

Je veux devenir propriétaire

Acheter une maison est le rêve d'une vie pour une majorité de Français. Vivre enfin chez soi, ne plus payer de loyers à fonds perdus, offrir une meilleure qualité de vie aux enfants sont les principales motivations des acheteurs d'un premier logement. Du studio en ville à la maison à la campagne, l'achat immobilier demande réflexion et conseil.

TROUVER ET FINANCER SON LOGEMENT

L'achat d'un bien immobilier est souvent l'un des engagements financiers les plus importants d'une vie. C'est un projet qui mérite une réflexion approfondie, surtout dans le cas d'un premier achat qui devra idéalement être revendu avec un bénéfice quelques années plus tard. Votre banquier est à vos côtés pour vous aider à estimer votre capacité d'emprunt et de remboursement.

Vouloir devenir propriétaire, c'est se poser quelques questions fondamentales :

- Quel est mon apport et combien puis-je emprunter ?
- Quel est le coût total de mon achat ?
- Combien puis-je rembourser ?
- Acheter dans le neuf ou dans l'ancien ?
- À qui demander conseil pour un achat immobilier ?

J'EVALUE MA CAPACITE D'EMPRUNT

Quel bien immobilier pouvez-vous acheter ? Cette question essentielle débute par une addition : votre apport personnel + votre capacité d'emprunt = votre budget d'acquisition.

JE CALCULE MON APPORT PERSONNEL

Votre apport personnel est constitué de votre épargne, qui peut se composer de :

- **vosre épargne personnelle** (assurance vie, livret A⁽¹⁾, autres placements financiers, produit de cession d'un bien immobilier déjà en votre possession) ;
- **les produits d'épargne collectifs de votre employeur** s'il s'agit d'acquérir votre résidence principale : plan d'épargne d'entreprise (PEE) ou plan d'épargne pour la retraite collectif (Perco). Les sommes épargnées peuvent alors être débloquées sous un délai de quelques semaines pour le traitement du déblocage.

JE CALCULE MA CAPACITE D'EMPRUNT

Votre capacité d'emprunt dépend de vos revenus disponibles, après avoir déduit les dépenses incompressibles comme l'alimentation, les vêtements, les impôts, etc. N'oubliez pas d'ajouter à vos charges mensuelles les nouvelles dépenses liées à votre futur achat (charges de copropriété, impôts locaux, etc.). En règle générale, **les mensualités de remboursement de votre emprunt⁽²⁾ ne doivent pas excéder le tiers de vos revenus nets mensuels**. C'est le montant de cette capacité d'emprunt que votre banque prendra en compte pour calculer le capital que vous pourrez emprunter. Bien évidemment, le montant de ce capital variera en fonction de la durée de l'emprunt.

LOGEMENT NEUF OU ANCIEN, COMMENT CHOISIR ?

Quelle que soit la nature de votre projet, vous avez déjà peut-être des idées bien arrêtées sur le logement convoité : surface minimum, quartier, appartement ou maison, etc. Un critère supplémentaire doit incontestablement guider votre choix : acheter du neuf ou de l'ancien ?

Voici les six points principaux à examiner avant de décider d'acheter dans le neuf ou dans l'ancien.

1- Le prix

Le prix d'achat d'un logement neuf est en règle générale plus élevé que celui d'un logement ancien, de l'ordre de 10% à 20%. Le prix du neuf est cependant en hausse constante, en raison de l'augmentation des coûts de construction.

2- Les frais dits « de notaire »

Les frais de notaire sont de 2% à 3% ⁽³⁾ du prix d'achat dans le neuf alors qu'ils grimpent jusqu'à 6% à 8% dans l'ancien. Cet avantage est cependant contrebalancé par la TVA à 20% exigible sur les logements neufs (10% pour les logements en loi Duflot et 5,5% en zone ANRU).

