

COMMUNIQUE DE PRESSE

Faut-il acheter ou louer son logement en 2013 ?

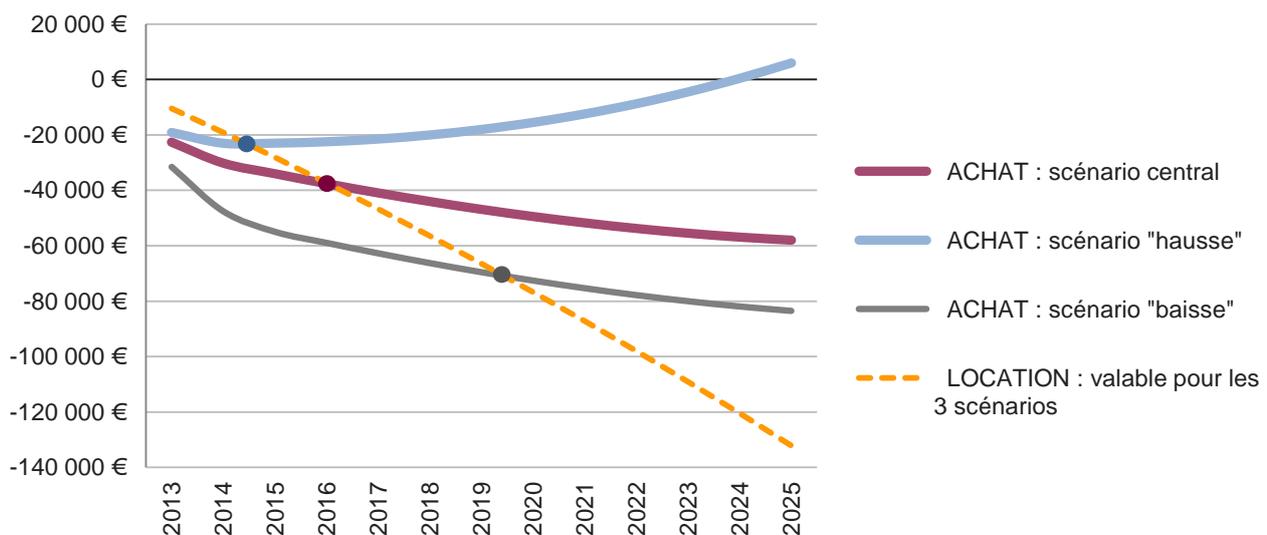
Paris, le 29 janvier 2013 – Les taux de crédit immobilier atteignent actuellement leur plus bas niveau historique mais les prix restent élevés et leur évolution incertaine. Dans ce contexte, meilleurtaux.com a souhaité montrer dans quelles conditions l'achat est plus favorable que la location. Ainsi, une étude Asterès réalisée pour le courtier révèle que, selon le scénario d'évolution de prix retenu, acheter est avantageux si le bien est conservé en moyenne au minimum entre 3 et 8 ans, avec de fortes disparités selon les villes... Mais toujours le même objectif : devenir propriétaire de son logement.

Acheter ou louer ? Tout dépend de la durée de détention du bien... et de l'évolution des prix !

Dans les années 2000, avec une augmentation des prix de 7,4 % par an en moyenne (source Insee, logements anciens), la réponse semblait évidente : au bout de 4-5 ans, la plus-value au moment de la revente compensait amplement l'ensemble des frais liés à son acquisition (frais de notaire, frais d'agence, intérêts versés, etc.) et à son entretien. **Dès lors, le choix d'acheter plutôt que de louer était le plus avantageux pour tout ménage prévoyant de conserver leur bien pendant quelques années.**

En 2013, si les taux historiquement bas ont permis de diviser par deux les coûts d'emprunt (par rapport à 2000 où les taux atteignaient 6 % en moyenne) l'incertitude sur l'évolution des prix - actuellement à un niveau élevé – peut conduire à s'interroger sur l'arbitrage achat-location, au cas par cas. Pour répondre à cette question, nous avons fait diverses hypothèses et retenu 3 scénarios d'évolution de prix, plus ou moins haussiers. **Il en ressort que la durée de détention pour que l'achat soit préférable varie de 3 à 8 ans en moyenne en France en fonction des hypothèses.** « Une analyse économique des coûts et des gains d'un achat et d'une location sur longue période montre que le choix optimum pour un ménage repose sur la conjonction d'une multitude d'éléments connus, comme le prix d'achat, le montant du loyer, les conditions de crédit et éventuellement la durée de détention du bien ; mais d'autres sont inconnus et relèvent alors d'hypothèses, comme l'évolution des prix immobiliers et des loyers, ou encore le rendement d'un placement financier qui influent fortement sur le choix d'acheter ou de louer » analyse Nicolas Bouzou, économiste et directeur du cabinet de conseil et d'analyse économique Asterès.

