

## Acheter ou louer ? La réponse pour les 37 plus grandes villes françaises

Paris, le 7 septembre 2015 – Meilleurtaux.com, courtier en crédit immobilier, présente pour la seconde année consécutive, une étude afin d'aider les Français à faire le choix entre la location et l'achat de leur résidence principale. Elle analyse et décrypte l'opportunité d'acheter ou louer pour une surface moyenne donnée de 70m<sup>2</sup> dans les 37 plus grandes villes de France. Pour cela, Meilleurtaux.com a tenu compte :

- Pour l'achat : du prix au m<sup>2</sup>, des taux d'intérêt de l'emprunt, 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

### Combien d'années pour que l'achat de sa résidence principale soit moins coûteux 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 :

- **17 ans** pour **30 m<sup>2</sup>** (2 années de moins qu'en 2014)
- **4 ans** pour un **70 m<sup>2</sup>** (1 année de moins qu'en 2014)

« *Principalement sous l'effet de la baisse des taux d'emprunt intervenue entre fin 2014 et courant 2015, l'achat effectué cette année se révèle intéressant plus rapidement que celui réalisé l'an passé à un taux plus élevé* » déclare **Maël Bernier, porte-parole de meilleurtaux.com**.

« *Il existe cependant toujours des différences notables selon les villes* » ajoute **Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com**.

Ainsi, s'il faut **en moyenne 4 ans** en France pour que l'acquisition d'une résidence principale de 70 m<sup>2</sup> se révèle plus intéressante que la location d'une surface équivalente, les écarts d'une ville à l'autre sont considérables. Nous trouvons par exemple aux deux extrémités du classement, Le Havre, où l'achat se révèle plus intéressant que la location dès la première année, et Boulogne-Billancourt, où il faudra attendre 16 ans.

### Vrai ou Faux ?

Plusieurs enseignements ressortent de cette étude.

#### **1) Les petites surfaces sont plus vite intéressantes : FAUX**

C'est même exactement le contraire : comme nous le constatons l'an passé, plus la surface achetée est grande, plus vite l'achat d'une résidence principale se justifie, au détriment de la location. Evidemment, la faiblesse des taux d'intérêt est telle que cela gonfle la capacité d'emprunt : or plus l'emprunt est important, plus la répercussion d'une baisse des taux d'intérêt est notable.

#### **2) Les prix de l'immobilier sont trop élevés, il est plus intéressant de louer : FAUX**

Dans plus de la moitié des grandes villes de France, l'achat devient plus intéressant avec seulement une durée de détention inférieure à 4 ans. En d'autres termes, tout acquéreur qui envisage de garder son bien au moins 3 ans et demi doit clairement se poser la question d'une acquisition.

#### **3) Paris et la province : toujours 2 mondes ! VRAI**

L'écart entre Paris et la province est toujours d'actualité. En effet, le niveau des prix dans la capitale rend nécessaire un plus grand nombre d'années en tant que propriétaire pour que cela soit vraiment plus intéressant que la location. Ainsi, à l'exception de Lyon où il faudra 13 ans avant que l'achat d'un 70m<sup>2</sup> soit financièrement intéressant, l'ensemble des grandes villes de province (soit 33 villes) a un intérêt à l'acquisition en moins de 9 années ! (voir tableau ci-dessous).

Il est cependant intéressant de noter que Paris bénéficie très fortement de la baisse des taux intervenue en 2015 (*taux de référence sur 20 ans : 2,90% en 2014 et 2,45% en 2015*). En effet, s'il fallait pour un achat de 70m<sup>2</sup>, 20 ans en 2014 pour justifier l'opération financièrement, il suffit en 2015 pour la même surface de « seulement » 14,5 années, soit **5,5 années de gagnées** - contre 4 ans pour la moyenne française !

## Achat/location : la réponse par ville

Combien d'années pour que l'achat soit plus intéressant que la location ?

LE HAVRE	1	GRENOBLE	4
BREST	1,5	ROUEN	4
LIMOGES	1,5	VILLEURBANNE	4
REIMS	1,5	NANTES	4,5
LE MANS	2	RENNES	4,5
NIMES	2	SAINT-DENIS	4,5
ORLEANS	2	STRASBOURG	4,5
SAINT-ETIENNE	2	NICE	5
ANGERS	2,5	TOULOUSE	5
CAEN	2,5	MARSEILLE	5,5
CLERMONT-FERRAND	2,5	TOULON	6,5
LILLE	2,5	MONTREUIL	7,5
MONTPELLIER	2,5	BORDEAUX	9
MULHOUSE	2,5	LYON	13
NANCY	2,5	PARIS	14,5
AIX-EN-PROVENCE	3	BOULOGNE-BILLANCOURT	16
METZ	3		
PERPIGNAN	3		
TOURS	3		
BESANÇON	3,5		
DIJON	3,5		

Cf Infographie ci-après et ci-joint

Pour conclure, cette étude confirme que sous l'effet des taux très bas, l'achat de la résidence principale doit être envisagé très sérieusement quand il est financièrement possible. « **2015 est et restera une année idéale, si ce n'est l'Année, pour devenir propriétaire et passer à l'acte** » résume Maël Bernier, « *et cela reste vrai malgré la hausse des taux récente : nous avons volontairement réalisé l'étude au niveau des taux les plus récents et non au plus bas d'avril dernier* » ajoute Hervé Hatt.

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

Méthodologie : simulateur exclusif développé par [meilleurtaux.com](http://meilleurtaux.com) en tenant compte des données suivantes : 10% d'apport / durée d'emprunt sur 20 ans à 2,45% hors assurance / assurance de 0,25% du capital emprunté. Evolution des prix de l'immobilier : 0% des prix de l'immobilier en année 1 puis 2% à partir de l'année 2. Rendement de l'épargne : 2% par an. Evolution des loyers : 1% par an. Evolution des charges copropriété : 2% par an

Sources : prix m<sup>2</sup> : [SeLoger.com](http://SeLoger.com) / prix des Loyers : Observatoire Clameur / taxe Foncière : Observatoire du forum pour la gestion des villes et des collectivités territoriales.

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

**Agence Wellcom:**

Meriem Kadari

[mk@wellcom.fr](mailto:mk@wellcom.fr)

01 46 34 60 60

## Acheter ou louer ?

La réponse pour les 37 plus grandes villes de françaises

Ville ●  
Années nécessaires pour que l'achat d'un 70 m<sup>2</sup> 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 :

- 17 ans pour 30m<sup>2</sup>
- 4 ans pour 70m<sup>2</sup>

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