

Octobre 2005

par Lilliane Gallifet

SE LOGER Comment acheter la première fois ?

LES CLÉS

● Vous êtes déjà propriétaire ? Renégociez votre crédit. Les banques ne s'en vantent pas trop, mais la plupart se prêtent au jeu.

● Dans quels cas renégocier ? Tout dépend de la date à laquelle vous avez emprunté et du montant qu'il vous reste à rembourser. Il faut qu'il y ait au moins un point et demi d'écart entre votre taux initial et celui que vous pourriez obtenir aujourd'hui, pour compenser les frais d'une renégociation. La situation la plus favorable est celle des acquéreurs qui ont pris un crédit il y a trois ou quatre ans et doivent en rembourser encore plus de la moitié. Si le prêt est proche de son terme, le jeu n'en vaut pas la chandelle.

● Comment s'y prendre ? Allez d'abord voir votre banquier et demandez-lui quelle offre il peut vous faire. Le taux qu'il proposera dépendra du client que vous êtes. S'il veut vous garder, il fera un effort. Ce ne sera sans doute pas le taux le plus bas du marché, mais vous éviterez des frais et les complications d'un changement de banque.

● Combien peut-on économiser ? Si, en 2001, vous avez emprunté 150 000 € sur quinze ans à 5,5 %, soit des remboursements mensuels de 1 225 €, vous aurez 3 600 € de pénalités à payer. Si Pon vous propose un taux fixe à 3,35 %, pour les onze années restantes, vos mensualités passeront à 1 098 €. Mais elles seront encore de 1 136 € si le nouveau taux est à 4 %.

Quand on veut devenir propriétaire, quelle est la meilleure façon de s'y prendre ?

Avant même de commencer vos recherches, comez bien vos besoins. Définissez l'environnement que vous souhaitez (quartier populaire ou bourgeois, animé ou calme...), le type de logement et de construction (maison ou appartement, ancien ou moderne, avec ascenseur ou non...). Plus vous aurez les idées claires sur ce qui vous conviendrait, plus vous gagnerez du temps.

Mais comment établir son budget ?

La règle de base est que les remboursements de votre prêt ne dépassent pas le tiers de vos ressources (en admettant que vous n'avez pas d'autres crédits). Si vous gagnez, à deux, 3 500 €, votre capacité d'endettement est de 1 150 € par mois. Plus vous vous endettez sur une durée longue, plus le montant du prêt peut être important (et plus le taux augmente...). Pour une capacité de remboursement de 1 150 € par mois, et en admettant que vous ayez un apport personnel de 15 000 €, les montants que vous pouvez emprunter aujourd'hui sont : 150 000 € sur quinze ans au taux fixe de 3,35 %, 175 000 € sur vingt ans (au taux de 3,35 %) ou 240 000 € sur trente ans (à 4,25 %).

Et avec ça que peut-on acheter ?

A Paris, il faut compter 4 000 à 5 000 € par mètre carré (5 000 € au moins s'il n'y a pas de travaux). Dans les grandes villes de province, le budget peut être presque divisé par deux. A partir de 150 000 €, vous pouvez donc acheter 30 mètres carrés dans la capitale ou la proche banlieue et près de 60 mètres carrés à Lyon, Toulouse ou Marseille. En vous endettant sur trente ans, vous pouvez viser 50 mètres carrés à Paris, le double en province. Mais, relativement, un petit logement coûte plus cher qu'un grand ?

Oui, parce que vous serez en concurrence avec les

investisseurs. Comme un studio de 15 mètres carrés se loue quasiment au même prix qu'un autre de 20 mètres carrés, les petites surfaces ont une rentabilité supérieure et intéressent les bailleurs.

Quels sont les critères à respecter pour faire un achat intelligent ?

Privilégiez la qualité du logement et votre qualité de vie. Préférez 25 mètres carrés bien fichus à 30 mètres carrés biscornus. Mais ne vous polarisez pas sur l'état du logement. L'important, c'est sa situation par rapport à votre lieu de travail, la proximité des transports en commun et des commerces, les ressources ou les nuisances du quartier. Renseignez-vous sur la vie de l'immeuble (voisinage, ancienneté des occupants), demandez au syndic la nature des travaux de copropriété réalisés (un immeuble bien entretenu est gage de qualité) et de ceux que vous auriez à financer dans un avenir proche.

Si on est un peu juste, vaut-il mieux attendre d'avoir arrondi sa cagnotte ?

Pas nécessairement. On peut aussi commencer par acheter une petite surface. C'est une épargne forcée, plus sûre qu'en mettant de l'argent de côté. Dans quelques années, il sera toujours possible de revendre pour acheter un peu plus grand, en reprenant un nouveau prêt.

Mais les prix ne sont-ils pas trop élevés aujourd'hui ?

Votre objectif étant de vous loger, cela n'a pas d'importance. Vous ne prendrez aucun risque si vous achetez un studio dans un immeuble correct et bien situé. Si l'immobilier baissait vraiment, ce qui est peu probable, vous perdrez peut-être de l'argent en vendant, mais le prix du logement que vous rachèterez aura baissé lui aussi. Aujourd'hui, les taux sont à des niveaux exceptionnellement bas, profitez-en. Et si vous avez déjà acheté il y a quelques années, n'hésitez pas à renégocier votre crédit (voir les clés).

conseil d'expert



Patrick Chappay
Agence I
Tél. : 01 53 98 29 09
www.agence-I.com

Commencez par une petite surface

c'est à savoir Assurance-vie Les bénéficiaires informés

Les compagnies d'assurances devraient bientôt être tenues d'informer les bénéficiaires de l'existence d'un contrat d'assurance-vie à leur profit, si elles sont informées du décès de l'assuré et qu'elles connaissent leur adresse. A défaut, la seule solution pour les personnes qui pensent être bénéficiaires d'un contrat restera d'interroger elles-mêmes les assureurs, au décès du titulaire.

Déménagement Revenus fonciers allégés

Les personnes qui mettent leur résidence principale en location, à la suite d'une mutation professionnelle, pourront déduire 10 % des loyers perçus, pendant les trois premières années qui suivent. Deux conditions : d'abord que leur nouvelle résidence principale soit située à plus de 200 kilomètres de la précédente et que leur nouvel emploi, commencé entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2007, dure six mois au moins.

points de repère

Prime pour l'emploi

+ 50 % EN 2 ANS

A partir de 2006, les bénéficiaires de la prime pour l'emploi (P.p.e.) destinée aux chômeurs qui reprennent une activité recevront ce crédit d'impôt, du Trésor public, tous les mois. Le montant maximal pour un célibataire sans enfants passera à 696 €, par an, en 2006 et 788 € en 2007, s'il est salarié à temps plein au Smic. Pour celui qui touche un demi-Smic, la P.p.e. passera à 586 € en 2006 et 744 € en 2007.



INTERETS

DE RETARD A 4,8 %
A partir du 1^{er} janvier 2006, le contribuable qui paie ses impôts en retard et l'Etat, lorsque celui-ci rembourse au contribuable de l'argent trop perçu, supporteront le même intérêt : 0,4 % par mois, soit 4,8 % par an. Jusqu'à présent l'intérêt de retard s'élevait à 9 % par an lorsqu'il était dû par le contribuable et à seulement 2,05 % par an lorsqu'il était dû par l'Etat.