

## Premier achat immobilier : quand ?

### 1 : Un achat est-il plus intéressant financièrement qu'une location ?

Louer n'est pas toujours "jeter de l'argent par les fenêtres", la première chose à faire avant de réaliser son premier achat immobilier est de comparer l'achat et la location. Vous pouvez pour cela utiliser ce comparateur acheter ou louer. Il faut conserver suffisamment longtemps son logement pour que l'achat soit plus rentable que la location.

### 2 : Ma situation géographique est-elle stable ?

L'acquisition d'un logement n'est financièrement intéressant par rapport à une location que si on y reste suffisamment d'années (la moyenne est proche de sept ans actuellement). Or le monde du travail demande de plus en plus de mobilité géographique. Êtes-vous sûr de rester plus de six ans dans l'appartement ou la maison que vous voulez acheter ?

### 3 : Combien d'années je compte garder le logement acheté ?

Si vous avez un risque de quitter ce logement après quelques années, vous sera-t-il possible de le louer facilement et de transformer ainsi votre achat en investissement locatif ? Pourrez-vous le revendre facilement à un prix proche de votre prix d'achat ?

Sachez qu'en règle générale, il ne faut jamais acheter pour moins de 6 ans. Cette durée peut passer à 8 ou 10 ans en période de baisse des prix. Dans certaines villes où les prix sont beaucoup plus élevés que les loyers, cette limite peut dépasser les 20 ans (c'est le cas à Paris actuellement).

### 4 : Les prix des logements sont-ils accessibles ?

S'il est quasiment impossible de prévoir le point bas des prix de l'immobilier, il est en revanche assez aisé de savoir si les prix sont sur évalués ou sous-évalués au moment où vous voulez acheter. Par exemple en comparant le niveau actuel des prix des logements par rapport à leurs données historiques.

Plus vous achetez à une période où l'immobilier est cher et plus vous devrez conserver longtemps ce bien pour réaliser une bonne opération par rapport à une location ou simplement pour revendre sans trop de perte une fois tous les frais déduits.

### 5 : Mon budget est-il suffisant pour acheter le type de bien dont j'ai besoin ?

Définir ses besoins à court et moyen terme et le budget que l'on peut consacrer à son premier achat de maison ou d'appartement est une étape importante. On pourra utiliser par exemple, cette simulation de capacité d'emprunt. Pour savoir comment acheter un appartement à Paris ou ailleurs, avoir un peu d'apport personnel grâce à son épargne est très utile et cela permet de payer sa résidence principale avec un moins gros crédit immobilier. Nous allons détailler cela avec les différentes questions suivantes.

## Type de bien à acheter

### 6 : Quel est mon besoin de surface de logement à moyen et long terme ?

Lorsqu'on acquiert un logement c'est pour plusieurs années, il est donc primordial de bien définir ses besoins en termes de surface. Prévoyez-vous d'avoir des enfants dans les années qui viennent ? Vos enfants vont-ils bientôt quitter le foyer ?

### 7 : Où acheter mon premier logement ?

L'emplacement est le critère numéro un pour définir un bon achat immobilier. Vous devez donc être très exigeant sur la situation géographique de votre bien (proche de votre travail, proximité des commerces et des transports en commun, etc.).

### 8 : Appartement ou maison ?

En fonction du lieu et de votre budget, vous pouvez avoir le choix entre un appartement et une maison. Si en France, la maison individuelle est le logement préféré, il y a des avantages et des inconvénients aux deux types de logement. Préférez-vous vivre dans un grand appartement récent ou dans une petite maison ancienne ?

### 9 : Achat dans l'immobilier neuf ou dans l'ancien ?

Là encore, le budget influence fortement le choix. Si l'immobilier neuf propose des logements sans travaux, prêt à être habités, il faut aussi pouvoir supporter les inconvénients d'un achat en VEFA. Un achat dans l'ancien peut lui demander quelques travaux d'entretien, mais c'est généralement dans l'ancien que les maisons ont le plus de cachet.

Pour en savoir plus, consultez notre article : "acheter un appartement neuf ou ancien ?"

