

## COMMENT LA FISCALITE LOCALE PLOMBE LES MENSUALITES DU CREDIT ET AUGMENTE LES TAUX D'INTERET « IMPOTS LOCAUX COMPRIS »

### Les résultats dans les 10 plus grandes villes de France

Paris, le 15 juin 2015 – Alors que les Français viennent tout juste de remplir la « fastidieuse » déclaration d'impôts sur le revenu et de s'acquitter pour les personnes concernées du second tiers, Meilleurtaux, courtier en crédit a décidé de se pencher sur le poids de la fiscalité locale dans l'achat d'un bien immobilier type de 70m<sup>2</sup> et plus particulièrement la part qu'elle représente sur une année au regard des mensualités de crédit.

Ville	Prix au M <sup>2</sup> **	Montant surface moyenne 70 m <sup>2</sup>	Taux moyen sur 20 ans hors assurance*	Mensualité HA	Taxe habitation annuelle***	Taxe foncière annuelle***	TOTAL fiscalité locale	Poids taxe en nombre de mensualité (s) annuelle (s) supplémentaires	Mensualité fiscalité incluse	Augmentation de la mensualité en euros	Equivalence taux réel du fait de la fiscalité
Marseille	2 190 €	153 300 €	2,15%	786 €	1 234 €	950 €	2 184 €	2,8	968 €	182 €	4,50%
Montpellier	2 565 €	179 550 €	2,15%	921 €	1 256 €	1 315 €	2 571 €	2,8	1 135 €	214 €	4,50%
Toulouse	2 474 €	173 180 €	2,18%	891 €	918 €	1 070 €	1 988 €	2,2	1 057 €	166 €	4,10%
Nantes	2 606 €	182 420 €	2,20%	940 €	1 056 €	1 008 €	2 064 €	2,2	1 112 €	172 €	4,05%
Bordeaux	3 132 €	219 240 €	2,18%	1 128 €	1 166 €	1 189 €	2 355 €	2,1	1 324 €	196 €	3,95%
Strasbourg	2 394 €	167 580 €	2,20%	864 €	981 €	695 €	1 676 €	1,9	1 003 €	140 €	3,85%
Lille	2 864 €	200 480 €	2,10%	1 024 €	983 €	599 €	1 582 €	1,5	1 156 €	132 €	3,45%
Nice	3 715 €	260 050 €	2,15%	1 334 €	1 032 €	1 002 €	2 034 €	1,5	1 504 €	170 €	3,45%
Lyon	3 660 €	256 200 €	2,15%	1 314 €	909 €	732 €	1 641 €	1,2	1 451 €	137 €	3,25%
Paris	8 413 €	588 910 €	2,10%	3 058 €	464 €	640 €	1 104 €	0,4	3 150 €	92 €	2,45%

\* Taux relevés pour les dossiers moyens Meilleurtaux entre fin mai 2015, hors assurance dans chacune des villes concernées

\*\*Prix source : SeLoger.com

\*\*\*Taxe d'habitation et taxe foncière : source forum pour la gestion des villes pour un couple avec 2 enfants

Lorsqu'on envisage de devenir propriétaire, le calcul classique consiste à calculer les mensualités du crédit en fonction du montant emprunté, en y ajoutant s'il y a lieu les charges de copropriété. Or, force est de constater qu'un autre poste de dépense peut venir grever le budget d'un achat immobilier, en l'occurrence les impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation).

Il s'agissait donc dans cette étude de mesurer l'impact de la fiscalité locale dans le financement d'un bien immobilier type (70m<sup>2</sup>) à la fois en nombre de mensualités supplémentaires mais aussi en équivalent de taux d'intérêt.

#### Jusqu'à près de 3 mensualités supplémentaires

« Les résultats sont édifiants » remarque Maël Bernier, Directrice de la communication « dans certaines villes de France, les acheteurs déboursent jusqu'à près de 3 mensualités en plus sur une année pour payer leurs impôts locaux. » précise-t-elle. Au rang des **mauvais élèves** figurent **en tête du classement Marseille et Montpellier (avec presque 3 mois en plus)**, suivies de près par **Toulouse, Nantes et Bordeaux (un peu plus de 2 mensualités supplémentaires)**, **Strasbourg (près de 2 mensualités)**. Les villes de **Lille et Nice font presque figure de « bonne élèves »** avec seulement **1,5 mensualités en plus**, tout comme **Lyon à 1,2 mois**. Saluons la **performance de Paris** qui grâce au double effet cumulé d'une mensualité nettement plus élevée pour la même surface de référence et une fiscalité locale particulièrement basse affiche **moins d'une demi-mensualité en sus**.

#### Quand la fiscalité locale fait exploser le taux du crédit immobilier

L'autre façon de mesurer l'impact réel de la fiscalité locale dans le financement d'un bien immobilier est d'ajouter les différentes taxes (foncière et habitation) en les lissant sur une année ce qui permet d'obtenir une mensualité taxes incluses et ainsi de déterminer le taux d'intérêt réel correspondant à des mensualités « fiscalité comprise ».

En effectuant ce calcul, force est de constater que les taux « fiscalité locale comprise » assumés par les particuliers dans certaines agglomérations sont clairement très au dessus des taux du seul crédit bancaire.

Ainsi, alors que le **taux moyen sur 20 ans se situe autour de 2%** (hors assurance), le **poids de la fiscalité locale** à **Marseille** et **Montpellier** fait passer le taux d'emprunt pour les acheteurs marseillais et montpelliérains à **4,50%**, **4,10%** à **Toulouse**, **4,05%** à **Nantes**, **3,95%** à **Bordeaux**, **3,85%** à **Strasbourg**, **3,45%** à **Lille et Nice**, **3,25%** à **Lyon** et seulement **2,45%** à **Paris**. « *La conclusion est sans appel, la fiscalité locale fait grimper le taux de peu ou prou 2 points de % dans la moitié des grandes villes de France* » explique Maël Bernier « *Avec la baisse des prix qui induit une baisse du montant des transactions, le gain pour les localités sera de moins en moins élevé, d'où l'intérêt pour les villes de maintenir une fiscalité élevée.* » conclut Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com

**Méthodologie** : Le calcul est réalisé pour un bien de 70m<sup>2</sup> (prix moyen par ville selon seloger.com en mai 2015) financé sur 20 ans au taux moyen consenti dans la ville donnée (source Meilleurtaux en mai 2015), avec les montants des taxes locales (taxe foncière et taxe d'habitation) en vigueur en 2014 pour un couple avec deux enfants.

#### **À propos de Meilleurtaux – [www.meilleurtaux.com](http://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](http://www.meilleurtaux.com), sur mobile, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 210 agences à Paris et en région.*

---

#### **Contacts presse**

Meriem Kadari et Douha Cherif  
01.46.34.60.60  
[mk@wellcom.fr](mailto:mk@wellcom.fr) / [dch@wellcom.fr](mailto:dch@wellcom.fr)