



Maîtriser les outils du quotidien

IMMOBILIER

PRÉPAREZ VOTRE ACHAT

Confinement, télétravail qui s'éternise... Vous rêvez de changer d'air ? Internet vous aide à trouver votre nouveau bien et à mener les démarches nécessaires à son acquisition.



Depuis que la pandémie de Covid-19 souffle sur le monde, beaucoup d'entre nous ressentent le besoin de partir pour de nouveaux horizons. Les semaines de confinement ont pesé sur les Français, de plus en plus nombreux à souffrir de l'exiguïté de leur logement ou de l'absence d'un petit bout de jardin. La perspective de voir le télétravail s'installer durablement interroge de plus sur la nécessité d'habiter près de son bureau. La tentation de quitter la ville pour se mettre au vert n'a jamais été aussi forte. Le marché immobilier a la cote.

Selon les chiffres publiés fin 2020 par le Conseil supérieur du notariat, les actes enregistrés au premier trimestre 2020 étaient en hausse de 10 % à 20 %, selon les semaines, par rapport à ceux du premier trimestre 2019. Si le confinement a mis un coup d'arrêt brutal aux transactions, avec une chute de près de 70 %, la reprise a été forte dès la sortie du confinement, à la mi-mai. Internet représente ici un outil très efficace, que ce soit pour identifier le bien immobilier de vos rêves, en vérifier la

valeur réelle ou faire jouer la concurrence et profiter des meilleures conditions de financement.

Recherchez un bien

Si vous êtes prêt à franchir le Rubicon, vous n'avez que l'embarras du choix. Vous pouvez vous tourner vers les *pure players* (œuvrant seulement sur le web) que sont Seloger.com (bit.ly/3bZ9mXP) et Bienici.com (bit.ly/3c0Pr13), qui agissent comme des relais amplificateurs des annonces publiées par les grands réseaux d'agences immobilières. Ces sites intègrent des fonctionnalités de recherche avancées. Ainsi, SeLoger met l'accent sur la notion de temps de trajet, plus pertinente à l'usage que celle de distance, tant les conditions de circulation varient d'une métropole à l'autre. Il invite également le visiteur à définir sa zone de recherche en la dessinant à l'écran.

Pour ceux qui souhaitent échapper aux commissions d'agences, il y a les sites d'annonces immobilières. Vous pouvez parcourir Pap.fr (bit.ly/2MRbad2) ou Leboncoin.fr (bit.ly/3beA3so) pour accéder à une sélection de logements

proposés par des particuliers. Attention, les agences ont investi Leboncoin, aussi pensez à décocher la case Professionnels. Le nombre d'annonces chute drastiquement. Tandis que nous écrivons ces lignes, on dénombre 731 219 annonces en France, dont 643 889 de professionnels!

Les consommateurs en quête de la bonne affaire peuvent aussi recourir aux sites d'enchères. Kadran (bit.ly/20p59o1) met en vente des biens émanant de pro-

EN PRATIQUE

ESTIMEZ PRÉCISÉMENT LA VALEUR DU BIEN QUE VOUS CONVOITEZ

Les prix indiqués dans les annonces reflètent souvent davantage les attentes du vendeur que la réalité du marché. **Pour obtenir l'estimation exacte de la valeur d'un bien, mieux vaut se fonder sur les données issues des transactions enregistrées par les notaires ou le Trésor public.**

grammes immobiliers, neufs, en fin de commercialisation, ou d'appartements d'exception. Après vérification de votre identité et solvabilité, vous serez autorisé à enchérir.

