

Faut-il acheter ou louer son logement ?

Etude réalisée par Asterès
pour Meilleurtaux.com

« Les petits-déjeuners
des experts »

Mardi 29 janvier 2013

Contacts :

Meilleurtaux.com

Sandrine Allonier

01 41 97 98 67

sallonier@meilleurtaux.com

twitter.com/meilleurtaux.com

Facebook/meilleurtaux

Asterès

Nicolas Bouzou

01 48 85 23 60

nbouzou@asteres.fr

Facebook/asterès

Twitter.com/asteresinfo

Acheter ou louer ? Si la réponse à cette question pouvait paraître évidente dans les années 2000, elle l'est beaucoup moins aujourd'hui.

En effet, avec une augmentation des prix des logements anciens de 7,4% par an en moyenne entre 2000 et 2010, il ne fallait pas plus de quelques années (généralement moins de 5 ans) pour permettre à un acheteur de revendre son bien avec une plus-value compensant 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 la solution de bon sens pour tout ménage ne prévoyant pas de déménager à court terme.

Aujourd'hui, l'évolution des prix immobiliers est incertaine, que cela soit sur le court, moyen ou long terme. Une croissance des prix comparable à celle des années 2000 est une hypothèse peu vraisemblable, notamment parce que le poids du logement dans le budget des ménages deviendrait difficilement soutenable. L'hypothèse d'une croissance des prix comparable à celle du revenu des ménages est donc à privilégier. L'acquisition d'un logement ne serait alors plus une opération aussi rentable qu'au cours des années 2000 et le choix de louer deviendrait économiquement rationnel sous certaines conditions alors qu'il ne l'aurait pas été auparavant.

Ces conditions tiennent notamment à la durée de détention du bien, à la capacité d'apport du ménage, aux taux d'emprunt et au rendement espéré d'un placement financier. L'impact de l'évolution future des prix reste néanmoins l'élément déterminant. Une croissance anticipée des prix de 4% par an au lieu de 2% modifie nettement les résultats en faveur de l'achat.

(Suite page suivante)

Le scénario d'une stabilité des prix sur plusieurs années, voire d'une baisse, n'est pas à écarter. En effet, les prix immobiliers nous semblent actuellement surévalués. Au cours des années 2000, le poids du logement dans le budget des ménages s'est sensiblement éloigné de sa moyenne de longue période. L'absence de véritable croissance économique en 2013, l'affaiblissement des aides à l'achat immobilier, le raccourcissement des durées d'emprunt et une éventuelle remontée des taux pourraient conduire le marché à amorcer une correction pouvant s'étaler sur plusieurs années. Dans un tel contexte, la location peut dans certaines circonstances et certaines régions permettre d'attendre que les prix aient suffisamment baissé ou que la situation économique des ménages concernés ait évolué, avant d'envisager une acquisition. Ce comportement d'attentisme aurait d'ailleurs un effet auto-réalisateur : une anticipation de baisse de prix soutiendrait la correction du marché, qu'elle soit économiquement justifiée ou non.

Plus formellement, une analyse économique fine 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. Certains de ces éléments sont 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. Or, les hypothèses d'évolution des prix immobiliers influent fortement sur le choix d'acheter ou de louer.

Sommaire

Partie 1.	Les années 2000 : une période bénie pour les acheteurs	4
	[1.1] De 2000 à 2010, une hausse des prix de 117%	4
	[1.2] Les conditions d'emprunt ont été favorables	5
	[1.3] Dans les années 2000, l'achat était donc la stratégie optimale	6
	<i>Simulation 1 : le marché dans les années 2000</i>	
Partie 2.	La conjoncture du marché immobilier en 2012-2013	8
	[2.1] Les volumes de transactions ont chuté en 2012	8
	[2.2] Après avoir résisté au recul des ventes, les prix baissent légèrement	10
	[2.3] Quid d'un scénario « à la Friggit » ?	11
Partie 3.	Acheter ou louer en 2013 ?	12
	[3.1] Les facteurs à prendre en compte	12
	[3.2] Les variables à prévoir	13
	[3.3] Nos simulations : Paris, Lyon, Marseille	14
	<i>Simulation 2 : Trois scénarios pour la France métropolitaine</i>	
	<i>Simulation 3 : Paris</i>	
	<i>Simulation 4 : Lyon</i>	
	<i>Simulation 5 : Marseille</i>	
	Synthèse	19
Annexe	Méthode des simulations	20

[Partie 1]

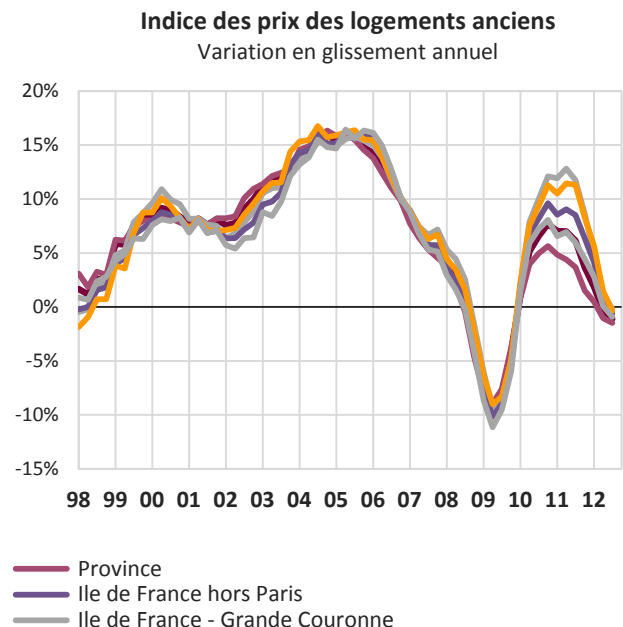
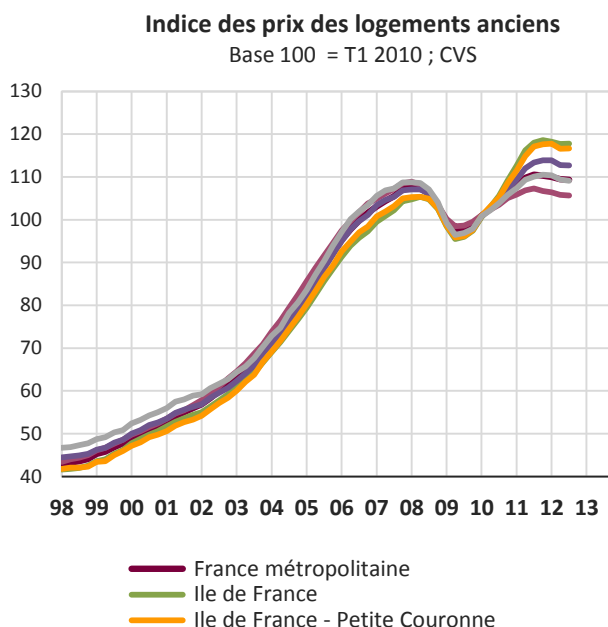
Les années 2000 : une période bénie pour les acheteurs

[1.1] De 2000 à 2010, une hausse des prix de 117%

La croissance des prix des logements a été particulièrement forte au cours des années 2000. De 2000 à 2010, l'indice des prix dans l'ancien, mesuré chaque trimestre par l'Insee, a progressé de 7,4% par an en moyenne. Les prix ont ainsi été multipliés par deux en dix ans (+117% entre le T1 2000 et le T4 2010). A titre de comparaison, le revenu disponible par ménage n'a quant à lui augmenté que de 2,1% par an en moyenne sur cette même période. De 2003 à 2006, la croissance annuelle des prix immobilier s'est même maintenue à plus de 10% par an.

