

“Devenir Propriétaire”

Guide pour devenir propriétaire : les fondamentaux du premier achat



SOMMAIRE

- Pourquoi acheter ? 3 bonnes raisons
- Acheter vs louer
- Bon à savoir : achat dans le neuf ou ancien, quelles différences côté financement ?
- Ce que signifie être propriétaire
- Les avantages du statut primo-accédant
- Lexique du primo-accédant

Avant de parler budget, prêt ou taux d'intérêt, prenons un peu de recul.

Acheter pour la première fois, c'est bien plus qu'un simple projet immobilier : c'est une décision qui transforme votre quotidien, vos habitudes, et même votre manière de penser l'avenir.

Dans ce guide, nous vous aidons à **comprendre ce que signifie vraiment devenir propriétaire**, à identifier **les raisons qui motivent ce choix**, et à **distinguer les aspects pratiques, juridiques et financiers** qu'il implique.

Une manière de poser les bases... sereinement.



POURQUOI ACHETER ?

3 BONNES RAISONS

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Devenir propriétaire, c'est bien plus qu'une transaction financière : c'est un projet de vie. Pour les primo-accédants, ce premier achat immobilier représente souvent l'un des engagements les plus importants de leur parcours personnel et patrimonial.

Voici trois raisons clés qui motivent de nombreux Français à franchir le pas.

#01 Construire son patrimoine sur le long terme

Contrairement au loyer versé chaque mois qui s'envole sans retour, les mensualités de crédit participent à l'acquisition d'un bien qui vous appartient progressivement.

Devenir propriétaire, c'est faire le choix d'investir dans un actif tangible, durable et potentiellement valorisable avec le temps.

Bon à savoir : Même si l'achat implique des frais (notamment les intérêts d'emprunt ou les charges de copropriété), il permet à terme de constituer un **patrimoine transmissible** à ses enfants ou de disposer d'un capital en cas de revente.

#02 Gagner en stabilité et en liberté

Être propriétaire offre une stabilité de logement que la location ne garantit pas. Fini le stress d'un préavis donné par le bailleur ou d'une hausse de loyer imprévue : vous êtes chez vous, libre d'aménager votre intérieur comme vous le souhaitez.

Cela signifie aussi pouvoir :

- ✓ Faire des travaux sans demander d'autorisation à un propriétaire,
- ✓ Adapter son logement à l'évolution de sa vie (arrivée d'un enfant, télétravail, etc.),
- ✓ Choisir un bien qui correspond réellement à vos critères de long terme (emplacement, surface, extérieur, etc.).



POURQUOI ACHETER ?

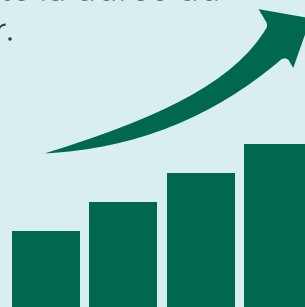
3 BONNES RAISONS

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

#03 Se protéger contre l'inflation et préparer l'avenir

Dans un contexte de hausse générale des prix, l'immobilier est souvent perçu comme une valeur refuge. En optant pour un prêt à taux fixe, vous sécurisez le montant de vos mensualités pendant toute la durée du crédit, là où les loyers peuvent continuer d'augmenter.

Enfin, une fois le crédit remboursé, plus de loyer à payer : un véritable atout pour alléger ses dépenses à la retraite, par exemple.



LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Avant d'acheter, posez-vous les bonnes questions : est-ce le bon moment pour vous (professionnellement, personnellement, financièrement) ? Quelle est votre capacité d'emprunt réelle ?

Nos conseillers sont là pour vous accompagner à chaque étape, sans pression, en tenant compte de votre situation actuelle et de vos projets futurs.

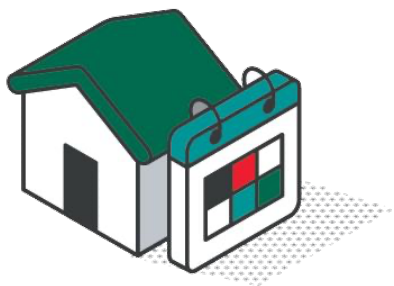
Contactez un conseiller



ACHETER VS LOUER : LE BON MOMENT POUR SE LANCER

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Louer ou acheter ? C'est une question que se posent de nombreux primo-accédants au début de leur réflexion. Il n'y a pas de réponse universelle : tout dépend de votre situation, de vos objectifs de vie... et du moment. Voici quelques repères pour éclairer votre choix et identifier si c'est le bon moment pour devenir propriétaire.



