

Les différents types d'achat immobilier

Imaginons. Vous avez touché un héritage conséquent, la nouvelle se répand comme une traînée de poudre, et soudainement des personnes que vous n'avez pas vu depuis 15 ans réapparaissent dans votre vie, des compliments plein la bouche et des arrière-pensées plein la tête.

Mais vous gardez les idées claires, car investir avec votre cousin éloigné dans son projet d'aspirateurs à batterie solaire, ce n'est pas vraiment votre truc. Pour vous, le réel investissement, le seul qui en vaille la peine, c'est la pierre.

Seulement, vous ne savez pas dans quel type d'achat immobilier vous lancer, tant les possibilités sont nombreuses. Heureusement, Assurly est là pour voler à votre rescousse 🦸 On vous présente en détail les différents types d'achat immobilier.

Sommaire

- Achat de sa résidence principale
- Achat d'une résidence secondaire
- L'investissement locatif
- Neuf ou ancien : que choisir ?
- L'achat d'un local à usage professionnel
- Comment choisir son assurance prêt selon le type d'achat immobilier ?

Achat de sa résidence principale

Joignez l'utile à l'agréable 😊 Investir dans une résidence principale est le meilleur moyen d'avoir un chez-soi rien qu'à vous, tout en préparant votre avenir financier. Il est néanmoins important de réfléchir à tous les tenants et aboutissants de ce type d'achat.

👉 Pourquoi investir dans une résidence principale ?

L'achat d'une résidence principale est avant tout d'ordre symbolique, **émotionnel**, plutôt qu'un super-coup de businessman aguerri. C'est une manière de poser vos valises dans un lieu où vous allez pouvoir librement laisser votre empreinte, qui verra peut-être grandir votre famille et dans lequel vous allez potentiellement vieillir et construire des **souvenirs durables**.



[si vous achetez votre résidence principale, la bataille de peinture est une tradition incontournable]

Une résidence principale offre une liberté totale (ou presque) en termes de personnalisation. Vous façonnez votre domicile à votre image, en lui apportant un cachet, une "patte" qui peut jouer en votre faveur au moment de la revente. C'est en étant unique qu'on se démarque ! 😊

👉 Les contraintes d'une résidence principale

De nombreux spécialistes estiment qu'avec la situation actuelle (une baisse du pouvoir d'achat immobilier), investir dans sa résidence principale présente certains **désavantages**, à commencer par une **rentabilité limitée**.

Pour espérer un retour sur investissement avec une résidence principale, le chemin est long, et il ne faut pas compter sur une plus-value à la revente durant au moins les 10 premières années. Les raisons à cela sont simples :

- Premièrement, lorsqu'on souhaite acquérir un bien dans le but d'y vivre, on recherche généralement des **zones attractives** et prisées pour leur qualité de vie, donc le prix d'achat y est plus élevé et le marché de l'immobilier y progresse moins rapidement.
- Deuxièmement, suite à l'emménagement, il est courant d'effectuer des **travaux de rénovation** pour créer un espace à son image, ce qui pèse (parfois lourdement) sur la facture. Certes, la nouvelle piscine que vous venez de faire construire va revaloriser le prix de votre bien, mais cela ajoute aussi une dépense supplémentaire à votre investissement de base.
- Enfin, la vie est faite de changements (oh que c'est profond) : vous achetez une maison, vous rencontrez votre âme sœur, elle emménage avec vous, elle veut un chat, puis un chien, puis des enfants. Et soudainement, votre nid douillet est trop petit pour accueillir tout ce beau monde. Résultat : vous devez **vendre le bien** pour trouver une nouvelle résidence principale, avant d'avoir pu rentabiliser la première.

On estime qu'en moyenne, pour pouvoir réaliser des bénéfices sur la vente d'une résidence principale, son prix de vente doit être **au moins 15 % plus élevé qu'à l'achat**, afin de couvrir certaines dépenses telles que les frais bancaires, de notaire, les frais d'agence, les intérêts du prêt, etc. Mais qui a dit que c'était impossible ? 😊

👉 Quelles sont les charges et les taxes liées à une résidence principale ?

En tant qu'heureux propriétaire de votre résidence principale, vous êtes redevable à l'Etat ou à votre commune de certaines taxes : la **taxe d'habitation**, la **taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)** et la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)**.