Cette rapide progression des prix a concerné l'ensemble du territoire français. Entre 2000 et 2010, les prix dans l'ancien ont crû de 8,0% par an en moyenne en Ile-de-France et de 7,3% en région.

La crise économique de 2008-2009 a mis un terme à la frénésie des prix. En 2009, les prix dans l'ancien se sont contractés de 7,1%, avant de renouer en 2010 et 2011 avec une croissance plus modérée qu'auparavant (respectivement +5,1% et +5,9%), mais néanmoins toujours supérieure à celle des revenus.



Sources : Insee ; Chambre des Notaires de Paris

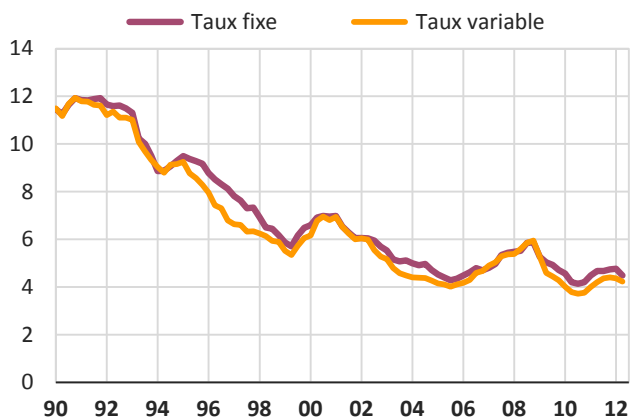
[1.2] Les conditions d'emprunt ont été favorables

Au cours des années 2000, la demande immobilière a été soutenue par des conditions d'emprunt favorables :

- ➡ Les taux des prêts immobiliers ont fortement baissé au cours des années 1990 et se sont ensuite maintenus à un niveau bas dans les années 2000. Ainsi, en 1991, le taux effectif global pour les prêts à l'habitat à taux fixe était de 11,9%, contre 6,5% au T1 2000 et 4,5% au T3 2012. L'inflation ayant été maîtrisée tout au long des années 2000 (1,7% en moyenne annuelle), les taux réels ont été faibles. Les taux devraient demeurer à des niveaux historiquement bas au cours du premier semestre 2013.
- ➡ Les durées des emprunts se sont allongées, permettant d'alléger, toutes choses égales par ailleurs, les mensualités des acquéreurs.

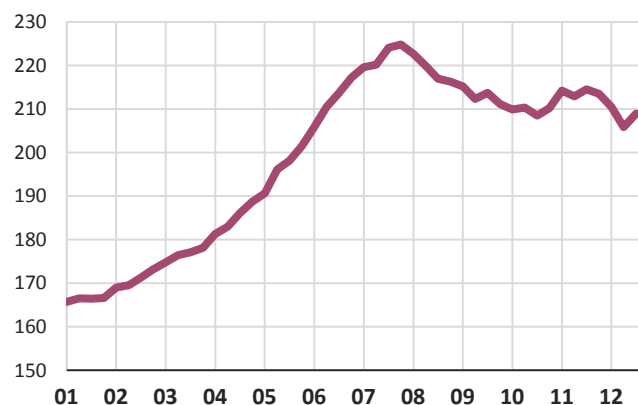
Grâce à la baisse des taux et à l'allongement des durées d'emprunt, de nombreux ménages ont pu devenir propriétaires avec un niveau de revenu qui auparavant ne le leur permettait pas. Cette situation a soutenu la demande immobilière et a ainsi contribué à l'augmentation des prix, l'offre de logements étant relativement inélastique.

Taux effectif global pour les prêts immobiliers
En pourcentage



Source : Banque de France

Durée moyenne des prêts
En nombre de mois



Source : Observatoire Crédit Logement /CSA

[1.3] *Dans les années 2000, l'achat était donc la stratégie optimale*

Dans les années 2000, avec des conditions d'emprunt avantageuses et une tendance des prix en faveur des propriétaires, il ne fallait pas plus de quelques années pour permettre à un acheteur de revendre son bien avec une plus-value couvrant l'ensemble des coûts induits par son acquisition.

Ces coûts sont liés aux frais de notaire, d'agence et de dossier, et aux diverses charges périodiques propres aux propriétaires, telles que l'emprunt immobilier, la taxe foncière et les dépenses d'entretien.

Comme l'illustre la simulation 1, le choix d'acheter plutôt que de louer était dans les années 2000 la solution la plus avantageuse pour tout ménage ne prévoyant pas de déménager à court terme.

Simulation 1 : le marché dans les années 2000

Supposons un ménage acquérant en janvier 2000 un logement ancien de 75 mètres carrés d'une valeur de 79 500 euros¹. L'acquisition est financée par un apport de 20% et un emprunt de 70 712 euros sur 15 ans, au taux de 6,54% (assurance comprise). L'apport et l'emprunt permettent de couvrir aussi bien le prix du bien que les frais de notaire et les frais bancaires. En prenant en compte le remboursement du crédit, les charges d'entretien et la taxe foncière, le coût du logement s'élève à 9 710 euros la première année². **Compte tenu de l'évolution des prix immobiliers au cours des années qui ont suivi et de l'évolution théorique des charges, le bilan financier de cette acquisition, c'est-à-dire l'ensemble des revenus diminués de l'ensemble des charges sur la période de détention, devient positif au cours de l'année 2003.**

