



Immobilier : Recul du pouvoir d'achat dans les 200 plus grandes villes de France !

Depuis janvier 2022, les taux d'intérêt ont pratiquement été multipliés par 4, atteignant aujourd'hui 4,2%. Face à une baisse des prix enclenchée, mais insuffisante pour compenser le manque à gagner, le pouvoir d'achat immobilier des Français est en berne. Meilleurs Agents, leader de l'estimation immobilière en ligne, analyse la perte de pouvoir d'achat en mètre carré dans les 200 plus grandes villes de France pour une même mensualité de crédit. Zoom sur les villes les plus pénalisées... Et sur celles qui semblent résister !

Étude complète disponible sur demande.

Un pouvoir d'achat en net recul dans l'ensemble des 200 plus grandes villes françaises.

L'âge d'or où l'on pouvait emprunter à des taux exceptionnellement bas et bénéficier d'un pouvoir d'achat inédit, malgré la hausse des prix, est révolu. Face à la hausse des taux d'intérêt, la réalité est désormais toute autre. **Depuis janvier 2022, les habitants des 200 plus grandes villes françaises ont perdu en moyenne -20m², soit l'équivalent de 2 pièces, pour une mensualité de 1 000€ dédiée au remboursement de leur prêt immobilier sur 20 ans.** Cette tendance générale présente cependant des disparités locales : la perte en surface est de seulement 4m² à Neuilly-sur-Seine contre 53m² à Charleville-Mézières, dans les Ardennes.



🕒 Meilleurs Agents

Un contexte défavorable au pouvoir d'achat immobilier depuis janvier 2022

- Les taux d'intérêt sont passés de **1,1%** à **4,2%**
- Les prix de l'immobilier ont augmenté de **+2,9%** en moyenne en France
- Les Français ont perdu **-20m²** en moyenne en pouvoir d'achat

Pour une même mensualité de 1000€ dans les 200 plus grandes villes de France. Taux d'intérêt moyen sur une durée de 20 ans. Prix et Indice des Prix de l'Immobilier (IPI) Meilleurs Agents au 1^{er} novembre 2023.

“Dans ce contexte de hausse des taux d'intérêt, seules une baisse significative des prix ou une hausse conséquente des revenus des ménages pourraient maintenir la stabilité du pouvoir d'achat immobilier. Malgré des signes de ralentissement, voire de recul des prix en France, avec des baisses de -7,1% à Bordeaux, -6,8% à Lyon, et -4,5% à Paris depuis le début de l'année, cette tendance demeure insuffisante pour combler la perte de pouvoir d'achat induite par la hausse des taux.” **explique Alexandra Verlhac, Économiste chez Meilleurs Agents.**

Les villes dans lesquelles le pouvoir d'achat résiste sont celles où les prix baissent le plus.

Certaines villes se distinguent par une perte de pouvoir d'achat modéré.

Ainsi, les habitants de Neuilly-sur-Seine, Paris et Vincennes n'ont perdu que 4m² depuis janvier 2022. Comment s'explique cette résistance ?

Par la baisse des prix constatée dans ces villes avec -5,2% sur les prix depuis janvier 2022 pour Neuilly-sur-Seine, -6,9% pour Paris et -6,2% pour Vincennes. Il est par ailleurs intéressant de noter que leur prix au mètre carré, qui s'affiche

parmi les plus élevés de France, dépassant les 10 000€/m², réduit le pouvoir d'achat immobilier de base. À titre d'exemple, Neuilly-sur-Seine affiche le pouvoir d'achat immobilier le plus restreint de l'ensemble des villes étudiées, avec seulement 15m² accessibles avec une mensualité de 1 000€ en novembre 2023.

Mais d'autres villes subissent une double peine...



À l'inverse de la dynamique observée dans la plupart des grandes métropoles et des villes d'Île-de-France, **certaines villes, où le prix de l'immobilier demeure attractif, font face à une réalité bien distincte. Elles doivent affronter la combinaison délicate de la hausse des taux d'intérêt et de l'augmentation des prix de l'immobilier.**

Une situation qui se traduit par une détérioration significative du pouvoir d'achat local. **On enregistre ainsi des pertes records de plus de 50m² depuis janvier 2022 à Charleville-Mézières, où les prix ont augmenté de près de +10% en moins de 2 ans, mais aussi à Saint-Étienne (+9,3%) et Châteauroux (+8,6%).**

Alors qu'au début de l'année 2022, une mensualité de 1 000€ permettait d'acheter 163m² à Charleville-Mézières, le pouvoir d'achat s'y limite désormais à 113m².

Le pouvoir d'achat immobilier dépend de trois facteurs : le prix de l'immobilier, les revenus et les taux d'intérêt. Actuellement, les prix restent élevés (même si ceux-ci ont déjà bien baissé dans certaines villes, à l'image de Neuilly-sur-Seine ou Paris, permettant ainsi d'y limiter la perte de pouvoir d'achat); les revenus n'augmentent pas assez vite pour combler la perte de pouvoir d'achat induite par la hausse des taux d'intérêt; et les taux d'intérêt devraient se stabiliser autour de 4% sans perspective de retrouver leurs niveaux antérieurs sur le court ou moyen terme. *“Dans ce contexte, le pouvoir d'achat restera limité tant que les prix ne s'adapteront pas. La négociation, principal levier d'action sur les prix, devient ainsi essentielle pour les acheteurs désireux d'améliorer leur pouvoir d'achat”* précise **Alexandra Verlhac, Économiste chez Meilleurs Agents.**

Méthodologie :

*Pouvoir d'achat : le pouvoir d'achat immobilier des Français désigne le nombre de mètres carrés que peut acquérir un ménage disposant d'une mensualité de crédit de 1 000€ à allouer au remboursement d'un crédit sur 20 ans. Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier, du marché et des taux d'intérêt. L'ensemble des composantes qui sont utilisées (les prix de l'immobilier et le taux d'intérêt) sont mises à jour pour les années précédentes.

- Taux d'intérêt : Nous utilisons le taux d'intérêt moyen sur une durée de 20 ans (Empruntis).
- Prix de l'immobilier hybride : Prix et Indice des Prix de l'Immobilier (IPI) (Meilleurs Agents).

À propos de Meilleurs Agents :

Meilleurs Agents est le leader de l'estimation immobilière en ligne et la référence incontournable des prix de l'immobilier en France.

Depuis 2008, l'équipe Data Science de Meilleurs Agents s'attache à décortiquer et modéliser le marché de l'immobilier pour plus de transparence. Objectif ? Offrir à tous les Français une grille de lecture précise, fiable et objective du marché pour leur permettre de prendre des décisions éclairées. Meilleurs Agents accompagne également les professionnels de l'immobilier en soutenant leur visibilité et leur performance prospective.

Acteur incontournable de la Proptech française, Meilleurs Agents met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers.

Pour plus d'informations sur Meilleurs Agents, rendez-vous sur www.meilleursagents.com

Contact presse

Guillaume Garcés - ggarces@meilleursagents.com / +33 7 88 98 62 22