Louer : plus flexible, moins engageant à court terme

La location offre de la souplesse, particulièrement appréciée lorsque la situation personnelle ou professionnelle est encore instable (premier emploi, mobilité géographique, projets à court terme). Elle permet :

- ✓ De changer de logement facilement,
- ✓ D'éviter les frais initiaux liés à l'achat (notaire, garantie, etc.),
- ✓ De ne pas se préoccuper de la revente en cas de départ rapide.

Mais sur le long terme, les loyers versés ne constituent **aucun investissement**. Et si les prix de l'immobilier augmentent, acheter plus tard peut devenir plus coûteux.



Acheter : un projet qui s'inscrit dans la durée

Acheter un bien immobilier engage financièrement, juridiquement et émotionnellement. Il est donc essentiel d'avoir une situation relativement stable :

- ✓ Un emploi durable (CDI, activité indépendante installée...),
- ✓ Un projet d'installation dans la même région pendant au moins quelques années,
- ✓ Un budget d'achat adapté à ses revenus et à sa situation personnelle.

Mais une fois ces conditions réunies, acheter peut, dans certains cas, revenir moins cher que louer à long terme, surtout dans les zones où les loyers sont élevés. En devenant propriétaire, vous **transformez une dépense contrainte (le loyer) en investissement à long terme**.

ACHETER VS LOUER : LE BON MOMENT POUR SE LANCER

DEVENIR PROPRIÉTAIRE



Les bons signaux pour envisager l'achat

Vous vous retrouvez peut-être déjà dans certains des cas évoqués plus haut ?

Voici quelques signaux supplémentaires qui montrent que votre projet est mûr :

- ✓ Vous avez un emploi stable ou des revenus réguliers.
- ✓ Vous envisagez de rester au même endroit au moins 5 à 7 ans.
- ✓ Vous avez pu constituer une épargne, même modeste.
- ✓ Vous avez envie de vous projeter, d'investir dans un "chez-vous".
- ✓ Vous vous sentez prêts à assumer les charges liées à un bien immobilier.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Même si vous hésitez encore, n'attendez pas d'avoir toutes les réponses pour venir échanger avec un conseiller.

Nous pouvons simuler avec vous différentes options pour vous aider à prendre la bonne décision, au bon moment.

Découvrez notre simulateur de prêt immobilier.



BON À SAVOIR : ACHAT DANS LE NEUF OU ANCIEN, QUELLES DIFFÉRENCES CÔTÉ FINANCEMENT ?

Lorsqu'on envisage un premier achat immobilier, une question revient très vite : vaut-il mieux acheter dans l'ancien ou dans le neuf ?

Si ce choix dépend en grande partie de vos besoins, de vos goûts, de votre budget ou des opportunités du marché local, il faut aussi savoir qu'il a **un impact direct sur le financement**.

Zoom sur les principales différences à connaître avant de vous lancer.

Prix d'achat : souvent plus élevé dans le neuf

Le neuf affiche généralement un prix au mètre carré plus élevé que l'ancien, en raison :

- De la qualité des matériaux,
- Des normes énergétiques récentes (RT2012, RE2020...),
- Et des frais liés à la promotion immobilière.

Exemple : À surface équivalente, un appartement neuf peut coûter entre 10 et 20 % plus cher qu'un bien ancien situé dans le même secteur, notamment en périphérie de grandes villes de province.

En Île-de-France, les écarts peuvent être moindres, selon les communes et la rareté du neuf.

À noter : Ce prix plus élevé peut être en partie compensé par des **frais annexes réduits**, notamment au niveau des frais de notaire.

Frais de notaire : plus bas dans le neuf

Les **frais de notaire** (également appelés "frais d'acquisition") sont environ :

- **2 à 3%** du prix d'achat dans le neuf
- Contre **7 à 8%** dans l'ancien.

Cet écart s'explique par la nature des droits de mutation et la fiscalité plus avantageuse du neuf, et représente une **économie de plusieurs milliers d'euros** pour un même montant emprunté, ce qui peut faire la différence dans votre budget global.

