

Tout ce qu'il faut savoir avant

Immobilier. Considérés plus chers, moins typés, que dans l'ancien, les appartements dans le neuf réputés plus fonctionnels, moins énergivores, ont de quoi séduire.

■ **Les frais de notaires sont réduits**

Dans le neuf, les frais de notaire (impôt, rémunération du notaire et frais divers) représentent 2 à 3 % du prix de vente (3 à 4 % de moins que dans l'ancien).

■ **L'achat sur plan**

Avant de signer quoi que ce soit, il est important de s'assurer de la qualité de l'environnement immédiat du futur bien, de son emplacement de sa desserte de transports, de se renseigner sur le sérieux du promoteur, et de définir exactement les cotes et les surfaces du bien envisagé.

Le promoteur s'engage à vous réserver un appartement moyennant le versement d'un dépôt de garantie. Vous devenez propriétaire de votre logement au fur et à mesure de sa construction. En contrepartie, vous en payez également le prix au fur et à mesure. Le contrat de vente est très encadré par la loi. Trois garanties sont indiquées sur le contrat de la VEFA (vente en futur état d'achèvement) : la garantie de remboursement des

fonds si le programme neuf ne voit pas le jour. La garantie d'achèvement pour qu'il soit mené à son terme, a garantie dommages-ouvrage pour la réparation des vices de construction, couverts par la garantie décennale.

■ **La remise des clés**

C'est une étape importante qu'il ne faut surtout pas négliger. Soyez vigilants sur les défauts de conformité aux vices de construction visibles ou vices apparents ; n'hésitez pas à les signaler dans le mois de la prise de possession. Enfin soyez attentifs aux vices de construction cachés qui sont couverts par deux garanties, la décennale et la biennale.

■ **L'exonération de la taxe foncière**

La taxe foncière fait, en principe, l'objet d'une exonération pendant les deux premières années suivant l'achèvement de la construction ; celle-ci étant soumise à l'appréciation du maire.

■ **Du sur-mesure**

La personnalisation de votre décoration grâce aux choix des finitions (papiers, carrelages, peintures...) est possible. Les modifications de plans sont envisageables mais ont un coût supplémentaire induit. Anticiper de telles modifications peut, bien entendu, limiter le surcoût.

■ **Le prêt à taux zéro +**

Le PTZ+ s'adresse à tous les primo-accédants qui achètent leur résidence principale, et ce sans condition de revenus. Son objectif est d'encourager l'accès à la propriété, que ce soit dans le cadre de l'achat d'un logement neuf ou ancien. Plus le logement est performant énergétiquement, plus vous vous situez en zone dense, plus le montant du prêt est élevé. ■

Franck Bensaïd

+ 13 %

C'est l'augmentation du prix moyen du m²/hors stationnement/ TVA 19,6 %, en un an sur Lyon intramuros. Selon le groupement de professionnels Cecim, il atteint 4 457 euros par m².



Photo archives Le Progrès

Vers un statu quo des prix du neuf

Frédéric Marchal, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) lyonnaise a évoqué hier un statu quo des prix pour 2012 sans toutefois pouvoir se prononcer clairement sur un marché du logement neuf composé pour 88 % de logements collectifs, 9 % de maisons individuelles et 3 % de résidences. S'il a souligné un recul de 7 % du nombre de réservations en 2011 (5 227 contre 5 599 en 2010), il s'est félicité du renouvellement de l'offre supportée essentiellement par les acteurs privés. Dans les premiers mois de 2012 il s'attend « à de l'attentisme ». La pression foncière demeure. Un des promoteurs lyonnais avançait hier que « les vendeurs privés attendent le pactole ». Un foncier qui ne se déprécie vraiment pas, des coûts de

construction qui ne faiblissent pas, les prix du neuf dans l'agglomération lyonnaise ne devraient pas donner de signe de fatigue cette année.

L'attentisme ambiant, l'augmentation des taux d'intérêt, pourraient pourtant freiner les ardeurs des acheteurs dont l'enveloppe moyenne était de 162 000 euros en 2002 contre 246 129 euros aujourd'hui et qui acquerraient en moyenne en 2002 82 m² contre seulement 38 m² aujourd'hui. Des acquéreurs (50 % d'investisseurs en Scellier et 33 % d'utilisateurs en 2011) qui pourraient se faire timides dans quelques mois si un nouveau produit d'immobilier de défiscalisation n'est pas initié et si les taux d'intérêt continuent d'augmenter.

F. B.



Photo Pierre Augros

Villeurbanne ravit la seconde place à Caluire

En atteignant la barre des 3 813 euros/m²/moyen hors stationnement/TVA 19,6 %, les prix de Villeurbanne dépassent pour la première fois ceux de Caluire qui affiche 3 775 euros/m² en moyenne. Son dynamisme, sa desserte de transports, son positionnement, ont fait de Villeurbanne une commune prisée. Selon le Cecim les communes de Givors et Grigny ferment la marche avec un prix moyen m² estimé à 2 429 euros soit 2 028 euros de moins qu'à Lyon ville.