Faites le bon achat au bon prix

Il existe de nombreux outils en ligne, plus ou moins fiables, afin de vous assurer que le prix de vente correspond à la réalité du marché. Né en 2008, le site Meilleursagents.com (bit.ly/20m0JMW) a constitué une solide base de données et des algorithmes lui permettant de livrer de justes estimations. Vous pouvez aussi solliciter le service Demande de valeurs foncières (bit.ly/3kKy02q), développé par la direction générale des Finances publiques, ou le site du Conseil national du notariat (bit.ly/3riPN3i). Les chiffres indiqués découlent des transactions opérées au cours des derniers mois et traduisent la valeur réelle des biens. Le volet de recherche du site Demande de valeurs foncières permet de cibler une propriété précise à partir des références cadastrales (voir encadré ci-dessous) et connaître le montant réglé par les propriétaires actuels.

Simulez votre financement

Le bien est trouvé? Vous avez un coup de cœur? Reste à vérifier la faisabilité financière de l'opération. Si un outil tel que Meilleurtaux.com présente l'avantage

d'offrir un panorama complet des offres de financement, il faut, pour obtenir une simulation précise, aller très loin dans le partage d'informations avec le prestataire. Pour des simulations plus rapides et moins engageantes – mais aussi moins précises –, orientez-vous vers la plateforme Immonot (bit.ly/3qdEHuP). Vous y trouverez bon nombre de calculatrices et de simulateurs bien utiles.

Estimez les frais de mutation

Lors de l'achat d'un bien immobilier, l'acheteur doit s'acquitter de taxes perçues par le département, mais aussi rémunérer le notaire pour l'enregistrement de l'acte et les recherches liés aux risques naturels, hypothèques, etc. Le montant de ces « frais de notaires » – une appellation réductrice – varie selon la valeur du bien, mais aussi selon sa situation géographique. Pour les estimer, vous pouvez vous rendre sur la page du ministère de l'Économie et des Finances (bit.ly/3qdsuX1). Il vous suffit d'indiquer le département du bien ainsi que son prix pour obtenir un relevé détaillé des frais. ●

LIENS UTILES

Courtier en assurance emprunteur
> Magnolia.fr

Site de l'immobilier des notaires
> Immobilier.notaires.fr

Portail immobilier national
> Logic-immobilier.com

Comparateur d'assurances
> Lesfurets.com

BON
À SAVOIR

Quatre outils pour emprunter au meilleur taux

Si les taux d'intérêt restent bas, ils constituent un bon levier pour baisser le coût d'un achat immobilier. La règle? Comparez!

CAFPI La valeur sûre

En plus de réaliser des simulations de crédit et l'étude de faisabilité financière, Capfi négocie les meilleurs taux. bit.ly/30f3PXL

EMPRUNTIS 100 banques à la loupe

Le courtier soumet votre dossier à plus de 100 établissements de financement. L'intervention, facturée 1 000 €, est à régler après la signature de l'acte de vente. bit.ly/30e9gGu

HELLOPRÊT Un visioconseiller vous reçoit

Lors d'une visioconférence, vous exposez votre dossier et un conseiller financier répond à vos questions. bit.ly/3rgatbX

PRETTO L'atout simplicité

Grâce à ses 50 établissements bancaires partenaires, ce courtier cerne vite les contours de votre projet et opère une première évaluation. bit.ly/30fND8o



01. LOCALISEZ LE BIEN

Ouvrez votre navigateur internet et rendez-vous sur la page du service de Demande de valeurs foncières mis en place par la Direction générale des finances publiques (bit.ly/3kKy02q). Dans le volet de recherche, indiquez ensuite le département et la ville dans lesquels se situe le bien convoité.



02. SÉLECTIONNEZ L'IMMEUBLE OU LA MAISON

Zoomez sur la carte afin de repérer le quartier concerné. Cliquez sur la zone colorée concernée pour définir la section cadastrale. Le site se focalise alors sur cette zone. Vous pouvez enfin sélectionner précisément le bien (ou la parcelle cadastrale).



03. DÉCOUVREZ LA DERNIÈRE TRANSACTION

Les parcelles affichées en bleu sont celles qui ont fait l'objet d'opérations récentes. Le montant de la vente figure à droite de la fenêtre. Vous pouvez obtenir la liste complète des mutations enregistrées dans la section cadastrale en cliquant sur Télécharger.