



Saint-Denis, le 20 juillet 2015

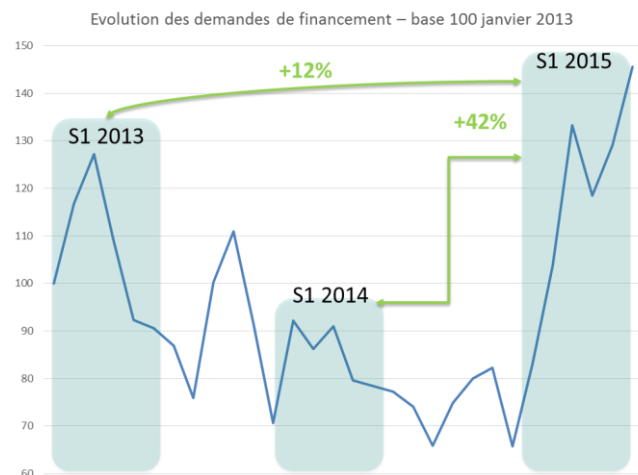
Immobilier

Un marché immobilier en nette reprise

Empruntis, le spécialiste du crédit immobilier, dresse le bilan d'un premier semestre de reprise du marché immobilier : quels que soient la nature du projet (résidence principale, résidence secondaire ou investissement locatif), le type de bien acheté (neuf construction individuelle ou ancien) ou le profil de l'acheteur (primo-accédant ou secundo-accédant), les indicateurs sont au vert. Pour le courtier, la deuxième partie de l'année devrait suivre cette tendance et confirmer une année dynamique, sur fond de lente remontée des taux, stabilité des prix de l'immobilier et confiance des ménages.

Un premier semestre 2015 très positif et sur tous les fronts

- Les demandes en volume, qu'il s'agisse de l'acquisition de résidence principale, secondaire ou d'un investissement locatif, sont en très forte augmentation.
- Neuf et ancien bénéficient du retour de la demande (respectivement +45% et +44%), tout comme la construction individuelle (+37%) mais qui reste cependant en retrait par rapport à 2013.
- Les primo-accédants sont de retour (volume en hausse de 42% vs. S1 2014) mais les secundo-accédants ne sont pas en reste (+44%). Mais ce sont toujours les primo-accédants qui portent le marché avec 78% des demandes de financement.

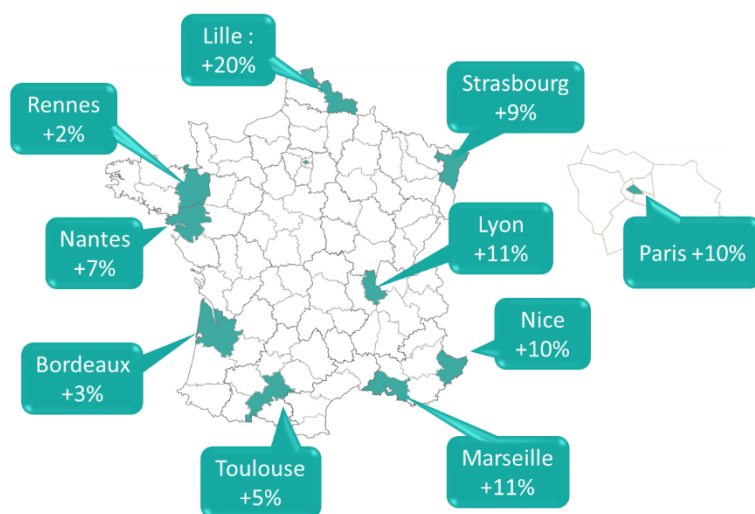


« Dès janvier, nous avons observé les premiers signes d'un marché en reprise, qui se sont confirmés tout au long du 1^{er} semestre. Les demandes de financement réalisées par les primo-accédants ont augmenté de plus de 40% par rapport au 1^{er} semestre de 2014. En ce qui concerne l'investissement locatif, le nombre de demandes a progressé de près de 50% », commente Cécile Roquelaure, Directrice Communication & Etudes d'Empruntis.

Une dynamique impulsée par plusieurs facteurs :

- La forte baisse des taux, qui, malgré une lente remontée depuis la fin mai, restent extrêmement attractifs : aujourd'hui les Français empruntent au taux moyen de 2,55% sur 20 ans (2,35% en mai 2015, 2,60% en janvier 2015 et 3,05% en juillet 2014),
- La baisse des prix de l'immobilier, qui a permis de faire revenir les acheteurs,
- Les dispositifs d'accompagnement dédiés à l'accession (PTZ) ou à l'investissement locatif (Pinel), ont contribué au retour des primo-accédants et des ménages modestes, ainsi qu'aux investisseurs, dans le neuf et la construction individuelle.

Evolution du pouvoir d'achat immobilier dans les grandes métropoles depuis juillet 2014



Depuis juillet 2014, le pouvoir d'achat dans les métropoles régionales ayant une attractivité croissante progresse moins vite.

