



« Je n'aurais jamais cru pouvoir m'offrir un appartement avec seulement 2 000 euros d'apport »

Vincent Jacquot, fonctionnaire de 29 ans, a acheté, en juin 2023, un appartement de deux pièces à Nantes pour 119 000 euros, grâce à l'accession sociale à la propriété.

« Fonctionnaire au tribunal de Nantes, je gagne 1 700 euros brut par mois. Avec ce salaire, trouver un appartement bien situé dans Nantes n'était pas évident. Un jour, mon bailleur - j'étais alors locataire dans le parc social - m'a informé de la possibilité d'acheter un ancien appartement à loyer modéré dans mon immeuble, ou auprès d'un autre bailleur. J'ai trouvé une résidence qui me plaisait, au sud de l'île de Nantes, très proche du centre-ville. Après une première tentative d'achat qui a échoué car un autre acquéreur s'était positionné avant moi, j'ai finalement été contacté en priorité pour un T2 de 51 mètres carrés, vendu 119 000 euros. Une super opportunité : un tel bien vaut

60 000 euros de plus dans le privé. L'autre avantage, c'est qu'acheter en HLM rassure beaucoup les banquiers, du fait de la décote des biens (revendus à un prix bien moindre que ceux du marché) et de leur qualité (ils respectent toutes les normes). Cela m'a permis d'obtenir un financement avec seulement 2 000 euros d'apport. Mon emprunt, au taux global très acceptable de 3,18 %, est composé d'un prêt de 10 000 euros à taux zéro (PTZ logement social), d'un prêt de 10 000 euros à 1 % réservé aux fonctionnaires, et d'un crédit classique pour les 100 000 euros restants, à 3,5 %. Me voilà donc propriétaire dans un quartier très bien desservi. Il me reste encore quelques travaux à faire, que je réaliserai avec mon père pour tenir mon budget. »

La nécessité de prévoir une rénovation constitue un excellent argument pour faire baisser les prix

accédants ont conservé du pouvoir d'achat, poursuit-il. Dans d'autres, comme Rouen, Nevers ou Cannes, cela peut valoir le coup d'attendre. »

Des pistes souvent négligées par les acquéreurs peuvent aussi se révéler intéressantes. Pensez à surveiller les ventes aux enchères notariales ou, en fonction de vos revenus, à acheter dans le parc social (lire le témoignage ci-contre). Dans le parc privé, vous pouvez aussi rester locataire de votre résidence principale et réaliser une première acquisition en investissement locatif. Une façon de mettre un pied à l'étrier sans sacrifier votre qualité de vie. « Au début, je cherchais une résidence principale, mais j'ai compris que, si j'achetais, je devrais diviser la surface par deux », raconte Laure Gravier, architecte d'intérieur, 31 ans. Elle a donc investi dans un petit deux-pièces rue de la Folie-Méricourt, à Paris (11^e), qu'elle a refait à neuf. Résultat, avec un budget total de 260 000 euros, elle perçoit un loyer de 1 000 euros par mois tout en conservant son appartement actuel.

3/ Optez pour un bien avec travaux

Pour réduire l'addition, ciblez des biens à retaper. Non seulement les travaux peuvent s'étaler dans le temps (lire le témoignage p. 58). Mais ils constituent, en prime, un excellent levier de négociation. Pour la première fois depuis le Covid, la décote que vous obtiendrez pourra dépasser le coût des travaux que vous facturera un artisan. Si vous prenez en charge vous-même le chantier, vous serez triplement gagnant : vous économiserez sur le prix d'achat, les frais de notaire ainsi que sur la main-d'œuvre. N'écartez pas non plus la possibilité de faire construire votre résidence, après avoir acquis le terrain adéquat (lire p. 62). Attention, toutefois : les matières premières coûtent