

Février 2023 : Comment évolue le pouvoir d'achat des Français dans l'immobilier neuf ?

Saint Denis le 28 février 2023 – Empruntis, spécialiste du courtage en crédit publie son baromètre semestriel du marché immobilier neuf dans 10 villes de France en partenariat avec Trouver-un-logement-neuf.com, portail Internet spécialiste de l'immobilier neuf.

Consultez la totalité des infographies du baromètre du neuf Empruntis [ici](#).

Avec son partenaire, Empruntis propose une analyse de l'évolution des taux de crédit immobilier et des prix dans le neuf, dans le but d'évaluer le pouvoir d'achat des Français sur ce marché.

- En quelques mois, dans les 10 grandes villes étudiées, les taux ont considérablement augmenté.
- A l'inverse, plusieurs grandes villes, dont Paris, affichent des prix de mise en vente en baisse.

Prix du neuf : des baisses dans 6 grandes villes sur 10

Les prix de l'immobilier neuf qui reculent de plus de 5 % à Paris, mais aussi, plus légèrement, à Bordeaux, Marseille, Lille, Montpellier et Strasbourg, voilà une bonne nouvelle pour ceux qui veulent habiter ou investir dans le neuf. Si l'écart continue de se creuser à l'ouest entre Bordeaux et Nantes, encore en hausse de 2,05%, la tendance est à l'accalmie dans plusieurs grandes villes sur le prix moyen d'un appartement neuf de trois-pièces.

« Alors que l'Insee annonce une légère décrue du coût de construction, que les chiffres officiels des ventes de logements neufs au second semestre évoquent une chute de 36 %, les promoteurs font tout pour soutenir la demande et cela se traduit par des prix qui semblent s'assagir depuis notre dernier baromètre », détaille Céline Coletto, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com.

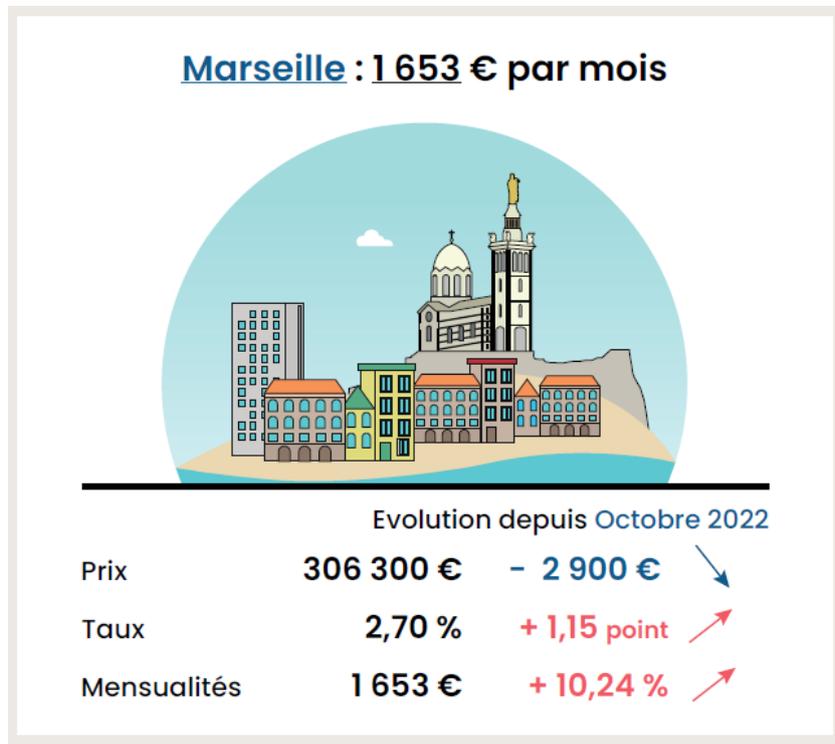
Hausse conséquente des taux immobiliers

Déjà en hausse lors de notre précédent baromètre en octobre, les taux de crédit immobilier continuent d'augmenter de 60 points de base (à Strasbourg) à 128 points de base (à Paris). En février, sur 20 ans, le taux minimum (hors négociation) varie selon les villes étudiées entre 2,40% et 2,77%.

« Le coût de l'argent pour les banques est en constante augmentation. Les établissements bancaires le répercutent sur les taux de crédit immobilier. La hausse des taux immobiliers entamée en février 2022 se poursuit et a un impact sur la capacité d'emprunt des ménages y compris dans le neuf » indique Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.

