

ETUDE SUR L'IMPACT DE LA FISCALITE LOCALE SUR LE FINANCEMENT D'UN BIEN IMMOBILIER

DES TAUX BAS MAIS LA FISCALITE LOCALE ALOURDIT 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 13 juillet 2016 – Les taux continuent de baisser mais la fiscalité locale, globalement en hausse, alourdit le coût du logement comme si les taux de crédit étaient beaucoup plus élevés. Meilleurtaux.com, courtier en crédit, se penche pour la 2^{ème} année sur le poids de la fiscalité locale dans l'achat d'un bien immobilier type de 70m² et plus particulièrement la part qu'elle représente sur une année au regard des mensualités de crédit.

Taux d'intérêt exceptionnellement bas, marché boosté par les aides à l'acquisition, tout semble sourire aux acheteurs. Cependant, si les taux d'intérêt bas permettent de contrecarrer la hausse des prix observée dans la quasi-totalité des grandes villes françaises, le poste « impôts locaux », très souvent, négligé, représente une part importante des montants à acquitter. **Cette étude vise donc à mesurer l'impact de la fiscalité locale dans le financement d'un bien immobilier type (70m²) à la fois en euros réels mensuels, en nombre de mensualités supplémentaires sur une année de remboursement et en équivalent de taux d'intérêt.**

Impôts locaux : 167€ en plus en moyenne mais 3 villes portent le bonnet d'âne

| Ville | Prix au M ² ** | Montant surface moyenne 70 m ² | Taux moyen sur 20 ans hors assurance* | COÛT DU CREDIT | 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 |
|-------------|---------------------------|---|---------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|---|------------------------------|--|---|
| Montpellier | 2 689 € | 188 230 € | 1,70% | 33 957 € | 926 € | 1 265 € | 1 325 € | 2 590 € | 2,8 | 1 142 € | 216 € | 4,05% |
| Marseille | 2 646 € | 185 220 € | 1,70% | 33 998 € | 911 € | 1 323 € | 988 € | 2 311 € | 2,5 | 1 104 € | 193 € | 3,80% |
| Bordeaux | 3 471 € | 242 970 € | 1,61% | 41 375 € | 1 185 € | 1 227 € | 1 261 € | 2 488 € | 2,1 | 1 392 € | 207 € | 3,35% |
| Toulouse | 3 005 € | 210 350 € | 1,61% | 35 820 € | 1 035 € | 1 031 € | 1 070 € | 2 101 € | 2,0 | 1 210 € | 175 € | 3,40% |
| Nantes | 3 010 € | 210 700 € | 1,64% | 36 583 € | 1 030 € | 1 066 € | 1 019 € | 2 085 € | 2,0 | 1 204 € | 174 € | 3,35% |
| Strasbourg | 3 049 € | 213 430 € | 1,70% | 38 484 € | 1 049 € | 1 057 € | 766 € | 1 823 € | 1,7 | 1 201 € | 152 € | 3,20% |
| Lille | 2 886 € | 202 020 € | 1,60% | 34 177 € | 984 € | 996 € | 690 € | 1 686 € | 1,7 | 1 125 € | 141 € | 3,05% |
| Nice | 3 914 € | 273 980 € | 1,70% | 49 403 € | 1 347 € | 1 095 € | 1 011 € | 2 106 € | 1,6 | 1 523 € | 176 € | 3,05% |
| Lyon | 3 888 € | 272 160 € | 1,69% | 48 870 € | 1 337 € | 957 € | 781 € | 1 738 € | 1,3 | 1 482 € | 145 € | 2,80% |
| Paris | 8 507 € | 595 490 € | 1,73% | 109 373 € | 2 937 € | 473 € | 648 € | 1 121 € | 0,4 | 3 030 € | 93 € | 2,05% |

* Taux relevés pour les dossiers moyens Meilleurtaux en juin 2016, 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

« En moyenne, pour les 10 grandes métropoles françaises, la fiscalité locale représente 167€ de plus par mois à acquitter », explique Maël Bernier, porte-parole et Directrice de la communication de Meilleurtaux.com. Cependant, 3 villes font particulièrement figure de mauvais élèves : Montpellier en tête avec 216€ de plus par mois, Bordeaux 207€ de plus et Marseille 182€ de plus. « Cela signifie donc qu'un Bordelais qui finance un 70m² ne va pas payer 1185€ tous les mois mais en réalité 1392€ », ajoute Maël Bernier. « Quand on sait que Montpellier et Bordeaux figurent régulièrement dans le top trois des villes où il fait bon vivre et où les Français rêvent de vivre, cela prête à sourire », commente-elle.

A contrario Paris, grâce à la fiscalité locale la plus légère des 10 grandes villes de France, voit sa note mensuelle s'alourdir de « seulement » 93€.

Des taux de crédit à 1,70% : oui ! Mais les impôts locaux les portent à plus de 3% dans 8 villes/10

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 répartissant 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 ».

« Nous constatons en effectuant ce calcul que les taux « fiscalité locale comprise », assumés par les particuliers dans la plupart des grandes agglomérations, sont clairement très au dessus des taux du seul crédit bancaire. », remarque **Maël Bernier**

Ainsi, alors que le **taux moyen sur 20 ans se situe autour de 1,70%** (hors assurance), le **poids de la fiscalité locale** mensualisée à **Montpellier** et **Marseille** fait passer le taux d'emprunt pour les acheteurs montpelliérains et marseillais à respectivement **4,05% et 3,80%**, **3,40% à Toulouse**, **3,35% à Bordeaux et Nantes**, **3,20% à Strasbourg**, **3,05% à Lille et Nice**, **2,80% à Lyon** et seulement **2,05% 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 comme l'an passé** », explique **Maël Bernier**. « Les prix de l'immobilier ayant recommencé souvent à augmenter dans les grandes villes et la fiscalité également en parallèle, il est clair que les communes ont vu leurs recettes liées aux transactions immobilières grimper par transaction réalisée », indique **Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com**

Impôts locaux : une année sur 13 ou 14 mois, voir plus...

Près de 3 mensualités supplémentaires pour Montpellier, plus de **2 pour Marseille, Bordeaux, Toulouse et Nantes**, plus d'**1 mois pour Strasbourg, Lille, Nice et Lyon** et moins d'**1/2 mois pour Paris**. « L'impact de la fiscalité locale revient à dire que l'on paye non pas 12 mensualités pour son logement, mais 13, 14 ou 15 dans certaines villes », conclut **Maël Bernier**.

Méthodologie : Le calcul est réalisé pour un bien de 70m² (prix moyen par ville selon seloger.com en juin 2016) financé sur 20 ans au taux moyen consenti dans la ville donnée (source Meilleurtaux en juin 2016), avec les montants des taxes locales (taxe foncière et taxe d'habitation) en vigueur en 2015 pour un couple avec deux enfants.

À propos de Meilleurtaux – 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, sur mobile, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 235 agences à Paris et en région.

Contact presse
Agence Wellcom
Zahra Bouras
01.46.34.60.60
zahra.bouras@wellcom.fr