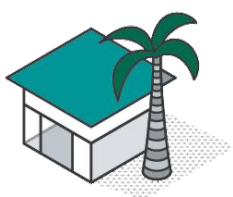


Pour séduire les primo-accédants, certains promoteurs proposent de prendre en charge tout ou partie des frais de notaire. Une offre intéressante, à condition de vérifier si elle est réellement intégrée ou non dans le prix affiché du bien.

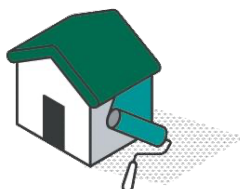
BON À SAVOIR : ACHAT DANS LE NEUF OU ANCIEN, QUELLES DIFFÉRENCES CÔTÉ FINANCEMENT ?

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Travaux et charges : à anticiper selon le type de bien



Dans le neuf, vous êtes censé profiter d'un logement en parfait état, sans travaux à prévoir à court ou moyen terme. Grâce aux normes récentes, l'isolation est performante, les installations aux dernières normes, et vous êtes couvert en cas de défaut ou de problème par plusieurs garanties légales (dont la garantie décennale). C'est un vrai gage de tranquillité pour les premières années d'occupation.



Dans l'ancien, des rénovations peuvent être nécessaires (chauffage, électricité, menuiseries, toiture, isolation...). Il faut aussi prévoir des charges de copropriété parfois plus élevées (ascenseur ancien, ravalement, etc.).



Certaines rénovations dans l'ancien **peuvent ouvrir droit à des aides** (MaPrimeRénov', TVA réduite, etc.). Ces aspects seront détaillés un peu plus loin dans ce livre, dans la partie sur les dispositifs d'aide au financement.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Avant de trancher entre neuf et ancien, comparez les coûts globaux (achat + frais + charges + travaux) plutôt que le seul prix d'achat. Nos conseillers peuvent vous aider à **établir un budget réaliste et complet** pour chacun des deux cas.

Prêts aidés : une éligibilité qui dépend du type de bien

Le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** est **plus avantageux dans le neuf**, puisqu'il peut financer jusqu'à **50 % du montant de l'achat** (contre 20 à 40 % dans l'ancien, sous conditions). D'autres dispositifs locaux peuvent aussi cibler plus favorablement les logements neufs.

CE QUE SIGNIFIE ÊTRE PROPRIÉTAIRE : DROITS, DEVOIRS, CHARGES ET FISCALITÉ

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Acheter un bien immobilier, ce n'est pas seulement signer un acte chez le notaire. Devenir propriétaire, c'est endosser de **nouvelles responsabilités**, mais aussi **bénéficier de certains droits**.

Pour les primo-accédants, il est essentiel de bien comprendre ce que ce statut implique au quotidien et sur le long terme.

Vos droits en tant que propriétaire

En tant que propriétaire, vous disposez de droits fondamentaux sur votre bien :

Droit d'usage : vous êtes libre de vivre dans votre logement.

Droit de jouissance : Vous pouvez le choisir de le mettre en location (sous réserve de respecter la législation en vigueur).

Droit de disposer du bien : vous pouvez vendre, transmettre, hypothéquer ou faire des travaux, sous certaines conditions.

Droit d'aménager : à condition de respecter les règles d'urbanisme, vous pouvez agrandir, rénover ou modifier votre bien à votre convenance.

Attention : dans une copropriété, certaines modifications (balcon, façade, fenêtres...) nécessitent une autorisation de l'assemblée générale.

Vos devoirs en tant que propriétaire

Être propriétaire implique aussi des obligations importantes :

Assurer le bien : la souscription d'une assurance habitation est indispensable, même en l'absence d'obligation légale (elle est obligatoire en copropriété).

Entretenir le logement : au quotidien, **vous devez assumer l'entretien courant**, les éventuelles réparations, ou encore les travaux de mise aux normes (sécurité, performance énergétique, etc.). En tant que propriétaire, **vous êtes aussi tenu responsable des dommages** que votre logement pourrait provoquer à autrui (ex. : dégât des eaux), ce qui implique de souscrire une assurance adaptée avec responsabilité civile.

Respecter la réglementation : notamment les règles de copropriété, les normes énergétiques, les règles fiscales ou encore les diagnostics obligatoires en cas de revente.

