

Étude de marché 2016



Bien s'informer
avant d'investir

Sommaire

❶ I - Offre de logements

« **Une construction au ralenti ...** »

- Cartes + tableau logements autorisés VS logements commencés

❷ II - Demande de logements

« **Pour une population en constante augmentation** »

- Projection de l'évolution démographique dans les 5 plus gros pays de l'Union Européenne entre 2013 et 2080
- La démographie française en chiffres
- Graphique de l'évolution de la population au 1er janvier 2016
- Carte de l'évolution de la population selon le scénario central entre 2005 et 2030
- Carte taux de croissance annuel moyen de la population par région entre 2007 et 2040

« **et une demande de logements toujours plus importante ...** »

- Carte « la demande de logements »
- Carte des 100 agglomérations classées selon leur bilan démographique

❸ III - Les critères importants en immobilier

- Tableaux « localisation de la population active »
- Critères d'achat des français
- Lieux d'investissements privilégiés
- Principales motivations : impôts/ retraite/ patrimoine/succession/ capital/ valeur refuge
- Pourcentages « intention de revente du bien»
- Cartes des régions prisées pour investir
- Pourcentages : où investir? Près de chez vous/dans un autre département/ dans une autre région





IV - Où investir ?

« Villes d'aujourd'hui, métropoles de demain »

- Evolution de l'emploi salarié entre 2009 et 2014
- Scores par thème
- Carte du classement général

« Le sud ouest, une région qui a le vent en poupe ... »

- Graphique « qui veut partir pour aller où»
- Carte « où les français veulent-ils partir? »
- Graphique « indice de prix immobilier à Paris au 1er janvier 2016 »
- Graphiques immoprix : Haute-Garonne et Gironde
- Tableau statut d'occupation des RP en 2015
- Camemberts statut d'occupation CUB, Toulouse, France
- Document Crédit Foncier : baisse générale du pouvoir d'achat immobilier
- 3 tableaux récapitulatifs sur les + et - de la région parisienne , Bordeaux et Toulouse



V - Les clefs de l'immobilier

« Neuf VS ancien »

- Tableau des + et des - de chacun
- Simulation

« Acheter VS louer»

- Simulation
- Carte « combien d'années pour que l'achat soit plus intéressant que la location »

« Les prix de l'immobilier»

- Comparatif des prix immobiliers en France



I L'offre de logements

« Une construction au ralenti ... »

 Évolution du nombre de logements (données CVS-CJO). En %

	Variation T/T-1 (1)	Variation T-1/T-2 (2)
Logements autorisés	4,3	3,8
Individuels	1,8	2,3
Collectifs (y compris en résidences)	6,1	4,9
Logements commencés	0,5	- 0,4
Individuels	3,3	- 2,1
Collectifs (y compris en résidences)	- 1,3	0,7

(1) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents. (2) Trois mois précédents par rapport aux trois mois antérieurs. Source : soes, Sit@del2, estimations à fin septembre 2015



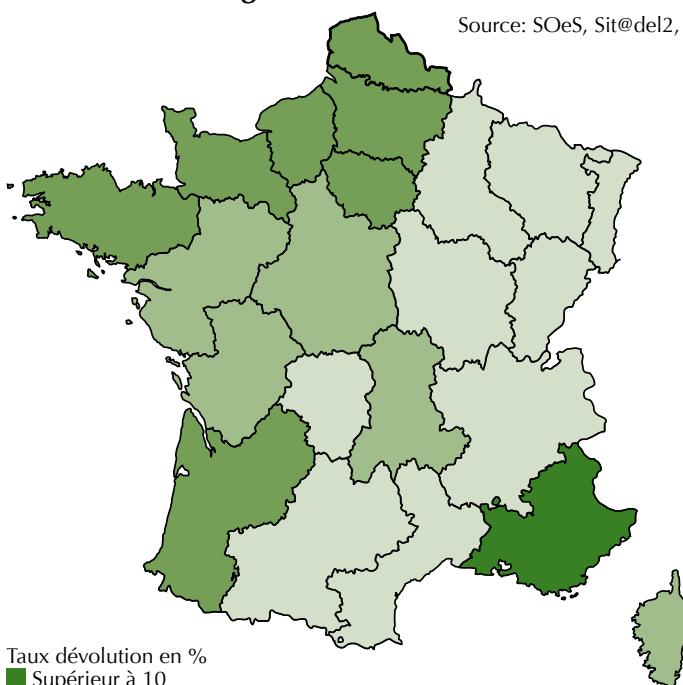
 Évolution de logements par région métropolitaine

(Variation des douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents)

Logements autorisés

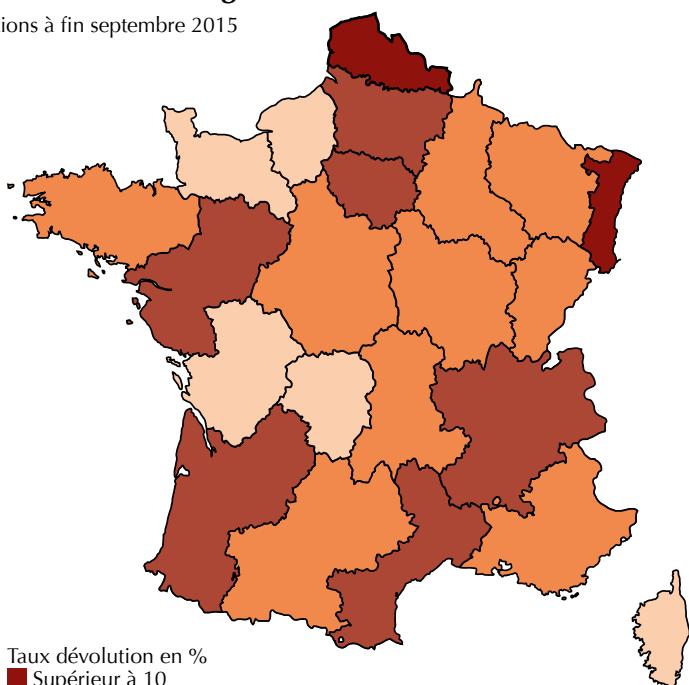
Logements commencés

Source: SOeS, Sit@del2, estimations à fin septembre 2015



Taux dévolution en %

- Supérieur à 10
- Entre 0 et 10
- Entre 10 et 0
- Inférieur à 10



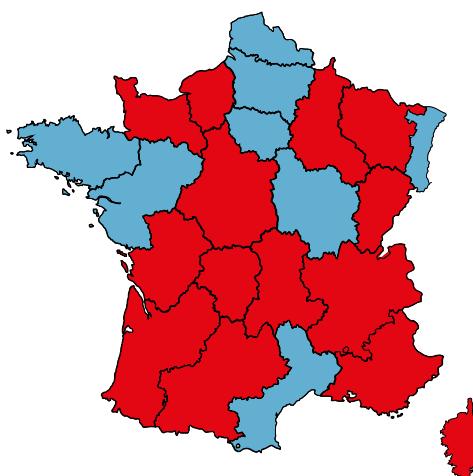
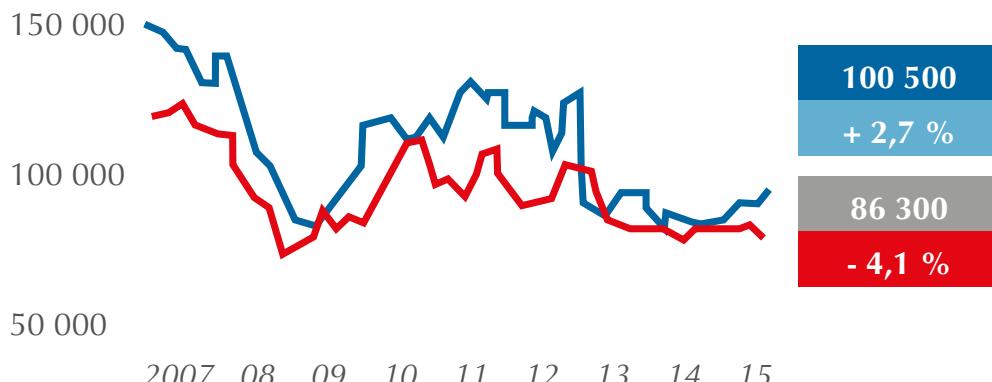
Taux dévolution en %

- Supérieur à 10
- Entre 0 et 10
- Entre 10 et 0
- Inférieur à 10



Économie : La construction en novembre

Permis de construire (logements autorisés sur 3 mois)
Mises en chantier (logements commencés sur 3 mois)



En hausse

En baisse



La construction reste dans le rouge

Permis de construire délivrés entre janvier 2014 et décembre 2014 (par rapport aux 12 mois précédents)

Par région

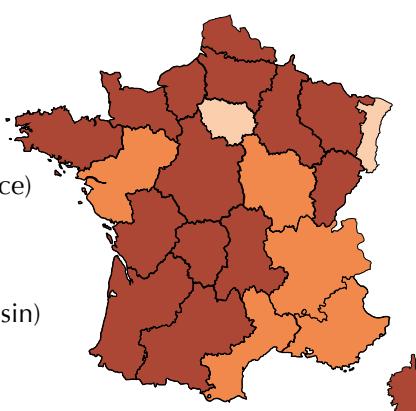
En hausse:

de 0 % à + 36,2 % (Alsace)

En baisse:

de -2,0 % à -12 %

de -12 % à -35,9 % (Limousin)

