et sur des appartements d'une surface de 60 m².

CONTACTS MÉDIAS :

EMPRUNTIS : Christelle Dogo : 06 32 17 20 57 Cécile Roquelaure : 06 31 56 30 68

RUMEUR PUBLIQUE : Gilles Senneville : 06 09 93 03 46 Laurence Bachelot : 06 84 05 97 54

Radios TV : Hélène Laroche : 06 03 10 45 99

SeLoger : Sarah Kroichvili : 06 20 45 25 16 Isabelle Wanclik : 06 98 17 25 40 Séverine Amate : 06 08 03 63 13

À propos du Groupe SeLoger :

Depuis bientôt 30 ans, Le Groupe SeLoger innove à travers ses 11 plateformes spécialisées pour faciliter les projets immobiliers de tous les Français. En tant qu'acteur du numérique et grâce à son expertise tech et data le Groupe SeLoger offre une expérience immobilière toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de chaque utilisateur, afin qu'ils concrétisent leurs projets d'achat, de vente ou de location en toute sérénité. Au sein du Groupe SeLoger, nous sommes convaincus que nos talents sont notre plus grande valeur. Et c'est grâce à nos 800 collaborateurs que nous mettons à disposition de nos utilisateurs le plus large choix d'annonces du marché pour faciliter la recherche d'un bien selon leurs critères propres, et ainsi répondre au plus près à leurs attentes.

A propos d'Empruntis :

Empruntis, filiale de Kereis Retail accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets. La marque propose à ses clients un réseau d'agences physiques de 170 agences spécialisées dans le courtage en crédit immobilier mais également un site internet, Empruntis.com, comparateur et courtier en crédit immobilier avec des courtiers digitaux basés en Île-de-France et dès janvier 2022 à Saint-Herblain (Pays de la Loire). Empruntis propose au quotidien à ses clients une comparaison des taux d'emprunt et un accompagnement dans leur projet de financement que ce soit pour un crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits mais aussi une comparaison et des conseils concernant l'assurance emprunteur.