PRIMO-ACCÉDANTS

IL EST ENCORE TEMPS D'ACHETER

Oui, les taux des crédits immobiliers ne cessent de grimper. Mais il est toujours possible de devenir propriétaire sans perdre trop de pouvoir d'achat ni de mètres carrés. Voici nos six conseils pour une opération réussie.

DOSSIER COORDONNÉ PAR CHLOÉ BELLERET, RÉDACTION MORGANE REMY.

Présenter aux vendeurs une simulation bancaire, précisant combien vous pouvez emprunter, les rassurera sur votre solvabilité

L'envolée du prix des prêts immobiliers ne cesse de s'accélérer. Aujourd'hui, le taux d'emprunt moyen sur vingt-cinq ans flirte avec les 4 %, alors qu'il n'était que d'environ 1,20 % en janvier 2022. Il a quasiment doublé depuis janvier dernier. Les personnes souhaitant acheter pour la première fois un bien immobilier sont les premières à accuser le coup. « C'est simple, chez nous, les primo-accédants représentaient, l'année dernière, 30 % des acquéreurs. Ils sont deux fois moins aujourd'hui », annonce Frédéric Bourelly, PDG de Mon chasseur immo, un service de recherche d'appartements et de maisons. Beaucoup ont renoncé à leur projet. D'autres ont vu leur pouvoir d'achat fondre à chaque hausse des taux. Concrètement, un couple de primo-accédants ayant 3 000 euros de revenus nets par mois et 30 000 euros d'apport pouvait, en 2022, acheter un bien à plus de 200 000 euros, frais d'agence et de notaire compris, grâce à un taux de 1,5 %. Aujourd'hui, avec le même apport et un taux de 4 %, leur enveloppe n'est plus que de 140 000 euros !

En un an, tout a changé... et cela devrait continuer

Pour compenser une telle perte, il faudrait que les prix aient chuté de... 40 %. Or on est bien loin du compte. La baisse n'excédera pas 5 % en moyenne en 2023, selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). « Il faut faire le deuil des surfaces que certains copains ont pu acheter il y a seulement un an ou deux, avec un budget identique », avoue Maël Bernier, porte-parole du réseau de courtiers Meilleurs Taux.

Il y a deux ans, Romain Fisch, 27 ans, a eu du flair : « Je me suis dépêché d'acheter un 35 mètres carrés (ville ?) fin 2021, avec un prêt à 1,05 %... » Et un apport non négligeable de 30 000 euros. Ce professionnel de la finance ne pourrait simplement plus faire cette acquisition aujourd'hui. Rien n'est toutefois perdu pour les candidats à l'achat : en rusant et en faisant quelques concessions, il est encore possible de réussir ses premiers pas sur le marché immobilier, comment l'attestent les trois témoignages que nous avons recueillis pour ce dossier. Voici six conseils à garder en tête avant de vous lancer.

1/ Demandez une simulation bancaire

Première chose à faire ? Contactez votre banque ou un courtier. Vous connaîtrez ainsi le budget dont vous disposez et pourrez prospecter efficacement. Par ailleurs, la simulation bancaire qui vous sera délivrée – uniquement si vous êtes jugé éligible à un crédit –, précisant combien vous pouvez emprunter et à quel taux, rassura beaucoup les vendeurs sur votre solvabilité... et vous permettra de négocier lorsque vous trouverez le bien de vos rêves. « Seulement 40 % des emprunts demandés sont actuellement octroyés ce qui, avec la clause suspensive (l'acheteur peut renoncer au bien s'il ne trouve pas le financement nécessaire dans le temps imparti, sans avoir à payer de dédommagement, NDLR), signifie que beaucoup de compromis de vente n'aboutissent jamais, prévient Éric Debèse, fondateur de Made in courtage. Les vendeurs feront plus facilement des concessions sur le prix s'ils ont l'assurance que vous irez jusqu'au bout. »

Cette simulation est même devenue un véritable sésame. « Malgré mes 90 000 euros d'apport et mon CDI, les vendeurs exigeaient ce document, témoigne une directrice artistique parisienne de 29 ans, qui vient de se posi-

« En réalisant petit à petit les travaux, nous pourrons doubler notre surface habitable »

Clément Dufour, chauffeur routier de 23 ans, et Pauline Bordes, esthéticienne de 22 ans, ont acheté une maison à retaper de 150 mètres carrés en Saône-et-Loire. Son prix : 180 000 euros.