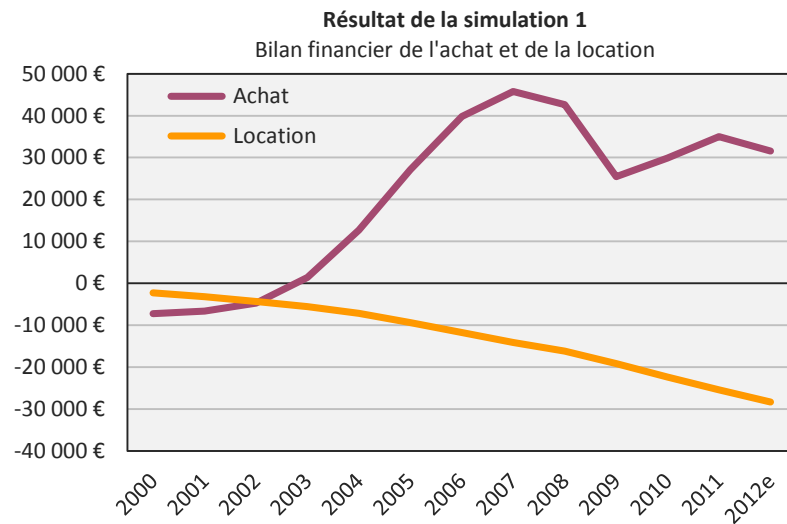
Si ce même ménage décidait non pas d'acheter ce logement mais de le louer, il pourrait placer le montant de l'apport (15 900 euros) pour en retirer un revenu financier³. Son loyer serait de 5 130 euros la première année⁴. Le montant annuel des loyers étant inférieur aux charges annuelles supportées en cas d'achat, le ménage locataire dégage une capacité d'épargne théorique (4 119 euros la première année) qu'il peut placer sur les marchés financiers. Le loyer étant versé à « perte », le bilan financier de la location est négatif et le devient de plus en plus au fil des années.

¹ D'après les données des Notaires de France, la valeur moyenne d'un appartement de trois pièces vendu en France (hors Ile-de-France) entre septembre 2011 et octobre 2012 était de 2 300 euros par mètre carré. Si nous déflavons ce montant par l'indice des prix immobiliers pour retrouver la valeur du bien en 2000, nous trouvons un prix de 1 060 euros par mètre carré. Nous supposons que notre ménage fictif achète un bien d'une surface de 75 mètres carrés.

² Pour la première année, le coût du crédit seul est de 7 317 euros. Nous supposons que les charges de copropriétés s'élèvent à 970 euros et la taxe foncière à 870 euros.

³ Nous avons supposé que le rendement du placement financier suit celui du livret A.

⁴ Nous calculons le loyer en appliquant une rentabilité locative de 6,5%. D'après l'article du Figaro, « Investissement locatif : la rentabilité s'émousse » (D. Guinot ; 10/04/2012), la rentabilité locative était au début des années 2000 de 6,5% en moyenne (4% aujourd'hui).



Lecture : Si un ménage achète le bien immobilier en 2000 et qu'il le revend en 2010, son bilan financier, qui correspond à la plus-value diminuée des frais d'achat et d'entretien, est de +29 850 euros. S'il loue ce même bien pendant 10 ans, le bilan financier, qui correspond alors aux revenus financiers diminués des loyers versés, est de -22 400 euros.

[Partie 2]

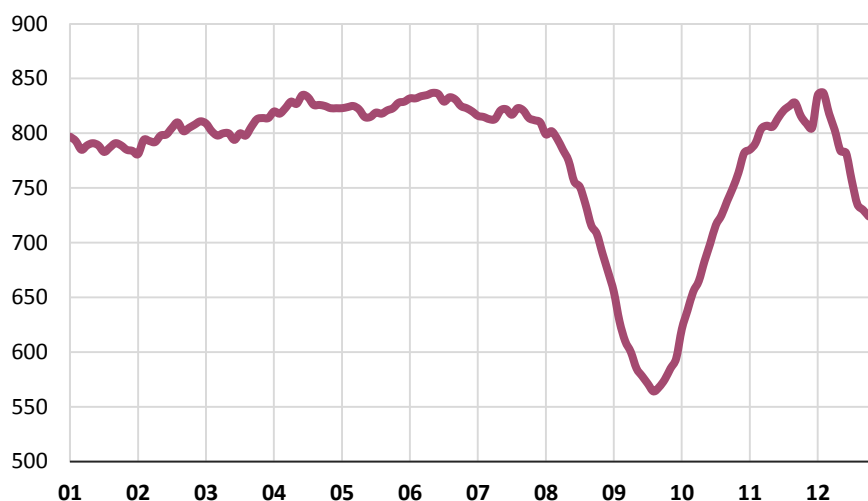
La conjoncture du marché immobilier en 2012-2013

[2.1] Les volumes de transactions ont chuté en 2012

Les ventes de logements anciens ont sensiblement reculé en 2012. D'après les données du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le volume de transactions cumulées sur 12 mois s'est replié de 11,3% en octobre 2012 par rapport à octobre 2011. Au premier trimestre 2012, les transactions ont toutefois été nombreuses, atteignant même un record historique en janvier et février. Les ventes se sont cependant repliées en mars et le mouvement baissier s'est ensuite confirmé au deuxième trimestre.

Avec la dégradation de la conjoncture économique et l'augmentation du chômage, la solvabilité des ménages s'est détériorée. L'absence de perspectives favorables les a conduits à repousser leurs décisions d'achat en dépit de taux d'intérêt historiquement bas. Sur l'ensemble de l'année 2012, le nombre de transactions sur le marché de l'ancien pourrait s'inscrire en recul de 12% par rapport à 2011.

Ventes de logements anciens
Nombre de ventes cumulées sur 12 mois



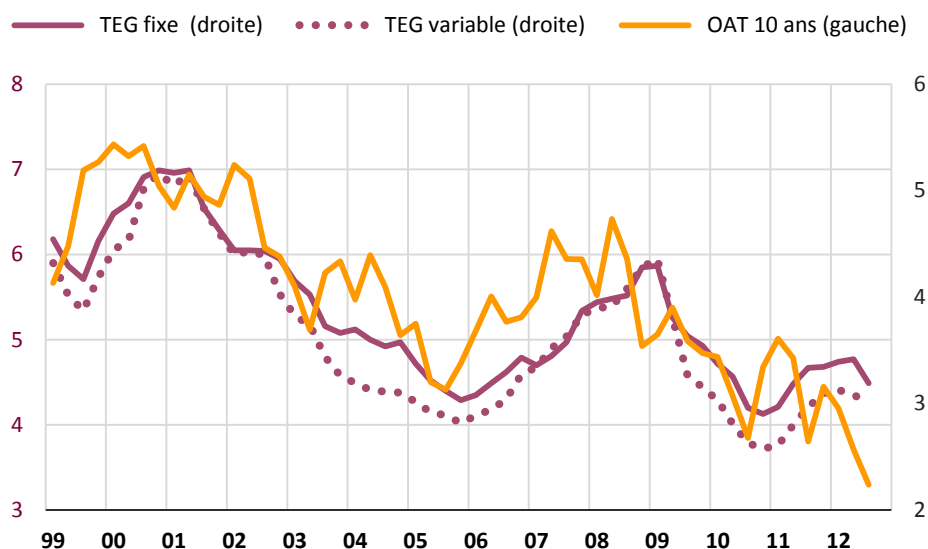
Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

En 2013, le volume des transactions immobilières devrait demeurer à un niveau relativement bas pour les raisons suivantes :

- ➔ Le chômage devrait continuer de progresser, affaiblissant davantage la solvabilité des ménages ;
- ➔ Les taux des prêts immobiliers, corrélés à ceux des emprunts publics, ont aujourd'hui atteint un plancher en deçà duquel il est peu probable qu'ils descendent. Le potentiel de baisse est donc désormais limité avec même un risque à la hausse si les taux OAT remontent également.
- ➔ La durée des emprunts ne devrait pas s'allonger compte tenu de la nouvelle réglementation bancaire (Bâle III) qui impose aux banques des ratios de liquidité et de solvabilité plus exigeants avec un rapprochement de la durée de l'actif et du passif.
- ➔ Le dispositif Duflot, plus orienté « social » que l'ancien dispositif Scellier, est moins attractif pour les investisseurs immobiliers.

