

# Acheter ou louer sa résidence principale ?



© 2024 Les Echos Publishing

Pour la 11<sup>e</sup> année consécutive, Meilleurtaux a publié une étude permettant de déterminer le moment où l'achat d'une résidence principale devient plus avantageux que la location. Une étude qui couvre les 32 principales villes de France. Pour réaliser son comparatif, l'étude se base sur une surface moyenne de 70 m<sup>2</sup> et tient compte pour l'achat : du prix au m<sup>2</sup>, de la taxe foncière, des charges moyennes par m<sup>2</sup> par mois. Pour la location, l'étude prend en considération le montant des loyers et le rendement de l'argent placé qui aurait été consacré à l'apport personnel en cas d'achat.

Globalement, l'auteur de l'étude souligne que la durée moyenne nationale pour qu'un achat immobilier (de 70 m<sup>2</sup>) s'avère plus rentable qu'une location est de 14 ans et 8 mois, quand elle était de 15 ans et 6 mois en 2023. Une amélioration rendue possible grâce à la baisse progressive des taux des crédits immobiliers.

Parmi les 32 villes étudiées, 17 ont vu la période nécessaire pour que l'achat immobilier devienne rentable diminuer. Dans certaines villes, cette période a même été divisée par deux ou plus. Par exemple, au Mans, on est passé de 19 ans en 2023 à seulement 4 ans cette année. Le Havre suit avec une réduction de 16 ans à 7 ans. À Limoges, la période a été réduite de moitié, passant de 8 ans à 4 ans. D'autres villes enregistrent également des baisses significatives cette année : Perpignan

passé de 10 ans à 7 ans, Reims de 19 ans à 14 ans, Dijon de 22 ans à 13 ans, Besançon de 14 ans à 8,5 ans et Nantes de 24 ans à 16 ans.

À l'inverse, dans d'autres villes, la durée de rentabilité a largement augmenté. Il s'agit notamment de Marseille passant de 13 ans à 18 ans, Nice de 20 ans à 22 ans, Rouen de 10 ans à 14 ans, Caen de 16 ans à 20 ans, Aix en Provence de 22 ans à 27 ans, Montpellier de 13 ans à 20 ans, Tours de 18 ans à 21 ans, Toulon de 9 ans à 15 ans, Grenoble de 11 ans à 16 ans.

© 2024 Les Echos Publishing