

Communiqué de Presse, le 01 Octobre 2021

Rentrée 2021 : Quel pouvoir d'achat des Français dans l'immobilier neuf ?

Saint Denis le 01 octobre 2021 – 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](#)

Trouver un logement neuf et Empruntis proposent une analyse de l'évolution des taux immobiliers et des prix dans le neuf, dans le but d'évaluer le pouvoir d'achat des Français sur ce marché.

- **À la rentrée 2021**, et dans les 10 grandes villes étudiées, les taux restent attractifs, quasiment similaires à ceux de mars dernier, à des niveaux historiquement bas.
- **Du jamais vu !** Les prix du neuf dans les 10 plus grandes villes de l'hexagone ont augmenté partout au cours des six derniers mois, parfois avec de forts contrastes.

Crédit immobilier : des taux bas, des conditions d'accès sous contrôle

Déjà bas en mars 2021, les taux de crédit immobilier le sont toujours en cette rentrée 2021. Les évolutions à la hausse comme à la baisse sont inférieures à 0.10 point. En définitive, nous restons dans une période de taux bas. Sur 20 ans, le taux minimum (hors négociation) varie selon les villes étudiées entre 0,66% et 0,80 %. Les taux moyens sont également au plus bas : en septembre 2021, le taux moyen sur 20 ans a atteint le seuil de 1%, ce taux n'a jamais été aussi bas.

« Les conditions de taux sont exceptionnelles, mais les conditions d'accès au crédit le sont moins. Les banques veillent à ce que les critères du HCSF qui deviennent obligatoires dès le 1^{er} janvier 2022 soient respectées : maximum 35% de taux d'endettement assurance comprise et 25 ans de durée de crédit (27 ans pour les projets neufs). Il est plus que jamais nécessaire de bien préparer son dossier en amont pour être sûr d'obtenir un financement y compris dans le neuf. » déclare Cécile Roquelaure, Directrice des études d'Empruntis.

Les prix de l'immobilier neuf : globalement en hausse

La hausse des prix du neuf dans les grandes villes s'observe partout et cela pour la première fois dans l'histoire de ce baromètre. Les progressions ne sont pourtant pas de la même teneur. Si Nantes, Nice, Strasbourg affichent de légères augmentations : maximum 1%, et suivent le rythme de l'inflation, les prix s'envolent à Montpellier : + 9% et Lille, proche des + 15% en six mois. Fin de l'accalmie aussi pour le prix du neuf à Paris, au-delà des 8% de hausse. La capitale retrouve ainsi ses niveaux de prix d'avant crise. Ailleurs, à Lyon, Bordeaux, Toulouse, Marseille, les augmentations avoisinent les 3% depuis mars dernier.

« Confirmation que la crise sanitaire et ses répercussions économiques n'auront pas freiné les prix dans l'immobilier neuf. Le manque d'offre s'est même encore aggravé et comme les adresses prestigieuses dans les grandes villes sont toujours recherchées par certains, rien ne semble vouloir changer la donne », détaille Céline Coletto, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com.

Baisse du pouvoir d'achat immobilier neuf partout en France

Dans toutes les villes étudiées, on observe une augmentation de la mensualité de prêt consacrée à l'achat d'un 3 pièces neuf. Dans ces villes, les taux bas ne permettent pas de compenser la hausse des prix. Cependant, la mensualité de crédit augmente de façon plus ou moins importante selon les villes.

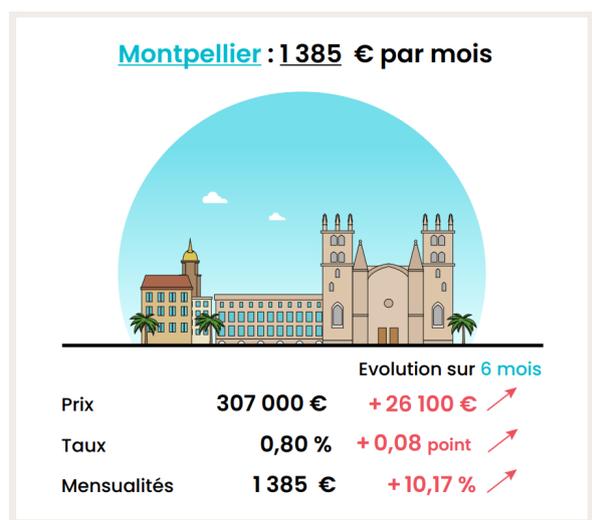
Lille Montpellier et Paris : 3 villes où le pouvoir d'achat baisse fortement

C'est à **Lille**, **Montpellier** et **Paris** que la mensualité de prêt consacrée à l'achat d'un 3 pièces dans le neuf augmente le plus entre mars et septembre 2021.