QUESTIONS A JEAN-JACQUES MATHIAS

Jean-Jacques Mathias, président du Cecim
« Les prix de l'ancien sur les talons du neuf »



Photo P. Juste

Acheter dans le neuf ou dans l'ancien, est-ce que cela reste un dilemme ?

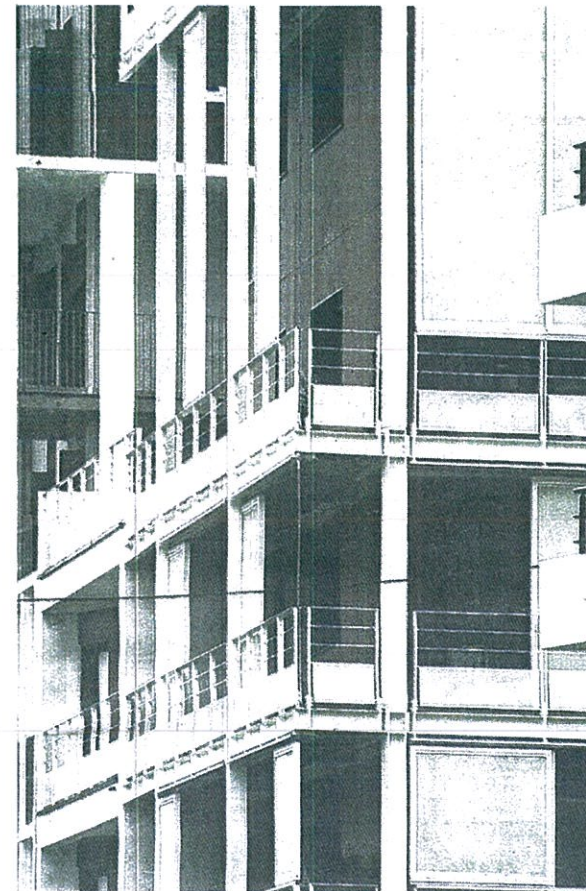
Il y a ceux qui aiment le neuf par principe et ceux qui ne peuvent pas se le payer et sont contraints de s'orienter vers le marché de l'ancien. Même si aujourd'hui les prix de l'ancien sont sur les talons du neuf, c'est encore vrai. D'autant plus vrai qu'en achetant de l'ancien, on peut jouer assez rapidement du bien qu'on acquiert. Ce qui n'est pas le cas dans le neuf où il faut attendre les délais de livraison de plusieurs mois, voire plus. Aujourd'hui, avec seulement 2 800 logements disponibles dans le Rhône, dont 80 % encore sur plan, les possibilités sont étriquées.

Pour un budget équivalent, que préconisez-vous ?
Les logements anciens bénéficient souvent d'emplacements

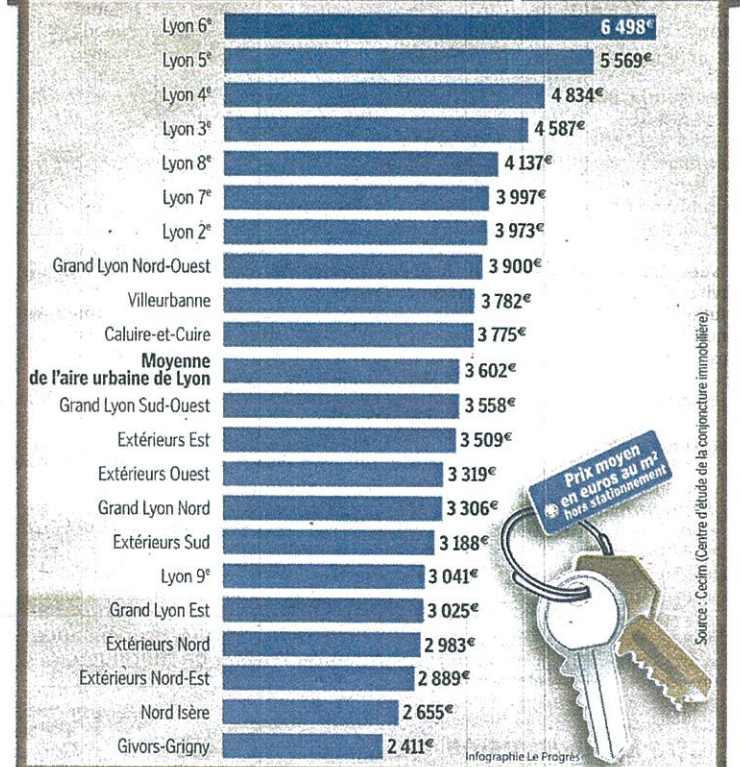
incontestables mais d'inconvénients techniques importants qui ont tendance à alourdir considérablement la note énergétique à laquelle de plus en plus de Français sont sensibles. En ce sens, acheter dans le neuf me semble être un investissement plus judicieux. **Est-ce à dire que le neuf est un investissement moins risqué ?** Qui il me paraît plus sûr car le label « bâtiments de basse consommation énergétique » correspond aujourd'hui aux problématiques des Français qui surveillent leurs coûts de consommation, développent leur éco-conscience et investissent durablement pour leur retraite et dans l'intention de transmettre un jour à leurs enfants.