CE QUE SIGNIFIE ÊTRE PROPRIÉTAIRE : DROITS, DEVOIRS, CHARGES ET FISCALITÉ

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Les charges à prévoir

Devenir propriétaire, c'est aussi intégrer certains coûts récurrents dans son budget :

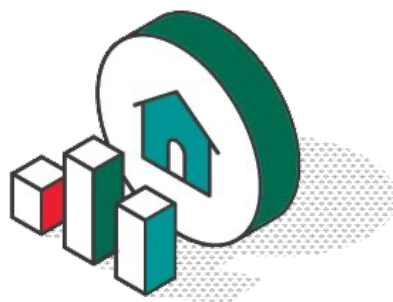
Charges courantes : eau, électricité, chauffage, abonnements..., qui peuvent parfois être incluses dans les loyers en location.

Charges de copropriété : entretien, syndic, ascenseur, espaces verts...(si vous achetez en immeuble collectif)

Taxe foncière : due chaque année à la commune, son montant varie selon la valeur cadastrale et la politique locale.

Frais d'entretien ou de travaux : réparation de la toiture, de la chaudière, peinture, etc.

Assurance habitation : protection contre les risques (incendie, dégât des eaux, vol...).



C'est justement pour anticiper ces dépenses que la banque exige généralement un apport personnel. Celui-ci couvre une partie des frais liés à l'achat (notaire, garanties...), mais il est important de **ne pas y consacrer la totalité de votre épargne**. Il est conseillé de conserver une épargne de précaution, pour faire face aux imprévus ou aux premières dépenses liées à l'emménagement.

Fiscalité : à quoi s'attendre en tant que propriétaire

En tant que propriétaire, vous êtes soumis à certaines taxes :

- **La taxe foncière**, évoquée plus haut, est due chaque année.
- En cas de **revente**, une **plus-value immobilière** peut être imposable, sauf si le bien est votre résidence principale ou si certaines conditions d'exonération sont réunies.
- Si vous louez votre bien, les revenus locatifs seront **déclarés et imposés** selon le régime choisi (micro-foncier, réel, LMNP...).
- Par ailleurs en cas de résidence secondaire non louée, une fiscalité supplémentaire s'applique, comme la taxe d'habitation par exemple..

LES AVANTAGES DU STATUT PRIMO-ACCÉDANT

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Bonne nouvelle : en tant que primo-accédant, vous bénéficiez souvent d'aides et de conditions avantageuses pour vous lancer dans l'aventure immobilière. Les pouvoirs publics et les établissements bancaires, comme le Crédit Agricole, ont mis en place des **leviers spécifiques pour faciliter un premier achat**. Voici un tour d'horizon des principaux avantages à connaître.

#01 L'accès à des prêts aidés spécifiques

Le statut de primo-accédant vous rend éligible à plusieurs dispositifs de financement avantageux.

Parmi les plus connus :

- **Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)** : un prêt sans intérêts, cofinancé par l'État, qui permet de financer jusqu'à **50%** du montant d'un bien neuf (ou d'un bien ancien avec travaux sous conditions). Son montant dépend de votre situation familiale, de vos revenus et de la zone géographique.
- **Le Prêt Accession Sociale (PAS)** : destiné aux ménages modestes, il peut financer l'intégralité de l'achat, y compris les frais annexes.
- **Le Prêt Épargne Logement (PEL) ou Compte Épargne Logement (CEL)** : si vous avez ouvert un plan il y a plusieurs années, vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux privilégié.
- **Le prêt Action Logement** (ex-1 % logement) : proposé aux salariés d'entreprises privées de plus de 10 salariés.

À noter : Ces dispositifs et leurs conditions d'obtention seront détaillés en profondeur dans la Partie 2 de ce livre blanc.

#02 Des aides locales et régionales

Certaines **collectivités locales** (mairies, départements, régions) proposent également des aides aux primo-accédants :

- Subventions directes à l'achat,
- Prêts à taux zéro complémentaires,
- Exonération temporaire de taxe foncière.

Bon à savoir : Pensez à consulter les dispositifs en vigueur dans votre commune ou département avant de finaliser votre projet.

#03 Des conditions bancaires souvent plus souples

Les banques, conscientes des besoins spécifiques des primo-accédants, peuvent adapter leur offre :

- **Apport personnel réduit** : certains projets peuvent être finançables même avec un apport limité.
- **Durée d'emprunt allongée** : pour lisser les mensualités et alléger le budget mensuel.
- **Assurance emprunteur sur-mesure** : avec garanties adaptées à votre profil et votre situation (jeune actif, indépendant, ou jeune couple).

