

L'achat de votre résidence principale

QUELLES SONT LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE ?

- Vous allez prendre une décision qui vous engage pour de nombreuses années. L'aspect financier n'est pas seul en cause. Votre résidence principale doit correspondre le mieux possible aux souhaits de chacun des membres de votre famille : nombre de pièces, étage, exposition, mais aussi : proximité des commerces, des écoles, des transports etc. Surtout, il faut anticiper : à quoi ressemblera l'environnement de votre résidence principale dans 5, 10 ans ?

VOTRE CAPACITÉ DE FINANCEMENT

Avant d'entreprendre toute recherche, il est fondamental que vous déterminiez votre capacité de financement. En effet, le résultat auquel vous parviendrez orientera vos recherches.

Votre capacité de financement correspond à votre apport personnel auquel s'ajoutent les différents emprunts que vous pourrez contracter. L'apport personnel est essentiellement constitué de la fraction de l'épargne que vous consacrez à l'achat, qu'elle provienne de votre compte épargne logement (CEL), plan d'épargne logement (PEL), livret d'épargne ou encore prêt d'épargne entreprise ou participation, mais peut aussi être de l'aide que vous recevez de votre famille.

L'apport personnel c'est donc, en gros, ce que vous n'êtes pas obligés de rembourser et qui ne supporte pas d'intérêts.

Les différents types de prêts sont présentés dans une autre fiche. La règle fondamentale est que le montant cumulé de vos remboursements de prêts n'excède pas 1/3 de vos revenus imposables.

Vous devez prendre en considération tous vos prêts, ceux prévus pour le logement mais aussi les prêts auto, équipement ménager...pour déterminer le montant des remboursements possibles.

En première approximation, et avant d'étudier votre plan de financement détaillé, vous pouvez retenir que le montant des prêts que vous contracterez sera égal à environ 115 fois votre capacité de remboursement pour un emprunt sur une durée de 15 ans à un taux de 5,5 %.

Par exemple, vous avez une épargne de 15 245 €, vous disposez de 7 622 € de participation et vos parents vous donnent 7 622 €. Votre revenu imposable est de 2 744 €/mois. Le montant approximatif de votre achat peut s'évaluer ainsi :

• Capacité de remboursement	2 744 € / 3 =	915 €
• Capacité d'emprunt	915 € X 115 =	105 225 €
• Apport personnel	15 245 € + 7 622 € + 7 622 € =	30 489 €
• Montant approximatif de vos possibilités de financement =		135 700 €

SI VOUS ACHETEZ UN APPARTEMENT

Cet appartement va se situer dans un immeuble, lui-même dans un quartier qui, selon toute vraisemblance, connaîtra des évolutions au cours des prochaines années. On dit souvent dans l'immobilier que les principales qualités d'un logement sont le terrain, puis le terrain et encore le terrain. Il faut apprécier la localisation mais aussi prévoir son évolution. Nous vous conseillons de préparer votre choix selon deux critères essentiels :

- Le quartier, son évolution, ses commodités.
- Le logement et l'immeuble lui-même, ses qualités techniques.

L'IMMEUBLE

Ses qualités propres sont fondamentales puisqu'il va constituer pendant des années votre cadre de vie quotidien. Plusieurs éléments sont à considérer pour apprécier les qualités techniques de votre appartement. L'ordre cité ci-dessous n'est qu'énumératif et non indicatif :

- L'ensoleillement et l'orientation
- La présence d'un ou deux emplacements de stationnement pour votre ou vos voitures
- L'isolation thermique et phonique du logement (réglementation très stricte)

- Le type de chauffage : privilégiez l'individuel, vous maîtriserez mieux les dépenses
- L'existence de balcon ou terrasse
- La qualité et la solidité des matériaux utilisés (carrelage, faïence, papier peint...)
- Les précautions prises en matière de sécurité (digicode, porte de sécurité, nature des volets...)
- LABELS : Vivrélec - NF Logement

LE QUARTIER

Rien n'est plus désagréable que d'acheter un appartement dans un « coin tranquille » et de découvrir quelques mois plus tard, et sans le savoir, un nouveau chantier, un immeuble en construction, qui vous bouche la vue. Tout ceci, vous pourrez le prévoir et le savoir en vous renseignant auprès des services compétents et en particulier à la mairie. En effet, la plupart des villes, Marseille, Aix en Provence..., ont établi un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui indique avec précision les orientations retenues pour chaque quartier et chaque terrain.

Vous pourrez savoir si une route va être réalisée ou non à proximité (la fameuse L2 par exemple), si les terrains voisins de l'immeuble où vous voulez acheter sont constructibles ou non et sur quelle hauteur.

N'hésitez pas à poser la question aux vendeurs. Ils doivent être à même de vous renseigner, si ce n'est sur le champ, du moins dans un délai rapide. Mais cela ne doit pas vous empêcher de vous renseigner directement.

LES SERVICES PUBLICS

Un des atouts des logements collectifs, par rapport aux maisons individuelles est, qu'étant situés en ville, ils disposent, à proximité, de tous les éléments qui sont nécessaires à votre vie quotidienne. Parmi les critères d'analyse que nous vous recommandons, on peut citer, pour les familles ayant ou devant avoir des enfants scolarisables, l'environnement scolaire, de la maternelle au lycée. Il faut aussi regarder la présence des commerces de proximité (boulangerie, épicerie, etc,...) les moyens de transport (bus, métro, etc,...). Plus ce type de commodités existera, plus votre vie sera facilitée et plus facile sera la revente de votre logement.

Renseignez-vous aussi sur les équipements communs et le niveau prévisible des charges. Ainsi, un gardien ou un concierge rend de nombreux services mais il a nécessairement un coût. C'est aussi vrai pour une piscine, des tennis, éléments d'agrément appréciables mais générant des charges.

SI VOUS ACHETEZ UNE MAISON INDIVIDUELLE

Les critères sont évidemment différents de ceux d'un appartement mais la démarche doit être la même en ce qui concerne l'évolution du quartier.

Les programmes de maisons individuelles dans les groupes d'habitations sont souvent situés dans des zones en pleine évolution... La connaissance de l'urbanisation prévue dans le futur, les liaisons urbaines prévues, le développement des centres commerciaux font partie des données à connaître.

En ce qui concerne les commodités du quartier, il faudra veiller à la présence de services publics tels que transports urbains, ramassage scolaire... Prévoyez la nécessité quasi certaine d'avoir deux voitures.

• De nombreux critères d'appréciation sont comparables à ceux d'un appartement : exposition, qualité des matériaux, type de chauffage... Vous pouvez y ajouter quelques points spécifiques.

• la sécurité revêt une importance particulière en maison individuelle. Le groupe d'habitation sera-t-il clos ? Disposera-t-il d'un portail ?

• les travaux restant à faire. Le descriptif du promoteur indique les prestations qui seront fournies. A contrario, celles qui n'y figurent pas ne le seront pas. Ainsi, certains livrent portail, clôture, et d'autres non. Tenez-en compte pour comparer les prix.

Si votre maison individuelle est sur deux niveaux, un W-C en rez-de-chaussée sera appréciable. Enfin, n'hésitez pas à poser des questions autour de vous, l'expérience des uns et des autres est toujours utile.

Dans le respect des règles déontologiques, la FPC peut aussi vous conseiller.



**Grand Large - 7 Boulevard de Dunkerque
BP 95472 - 13572 Marseille Cedex 02
Tél. 04 96 11 29 52 - Fax. 04 96 11 29 53
Site internet : www.fpcprovence.fr**