

Saint-Denis, le 25 mars 2024

BAROMÈTRE SEMESTRIEL DU MARCHÉ IMMOBILIER NEUF DANS 10 VILLES DE FRANCE

## Comment évolue le pouvoir d'achat des Français dans l'immobilier neuf ?

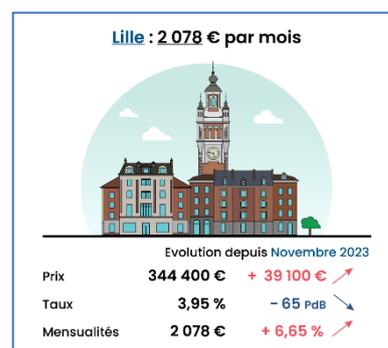
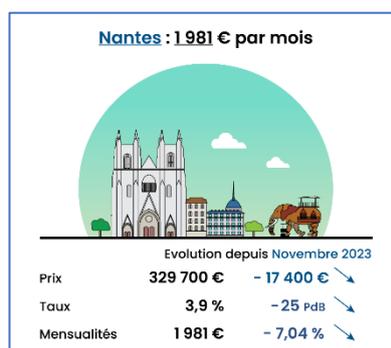
Empruntis, spécialiste du courtage en crédit publie son baromètre semestriel du marché immobilier neuf dans 10 villes de France en partenariat avec Trouver-un-logement-neuf.com, portail Internet spécialiste de l'immobilier neuf.

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, l'évolution des taux s'est inversée, redonnant du pouvoir d'achat aux ménages.
- En revanche, plusieurs grandes villes, comme Lille, affichent des prix de mise en vente qui repartent à la hausse.

### LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS LE NEUF :

#### À PARTIR DE QUELLE MENSUALITÉ PEUT-ON DEVENIR PROPRIÉTAIRE D'UN 3 PIÈCES DANS LE NEUF ?



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

### Continuer de profiter des baisses des prix

A l'image de Montpellier, les prix de l'immobilier neuf dans plusieurs grandes villes augmentent de nouveau depuis notre dernier baromètre. Ainsi, le prix moyen d'un appartement neuf de trois-pièces dans la capitale de l'Hérault rebondit d'environ 1% en moins de six mois. Cela augmente aussi à Lyon, Nice, Marseille et surtout à Lille : + 11%. L'offre y est tellement réduite que certaines opérations haut de gamme font fortement augmenter la moyenne.

Même dynamique à Paris, marché de niche, où les prix sont sur une tendance haussière depuis plus d'un an désormais pour atteindre 839 000 € le T3, + 3% depuis novembre.

A l'inverse, certaines villes enregistrent enfin un recul des prix, exemple à Strasbourg où le prix moyen d'un trois-pièces recule de presque 2%. Idem à Toulouse où la baisse est au-delà des 5%, ce qui lui permet de récupérer son titre de grande ville la plus abordable, au détriment de Lille. Les prix se stabilisent également à Bordeaux.

« Si certaines grandes villes connaissent de récentes augmentations de prix, on y reste toujours sous les niveaux enregistrés il y a un an. C'est le cas à Lyon, Nice, Montpellier. Sans oublier Nantes qui affiche l'une des plus fortes baisses depuis l'automne : au-delà des 5 % mais également depuis plus d'un an avec un recul annuel de presque 12%. Il ne faut pas laisser passer ces opportunités », précise **Céline Coletto**, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com.

D'après les derniers chiffres de Trouver-un-logement-neuf.com, au niveau national, en ce printemps de l'immobilier, on comptabilise toujours des baisses dans 1 ville sur 2 dans les localités les plus actives en matière de promotion immobilière.

### La baisse des taux de crédit immobilier, enfin de bonnes nouvelles pour les emprunteurs

**Pour la première fois depuis 2 ans, les taux baissent dans toutes les villes.** La baisse est cependant variable en fonction du secteur : de 25 points de base à Nantes à 65 points de base à Lille. En mars, sur 20 ans, le taux moyen (hors négociation) varie selon les villes étudiées entre 3,9% et 4% mais avec des écarts importants entre banques : en moyenne 70 points de base.

« La relative stabilité de l'OAT 10 ans entre 2.5 et 3% depuis un peu plus de 3 mois, le ralentissement fort du marché des transactions et la nécessaire captation de nouveaux clients par les banques poussent ces dernières à offrir les meilleures conditions possibles pour attirer les aspirants à l'achat. Les banques ont donc baissé leurs taux mais accompagnent aussi les acquéreurs grâce à des prêts bonifiés voire à taux zéro afin d'accroître la capacité d'achat. » indique **Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.**

**Dans 8 villes sur 10, la mensualité baisse pour la première fois depuis mars 2021.** A cette date, la baisse des taux de crédit avait augmenté le pouvoir d'achat dans 6 villes sur 10 (dans les autres, la hausse des prix avait annihilé le gain).

