

NOVEMBRE 2023 : COMMENT EVOLUE LE POUVOIR D'ACHAT DES FRANÇAIS DANS L'IMMOBILIER NEUF ?

Saint-Denis, le 14 novembre 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 poursuivi leur hausse.**
- **En revanche, plusieurs grandes villes, comme Nice, affichent des prix de mise en vente en baisse.**

Prix du neuf : des corrections à la baisse dans la moitié des grandes villes françaises

La tendance est à la baisse dans plusieurs grandes villes sur le prix moyen d'un appartement neuf de trois-pièces : **Lille recule légèrement et devient la ville la plus abordable de ce top 10**. Toulouse qui voit ses prix continuer d'augmenter : + 4% et perd donc son statut de grande métropole la moins chère de l'hexagone. **Avec respectivement - 3% et - 8% : les prix du neuf à Lyon et Nice repassent sous le cap des 400 000 € le T3. Alors que les prix à Nantes reculent de presque 6 % depuis février, ceux de Bordeaux progressent encore : + 2%, l'écart se creuse entre les deux grandes métropoles de l'ouest. A noter que Montpellier** qui mène une politique de choc de l'offre et de production de logements abordables affiche des prix de commercialisation en recul de presque 2%, se classant **désormais 7^e du classement**. Une dynamique baissière qui s'étend à tout le territoire, selon les derniers chiffres de Trouver-un-logement-neuf.com qui comptabilisait des baisses dans 3 villes sur 5 dans les localités les plus actives en matière de promotion immobilière.

« L'accalmie qui se dessinait lors du précédent baromètre, en début d'année, se confirme en cet automne 2023. Alors que les ventes de logements neufs sont à un niveau historiquement bas, les promoteurs font tout pour diminuer leur prix de vente. Cela se traduit par ces baisses de prix dans de plus en plus de villes pour tenter de restaurer la capacité d'emprunt des ménages », souligne **Céline Coletto**, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com.

Les taux de crédit immobilier, une forte pression sur le pouvoir d'achat.

Toujours en hausse, les taux de crédit immobilier continuent d'augmenter de 125 points de base (à Paris) à 155 points de base (à Lille). En novembre, sur 20 ans, le taux moyen (hors négociation) varie selon les villes étudiées entre 4.3% et 4.6%.

« Les augmentations successives de taux de la BCE et la remontée forte de l'OAT 10 ans (obligation assimilable du trésor) ont fortement pesé sur les stratégies financières des banques. Surtout que le taux d'usure, comme depuis avril 2022, empêchait les banques d'augmenter proportionnellement le prix du crédit. La modification de l'actualisation du taux d'usure, engagée début 2023, a normalisé la situation mais il aura fallu plus de 6 mois pour y parvenir. Depuis le mois de septembre on constate donc une augmentation du nombre de solutions de financement et c'est une bonne nouvelle. Cependant, l'impact sur le budget des ménages est une nouvelle fois majeur. Entre février et aujourd'hui, les ménages ont perdu entre 10 et 13% de capacité d'emprunt. » indique **Cécile Roquelaure**, directrice des études d'Empruntis.

Par exemple pour 1 000 € de mensualités de crédit hors assurance :

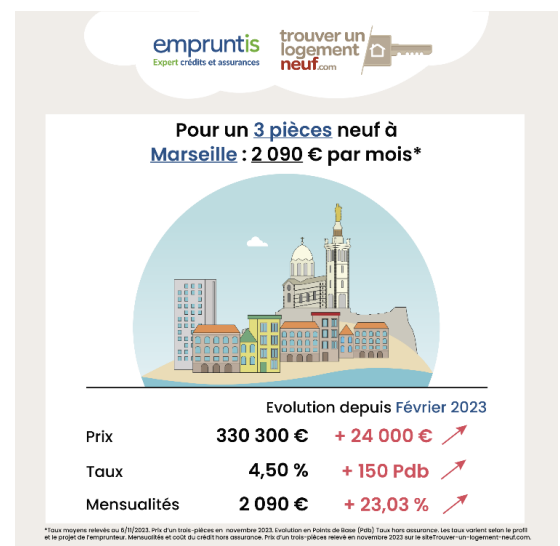
Ville	Taux moyen novembre 2023	Capacité d'emprunt novembre 2023	Taux moyen février 2023	Capacité d'emprunt février 2023	Evolution de la capacité d'emprunt
Paris	4,3%	160 796 €	3,05%	179 500 €	-10%
Nantes	4,1%	162 889 €	2,65%	186 136 €	-12%
Lille	4,6%	156 725 €	3,05%	179 500 €	-13%
Lyon	4,45%	158 742 €	2,95%	181 127 €	-12%
Marseille	4,5%	158 065 €	3%	180 311 €	-12%
Nice	4,45%	158 742 €	3%	180 311 €	-12%
Montpellier	4,4%	159 422 €	3,05%	179 500 €	-11%
Bordeaux	4,3%	160 796 €	2,8%	183 608 €	-12%
Toulouse	4,5%	158 065 €	2,9%	181 949 €	-13%
Strasbourg	4,55%	158 065 €	3,05%	179 500 €	-12%

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

Les prix sont en recul dans 5 grandes villes sur 10, cependant cela ne suffit pas à contrebalancer la hausse des taux. Ainsi malgré des baisses de prix à Lyon, Lille, Nice, Montpellier, Nantes, la mensualité pour l'achat d'un trois-pièces neuf est en hausse.

