



COMPARATIF PRATIQUE À IMPRIMER

Romilly-sur-Seine : la fiche décision pour acheter ou louer

Utilisez cette fiche pour comparer un projet d'achat et de location à Romilly-sur-Seine sans vous arrêter au seul prix affiché. Cochez les points contrôlés, puis validez votre choix après vérification des documents et des coûts réels.

Au sommaire

- 1 Les 4 critères qui orientent la décision
- 2 Acheter ou louer : quel scénario correspond à votre projet ?
- 3 Méthode en 5 étapes avant de signer
- 4 Checklist de visite et de comparaison
- 5 Votre décision en une phrase

Les 4 critères qui orientent la décision

Durée prévue d'occupation : un besoin incertain ou une mobilité favorise généralement la souplesse de la location.

Type de bien : maison, appartement, terrain, immeuble ou local professionnel n'impliquent ni les mêmes contraintes ni les mêmes vérifications.

Budget global : ne comparez pas seulement le loyer ou le prix d'achat ; intégrez les frais annexes, les charges, les travaux et l'entretien.

État et usage du logement : DPE, isolation, chauffage, travaux, stationnement, extérieur et proximité des services peuvent modifier fortement l'intérêt d'une annonce.

Acheter ou louer : quel scénario correspond à votre projet ?

Votre situation	Option à étudier en priorité	Points de vigilance
Présence à Romilly-sur-Seine incertaine ou mobilité professionnelle	Location	Souplesse du bail, accès aux transports, charges et absence de travaux urgents
Projet de résidence principale avec occupation durable envisagée	Achat	Capacité à absorber les frais annexes, état du bien, revente et coûts d'entretien
Budget d'entrée limité	Location	Loyer, charges, dépôt et conditions du bail à vérifier avant engagement
Projet d'investissement locatif	Achat à analyser	Loyer réellement praticable, demande locative, vacance, DPE, charges non récupérables et obligations du bailleur
Logement avec travaux ou maison ancienne	Achat à chiffrer avant décision	Toiture, façade, chauffage, plomberie, électricité, clôtures, terrain et devis



ACHETER OU LOUER À ROMILLY-SUR-SEINE

Une décision à adapter à votre projet et à votre situation

ROMILLY-SUR-SEINE EN BREF

Sous-préfecture de l'Aube (10), située à 35 km de Troyes et à 1h30 de Paris en train (ligne TER). Ville dynamique d'environ 14 000 habitants, avec des commerces, des équipements scolaires et culturels, et un tissu économique varié (industrie, services, logistique).

CHIFFRES CLÉS IMMOBILIERS Romilly-sur-Seine (mai 2024)



PRIX MOYEN À L'ACHAT
1 220 € / m²

Appartements : 1 030 € / m²
Maisons : 1 300 € / m²
Source : Meilleurs Agents



LOYER MOYEN (HC)
7,7 € / m²

Appartement : 8,1 € / m²
Maison : 7,1 € / m²
Source : Observatoire des Loyers (DLAP)



ÉVOLUTION DES PRIX À L'ACHAT
+1,2 % sur 1 an
-1,0 % sur 5 ans

Source : Meilleurs Agents (avril 2024)



POPULATION
13 924 habitants

Source : INSEE (2021)



ACHETER



PROJET RÉSIDENTIEL DURABLE

Vous constituez un patrimoine et bénéficiez de la stabilité : pas de risque d'augmentation de loyer ni de non-renouvellement du bail.



APPORT ET FRAIS ANNEXES À FINANCER

Prévoir en général 10 % à 15 % du prix du bien pour couvrir l'apport personnel et les frais : notaire, garantie, dossier bancaire, etc.



TRAVAUX ET ENTRETIEN À ANTICIPER

En tant que propriétaire, vous assumez les coûts des travaux, des réparations et de l'entretien courant ou lourd du logement.



À SAVOIR – COÛT D'UN CRÉDIT IMMOBILIER (mai 2024)

Durée	15 ans	20 ans	25 ans	25 ans
Taux moyen*	3,40 %	3,55 %	3,55 %	3,70 %

* Taux moyens hors assurance, selon le profil de l'emprunteur.
Source : Empruntis



LOUER



MOBILITÉ PLUS SIMPLE

Idéal pour s'adapter à une évolution professionnelle ou personnelle. Préavis et démarches généralement plus rapides.



ENGAGEMENT FINANCIER INITIAL PLUS LIMITÉ

Dépôt de garantie (jusqu'à 1 mois de loyer HC) et éventuellement frais d'agence : un effort financier de départ plus contenu.



DÉPENDANCE AUX CONDITIONS DU BAIL

Hausse possible du loyer à chaque renouvellement, règles du bail à respecter et risque de non-renouvellement.



