

ACHAT IMMOBILIER

Les données essentielles

Les taux bas favorisent la concrétisation de milliers de projets. Mais attention à ne pas vous précipiter. Voici la « check-list » de l'acquéreur pour investir à bon escient.

Avant de débiter les visites, l'acheteur doit connaître son budget. « Comme les taux de crédit ne cessent de baisser, il est préférable de le faire réévaluer régulièrement par sa banque », conseille Fabrice Abraham, directeur général du réseau Guy Hoquet L'Immobilier.

Une fois votre montant estimé, vous devez cibler le bon emplacement. Pour ne pas se tromper, plusieurs facteurs sont à prendre en compte. « L'acheteur doit être attentif à l'état actuel et, surtout, futur des transports, explique Brice Cardi, directeur général du réseau L'Adresse. » Attention à ne pas minimiser les trajets domicile-travail, parfois pesants au quotidien, et préférez les villes en devenir qui font l'objet de projets d'urbanisme : services, commerces,



écoles... « Il peut parfois être judicieux d'acheter plus petit et mieux situé qu'en dehors du centre-ville et moins cher », souligne également Pascale Micoleau-Marcel, déléguée générale de Lafinance-pourtous.com.

N'hésitez pas à multiplier les visites. D'autant plus que c'est ainsi que « vous aurez la certitude d'acheter au bon prix », selon Fabrice Abraham. « Ce n'est pas parce que les taux sont bas qu'il faut surpayer son logement », confirme Pascale Micoleau-Marcel. Une fois le choix d'un logement effectué, la vigilance reste de mise. « S'il est impossible de trouver un bien parfait, attention à ne pas cumuler les défauts », conseille Pascale Micoleau-Marcel. Préférez une bonne exposition, les étages supérieurs et évitez les vis-à-vis. « Pour ne pas avoir de mauvaise surprise, il ne faut pas hésiter à questionner le voisinage et à visiter le bien à divers moments de la semaine et de la journée », s'accordent les trois professionnels. Pour un achat en copropriété, renseignez-vous sur ses finances et les éventuels gros travaux à venir. « Il ne faut pas se contenter de regarder les mensualités de son prêt, mais aussi analyser les charges de copropriété et frais annexes : factures d'eau, d'électricité,

3 critères

Trouver les villes d'avenir

WILLIAM TRUCHY,
directeur général régions
de Kaufman & Broad

Les transports

Il faut qu'il y ait une facilité de déplacement pour l'occupant (accédant ou locataire), en voiture ou via les transports en commun. N'hésitez pas à regarder les plans d'aménagement des années suivantes (deux à trois ans), accessibles en mairie.

L'environnement

Ce sont les projets d'urbanisme prévus pour la ville (nouveaux quartiers, services, commerces, logements...) qui vont se développer ; et, à l'inverse, ceux qui sont amenés à disparaître.

Les bassins d'emploi et la démographie

Préférez les bassins d'emploi ou en devenir (création de bureaux...). Et, soyez vigilant aux usines vouées à fermer. Le type de population (étudiants, actifs, familles) et son évolution sont également un indicateur de dynamisme.

sans oublier les impôts locaux », prévient Brice Cardi. Enfin, s'il faut se méfier du logement coup de cœur, « ne passez pas à côté sous prétexte que c'est le premier que vous visitez, conclut Brice Cardi. S'il correspond à vos critères, forcez ! » ■

(Suite page 124)

« Emprunter plus et conserver son épargne »

AUDE TODINI, conseillère pour le courtier en prêts immobiliers Credixia

Paris Match. Les taux bas donnent-ils plus de pouvoir aux acheteurs ?

Aude Todini. Les emprunteurs ont compris qu'ils avaient un réel pouvoir de négociation sur le taux de leur crédit, sur sa durée et sur le montant des mensualités. Un de nos clients a gagné 10 % de pouvoir d'achat entre février et septembre : à mensualités équivalentes, il peut emprunter 32 000 € de plus. Les banques doivent également accepter une délégation d'assurance, c'est-à-dire une autre que celle de la banque.

Que permet ce gain de pouvoir d'achat ?

Soit de réduire la durée du prêt, soit d'emprunter plus et donc

de conserver davantage d'épargne. L'apport doit couvrir les frais de notaire, le superflu peut être placé sur un contrat d'assurance-vie ou servir à financer des travaux. L'acheteur peut aussi prétendre à une plus large catégorie de logements : dotés d'une pièce supplémentaire, d'un jardin, ou mieux placés.

Et pour ceux qui ont déjà un crédit ?

Il faut au minimum 0,8 % d'écart entre le nouveau et l'ancien taux pour qu'une renégociation soit intéressante, puisque la banque applique des pénalités. La baisse des taux est telle qu'elle permet à ceux qui ont emprunté en début d'année de renégocier dès maintenant leur prêt immobilier.

