

BEVOUAC

9 octobre 2023

Investissement immobilier : exit les grandes villes, cap sur les villes moyennes !

Investir dans les grandes villes comme Paris, Lyon, Bordeaux ou encore Marseille est aujourd'hui devenu moins intéressant que de se tourner vers des villes plus petites. Il faut donc désormais privilégier l'investissement immobilier dans ces villes moyennes. Sur lesquelles parier et diriger sa stratégie d'investissement ? Bevouac, spécialiste de l'investissement locatif clé en main dans l'ancien, livre son analyse comparative du marché et ses arguments en faveur des villes moyennes.

Le déclin du prix au mètre carré dans les grandes villes

	Nombre d'habitants	Part de locataire	Part d'étudiant	Prix au m ² moyen	Loyer au m ² moyen	Rendement locatif brut moyen	Évolution du prix au m ² depuis 10 ans	Évolution du prix au m ² depuis 1 an
Marseille	870 321	55,00%	25,00%	3 755 €	16,00 €	5,11%	39,50%	2,20%
Lyon	537 000	64,00%	34,00%	4 979 €	17,20 €	4,15%	40,40%	-8,10%
Toulouse	502 000	64,00%	19,00%	3 686 €	14,20 €	4,62%	41,90%	0,70%
Nice	338 000	49,00%	13,00%	5 212 €	18,90 €	4,35%	34,50%	7,90%
Nantes	325 000	61,00%	17,00%	3 809 €	13,80 €	4,35%	42,00%	-5,20%
Montpellier	300 000	67,00%	15,00%	3 515 €	15,40 €	5,26%	28,60%	-3,10%
Strasbourg	286 000	70,00%	19,00%	4 004 €	14,60 €	4,38%	40,80%	-0,30%
Bordeaux	264 000	67,00%	19,00%	4 573 €	16,30 €	4,28%	46,50%	-8,60%
Lille	236 000	70,00%	23,00%	3 646 €	15,70 €	5,17%	30,80%	0,70%
Rennes	222 000	64,00%	23,00%	4 027 €	14,50 €	4,32%	49,10%	-3,90%
Moyenne des 10 grandes villes	388 032	63,00%	21,00%	4 121 €	15,66 €	4,60%	39,41%	-1,77%

La perte de vitesse des 10 plus grandes villes peut être étayée par le constat suivant : les villes dans lesquelles les prix ont le plus fortement augmenté ces 10 dernières années (en moyenne +39,41 %) sont celles où les prix dégringolent le plus aujourd'hui (-1,77 %). Parmi elles, on peut citer Lyon, où les prix enregistrent une baisse sur un an de -8,1 %, Bordeaux (-8,6 %), Nantes (-5,2 %), ou encore Montpellier (-3,1 %).

À une échelle moins macro, Bordeaux est un des exemples les plus significatifs : en effet, si le prix au mètre carré y a évolué de +46,10 % depuis les dix dernières années, depuis un an, il est à la baisse avec une évolution de -8,60 %. À Lyon, la comparaison est elle aussi éloquente : +40,40 % sur dix ans contre -8,10 % sur un an du prix mètre carré.

S'ajoute à cette perte de vitesse du top 10 des grandes villes une forte baisse de pouvoir d'achat des ménages malgré les baisses de prix affichés, comme l'illustre Martin Menez, président de Bevouac : « Pour un ménage souhaitant acheter à Paris, ayant un salaire net de 120 000 euros par an, ils disposent d'une mensualité maximale de 3 500 euros, la capacité d'emprunt est passée de 731 000 euros en janvier 2022 à 552 000 euros aujourd'hui, et la surface achetable de 70 à 56m²... Paradoxalement, la baisse des prix n'incite donc guère à l'acquisition ». Rien de surprenant si l'on considère que le taux d'emprunt sur 20 ans, a littéralement quadruplé en l'espace de 18 mois. « Si sur les cinq voire les dix dernières années, on préconisait d'investir dans les très grandes villes, aujourd'hui la dynamique a complètement changé », confirme Martin Menez.

	janvier 2022	janvier 2023	septembre 2023
Salaire foyer (€ net)	120 000 €	120 000 €	120 000 €
Mensualité maximale (taux endettement 35%)	3 500 €	3 500 €	3 500 €
Taux nominal d'emprunt 20 ans	1,05%	2,50%	4,21%
Taux d'assurance	0,20%	0,20%	0,20%
Capacité d'emprunt (€)	731 000 €	640 000 €	552 300 €
Prix/m ² moyen à Paris (€/m ²)	10 403 €	10 278 €	9 944 €
Surface achetable (m ²)	70	62	56
Perte de surface (m ²)		-8	-14

Source : Bevuac modélisation interne – exemple d'un ménage souhaitant acheter à Paris

La reconquête des investisseurs immobiliers dans les villes moyennes

Cette baisse d'attractivité des grandes villes signe la victoire des villes moyennes dans la grande bataille immobilière, avec un report de la demande dans des villes habituellement moins prisées comme Angers, Saint-Etienne, Villeurbanne ou encore Le Havre.

Le pouvoir d'achat au mètre carré dans ces villes est, lui, encore intéressant : on y observe une résistance de l'évolution du prix du mètre carré. Mieux encore, le mètre carré y prend même de la valeur dans certains cas, comme Reims (où le prix a évolué de +28,70 % en l'espace de 10 ans et de +0,90 % depuis un an), Toulon (+25,80 % en 10 ans et +8,90 % sur un an) et Grenoble (+29,90 % pour son mètre carré sur dix ans, +5,30 % sur un an).