Partout en France, le pouvoir d'achat immobilier neuf est en baisse

Si les prix sont en recul dans 6 grandes villes sur 10, cela ne suffit pas à contrebalancer la hausse des taux. Déjà en baisse lors de notre précédent baromètre, le pouvoir d'achat des Français dans l'immobilier neuf se réduit encore un peu plus. La mensualité pour l'achat d'un 3 pièces neuf est en hausse dans les dix plus grandes villes de France. C'est le cas par exemple à Marseille où la légère baisse de prix ne permet pas de compenser la hausse des taux.



Dans le détail, les mensualités de crédit immobilier (hors assurance) sur 20 ans se situent entre 1 589 € à Toulouse et 4 363 € à Paris.

C'est à **Nice** que nous notons la plus forte progression du budget mensuel dédié à l'achat immobilier : **+14,67%**. Cela se traduit par une mensualité à 2 274 € contre 1 983 € en octobre dernier, soit **quasiment 300 € de plus**. Ensuite, viennent dans l'ordre :

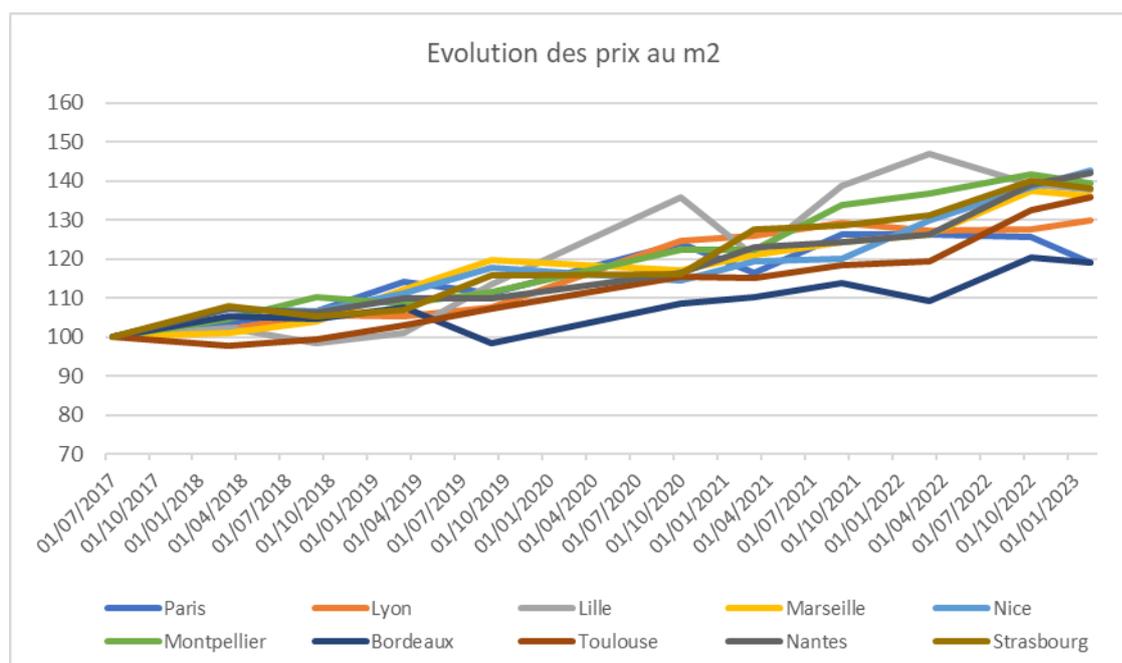
- **Toulouse + 13.45%**, soit une mensualité de 1 589 €
- **Marseille + 10.24%** soit une mensualité de 1 653 €
- **Montpellier + 8.72%** soit une mensualité de 1 712 €
- **Lyon + 8.59%**, soit une mensualité 2 162 €
- **Bordeaux + 8.57%** soit une mensualité de 1 846 €
- **Nantes + 8.43%** soit une mensualité de 1 936 €
- **Paris + 6.64%** soit une mensualité de 4 363 €
- **Lille + 6.25%** soit une mensualité de 1 661 €

Une perte de pouvoir d'achat aux sources multiples...

Alors que les taux de crédit étaient à la baisse, voire constants entre 2017 et 2020, compensant la hausse des prix de l'immobilier neuf, l'effet de la crise sanitaire et plus largement du manque d'offre

sur les prix de l'immobilier neuf sont plus fortement visibles depuis, pour 6 villes sur 10 : Paris, Lyon, Lille, Montpellier, Toulouse et Nantes. Bordeaux est, paradoxalement, une des villes qui est le moins pénalisée depuis la crise-Covid.

