

# 10 règles d'or pour réussir son achat immobilier

*écrit par Séverine DORIMOND PEREIRA*





- ◆ Tu veux plus d'espace et de liberté.
- ◆ Tu rêves de calme et de tranquillité.
- ◆ Tu veux vivre à la campagne pour admirer de beaux paysages.
- ◆ Tu veux un beau jardin et un potager pour cultiver tes fruits et légumes.
- ◆ Tu rêves d'acheter la maison de tes rêves et tu ne sais pas par où commencer...?

J'ai regroupé dans ce guide les 10 règles d'or à suivre pour te permettre de mettre toutes les chances de ton côté pour acheter la maison de tes rêves. Tu découvriras comment réussir ton achat immobilier et ainsi réduire considérablement le risque de faire une mauvaise affaire.

A top-down view of a spiral-bound notebook with a cream-colored page. A wooden pencil lies diagonally across the left side of the page. The notebook is placed on a rustic, weathered wooden surface. In the top right corner, there are several pink fabric flowers. The text is centered on the page in a bold, black, sans-serif font.

**#Tu évalueras  
ta situation  
personnelle,  
professionnelle  
et financière**

C'est une étape importante car le banquier s'en servira pour déterminer ce qu'il appelle un profil emprunteur. En fonction de la qualité de ton profil, il te proposera des conditions plus ou moins avantageuses qui impactent le coût réel du crédit.

Ta banque va donc s'appuyer sur les 5 éléments suivants pour déterminer ton profil :

- ta situation familiale
- ta situation professionnelle
- tes revenus
- ton apport personnel
- et ton endettement
- et le bien immobilier

L'ensemble des revenus de ton ménage, la présence d'un ou de deux CDI dans le foyer, le montant de ton apport ( 10% du prix du bien minimum), ton taux d'endettement (inférieur à 33%) sont autant de facteurs essentiels qui inciteront une banque à te financer.

Si toutes ces conditions sont réunies, fonce !

Ex :

Si vous avez une ancienneté de plus d'1 an et que vous êtes employés en CDI  
Que vous disposez d'un apport personnel entre 15 à 20% de la valeur du bien  
et que votre taux d'endettement est compris entre 25 et 30%  
Votre demande de financement devrait être acceptée sans problème.

A contrario, si vous êtes employés en CDD, que vous n'avez pas ou peu d'apport  
et que votre taux d'endettement est supérieure à 30%, vos chances d'obtenir un  
financement sont faibles.

Rien n'est figé dans le marbre et il peut arriver que la banque fasse des exceptions.

Cela a été mon cas. Lorsque j'ai décidé de me lancer dans la construction de ma maison, j'étais étudiante en contrat d'alternance et mon mari venait à peine de décrocher un CDI. Cependant nous avons su faire valoir des arguments solides :

- une situation financière saine
- et un apport personnel très important

Si toutes les conditions sont réunies, fonce !

Si ce n'est pas le cas, tu sais maintenant ce que tu dois améliorer.

A spiral-bound notebook with a blank page is the central focus. To its left, a wooden pencil lies diagonally. In the top right corner, there are several pink fabric flowers. The entire scene is set against a background of rustic, weathered wooden planks.

**#Tu définiras  
ton projet  
avant de te  
lancer**

C'est un passage obligé avant d'investir. Le but est d'y voir clair sur tes attentes. Voici un condensé de questions que je t'invite à te poser pour t'aider dans la définition de ton projet. Il n'y a pas de réponse exacte.

Chaque solution a ses avantages et inconvénients.

Tu devras donc choisir en fonction de tes attentes et de tes besoins.

Pourquoi souhaites-tu devenir propriétaire ?

Est-ce pour avoir une pièce supplémentaire pour accueillir ton bébé ?

Est-ce pour partir à la campagne ?

## **Acheter ou faire construire ?**

Le principal avantage lorsque tu décides de faire construire est que ta maison est conçue pour toi. Tu la conçois pour qu'elle s'adapte à tes besoins et à tes envies.

