

IMMOBILIER

[PATRIMOINE](#) [IMMOBILIER](#) [ACTUALITES](#)

Pouvoir d'achat immobilier : le palmarès des villes françaises dévoilé

Par [Anne-Sophie Vion](#) | 24/09 | 16:56

Le pouvoir d'achat immobilier continue à progresser sensiblement depuis deux ans, d'après la 3^{ème} édition de l'indicateur MeilleursAgents.com et Empruntis. Mais les contrastes restent importants d'une ville à l'autre. Le détail des dix grandes métropoles régionales sélectionnées par l'étude.

En dépit d'un marché immobilier tendu et d'une légère **hausse des taux du crédit immobilier** depuis juin, le pouvoir d'achat immobilier des Français a continué à s'améliorer doucement depuis deux ans, constate le dernier indicateur publié par le réseau [MeilleursAgents.com](#) et le courtier en crédit [Empruntis](#). Celui-ci prend en compte quatre items : les revenus nets des ménages ville par ville, d'après des données Insee, les taux d'intérêt par région constatés par Empruntis sur vingt ans, les prix immobiliers au m² selon des estimations de MeilleursAgents.com et les critères d'octroi du prêt immobilier (33 % d'endettement, apport de 5 % et emprunt sur vingt ans).

En observant l'évolution du pouvoir d'achat immobilier dans dix grandes métropoles régionales, le baromètre montre que les disparités géographiques sont fortes (voire tableaux). Un constat également dressé par **la dernière édition du baromètre Capacim (Université Paris-Dauphine et Crédit Foncier)**. D'après l'indicateur MeilleursAgents.com et Empruntis, toutes les villes ne sont en effet pas logées à la même enseigne, même si de janvier 2012 à septembre 2013, « *le gain de pouvoir d'achat concerne sensiblement toutes les villes*, observe Sébastien de Lafond, président de MeilleursAgents.com, *en raison d'une baisse des prix limitée et d'une hausse des revenus favorables dans la période* ».

En resserrant l'étude de janvier 2013 à septembre 2013, les Parisiens demeurent en bas du classement, malgré des revenus très supérieurs à la moyenne (5.178 euros par mois en moyenne pour un ménage en septembre 2013). Avec une capacité d'achat de 37 m² au 1^{er} septembre 2013 (35 m² en janvier 2013), ils peuvent ainsi s'offrir presque moitié moins de mètres carrés qu'un Strasbourgeois ou un Rennais.

Baisse des prix à Marseille

Déjà vainqueurs de la précédente édition de l'indicateur, les Strasbourgeois sont rejoints au premier rang (sur dix) par les Rennais. Il fait bon vivre dans ces deux villes où l'on achète le plus de mètres carrés, 70 m² précisément, en fonction de ses revenus disponibles : 2.726 euros en moyenne par ménage à Rennes et 2.766 euros à Strasbourg. Toutefois, sur la période, le pouvoir d'achat immobilier a un peu reculé à Rennes (- 0,5 m²) ainsi qu'à Strasbourg (- 1,9 m²), en raison d'une remontée des prix immobiliers et/ou des taux.

Avec 66 mètres carrés de pouvoir d'achat immobilier, Nantes demeure également bien classée, en troisième position. A la 7^{ème} place, Marseille, où le revenu moyen mensuel d'un couple s'établit à 2.256 euros, se démarque par le gain le plus important de pouvoir d'achat immobilier en neuf mois, passant de 55 m², en janvier 2013, à 58 m², en septembre 2013. Le recul des prix (de 2.784 euros par m² en moyenne en janvier 2013 à 2.630 euros/m² en septembre 2013) explique en partie cette progression.