EN MOYENNE À ROMILLY-SUR-SEINE (mai 2024)

Pour un appartement de 60 m² :

- Loyer moyen (HC) : 462 € / mois
- Charges locatives : env. 60 € / mois

Source : Observatoire des Loyers (DLAP)



LA CONCLUSION

COMPARER LE COÛT TOTAL SUR LA DURÉE PRÉVUE D'OCCUPATION

Intégrez l'ensemble des coûts : loyer ou mensualités de crédit, charges, assurances, entretien, travaux, frais de déménagement, fiscalité éventuelle. Un achat peut devenir plus avantageux sur le long terme, mais la réponse dépend de votre horizon de projet, de votre situation financière et de vos priorités.

LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

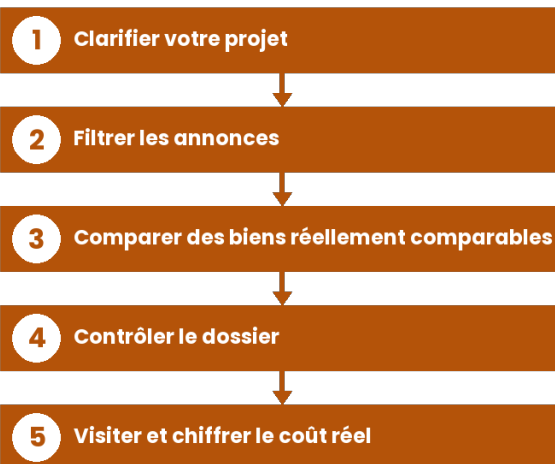
- ✓ Combien de temps comptez-vous rester ?
- ✓ Quel budget global pouvez-vous mobiliser ?
- ✓ Souhaitez-vous vous constituer un patrimoine ?
- ✓ Avez-vous besoin de flexibilité géographique ?

SOURCES : Meilleurs Agents (avril/mai 2024) – Observatoire des Loyers (DLAP) – INSEE (2021) – Empruntis (mai 2024)

Informations données à titre indicatif au 24 mai 2024.

INFOGRAPHIE Repères visuels pour mettre en regard les avantages et les contraintes de l'achat et de la location.

Méthode en 5 étapes avant de signer



1 Clarifier votre projet

Notez la durée d'occupation envisagée, l'usage du bien — résidence principale, mobilité, investissement ou travaux — et vos critères non négociables.

2 Filtrer les annonces

Utilisez le budget, la surface, le nombre de pièces, le type de transaction, l'extérieur, le stationnement et l'état général comme filtres de départ.

3 Comparer des biens réellement comparables

Rapprochez des logements de même type, de surface similaire, dont l'état et les charges sont connus. Un prix d'annonce n'est ni une moyenne locale ni le prix final négocié.

4 Contrôler le dossier

Demandez le DPE, les diagnostics, le montant des charges, les travaux prévus ou votés, les honoraires et les conditions du bail ou du financement.

5 Visiter et chiffrer le coût réel

Examinez la luminosité, l'isolation, le chauffage, la distribution, le stationnement, l'extérieur et les signes de travaux. Pour un projet avec travaux, obtenez des devis avant de conclure à une bonne affaire.

Checklist de visite et de comparaison

- ☐ **Le type de bien correspond à mon projet**
Maison, appartement, terrain, immeuble ou local
- ☐ **La surface et la distribution répondent à mon usage**
Pièces, circulation, rangement et évolutivité
- ☐ **La luminosité, l'isolation et le chauffage ont été vérifiés**
Ne pas se limiter aux photos de l'annonce
- ☐ **Le stationnement, l'extérieur et la proximité des services me conviennent**
À pondérer selon le quotidien prévu
- ☐ **Les charges et les travaux sont identifiés**
Copropriété, entretien, travaux votés ou à prévoir
- ☐ **Le DPE et les diagnostics ont été demandés**
À examiner avant de s'engager
- ☐ **Les honoraires et conditions contractuelles sont clairs**
Bail, financement ou conditions de la vente
- ☐ **Les loyers ou prix ont été recoupés avec des données récentes**
Annonces comparables, base DVF lorsqu'elle est exploitable et professionnels locaux

! Ne validez pas une annonce sur son seul montant

À Romilly-sur-Seine, deux biens apparemment proches peuvent différer par leur état, leur performance énergétique, leurs charges, leur chauffage, leur extérieur ou l'ampleur des travaux. Vérifiez toujours les informations au moment de votre projet.

Votre décision en une phrase

Choisissez la location si la souplesse et la maîtrise de l'entrée dans le logement priment ; étudiez l'achat si votre durée d'occupation, votre budget global et votre capacité à gérer les frais et travaux sont suffisamment sécurisés. Pour un investissement, ne retenez pas un bien sans avoir vérifié le loyer localement praticable, la demande, la vacance, le DPE et les charges.

Fiche d'aide à la décision : les annonces, disponibilités, loyers, honoraires, diagnostics et conditions doivent être vérifiés au moment du projet, notamment en 2026.