

# Chapitre 1 : Pourquoi acheter un bien immobilier ?

Un pas de plus vers le projet de vos rêves !

Envie d'un nouveau chez soi ?



Un nouveau projet ça se prépare



# Chapitre 1 : Pourquoi acheter un bien immobilier ?

## Acheter ? Mais quelle drôle d'idée !

Acheter, c'est une décision très importante qui vous engage pour de nombreuses années.

Mais c'est aussi une opération qui peut vous rapporter beaucoup ! Voilà quatre bonnes raisons de vous jeter à l'eau (ou au moins, d'y réfléchir très sérieusement).

## I) Pourquoi acheter un bien immobilier ?

### 1.1. Pour épargner

L'achat d'une maison ou d'un appartement vous permettra de vous constituer un patrimoine pour ensuite le revendre ou le léguer à vos enfants !

Investir dans la pierre représente un risque mesuré comparativement à d'autres investissements pouvant être bien plus risqués.

Le marché de l'immobilier français connaît depuis quelques années une stabilité et une santé qui sont autant d'arguments de poids pour rassurer les acheteurs. Vous pouvez également envisager un achat groupé pour constituer un patrimoine avec votre conjoint ou des proches pour répartir les risques - autant que les gains !

### 1.2. Pour investir

Acheter sa maison est un moyen d'épargner, compte tenu de l'évolution de l'immobilier. Cela vous permet de mettre en sécurité vos économies et de vous constituer un patrimoine.

Une fois devenu propriétaire de votre logement, vous pourrez ensuite le revendre pour acheter un bien plus spacieux, mieux situé, plus confortable...

Votre patrimoine évolue en fonction de vos possibilités, de vos besoins et de vos envies !

### 1.3. Les taux sont avantageux

Vous hésitez encore ? Un argument devrait vous décider : les taux immobiliers n'ont



jamais été si bas ! Il y a quelques décennies, les taux étaient cinq à dix fois plus élevés.

Aujourd'hui, contracter un crédit n'a jamais coûté si peu cher. Profitez-en : c'est l'occasion de devenir propriétaire sans vous ruiner !

### 1.4. Pour avoir son chez-soi

Acheter votre bien vous offre la possibilité d'aménager votre domicile comme vous le souhaitez. Rénover, casser un mur et le reconstruire, modifier la configuration de la maison...

Cela ne dérangera aucunement le propriétaire, puisque c'est vous !

## II) Acheter dans le neuf ou dans l'ancien ?

Vous pensez que c'est le bon moment pour vous de devenir propriétaire, mais hésitez entre un bien neuf ou ancien ?

Depuis 2013, un logement est considéré comme ancien s'il a été habité au moins une fois ou si ce logement a été construit depuis plus de 5 ans.

### 1.5. Acheter ancien pour son charme :

La plupart des biens proposés sur le marché sont des biens anciens, ce qui signifie qu'ils ont déjà été habités. Il est ainsi plus facile de vous projeter (oui, même si la décoration de l'ancien propriétaire est douteuse) !

Les centres villes sont composés de biens anciens qui en plus d'être bien placés gagnent souvent en valeur et en popularité sur le marché avec le temps.

Vous avez craqué pour le charme d'un bien ancien ? C'est bien normal !

Avant d'acheter, nous vous recommandons de prendre en compte deux points importants :

- ✓ Les travaux peuvent alourdir votre facture totale. Pour évaluer ces éventuels coûts additionnels, examinez avec attention les différents diagnostics obligatoirement fournis par le vendeur.

*Les travaux de rénovation énergétique coûtent en moyenne 200€ à 500€ au mètre carré.*

- ✓ Les frais de notaire représentent 8% du prix du bien, soit environ le double que dans le neuf.

### 1.6. Acheter neuf pour ouvrir le champ des possibles

Quels sont les avantages à acheter neuf dans l'immobilier ? Si les logements considérés comme neufs sont plus difficiles à trouver, c'est que l'achat immobilier du neuf permet de bénéficier de certains avantages :

- La garantie constructeur : elle vous protège contre les malfaçons. Garantie biennale, décennale ou de parfait achèvement, ces contrats courent sur 1 an, 2 ans ou 10 ans.
- Frais de notaire réduits (4% vs 8% pour l'ancien)
- Économies d'énergies grâce à des standards d'isolation et de chauffage plus récents
- Recours possible au prêt à taux zéro

Vous bénéficiez également d'avantages fiscaux conséquents :

- Exonération de la taxe foncière pendant les deux premières années
- Exonération d'impôts dans le cadre d'un investissement locatif via la défiscalisation Loi Pinel

Acheter neuf : les inconvénients

Acheter neuf ne comporte cependant pas que des avantages ! Il est très important de considérer tous les aspects de votre projet avant de vous lancer dans l'aventure :

- Le prix du m<sup>2</sup> d'un logement neuf est un peu plus cher que celui d'un logement ancien
- La durée des travaux peut parfois compliquer l'aménagement d'un logement neuf et les démarches de déménagement.