OAT 10 ans et taux immobiliers

En pourcentage

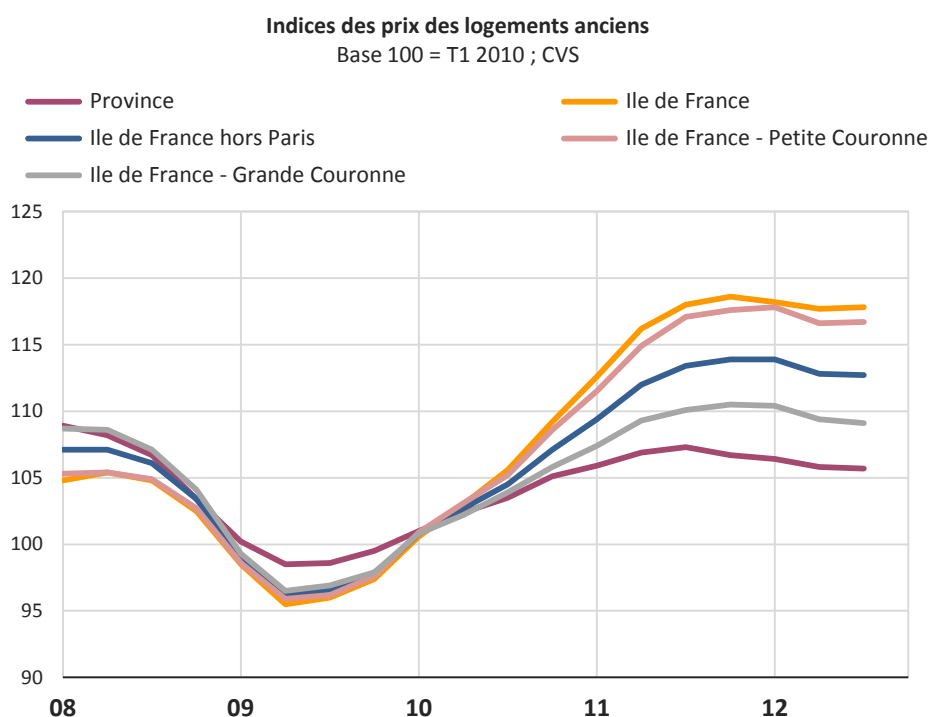


Source : Banque de France

[2.2] *Après avoir résisté au recul des ventes, les prix baissent légèrement*

En dépit de la chute du volume des transactions, les prix immobiliers sont demeurés globalement stables au premier semestre 2012. Leur résistance s'est toutefois érodée sur le reste de l'année. Au troisième trimestre (dernière donnée disponible), l'indice des prix immobiliers en France métropolitaine a reculé de 1,1% sur un an.

En 2013, la contraction des prix devrait se poursuivre. Néanmoins, nous n'anticipons pas de correction importante des prix, bien qu'il s'agisse d'un scénario à ne pas exclure. La baisse des prix pourrait être relativement modérée (-3% sur l'année). Aussi bien l'Ile-de-France que la province seraient concernées par cette tendance.



Sources : Insee ; Chambre des Notaires de Paris

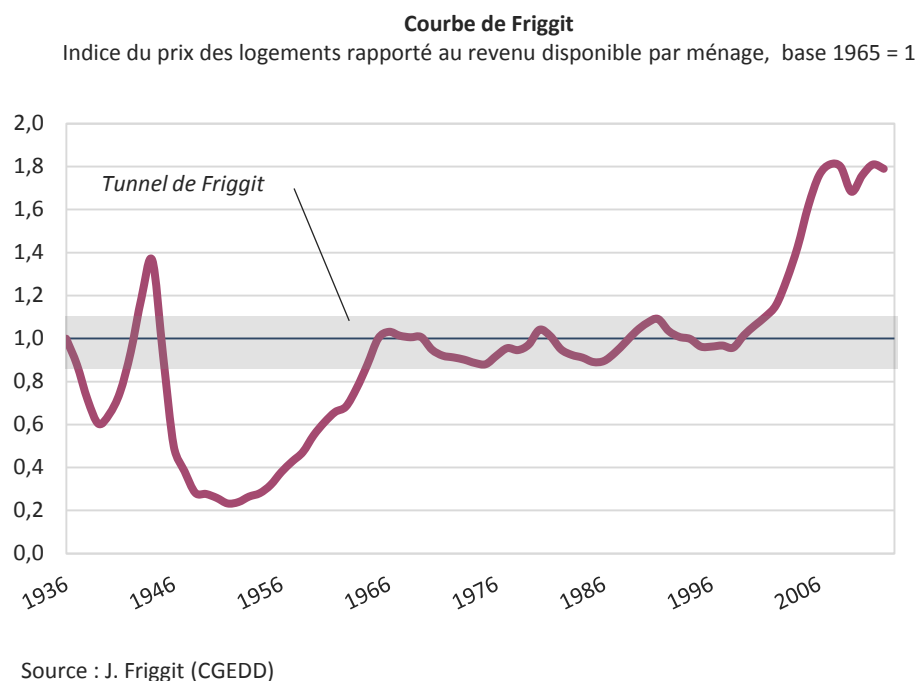
[2.2] Quid d'un scénario « à la Friggit » ?

Allons-nous vers un retournement du marché immobilier ? Jacques Friggit, économiste spécialiste du secteur immobilier, souligne que le ratio entre l'indice des prix immobiliers et le revenu des ménages a évolué dans un « tunnel » de 1965 jusqu'au début des années 2000. En 2002, ce ratio, représenté par la courbe de Friggit, a quitté le tunnel par le haut pour s'en éloigner sensiblement jusqu'à l'éclatement de la crise économique de 2008-2009.

Selon Friggit, le niveau actuel des prix immobiliers n'est pas soutenable. Ce dernier anticipe d'ailleurs depuis plusieurs années une correction du marché qui ferait revenir le ratio prix/revenu vers son tunnel historique. L'ajustement, nous dit-il, pourrait se traduire par une baisse des prix de l'ordre de 35% en 5 à 8 ans, ou par une stagnation sur 15 à 20 ans.