De plus, c'est une opportunité pour toi d'avoir une maison qui répond aux nouvelles normes de la construction.

Cela se traduit par un logement avec une bonne isolation thermique et phonique.

L'inconvénient c'est que tu ne pourras pas poser tes valises tout de suite. Il va donc falloir que tu attendes.

A contrario le principal atout lorsque tu achètes une maison est que c'est quasiment la solution clé en mains. Même si des travaux de rénovation sont nécessaires pour la mettre à ton goût, tu n'as pas à attendre plusieurs mois pour poser tes valises.

Autre avantage, il est plus facile de te projeter et l'ancien a un charme qui séduit énormément d'acheteurs.

De plus, les biens immobiliers à vendre sont nombreux il est fort à parier que tu trouveras un logement qui te correspond.

## **Ancien ou neuf ?**

En ce qui concerne le neuf :

il n'y a pas de travaux à prévoir et à budgéter

la taxe foncière est exonérée pendant deux ans dans certaines villes,

les frais de notaire sont réduits,

il y a des garanties constructeurs spécifiques aux constructions neuves qui peuvent courir jusqu'à 10 ans.

En ce qui concerne l'ancien :

il coûte moins cher que le neuf

les frais sont plus élevés.

certains dispositifs avantageux ne sont prévus que pour le neuf

tu peux bénéficier de la tva à taux réduit pour tes travaux

Autrement dit ce qui fera vraiment la différence est votre choix de vie.

Par ex : Les maisons et appartements neufs sont généralement excentrés mais offrent un confort indéniable.

**Combien de personnes vivront dans la maison ? Ce nombre va-t-il évoluer ?**  
**Prévoyez-vous d'avoir des enfants dans les années qui viennent ?**  
**Que faites-vous comme activités et loisirs ?**  
**Recevez-vous régulièrement vos familles et vos amis ?**  
**Comptes-tu travailler à domicile ?**

Tu peux te référer à ton logement actuel pour déterminer les critères qui te paraissent importants pour ta future maison.

Le but de ces questions est de te permettre de déterminer principalement : la surface de la maison, le nombre de pièces, le nombre de chambres, le nombre de salles d'eau, la surface du séjour, la surface de la cuisine ... .

Ces questions feront également émerger des orientations : cuisine ouverte ou fermée, maison de plain pied ou à étage, garage double...

Il est donc très important que tu prennes le temps de la réflexion et que tu te projettes dans l'avenir ( 10 ans-20 ans) pour être certaine de ne pas t'être précipitée et de le regretter plus tard.

Ci-dessous un tableau pour t'aider à estimer la surface dont tu auras besoin. Le degré de confort voulu devra également intervenir pour affiner le besoin en surface.

Ex : La surface totale ne sera pas la même avec des chambres de 15m<sup>2</sup> et une suite parentale de 20m<sup>2</sup> qu'avec des chambres de 9m<sup>2</sup>.

Nombre de chambres	Surface moyenne	Surface minimum
3 chambres	90	76
4 chambres	120	105
5 chambres	130	110

Tu peux te référer à ton logement actuel pour déterminer les critères qui te paraissent importants pour ta future maison.

## **Mode de vie**

Es-tu plutôt une personne mobile ?

Es-tu amené(e) à changer régulièrement de résidence pour des raisons professionnelles ?

Aimes-tu sortir ? ( restaurants, cinémas, cafés, bars...)

Aimes-tu le fait de pouvoir te déplacer sans véhicule ?

La distance avec ton lieu de travail, écoles, commerces

La distance de ton lieu de travail, la desserte des transports et la proximité des écoles et commerces sont autant d'éléments à prendre en compte.

On peut finir par détester sa maison lorsqu'on est obligé de passer deux heures tous les jours pour se rendre à son travail.

De plus, il sera très pratique si vous avez des enfants de pouvoir les amener à pied à l'école.

## **Appartement ou maison ?**

### **1. Les coûts d'entretien sont plus élevés pour une maison**

En maison individuelle, tu assumeras seul(e) en totalité les charges et les travaux d'entretien et d'amélioration.