### 1.7. Acheter sur plan

Acheter sur plan, c'est acheter un logement qui n'existe pas encore !

Vous achetez votre bien sur plan avant qu'il ne soit construit auprès d'un promoteur. L'immeuble vous est donc réservé, mais il vous faudra donc attendre qu'il soit bâti pour en profiter. C'est ce qu'on appelle la « VEFA » : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

Pourquoi acheter sur plan ?

- votre bien n'étant pas encore construit, il est entièrement personnalisable
- le logement répond forcément à toutes les normes thermiques et de sécurité en vigueur
- vous bénéficiez d'avantages fiscaux non négligeables et de frais de notaires réduits

### III) Quelles solutions pour acheter à plusieurs ?

Si vous souhaitez acheter un bien immobilier en couple, que vous soyez pacsé ou marié, vous bénéficiez d'avantages intéressants.

#### 1.8. Acheter en couple

- ✓ Si vous êtes mariés

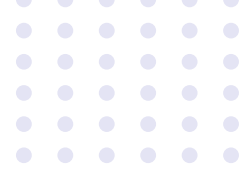
Le régime de la « communauté des biens réduites aux acquêts » s'applique pour un achat immobilier. Les époux qui achètent un logement ensemble sont tous les deux propriétaires et disposent des mêmes droits sur le bien.

- ✓ Si vous êtes pacsés

Vous êtes sous le régime de la séparation des biens. Si vous ne précisez pas la somme engagée par chacun, vous êtes considérés comme propriétaires à 50-50.

- ✓ Si vous êtes en concubinage

C'est le régime de la séparation des biens qui s'impose, chacun récupère la somme investie en cas de séparation. Attention cependant des frais de succession en cas de décès.



### 1.9. Acheter un bien immobilier en SCI (Société Civile Immobilière)

Votre projet immobilier est important et vous prévoyez de transmettre à vos proches le fruit de votre investissement ? La SCI est souvent la solution idéale pour un investissement locatif à plusieurs ou pour se constituer un patrimoine familial.

Une SCI est une société non-commerciale, détenue par au moins 2 associés, qui a pour but d'acquérir et/ou gérer un ou plusieurs biens immobiliers.

Il existe plusieurs types de SCI, qui peuvent toutes solliciter un prêt immobilier.

- les SCI familiales
- les SCCV (société civile immobilière de construction vente)
- les SCI d'attribution
- les SCI professionnelles.

#### La SCI familiale

Une SCI familiale est composée de membres d'une même famille, généralement parents et enfants. Le but : simplifier la transmission d'un patrimoine immobilier. Tous les membres de la SCI doivent verser une somme pour participer à l'achat du ou des biens immobiliers et en devenir propriétaire ou en retirer une part sociale.

La SCI est une alternative pour acheter en couple, en famille ou avec des proches, c'est un outil favorisant la transmission du patrimoine.

En savoir plus sur les [SCI](#)

## IV) Réaliser un investissement locatif

### 1.10. [Investir dans la pierre](#)

Les investissements locatifs comportent de nombreux avantages :

Premièrement, il est plus facile de revendre votre bien, puisqu'il ne s'agit pas de votre résidence principale. Les prix de l'immobilier fluctuants, cela est très pratique : la plus-value peut parfois permettre de gagner des milliers d'euros !

De plus, l'investissement locatif est l'un des investissements présentant le plus de garanties. En tant que propriétaire bailleur, vous mettez votre bien en location

durant plusieurs années, ce qui vous assure des revenus non négligeables et constitue même un moyen simple de rembourser un prêt que vous contractez à la banque !

### 1.11. Les avantages de l'investissement locatif :

L'immobilier locatif est, à bien des égards, une très bonne solution pour investir dans l'immobilier en 2020. L'équation est simple : vous achetez un bien neuf ou ancien pour le louer.

Les biens concernés et leurs caractéristiques peuvent être divers: Appartement, parking, meublé ou non.

Si l'investissement locatif semble être un pari gagnant pour l'avenir car il vous permet de rembourser votre crédit et de générer des revenus intéressants, il l'est aussi car il vous permet de profiter d'avantages et d'aides tout en vous constituant un patrimoine financé à crédit.

### 1.12. Comment être défiscalisé avec la loi Pinel ?

La [loi Pinel](#) est l'un des nombreux dispositifs fiscaux qui favorisent l'investissement locatif.

Vous devez mettre en location un bien immobilier neuf (ou ancien, rénové à neuf), être majeur, et acheter ce bien dans une zone géographique définie par l'État pour bénéficier d'une défiscalisation Pinel.

#### **A savoir**

La loi Pinel vous permet d'investir dans l'immobilier locatif neuf et de bénéficier d'une réduction du montant de l'investissement jusqu'à 21% (soit 63 000€).



Il existe également d'autres dispositifs de défiscalisation :

- Le statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)
- Le statut de Loueur Meublé Professionnel
- L'amendement Censi-Bouvard
- Loi Girardin
- Loi Monuments Historiques
- [Loi Malraux](#)
- Acheter en nue propriété