- La **taxe d'habitation** est une espèce en voie de disparition. A partir de 2023, plus aucun propriétaire ne devra la payer. En attendant, certains foyers peuvent déjà obtenir une exonération partielle de cette taxe, à condition que leurs revenus ne dépassent pas un certain plafond. Pour les autres, son montant représente environ 90 % de la valeur locative cadastrale de votre bien (= valeur annuelle du loyer si votre résidence était mise en location).

- La **taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)** est établie par la commune où se trouve votre résidence. Là encore, son montant se calcule à partir de la valeur locative cadastrale de votre bien, à laquelle on applique un abattement de 50 %. Vous en êtes exonéré si vous avez plus de 75 ans ou si vous êtes handicapé ou invalide.
- La **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)** est calculée sur la même base que la taxe foncière, c'est-à-dire la moitié de la valeur locative cadastrale. Elle permet de financer la collecte des déchets dans les communes.

Achat d'une résidence secondaire

En France, 1 logement sur 10 est une résidence secondaire¹. Ce type d'achat immobilier est donc privilégié par un grand nombre de Français. Il faut dire que ses avantages sont nombreux.

👉 Pourquoi investir dans une résidence secondaire ?

- Une résidence secondaire est souvent située dans un endroit **proche de la nature** (montagne, mer, campagne...), afin que vous puissiez facilement vous échapper de la ville (et de votre ex) et vous mettre au vert.
- Selon son emplacement et la fréquence à laquelle vous souhaitez vous y rendre, vous pouvez envisager la **location saisonnière** pendant une partie de l'année. C'est un bon moyen de rentabiliser votre bien, surtout s'il est situé dans une zone touristique.
- Vous étoffez votre **patrimoine immobilier**, vous profitez de vacances pas chères (une fois le prêt remboursé) et vous faites plaisir à tout ceux qui vont vous passer un coup de fil pour vous demander s'ils peuvent utiliser votre résidence secondaire (vos enfants, les copains de vos enfants, votre cousin, les cousins de votre cousin, le cousin du cousin de votre cousin, vos parents, vos voisins, votre facteur, etc.).

¹ Source : INSEE, 2018.

👉 Achat d'une résidence secondaire : quelques inconvénients

Attention à ne pas négliger les aspects négatifs liés à l'achat d'une résidence secondaire. Si cela vous fait un pied-à-terre sympa pour les vacances, cela représente aussi un coût, parfois important, que ce soit en termes de charges fixes (impôts/taxes, entretien, électricité et eau, etc.) ou de travaux.

Durant vos absences (souvent prolongées), votre bien est également plus exposé aux **cambriolages** , mais aussi aux **dégâts naturels** (le temps que vous vous aperceviez que le robinet fuit ou que la chute d'un arbre a brisé une de vos fenêtres, il faut parfois plusieurs mois, et d'ici là votre logement se transformera en piscine intérieure).

D'autant plus qu'à la revente, vous pourriez être surpris par l'addition. En effet, si jamais vous décidez de revendre votre résidence secondaire, vous serez soumis à une **taxe sur la plus-value immobilière** (qui n'existe pas dans le cas de la vente d'une résidence principale), c'est-à-dire sur les bénéfices effectués lors de la revente par rapport au prix d'achat initial. Elle intègre les frais suivants :

- Les prélèvements sociaux de 17,2 % ;
- L'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %.

Il est parfois possible d'être exonéré de la taxe sur la plus-value sous certaines conditions (prix de vente inférieur à 15 000 €, revente d'un bien sinistré, argent de la vente utilisé pour financer une résidence principale...).

Par ailleurs, cette taxe est **dégressive** à partir de la 5^{ème} année. Au bout de 30 ans, l'exonération de cette taxe est totale.

Vous l'aurez compris, on n'investit pas dans une résidence secondaire sur un coup de tête. Il faut se poser les bonnes questions : allez-vous y séjourner régulièrement ? N'allez-vous pas, avec le temps, vous en lasser et préférer partir en vacances ailleurs ? Les charges et les coûts d'entretiens valent-ils la peine d'avoir un pied-à-terre, aussi sympathique soit-il ? Réfléchissez à tout cela avant de vous lancer !

👉 Quelles sont les charges et les taxes liées à une résidence secondaire?