Une maison est idéale si tu as besoin de place. Tu pourras par exemple disposer d'un jardin où tes enfants pourront jouer, aménager une terrasse pour profiter des beaux jours. Autre avantage, tu n'auras plus à supporter les nuisances sonores de tes voisins.

En appartement, en devenant copropriétaire, tu partageras les frais d'entretien de l'immeuble certains travaux avec les autres copropriétaires de l'immeuble. Tu auras la chance d'être à proximité des dessertes de transport, des commerces, des écoles. Cependant tu disposeras de beaucoup moins d'espace (un balcon).

Vivre en appartement c'est vivre en communauté. Tu devras donc faire des compromis et respecter le règlement de l'immeuble. Tu ne pourras pas décider seul(e) ni faire toi-même les travaux de rénovation car tu devras te conformer aux décisions prises par les copropriétaires.

Par exemple, tu ne décides pas seul(e) de la mise en route du chauffage même si tu as trop froid.

En ce qui concerne les impôts locaux, les éléments annexes d'une maison peuvent engendrer des impôts locaux plus élevés.



## **2. Le prix au m2**

Le prix du m2 varie en fonction du type de logement et de la zone dans laquelle est située le bien immobilier, ville ou milieu rural. D'une manière générale, le prix au m2 est abordable dans les villages et petites villes.

### **Environnement souhaité**

L'environnement c'est :

la situation géographique

les parcs et les espaces verts

la proximité des commerces, écoles, services, transports, accès à l'autoroute...

le voisinage (calme ou bruyant, cambriolages)

l'état des maisons et/ou immeubles aux alentours

les places de parking

l'urbanisme (projets immobiliers en cours et à venir et droit de préemption urbain)

Il est important de tenir compte de tous ces paramètres dans ton choix de lieu car un bien immobilier est valorisé lorsqu'il se situe dans un bon environnement.

Je te recommande vivement de bien vérifier l'environnement de ta maison. N'hésite pas à te rendre sur place à différents moments de la journée pour mieux t'en rendre compte et à interroger les habitants du quartier.

A top-down view of a spiral-bound notebook with a blank, cream-colored page. The notebook is placed on a rustic, weathered wooden surface. To the left of the notebook, a wooden pencil lies diagonally. In the top right corner, several pink fabric flowers are visible. The text "#Tu définiras ton budget" is printed in a bold, black, sans-serif font in the center of the page.

**#Tu définiras  
ton budget**

Définir votre budget signifie calculer votre capacité d'acquisition.

**La capacité d'acquisition** c'est la somme de votre apport personnel et de votre capacité d'emprunt. Tu déduis les montants des frais et tu obtiendras le budget global nécessaire à l'acquisition de la maison de vos rêves.

L'**apport personnel** est l'argent que vous avez mis de côté. Il peut provenir de sommes d'argent placées sur vos comptes, de la revente d'un bien immobilier, d'une donation etc...

Il est important d'avoir un apport personnel. Cela rassure les banques et vous permet soit de réduire vos besoins en crédit immobilier et donc les risques liés à l'emprunt soit d'augmenter votre budget global.

Cependant je déconseille de "se dépouiller". Il est primordial de conserver une épargne de précaution pour se prémunir de mauvaises surprises, de dépenses imprévues ou complémentaires qui viendraient s'ajouter au financement initial voire même pour les années à venir.

En règle générale ceux qui se retrouvent en difficultés financières sont ceux qui ont tout mis dans leur financement ou ceux qui ont choisi une mensualité trop importante par rapport à leur capacité de remboursement.

De plus, ta banque te prêtera plus facilement si ton apport égale ou dépasse les 20% du prix final.

**La capacité d'emprunt** est le montant que vous pourrez emprunter à votre banque. Pour l'estimer, vous devez évaluer la somme que vous pouvez consacrer chaque mois au remboursement du prêt immobilier en tenant compte de vos dépenses actuelles et de vos futures charges de propriétaires et autres charges prévisibles.

