

SYNTHESE PARTIE 3

ACHETER SON LOGEMENT

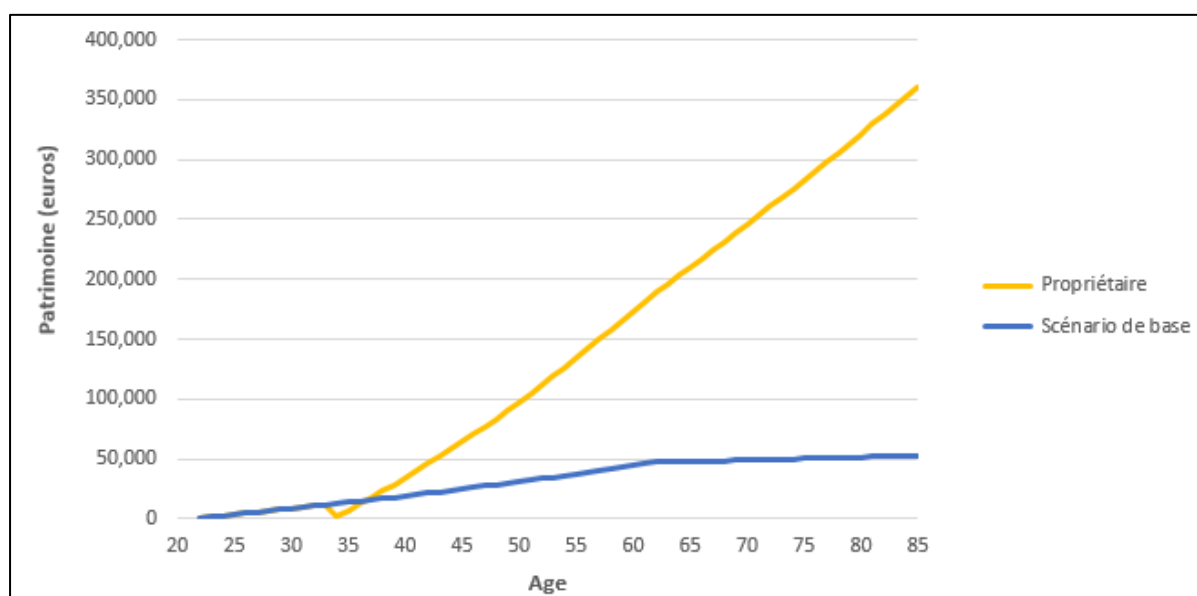
- **Acheter ou louer ?** Dans la plupart des pays développés, et en France en particulier, l'immobilier a beaucoup monté ces dernières décennies. La hausse des prix s'explique par l'augmentation du revenu des ménages, la baisse du coût du crédit, une demande de logements supérieure à l'offre et des politiques publiques encourageant l'accès à la propriété. Rien ne laisse présager un retournement de ces tendances, la hausse de l'immobilier devrait donc continuer. Le marché peut certes baisser à court terme, parfois fortement, mais cela ne remet pas en cause la pertinence d'un achat immobilier dans une optique patrimoniale. Même avec des hypothèses très conservatrices, le patrimoine d'un propriétaire augmente beaucoup plus vite que celui d'un locataire. Achetez le plus tôt possible !
- **Trouver son logement idéal.** La recherche d'un bien commence par le calcul de son budget : apport personnel + emprunt – frais d'achat. En fonction de ce budget, définissez votre maison idéale : le quartier, la surface, avec jardin ou balcon... Créez ensuite des alertes sur les principaux sites internet mais contactez aussi régulièrement les agents immobiliers de votre quartier et surveillez les annonces entre particuliers voire les enchères. Les meilleures opportunités sont souvent vendues avant d'être visible sur internet. Si vous n'avez pas le temps de faire une telle recherche ou si vous avez besoin des conseils d'un professionnel, faites appel à un chasseur immobilier. Sans doute le meilleur moyen d'éviter une grosse erreur dans votre achat.
- **Négocier le prix d'achat.** Tous les biens immobiliers sont négociables et la moindre réduction de prix fait économiser des milliers d'euros. Dès la première visite, cherchez un maximum d'informations sur le bien, la date de mise sur le marché, la concurrence éventuelle et les motivations du vendeur. Développez une excellente connaissance de votre marché local pour pouvoir valoriser rapidement toutes les propriétés que vous visitez. La méthode la plus courante est de déterminer le prix du mètre carré dans votre quartier et de l'ajuster en fonction des spécificités du logement. Offrez ensuite un prix inférieur à votre estimation – sans être ridicule non plus – puis augmentez-le progressivement si nécessaire. Lorsque vous êtes d'accord sur le prix, signez la promesse de vente.
- **Obtenir le meilleur financement.** L'achat de votre logement est la plus grosse dépense de votre vie, son financement est la seconde. Le taux de l'emprunt varie en fonction de plusieurs critères sous votre contrôle comme le type de produit choisi, la durée de l'emprunt et surtout la qualité de votre dossier. Avec un bon salaire, une gestion saine de votre budget et un apport conséquent, vous rassurez la banque sur votre capacité de remboursement. Naturellement, plus elle a confiance en vous, meilleures sont les conditions accordées. En plus du taux, surveillez également

les frais annexes qui représentent aujourd'hui une part significative du coût de l'emprunt : assurances, garanties, frais de dossier et certaines clauses du contrat. Une fois le financement obtenu, prévenez votre notaire pour finaliser les démarches et officialiser l'achat.

Concrètement, quel est l'impact sur votre patrimoine ?

Dans le scénario de base décrit en introduction du livre, l'individu reste locataire. Dans ce nouveau scénario, son salaire et son épargne ne changent pas mais il achète sa résidence principale dès qu'il en a les moyens. Il lui faut tout de même travailler douze ans pour se constituer un apport suffisant et obtenir un prêt. Il emprunte alors le maximum possible en limitant ses remboursements mensuels au tiers de son salaire. Cela lui permet d'acheter un logement d'une valeur initiale d'un peu plus de 100 000 euros. Le bien s'apprécie ensuite au même rythme que l'immobilier¹.

A la fin de leur vie, le locataire et le propriétaire ont des patrimoines complètement différents : le locataire franchit à peine la barre des 50 000 euros, alors que le propriétaire dépasse les 350 000 euros !



Simulation 3 : Intérêt d'acheter sa résidence principale le plus tôt possible

¹ Explication des hypothèses :

- Déposit : 10% de la valeur du bien (minimum généralement demandé par les banques)
- Durée de l'emprunt : 20 ans (durée moyenne d'un emprunt immobilier en 2020)
- Taux de l'emprunt fixe : 2% (taux moyen depuis 2010)
- Remboursements mensuels : un tiers du salaire (maximum autorisé par les banques)
- Frais d'achat : 10% du prix de la maison (estimation volontairement conservatrice)
- Frais annuels d'entretien et taxes : 1.5% de la valeur de la maison (estimation volontairement conservatrice)
- Augmentation de l'immobilier : 1.2% par an hors inflation (moyenne 1900 – 2020)