

# Il faut 21 années pour rentabiliser un bien immobilier à Paris

Créé le 29-01-2013 à 11h44 - Mis à jour à 18h18

Selon une étude du cabinet Asterès pour Meilleurtaux.com, dans la capitale, acheter reste néanmoins plus intéressant que louer. A condition d'être patient.



(AFP)

Acheter ou louer? Louer ou acheter? A cet éternel dilemme, une [étude du cabinet Asterès pour Meilleurtaux.com](#) apporte un début de réponse mardi 29 janvier. Ses auteurs assurent que, malgré la hausse des prix, l'acquisition d'un bien immobilier reste toujours plus intéressante à partir d'un certain nombre d'années, qui diffère cependant selon les villes: 4 ans à Strasbourg et Clermont-Ferrand, 6 ans à [Marseille](#), 9 ans à [Lille](#), Nantes et Bordeaux, 13 ans à Lyon et... 21 ans à [Paris](#).

L'étude note que les délais de rentabilisation d'un bien immobilier se sont considérablement allongés depuis que les prix ont commencé à monter en flèche, à partir de l'an 2000 (+117% sur une décennie). A l'époque, il ne fallait attendre en moyenne que 4 ou 5 ans pour que la plus-value potentielle à la revente couvre les frais d'acquisition (frais de notaire, frais d'agence, intérêts versés, etc.) et d'entretien.

**Détenir au moins 5 ans son bien immobilier en moyenne**

En 2013, cette période minimum n'a pas beaucoup bougé en moyenne. Se basant sur un "scénario central" de variation des prix (-3% en 2013, 0% en 2014, +2% en 2015 et au-delà), les auteurs de l'étude estiment qu'elle est de 5 années. Ce n'est cependant qu'une moyenne. Les différences entre les villes sont gigantesques, comme le montre le tableau ci-dessous.

Ville	Prix m <sup>2</sup>	Loyer /m <sup>2</sup>	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

"L'achat est toujours préférable si l'on est certain de pouvoir rester dans un même endroit pour une durée relativement longue: cinq ans au minimum en moyenne, explique l'économiste Nicolas Bouzou, directeur du cabinet Asterès, cité par *Le Parisien-Aujourd'hui en France*. Il faut être patient. Si ce n'est pas le cas, mieux vaut rester locataire et éventuellement placer ses économies sur une assurance vie ou des comptes à terme."