Recueilli par F. B.

d'acheter un logement neuf



Le prix des logements neufs de l'aire urbaine de Lyon



Source : Cecim (Centre d'étude de la conjoncture immobilière)

2 947 logements disponibles

L'offre disponible (les appartements déjà précommercialisés 80 % sur plan) serait de 2 947 logements contre 2 560 en 2010, soit une augmentation de 15 %. Une statistique qui n'inquiète pas les professionnels de la Fédération des promoteurs immobiliers qui estiment à 6,8 mois, la durée prospective d'écoulement de cette offre. Qui est localisée pour 28 % dans le Grand Lyon Est, 16 % dans les extérieurs du Grand Lyon et 32 % à Lyon (surtout Lyon 3^e et Lyon 8^e). 50 % de cette offre disponible concerne des logements compris entre 3 000 et 4 000 euros/m², 19 % de cette offre des logements vendus en dessous de 3 000 euros.

Le coût du logement : 3 360 € par an en moyenne

En dehors du coût du loyer ou de l'emprunt, le coût du logement s'élèverait selon VendreALouer.fr, site immobilier d'annonces de professionnels, et OpinionWay à 3 360 € par an en moyenne, soit environ un mois et demi de salaire moyen net des Français. Travaux d'entretien ou de rénovation de son logement, entretien des parties communes, taxes locatives, frais de gestion et honoraires de syndics, chauffage, taxes d'habitation et foncière, etc. toutes ces dépenses s'ajoutent au remboursement de l'emprunt

pour bon nombre de propriétaires ou au prix du loyer pour les locataires. Selon l'étude, les Français dépensent en moyenne chaque année 808 euros pour les travaux, 817 euros pour les charges, 994 euros pour le chauffage et 1 181 euros en impôts. Les propriétaires déclarent un budget plus élevé que les locataires : ils dépensent en moyenne 4 044 euros par an, tous postes compris, contre 2 072 euros pour les non propriétaires.

5 bons plans

Alain Chevis, associé de CMT, spécialiste de l'immobilier neuf à Lyon, dévoile quelques astuces pour faire baisser les prix du neuf

Etre dans les premiers

Certains promoteurs réalisent des ventes « one shot » en tout début de commercialisation n'hésitant pas à consentir des rabais très importants.

Aller au salon de l'immobilier

Organisé deux fois par an (le prochain aura lieu du 16 au 18 mars), le salon de l'immobilier peut être une réelle opportunité de bénéficier d'offres de prix attractives, de baisses de frais de notaire, voire d'aménagements d'appels de fonds etc.

Les invendus

S'ils sont très rares les derniers appartements déjà achevés ou en fin de commercialisation peuvent laisser entrevoir « des gestes commerciaux de 5 000 à 10 000 euros » qui fluctuent selon l'importance de la surface. Une toute petite fenêtre d'opportunité puisqu'Alain Chevis rappelle que 95 % des logements neufs sont déjà vendus à la livraison.

Les rez-de-chaussée, les rez-de-jardin

« Plus on monte plus c'est cher ». Alors les rez-de-chaussée, les rez-de-jardin, c'est quelquefois une brèche pour saisir une opportunité qui peut osciller de 5 000 à 10 000 euros de réduction de prix. Soit même de réaliser un coup lorsque le rez-de-jardin est bien exposé et ne souffre

pas de vis-à-vis. Certains promoteurs auraient tendance à minimiser la valeur intrinsèque d'un espace extérieur en vis-à-vis.

La TVA à 5,5 % relevée à 7 %

Les programmes en zone d'Aménagement et de rénovation urbaine (Anru) ouvrent droit, pour les primo-accédants, à la TVA à 7 % au lieu de 19,6 % pour l'acquisition d'un logement neuf qui est rendu ainsi plus accessible. Cela concerne Lyon certains périmètres de La Duchère, de Rillieux-La-Pape, de Vénissieux et de Vaulx-en-Velin. L'achat d'un appartement neuf pour une résidence principale dans une zone Anru peut permettre de bénéficier de deux avantages : une TVA à 7 % et du prêt à taux zéro.

F. B.