Vos mensualités ne doivent pas dépasser un tiers de vos revenus mensuels (taux d'endettement 33%).

La mensualité idéale sera celle qui vous permettra de rembourser sereinement sans vous priver de vos loisirs et activités et sans vous mettre en difficultés tous les jours.

Une fois que vous avez additionné votre capacité d'emprunt et votre apport personnel, il ne vous reste plus qu'à déduire les frais additionnels : frais liés à l'emprunt ( frais de dossier, garanties), frais de notaire, frais d'installation, le budget des travaux...

Vous avez ainsi évalué le montant de votre budget global.

A spiral-bound notebook with a blank page, a wooden pencil, and pink flowers on a rustic wooden background. The notebook is open to a blank page, and the pencil is positioned diagonally across the left side. The background is a rustic wooden surface with a blue-green patina. Pink flowers are visible in the top right corner.

**#Tu optimiseras  
ton financement**

Il existe différents dispositifs mis en place par le gouvernement, certaines banques, collectivités locales pour t'aider à financer ton logement. Chacune de ces aides a ses propres caractéristiques et définit ses propres critères d'éligibilité.

Cela peut être un prêt à taux zéro, une subvention, un crédit d'impôt etc...

Pour en bénéficier, je t'invite à te renseigner auprès de ta mairie, de ton conseil général et des Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL)

L'intérêt principal de recourir à ces aides est qu'elles te permettront soit d'augmenter ton budget d'acquisition soit de réduire ton besoin en financement.

Ex :

**Le prêt Paris Logement 0%** est un prêt instauré par la ville de Paris qui a pour but d'aider les parisiens à acheter un logement neuf ou ancien avec ou sans travaux dans la capitale. Il est cumulable avec le prêt à taux zéro de l'état.

**Passeport Premier Logement** à Bordeaux est une aide accordée pour l'achat de la première résidence principale qui est ouverte aux familles et aux personnes seules

**Le Prêt à Taux Zéro** est un prêt aidé de l'état pour vous aider à acheter votre résidence principale.

**Le Prêt Action Logement** ( anciennement 1% logement) est une aide financière financée par l'entreprise. Tu pourras en bénéficier si tu es salariée d'une entreprise privée d'au moins 10 salariés. Il faudra faire la demande à ton employeur mais il faut que tu saches qu'il n'a pas l'obligation de dire oui. Ce prêt peut financer un bien neuf ou ancien et ne peut jamais excéder plus de 30% du montant total de l'opération.

**Le Prêt Epargne Logement** est une aide financière accordée aux détenteurs d'un Plan Epargne Logement depuis 4 ans et/ou d'un Compte Epargne Logement depuis 18 mois sous forme d'un prêt important, dont le montant va dépendre des sommes épargnées et des intérêts acquis.

Ce prêt peut représenter 100% de votre projet (hors frais) et s'élever jusqu'à 92 000 €.

A spiral-bound notebook with a blank page, a wooden pencil, and pink flowers on a rustic wooden background. The notebook is open to a blank page, and the pencil is positioned diagonally across the left side. The background is a rustic wooden surface with a blueish-grey patina. Pink flowers are visible in the top right corner.

**#Tu t'intéresseras  
à l'actualité  
immobilière**



Tous les secteurs font face à de nombreux changements et le secteur immobilier n'échappe pas à la règle. Tu dois t'informer des conditions actuelles du marché et des derniers changements en vigueur (aides, fiscalité, tendances des prix, taxes, réglementations, etc...)

A spiral-bound notebook with a blank page is the central focus. To its left, a wooden pencil lies diagonally. In the top right corner, there are several pink fabric flowers. The entire scene is set against a background of rustic, weathered wooden planks.

**#Tu étudieras ton  
marché immobilier  
local**



Avoir une vision globale du marché c'est bien mais connaître son marché local c'est mieux. Les écarts peuvent être très importants d'une région à une autre.

Il te faudra donc rechercher des informations précises sur le quartier et la ville recherchés, le type de bien recherché et le prix de votre type de bien.