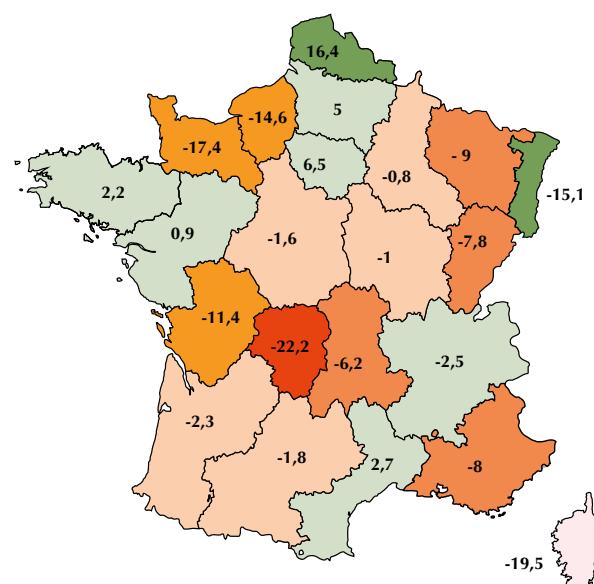


+ 21,8 %



La construction en France

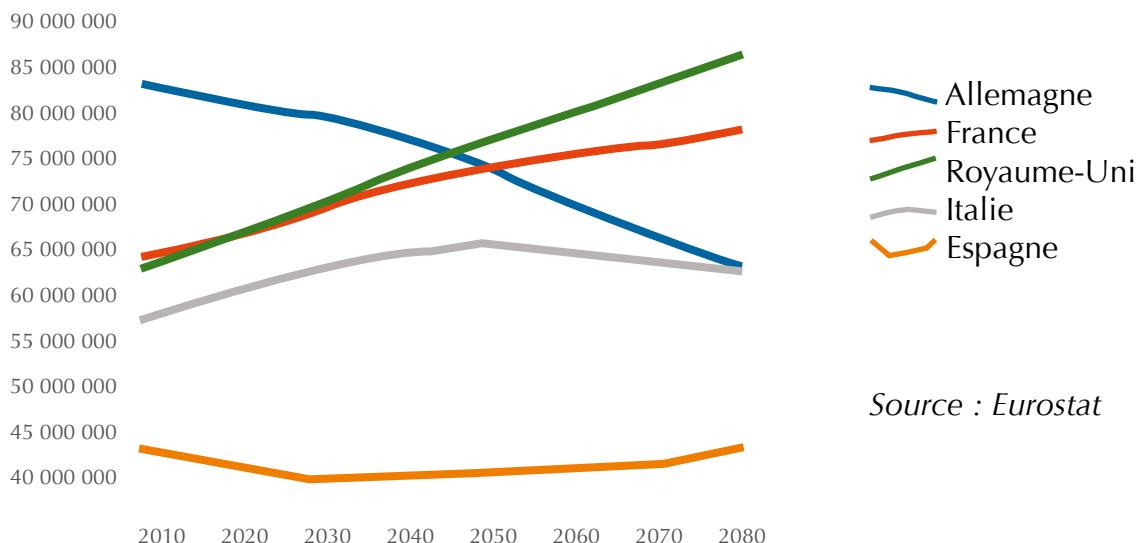
Variation du nombre de mises en chantier de logements sur 12 mois, à fin octobre 2015, en % (France entière)



II La demande de logements

« Pour une population en constante augmentation ... »

 Projections de l'évolution démographique dans les 5 plus gros pays de l'Union européenne entre 2013 et 2080



La démographie française en chiffres Au 1^{er} Janvier 2015

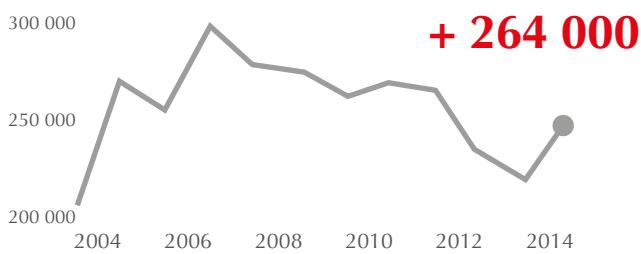
66,3 millions d'habitants



300 000 personnes de plus
soit une hausse de 0,4 % sur un an

Cette progression est, comme les années précédentes, due au solde naturel, la différence entre les nombres de naissances et de décès.

Le solde naturel en hausse



L'espérance de vie toujours en hausse

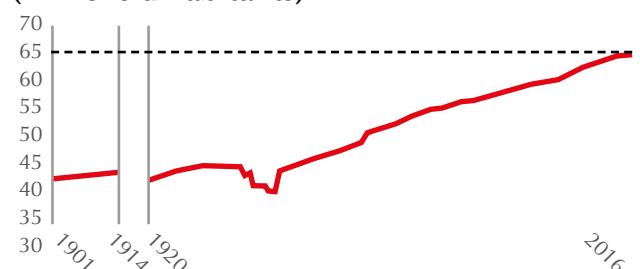


79,2 ans
pour un homme
+5,6 ans
en 20 ans



85,4 ans
pour une femme
+3,6 ans
en 20 ans

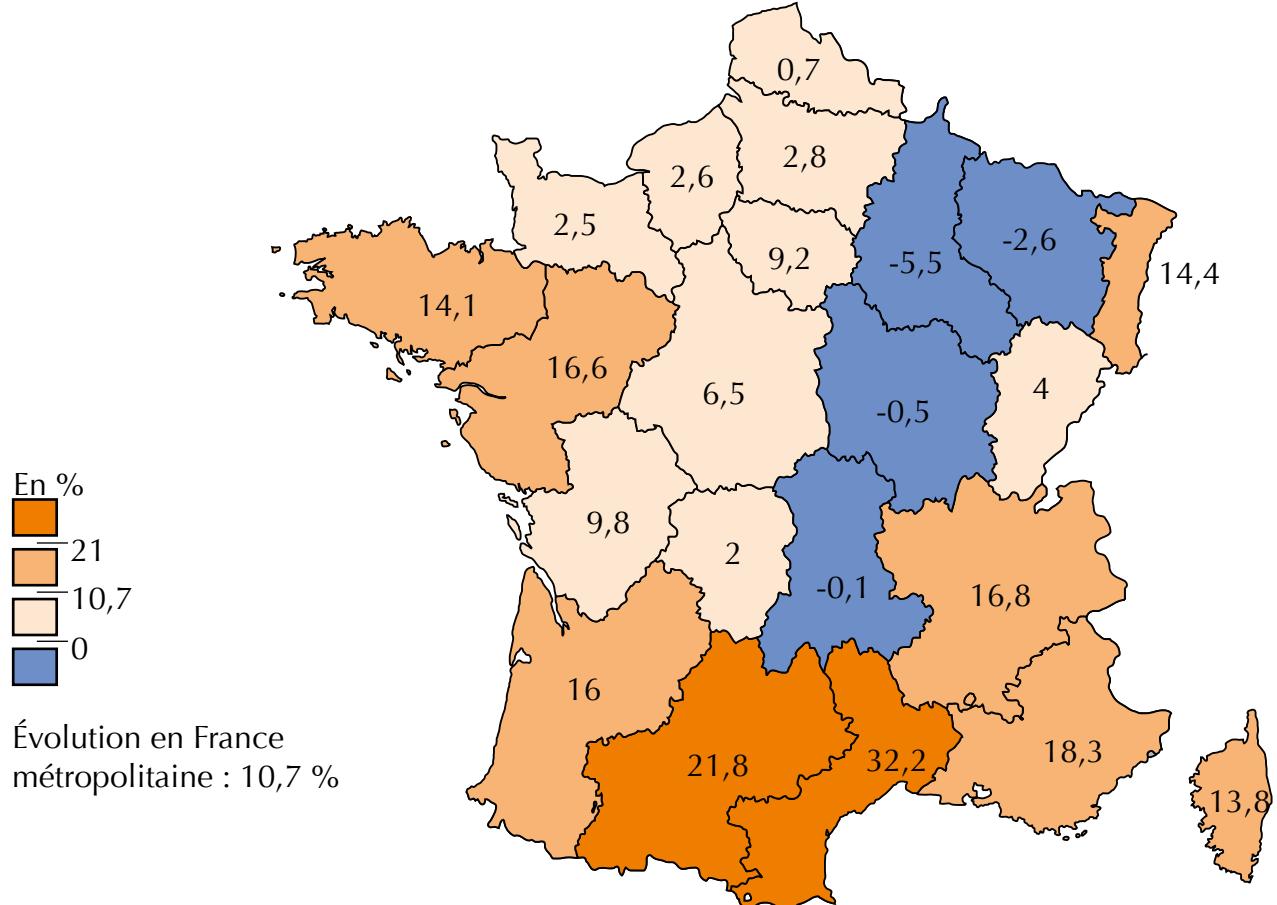
Évolution de la population au 1^{er} janvier (millions d'habitants)





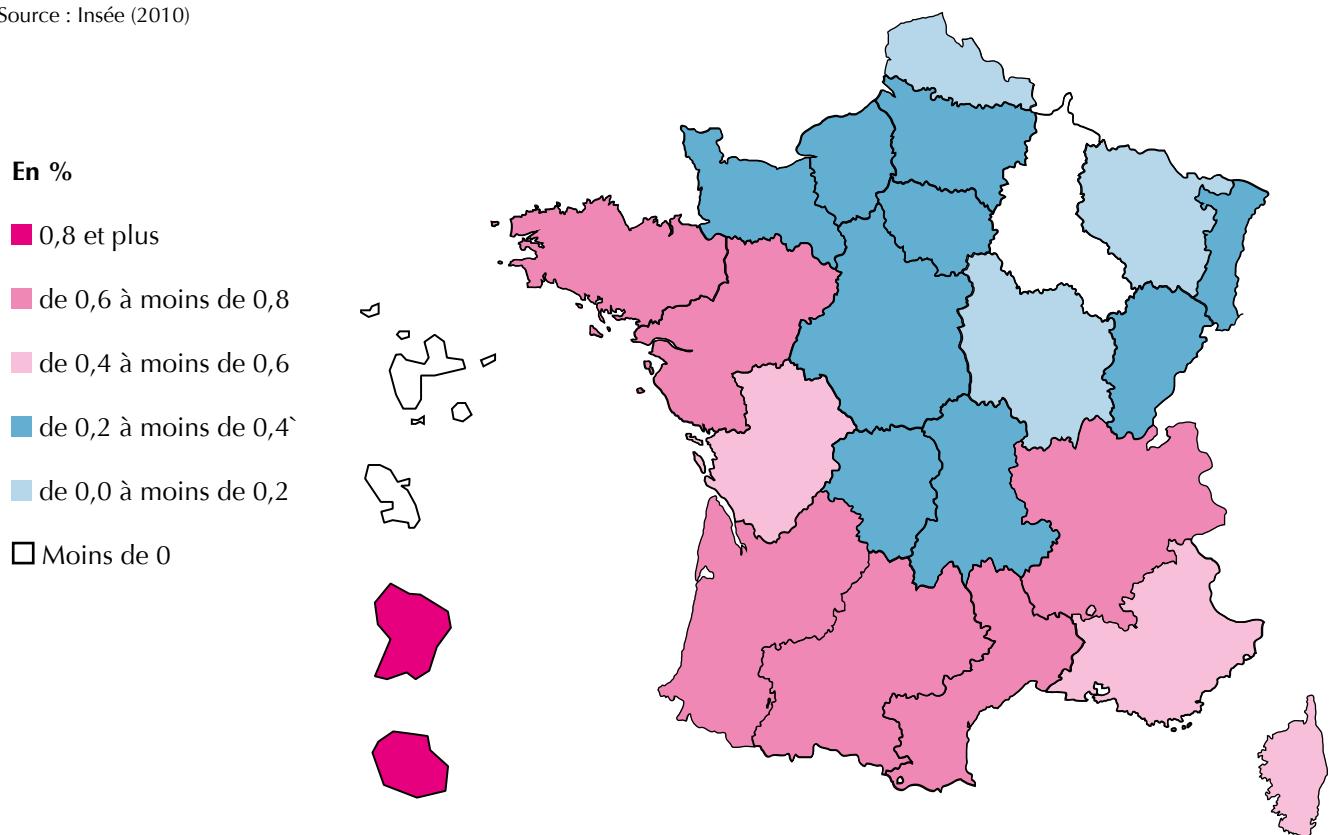
Évolution de la population selon le scénario central entre 2005 et 2030