Une croissance encore soutenue des prix est difficilement envisageable car elle rendrait l'acquisition d'un logement irréaliste pour la majorité des ménages. Par ailleurs, avec de moindres plus-values immobilières et un rendement locatif faible, les investisseurs ont moins d'intérêts qu'auparavant à se tourner vers la pierre, d'autant que l'espérance de rendement à long terme des actions demeure élevée (même si une baisse des indices boursiers à court terme est possible).

Un retournement de tendance sur le marché immobilier est difficile à prévoir. Il relève aussi bien de facteurs financiers (conditions de crédit, rendement des placements financiers) que psychologiques (habitude d'un marché haussier et crainte pour les propriétaires de voir le prix de leur logement baisser). Bien que nos simulations ne prennent pas en compte une forte correction du marché en 2013 compte tenu du manque de logements en France, un tel scénario peut constituer une éventualité.



Acheter ou louer en 2013 ?

Acheter plutôt que de louer demeure-t-il un choix rationnel alors que la croissance des prix devrait être contenue au cours des prochaines années ? La réponse à cette question repose sur un grand nombre de facteurs ainsi que sur des hypothèses d'évolution de moyen et long termes de certaines variables. 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 donc d'une ville à une autre au regard du niveau des prix des logements et des loyers. Par ailleurs, rappelons que 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.

[3.1] Les facteurs à prendre en compte

Les facteurs relatifs à une acquisition qu'il est nécessaire de prendre en compte sont :

- le prix du logement ;
- le montant des frais de notaire (2,5% pour un logement neuf et 7% pour un logement ancien) ;
- le montant des autres dépenses liées directement à l'acquisition du bien (frais de dossier bancaire, frais de garantie) ;
- les conditions de crédit (taux d'intérêt et durée d'emprunt) ;
- les charges de copropriété et le montant de la taxe foncière.

Parallèlement, les facteurs relatifs à la location qu'il est nécessaire de prendre en compte sont :

- la rentabilité locative (qui détermine le prix du loyer) ;
- le taux de rendement d'un placement financier ;
- les frais d'agence (leur influence est cependant quasiment négligeable).

Les prix immobiliers ne sont pas déterminants en soi dans le choix de louer ou d'acheter car ils doivent être comparés au niveau des loyers. Il est donc plus pertinent d'étudier la rentabilité locative qui se mesure par le ratio du loyer annuel sur le prix du bien. **Toutes choses égales par ailleurs, plus ce ratio est faible, autrement dit, plus le loyer demandé est bas au regard de la valeur de marché du bien, plus il est préférable de louer. En effet, lorsque ce ratio s'affaiblit, l'écart entre le coût mensuel d'un crédit et le coût d'un loyer s'élargit au profit des locataires. Ces derniers disposent alors d'une capacité d'épargne théorique plus importante (par rapport à une situation d'achat) dont ils tirent un revenu financier.**

Le montant de l'apport est un autre paramètre important à considérer. Celui-ci intervient autant du côté de l'acheteur que du locataire. Pour l'acheteur, plus l'apport est important, moins le coût mensuel du crédit sera fort. Le locataire a conservé en sa possession le montant de l'apport (car il n'a pas acheté) et peut ainsi le placer sur les marchés financiers. Ainsi, pour le ménage ayant fait le choix de la location, plus le montant de l'apport théorique est important, plus ses revenus financiers sont forts et permettent de contrebalancer le coût de son loyer.

[3.2] Les variables à prévoir

Les variables à prévoir pour déterminer s'il vaut mieux acheter ou louer sont :

- ➡ l'évolution des prix immobiliers ;
- ➡ l'évolution du coût des loyers ;
- ➡ l'évolution de la taxe foncière ;
- ➡ l'évolution des charges d'entretien ;
- ➡ l'évolution du rendement financier.

Pour notre simulation 2, nous retenons trois scénarios de croissance des prix, dont un scénario central admettant une baisse de 3% en 2013, une stabilité en 2014 (+0%), puis au-delà une croissance constante de 2% par an. Les simulations 3, 4 et 5 reprennent ce scénario central.

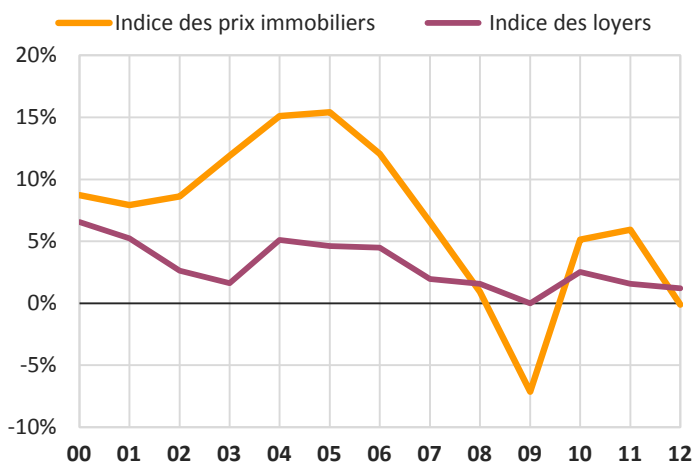
Nous supposons que les loyers vont progresser de 1,5% par an. Historiquement, la croissance des loyers a été inférieure à celle des prix immobiliers, conduisant ainsi à une baisse de la rentabilité locative. Nous prévoyons que la croissance des loyers restera inférieure à celle des prix.

L'évolution de la taxe foncière est difficilement prévisible, d'autant que celle-ci est très variable d'une collectivité territoriale à une autre. Nous supposons une croissance de la taxe foncière de 2% par an.

Nous supposons que les charges d'entretien progressent au même rythme que l'inflation générale des prix. La cible officielle de la Banque centrale européenne est de 2% par an. Nous posons ainsi l'hypothèse que les charges d'entretien augmenteront de 2% par an.

Enfin, nous supposons que le rendement d'un placement financier sans risque sera de 2% par an.

**Variation annuelle des prix de l'immobilier
et des loyers**



Sources: Insee ; Clameur

Inflation annuelle en France



Sources: Insee ; Asterès (prévision 2012)

[3.3] Nos simulations

Pour répondre à la question « acheter ou louer son logement ? », nous avons réalisé trois simulations. La première porte sur la France métropolitaine et suppose trois scénarios d'évolution des prix (central, haussier et baissier). Par la suite, nous orientons les simulations sur trois villes aux rendements locatifs très différents : Paris, Lyon et Marseille. Pour ces focus, nous retenons comme hypothèses d'évolution des prix celles du scénario central.

Simulation 2 : Trois scénarios pour la France métropolitaine

Nous avons réalisé des simulations reposant sur trois scénarios d'évolution de prix.

