

Acheter son appartement ou sa maison sur plan

Le nombre de biens disponibles sur le marché fait parfois défaut dans certaines régions en Romandie et trouver l'appartement ou la maison de ses rêves s'avère souvent plus compliqué qu'il n'y paraît. Les nouveaux projets immobiliers offrent néanmoins de bonnes alternatives avec parfois la mise en vente simultanée de plusieurs dizaines de lots dont les diverses caractéristiques peuvent permettre aux acquéreurs de trouver plus facilement un objet en correspondance à leurs objectifs.

Laurent PANNATIER, Proximo Sarl, www.proximo.ch

L'achat sur plan offre généralement un maximum de choix aux futurs propriétaires. Ces derniers auront tout d'abord la possibilité de sélectionner le lot qui leur convient pleinement en fonction de son emplacement, de son orientation, des surfaces, du nombre de pièces, du prix, de la vue, (etc.). Dans un second temps, les acheteurs auront aussi la possibilité de choisir les équipements et les finitions de leur logement en le personnalisant selon leurs goûts et ce, grâce aux budgets attribués à chaque lot et définis au préalable par le constructeur. Il est également fréquent que l'acquéreur puisse apporter des modifications à la configuration d'origine du bien, par exemple en agrandissant une chambre ou en changeant l'emplacement d'une salle d'eau. Acheter sur plan c'est donc participer au projet de construction et occuper une place centrale dans l'élaboration finale de son futur logement. Cette approche offre bien entendu un nombre conséquent de possibilités permettant ainsi à l'acquéreur d'obtenir un résultat en parfaite correspondance à ses besoins. Si les délais de construction peuvent être contraignants pour certains, acheter neuf c'est aussi se prémunir des éventuels travaux et rénovations qui peuvent parfois réserver de mauvaises surprises. En outre, il est courant que les constructeurs garantissent leurs réalisations durant les cinq premières années suivant la livraison. A ce propos, beaucoup de nouveaux propriétaires choisissent de ne pas constituer

de fonds de rénovation durant cette période en faisant ainsi des économies supplémentaires. Par ailleurs, les normes actuelles de construction sont bien plus restrictives qu'il y a vingt ou trente ans, ce qui permet de miser sur une qualité de vie aussi plus agréable tout en restreignant également sa consommation énergétique et d'ainsi limiter les charges liées à son logement.



Frais réduits

En matière de coût, acheter sur plan s'avère aussi intéressant notamment en ce qui concerne les frais d'achat et tout particulièrement les droits de mutation qui sont calculés sur la part foncière (quote-part terrain) alors qu'ils s'appliquent au prix de vente global de l'objet lorsqu'il s'agit d'acquérir un bien existant. Certains constructeurs proposent aussi parfois «d'acheter à terme» en prévoyant le versement d'un acompte à signature et le paiement du solde à la remise des clés. Pour cette seconde approche, l'acquéreur paiera toutefois les droits de mutation sur le prix total de l'objet, mais démarrera par contre son crédit hypothécaire à échéance et n'aura, par conséquent, aucun intérêt à assumer durant la période de construction.



Quels risques?

En règles générales, en achetant sur plan, le futur propriétaire intervient au tout début du projet. De fait, les travaux n'ont pas encore

commencé, le terrain est souvent vierge et il n'est pas toujours aisé de se rendre réellement compte de la réalisation finale de la construction. Ainsi, il est fréquent que les intéressés aient du mal à visualiser les espaces ou par exemple, à imaginer la luminosité et la vue qu'offrira leur nouveau logement bien que les professionnels chargés de développer le projet mettent généralement à la disposition de leurs clients des images 3D, des vidéos de simulation, des plans détaillés et



des descriptifs complets. Certaines sociétés proposent aussi de visiter des biens déjà bâtis que ce soit des constructions similaires réalisées antérieurement, des objets témoins ou lots déjà bâtis faisant partie du même projet lorsque celui-ci se déroule en plusieurs étapes. Les risques principaux découlent toutefois principalement de la réalisation des travaux. Hormis la qualité de la construction, c'est surtout le rôle déterminant de l'entreprise générale et du promoteur qui peut être source de difficultés et ce, tout particulièrement en cas de faillite ou de retards dans l'exécution. Il est donc important de bien faire attention à cela en prenant connaissance des différentes sociétés participant à la réalisation du projet en s'assurant de leur solvabilité, point sur lequel la banque peut apporter des garanties. L'achat sur plan offre donc de réels avantages et permet surtout à l'acquéreur de prendre pleinement part à son projet immobilier. Le fait de pouvoir personnaliser l'ensemble de son futur logement et d'acheter un bien neuf sont évidemment les principaux arguments de cette approche qui se doit toutefois d'être bien entreprise afin d'éviter les déceptions et les mauvaises surprises. Comme pour tout projet important, il est conseillé aux futurs propriétaires de s'entourer de professionnels (courtier, promoteur, architecte, constructeur, notaire, banquier, etc.) en mesure de les renseigner clairement à chaque étape du projet et qui pourront ainsi les aider à concrétiser leur acquisition dans d'excellentes conditions. ■