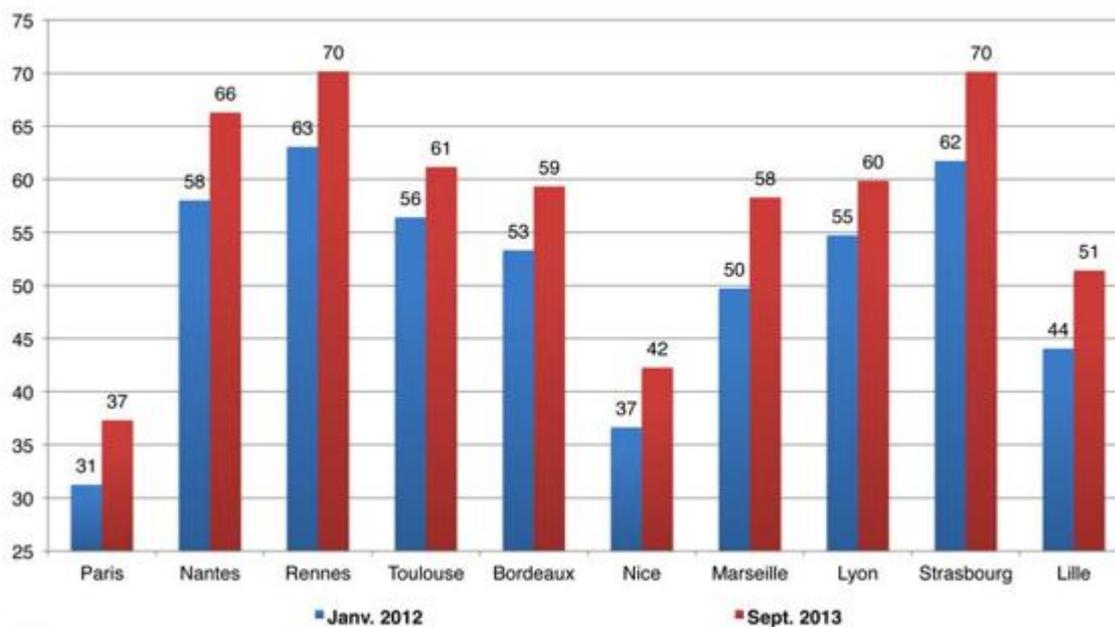
Pouvoir d'achat immobilier en septembre 2013

Classement des villes au plus haut pouvoir d'achat immobilier au 1 ^{er} septembre 2013				
Ville	Revenus moyens/ménage (INSEE)	Prix/m ² 1 ^{er} sept. 2013 (MeilleursAgents.com)	Taux sept. 2013 (Empruntis)	Pouvoir d'achat sept. 2013 (en m ²)
1. Rennes	2 726 €	2 333 €	3,45%	70
Strasbourg	2 766 €	2 368 €	3,45%	70
3. Nantes	2 894 €	2 620 €	3,45%	66
4. Toulouse	2 754 €	2 703 €	3,45%	61
5. Lyon	3 261 €	3 240 €	3,55%	60
6. Bordeaux	2 911 €	2 946 €	3,45%	59
7. Marseille	2 556 €	2 630 €	3,45%	58
8. Lille	2 516 €	2 897 €	3,60%	51
9. Nice	2 747 €	3 904 €	3,45%	42
10. Paris	5 178 €	8 331 €	3,45%	37

Depuis janvier 2013, Marseille sort du lot...

Classement des villes dont le pouvoir d'achat immobilier a le plus évolué depuis janvier 2013					
Ville	Variation prix/m ²	Variation de taux	Variation capacité emprunt	Variation pouvoir d'achat en m ²	Variation pouvoir d'achat en %
1. Marseille	- 5,9%	+ 0,15 pt	+ 0,7%	+ 3,6	+ 6,6%
2. Paris	- 0,4%	+ 0,20 pt	+ 3,5%	+ 1,5	+ 4,1%
3. Nice	- 2,1%	+ 0,15 pt	+ 0,8%	+ 1,2	+ 2,9%
4. Nantes	- 0,4%	+ 0,25 pt	+ 1,5%	+ 1,3	+ 1,9%
5. Lille	- 1,4%	+ 0,30 pt	+ 0,4%	+ 0,9	+ 1,8%
6. Bordeaux	+ 0,6%	+ 0,20 pt	+ 2,3%	+ 1,0	+ 1,7%
7. Rennes	+ 0,3%	+ 0,25 pt	- 0,4%	- 0,5	- 0,7%
Toulouse	+ 1,3%	+ 0,20 pt	+ 0,6%	- 0,4	- 0,7%
Lyon	+ 2,2%	+ 0,20 pt	+ 1,5%	- 0,4	- 0,7%
10. Strasbourg	+ 3,4%	+ 0,20 pt	+ 0,8%	- 1,9	- 2,7%

...mais depuis janvier 2012, tout le monde est gagnant



33

inShare10

Écrit par [Anne-Sophie Vion](#)

[Tous ses articles](#)