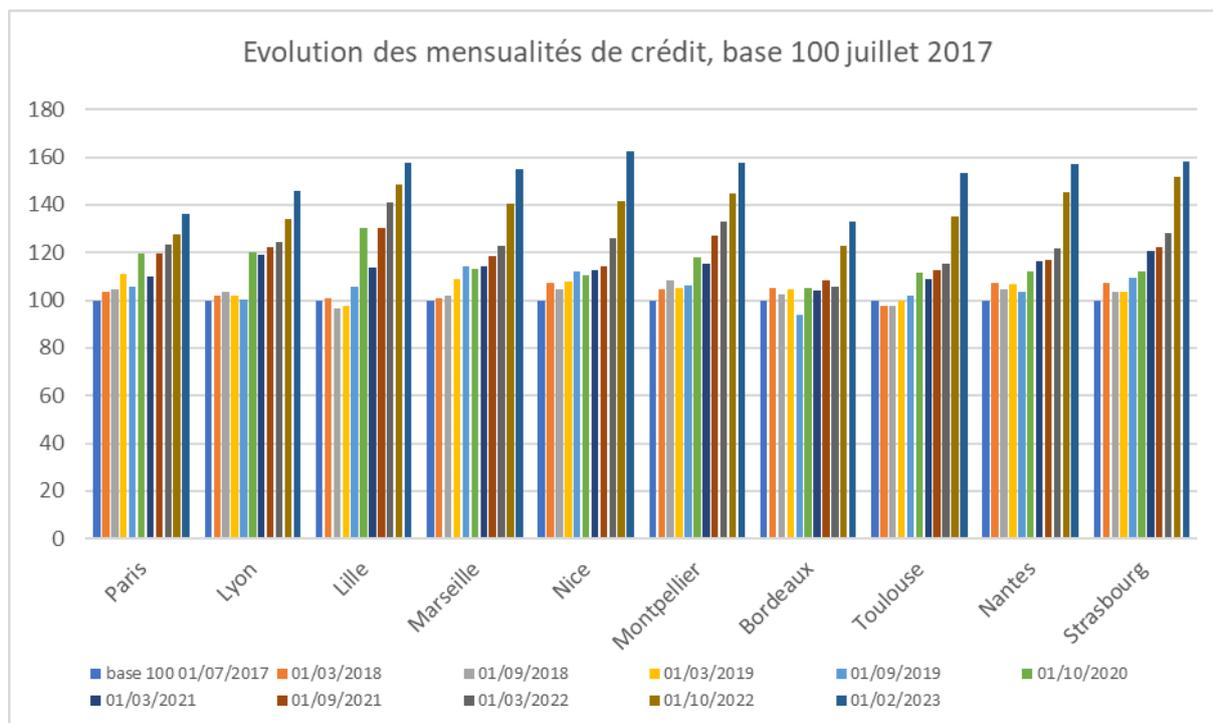
Les facteurs de ces augmentations des prix se sont comme superposés au fil des années : la période pré-élections municipales limitant l'offre nouvelle disponible dès 2019, la crise sanitaire entraînant une première accélération de la hausse des prix des matériaux en 2020, encore accentuée en 2022 par la guerre en Ukraine et ses répercussions sur le coût de construction, ainsi que l'entrée en vigueur de la RE 2020... Dans tous les cas sur près de 6 ans, la hausse est égale ou supérieure à 20% ; mais cela reste moindre que l'évolution observée dans l'ancien pour des biens immobiliers aux dernières normes environnementales et techniques.



A compter de 2022, l'augmentation des taux vient prendre le relais, même si dans certaines villes la hausse des prix se poursuit mais plus lentement, voire s'arrête. Seules exceptions : Lyon, Nice, Toulouse, Nantes qui voient leur prix poursuivre leur progression.

Sur 6 ans, les mensualités ont progressé partout :

