

COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 5 septembre 2017

Etude Meilleurtaux.com : « acheter ou louer ? » La réponse pour les 36 plus grandes villes françaises

Paris, le 5 septembre 2017 – Meilleurtaux.com, comparateur et courtier en produits financiers à commencer par le crédit immobilier, présente pour la quatrième année consécutive, son étude « acheter ou louer ? » afin d'aider les Français à faire le choix entre la location et l'achat de leur résidence principale. Cette étude analyse et décrypte l'opportunité d'acheter ou louer pour une surface moyenne de 70m² dans les 36 plus grandes villes de France. Pour cela, Meilleurtaux.com a tenu compte :

- pour l'achat : du prix au m², des taux d'intérêt de l'emprunt et de la taxe foncière ;
- pour la location : du montant des loyers et du rendement de l'argent placé qui aurait été consacré à l'apport personnel en cas d'achat.

Une année 2017 un tout petit peu moins favorable que 2016, mais mieux que 2014 et 2015

Si en 2017 la durée de détention, nécessaire pour que l'achat d'une résidence principale soit moins coûteux que sa location, reste bien inférieure à celle de 2014 et 2015, 2017 n'a pas été pour toutes les villes aussi propice que 2016. « En effet, la hausse des prix d'une part et l'augmentation des impôts locaux d'autre part a conduit dans certaines des 36 grandes agglomérations à augmenter la durée de détention nécessaire pour que l'achat soit plus intéressant que la location » explique **Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com**.

Ainsi, à travers toute la France *, l'acquisition est rentabilisée en moyenne au bout de :

- **3 ans** pour un **70 m²** (soit 6 mois de plus qu'en 2016 en moyenne, mais 2,5 années de moins qu'en 2014 et 1,5 année de moins qu'en 2015)

« En moyenne, cela signifie que pour un bien de 70m², au bout de 3 années de détention d'une résidence principale, l'achat se révèle plus intéressant que la location. Autrement dit, si une personne reste locataire plus de 3 années de ce type de bien, la location devient une source de perte par rapport à l'achat » explique **Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com**

« Malgré une légère hausse au début de l'année 2017, l'effet taux bas reste indéniable. En effet, dans les villes où les prix n'ont pas réellement bougé et où les taxes ne se sont pas envolées, l'achat d'une résidence principale est très rapidement plus rentable que la location d'un même bien » ajoute **Maël Bernier** « Qui plus est, la faiblesse de la rémunération de l'épargne ne plaide pas en faveur de celle-ci notamment sur des sommes peu élevées qui pourraient constituer un apport. » complète-t-elle.

« L'autre élément intéressant est que l'écart entre les villes qui s'était réduit de manière significative en 2016 augmente à nouveau à la défaveur de villes dont les prix sont les plus élevés à savoir Paris, Bordeaux, Lyon et Boulogne-Billancourt. » ajoute **Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com**

Paris passe ainsi de 6,5 ans nécessaires en 2016 à 9 ans en 2017, Bordeaux de 5 ans à 9,5 ans et Lyon de 5 à 7,5 ans.

Pourquoi la situation dans certaines villes est-elle moins favorable qu'en 2016 ?

La première explication est liée aux taux d'intérêt qui ont légèrement augmenté (0,25% en moyenne) par rapport à 2016. Par ailleurs, dans de nombreuses villes, les prix sont en hausse et cette hausse impacte directement l'intérêt d'une acquisition, d'autant plus que les loyers restent eux globalement stables. Troisième élément de réponse, l'impact de la fiscalité locale qui pénalise nettement certaines villes.

La taxe foncière pèse lourd

C'est la première année qu'une ville en région fait moins bien que Paris. En effet, Bordeaux dont le poids de la fiscalité locale s'élève à près du double de la capitale et qui affiche, toujours derrière Paris, les prix les plus élevés de l'ensemble des autres villes de France, devient la métropole où l'acquisition d'une résidence principale nécessite le nombre d'années le plus élevé de détention pour être plus avantageux que la location. « Ce paradoxe fait sourire quand on sait que Bordeaux figure toujours parmi les villes de France qui font le plus rêver notamment les Parisiens qui la plébiscitent régulièrement très largement » s'amuse **Maël Bernier**.