Tu peux consulter le prix des annonces pour te faire une idée de ce que demande les vendeurs mais attention cela ne reflète pas le prix du marché.

Tu peux également utiliser l'outil castorus pour suivre l'évolution d'une annonce sur leboncoin et seloger.

A spiral-bound notebook with a blank page is the central focus. To its left, a wooden pencil lies diagonally. In the top right corner, several pink fabric flowers are visible. The entire scene is set against a background of rustic, weathered wooden planks.

**#Tu négocieras le  
prix de ta maison**



C'est une étape importante, le but sera de découvrir de combien tu pourras faire baisser le prix par rapport au prix demandé. Il serait dommage de t'en priver car cela peut diminuer le coût de financement de ton projet ainsi que les frais de notaire et d'agence.

En effet, les frais de notaire, d'agence et d'assurance sont calculés en fonction du prix d'achat du bien donc chaque euro économisé c'est beaucoup plus d'euro de gagner.

A top-down view of a spiral-bound notebook with a blank, cream-colored page. The notebook is placed on a rustic, weathered wooden surface. To the left of the notebook, a wooden pencil lies diagonally. In the top right corner, there are several pink fabric flowers. The spiral binding of the notebook is visible on the right side.

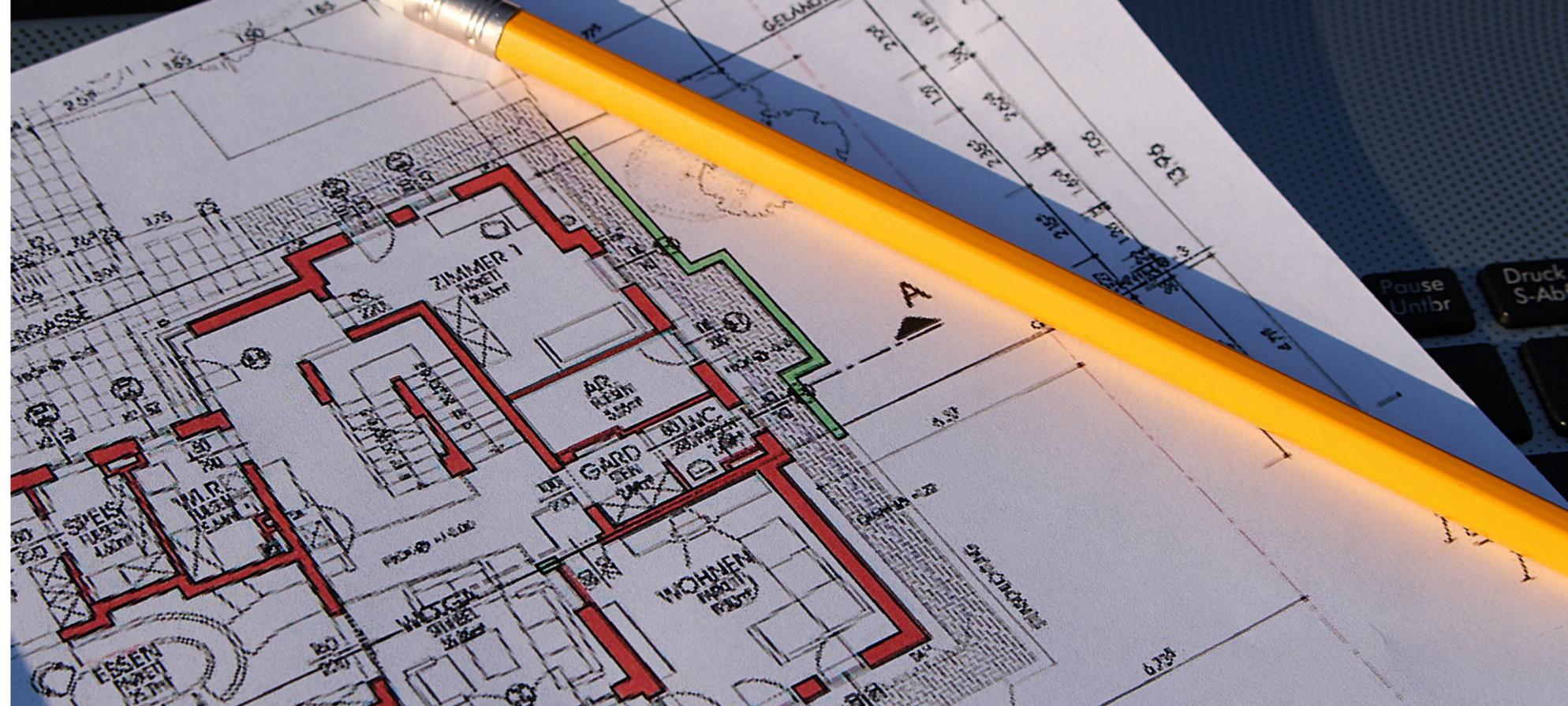
**#Tu achèteras  
pour le long terme**



Il ne faut jamais acheter de l'immobilier pour du court terme. Il vaut mieux ne pas acheter si tu ne comptes pas vivre pendant au moins 10 ans dans ta maison car tu y perdras ton argent.

A spiral-bound notebook with a blank page is the central focus. To its left, a wooden pencil lies diagonally. In the top right corner, several pink fabric flowers are visible. The entire scene is set against a background of rustic, weathered wooden planks.

**#Tu ne te  
précipiteras pas si  
un bien te plaît**



Il est important de visiter plusieurs fois un bien et de prendre le maximum d'informations avant de t'engager. N'hésite pas à faire appel à des professionnels pour avoir un avis indépendant et objectif surtout s'il y a des travaux à prévoir.

Beaucoup d'architectes proposent d'expertiser un bien avant achat depuis de nombreuses années. Ce service est facturé entre 100 et 1000 euros selon le professionnel, le mode de calcul et le détail de la prestation.

