

Acheter ou louer?

Septembre 2018



meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS

➤ Données prises en compte (fiscalité non intégrée)

+ Prêt immobilier

- Taux d'intérêt : 1,45%
- Taux assurance emprunteur: 0,25% du capital emprunté
- Durée emprunt : 20 ans
- Taux d'apport : 10%

+ Epargne

- Taux de rendement : 1,1%

+ Prix de l'immobilier

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

+ Evolution des loyers

- Année 1+1,8%, Année 2: +1,2%, année 3: +0,5% et +0,5% années suivantes

+ Evolution charges copropriété : +1,5%/an



Sources

- + **Prix m²**: baromètre Ipi/seloger
- + **Prix loyer** : observatoire Clameur
- + **Taxe foncière** : observatoire du forum pour la gestion des villes et des collectivités territoriales (2017 +3%)
- + **Taux crédit immobilier**: baromètre Meilleurtaux.com août 2018



Meilleure année depuis 5 ans, exception faite de 2016

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

+ En 2018

- 2 ans et 8 mois pour 70 m² (soit 6 mois de moins qu'en 2017 en moyenne)
- 3 ans et 1 mois pour 30m²

+ En 2017

- 3 ans pour 70m²

+ Rappel 2016

- 2,5 ans pour 70m²

+ Rappel 2015

- 4 ans pour 70m²

+ Rappel 2014

- 5 ans pour 70m²

➤ Pourquoi la situation est plus favorable qu'en 2017

⊕ Légère hausse des taux d'intérêt

- Des baisses de taux de 0,30% par rapport à 2017

⊕ Des hausses de prix modérés dans la plupart des villes

- A l'exception de quelques très grandes agglomérations, la hausse des prix reste modérée ou trop faible pour gommer la baisse des taux

⊕ Malgré une taxe foncière souvent en hausse

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

⊕ Loyers relativement stables

➤ 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 4 ans**

Mises à part Paris, Lyon et Bordeaux, 4 ans suffisent pour rentabiliser l'achat d'une résidence principale



En détail

	Nombre d'années nécessaires de détention d'une résidence principale pour que l'achat coûte moins que la location		Nombre d'années nécessaires de détention d'une résidence principale pour que l'achat coûte moins que la location
Mulhouse	0,8	Marseille	2
Perpignan	0,8	Toulouse	2
Le Havre	1	Dijon	2
Brest	1	Caen	2
Limoges	1,4	Tours	2
Grenoble	1,6	Besancon	2
Nîmes	1,6	Villeurbanne	2
Angers	1,6	Rennes	2,6
Reims	1,6	Nice	3
Toulon	1,6	Strasbourg	3,6
Montpellier	1,6	Nantes	4
Lille	1,6	Montreuil	7,6
Saint Etienne	1,6	Boulogne Billancourt	7,6
Le Mans	1,6	Lyon	9
Orléans	1,6	Bordeaux	11
Clermont Ferrand	1,6	Paris	11,6
Aix en Provence	1,6		
Grenoble	1,6		
St Denis	1,6		
Metz	1,8		
Rouen	1,8		

➤ Focus sur quelques villes symboliques : gagnantes et perdantes

⊕ **Les grandes agglomérations perdantes de l'année 2018** (villes où la durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a augmenté)

- **Paris** : 11,6 ans en 2018
- 9 ans en 2017
- 6,5 ans en 2016
- 14,5 ans en 2015
- 20 ans en 2014

Paris reprend à Bordeaux la dernière place du classement avec une durée nécessaire de près de 12 ans. Près de 2 fois la durée de 2016, mais toujours beaucoup mieux qu'en 2014.

➤ Focus sur quelques villes symboliques : gagnantes et perdantes

⊕ **Les grandes agglomérations perdantes de l'année 2018** (villes où la durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a augmenté):

- **Bordeaux** : 11 ans en 2018
- 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 plus de 2 en 2 ans, en cause la hausse des prix et la taxe foncière élevée et en hausse.

➤ Focus sur quelques villes symboliques : gagnantes et perdantes

⊕ **Les grandes agglomérations perdantes de l'année 2018** (villes où la durée de détention nécessaire pour que l'acquisition soit plus rentable que la location a augmenté)

- **Lyon**: 9 ans en 2018
- 7,5 ans en 2017
- 5 ans en 2016
- 13 ans en 2015
- 10,5 ans en 2014

Après une nette amélioration en 2016, Lyon perd de son attrait avec une durée de détention en hausse depuis 2 ans

➤ 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

- **Brest** : 1 an/3,6 ans (moins 2 ans et demi /2017)
- **Clermont-Ferrand** 1,6 ans (2 ans de moins/2017)
- **Rennes** 2,6 ans (2 ans de moins/2017)
- **Villeurbanne** 2 ans (1,6 an de moins/2017)
- **Toulouse** 2 ans (1,6 an de moins/2017)
- **Toulon** 1,6 an (1,6 an de moins/2017)