« Nous cherchions à acheter une maison avec deux chambres où nous installer avec notre petite Ambre, née en mars dernier. En mai, nous sommes donc allés voir un courtier pour connaître notre budget maximum. Ce dernier l'a estimé à 220 000 euros.
Trois jours après, nous avons vu une maison en vente à La Chapelle-de-Guinchay, en Saône-et-Loire, dans le cadre d'une succession. Je l'avais déjà visitée quelques années auparavant, du vivant du propriétaire, mais son prix (250 000 euros) était alors hors de notre portée. Elle était, cette fois, proposée à 190 000 euros, et nous l'avons négociée à 180 000 euros. Pour nous, c'était le bien idéal : 150 mètres carrés, dont la moitié habitable après un simple rafraîchissement. Nous avons eu les clefs en août, et avons emménagé pour la rentrée. En comptant les frais de notaire et les premiers travaux, cela nous a coûté 206 000 euros. Nous devrons ensuite débourser 30 000 euros pour réaliser l'isolation qui nous permettra de passer de F à C pour le diagnostic de performance énergétique (DPE). Comme nous n'avons pas cette somme immédiatement, nous échelonnerons les travaux. Ensuite, nous envisagerons d'autres chantiers, comme l'aménagement des 75 mètres carrés inoccupés du rez-de-chaussée. Notre maison grandira ainsi en même temps que notre famille. »

À Paris, les prix ont baissé en moyenne de 5,5 %… Ailleurs en France, cela commence aussi à diminuer, mais de manière inégale

tionner, avec son conjoint, sur un appartement du 18e arrondissement. Grâce à cela, j'ai pu rassurer les vendeurs et négocier, en échange, une baisse de prix, 540 000 euros au lieu de 540 000. » Pour les primo-accédants en CDD, hélas, il devient difficile d'acheter à moins d'être salarié d'un secteur en tension, comme la restauration ou la santé. Les entrepreneurs, eux, doivent justifier de trois à cinq ans de bilan stable ou de croissance, y compris pendant les années de confinement, en 2020 et 2021.

2/ Focalisez-vous sur les opportunités de marché

Concentrez-vous sur les zones où les prix diminuent, et où vous pourrez réaliser de bonnes affaires. C'est le cas à Paris. « Ceux qui ont de l'apport, notamment grâce à leur famille, ont un boulevard qui s'ouvre à eux, note Ludovic de Jouvancourt, cofondateur de Prello, qui vient d'acquérir la start-up spécialisée dans la chasse de biens Je rêve d'une maison. Non seulement, la baisse moyenne dans la capitale est de 5,5 %, et elle est plus conséquente sur les appartements visés par les primo-accédants, c'est-à-dire ceux dont le prix affiché oscille entre 150 000 et 500 000 euros. Certains quartiers sont aussi fortement "négociables", au-delà même des 10 %, comme Ramey ou la Goutte d'or, dans le 18e », ajoute Brice Moyse, directeur des agences Immopolis.
Ailleurs en France, cela commence aussi à baisser, mais de manière très inégale. « À Rennes, le prix moyen a dévissé de 17 % sur un an (pour atteindre xx xxxxx), et à Mulhouse, de 11 % (xxxx xxxxx) », annonce Guillaume Martinaud, président de la coopérative Orpi. Selon leurs chiffres, d'autres villes sont concernées : - 9 % à Nantes (3 364 euros le mètre carré), - 8 % à

« 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 xxxx 2023, un T2 à Nantes pour 119 000 euros, grâce à l'accession sociale à la propriété.

« Fonctionnaire au tribunal de Nantes, je gagne 1 700 euros bruts 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, au mois de xxxx, 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 et de la qualité du bien. 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 restants, à 3,5 % (en juin). 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

Clermont-Ferrand (1 782 euros), - 7% à Bordeaux (4 452 euros)… « Dans ces communes, les primo-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 s'avérer intéressantes. Pensez à surveiller les ventes aux enchères notariales ou, en fonction de vos revenus, à acheter dans le parc social (lire 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 réalisé que si j'achetais, je devrais diviser par deux la surface », raconte Laure Gravier, architecte d'intérieur, 31 ans. Elle a donc investi dans un petit deux-pièces rue de la Folie-Méricourt (Paris 11e,) 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 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 être supérieure aux coûts 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 et les frais de notaire, mais aussi sur la main-d'œuvre. Ne mettez pas de côté non plus la possibilité de faire construire entièrement votre résidence, après avoir acquis le terrain adéquat (lire témoignage ci-contre).