Dans le détail, les mensualités de crédit immobilier (hors assurance) sur 20 ans se situent entre 1 948 € à Lille et 5 038 € à Paris.

C'est à **Marseille** que nous notons la plus forte progression du budget mensuel dédié à l'achat immobilier : **+23%**. Cela se traduit par une mensualité à 2 089 € contre 1 699 € en février dernier, soit **300 € de plus**.



Ensuite, viennent dans l'ordre :

- **Toulouse +20%**, soit une mensualité de 1 956 €
- **Strasbourg +19%** soit une mensualité de 2 081 €
- **Bordeaux +17%** soit une mensualité de 2 224 €
- **Lille +14%** soit une mensualité de 1 948 €
- **Paris +13%** soit une mensualité de 5 039 €
- **Montpellier +11%** soit une mensualité de 1 969 €
- **Lyon +11%**, soit une mensualité 2 479 €
- **Nantes +8%** soit une mensualité de 2 131 €
- **Nice +5%** soit une mensualité de 2 441 €

Quelles perspectives à court terme ? « La hausse des taux s'est fortement ralentie depuis le mois de septembre. La stabilité de taux de la BCE et le maintien de l'OAT 10 ans entre 3 et 3.5% devraient nous permettre d'atteindre un palier où le taux moyen se stabilisera en dessous des 5%. C'est une bonne nouvelle pour les emprunteurs d'autant que les banques sont plus volontaristes, le contexte leur étant financièrement moins défavorable. Pour autant, il reste de nombreux éléments qui pourraient contraindre les futurs acquéreurs. La modification des conditions d'accès au PTZ, même si le recentrage a été ajusté, constitue un handicap supplémentaire pour les ménages. La suppression dans les zones détendues, si elle est confirmée, force les ménages à s'orienter vers de l'ancien avec des enjeux de rénovation énergétique qui sont souvent au-dessus de leurs moyens financiers. » explique **Cécile Roquelaure**, directrice des études d'Empruntis.



« Malgré le contexte actuel et les difficultés d'accès au crédit, les ménages ont toujours tout intérêt à privilégier l'immobilier neuf tant pour habiter que pour investir. En effet, face aux impératifs de reconstruire la ville sur la ville et du ZAN, tout en respectant des normes de construction de plus en plus élevées, RE 2025, RE 2028, RE 2031, il faut, selon nous, profiter de cette pause sur les prix de mise en vente et sur les décotes et autres remises commerciales qu'accordent actuellement les promoteurs sur leur stock dur. Avec les frais de notaire réduits, le PTZ même recentré, les derniers mois du Pinel pour défiscaliser et surtout la valeur verte d'opter pour un logement à la pointe environnementale, le neuf conserve son avantage comparatif », analyse **Céline Coletto** pour Trouver-un-logement-neuf.com.

Methodologie

Simulations réalisées sur la base de taux **moyens** (hors assurances) relevés le 6 novembre 2023 et du prix d'un trois-pièces relevé en novembre 2023 sur le site Trouver-un-logement-neuf.com. La simulation PTZ a été réalisée sur la base d'un taux sur 25 ans de 4.4% hors assurance, mensualité et coût du crédit hors assurance, simulation avec apport des fonds et RFR de 60 000 €. Les taux varient selon le profil et le projet de l'emprunteur.

A noter : le baromètre du neuf était réalisé jusqu'à son édition de février 2023 sur les taux les plus bas au barème d'au moins une banque. En raison des critères appliqués par les banques, il a été choisi, pour une approche plus transparente de réaliser les simulations à partir des taux moyens. Les calculs ont été réactualisés avec ces taux pour le mois de février pour permettre une comparaison à iso périmètre.

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

A propos d'Empruntis

Empruntis, filiale de Groupe Empruntis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets depuis 2000. La marque propose à ses clients un réseau de 160 agences ainsi qu'une agence digitale. A distance ou en proximité, les Français accèdent ainsi à toutes les solutions de financement disponibles et à des conseils sur mesure : crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits, prêt professionnel, prêts spécifiques et assurance emprunteur.

www.empruntis.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 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, 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.