Source : Insee (estimation localisées de population)



Taux de croissance annuels moyens de la population par région entre 2007 et 2040 (en %)

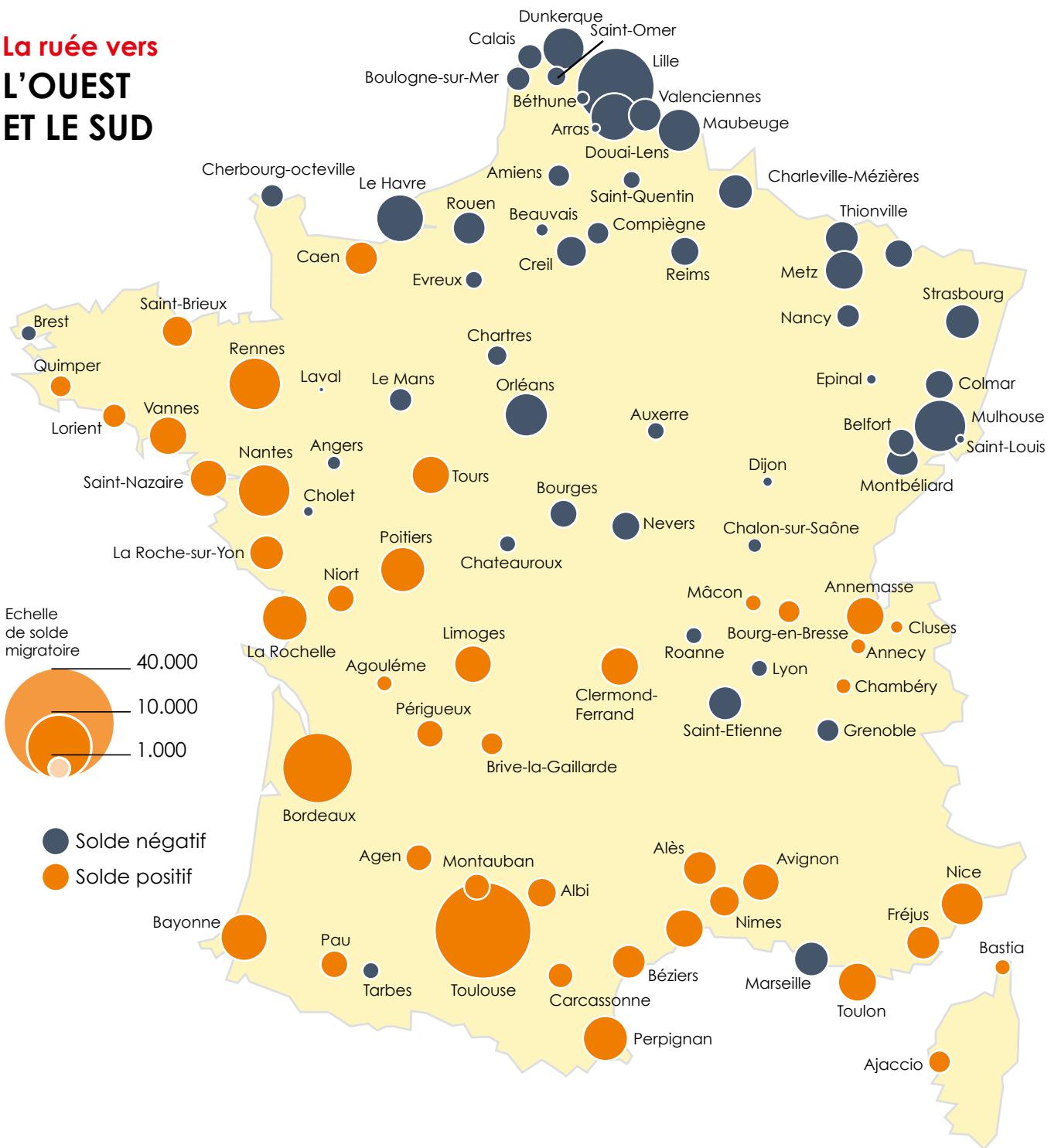
Source : Insee (2010)



« et une demande de logements toujours plus importante ... »



La ruée vers L'OUEST ET LE SUD



Le cas de Paris : « Une pompe qui aspire et refoule »

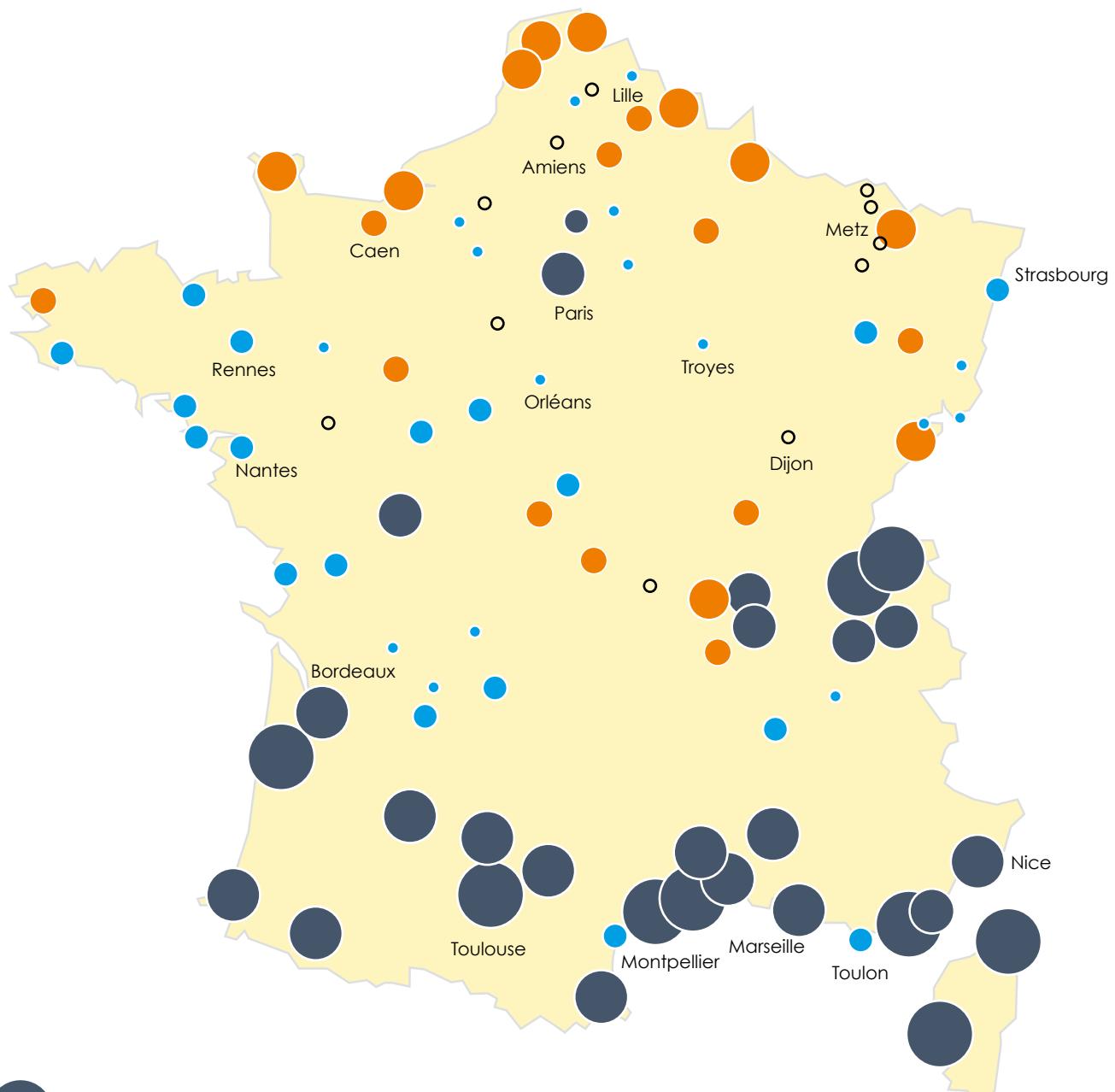
Avec une perte nette de plus de 350 000 habitants en cinq ans, la capitale arrive dernière de notre classement. « Paris confirme son caractère atypique, estime Claire Juillard, de l'Université Paris-Dauphine. Ses échanges avec la province sont de plus en plus déficitaires. C'est le signe de facteurs négatifs (densité, bruit, pollution, temps de transport, etc.) et d'obstacles croissants en matière

d'accès au logement. Cependant, Paris reste une plaque tournante : avec plus de 550 000 entrées et 900 000 sorties de son territoire sur la période 2003-2008, elle est de loin la ville qui brasse le plus de personnes. C'est une pompe qui aspire, refoule et intrigue l'ensemble du territoire ». Les candidats au départ sont plus nombreux que les nouveaux habitants et, au passage, la sociologie de la ville change : la capitale est la première destination des cadres



Les 100 agglomérations classées selon leur bilan démographique.