« Nous nous sommes dépêchés d'acheter pour bénéficier d'un taux à 3,24 % »

À 26 ans, Pierre Zorzi, contrôleur de gestion, et sa compagne, infirmière puéricultrice, ont fait construire une maison de 121 mètres carrés pour 390 000 euros, en Moselle. Pile au bon moment !

« Nous avons cherché pendant longtemps à acquérir un appartement sur plan auprès d'un promoteur, mais les délais de livraison étaient très longs. Or nous voulions acheter tant que les taux étaient encore sous contrôle. Quand nous avons réalisé que faire construire une maison serait finalement beaucoup plus rapide, nous avons foncé. Nous avons trouvé en trois jours un terrain de 434 mètres carrés à Fameck, en Moselle. Puis, en un peu plus d'un mois, nous avons trouvé un constructeur, arrêté les plans – 121 mètres carrés habitables avec garage attenant – et bouclé notre financement. Nous avons obtenu un taux global de 3,24 % au total sur vingt-cinq ans, grâce à plusieurs lignes de crédit (plusieurs prêts sont souscrits afin de financer un seul et même bien, NDLR). Le tout pour un budget global de 390 000 euros. Nous avons ainsi un prêt à 3,20 % en taux bonifié, un classique à 3,60 %, et un prêt de la région Lorraine à 2 %. Nous sommes passés par un courtier, qui a obtenu de notre banque qu'elle fasse un effort pour nous garder. Elle a accepté de financer 100 % du projet, ce qui nous a permis de conserver l'intégralité de notre épargne. Nous utiliserons ce matelas pour aménager un extérieur à notre goût ou faire face à un imprévu. Nous sommes vraiment soulagés d'avoir pu tout ficeler avant une nouvelle hausse des taux ou du prix du terrain. »

Les ménages modestes et intermédiaires bénéficient de subventions importantes sur les travaux d'isolation

Attention, toutefois : les matières premières coûtent plus cher qu'avant. Pensez à répercuter cette hausse sur votre budget. « Nous avons dû renoncer à un projet de rachat d'une maison familiale en Loire-Atlantique, explique Victoria Beaumont, auxiliaire de puériculture de 29 ans. Un délai administratif nous a retardés. Entre-temps, les devis ont explosé et nous n'avons plus eu les moyens d'acheter. » Elle a finalement confié la prospection à un chasseur de maisons pour aller plus vite, et anticiper une nouvelle hausse des prix l'année prochaine. Le gouvernement a en effet évoqué la possible augmentation de la TVA sur les travaux d'entretien ou d'amélioration, qui passerait de 10 % à 20 % dans le cadre de la loi de finances 2024, votée d'ici la fin de l'année. « Nous recherchons toujours un bien avec travaux à faire. Cela nous permettra de conserver notre pouvoir d'achat, puisque nous pouvons prétendre à un prêt à taux zéro jusqu'à 75 000 euros », explique l'auxiliaire de puériculture. Ce PTZ « logement ancien » permet de financer des travaux jusqu'à 40 % du coût total de votre projet (travaux compris), en fonction de la situation familiale et financière des acquéreurs. Il est accessible dans les zones dites « détendues » (B2 ou C), notamment des villes moyennes comme Gap, Angoulême, Beaune, Dinan, Brest, Vienne ou Chalon-sur-Saône.

4/ Osez la passoire thermique

Lorsque les travaux concernent l'isolation thermique, il est possible d'obtenir encore davantage d'aides. Les ménages modestes et intermédiaires bénéficient ainsi de subventions importantes, comme Ma prime rénov'. Cette dernière, dont le montant dépend des revenus, peut être particulièrement intéressante pour des primo-accédants en début de carrière ou avec enfants. Mais surtout, acheter un bien affichant un diagnostic de perfor-