### 10 : Êtes-vous prêt à faire des travaux dans votre nouveau logement ?

Tout le monde n'est pas bricoleur mais un logement qui a besoin de travaux s'achètera moins cher qu'un logement neuf ou déjà retapé. Si vous connaissez de bons artisans ou que vous êtes suffisamment bricoleur, il peut être financièrement plus intéressant d'acheter un appartement ou une maison à rénover.

### 11 : Avec balcon, terrasse, jardin, parking, garage, ascenseur ?

Quels sont les éléments autres que l'emplacement, la superficie et la qualité du logement qui sont pour vous essentiels ? Ceux qui sont pour vous un plus ou sans intérêt ? Plus vous aurez préparé votre recherche et bien défini votre cible et moins vous perdrez de temps en recherches et visites inutiles.

### 12 : Comment est l'offre actuelle sur ce type de bien dans ce secteur ?

Une fois votre type de bien déterminé, il vous faudra étudier ce que propose votre marché immobilier local. Y a-t-il beaucoup de biens de ce type à vendre ? Se vendent-ils rapidement ? Sont-ils dans votre budget ?

## 13 : Quel est le prix moyen du m<sup>2</sup> pour ce type d'appartement ou de maison ?

Votre première étude du marché local pour ce type de bien vous permettra d'avoir une première idée du prix demandé. Si vous réussissez à obtenir le prix de vente réel d'un bien similaire, cela constituerait un vrai plus. En effet, les prix réels des transactions sont souvent bien différents des prix de présentation affichés dans les annonces.

Pour se faire une meilleure idée des prix dans votre secteur, vous pouvez utiliser ces 7 sites sur les prix de l'immobilier.

## Recherche et négociation d'une maison ou d'un appartement

### 14 : Où trouver des annonces immobilières ?

L'emplacement est le critère numéro un pour définir un bon achat immobilier. Vous devez donc être très exigeant sur la situation géographique de votre bien (proche de votre travail, proximité des commerces et des transports en commun, etc.).

### 15 : Dois-je passer par une agence immobilière ?

Le recours à une agence immobilière n'est pas obligatoire mais peut s'avérer utile, surtout pour un premier achat immobilier, à condition de bien choisir son agence immobilière. Si vous passez par l'intermédiaire d'un professionnel, vous devrez payer des frais d'agence immobilière. Si la transaction a lieu entre particuliers, c'est le notaire qui officialisera l'acte d'achat. Pour un achat sans professionnel, consultez nos conseils pour bien acheter de particulier à particulier.

Vous avez également la possibilité de vous faire aider par un chasseur immobilier. Il s'agit de professionnels de l'immobilier qui font le travail de recherche et de sélection à votre place en fonction de vos critères.

### 16 : Combien de temps prend l'achat d'un appartement ou d'une maison ?

L'acquisition d'un logement ne doit jamais se faire dans la précipitation. Prenez le temps de bien étudier votre projet, de bien choisir votre appartement ou votre maison et de monter un bon dossier de financement. Comptez plusieurs semaines ou mois avant de signer un compromis de vente et encore quelques mois avant d'habiter ce logement. Pour plus de détails, consultez notre article sur le délai d'un achat immobilier.

### 17 : Quelle est votre marge de négociation ?

Lorsque vous repérez un bien qui correspond à votre recherche, en comparant avec ce qui se fait sur le marché, vous pouvez essayer de déterminer la marge de négociation sur votre achat immobilier. Il est courant aujourd'hui d'obtenir 10 % de rabais voire beaucoup plus sur des biens encore largement sur évalués.

Pour en savoir plus sur ce thème, découvrez comment négocier le prix d'un bien et de combien vous pouvez faire baisser le prix.

### 18 : Quels sont les points sur lesquels négocier une remise sur le prix ?

En pointant les défauts de l'appartement ou de la maison, comme par exemple le montant des travaux nécessaires, vous aurez des arguments supplémentaires pour faire diminuer le prix de vente demandé par le vendeur.

**Mise à jour :** actuellement, il y a de plus en plus de secteurs où l'offre est supérieure à la demande. Les acheteurs ont repris la main. N'hésitez donc pas à faire des propositions plus basses et cela sans même vous justifier. À vous de déterminer à partir de quel prix vous êtes d'accord pour acheter ce logement.

## Financement du projet

### 19 : Quel est le montant de mon apport personnel ?

Les banques prêtent souvent avec un apport personnel minimum pour accepter le crédit immobilier.