	01/07/2017	01/03/2018	01/09/2018	01/03/2019	01/09/2019	01/10/2020	01/03/2021	01/09/2021	01/03/2022	01/10/2022	01/02/2023
Paris	3 202 €	3 311 €	3 352 €	3 550 €	3 385 €	3 833 €	3 515 €	3 833 €	3 951 €	4 091 €	4 363 €
Lyon	1 483 €	1 511 €	1 537 €	1 514 €	1 487 €	1 783 €	1 766 €	1 817 €	1 845 €	1 991 €	2 162 €
Lille	1 054 €	1 065 €	1 016 €	1 031 €	1 113 €	1 373 €	1 200 €	1 371 €	1 487 €	1 564 €	1 661 €
Marseille	1 066 €	1 075 €	1 088 €	1 161 €	1 216 €	1 205 €	1 217 €	1 262 €	1 307 €	1 499 €	1 653 €
Nice	1 400 €	1 499 €	1 465 €	1 511 €	1 568 €	1 547 €	1 580 €	1 598 €	1 765 €	1 983 €	2 274 €
Montpellier	1 088 €	1 137 €	1 177 €	1 145 €	1 154 €	1 286 €	1 257 €	1 385 €	1 445 €	1 575 €	1 712 €
Bordeaux	1 387 €	1 457 €	1 424 €	1 447 €	1 300 €	1 455 €	1 443 €	1 500 €	1 465 €	1 700 €	1 846 €
Toulouse	1 037 €	1 011 €	1 010 €	1 035 €	1 057 €	1 157 €	1 128 €	1 170 €	1 194 €	1 400 €	1 589 €
Nantes	1 231 €	1 318 €	1 285 €	1 311 €	1 273 €	1 381 €	1 430 €	1 439 €	1 499 €	1 786 €	1 936 €
Strasbourg	1 079 €	1 157 €	1 115 €	1 119 €	1 182 €	1 208 €	1 302 €	1 322 €	1 383 €	1 640 €	1 710 €



Quelles perspectives à court terme ?

« S'il est difficile de prévoir l'évolution des taux, tout milite pour une poursuite de la hausse. Seule une stabilisation durable du coût de l'argent permettrait de stopper le mouvement enclenché et ce n'est pas encore à l'ordre du jour. Ainsi il faut porter son attention sur l'évolution des prix et seule une baisse plus marquée permettrait de limiter l'impact important sur le pouvoir d'achat immobilier des Français qui ne cesse de se contracter. En attendant, pour les emprunteurs qui y sont éligibles, le PTZ reste un moyen de faire baisser la facture totale d'une acquisition immobilière dans le neuf mais plus pour longtemps » explique Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.

Le coup de pouce du PTZ à Nice, pour un couple avec un enfant**

	Achat sans PTZ	Achat avec PTZ
À partir de	2 274 € / mois	2 118 € / mois
Coût du crédit	124 460 €	87 130 €

Soit une mensualité plus faible de 7 %
 et un coût du crédit en baisse de 30 %

« Même si la baisse actuelle des prix dans plusieurs grandes villes ne permet pas de compenser la hausse actuelle des taux d'intérêt, il y a une volonté des promoteurs de soutenir les projets des acheteurs avec par exemple des remises commerciales en plus des prix de mises en vente affichés. Plusieurs signaux venus du gouvernement montrent aussi une certaine prise de conscience des difficultés du secteur du neuf, pourtant essentiel puisqu'il permet de produire des logements durables et offrant des factures énergétiques réduites. Avec les frais de notaire réduits, le logement neuf conserve donc ses atouts financiers sur le long terme », conclut Céline Coletto pour Trouver un logement neuf.

Méthodologie

Simulations réalisées sur la base de taux (hors assurances) relevés le 16 février 2023 et du prix d'un trois-pièces relevé en février 2023 sur le site [Trouver-un-logement-neuf.com](https://www.trouver-un-logement-neuf.com). La simulation PTZ a été réalisée sur la base d'un taux sur 20 ans de 2,70% hors assurance, mensualité et coût du crédit hors assurance, simulation avec apport des frais et RFR de 62 000 €. Les taux varient selon le profil et le projet de l'emprunteur.

Consultez la totalité des infographies du baromètre du neuf Empruntis [ici](#).

A propos d'Empruntis

Empruntis, filiale de Pretalis 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 160 agences spécialisées dans le courtage en crédit immobilier mais également un site internet, [Empruntis.com](https://www.empruntis.com), comparateur et courtier en crédit immobilier avec des courtiers digitaux basés en Ile-de-France. 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.

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

Lancé en 2004, le portail [Trouver-un-logement-neuf.com](https://www.trouver-un-logement-neuf.com) est désormais l'un des plus importants sites consacrés à l'immobilier neuf avec une offre de 4 000 programmes neufs et terrains à bâtir disponibles sur l'hexagone. Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao Communication, qui réunit trois autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :

- [Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com](https://www.ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com), dédié à l'écohabitat et l'écoconstruction
- [Infos.trouver-un-logement-neuf.com](https://www.infos.trouver-un-logement-neuf.com), site d'informations sur l'immobilier neuf
- [Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com](https://www.loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com), site consacré à l'investissement locatif avec la loi Pinel.