	<i>Scénario central</i>	<i>Scénario « hausse »</i>	<i>Scénario « baisse »</i>
2013	-3%	+0%	-5%
2014	+0%	+2%	-5%
2015	+2%	+4%	+0%
2016 et au delà	+2%	+4%	+2%

Scénarios proposés par Meilleurtaux.com

Supposons un ménage acquérant aujourd'hui un logement ancien de 75 mètres carrés pour une valeur de 178 500 euros⁵. L'acquisition est financée par un apport de 20% et un emprunt de 154 800 euros sur 20 ans, au taux de 3,54% (3,20% + 0,34% d'assurance). Ces montants permettent de couvrir aussi bien le prix du bien que les frais de notaire et les frais annexes. En prenant en compte le remboursement du crédit, les charges d'entretien et la taxe foncière, le coût périodique du logement s'élève à 13 110 euros la première année⁶. Nous supposons que la valeur de marché de ce logement suit l'un des trois scénarios détaillés ci-dessus et que les charges d'entretien et la taxe foncière augmentent de 2% par an.

Du côté de la location, le loyer moyen en France est de 12,6 euros par mètre carré⁷, soit 11 340 euros par an (la rentabilité locative brute est donc ici de 6,4%). Nous supposons que les loyers sont stables pendant deux ans puis progressent de 1,5% par an. N'achetant pas le bien, le ménage est en mesure de placer 38 700 euros (montant de l'apport en cas d'achat) pour en retirer un revenu financier. Le loyer étant inférieur aux charges supportées en cas d'achat, le ménage locataire dégage une capacité d'épargne théorique de 1 770 euros la première année. L'épargne théorique déagée chaque année est placée pour générer un revenu financier. Nous supposons un rendement financier garanti de 2% par an.

Sous ces conditions et dans le scénario central, il est nécessaire de conserver le bien au moins 5 ans, soit au moins jusqu'en 2017, pour que son acquisition soit financièrement avantageuse par rapport à sa location.

⁵ Le prix moyen du mètre carré en France métropolitaine hors Ile-de-France avoisine 2 380 euros (source : Notaires).

⁶ Pour la première année, le coût du crédit seul est de 10 810 euros. Nous supposons que les charges de copropriétés s'élèvent à 1 200 euros et la taxe foncière à 1 100 euros.

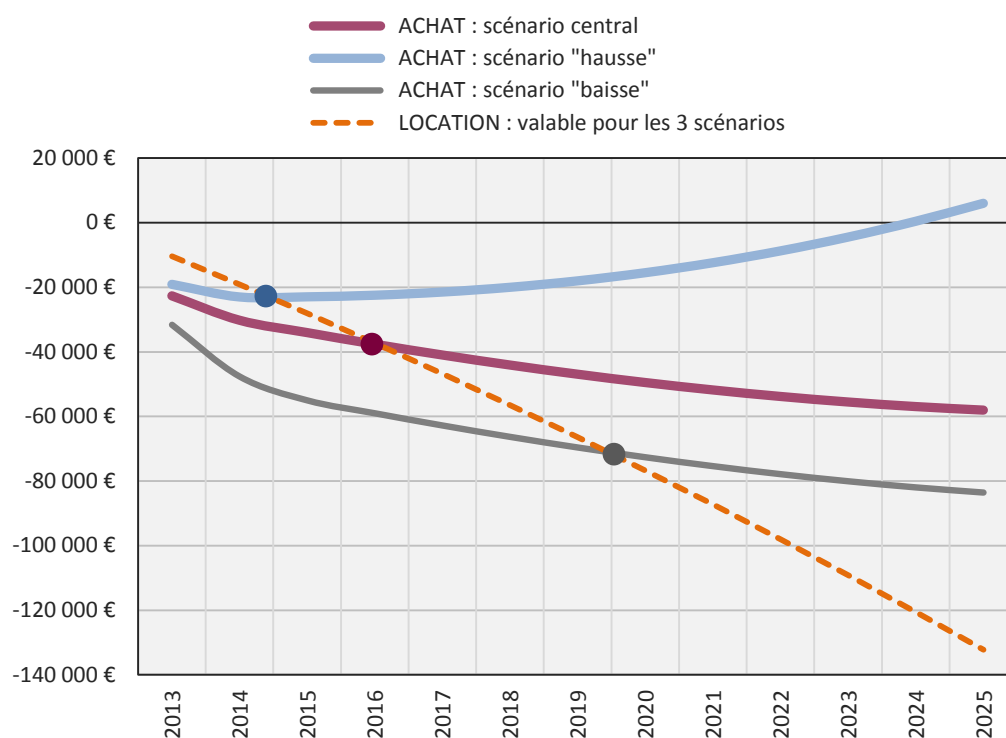
⁷ Clameur.

Durée de détention minimum du bien pour que l'achat soit préférable à la location

<i>Scénario central</i>	5 ans
<i>Scénario « hausse »</i>	3 ans
<i>Scénario « baisse »</i>	8 ans