La première étape du plan de financement de votre achat immobilier est la détermination de l'apport que vous allez pouvoir fournir. Cela augmentera vos chances d'obtenir un prêt et surtout de trouver un bon taux d'intérêt.

Pour certains, il sera néanmoins possible de faire un prêt immobilier sans apport, mais cela sera plus contraignant.

### 20 : Combien puis-je raisonnablement emprunter ?

Vous ne devez pas dépasser 33% d'endettement par rapport à vos revenus, sauf si vous avez de gros revenus qui vous laissent un reste à vivre important.

Faites le point sur vos crédits en cours et sur vos revenus et calculez le montant des mensualités que vous pourrez supporter. Attention à conserver un "reste pour vivre" suffisant ! Être propriétaire de son logement c'est bien mais il faut pouvoir continuer à vivre correctement avant tout. Faites le calcul de votre budget pour un achat immobilier.

### 21 : Quelles sont les aides financières auxquelles j'ai le droit ?

Il existe de nombreuses aides pour financer un premier achat immobilier.

Renseignez-vous sur les aides auxquelles vous pouvez prétendre pour financer plus facilement votre achat comme le prêt à taux zéro ou encore le prêt patronal 1 % logement qui sont les plus connues et utilisées.

Il existe également d'autres solutions, retrouvez toutes les aides au financement d'un achat immobilier.

### 22 : Quelles sont les assurances obligatoires ?

L'assurance décès invalidité du prêt immobilier est obligatoire. Il vous faut également prendre une assurance habitation. En revanche, certaines assurances restent facultatives comme la garantie revente ou l'assurance-chômage.

Il y a de nombreuses économies à faire en cherchant le meilleur taux pour votre assurance de prêt. En effet, vous n'êtes pas obligé de prendre celle proposée par la banque qui vous fait le crédit. Autant faire jouer la concurrence pour obtenir un meilleur taux d'assurance de prêt immobilier.

### 23 : Où trouver le meilleur crédit immobilier ?

La première étape est de bien s'informer sur les taux de crédit immobilier en 2021. À combien sont les taux moyens ? Les taux des crédits baissent-ils ou montent-ils actuellement ? Etc.

En tant qu'acheteur particulier, vous aurez ensuite le choix entre démarcher vous-même les banques ou faire appel à un courtier immobilier. De nombreuses banques et organismes peuvent vous proposer un crédit immobilier, les courtiers affirment vous trouver le meilleur taux du moment mais ce n'est pas toujours le cas...

Pour bien choisir son prêt et s'orienter vers l'établissement qui fera le plus d'effort pour vous avoir comme client emprunteur, il convient de comprendre comment les banques fixent leur grille de taux immobilier et comment comparer.

Il est important également de ne pas se fier qu'au taux d'intérêt nominal des offres de prêt que vous allez recevoir. Il y a de nombreux points à étudier lors d'une recherche de prêt immobilier (frais de dossier, frais de garantie, assurance emprunteur, domiciliation des revenus, modularité des remboursements, transférabilité du crédit, etc.). Pour ne rien négliger, consultez nos conseils pour votre crédit immobilier.

Enfin, vous pourrez faire une simulation de prêt immobilier en ligne pour obtenir des informations précises et personnalisées à votre situation en quelques minutes.

## 24: À combien s'élèvent les frais de notaire ?

Dans l'ancien les frais de notaire coûtent environ 7.5 % du prix d'achat. Pour un logement neuf ils sont beaucoup plus faibles. Comptez-plutôt de l'ordre de 2 à 3 % du prix d'achat. Il faudra donc prévoir ces frais supplémentaires dans votre budget.

Découvrez notre calculatrice des frais de notaire et regardez comment réduire vos frais de notaire.

## 25 : Combien puis-je raisonnablement emprunter ?

L'accès à la propriété entraîne également des frais d'achat supplémentaires.

On peut distinguer les frais initiaux à l'achat comme les frais de notaire, les frais d'agence, les frais de dossier et de garantie du crédit immobilier notamment.

Ensuite, les principaux frais récurrents sont les taxes foncières, les travaux d'entretien de l'appartement ou de la maison, les intérêts du prêt, les assurances, etc. On en reparle en détails sur les charges d'un propriétaire immobilier.