

Acheter *vs* louer

L'une des décisions financières les plus lourdes d'une vie. Ce n'est pas une question de principe, mais de durée et de chiffres.

Acheter construit un patrimoine, mais coûte cher à l'entrée et engage sur la durée. Louer laisse de la souplesse et garde ton épargne disponible. Ce qui fait basculer la décision, c'est presque toujours le temps que tu comptes rester.

CRITÈRE	ACHETER	LOUER
Frais à l'entrée	Environ 8 % du prix dans l'ancien (frais de notaire)	Dépôt de garantie, parfois frais d'agence ◆
Taux de crédit (sept. 2026)	Environ 3,4 % sur 20 ans	Sans objet
Coût de chaque mois	Mensualité, assurance, charges, impôts locaux	Loyer et charges locatives
Patrimoine constitué	Oui, au fil des remboursements ◆	Aucun, sauf si l'épargne est placée
Flexibilité	Faible : revendre prend du temps et coûte cher	Forte : préavis de 1 à 3 mois ◆
Gros travaux et imprévus	À ta charge	À la charge du propriétaire ◆
Face à la hausse des loyers	Totale une fois le taux fixé ◆	Loyer révisé chaque année

◆ Avantage factuel sur ce critère

LE CRITÈRE N°1

La durée

Les frais d'achat mettent des années à être amortis. Plus tu restes longtemps, plus l'achat a de chances d'être gagnant.

		
Moins de 5 ans la location l'emporte souvent	5 à 8 ans tout dépend de la ville	Plus de 8 ans l'achat devient souvent gagnant

◆ CE QU'ON OBSERVE SOUVENT

- ◆ Le ratio prix / loyer aide à trancher : divise le prix du bien par un an de loyer d'un logement équivalent.
- ◆ En dessous de 15, l'achat se rentabilise généralement vite. Au-dessus de 25, fréquent à Paris, la location reste souvent compétitive.
- ◆ Un locataire qui place régulièrement la différence peut, lui aussi, se constituer un patrimoine.

◆ À RETENIR

Louer n'est pas « jeter son argent par les fenêtres », et acheter n'est pas toujours un bon investissement. Tout dépend de la durée et de la ville.

Données. Taux moyens relevés par les courtiers début septembre 2026. Ordres de grandeur indicatifs, très variables selon la ville et le profil.

Document éducatif : il présente des observations générales et ne constitue pas un conseil financier personnalisé. Chaque situation est différente ; pour une décision importante, rapproche-toi d'un professionnel agréé.