Après avoir contrôlé l'état général du bâtiment, il pourra par exemple évaluer le montant des travaux à faire pour remettre en état la maison.

Il peut également t'aider à te projeter dans les lieux et évaluer son potentiel de transformation.

Tu l'auras compris, se faire accompagner par un professionnel permet de répondre à de nombreuses questions et te permet de faire le bon choix.

Cependant cela implique parfois de faire machine arrière suivant les recommandations du professionnel et s'épargner des mauvaises surprises !

Pour les questions portant sur la structure du bâtiment, je te conseille de faire appel à un architecte diplômé d'état

Pour les questions d'aménagement intérieur et d'optimisation d'espaces, je te conseille de faire appel à un architecte d'intérieur.

Tu peux bénéficier de conseils gratuits en te rendant au CAUE de ton département ( Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement). Les architectes ne t'accompagnent pas lors des visites mais si tu y apportes ton dossier ils te conseilleront gratuitement.

A spiral-bound notebook with a blank page is the central focus. To its left, a wooden pencil lies diagonally. In the top right corner, there are several pink fabric flowers. The entire scene is set against a background of rustic, weathered wooden planks.

**#Tu seras  
patient(e)**



Si ce que tu trouves ne correspond pas à tes besoins et dans ton budget, il est préférable d'attendre que ton budget augmente et/ou que d'autres biens arrivent sur le marché. On n'achète pas un bien par dépit ! Crois- moi il vaut mieux perdre une bonne affaire que de faire une mauvaise affaire !



## **Yes !!! Tu l'as fait !**

Félicitations ! Tu as pris le temps de lire cet ebook au complet. C'est un premier pas dans la bonne direction. Ca, ça veut dire que tu es vraiment sérieuse dans ta recherche pour devenir propriétaire et vivre dans la maison de tes rêves. Maintenant, c'est à toi de jouer ! Tu as dans ce petit livre de précieux conseils pour te préparer à réussir l'achat de ta maison. Maintenant la balle est dans ton camp, il ne te reste plus qu'à mettre en pratique ce que tu as appris. Merci pour ton attention.

**Séverine DORIMOND PEREIRA**