

## ACHETER SA RESIDENCE PRINCIPALE

L'acquisition de la résidence principale est souvent l'achat le plus important que puisse effectuer un particulier : il engage des sommes importantes et, dans la plupart des cas, environ un tiers de ses revenus au remboursement d'un emprunt pendant une vingtaine d'années. C'est aussi un acte pertinent car il permet à l'acquéreur d'économiser des loyers, d'emprunter pour constituer un patrimoine considérable, de sécuriser sa vie et celle de sa famille. Il pourra naturellement acquérir et vendre plusieurs résidences principales successives pour répondre à l'évolution de ses besoins, selon son âge, sa situation de famille et son parcours professionnel. En cela, cette fiche doit l'aider à se poser les bonnes questions.

### Première question : la capacité de financement

La capacité de financement de l'acquéreur d'une résidence principale est déterminée par son apport personnel et les prêts immobiliers qu'il peut obtenir.

#### 1.1- L'apport personnel

Il est constitué par l'épargne, les éventuels dons familiaux, le plan ou le compte d'épargne logement (PEL ou CEL), l'éventuel plan d'épargne d'entreprise (PEE), etc.

#### 1.2- Les prêts immobiliers

La nature des prêts immobiliers destinés à l'acquisition de la résidence principale

Ils sont de nature très variée : prêts libres, prêts liés à l'épargne logement, à un statut (fonctionnaires, salariés d'une entreprise cotisante au 1% Logement ...) ou au niveau de revenu : prêt d'accession sociale (PAS), prêt à taux zéro (PTZ) éventuellement doublé ou majoré. Le cumul de vos remboursements, tous types de prêts confondus, ne doit pas dépasser un tiers du revenu imposable annuel.

Les formules de prêts immobiliers

En général, les prêts aux accédants à la propriété sont amortissables, c'est-à-dire qu'une partie du capital emprunté est remboursée et des intérêts sont payés à chaque échéance. Le plus souvent mensuelles, ces échéances comprennent donc une part de remboursement qui va croissant et une part d'intérêts qui va décroissant au fur et à mesure que le capital restant dû diminue. Le taux d'intérêt peut être un taux fixe, révisable, variable ou variable mais plafonné (« capé »). La FPI recommande les prêts à taux fixe.

### Deuxième question : la définition des besoins

La résidence principale doit correspondre aux besoins de l'acquéreur. Ils dépendent de sa situation de famille et de son évolution. Ainsi, un jeune couple peut rechercher un appartement de deux pièces principales (T2) s'il n'a pas l'intention d'avoir un enfant dans les années prochaines. Dans le cas contraire, un T3 est préférable, ainsi que la proximité de structures scolaires. De même, une famille avec des enfants jeunes est souvent tentée par une maison individuelle alors qu'un couple de retraités recherchera la proximité de services et de commerces et pourra préférer un appartement en ville. Appartement ou maison, le prix est proportionnel à la surface. Il est alors important de savoir apprécier celle qui est nécessaire.

#### 2.1- L'acquisition d'un appartement dans un immeuble collectif

L'achat d'un appartement neuf dans un immeuble en copropriété présente de multiples avantages : qualité technique, thermique, acoustique, prestations les plus récentes, parkings, balcons ou terrasses utilisables, peu ou pas de travaux à prévoir dans les dix ans, etc. L'acquéreur doit alors considérer le quartier, les caractéristiques de l'immeuble et de l'appartement désiré, ainsi que les équipements et les services qu'il offre à l'usage.

Le quartier

Rien n'est plus désagréable que d'acheter un appartement dans un coin tranquille et de découvrir quelques mois plus tard un nouveau chantier, un immeuble en construction qui vous bouche la vue, encore que, le plus souvent, les nouvelles constructions valorisent davantage un quartier qu'elles ne lui nuisent. Si les conseillers commerciaux des promoteurs sont capables de vous renseigner, cela ne doit pas vous empêcher de consulter les documents d'urbanisme disponibles à la mairie et de connaître les projets urbains de la ville.

Un des atouts de l'appartement par rapport à la maison est la proximité des éléments nécessaires à la vie quotidienne. Plus ce type de commodités existera, plus facile sera la revente du logement ; parmi ces facilités :

- l'environnement scolaire (maternelles, collèges, lycées) ;
- l'existence de commerces de proximité ;
- le réseau de transport en commun, etc.

### Les caractéristiques intrinsèques de l'immeuble

Ces caractéristiques doivent naturellement être mises en rapport avec le prix du logement :

- la nature des prestations (sols, peintures...) et des équipements, tant des parties communes que privatives ;
- les précautions prises en matière de sécurité ;
- les éventuels labels et certifications qui s'attachent à la qualité de l'opérateur, de sa production ou du caractère environnementale de cette dernière : Qualiprom®, NF Logement, NF Logement Démarche HQE, Habitat et Environnement (HE), Haute et Très Haute Performance Environnementale (HPE et THPE), Bâtiment Basse consommation énergétique (BBC), à Energie Passive ou Positive (BEPAS, BEPOS) ;
- l'orientation et l'ensoleillement de l'appartement ;
- la présence d'un ou deux parkings ;
- le plan de l'appartement (surface des pièces, dimensions, dégagements, placards).

### Les services et les équipements de l'immeuble

Les services et les équipements de l'immeuble doivent aussi être pris en compte, toujours en rapport avec le prix de l'appartement et le niveau prévisibles des charges de copropriété :

- un gardien ou une concierge,
- des espaces verts privés et entretenus par la copropriété,
- une piscine, etc.

## **2.2. L'acquisition d'une maison individuelle**

Les critères sont évidemment différents mais la démarche doit être la même en ce qui concerne le devenir du quartier car les programmes de maisons individuelles dans les groupes d'habitation sont souvent situés dans des zones en pleine évolution. La connaissance de l'urbanisation, les liaisons urbaines prévues, etc.. font parties des éléments à connaître. Le transport est une des composantes importantes de la vie en maison individuelle ; appréciez en le coût au regard de l'existence ou de l'absence de réseaux de transport en commun et prévoyez probablement un budget pour une seconde voiture.

Aux critères d'appréciation technique analogues à ceux d'un appartement (exposition, qualité des matériaux, type de chauffage ....), les points spécifiques relatifs à la sécurité, tant de la maison que du groupe d'habitation, doivent être prise en compte. En fonction des programmes, les promoteurs peuvent ou non réaliser certaines prestations communes telles que muret, portail, clôture, etc ... Il faut en tenir compte pour comparer les prix entre programmes.

...