

# Acheter ou louer?

Septembre 2017



**meilleurtaux.com**  
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

## ➤ Données prises en compte (fiscalité non intégrée)

### + Prêt immobilier

- Taux d'intérêt : 1,75%
- Taux assurance emprunteur: 0,25% du capital emprunté
- Durée emprunt : 20 ans
- Taux d'apport : 10%

### + Epargne

- Taux de rendement : 1%

### + Prix de l'immobilier

- Année 1: 3%
- Année 2 et suivantes : 2%

### + Evolution des loyers

- stable

### + Evolution charges copropriété

- +2%/an



## Sources

- + **Prix m<sup>2</sup>**: baromètre Ipi/seloger
- + **Prix loyer** : observatoire Clameur
- + **Taxe foncière** : observatoire du forum pour la gestion des villes et des collectivités territoriales
- + **Taux crédit immobilier**: baromètre Meilleurtaux.com juillet 2017



Mieux qu'en 2015 et 2014 mais moins bien qu'en 2016 :

durée de détention pour que l'achat soit plus intéressant que la location

**+ En 2017**

- 18 ans pour 30m<sup>2</sup>
- 3 ans pour 70m<sup>2</sup>

**+ Rappel 2016**

- 2,5 ans pour 70m<sup>2</sup>

**+ Rappel 2015**

- 4 ans pour 70m<sup>2</sup>

**+ Rappel 2014**

- 5 ans pour 70m<sup>2</sup>

## ➤ Pourquoi la situation est légèrement moins favorable qu'en 2016

### ⊕ Légère hausse des taux d'intérêt

- Des taux en hausse de 0,25% par rapport à 2016

### ⊕ Augmentation des prix

- Dans de nombreuses villes, les prix sont en hausse assez notable par rapport à 2016. Ces prix plus élevés impactent évidemment l'intérêt d'une acquisition.

### ⊕ Augmentation de la taxe foncière

- L'impact de la fiscalité locale est réel et pénalise ou avantage très nettement certaines villes.

### ⊕ Stabilité des loyers

## ➤ Principaux enseignements

### ⊕ **La surface: toujours un élément prépondérant**

- Plus la surface financée est importante, plus vite l'achat devient intéressant par rapport à la location

Pourquoi? Parce qu'une surface plus grande signifie un emprunt plus élevé et donc un impact plus fort des taux d'intérêt très bas

### ⊕ **7 des 10 plus grandes villes de France rentables en moins de 5 ans**

Mises à part Paris, Lyon et Bordeaux, l'achat d'une résidence principale dans les autres grandes métropoles est rentable en moyenne en 3 ans



## La taxe foncière pèse lourd

villes	taxe foncière annuelle en €	villes	taxe foncière annuelle en €
LE HAVRE	1304	BESANCON	1115
BREST	980	DIJON	1256
LIMOGES	954	GRENOBLE	1216
REIMS	1038	ROUEN	1207
LE MANS	1033	VILLEURBANNE	631
NIMES	1382	NANTES	1167
ORLEANS	1329	RENNES	961
ST ETIENNE	928	ST DENIS	1165
ANGERS	1315	STRASBOURG	787
CAEN	1273	NICE	1021
CLERMONT FERRAND	1156	TOULOUSE	1179
LILLE	763	MARSEILLE	996
MONTPELLIER	1347	TOULON	1142
MULHOUSE	795	MONTREUIL	1276
AIX EN PROVENCE	917	BORDEAUX	1317
METZ	816	LYON	786
PERPIGNAN	1304	PARIS	656
TOURS	853	BB	632

## ➤ La taxe foncière pèse lourd

### ⊕ **Bordeaux rentable moins vite que Paris**

- 9,5 ans nécessaires à Bordeaux pour 9 ans à Paris

Pourquoi? Malgré des prix plus élevés à Paris, Bordeaux pâtit à la fois de prix de l'immobilier en hausse et d'impôts locaux deux fois plus élevés que dans la capitale.

Egalement concernées : Nantes et Montpellier



## ➤ Focus sur quelques villes symboliques : gagnantes et perdantes

⊕ **Les grandes agglomérations perdantes de l'année 2016** (villes où la durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a augmenté):

- **Bordeaux** : 9,5 ans en 2017
- 5 ans en 2016
- 9 ans en 2015
- 8,5 ans en 2014

La durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a été multipliée par près de 2 en 1 an et n'a jamais été aussi élevée!

➤ Focus sur quelques villes symboliques : gagnantes et perdantes

⊕ **Les grandes agglomérations perdantes de l'année 2016** (villes où la durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a augmenté)

- **Lyon**: 7,5 ans en 2017
- 5 ans en 2016
- 13 ans en 2015
- 10,5 ans en 2014

La durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a été divisée par 2 en 3 ans mais est en hausse de 2,5 ans sur 1 année!

➤ Focus sur quelques villes symboliques : gagnantes et perdantes

⊕ **Les grandes agglomérations perdantes de l'année 2016** (villes où la durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a augmenté)

- Boulogne-Billancourt: 7,5 ans en 2017
- 5,5 ans en 2016
- 16 ans en 2015
- 19,5 ans en 2014

La durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a été divisée par 2,5 en 3 ans mais est en hausse de 2 ans en 1 an!

➤ Focus sur quelques villes symboliques : gagnantes et perdantes

⊕ **Les grandes agglomérations perdantes de l'année 2016** (villes où la durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a augmenté)

- **Paris** : 9 ans en 2017
- 6,5 ans en 2016
- 14,5 ans en 2015
- 20 ans en 2014

La durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a été divisée par 2 en 3 ans mais est en hausse de 2,5 ans sur 1 année!

## ➤ Focus sur quelques villes symboliques : gagnantes et perdantes

⊕ **Les villes gagnantes sur 1 année** : villes où la durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a diminué

- **Reims** : 1,5 ans/2,5 ans (moins 1 an)
- **Orléans** : 2 ans/2,5 ans (moins 6 mois)
- **Lille** : 1,5 ans/2 ans (moins 6 mois)
- **Perpignan** : 1 an/1,5 ans (moins 6 mois)
- **Nice** : 3 ans/3,5 ans (moins 6 mois)
- **Toulon** : 3 ans/4 ans (moins 1 an)
- **Montreuil** : 2 ans/3 ans (moins 1 an)

A noter que Nice voit sa durée de détention nécessaire divisée par 3 en 3 ans ( 10,5 ans en 2014)