(évolution de la population entre 1999 et 20012) Source : Insee, Recensement de la population de 20012



- 20 % à 10 %
- 10 % à 5 %
- 5 % à 2,5 %
- 2,5 % à 0,5 %
- 0,5 % à -0,5 %
- -0,5 % à -2,5 %
- -2,5 % à -6 %



III Les critères importants en immobilier



Localisation de la population active en Île de France et en province

Localisation de la population active en Île-de-France (en %)

	Ville-centre	Banlieue	Banlieue proche	Banlieue lointaine	Périurbain	Total
Ouvriers	ns	75,4	35,1	40,3	19,3	100
Employés	17,7	67	35,9	31,1	15,3	100
CM Inférieure	16,3	70,7	34,1	36,6	13	100
CM Intermédiaire	13	69,6	37,7	31,9	17,4	100
CM Supérieure	22,8	65,8	39,2	26,6	11,4	100
Ensemble des CM	18,5	68,1	37,6	30,5	13,5	100
Haut revenus	32	56	38	18	12	100
Indépendants	ns	50	ns	ns	20	100
Ensembles des actifs	18,6	66,9	36,5	30,4	14,5	100

Légende : ns = non significatif

Localisation de la population active en province (en %)

	Ville-centre	Banlieue	Périurbain	Espace rural	Total
Ouvriers	18,8	19,7	35,8	25,8	100
Employés	24,6	23,2	32	20,1	100
CM Inférieure	28,5	21,5	32,7	17,3	100
CM Intermédiaire	25,2	27	33,2	12,3	100
CM Supérieure	29	25,5	33,2	12,3	100
Ensemble des CM	27,5	24,5	33	15,1	100
Haut revenus	29	32,3	24,2	14,5	100
Indépendants	23,9	15,2	32,6	28,3	100
Ensembles des actifs	24,7	22,7	33,2	19,5	100

Source : CREDOC «Conditions de vie et aspiration des Français» Juin 2008

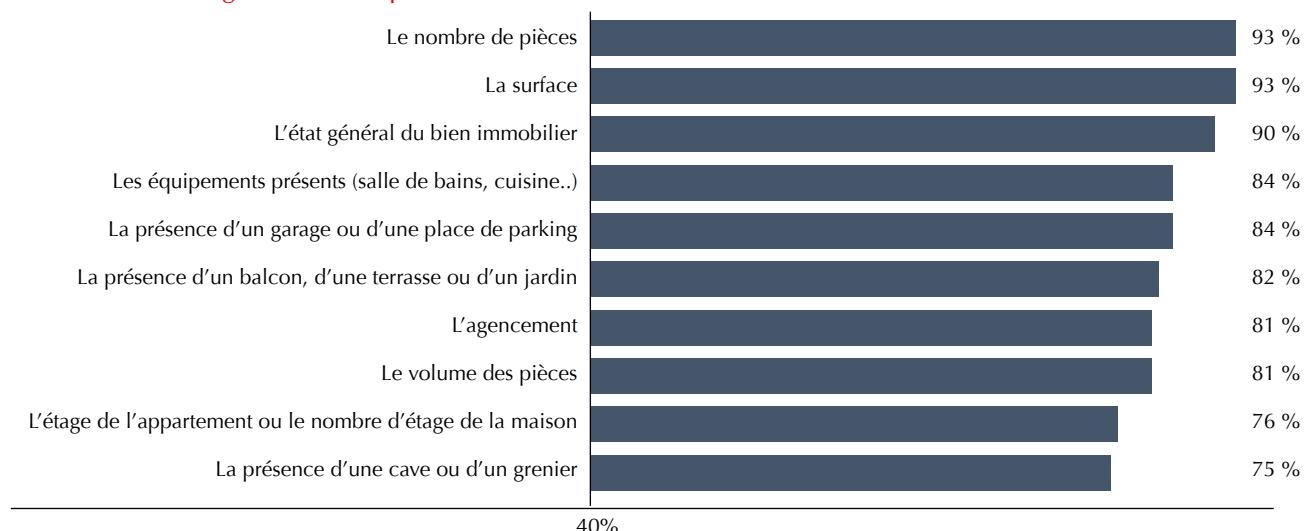


Critères d'achat des français

Concernant les caractéristiques du bien, les potentiels acheteurs sont plus nombreux à se renseigner sur le nombre de pièces ou la surface

Base 2010 : 277 individus âgés de 18 ans et plus ayant recherché de l'information au cours des 10 dernières années en vue d'acquérir un bien immobilier

Vous êtes-vous renseigné sur ... ? Réponse « OUI »



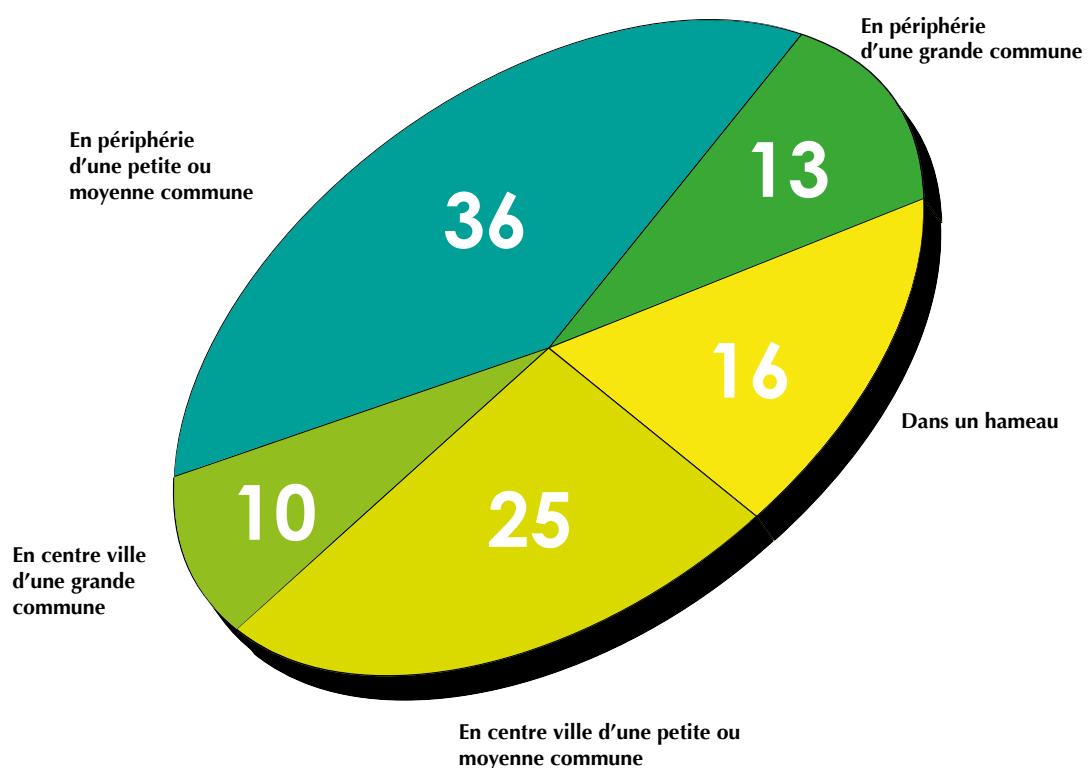
Source : 4eme baromètre ORPI-CREDOC, 2010



Lieux d'investissements privilégiés

Où se situerait le logement idéal ?

Une nette préférence pour les petites et moyennes communes



Principales motivations des investisseurs

Choix des investisseurs

L'immobilier reste un actif privilégié des investisseurs

A la question: «Si vous disposiez d'une somme d'argent à investir, quels supports privilégieriez-vous?», 57 % des personnes interrogées répondent qu'elles préféreraient investir, en premier choix, dans l'immobilier.

Choix d'investissement

Le choix de l'immobilier comme actif privilégié des investisseurs s'accentue: 57 % en premier choix 2015, contre 51 % en 2014, soit une hausse de 12 %.

En revanche, la part des investisseurs favorisant comme premier choix l'assurance-vie (24 %) a subi une baisse de 17 % comparé à 2014 (29 %).



57 % dans l'immobilier



24 % dans l'assurance-vie



14 % dans l'épargne sécurisée (livret d'épargne, PEL, ...)



10 % dans les marchés financiers (actions, obligations, ...)



Intention de revente du bien

A la question «Avez-vous l'intention de revendre, plus tard, ce logement?», s'il s'agit d'un bien neuf, 52 % des investisseurs projettent de revendre le bien acheté contre 31 % des investisseurs dans l'ancien.

La part des investisseurs dans le neuf qui souhaitent revendre leur bien ne cesse de diminuer, passant de 62 % en 2013 à 56 % en 2014 puis à 52 % en 2015. Dans l'ancien, cette part, après avoir stagné entre 2013 et 2014 (36 % en 2013 et 37 % en 2014), est en baisse en 2015 pour atteindre 31 %.

Dans le neuf



52%
Oui



15%
Non



33%
Ne se prononce pas

Dans l'ancien



31%
Oui



33%
Non



36%
Ne se prononce pas

Cartes des régions prisées pour investir

Les deux France de l'investissement locatif

De façon générale, il y a deux France de l'investissement locatif :

- La première concentre 78 % de l'investissement locatif dans six régions sur vingt-deux: Île-de-France, Aquitaine, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes, PACA, Languedoc-Roussillon;
- La deuxième concerne les 16 autres régions de l'Hexagone.

Ce phénomène de concentration s'accentue, la part de ces six régions passe ainsi de 73 % en 2010 à 78 % en 2015.

En 2015, comme les années précédentes, les investisseurs privilégient l'Île-de-France (20,5 %) et la moitié sud de la France, en particulier le Sud-Ouest (Midi-Pyrénées 15,4 % et Aquitaine 11,5 %), la région PACA (12,2 %), la région Rhône-Alpes (10,6 %) et le Languedoc-Roussillon (8,2 %).