Les plus fortes évolutions du pouvoir d'achat se trouvent à :

1. [Lille : +20,48%](#)
2. [Lyon + 11,05%](#)
3. [Marseille +10,94%](#)

« Lille, Lyon et Marseille ont bien profité à la fois de la baisse des taux mais également des plus fortes baisses de prix au m² sur un an glissant » précise Cécile Roquelaure, « encore une preuve que la dynamique du marché ne peut être portée par la seule baisse des taux, même s'ils constituent un puissant accélérateur. L'impact psychologique de prix élevés ne doit pas être négligé. », poursuit Cécile Roquelaure.

Malgré tout le pouvoir d'achat demeure plus élevé à :

1. [Nantes \(72 m² pour 183.578€ de capacité d'emprunt à un taux moyen de 2,3%\)](#)
2. [Strasbourg \(71 m² pour 173.890€ de capacité d'emprunt à un taux moyen de 2,4%\)](#)
3. Rennes (70 m² pour 173.006€ de capacité d'emprunt à un taux moyen de 2,3%)

Quelles perspectives pour le deuxième semestre ?

- Une accalmie des demandes au 3^e trimestre, traditionnellement moins générateur de projets avec la rentrée scolaire et pendant lequel les banques vont se consacrer à rattraper leur retard.
- Dès octobre, une nouvelle période portée par la dynamique positive actuelle, avec à nouveau une augmentation du nombre de demandes de financement.
- Une remontée lente des taux qui devrait être sans influence notable sur le marché de l'acquisition, à condition que les prix ne repartent pas à la hausse, et entraînent un effet ciseau sur la demande.
- Une sélectivité plus marquée des banques, qui, si elle n'a pas d'impact sur la demande, pourrait limiter l'aboutissement des projets des ménages modestes. Il faudra, pour l'emprunteur, bien choisir les établissements sollicités pour avoir les plus grandes chances de voir son financement aboutir
- Le dernier quadrimestre confirmera l'attrait du dispositif Pinel avec une augmentation du nombre de demandes dans le neuf, bénéficiant de l'avantage fiscal.

« Les banques devraient réactiver leur politique de conquête car les dossiers qui leur seront proposés à partir d'octobre se réaliseront en 2016 et viendront contribuer à leurs objectifs. Plusieurs acteurs ont pour habitude de réaliser leurs objectifs sur le 1^{er} semestre de l'année, le marché devrait donc être très dynamique. Les emprunteurs auront alors plus de marges de manœuvre pour mettre en concurrence les banques et négocier. Mais il leur faudra aussi valoriser les atouts de leur projet pour séduire les banques, plus sélectives.», conclut Cécile Roquelaure.

Pour consulter le bilan complet du 1^{er} semestre [cliquez ici](#)

Méthodologie :

- L'analyse a été réalisée sur les demandes de financement déposées sur le site empruntis.com entre le 1^{er} janvier 2015 et le 30 juin 2015, demandes ayant fait l'objet d'au moins une réponse de banque (projets financiers) et pour lesquelles une promesse de vente a été signée.
- La comparaison à 2013 et 2014 a été réalisée selon les mêmes critères.
- Pouvoir d'achat calculé selon :
 - les revenus moyens des ménages en France (source INSEE),
 - les prix de l'immobilier (meilleursagents.com)
 - les taux moyens sur 20 ans selon le baromètre empruntis.com
 - sur la base d'un apport minimum calculé en 2013 et constant

Villes	Juillet 2014				Juillet 2015			
	Capacité d'emprunt	Surface en m2	Prix /m ²	Taux moyen	Capacité d'emprunt	Surface en m2	prix du m2	Taux moyen
Nantes	157 122 €	67	2 639 €	3,00%	183 578 €	72	2 624€	2,3%
Strasbourg	148 127 €	65	2 576 €	3,15%	173 890 €	71	2 517€	2,4%
Rennes	148 009 €	69	2 421 €	3,00%	173 006 €	70	2 510€	2,3%
Marseille	137 209 €	60	2 580 €	3,10%	159 086 €	67	2 445€	2,35%
Lyon	175 780 €	59	3 338 €	3,10%	204 935 €	66	3 184€	2,4%
Toulouse	148 815 €	60	2 776 €	3,05%	173 929 €	64	2 790€	2,35%
Bordeaux	157 372 €	59	3 020 €	3,05%	183 879 €	61	3 110€	2,35%
Lille	134 417 €	53	2 869 €	3,15%	158 082 €	64	2 536€	2,4%
Nice	148 534 €	43	3 900 €	3,10%	173 547 €	47	3 766€	2,35%
Paris	281 014 €	40	8 052 €	3,05%	328 519 €	44	7 770€	2,3%

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 85 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. Leader en crédit à la consommation et 3^e acteur du courtage en crédit, Empruntis a permis en 2014 de concrétiser plus de 10 000 projets immobiliers.

Créée en 2000, Empruntis est une marque du groupe Covéa depuis 2008.

Pour plus d'informations : www.empruntis.com et www.empruntis-agence.com

Contact presse :

Justine BROSSARD – Violaine DANET

Agence Hopscotch Capital

Tél. 01 58 65 20 18 / 01 58 65 00 77

jbrossard@hopscotchcapital.fr / vdanet@hopscotchcapital.fr