Au Crédit Agricole, l'accompagnement des primo-accédants est au cœur de nos priorités, avec une expertise dédiée à chaque profil d'acheteur.

#04 Des aides locales et régionales

En fonction du type de bien ou de la zone géographique, vous pouvez bénéficier :

- D'une **TVA réduite à 5,5 %** (au lieu de 20 %) dans certaines zones de rénovation urbaine (sous conditions),
- Ou d'un **abattement de taxe foncière temporaire**, dans certaines communes.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Le statut de primo-accédant vous ouvre de nombreuses portes, mais tous les dispositifs ne sont pas automatiques.

Un échange personnalisé avec un conseiller vous permettra d'identifier les aides auxquelles vous avez droit, et de construire la meilleure stratégie de financement.

Apport personnel : Somme d'argent que vous investissez dans votre achat immobilier, en complément du prêt bancaire. Il peut provenir de votre épargne, d'un don familial ou d'un héritage. Un apport de 10 à 20 % du prix du bien est souvent recommandé.

Capacité d'emprunt : Montant maximum que vous pouvez emprunter en fonction de vos revenus, de vos charges et du taux d'endettement autorisé. Elle détermine votre budget immobilier.

Capital restant dû : Somme qu'il vous reste à rembourser sur votre prêt à un moment donné. Il évolue chaque mois selon vos mensualités et se distingue des intérêts et frais accessoires.

Conditions suspensives : Clauses incluses dans un compromis de vente qui permettent à l'acheteur ou au vendeur de convenir que la vente produira ses effets uniquement si certaines évènements futurs se réalisent. (ex. : obtention du prêt). L'exécution du contrat est donc suspendue dans l'attente de la survenance de l'évènement. Si la condition ne se réalise pas, il est possible qu'aucune pénalité ne soit retenue.

Compromis de vente : Avant-contrat signé entre acheteur et vendeur, dans lequel les deux parties s'engagent à conclure la vente. Il peut être signé sous seing privé ou par acte authentique devant le notaire.

Frais de notaire : Frais à la charge de l'acheteur lors de la signature définitive. Ils comprennent les droits de mutation, la rémunération du notaire et diverses taxes. Ils représentent environ 2 à 3 % dans le neuf, 7 à 8 % dans l'ancien.

Garantie du prêt : Mécanisme exigé par la banque pour se protéger contre le non-remboursement. Il peut s'agir d'une hypothèque, d'un nantissement ou d'une caution (via un organisme type Crédit Logement).

Hypothèque : Type de garantie inscrite sur le bien immobilier. En cas de défaut de paiement, la banque peut provoquer sa vente forcée pour récupérer les fonds issus du prix de vente.

Mensualité : Somme que vous remboursez chaque mois à la banque. Elle inclut une part de capital, une part d'intérêts, et éventuellement l'assurance emprunteur.

Notaire : Officier public chargé d'authentifier les actes de vente immobilière et de garantir leur validité juridique. Il répond à une obligation de conseil renforcée.

Prêt immobilier : Crédit accordé par une banque ou un organisme financier pour financer un achat immobilier. Il peut être à taux fixe ou variable, amortissable ou in fine.

Primo-accédant : Personne qui achète sa résidence principale pour la première fois ou qui ne l'a pas fait au cours des deux dernières années.

Prêt à taux zéro (PTZ) : Prêt aidé par l'État, sans intérêts à rembourser, destiné aux primo-accédants pour financer une partie de leur achat, sous conditions de ressources.

Remboursement anticipé : Possibilité de rembourser tout ou partie de votre prêt avant la fin prévue. Des indemnités peuvent être appliquées, selon le contrat.

Simulation de prêt : Outil permettant d'estimer le montant que vous pouvez emprunter, votre mensualité ou votre capacité d'achat, en fonction de votre situation.

Tableau d'amortissement : Document détaillant le remboursement de votre prêt mois après mois, en précisant la part d'intérêts, de capital et le capital restant dû.

Taux d'endettement : Ratio entre vos charges mensuelles (crédits, pensions...) et vos revenus. Les banques acceptent généralement un taux maximum de 35 % (assurance incluse).

Taux fixe / taux variable :

- Taux fixe : reste identique pendant toute la durée du prêt.
- Taux variable : évolue selon les marchés financiers. Il peut être capé (limité à la hausse) ou non.



**N'attendez plus
pour vous lancer !**