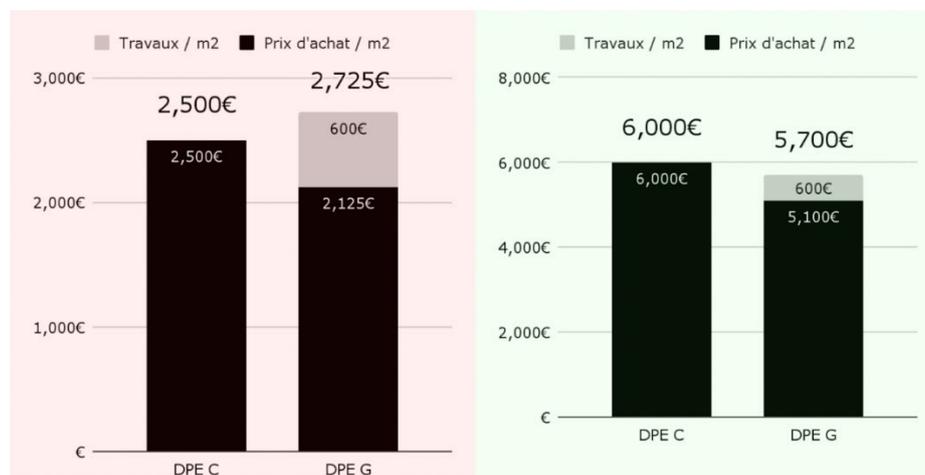
	Nombre d'habitants	Part de locataire	Part d'étudiant	Prix au m ² moyen	Loyer au m ² moyen	Rendement locatif brut moyen	Évolution du prix au m ² depuis 10 ans	Évolution du prix au m ² depuis 1 an
Reims	182460	68,68%	17,98%	2 610,00 €	12,20 €	5,61%	28,70%	0,90%
Saint-Étienne	172565	55,79%	16,08%	1 384,00 €	10,70 €	9,28%	15,30%	0,60%
Toulon	171953	53,26%	9,98%	3 266,00 €	13,60 €	5,00%	25,80%	8,90%
Le Havre	170147	57,72%	11,66%	2 081,00 €	12,00 €	6,92%	23,70%	0,60%
Grenoble	158454	58,58%	13,73%	3 011,00 €	13,50 €	5,38%	29,00%	5,30%
Dijon	156920	54,75%	13,47%	2 753,00 €	12,30 €	5,36%	26,90%	-0,30%
Angers	152960	62,73%	14,03%	3 293,00 €	12,30 €	4,48%	59,60%	-1,70%
Nîmes	150610	58,91%	8,76%	2 348,00 €	11,90 €	6,08%	20,50%	-1,00%
Villeurbanne	147712	61,21%	12,19%	4 034,00 €	15,80 €	4,70%	52,40%	-3,20%
Clermont-Ferrand	143886	63,56%	13,80%	2 175,00 €	11,60 €	6,40%	20,70%	-5,00%
Moyenne des 10 villes moyennes	160766	59,52%	13,17%	2 695,50 €	12,59 €	5,92%	30,26%	0,51%

Pour faire le parallèle avec les grandes villes, où la moyenne de l'évolution du prix au mètre carré sur l'année est négative avec -1,77 %, depuis un an, celle de la moyenne du top 10 des villes moyennes est certes timide mais positive (+0,51 %).

L'investissement idéal type en 2023

L'augmentation de la tension locative est corrélée au stock de biens à louer depuis janvier 2022 en France, qui a diminué de presque un cinquième. De plus, les projets d'accession des primo-accédants sont pour beaucoup reportés en raison de la disparition progressive des biens trop énergivores du marché locatif. Autant de raisons de privilégier les acquisitions de biens dans les villes moyennes et, plus spécifiquement, de passer à des passoires thermiques pour lesquelles on peut actuellement obtenir une négociation allant jusqu'à -15 % du prix.

Autre atout non négligeable des villes moyennes : il n'y a pas encore d'encadrement des loyers sur ces marchés. Une contrainte ne concernant que les villes situées dans des zones tendues. De plus, une fois le bien rénové d'un point de vue énergétique, il peut être loué plus cher, ce qui permet une rentabilisation plus rapide des travaux et, donc, assure l'optimisation du rendement. Attention, toutefois, à ne pas porter son dévolu sur les villes dans lesquelles le mètre carré affiche un prix trop bas, sans quoi le prix de ces travaux de rénovation entrave le rendement de l'investissement.



Source : Bevuac

Il faut donc investir dans des villes moyennes dynamiques, avec un prix au mètre carré peu élevé mais pas non plus trop faible. Il est toujours possible d'obtenir un rendement supérieur à 6 % dans une ville assez dynamique, notamment :

- [Poitiers](#) → rendement brut de **6,84 %** pour un T1 de 30 m² acheté 118 751 € et loué 530 € ;
- [Nancy](#) → **6,75 %** pour un studio de 23 m² acheté 106 058 € et loué 455 € ;
- [Le Havre](#) → **6,81 %** pour un studio de 23,42 m² acheté 93 022 € et loué 478 €.

Sources des exemples ci-dessous : Bevuac

Autres sources : INSEE, Meilleursagents

À propos :

Bevuac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevuac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. www.bevuac.com