Quand on est propriétaire d'une résidence secondaire, les charges récurrentes ne sont pas toujours ce qu'on pourrait qualifier de... secondaires 😊

La fiscalité d'une résidence secondaire est la même que pour une résidence principale, à savoir :

- **Taxe d'habitation**
- **Taxe foncière**
- **Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)**

L'investissement locatif

L'investissement locatif est le genre d'investissement intelligent qui vous fait réaliser que vous avez atteint une certaine phase de maturité dans votre vie. Lorsqu'on vous pense à investir dans la pierre de cette manière, c'est que vous avez passé l'âge de dépenser tout votre salaire dans une soirée en discothèque et que vous commencez à réfléchir à votre avenir (et c'est tant mieux !).



[le locatif est un investissement pour votre futur]

Un investissement locatif consiste à acheter un bien pour le mettre en location. Le but étant d'en tirer un revenu régulier *via* les loyers perçus et d'effectuer, à terme, une plus-value lors de la revente (à part si vous voulez garder le bien pour vos vieux jours).

👉 Pourquoi faire de l'investissement locatif ?

Le principal avantage de l'investissement locatif, c'est qu'il est plutôt facile à financer. Si vous répondez aux critères d'obtention d'un prêt immobilier, vous avez la possibilité de couvrir le remboursement de vos mensualités de prêt grâce aux loyers perçus avec la location de votre bien. Ainsi, pas besoin de faire de coupe dans votre salaire pour financer votre prêt. Vous pourrez même continuer à vous acheter des cocktails à 25 € 😊

De plus, la demande locative en France est forte. Cela représente donc un investissement beaucoup moins risqué que de placer votre argent dans des crypto-monnaies aux noms obscurs. A cela il faut ajouter que les prix du marché de l'immobilier progressent régulièrement, ce qui permet d'envisager de réaliser une plus-value lors de la revente de votre bien.

👉 Quels désavantages pour l'investissement locatif ?

On ne va pas y aller par quatre chemins : bien souvent, le problème de la location, ce sont... les locataires 😞 Bien que la plupart des personnes qui louent votre logement ne posent aucun souci, il suffit de quelques impayés de loyers ou d'un litige qui s'éternise pour anéantir la rentabilité annuelle de votre bien.

Heureusement, il existe des assurances, aussi appelées **garanties loyers impayés (GLI)**, pour vous protéger contre ce genre de désagrément. A vous de voir si vous êtes prêt à payer ce supplément pour avoir l'esprit tranquille.

Autre ennemi du propriétaire d'un bien en location : la **vacance locative**. Lorsque vous ne trouvez personne pour louer votre bien, vous perdez de l'argent. C'est pour cette raison qu'il est important de bien étudier la **demande locative** dans la zone où vous achetez. Quelques coups de peinture et une jolie décoration peuvent aussi vous aider à rendre votre appartement ou votre maison plus attractifs.

👉 Quelles sont les charges et les taxes liées à un investissement locatif ?

Même si vous mettez votre bien en location, vous êtes tout de même redevable de la **taxe foncière**, que vous n'avez pas le droit de faire payer à vos locataires.

En revanche, il est possible d'imputer la **taxe d'habitation** et la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères** sur le loyer du locataire (à part, bien sûr, si le logement est vacant).

A ces taxes, vous allez devoir ajouter la **déclaration de vos revenus** liés à la location, desquels dépendent le montant des impôts à payer. La fiscalité diffère si votre bien est loué **vide ou meublé**, et si vous bénéficiez d'un **dispositif d'aide de l'Etat** (on parle de tout ça juste après).

👉 Location vide ou meublée ?

Réflexion shakespearienne : to be (meublée) or not to be (meublée) ? Au moment de faire un investissement locatif, beaucoup de propriétaires se demandent s'il faut louer leur bien avec ou sans meubles. Et ce n'est pas qu'une histoire de table au milieu du salon : les différences en termes de rentabilité et de réglementation peuvent être importantes.

- **La location meublée :**

Elle est considérée comme la plus rentable. En fournissant à vos locataires un logement "prêt-à-l'emploi", idéal pour les étudiants, il est possible de demander un loyer plus élevé qu'un bien équivalent non meublé. Un conseil : faites un petit effort sur la décoration pour justifier cette différence et rendre votre habitation encore plus attractive 😊

La **fiscalité** en location meublée est également plus avantageuse. En tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP), vous déclarez des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), et vous êtes considéré comme une entreprise, ce qui vous permet de réduire vos impôts.