3- Les charges annexes

Un achat dans du neuf peut s'avérer source d'économies. Le logement est prêt à habiter, il y a donc très peu de travaux à prévoir. En outre, il est généralement d'un niveau de confort et de mise aux normes, notamment énergétiques, bien supérieur à celui d'un appartement ancien. Votre budget bricolage et vos dépenses énergétiques s'en ressentiront. Enfin, les charges de copropriété sont, pour les mêmes raisons (faibles travaux, matériaux isolants, etc.), souvent inférieures à celles des logements anciens.

4- L'emplacement

L'avantage va ici généralement aux logements anciens. Les quartiers les plus convoités, situés en centre-ville, comptent aussi les plus beaux immeubles. Acheter du neuf dans des quartiers en devenir peut en revanche s'avérer un pari gagnant sur le moyen terme.

5- La disponibilité

Le délai d'entrée dans les lieux est plus court dans l'ancien : deux à trois mois à compter de la signature du compromis de vente. L'achat sur plan ou vente en état futur d'achèvement (VEFA) implique des délais pouvant dépasser les 18 mois.

6- Les avantages fiscaux ou financiers

Selon votre niveau de ressources, l'achat d'une première résidence principale peut bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ +) dans le neuf ou dans l'ancien (sous réserve d'éligibilité) ⁽⁴⁾.

Le PTZ+ peut également être octroyé dans le cadre de l'acquisition d'un logement social par son locataire.



JE CALCULE LE COUT GLOBAL DE MON ACQUISITION

Il vaut mieux le savoir avant de signer la promesse d'achat : le montant total de votre investissement sera supérieur au prix demandé par le vendeur. Au prix du bien immobilier lui-même, il vous faudra en effet ajouter les frais d'acquisition, c'est-à-dire les frais de notaire et les taxes diverses.

LE COUT DE L'EMPRUNT BANCAIRE

Le coût total augmentera encore si vous contractez un prêt immobilier pour financer tout ou partie de votre achat. Comptez :

- **les frais de dossier**, variables en fonction des établissements financiers ;
- **la garantie** (hypothèque, privilège de prêteurs de deniers ou caution), qui permettra à l'organisme prêteur de se rembourser en cas de défaillance ;
- **l'assurance** du prêt immobilier, destinée notamment à couvrir le risque de décès ou d'invalidité ; son montant varie en fonction de votre âge et votre état de santé ;
- **et surtout les intérêts**, autrement dit le coût du crédit.

OU ME RENSEIGNER AVANT D'ACHETER MON PREMIER LOGEMENT ?

Une fois vos contraintes budgétaires et financières établies, et vos priorités plus précisément définies, vous êtes en mesure de les confronter à la réalité du marché immobilier. Pour ce faire, les outils d'informations ne manquent pas : annonces entre particuliers, papier ou en ligne, agences, promoteurs, les conseillers en immobilier sont légion.

Votre interlocuteur bancaire est lui aussi très bien placé pour vous aider à franchir, avec succès, toutes les étapes de votre projet immobilier.

⁽¹⁾ Il ne peut être détenu qu'un Livret A par personne physique.

⁽²⁾ Sous réserve d'acceptation du dossier par votre SBE régionale. Pour le financement d'une opération relevant des L312-1 et suivants du code de la consommation (crédit immobilier), l'emprunteur dispose d'un délai de 10 jours de réflexion avant d'accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées.

⁽³⁾ En vigueur au 28/02/2014. Susceptibles d'évolution.

⁽⁴⁾ Le PTZ+ est un prêt sans intérêt accessible sous conditions de ressources qui vous permet de financer une partie de votre première résidence principale neuve (achat ou construction) ou ancienne (sous réserve d'éligibilité de la commune et de la réalisation de travaux). Sous réserve du respect des dispositions réglementaires du Prêt à Taux Zéro+ et d'acceptation du dossier par la BP. Les intérêts sont pris en charge par l'État. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter l'offre de prêt. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées.

Les informations sont données à titre indicatif et n'ont pas de valeur contractuelle.