Parmi celles-ci, deux régions voient leur part augmenter sensiblement, entre 2010 et 2015 :

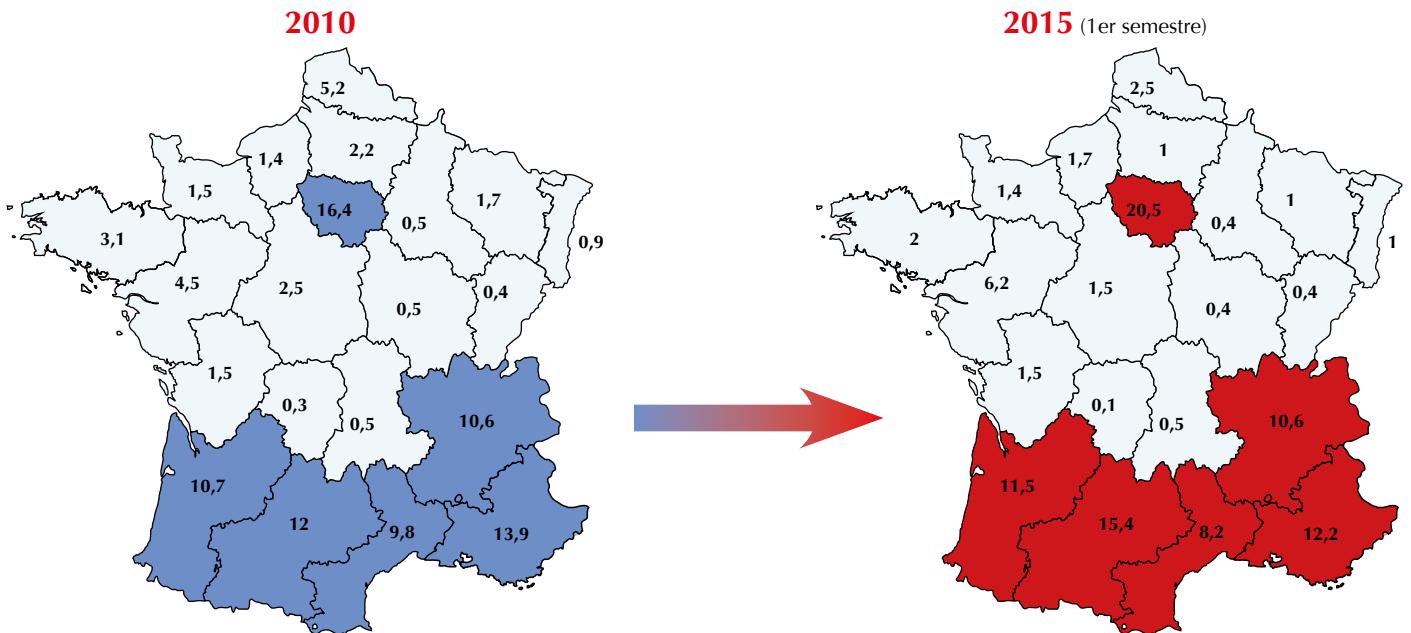
- Île-de-France, de 16,4 % en 2010 à 20,5 % en 2015
- Midi-Pyrénées: de 12 % en 2010 à 15,4 % en 2015
- Aquitaine: 10,7 % en 2010 à 11,5 % en 2015

Une région voit sa part inchangée :

- Rhône-Alpes: 10,6 % en 2010 comme en 2015

Deux autres régions voient leur part baisser :

- PACA: de 13,9 % en 2010 à 12,2 % en 2015
- Languedoc-Roussillon: de 9,8 % en 2010 à 8,2 % en 2015



Podium de l'investissement locatif



A noter qu'à compter de 2016 avec le regroupement des régions (de 22 à 13 régions), la région issue de la fusion Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon (23,6 %) devrait être la première région de l'investissement locatif devant l'Île-de-France (20,5 %).

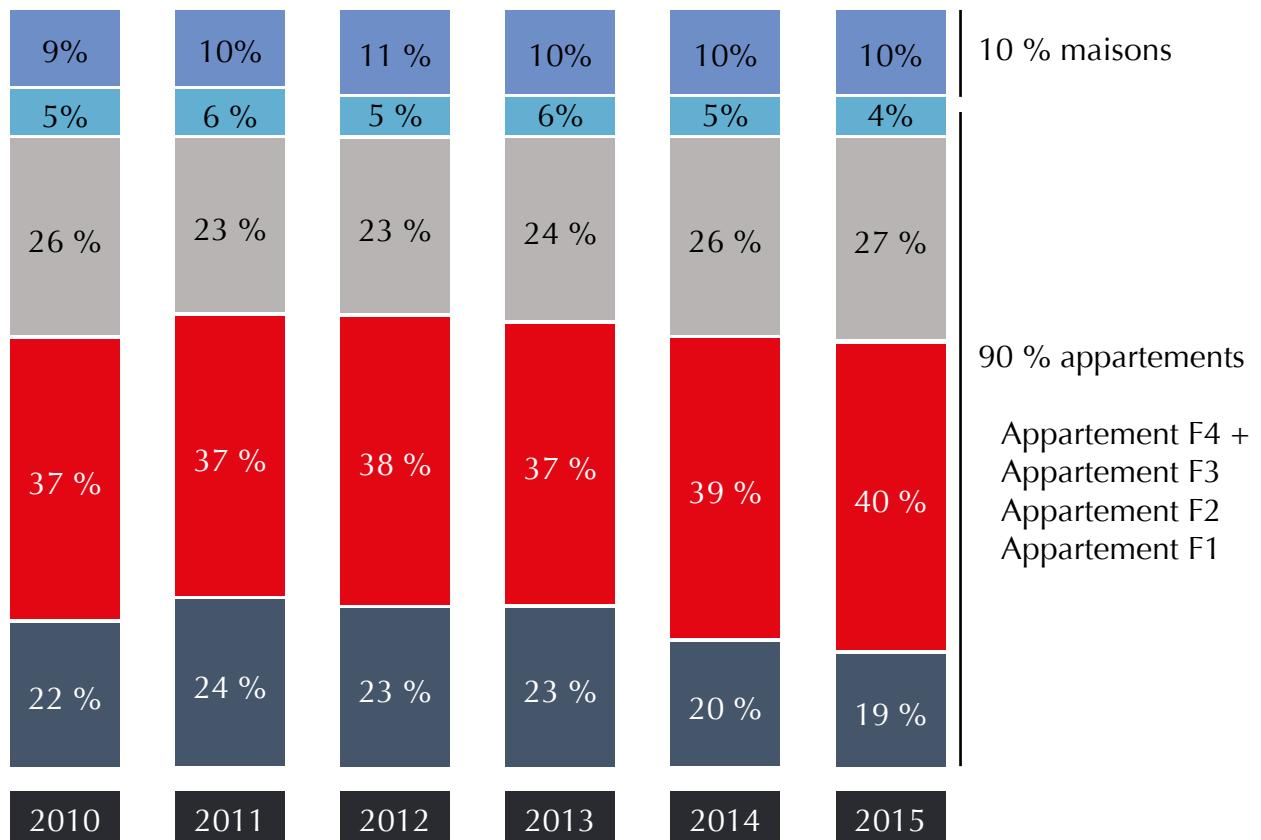


Type de bien acheté

Maison ou appartement

Les investisseurs privilégient les appartements (90 %) contre seulement 10 % pour les maisons. La part des studios et 2 pièces est majoritaire (59 %).

Type de logement (hors SCPI)



Surface

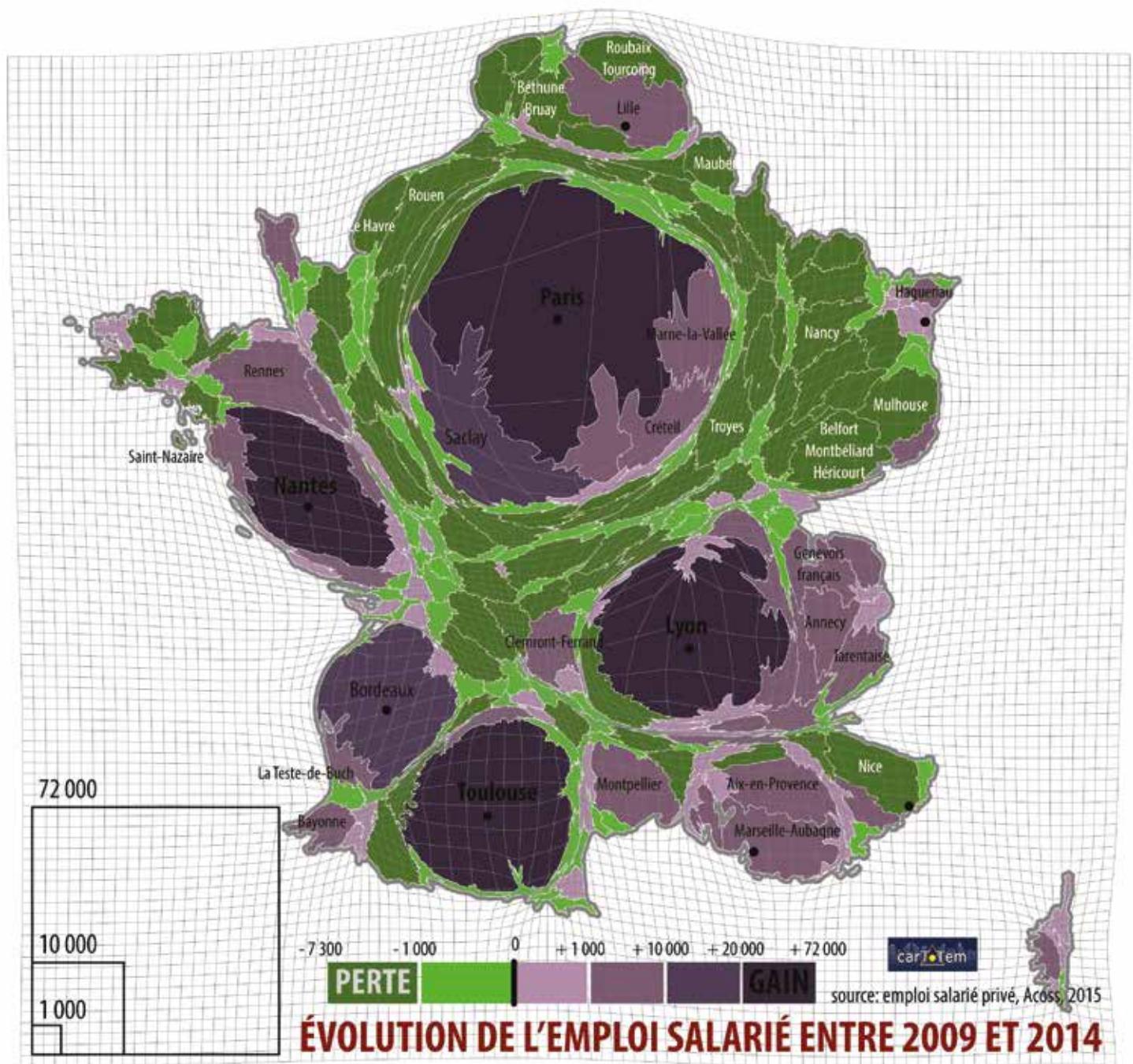
Le bien acquis au titre de l'investissement locatif comporte en moyenne 2 pièces pour une surface de 41 m².

