

Acheter ou louer : la réponse pour les 39 plus grandes villes françaises

Paris, le 15 septembre 2014 – *Meilleurtaux.com, courtier en crédit immobilier, présente la 1^{ère} étude* jamais réalisée pour aider les Français à faire le choix entre la location et l'achat de leur résidence principale. Elle analyse et décrypte en effet l'opportunité d'acheter ou louer selon différentes surfaces, dans les 39 plus grandes villes de France. Pour cela, Meilleurtaux.com a tenu compte du prix au m², du montant des loyers, de la taxe foncière et du rendement de l'argent placé.*

Les grandes tendances :

La rentabilité d'un achat immobilier varie selon la surface. Plus la surface achetée est importante, plus l'achat sera intéressant.

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

- **19 ans** pour **30m²**
- **7 ans** pour **50m²**
- **5 ans** pour un **70m²**
- **4 ans** pour **100m²**.

« Dans certaines villes telles que Lille, Aix-en-Provence ou Strasbourg par exemple, la **location** des **petites surfaces** n'est **pas rentable**. En effet, le montant des loyers est plus élevé que la moyenne nationale, alors que le prix au m² à l'achat est relativement bas, moins de 3 000 euros et les taxes foncières également assez faibles. Pour des plus grandes superficies, à partir de 2 pièces, **l'achat** dans plusieurs villes de France **s'avère largement et rapidement plus rentable** que la location. Par exemple à Bordeaux l'achat d'un 30 m² n'est rentable qu'à partir de 26 ans alors qu'un 100 m² l'est au bout de 6 ans. » déclare **Maël Bernier, porte-parole de meilleurtaux.com.**

« En ce qui concerne la capitale qui affiche les prix au m² les plus élevés, il est préférable d'acquérir un bien immobilier d'une grande superficie au lieu d'une petite (rentabilité 19 ans vs 24,5). Acheter petit pour ensuite acquérir plus grand, s'avère contrairement à ce qu'on peut penser, injustifié à Paris » poursuit **Maël Bernier.**

Le podium des villes où acheter selon les surfaces

Ce classement prend en compte le nombre d'années de détention pour que l'achat soit plus intéressant que la location. « Bien évidemment cette étude est un calcul mathématique qui permet aux particuliers de savoir là où il faut acheter et où il faut louer. Il ne faut pas oublier l'agrément et la sécurité procurés par le fait d'être propriétaire » Précise **Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com**

Ce classement indique le nombre d'années de détention d'un bien à partir duquel l'achat est plus intéressant que la location

1) Pour un achat de 30m²

L'achat est rentable rapidement			L'achat est rentable tardivement		
1	Lille	6,5	1	Montreuil	Supérieur à 30
2	Strasbourg	7	2	Saint-Etienne	Supérieur à 30
3	Aix- En-Provence	8,5	3	Toulon	27

2) Pour un achat de 50 m²

L'achat est rentable rapidement			L'achat est rentable tardivement		
1	Brest	2	1	Montreuil	22
2	Perpignan	2,5	2	Paris	21
2	Strasbourg	2,5	3	Boulogne-Billancourt	20,5
2	Limoges	2,5			
3	Mulhouse	3			

3	Lille	3
3	Clermont Ferrand	3
3	Argenteuil	3

3) Pour un achat de 70 m²

L'achat est rentable rapidement			L'achat est rentable tardivement		
1	Brest	1	1	Paris	20
2	Clermont Ferrand	1,5	2	Montreuil	19,5
2	Limoges	1,5	2	Boulogne Billancourt	19,5
2	Perpignan	1,5	3	Lyon	10,5
3	Mulhouse	2	3	Nice	10,5
3	Lille	2			
3	Strasbourg	2			
3	Le Mans	2			
3	Argenteuil	2			

4) Pour un achat de 100 m²

L'achat est rentable rapidement			L'achat est rentable tardivement		
1	Brest	0,8	1	Paris	19
2	Mulhouse	1	2	Boulogne Billancourt	17,5
2	Clermont Ferrand	1	3	Montreuil	16,5
2	Limoges	1			
2	Perpignan	1			
3	Strasbourg	1,5			
3	Le Mans	1,5			
3	Metz	1,5			
3	Montpellier	1,5			
3	Lille	1,5			
3	Argenteuil	1,5			

Vrai ou Faux ?

Cette étude est intéressante à plusieurs titres car elle permet à la fois de mettre en lumière plusieurs enseignements et de mettre à mal plusieurs idées reçues.

1) Il faut acheter des petites surfaces : Faux

C'est même exactement le contraire (cf chiffres ci-dessus). Nous constatons en effet dans notre étude que plus la surface achetée est importante, plus vite l'achat devient intéressant par rapport à la location. Cela s'explique par les taux d'intérêt très bas qui boostent la capacité d'achat et rendent le financement d'une acquisition de grande surface plus attractif.

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

Dans de nombreuses villes françaises y compris parmi les plus grandes, l'achat d'un bien devient intéressant au bout de quelques années seulement. Ainsi à Strasbourg ou Lille par exemple, l'achat d'un 70 m² est plus rentable que location dès lors qu'on envisage de rester propriétaire plus de deux ans.

3) Il faut acheter en province : Vrai

Acheter en province est plus que jamais intéressant car les prix se sont stabilisés et ce sont les habitants de ces villes qui bénéficient le plus de l'augmentation du pouvoir d'achat immobilier lié directement à la baisse des taux d'intérêt.