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

Ville	Taux moyen mars 2024	Capacité d'emprunt mars 2024	Taux moyen novembre 2023	Capacité d'emprunt novembre 2023	Taux moyen février 2023	Capacité d'emprunt février 2023	Evolution de la capacité d'emprunt entre fév 23 et mars 24	Evolution de la capacité d'emprunt entre nov 23 et mars 24
Paris	4%	165 022 €	4,3%	160 796 €	3,05%	179 500 €	-8%	3%
Nantes	3,9%	166 466 €	4,1%	162 889 €	2,65%	186 136 €	-11%	2%
Lille	3,95%	165 742 €	4,6%	156 725 €	3,05%	179 500 €	-8%	6%
Lyon	3,95%	165 742 €	4,45%	158 742 €	2,95%	181 127 €	-8%	4%
Marseille	4%	165 022 €	4,5%	158 065 €	3%	180 311 €	-8%	4%
Nice	4%	165 022 €	4,45%	158 742 €	3%	180 311 €	-8%	4%
Montpellier	3,95%	165 742 €	4,4%	159 422 €	3,05%	179 500 €	-8%	4%
Bordeaux	3,95%	165 742 €	4,3%	160 796 €	2,8%	183 608 €	-10%	3%
Toulouse	3,9%	166 466 €	4,5%	158 065 €	2,9%	181 949 €	-9%	5%
Strasbourg	3,9%	166 466 €	4,55%	158 065 €	3,05%	179 500 €	-7%	5%

### Le pouvoir d'achat immobilier neuf reprend des couleurs

**Les prix sont en recul dans 4 grandes villes sur 10 : Toulouse, Nantes,** et dans une moindre mesure, pour **Strasbourg** et **Bordeaux** il s'agit de l'épaisseur du trait. Conjointement avec l'évolution favorable des taux de crédit, les Français reprennent du pouvoir d'achat entre novembre 2023 et mars 2024. Bien que cela reste insuffisant, **il s'agit du premier signe positif sur le marché de l'immobilier depuis plusieurs années !**

A l'exception de Lille et Paris, partout les ménages voient leur facture logement baisser ! Avec une moyenne de -3% sur les 10 grandes villes, on est loin des progressions moyennes précédentes : +14% en novembre 2023, +9% en février 2023, +12% en octobre 2022...

Dans le détail, les mensualités de crédit immobilier (hors assurance) sur 20 ans se situent entre 1 763 € à Toulouse et 5 084 € à Paris.

C'est à **Lille** que nous notons la plus importante progression du budget mensuel dédié à l'achat immobilier : +6.65%. Cela se traduit par une mensualité à 2078 € contre 1 948 € en novembre dernier, soit **130 € de plus.**

Ensuite, viennent dans l'ordre :

- **Paris +0.9%**, soit une mensualité de 5084,4€
- **Nice -0.22%** soit une mensualité de 2435,4 €
- **Montpellier -2.74%** soit une mensualité de 1 915.2 €
- **Lyon -2,88%** soit une mensualité de 2407,2€
- **Bordeaux -3,18%** soit une mensualité de 2152,8 €
- **Marseille -4,11%**, soit une mensualité 2004 €
- **Strasbourg -7,01%** soit une mensualité de 1935€
- **Nantes -7,04 %** soit une mensualité de 1980,6 €
- **Toulouse -9,85%** soit une mensualité de 1763,4€

### Quelles perspectives à court terme ?

« Les banques sont très volontaristes et bien qu'elles soient encore limitées par le HCSF, elles mettent tout en œuvre pour accompagner la reprise du marché et cela devrait perdurer toute l'année car le démarrage est « mou ». La politique de la BCE devrait venir faciliter l'octroi de financements mais cela sera tardif pour bénéficier aux acheteurs de 2024, dont on sait que l'essentiel se positionne avant l'été. Pour ceux qui attendent, les conditions devraient s'améliorer encore, et pour ceux qui se lancent, ils pourront toujours bénéficier de conditions plus favorables si elles le deviennent lors d'une renégociation. » explique **Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.**

« Associée à la baisse des taux, la période reste propice aux acheteurs. Ce sont eux qui ont la main, dans un marché de la promotion immobilière toujours en difficulté. Au-delà du prix affiché qui continue de baisser dans la moitié des villes de l'hexagone, il est encore possible de bénéficier d'offres supplémentaires et autres remises commerciales. Avec le PTZ nouvelle formule qui arrive, certains acquéreurs ont tout intérêt à se tourner vers le neuf pour devenir propriétaire », conseille **Céline Coletto pour Trouver-un-logement-neuf.com.**

Nouveau PTZ : les textes étant toujours attendus, il ne nous est pas possible à date de réaliser des simulations fiables.

#### Méthodologie

Simulations réalisées sur la base de taux **moyens** (hors assurances) relevés le 18 mars 2024 et du prix d'un trois-pièces relevé en mars 2024 sur le site Trouver-un-logement-neuf.com.

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](http://www.empruntis.com)

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

Lancé en 2004, le portail [Trouver-un-logement-neuf.com](http://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](http://Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com), dédié à l'écohabitat et l'écoconstruction
- [Infos.trouver-un-logement-neuf.com](http://Infos.trouver-un-logement-neuf.com), site d'informations sur l'immobilier neuf
- [Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com](http://Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com), site consacré à l'investissement locatif avec la loi Pinel.

#### CONTACTS MEDIAS :

**EMPRUNTIS** : Cécile Roquelaure : 06 31 56 30 68

**RUMEUR PUBLIQUE** : Gilles Senneville : 06 09 93 03 46 - Laurence Bachelot : 06 84 05 97 54 Eglantine Douchy : 06 46 56 20 00 - Marine Broustal : 06 21 70 40 07

[empruntis@rumeurpublique.fr](mailto:empruntis@rumeurpublique.fr)