En revanche, les maisons ou les appartements meublés ont un **turn-over plus (taux de rotation) important**, en raison d'un bail généralement plus court. Ces

changements fréquents de locataires engendrent un certain nombre de frais qu'il faut prendre en compte. De même, le risque de **vacance locative** est plus important du fait que la demande pour ce genre de location est moins élevée (et plus saisonnière).

- **La location vide (ou non meublée) :**

Bien qu'étant généralement moins rentable que la location meublée, la location vide présente tout de même des avantages :

- Une plus grande facilité à louer votre bien (la demande locative est plus importante pour les biens non meublés), donc moins de risque de **vacance locative** ;
- Un **taux de rotation** moins élevé (possibilité de faire un bail de 3 ans) ;
- Des **coûts d'entretien** plus faibles (pas de meubles à changer ou à faire réparer).

Concernant la fiscalité, vous êtes imposé au "régime réel" , à part si vos revenus fonciers ne dépassent pas 15 000 € par an, auquel cas vous avez la possibilité de relever du régime micro-foncier, qui facilite grandement les démarches administratives.

👉 **Les aides à l'investissement locatif**

Un petit coup de pouce, ça ne se refuse pas ! Il existe plusieurs aides, généralement sous forme d'avantages fiscaux, pour ceux qui souhaitent mettre leur bien en location :

- **Le dispositif Pinel :**

Tous ceux qui s'intéressent de près ou de loin à l'investissement locatif ont déjà entendu parler de la **loi Pinel**. Ce dispositif permet d'obtenir des réductions d'impôts pour les logements neufs construits dans des **zones dites "tendues"**, là où la demande locative excède l'offre.

Quelques conditions sont à remplir pour espérer bénéficier de ce cadeau fiscal :

- Le logement doit être neuf, réhabilité, en construction, en état d'achèvement ou rénové à au moins 25 %.
- Le logement doit être situé en zone A, A Bis ou B1. Le site gouvernemental service-public.fr met à votre disposition un [simulateur en ligne](#) afin de savoir à quelle zone correspond votre commune.
- Le logement doit être loué comme **résidence principale** et non meublé.
- Vous devez **plafonner votre loyer** pour que son montant soit - dans la plupart des cas - 20 % inférieur à la moyenne du marché.
- Votre logement doit être loué à des locataires avec des **revenus inférieurs à un certain plafonds**.

En 2022, **la réduction d'impôt peut atteindre 12 à 21 %** selon les cas. Elle sera ensuite progressivement réduite jusqu'en 2024, où elle ne dépassera plus 14 %.

- **Le dispositif Denormandie :**

Vous souhaitez redonner un coup de jeune à un vieil appartement que vous allez louer ? Le gouvernement vous aide à le faire grâce à la [loi Denormandie](#) ! Si vous effectuez des **travaux de rénovation** dans un bien situé au sein d'une zone "dégradée" , pour ensuite le mettre en location, vous avez la possibilité d'obtenir des **réductions d'impôts**.

Voici les conditions à respecter pour en bénéficier :

- Vous devez acquérir un logement ancien et le **rénover**, ou transformer un local en logement habitable.
- Le logement doit être **loué nu** (non meublé).
- Les travaux doivent représenter au moins **25 %** du coût total de l'opération.
- Le logement doit être situé dans une commune en situation de réhabilitation (convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT), commune labellisée *Cœur de ville*, etc.)
- Le locataire ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal et ses revenus ne peuvent pas dépasser un certain montant.
- Le loyer doit être plafonné ;

La réduction fiscale peut aller de 12 à 21 % selon la durée de location du bien (entre 6 et 12 ans).

- **Le dispositif Loc'Avantages :**

Si vous participez à rendre l'accès au logement accessible au plus grand nombre, on vous remerciera en vous faisant bénéficier d'une réduction d'impôts 😊

Pour en profiter, le principe est simple : vous devez maintenir votre loyer sous le seuil du marché, selon des paliers définis par chaque commune, et louer votre logement à des personnes dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil.

Plus le montant du loyer demandé est bas, plus la réduction d'impôt est importante.

Le montant de la réduction d'impôt dont vous pouvez bénéficier avec Loc'Avantages peut aller **de 15 % à 65 %**.

Le dispositif prévoit 3 "niveaux de loyer" pour définir le montant de l'abattement fiscal :

- **Loc 1** : 15 %, ou 20 % si vous passez par une intermédiation locative, c'est-à-dire un tiers social (association ou organisme agréé par l'Etat) qui simplifie et sécurise la relation entre le locataire et le bailleur.
- **Loc 2** : 35 % ou 40 % avec intermédiation locative.
- **Loc 3** : taux unique de 65 %, l'intermédiation locative étant ici obligatoire.