**2 pièces
41 m²**



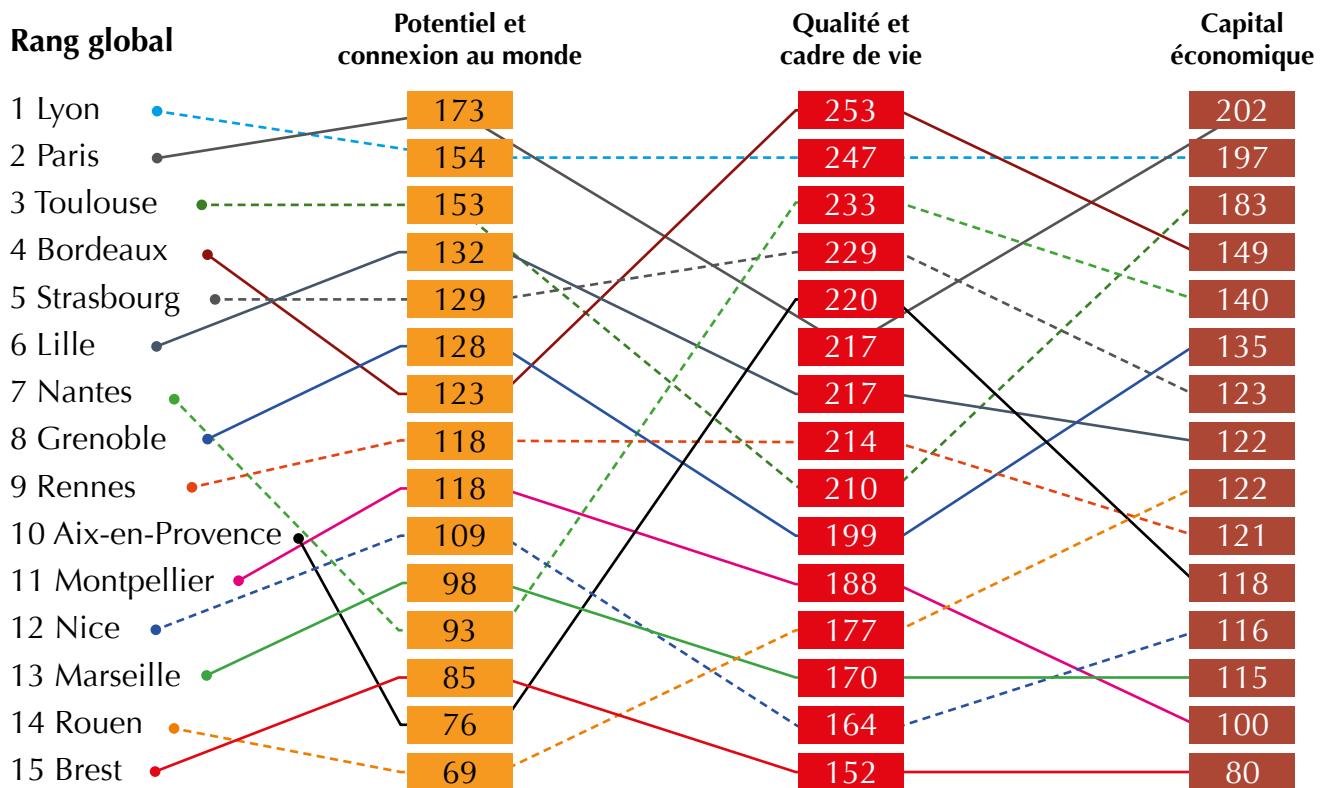
IV Où investir ?

« Villes d'aujourd'hui, métropoles de demain »
❶ Évolution de l'emploi salarié entre 2009 et 2014





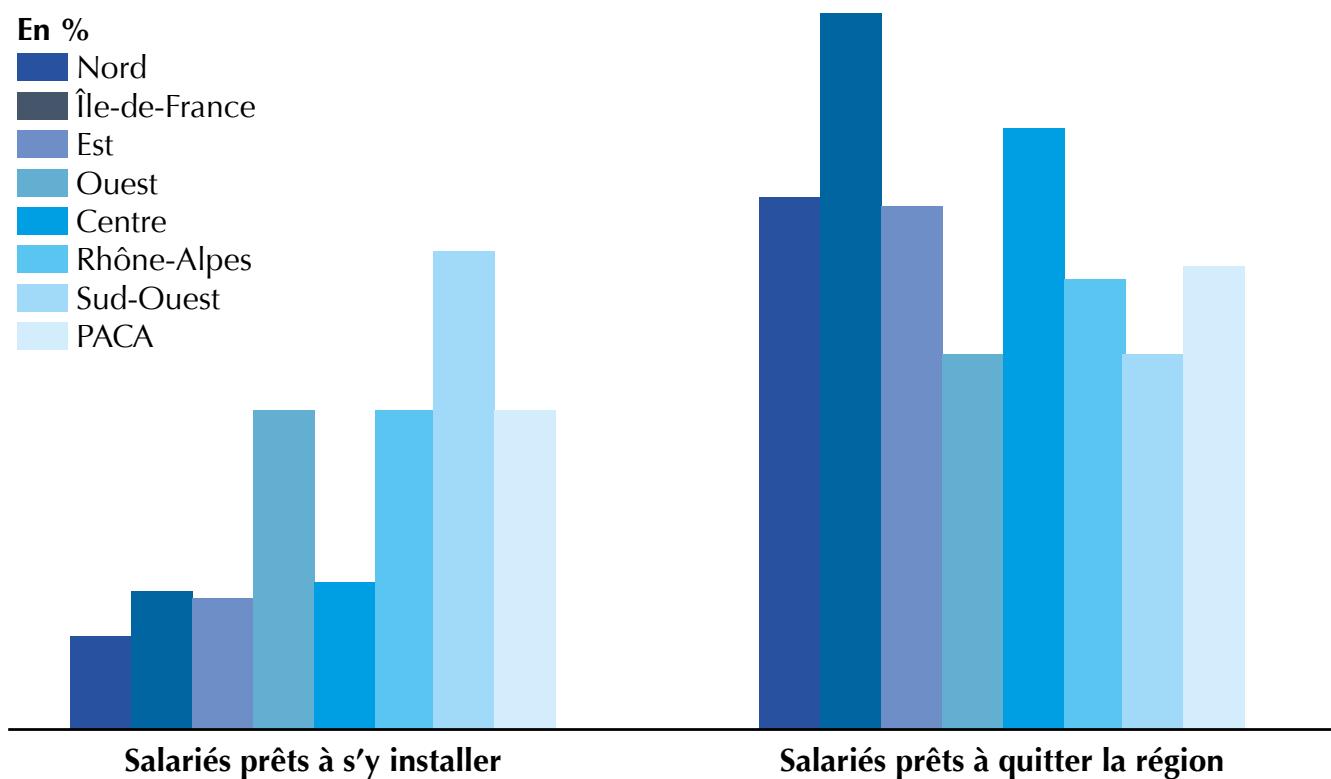
Scores par thèmes



Qui veut partir pour aller où ?

Source : Le Figaro.fr

- En %
- [Dark Blue] Nord
 - [Dark Grey] Île-de-France
 - [Medium Blue] Est
 - [Light Blue] Ouest
 - [Cyan] Centre
 - [Light Cyan] Rhône-Alpes
 - [Very Light Cyan] Sud-Ouest
 - [White] PACA





Où les Français veulent-ils partir ?

Source : Le Figaro.fr

3 premières réponses des personnes prêtes à quitter leur région actuelle.



* Plusieurs choix de réponse possibles, la somme des pourcentages est alors supérieure à 100%

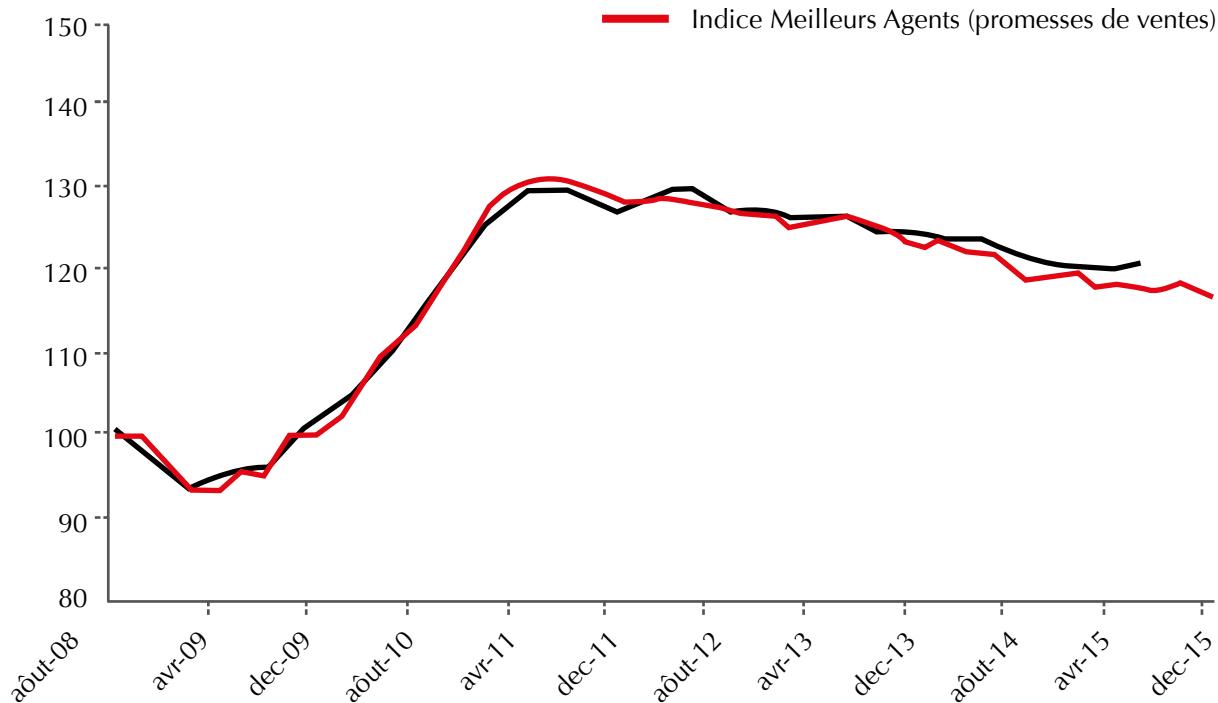




Indice de prix immobilier à Paris au 1er janvier 2016

Source : www.meilleursagents.com

- Indice Notaires (actes authentiques)
- Indice Meilleurs Agents (promesses de ventes)



