

## #immobilier #credit :

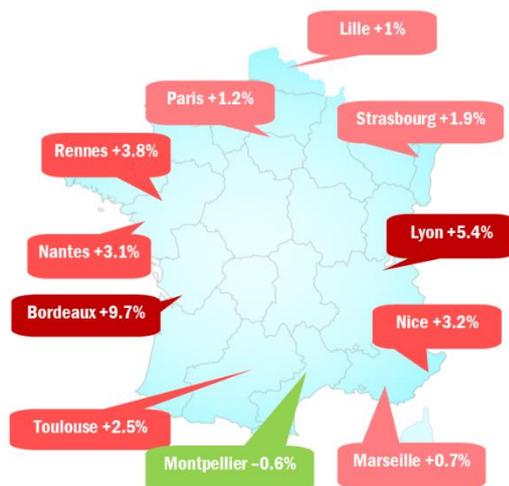
### Le pouvoir d'achat des ménages en berne pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis 4 ans

Saint-Denis, le 30 janvier 2018 – En ce début d'année, le courtier en crédit immobilier Empruntis s'est penché sur [l'évolution du pouvoir d'achat immobilier](#) des Français. Prenant en compte les prix de l'immobilier\* et les taux de crédit\*\*, Empruntis a calculé quelles seraient les mensualités pour devenir propriétaire dans les grandes métropoles françaises aujourd'hui par rapport à juin dernier et de façon plus globale, par rapport à janvier 2014.

#### [Analyse de l'évolution du pouvoir d'achat entre juin 2017 et janvier 2018](#)

**Sans grande surprise, la hausse des prix de l'immobilier a fait baisser le pouvoir d'achat des Français sur ces derniers mois !**

« **Sur ces 6 derniers mois, le pouvoir d'achat immobilier a reculé dans 10 des 11 plus grandes villes de France.** A l'exception de Montpellier, pour qui le pouvoir d'achat s'améliore légèrement, les grandes agglomérations de la métropole voient leur pouvoir d'achat immobilier tronqué entre 1% et 10%. Notre étude, qui calcule les mensualités qu'il faut aux Français pour devenir propriétaires, montre qu'à **Bordeaux les acheteurs doivent déboursier jusqu'à 9,7% en plus par mois pour acquérir un bien en janvier 2018 par rapport à juin 2017.** Et la seule raison de cette évolution à la hausse est **l'accroissement qu'ont connu les prix de l'immobilier en 2017.** En effet, bien que les taux aient légèrement augmenté au cours de l'année dernière, ils sont revenus en janvier au même niveau qu'en juin dernier », explique Cécile Roquelaure, Directrice des études et de la communication d'Empruntis.



#### Les villes ne sont pas toutes logées à la même enseigne : les écarts se creusent !

- A m<sup>2</sup> équivalents, il faut déboursier 1,5 fois plus à Nice qu'à Lille pour devenir propriétaire ;
- Il faut dépenser 3,4 fois plus à Paris qu'à Lille pour acquérir un bien de même surface ;
- Pour un 60 m<sup>2</sup> à Lyon, les acquéreurs peuvent obtenir un 90 m<sup>2</sup> à Marseille ;
- Pour un 75 m<sup>2</sup> à Bordeaux, les Français obtiennent un 110 m<sup>2</sup> à Lille ;
- Pour un 30 m<sup>2</sup> à Paris, les acheteurs peuvent acheter un 110 m<sup>2</sup> à Marseille.

## L'ascenseur émotionnel du pouvoir d'achat

### La baisse de taux ne compense plus la hausse des prix

« Nous avons poussé notre étude en comparant les mensualités qu'un acquéreur aurait pour l'achat d'un 60m<sup>2</sup> en janvier 2018 par rapport à janvier 2017, 2016, 2015 et 2014. **Si les mensualités reculaient entre -0,5% et -10,5% entre 2014 et 2017, elles augmentent dans l'ensemble des grandes villes entre janvier 2017 et janvier 2018, au détriment du pouvoir d'achat immobilier. Certaines villes voient même leurs mensualités augmenter de plus de 10% en un an. Preuve que la flambée des prix n'arrive plus à être compensée par les taux historiquement bas que nous connaissons depuis plus de deux ans. »**

### Depuis 4 ans, les villes de l'Ouest de la France ont vu leur pouvoir d'achat fortement diminuer

Empruntis a fait le classement des villes dont les mensualités pour devenir propriétaire sont les plus élevées en janvier 2018 vs janvier 2014. « **Le constat est sans appel : les villes de l'Ouest ont vu leurs mensualités grimper au détriment du pouvoir d'achat des acheteurs.** »

Dans le [détail](#) :

- Paris et Nice restent les villes dont les mensualités sont les plus élevées ;
- Bordeaux prend la 3<sup>ème</sup> place du podium – « *malheureusement pour les acquéreurs Bordelais, la baisse des taux ne peut compenser la hausse des prix que connaît la ville depuis ces dernières années* » ;
- De même, Nantes grimpe de 5 places. A l'inverse, Lille en perd 4 ;
- Toulouse et Rennes remontent dans le classement. Dans un même temps, Lyon, Montpellier et Marseille reculent.