Résultat de la simulation 2

Bilan financier de l'achat et de la location



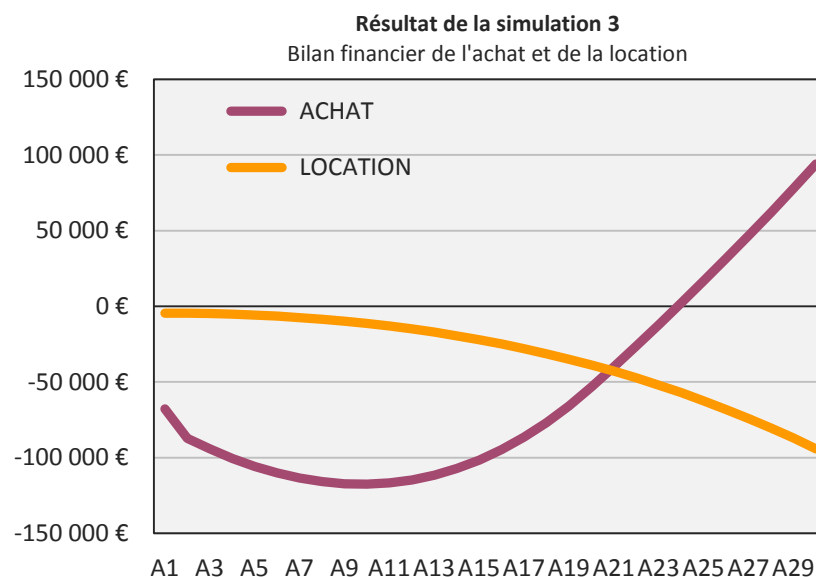
Simulation 3 : Paris

Supposons un ménage acquérant aujourd'hui un logement ancien à Paris de 70 mètres carrés pour une valeur de 590 800 euros⁸. L'acquisition est financée par un apport de 20% et un emprunt de 510 808 euros sur 20 ans, au taux de 3,54% (assurance comprise). Ces montants permettent de couvrir aussi bien le prix du bien que les frais de notaire et les frais annexes. En prenant en compte le remboursement du crédit, les charges d'entretien et la taxe foncière, le coût périodique du logement s'élève à 37 976 euros la première année⁹. Nous supposons que la valeur de marché de ce logement suit le scénario central et que les charges d'entretien et la taxe foncière augmentent de 2% par an. Du côté de la location, le loyer s'établit à Paris à 24,4 euros par mètre carré¹⁰, soit 20 496 euros par an. N'achetant pas le bien, le ménage est en mesure de placer 127 702 euros (montant de l'apport en cas d'achat) pour en retirer un revenu financier. Le loyer étant inférieur aux charges supportées en cas d'achat, le ménage locataire dégage une capacité d'épargne théorique de 17 480 euros la première année. L'épargne théorique dégagée chaque année est placée pour générer un revenu financier. Nous supposons que le loyer est stable pendant 2 ans, puis progresse de 1,5% par an.

Dans ces conditions, l'achat est préférable si le bien est conservé au moins 21 ans. Le bilan financier de l'achat s'améliore à partir de 11 années (amortissement des frais fixes), mais devient positif à partir de la 24^{ème} année (la plus-value dépasse alors l'ensemble des dépenses réalisées depuis la date d'acquisition).

Le coût net de la location est relativement faible car :

- Le locataire bénéficie d'une capacité d'épargne théorique importante ;
- Les montants épargnés grâce à la location (apport et épargne théorique) génèrent un revenu financier conséquent qui contrebalance le coût du loyer.



⚠ **Attention** : l'hypothèse de croissance des prix a un impact déterminant sur nos résultats. Par exemple, si on se situe dans le scénario haussier le bilan de l'achat devient préférable à la location dès la 8^{ème} année de détention et positif dès la 9^{ème} année

⁸ Le prix moyen du mètre carré à Paris avoisine 8 440 euros (source : Notaires)

⁹ Pour la première année, le coût du crédit seul est de 35 676 euros. Nous supposons que les charges de copropriétés s'élèvent à 1 200 euros et la taxe foncière à 1 100 euros.

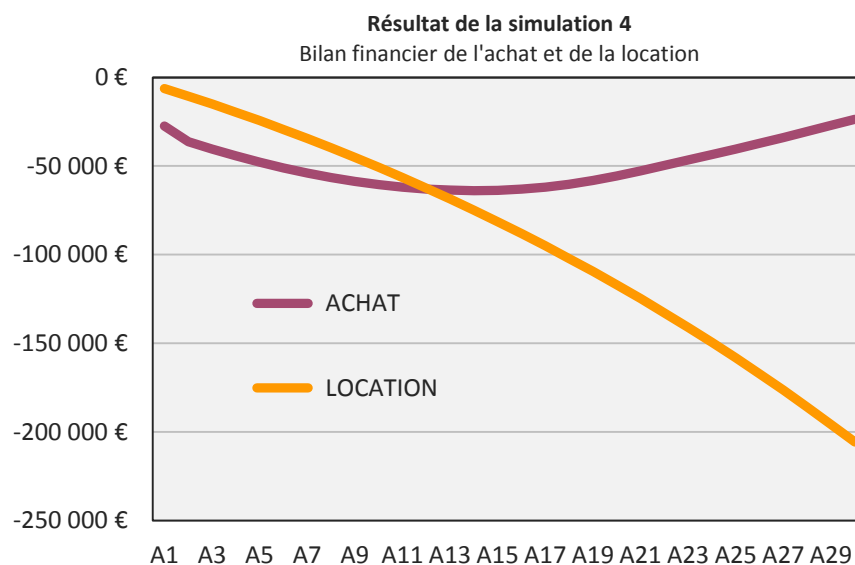
¹⁰ Clameur.

Simulation 4 : Lyon

Supposons un ménage acquérant aujourd'hui un logement ancien à Lyon de 70 mètres carrés pour une valeur de 222 000 euros¹¹. L'acquisition est financée par un apport de 20% et un emprunt de 192 300 euros sur 20 ans, au taux de 3,54% (assurance comprise). Ces montants permettent de couvrir aussi bien le prix du bien que les frais de notaire et les frais annexes qu'acquisition. En prenant en compte le remboursement du crédit, les charges d'entretien et la taxe foncière, le coût périodique du logement s'élève à 15 730 euros la première année¹². Nous supposons que la valeur de marché de ce logement suit le scénario central et que les charges d'entretien et la taxe foncière augmentent de 2% par an.

Du côté de la location, le loyer s'établit à Lyon à 12,6 euros par mètre carré¹³, soit 10 580 euros par an. N'achetant pas le bien, le ménage est en mesure de placer 48 080 euros (montant de l'apport en cas d'achat) pour en retirer un revenu financier. Le loyer étant inférieur aux charges supportées en cas d'achat, le ménage locataire dégage une capacité d'épargne théorique de 5 150 euros la première année. Chaque année, l'épargne théorique est placée pour générer un revenu financier. Nous supposons que le loyer est stable pendant 2 ans, puis progresse de 1,5% par an.

Dans ces conditions, il devient préférable d'avoir acheté si le bien est conservé au moins 13 ans. Le bilan financier de l'achat s'améliore à partir de 15 ans, mais demeure négatif sur l'ensemble de notre période d'analyse (sur une période de détention allant jusqu'à 30 ans, les charges supportées depuis la date d'acquisition excèdent le montant de la plus-value).



Attention : l'hypothèse de croissance des prix a un impact déterminant sur nos résultats. Par exemple, si on se situe dans le scénario haussier le bilan de l'achat devient préférable à la location dès la 5^{ème} année et positif dès la 11^{ème} année de détention

¹¹ Le prix moyen du mètre carré à Lyon avoisinait 3 170 euros par mètre carré (source : Notaires).

¹² Pour la première année, le coût du crédit seul est de 13 430 euros. Nous supposons que les charges de copropriétés s'élèvent à 1 200 euros et la taxe foncière à 1 100 euros.