Les grandes gagnantes de 2017

Montreuil, Reims et Toulon gagnent respectivement 1 an de détention nécessaire par rapport à 2016, viennent ensuite Orléans, Lille, Perpignan et Nice qui gagnent 6 mois de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus intéressante que la location.

Conclusion :

« L'année 2017 restera après 2016 une année historique pour l'acquisition d'un bien immobilier. En effet, l'arbitrage entre location et achat d'une résidence principale reste clairement favorable à l'acquisition. Un bémol cependant, si les prix continuaient à augmenter et que les taux remontaient encore légèrement, certaines villes pourraient devenir moins attractives qu'elles ne le sont aujourd'hui. » conclut **Maël Bernier**.

	Nombre d'années nécessaires pour que l'achat soit plus rentable que la location		Nombre d'années nécessaires pour que l'achat soit plus rentable que la location
PERPIGNAN	1,0	MARSEILLE	2,5
LE HAVRE	1,5	DIJON	2,5
LIMOGES	1,5	TOURS	2,5
REIMS	1,5	METZ	3,0
LILLE	1,5	BESANCON	3,0
MONTPELLIER	2,0	TOULON	3,0
MULHOUSE	2,0	NICE	3,0
ORLEANS	2,0	STRASBOURG	3,5
ST ETIENNE	2,0	VILLEURBANNE	3,5
CAEN	2,0	BREST	3,5
GRENOBLE	2,0	CLERMONT F	3,5
ROUEN	2,0	TOULOUSE	3,5
MONTREUIL	2,0	NANTES	4,5
ST DENIS	2,5	RENNES	4,5
AIX EN PROVENCE	2,5	BB	7,5
ANGERS	2,5	LYON	7,5
LE MANS	2,5	PARIS	9,0
NIMES	2,5	BORDEAUX	9,5

* Cette étude se base, bien évidemment sur des moyennes et ne saurait prendre en compte chaque cas particulier.

Methodologie : simulateur exclusif développé par meilleurtaux.com en tenant compte des données suivantes : 10% d'apport / durée d'emprunt sur 20 ans à 1,75% hors assurance / assurance de 0,25% du capital emprunté. Evolution des prix de l'immobilier : 3% des prix de l'immobilier en année 1 puis 2% à partir de l'année 2. Rendement de l'épargne : 1% par an. Evolution des loyers : -0,8% année 1, 2% année 2 et +2% par an années suivantes par an. Evolution des charges copropriété : 2% par an