« Notre classement met en évidence l'attrait que connaissent, depuis quelques années, les villes de l'Ouest. Pas seulement Bordeaux, mais aussi Nantes ou encore Rennes. **Les acquéreurs ont été nombreux à vouloir investir dans ces villes ; les prix ont ainsi fortement grimpé en 4 ans, et la baisse des taux n'a malheureusement pas pu contrebalancer cela. De fait, leurs mensualités augmentant, les acheteurs s'y voient perdre du pouvoir d'achat immobilier.** »

|    | Classement 2018 des mensualités les plus élevées | Evolution entre 2014 et 2018 |
|----|--|------------------------------|
| 1  | Paris  | =                            |
| 2  | Nice   | =                            |
| 3  | Bordeaux   | ↗(+1 place)                  |
| 4  | Lyon   | ↘(-1)                        |
| 5  | Nantes   | ↗(+5)                        |
| 6  | Toulouse   | ↗(+1)                        |
| 7  | Montpellier                                      | ↘(-2)                        |
| 8  | Strasbourg                                       | =                            |
| 9  | Rennes   | ↗(+2)                        |
| 10 | Lille  | ↘(-4)                        |
| 11 | Marseille  | ↘(-2)                        |



## Quid du premier semestre 2018 : quelles perspectives pour le pouvoir d'achat ?

« Il est vrai que nous avons eu **quelques mouvements à la baisse concernant les taux** en ce début d'année, indique Cécile Roquelaure. Les banques, qui maintiennent des objectifs élevés en matière de conquête de nouveaux clients, sont très attentives au volume de demandes, sensibles aux taux. Cependant, les OAT 10 ans (un des indices de référence de l'évolution des taux bancaires) n'ont de cesse d'augmenter depuis ce début d'année, ce qui pourrait avoir un impact à la hausse. . »

En attendant, le niveau des taux sera-t-il suffisant pour redonner du pouvoir d'achat aux ménages ?

« **Probablement pas**, entre la **hausse des prix** qui devrait perdurer dans les grandes métropoles (même si elle devrait être moins forte, de l'ordre de 2%) et le **recentrage du PTZ** (dont nous notons déjà les premiers effets en janvier, principalement dans la construction individuelle), nous ne pouvons qu'espérer un maintien du pouvoir d'achat... », concède Cécile Roquelaure.

D'ailleurs, **les volumes de nouveaux emprunteurs en janvier 2018 sont nettement inférieurs à ceux de janvier 2017**, tant au niveau des primo-accédants que des secundo-accédants (-34%).

### Primo-accédants :

- Des **projets de construction en nette baisse (-53%)** et la part des bénéficiaires de PTZ diminue de 16 points avec un montant moyen réduit de près de 20%.
- Des **projets dans le neuf (promotion) en baisse de 40%**, mais une part de bénéficiaires de PTZ en légère hausse +3 points : un regain porté certainement par le dynamisme de la promotion et l'insuffisance de biens dans l'ancien, avec cependant un montant moyen en baisse de 9%.
- **Dans l'ancien**, où la demande est toujours la plus importante (79% des demandes de financement), **la baisse est moins forte mais tout aussi importante (-31%)**. L'impact du recentrage du PTZ est faible car les prix de l'immobilier et la quote-part de travaux (25% du coût de l'acquisition) ne permettaient pas à beaucoup de primo-accédants d'en bénéficier (6,7% stable) mais le montant moyen est lui aussi en baisse (-23%).
- « Pour autant, bonne nouvelle, **les primo-accédants peuvent toujours se financer sans apport ! Ainsi 14% des primo-accédants de janvier sont sans apport et finançables**, un niveau élevé connu en septembre 2016 alors que les taux étaient au plus bas. »

**Données issues des demandes de financement déposées sur Empruntis.com entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 29 janvier 2018. Dossiers finançables avec promesse de vente signée.**

\*prix de l'immobilier selon Meilleursagents \*\* taux le plus bas parmi les barèmes des partenaires bancaires

### **Contacts presse :**

Cécile ROQUELAURE - **Directrice communication & études**

Tél. 01 77 93 36 57 / 06 31 56 30 68 - [cecile.roquelaure@empruntis.com](mailto: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](mailto:maud.boucheron@empruntis.com)

Léa UBALDI - **Chef de projet communication et relations presse**

Tél. 01 77 93 37 64 / 06 84 93 24 84 – [lea.ubaldi@empruntis.com](mailto:lea.ubaldi@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 120 agences spécialisées dans le courtage en crédit, un site internet, Empruntis.com, comparateur en crédit immobilier, crédit à la consommation,*

*regroupement de crédits et assurances, et une plateforme de conseillers spécialisés. Empruntis est une marque de Compagnie Européenne de Crédit, leader du courtage en crédit en France. Pour plus d'informations : [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com) et [www.empruntis-agence.com](http://www.empruntis-agence.com)*