N'hésitez pas à simuler votre projet Loc'Avantages à l'aide de l'outil mis à disposition par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour avoir une idée plus précise de ce que le dispositif pourrait vous rapporter.

Pour connaître l'ensemble des **11 lois essentielles en immobilier**, n'hésitez pas à lire notre article sur le sujet.

L'achat d'un local à usage professionnel

On y pense moins souvent, et pourtant, l'investissement dans un local commercial peut être très rentable, à condition de connaître les risques potentiels liés à ce type d'achat.

👉 Pourquoi investir dans un local commercial ?

C'est un secret bien gardé : la location d'un local commercial est généralement **deux fois plus rentable** que la location aux particuliers. La rentabilité varie généralement entre 4 et 8 %, selon l'emplacement du commerce.

Un local situé dans une zone très attractive est qualifié d'**emplacement n°1**. C'est ce que vous pouvez trouver de mieux en termes d'emplacement. Les emplacements n°1 se trouvent généralement dans les rues commerçantes des grandes villes, dans une galerie marchande d'un centre commercial, à proximité d'une zone à fort passage, etc.

Viennent ensuite les **emplacements dits 1 bis** puis les **emplacements n° 2**. Bien que leur potentiel commercial soit moins élevé, ils sont bien souvent moins chers à l'achat et leur rentabilité est plus intéressante.

L'autre avantage de l'investissement à usage professionnel, c'est la stabilité des contrats de location. **Le bail d'un local commercial est de minimum 9 ans**, contre 3 ans pour location d'un bien à un particulier. Le **taux de rotation** est donc plus faible, sans compter que les impayés sont aussi plus rares de la part d'un professionnel.

👉 Quels inconvénients pour l'achat d'un local commercial ?

L'excellente rentabilité d'un local commercial fait que beaucoup d'acheteurs sont intéressés par ce type d'investissement. Or, l'offre dans ce secteur est beaucoup plus faible que dans l'immobilier locatif. Conséquence : c'est la guerre entre les acheteurs, surtout lorsqu'il s'agit de s'arracher les emplacements privilégiés.

Le second désavantage de la location à usage professionnel, c'est que la **vacance locative** entre deux locataires peut être longue. Plusieurs mois peuvent

s'écouler avant que vous ne parveniez à réunir les dossiers et faire le tri afin de trouver un locataire sérieux – qui tienne dans le temps avec son commerce.

👉 **Quelles sont les charges et les taxes liées à un local commercial ?**

Comme pour les autres types de propriétés, un local commercial est soumis à la **taxe foncière** et à la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)**.

Néanmoins, en tant que propriétaire du local, vous pouvez demander au locataire de payer ces deux taxes, à condition que cela soit convenu entre les deux parties à la signature du contrat.

Quant à la **cotisation foncière des entreprises (CFE)**, rassurez-vous, elle est dûe par le propriétaire de l'entreprise (partout où il possède des locaux physiques) et non par le propriétaire des locaux.

En revanche, un local commercial n'est en principe pas soumis à la taxe d'habitation, à conditions de répondre à certains critères :

- Les locaux ont une entrée séparée de celle de l'habitation;
- Les locaux sont soumis à la cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
- L'aménagement des locaux ne permet pas de les utiliser comme une habitation.

Neuf ou ancien : que choisir ?

Si vous voulez avoir l'air pro quand on vous pose des questions à propos de votre projet immobilier, rien de tel que de placer une tirade assez classe du genre : « *j'hésite vraiment à placer mes billes dans l'neuf ou dans l'ancien tu vois* ».

Et pour cause ! C'est un paramètre important à prendre en compte lorsque vous envisagez d'acheter un bien immobilier. Pour vous aider à peser le pour et le contre, voici les principaux avantages et inconvénients du neuf ou de l'ancien :

ACHETER DANS LE NEUF OU L'ANCIEN ?