Lille connaît la plus forte progression à **+14,25%**, la mensualité passe de 1200 euros (en mars dernier) à **1371 euros** actuellement.

À **Montpellier**, le budget mensuel est de 1385 euros pour le même type de bien, contre 1257 euros en mars 2021, **soit +10,17% en 6 mois**.

Et enfin à Paris, il faut déboursier 3833 euros versus 3515 euros en mars 2021, **soit +9,05%**.



Une baisse du pouvoir d'achat plus modérée à Bordeaux, Toulouse, Marseille et Lyon

Dans ces villes, la mensualité de crédit augmente mais dans une moindre mesure. **Bordeaux** enregistre une **hausse de 3,95%** avec une mensualité qui passe de 1443 à 1500 euros, soit +57 euros. Dans les mêmes proportions, à **Toulouse** on note **+ 3,72%**. Le crédit mensuel s'élève à 1170 euros (vs 1128 euros en mars 2021), soit +42 euros chaque mois. Marseille et Lyon affichent respectivement +3,7% et +2,89%. Il faudra déboursier 1262 euros (à Marseille) et 1818 euros (à Lyon) pour acquérir un T3 neuf.

À Strasbourg, Nice et Nantes, le pouvoir d'achat immobilier neuf se maintient

Dans ces villes, si les prix d'un 3 pièces neuf augmentent (entre 1300 euros à Nice et 3200 euros à Nantes), la répercussion sur la mensualité de prêt est légère et globalement le pouvoir d'achat

immobilier neuf se maintient. On observe +1,57% à Strasbourg ; +1,14% à Nice et +0,63% à Nantes. Cela représente moins de 20 euros supplémentaires chaque mois.

Quelles perspectives à court terme ? Ne pas retarder son projet !

S'il est toujours difficile de se prononcer sur l'avenir des taux immobiliers, rien ne laisse imaginer pour le moment une remontée brutale. Les banques restent volontaristes alors même que nous nous dirigeons vers la fin de l'année. Et qu'habituellement en cette période elles ont tendance à remonter leurs barèmes car les objectifs sont en passe d'être atteints. « 2021 est une année particulière. Entre objectifs à la hausse et mesures du HCSF, les banques ont dû s'adapter pour trouver le juste équilibre et continuer à financer le crédit immobilier. Les achats dans le neuf n'y échappent pas et les porteurs de projets peuvent se lancer en veillant à respecter les critères actuels d'octroi. Concernant les dispositifs PTZ ou PINEL, les porteurs de projets qui souhaitent en bénéficier au titre des revenus de l'année 2019 doivent se lancer sans tarder. », indique Cécile Roquelaure, Directrice des études d'Empruntis.

« Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation environnementale, RE 2020 au 1er janvier 2022, les annonces d'un futur référentiel qualité, la pénurie de matériaux, la concurrence entre promoteurs sur les fonciers à bâtir, le frein assumé des maires sur la délivrance des permis de construire..., tout concourt à la poursuite de la hausse des prix des logements neufs dans les grandes villes. S'il y a donc bien un conseil à donner aux porteurs d'un projet immobilier neuf : ne plus attendre ! », conclut Céline Coletto de Trouver-un-logement-neuf.com.

Méthodologie

Simulations réalisées sur la base de taux (hors assurances) relevés le 15 Septembre 2021 et du prix d'un trois-pièces relevé en septembre 2021 sur le site Trouver-un-logement-neuf.com. Les taux varient selon le profil et le projet de l'emprunteur.

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

À propos d'Empruntis

Empruntis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets. La marque propose à ses clients un site internet, **Empruntis.com**, courtier en crédit immobilier avec de plus de 100 courtiers digitaux basés en Île-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 concernant le coût de l'assurance emprunteur. Empruntis dispose par ailleurs d'un réseau d'agences physiques de plus de 150 agences spécialisées dans le courtage en crédit immobilier.

Empruntis est une marque de Compagnie Européenne de Crédit, leader du courtage en crédit en France. Pour plus d'informations : www.empruntis.com

À 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 4 500 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