mance énergétique (DPE) F ou G permet de faire baisser le prix de la maison… du moins dans certaines régions. « Les négociations de prix sur les passoires thermiques sont très inégales », alerte Romain Villain, directeur général de Heero, une société qui accompagne des particuliers souhaitant investir dans des biens à isoler. Selon ses statistiques, la décote entre une maison étiquetée F et G, par rapport à un bien en D, est de 19 % en Nouvelle Aquitaine, 14 % dans le Grand-Est et le Centre-Val-de-Loire, 12 % en Bretagne, contre seulement 6 % en Auvergne-Rhône-Alpes et en Île-de-France. « Si vous achetez 200 000 euros une maison de 100 mètres carrés nécessitant 50 000 euros de travaux d'isolation, le montant du chantier sera couvert par la valorisation de la maison, de - 20 % en moyenne », pointe Romain Villain. Et cela sans compter sur les subventions ou les prêts bonifiés, ces crédits offrant des taux préférentiels pour certaines catégories d'achats ou de clients, notamment les primo-accédants. Ni l'éventuelle plus-value sur l'amélioration du standing de la maison.
Opter pour une passoire thermique permet ainsi d'optimiser votre financement. Sans condition de revenus, vous pouvez d'emblée bénéficier d'un éco-PTZ jusqu'à 50 000 euros. Ensuite, les banques peuvent alléger la facture de votre crédit. Certaines d'entre elles, en particulier les mutualistes, proposent des prêts bonifiés dits « verts », soit pour des biens très économes en énergie, soit pour des passoires thermiques avec projet de rénovation. Cet été, par exemple, la Caisse d'épargne Normandie proposait un taux de 1 % jusqu'à 10 000 euros ; la Caisse d'épargne Île-de-France, 0 % jusqu'à 80 000 euros ; le Crédit agricole Côte-d'Azur, 1,5 % jusqu'à 15 000 euros ; LCL, 1,99 % jusqu'à 20 000 euros…

5/ Montez votre financement sans tarder

Une fois la perle rare trouvée, il reste à décrocher le financement. En passant par un courtier, vous pourrez faire jouer la concurrence, mais aussi trouver le montage le plus adéquat pour vous (PTZ, prêt d'accession sociale avec peu de frais de dossier, prêts bonifiés…). Surtout, il vous aidera à composer avec plusieurs échéances et montants de remboursement, c'est-à-dire plusieurs lignes de crédit. « Parfois, certains montages entraînent des gains significatifs. Cela peut-être par exemple le cas avec une ligne de crédit sur vingt-cinq ans et une autre sur quinze ans, souligne Sandrine Allonier, porte-parole de la plateforme Vous financer. La connaissance du marché a beaucoup plus d'impact aujourd'hui, et le gain se chiffre en milliers d'euros d'économie. »
« Il y a aussi des différences de taux de 0,30 à 0,70 %, en fonction des profils d'acheteurs et des banques, et en fonction des régions, précise Éric Debèse, fondateur du label Made in courtage. Ces offres commerciales changent désormais toutes les quinzaines. » D'où l'intérêt de solliciter un professionnel bien renseigné, et de faire vite. « Les taux continuent de monter à un rythme record. Attendre peut vous coûter cher, voire remettre en cause la faisabilité de votre projet. Un courtier vous fera gagner un temps précieux », souligne Amélie Lagadec, du réseau de courtiers Cafpi.

6/ Négociez le coût de l'assurance

La donne a aussi changé pour l'assurance emprunteur. Alors qu'il était très avantageux de trouver un contrat en délégation (ou « hors banque »), la meilleure chose à faire aujourd'hui est d'accepter l'assurance proposée par votre établissement bancaire afin d'aller plus vite et, ainsi, de sécuriser votre taux d'emprunt. « Les banques font désormais un vrai effort pour les moins de 35 ans, pour lesquels le risque est mieux contrôlé, indique Sandrine Allonier, de Vous financer. Les tarifs baissent à 0,15, voire 0,10 %. » N'hésitez pas à solliciter un tel geste, les primo-accédants étant des profils peu risqués pour les banques.
Et si vous n'avez pas obtenu ce que vous espériez, vous aurez toujours la possibilité de changer d'assurance au bout d'un an – ce que permet la loi Lemoine de 2022. « Entre deux assurances, le coût passe parfois du simple au triple », observe Maël Bernier, de Meilleurs taux. Ou, mieux, de renégocier votre contrat avec votre banque. Un jeune couple, couvert pour un financement de 200 000 euros, peut facilement diminuer ses mensualités de 1312 euros à 1245 euros. Une façon, pour l'établissement, de vous fidéliser… en vue d'un éventuel futur achat. ■

Alors que la priorité, aujourd'hui, est de faire vite, il est judicieux d'accepter l'assurance proposée par votre banque