4) Les prix de l'immobilier, facteur essentiel à prendre en compte : Vrai mais pas seulement

Nous constatons que les villes où les prix de l'immobilier sont les plus élevés sont celles où la location reste favorable dans de nombreux cas. En effet, le delta entre le prix au m² à l'achat et à la location fait qu'à surface équivalente il faudra de nombreuses années pour que l'achat soit une opération neutre.

Il existe cependant des villes où lorsque le montant des loyers est extrêmement faible (7,6 euros du m² à Saint Etienne par exemple) et malgré des prix au m² à l'achat également très bas (1 410 euros du m² toujours à Saint-Etienne), l'achat d'une petite surface sera très long à rentabiliser.

Le classement intégral

30 M ²			50 M ²			70 M ²			100M ²		
Classement	Ville	Nombre d'années									
1	Lille	6,5	1	Brest	2	1	Brest	1	1	Brest	0,8
2	Strasbourg	7	2	Perpignan	2,5	2	Clermont Ferrand	1,5	2	Mulhouse	1
3	Aix en Provence	8,5	2	Strasbourg	2,5	2	Limoges	1,5	2	Clermont Ferrand	1
4	Argenteuil	9	2	Limoges	2,5	2	Perpignan	1,5	2	Limoges	1
5	Brest	11	3	Mulhouse	3	3	Mulhouse	2	2	Perpignan	1
6	Marseille	12	3	Lille	3	3	Lille	2	3	Strasbourg	1,5
6	Montpellier	12	3	Clermont Ferrand	3	3	Strasbourg	2	3	Le mans	1,5
7	Villeurbanne	12,5	3	Argenteuil	3	3	Le mans	2	3	Metz	1,5
8	Clermont Ferrand	14	4	Le Mans	3,5	3	Argenteuil	2	3	Montpellier	1,5
9	Mulhouse	15,5	4	Marseille	3,5	4	Montpellier	2,5	3	Lille	1,5
10	Amiens	16	4	Montpellier	3,5	4	Amiens	2,5	3	Argenteuil	1,5
11	Limoges	16,5	5	Metz	4	4	Besançon	2,5	4	Le Havre	2
11	Metz	16,5	5	Aix en Provence	4	4	Angers	2,5	4	Dijon	2
12	Saint Denis	17	5	Amiens	4	4	Metz	2,5	4	Grenoble	2
13	Toulouse	18,5	6	Villeurbanne	4,5	4	Marseille	2,5	4	Saint Etienne	2
13	Perpignan	18,5	7	Angers	5	5	Villeurbanne	3	4	Angers	2
14	Tours	19,5	7	Orléans	5	5	Le Havre	3	4	Marseille	2
15	Grenoble	20	7	Besançon	5	5	Aix en Provence	3	4	Orléans	2
15	Rennes	20	8	Grenoble	5,5	5	Grenoble	3	4	Besançon	2
16	Dijon	21	8	Le Havre	5,5	5	Orléans	3	4	Amiens	2
16	Reims	21	9	Tours	6	5	Nîmes	3	4	Nîmes	2
16	Nantes	21	9	Toulouse	6	6	Reims	3,5	5	Villeurbanne	2,5
16	Orléans	21	9	Dijon	6	6	Dijon	3,5	5	Tours	2,5
17	Le Havre	22	9	Reims	6	6	Toulouse	3,5	5	Toulouse	2,5
18	Besançon	22,5	9	Rennes	6	7	Tours	4	5	Aix en Provence	2,5
18	Angers	22,5	10	Nîmes	6,5	7	Saint Etienne	4	5	Reims	2,5
18	Le Mans	22,5	10	Saint Denis	6,5	7	Rennes	4	5	Rennes	2,5
19	Lyon	23,5	11	Nantes	8	8	Saint Denis	4,5	6	Caen	3
19	Rouen	23,5	12	Caen	8,5	8	Nantes	4,5	6	Nantes	3
20	Boulogne-Billancourt	24	13	Saint Etienne	9	8	Caen	4,5	7	Saint Denis	3,5
20	Nice	24	14	Nancy	9,5	9	Nancy	5	7	Nancy	3,5
21	Caen	24,5	14	Rouen	9,5	10	Rouen	6	8	Rouen	4
21	Paris	24,5	15	Toulon	12,5	11	Toulon	7,5	9	Toulon	5
22	Nîmes	25,5	16	Bordeaux	13,5	12	Bordeaux	8,5	10	Bordeaux	6
23	Bordeaux	26	17	Nice	14,5	13	Nice	10,5	11	Nice	8
23	Nancy	26	18	Lyon	15	13	Lyon	10,5	12	Lyon	8,5
24	Toulon	27	19	Boulogne-Billancourt	20,5	14	Montreuil	19,5	13	Montreuil	16,5
25	Saint etienne	Sup 30	20	Paris	21	14	Boulogne-Billancourt	19,5	14	Boulogne-Billancourt	17,5
25	Montreuil	Sup 30	21	Montreuil	22	15	Paris	20	15	Paris	19

**Cette étude se base, bien évidemment sur des moyennes et tous les cas particuliers sont différents.

*Méthodologie : simulateur exclusif développé par meilleurtaux.com en tenant compte des données suivantes : 10% d'apport / durée d'emprunt sur 20 ans à 2,9% hors assurance / assurance de 0,25% du capital emprunté. Evolution des prix de l'immobilier : -2% des prix de l'immobilier année 1 puis 2% sur l'année 2. Placement rendement à 2% par an

Sources : prix m² : seLoger.com / Prix des Loyer : 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

01 46 34 60 60