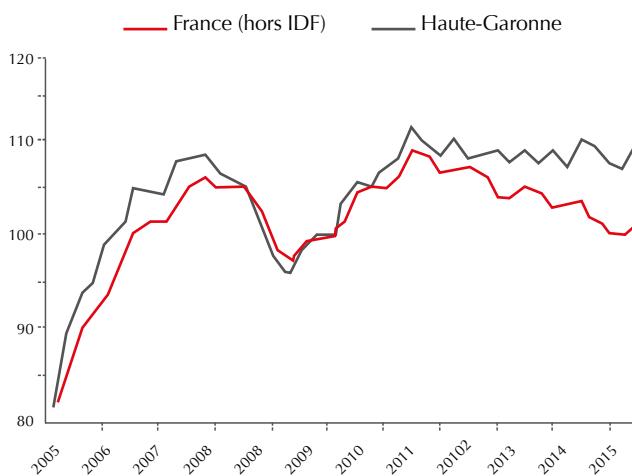
Indices: appartements anciens en Haute-Garonne

Évolution de l'indice sur les 5 dernières années :

2010>2011	2011>2012	2012>2013	2013>2014	2014>2015
+5,4 %	- 3 %	+ 0,9 %	+ 1,1 %	- 0,5 %

Notes : évolution d'indices sont calculées par rapport au 3ème trimestre de chaque année.

Indices arrêtés au 3ème trimestre 2015 :



Base 100 au 1er trimestre 2010 / @ Perval 2007-2016



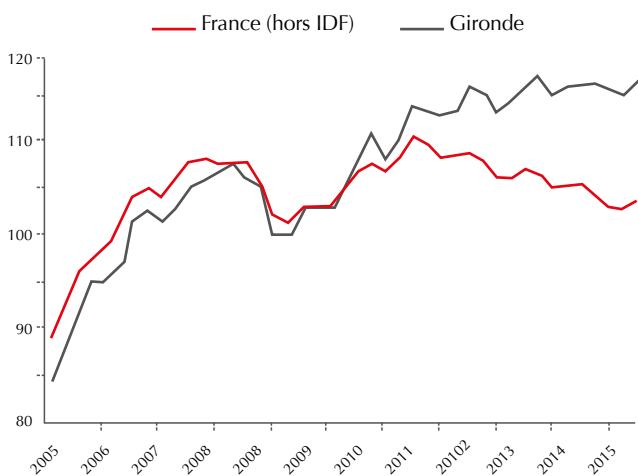
Indices: appartements anciens en Gironde

Évolution de l'indice sur les 5 dernières années :

2010>2011	2011>2012	2012>2013	2013>2014	2014>2015
+7,4 %	+ 2,1 %	- 0,2 %	+ 0,3 %	+ 0,4 %

Notes : évolution d'indices sont calculées par rapport au 3ème trimestre de chaque année.

Indices arrêtés au 3ème trimestre 2015 :



Base 100 au 1er trimestre 2010 / @ Perval 2007-2016



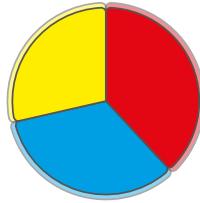
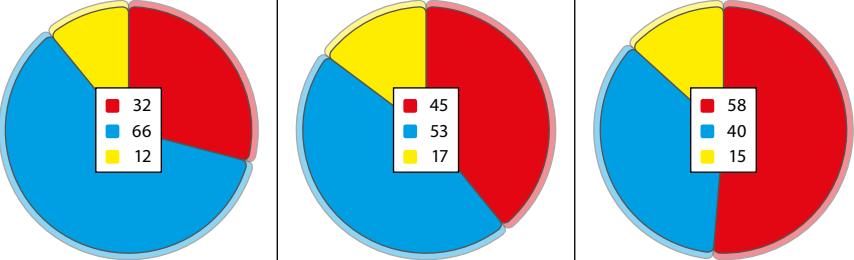
Statut d'occupation des résidences principales en 2015

Source : Insee ; SOeS, estimation annuelle du parc logements Note : données au 1er janvier. Champ : France (hors Mayotte).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Propriétaires	56,8	57,1	57,3	57,4	57,6	57,6	57,6	57,6	57,7	57,7	57,7
Non accédants	37,0	37,6	38,1	38,6	39,0	39,4	39,7	40,1	40,4	40,8	41,1
Accédants	19,9	19,5	19,2	18,9	18,5	18,2	17,9	17,6	17,2	16,9	16,6
Locataires d'un logement loué vide	39,3	39,2	39,2	39,1	39,0	39,1	39,1	39,2	39,2	39,3	39,3
Secteur social	17,6	17,6	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,6	17,6
Secteur privé	21,7	21,7	21,6	21,6	21,6	21,6	21,6	21,8	21,8	21,8	21,8
Autres statuts	3,8	3,7	3,6	3,5	3,4	3,3	3,2	3,2	3,1	3,0	3,0
Total des résidences principales (en milliers)	26 349	26 666	26 986	27 263	27 528	27 780	28 034	28 269	28 495	28 701	28 909



Chiffres clés

	Bordeaux	Communauté	France						
2015									
	Population :								
Population Totale	241 287	737 492	66 078 560						
Part des 25 - 39 ans		<table border="1"> <tr> <td>■ Bordeaux</td> <td>24 %</td> </tr> <tr> <td>■ Communauté</td> <td>21 %</td> </tr> <tr> <td>■ France</td> <td>18 %</td> </tr> </table>	■ Bordeaux	24 %	■ Communauté	21 %	■ France	18 %	
■ Bordeaux	24 %								
■ Communauté	21 %								
■ France	18 %								
2012									
	Logement :								
Parc de logements	146 616	380 316	34 037 824						
Nbrs. de Résidences Principales	131 967	353 179	28 268 898						
									
Juillet 2014 - Juin 2015	Nouveaux logements (hors résidimôbes: étudiants, pour pers. âgées, ...)								
	Nombre de logements commencés	855	2 487						
2014	Primo accession financée avec un PTZ+								
	Logements neufs	100	46 427						
	Logements anciens HLM	7	898						
	Logements neufs PSLA dérogatoires	-	1070						
	Nombre PTZ+/1000 habitants (par an)	0,44	1,11						
			0,71						

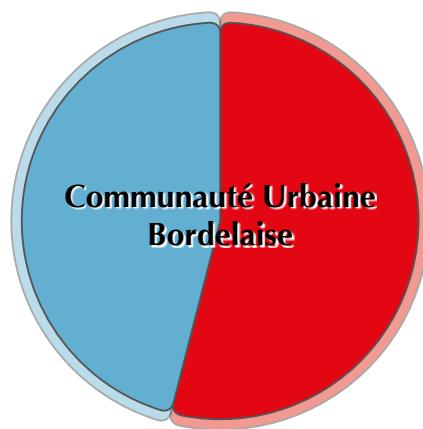
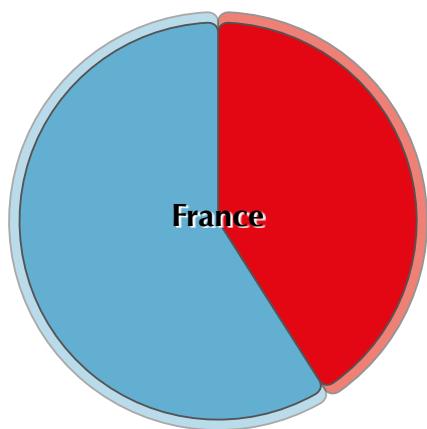


Chiffres clés (suite)

	Toulouse	Communauté	France																	
2015																				
	Population :																			
Population Totale	453 317	725 091	66 078 560																	
Part des 25 - 39 ans		<table border="1"> <tr> <td>Bordeaux</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>Communauté</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>France</td> <td>18</td> </tr> </table>	Bordeaux	26	Communauté	24	France	18												
Bordeaux	26																			
Communauté	24																			
France	18																			
2012																				
	Logement :																			
Parc de logements	268 427	388 654	34 037 824																	
Nbrs. de Résidences Principales	240 714	354 782	28 268 898																	
	<table border="1"> <tr> <td>% de propriétaires</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>% de Locataires</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>% de Logements sociaux</td> <td>14</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>% de propriétaires</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>% de Locataires</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>% de Logements sociaux</td> <td>13</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>% de propriétaires</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>% de Locataires</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>% de Logements sociaux</td> <td>15</td> </tr> </table>	% de propriétaires	34	% de Locataires	64	% de Logements sociaux	14	% de propriétaires	43	% de Locataires	55	% de Logements sociaux	13	% de propriétaires	58	% de Locataires	40	% de Logements sociaux	15	
% de propriétaires	34																			
% de Locataires	64																			
% de Logements sociaux	14																			
% de propriétaires	43																			
% de Locataires	55																			
% de Logements sociaux	13																			
% de propriétaires	58																			
% de Locataires	40																			
% de Logements sociaux	15																			
Jullet 2014 - Juin 2015	Nouveaux logements (hors résidimmo: étudiants, pour pers. âgées, ...)																			
	Nombre de logements commencés	1 216	2 154																	
2014	Primo accession financée avec un PTZ+																			
Logements neufs	294	789	46 427																	
Logements anciens HLM	24	38	898																	
Logements neufs PSLA dérogatoires	-	91	1070																	
Nombre PTZ+/1000 habitants (par an)	0,70	1,27	0,71																	



Statut d'occupation C.U.B, Toulouse, France



Une baisse générale du pouvoir d'achat immobilier entre 1998 et 2010

- Paris (-39 %) et Marseille (-42 %) enregistrent les **plus fortes baisses de pouvoir d'achat immobilier**.
- **De façon générale, les agglomérations affichent une baisse comprise entre 15 à 25 %** : Dijon (-16 %), Rouen (-17 %), Toulouse (-20 %), Nantes (-20 %), Lyon (-22 %), **Bordeaux (-24 %)** et Lille (-25 %).