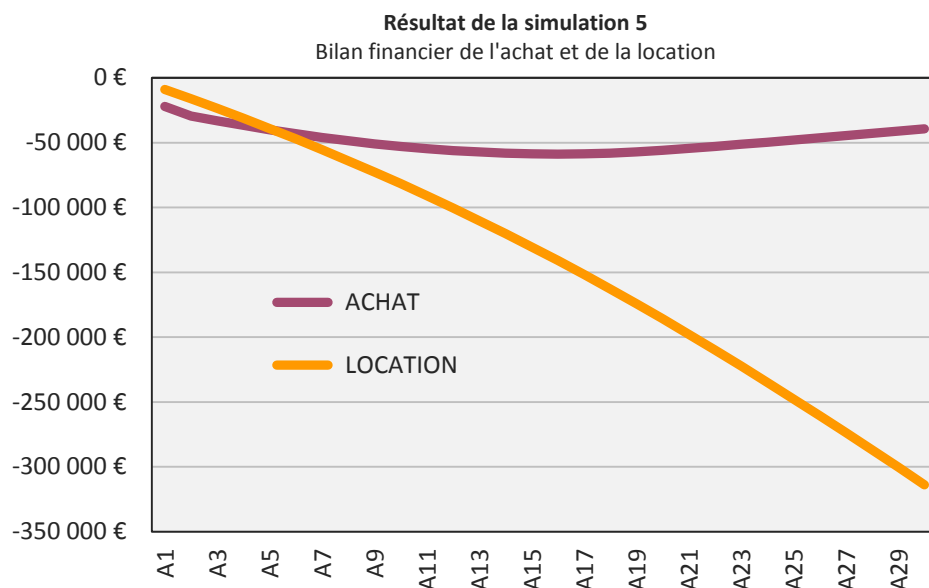
¹³ Clameur.

Simulation 5 : Marseille

Supposons un ménage acquérant aujourd'hui un logement ancien à Marseille de 70 mètres carrés pour une valeur de 172 600 euros¹⁴. L'acquisition est financée par un apport de 20% et un emprunt de 149 700 euros sur 20 ans, au taux de 3,54% (assurance comprise). Ces montants permettent de couvrir aussi bien le prix du bien que les frais de notaire et les frais bancaires. En prenant en compte le remboursement du crédit, les charges d'entretien et la taxe foncière, le coût périodique du logement s'élève à 12 755 euros la première année¹⁵. Nous supposons que la valeur de marché de ce logement suit le scénario central et que les charges d'entretien et la taxe foncière augmentent de 2% par an.

Du côté de la location, le loyer s'établit à 12,4 euros par mètre carré¹⁶, soit 10 420 euros par an. Nous supposons que la croissance du loyer sera de 1,5% par an après avoir été nulle pendant 2 ans. N'achetant pas le bien, le ménage est en mesure de placer 37 430 euros (montant de l'apport en cas d'achat) pour en retirer un revenu financier. Le loyer étant inférieur aux charges supportées en cas d'achat, le ménage locataire dégage une capacité d'épargne théorique de 2 340 euros (montant pour la première année). Cette épargne est placée pour générer un revenu financier. Nous supposons un rendement financier de 2% par an.

Dans ces conditions, il devient préférable d'avoir acheté si le bien est conservé au moins 6 ans.



Attention : l'hypothèse de croissance des prix a un impact déterminant sur nos résultats. Par exemple, si on se situe dans le scénario haussier le bilan de l'achat devient préférable à la location dès la 3^{ème} année et positif dès la 13^{ème} année de détention

¹⁴ Le prix moyen du mètre carré à Lyon avoisinait 2 470 euros par mètre carré (source : Notaires).

¹⁵ Pour la première année, le coût du crédit seul est de 10 455 euros. Nous supposons que les charges de copropriétés s'élèvent à 1 200 euros et la taxe foncière à 1 100 euros.

¹⁶ Clameur.

Synthèse

La réponse à la question « Faut-il acheter ou louer en 2013 » dépend donc d'un certain nombre de facteurs économiques, géographiques aussi mais psychologiques. Parmi ceux qui ont une forte influence figure la rentabilité locative - qui peut varier sensiblement d'une ville à une autre – et le scénario d'évolution des prix retenus, comme on le voit dans le tableau ci-dessous.

Ville	Prix m ²	Loyer /m ²	Durée de détention pour que achat plus avantageux que location (scénario central)	Durée si scénario haussier ou baissier
Paris	8 440 €	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	4 ans/14 ans
Lille	3 078 €	13,40 €	9 ans	4 ans/13 ans
Clermont-Ferrand	1 600 €	10,20 €	4 ans	3 ans/6 ans

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 économique 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 mais aussi et surtout par l'envie de transmettre un patrimoine à ses enfants, préparer sa retraite, se sentir vraiment chez soi et investir dans une valeur refuge comme l'immobilier.

Méthode des simulations

Les simulations ont été réalisées à partir d'un modèle exclusif conçu par Asterès.

Attention : ce modèle n'est pas adapté pour juger du bilan financier d'un investissement immobilier locatif. Il permet de définir des bilans financiers de l'achat et de la location comparables entre eux uniquement dans le cas de ménages souhaitant se loger.

Dans un premier temps, le modèle nécessite que soient renseignées un certain nombre de variables pour l'année de base : il s'agit du cadrage statique. Dans un second temps, il est nécessaire d'établir des hypothèses d'évolution de long terme pour certaines variables : il s'agit du cadrage dynamique.

Le cadrage statique

Du côté de l'achat :

Le prix du logement est défini en renseignant le prix au mètre carré et la surface du bien immobilier. Par la suite, il convient de renseigner les divers frais d'acquisition : frais de notaire (7% pour les logements anciens et 2,5% pour les logements neufs), frais de dossier bancaire, frais de garantie PPD et éventuellement d'autres frais annexes. Les conditions de crédit sont ensuite à spécifier : taux d'intérêt hors assurance, taux de l'assurance, durée de l'emprunt, apport de l'acheteur. Le montant à emprunter est calculé automatiquement, tout comme les mensualités de remboursement.

Du côté de la location :

Le loyer peut être calculé soit à partir de son prix au mètre carré, soit à partir du taux de rentabilité locative. Les frais d'agence sont pris en compte. Ils ont été fixés à 7,5% du loyer annuel. Ces frais sont généralement compris entre 10% et 20% du loyer annuel mais cette somme est supportée pour moitié par le propriétaire et pour autre moitié par le locataire. Lorsqu'un ménage choisit de louer plutôt que d'acheter, il est en mesure de placer sur les marchés financiers l'apport qu'il aurait versé s'il avait acheté. En outre, un ménage en situation de location dégage une capacité théorique d'épargne par rapport à une situation d'achat car les charges périodiques liées à un achat excèdent le coût d'un loyer (une fois le crédit remboursé, ceci n'est cependant plus vrai). Les montants de l'apport et de l'épargne théorique sont placés et génèrent un rendement financier pour le ménage locataire.

Le cadrage dynamique

Le cadrage dynamique est défini par l'évolution annuelle des variables suivantes :

- ➡ Les prix de l'immobilier ;
- ➡ Le niveau des loyers ;
- ➡ Le rendement d'un placement financier ;
- ➡ Les charges d'entretien ;
- ➡ La taxe foncière.

Pour les simulations rétrospectives, il suffit d'utiliser les taux de croissance annuelle observés de ces variables. Pour les simulations prospectives, les taux de croissance relèvent d'un scénario de prévision à long terme.



A 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.

A propos d'Asterès – www.asteres.fr

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.