Bilan financier de l'achat et de la location dans 3 scénarios



Explication : Ce graphique analyse le coût (ou le gain) d'une opération d'achat suivie d'une vente à l'année N. Le coût (ou le gain) de l'opération d'achat suivie d'une vente est comparé au coût cumulé de la location jusqu'à l'année N. **Lorsque la courbe de la location se trouve au dessus de celle de l'achat, alors il est préférable de louer. Lorsque c'est l'inverse, il est préférable d'acheter. Au point d'intersection des deux courbes, il y a indifférence entre acheter ou louer.**

Valorisation du prix/m ²	2013	2014	2015	2016 et au-delà	Durée de détention minimum pour que l'achat soit préférable à location
Scénario « hausse »	+0%	+2%	+4%	+4%	3 ans
Scénario central	-3%	0%	+2%	+2%	5 ans
Scénario « baisse »	-5%	-5%	0%	+2%	8 ans

De fortes variations d'une ville à l'autre et d'un scénario à l'autre

Parmi les facteurs ayant une forte influence figure la rentabilité locative qui peut varier sensiblement d'une ville à une autre. « Le choix d'acheter ou de louer différera d'une ville à une autre au regard du niveau des prix des logements et des loyers. Dans certaines villes, l'écart est très faible, rendant l'achat plus que pertinent alors que dans d'autres villes comme Paris – qui fait encore figure d'exception – l'écart est tel qu'il faut un grand nombre d'années pour faire pencher la balance en faveur de l'achat. Par ailleurs, plus la durée de détention du bien est élevée, plus il est préférable d'acheter car les coûts fixes s'amortissent au fil du temps » explique Hervé Hatt, directeur général de meilleurtaux.com.

Simulation « acheter ou louer ? » pour 70 m² dans 8 villes de France

Ville	Prix/m ² *	Loyer /m ² **	Durée de détention pour que l'achat soit préférable à la location (scénario central)	Durée de détention (scénario haussier/baissier)
Paris	8 339 €	24,40 €	21 ans	8 ans / 27 ans
Strasbourg	2 252 €	12,70 €	4 ans	3 ans / 7 ans
Lyon	3 171 €	12,60 €	13 ans	5 ans / 18 ans
Marseille	2 466 €	12,40 €	6 ans	3 ans / 10 ans
Nantes	2 600 €	11,60 €	9 ans	4 ans / 14 ans
Bordeaux	2 930 €	12,70 €	9 ans	4ans / 14 ans
Lille	3 078 €	13,40 €	9 ans	4ans / 13 ans
Clermont-Ferrand	1 600 €	10,20 €	4 ans	3 ans / 6 ans

* Source : Notaires de France

** Source : CLAMEUR

Acheter ou louer ? Un choix qui n'est pas seulement économique

Mais la décision d'acheter ou louer ne peut être prise qu'au seul regard d'un modèle économique. Le logement n'est pas un bien comme les autres et l'intérêt financier n'est pas le seul moteur de la décision d'achat. « Le choix de devenir propriétaire n'est pas motivé seulement par la plus-value potentielle à la revente mais aussi et surtout par l'envie de transmettre un patrimoine à ses enfants, préparer sa retraite, se sentir vraiment chez soi avec en outre l'aspect rassurant de la 'pierre' comme valeur refuge. Ce n'est pas seulement un acte économique » conclut Hervé Hatt.

Retrouvez sur le site meilleurtaux.com :

- L'intégralité de l'étude : <http://bit.ly/SZLsPC>
- Le simulateur acheter-louer : <http://bit.ly/123WcAq>

À propos de Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux conseille les particuliers à la recherche d'un 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 s'est étendue aux autres crédits et à l'assurance. Les services sont accessibles à partir du site Internet www.meilleurtaux.com, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 160 agences à Paris et en région.

À propos d'Asterès – www.meilleurtaux.com

Asterès est un cabinet d'analyse économique et de conseil qui propose aux entreprises et au secteur public des outils de réflexion de haut niveau pour orienter l'action. La mission d'Asterès est de mettre l'analyse économique au service du développement de ses clients et de lui donner son rôle opérationnel. Asterès propose à ses clients : des analyses macroéconomiques et sectorielles ; des prévisions ; des données issues d'enquêtes ad hoc. Elle mène également des missions de conseil en développement et attractivité économique

Contacts presse

Sandrine Allonier

Tél. : 01 41 97 98 67

communication@meilleurtaux.com