Ville	1995/2010
Marseille	- 42 %
Paris	- 39 %
Lille	- 25 %
Bordeaux	- 24 %
Lyon	- 22 %
Nantes	- 20 %
Toulouse	- 20 %
Rouen	- 17 %
Dijon	- 16 %
Rennes	- 11 %
Nancy	- 10 %
Reims	- 10 %
Strasbourg	- 10 %



V Les clefs de l'immobilier



Neuf vs ancien

Ancien

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• prix au m² (hors frais de notaire et fiscalité)• visibilité sur le bien• plus de choix• faibles taux d'intérêts	<ul style="list-style-type: none">• frais de notaire• charges de copropriété• mises aux normes (ascenseurs, détecteurs, consommation énergétique)• isolation thermique et phonique• travaux éventuels• pas de garantie décennale• plafonnement des loyers (à Paris depuis 1er Aout 2015)

Neuf

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• frais de notaire réduits• faibles charges de copropriété• pas de travaux pendant au moins 12ans• garantie décennale• possibilité de TVA réduite• faibles taux d'intérêts• PTZ (<i>résidence principale</i>)	<ul style="list-style-type: none">• vente sur plan• prix au m² supérieur à l'ancien (<i>mais équivalent avec les frais de notaire réduits, l'absence de travaux, les normes BBC, ...)</i>



Simulation d'investissement

Investissement Pinel Neuf d'un montant immobilier de **200 000 €**

Le montant à défiscaliser est de : **204 708 €** dont les frais d'acte : 4 708 €

Réduction d'impôt de 12 %, soit 2 % par an pendant 6 ans : **4 094 € /an.**
Puis 6 %, soit 2 % par an pendant 3 ans : **4 094 € /an.**

Frais de garantie bancaire : 3 000€ / Frais de dossier bancaire : 650 €

Location :	Financement :
Loyer mensuel : 530 € révisé de 1.50 % tous les ans	Votre apport : 0 €
Charges de copropriété : 60 € - dont investisseur : 30 €	Crédit amortissable de 208 358 € à 2.60 % fixe sur 25 ans auxquels s'ajoutent les intérêts intercalaires de 4 086 €
Taxe foncière : 500 €	Votre mensualité de remboursement : 964 €

Synthèse :

Vos apports : **0 €**

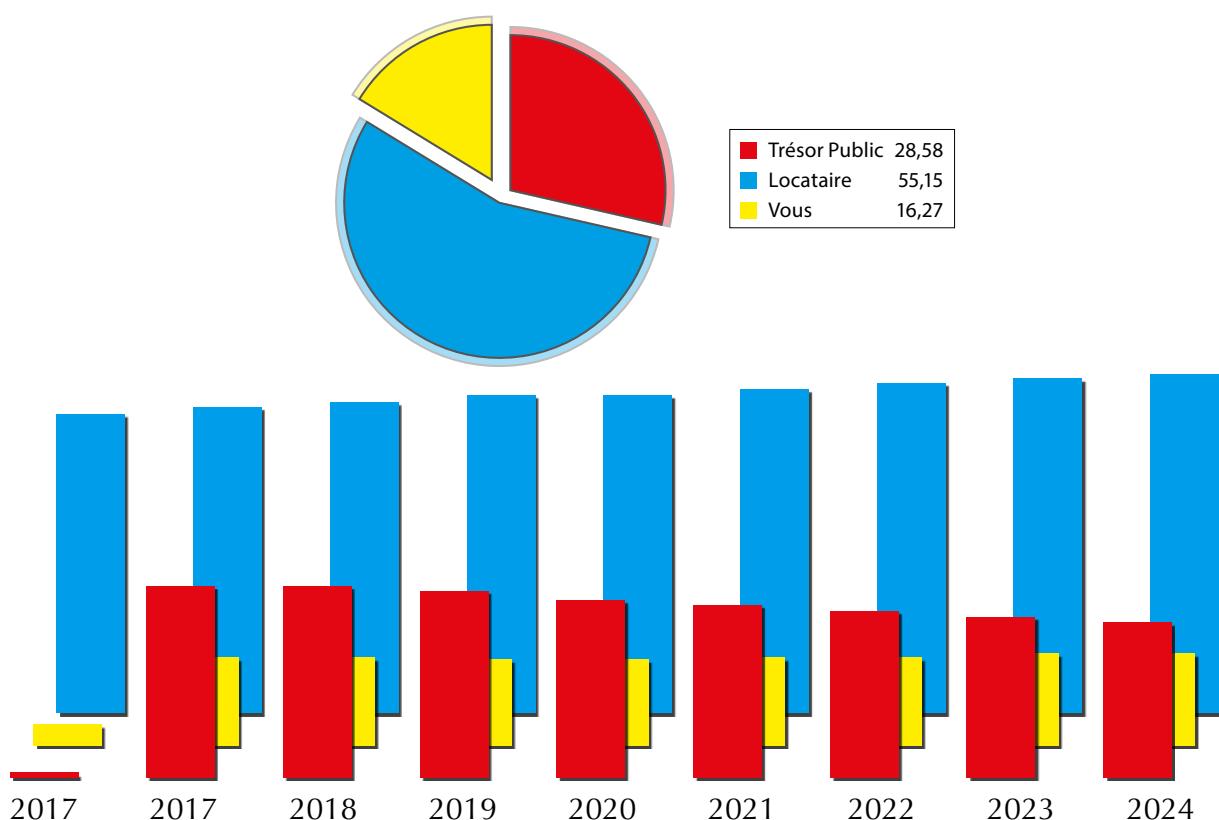
Votre participation mensuelle moyenne : **159 €**

La durée de l'investissement : **108 mois**

Votre capital net : **69 973 €**

Soit un RENDEMENT INTERNE : **26.64 %**

Les contributions au financement



Votre sécurité grâce au financement de :

207 708 €

Votre économie d'impôt sur 9 ans :

31 940 €

Dont CSG :

-1 718 €

Votre capital net à la revente :

69 673 €

ou votre loyer mensuel à terme :

606 €

Acheter vs louer

La réponse pour les 37 plus grandes villes françaises

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 70m² dans les 37 plus grandes villes de France. Pour cela, Meilleurtaux.com a tenu compte :

- Pour l'achat : du prix au m², 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, sur la France entière*, l'acquisition est rentabilisée en moyenne au bout de :

17 ans pour 30 m² (2 années de moins qu'en 2014) ;

4 ans pour un 70 m² (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. »

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 m² 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 70m² 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).

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 70m², 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 ?

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



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 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 m² : SeLoger.com / prix des Loyers : Observatoire Clameur / taxe Foncière : Observatoire du forum pour la gestion des villes et des collectivités territoriales.



Acheter vs louer

Comparaison résidence principale contre Placement Pinel.

ACHAT RÉSIDENCE PRINCIPALE

Durée de comparaison	12
Projet	420 000 €
Frais de notaire	33 600 €
Frais de garantie et courtier	7 650 €
Travaux	4 200 €
Coût total	465 360 €
Apport	15 000 €
Prêt	450 360 €
Durée	25
Taux d'intérêt	3,00 %
Taux assurance	0,30 %
Mensualités	2 248 €
Taxe foncière annuelle	840 €
Taxe habitation	840 €
Plue value annuelle/inflation	0,50 %
Plue value total	6,00 %
Total des mensualités	323 712 €
Total des charges	20 160 €
Capital restant dû à la banque	202 786 €
Total des dépenses	546 658 €
Valorisation du bien	445 200 €
RÉSULTAT AU TERME	- 101 458 €
Différence sur 12 ans	- 60 320 €
Différence mensuelle	- 429 €
Capital Disponible à 12 ans	242 414 €

LOCATION AVEC LOI PINEL

Le logement	
Loyer mensuel	1 500 €
Taxe d'habitation	840 €
Revalorisation annuelle du loyer	1,50 %

Les placements

Immobilier Pinel «Capital»	
Épargne mensuelle	159 €
Capital à l'issue de l'opération	69 673 €

Financier type assurance vie

Épargne mensuelle	748 €
Capital placé en assurance vie	0 €
Taux de rendement	3,5 %
Capital dispo. à l'issue de l'opération	134 011 €

Total des dépenses

Total des dépenses	244 822 €

Valorisation des placements

Valorisation des placements	203 684 €

RÉSULTAT AU TERME

RÉSULTAT AU TERME	- 41 138 €

Capital Disponible à 12 ans

Capital Disponible à 12 ans	203 684 €



Les prix de l'immobilier

Comparatif des prix immobilier en France

Combien de M² pour 240 000 € en France



Rennes : 84m²



Le Havre : 121m²



Lille : 86m²



Reims : 101m²



Nantes : 79m²



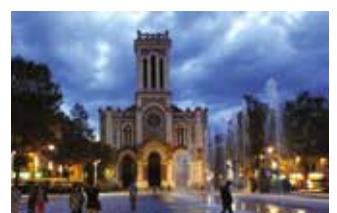
Strasbourg : 75m²



Bordeaux : 71m²



Paris : 28m²



St Etienne : 158m²



Toulouse : 79m²



Lyon : 66m²



Montpellier : 91m²



Grenoble : 99m²



Marseille : 89m²



Toulon : 100m²



Nice : 60m²

Source : Baromètre JPI-Seloger -
Janvier 2016