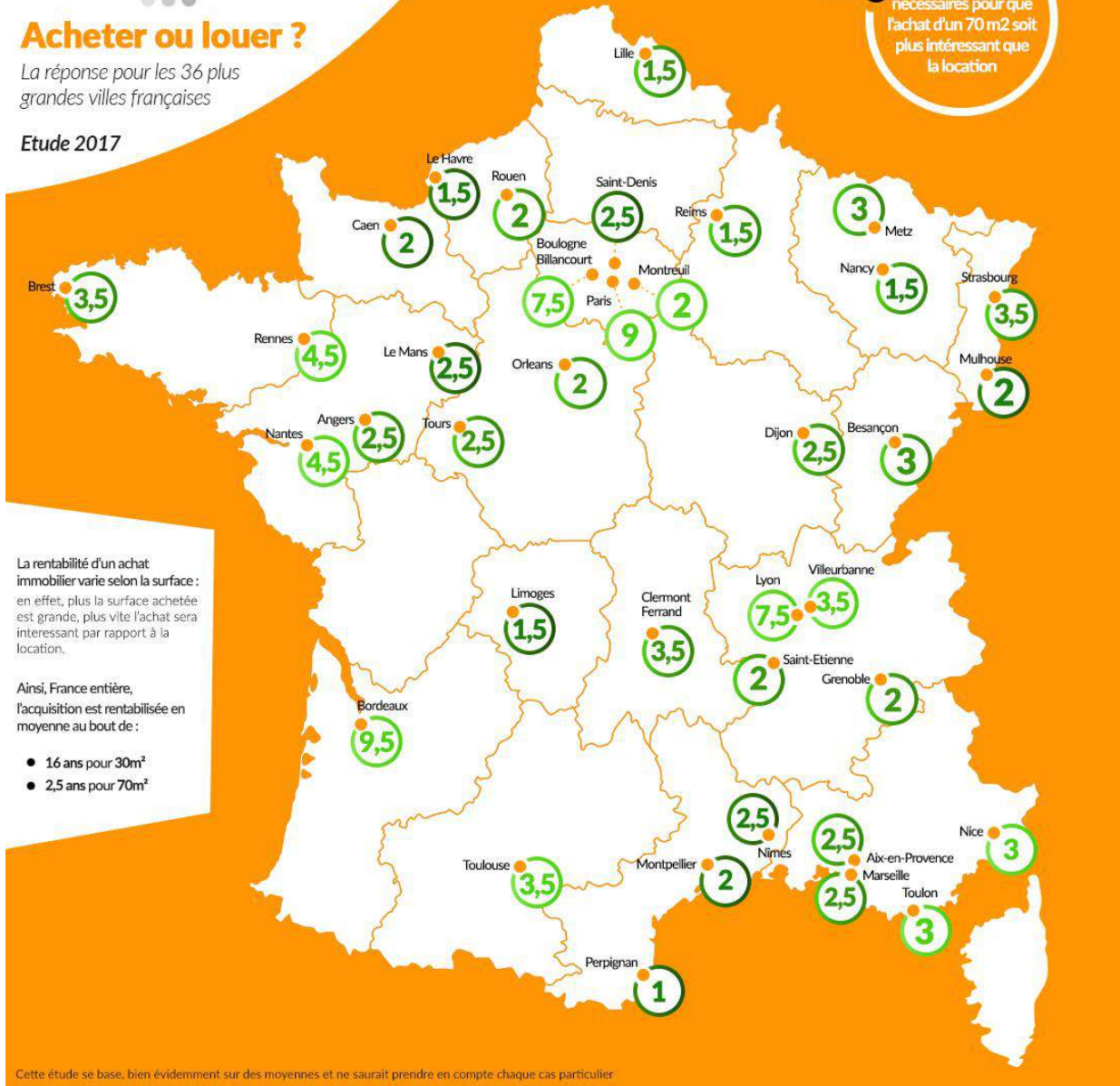
Sources : prix m² : SeLoger.com / prix des Loyers : Observatoire Clameur / taxe Foncière : Observatoire du forum pour la gestion des villes et des collectivités territoriales.

Acheter ou louer ?

La réponse pour les 36 plus grandes villes françaises

Etude 2017

Ville ● Années nécessaires pour que l'achat d'un 70 m² soit plus intéressant que la location



La rentabilité d'un achat immobilier varie selon la surface : en effet, plus la surface achetée est grande, plus vite l'achat sera intéressant par rapport à la location.

Ainsi, France entière, l'acquisition est rentabilisée en moyenne au bout de :

- 16 ans pour 30m²
- 2,5 ans pour 70m²

Cette étude se base, bien évidemment sur des moyennes et ne saurait prendre en compte chaque cas particulier

À propos de Meilleurtaux - www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux.com s'affirme de plus en plus comme un véritable « tiers de confiance », autonome et indépendant. Meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche de services financiers, à commencer par le crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de meilleurtaux.com s'est étendue aux autres crédits, à l'assurance, à la banque et à l'épargne. Les services sont accessibles à partir du site www.meilleurtaux.com, sur mobile, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 256 agences à Paris et en région.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations :

Agence Wellcom:

Clemence Coulvier/Elise Plat

clemence.coulvier@wellcom.fr / elise.plat@wellcom.fr

01 46 34 60 60