LE POUR ET LE CONTRE

ANCIEN



LES AVANTAGES

- Prix moyen à l'achat plus économique que le neuf
- Nombre de biens en vente plus élevé
- Emménagement rapide après signature du compromis de vente (3-4 mois)
- Possibilité de vivre dans l'hyper-centre
- Possibilité d'acquérir des biens au charme et à l'architecture travaillés
- Avantages fiscaux en cas de rénovation (Loi Malraux, loi Denormandie, dispositif Loc'Avantages)

LES INCONVENIENTS



- Isolation thermique et sonore parfois défaillantes
- Travaux de rénovation à prévoir régulièrement
- Charges communes qui peuvent être élevées
- Frais de notaire importants (environ 8 % du prix d'achat)

NEUF



LES AVANTAGES

- Frais de notaire peu élevés (2 à 3 % du prix de vente)
- Aucun travaux à prévoir
- Peu de maintenance pendant les 10 premières années
- Bonnes performances énergétiques et phoniques
- Equipements modernes (ascenseur, parking, balcon...)
- Réductions d'impôts avec le dispositif Pinel

LES INCONVENIENTS



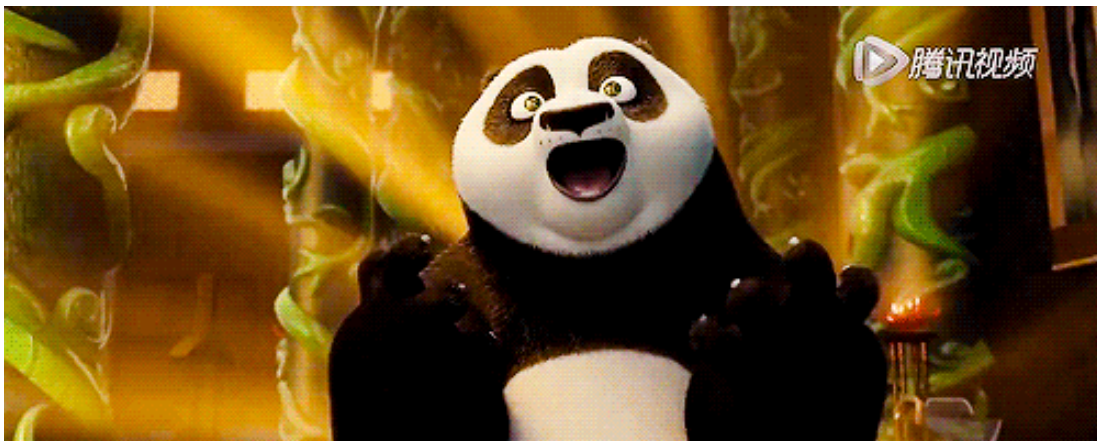
- Prix à l'achat plus élevé
- Nombre de logements en vente plus limité
- Localisation souvent en-dehors des centres-villes
- Risques liés à l'achat sur plan (résultat décevant, malfaçons...)
- Période d'acquisition longue
- Architecture qui peut manquer de charme

Comment choisir son assurance de prêt selon le type d'achat immobilier ?

Rares sont ceux qui peuvent se permettre d'acheter un bien immobilier sans passer par la case "prêt bancaire" (à part si vous avez trouvé le trésor caché de Pablo Escobar, et dans ce cas-là on vous suggère de rapidement vous en débarrasser).

Or, il est obligatoire de souscrire à une assurance de prêt immobilier si vous voulez obtenir un crédit auprès de votre banque. Ce qui - vous vous en doutez - a un coût : jusqu'à 30 % du montant de votre prêt.

La première bonne nouvelle, c'est que depuis l'entrée en vigueur de la loi Lagarde en 2010, vous n'êtes plus obligé de passer par l'assurance proposée par votre banque. Désormais, libre à vous de choisir votre assureur !



[Avouez que c'est la tête que vous avez fait en apprenant que vous êtes libre de choisir n'importe quelle assureur de prêt immobilier]

Et ce n'est pas tout : la récente loi Lemoine, qui sera appliquée à partir du 1er juin prochain, met définitivement fin aux "contrats-menottes", qui vous empêchaient de résilier librement votre assurance de prêt. Désormais, il sera possible de **changer d'assurance à tout moment**, sans frais ni pénalités.

L'autre bonne nouvelle, c'est que l'assurance de prêt est le domaine où il est possible de réaliser le plus d'économies. Grâce aux nouvelles lois du secteur, qui ont ouvert la voie à la concurrence, il est désormais possible de réaliser **jusqu'à**

48 000 € d'économies sur votre assurance emprunteur. Les clients d'Assurly ont récemment témoigné à ce sujet.

Ce montant économisé, loin d'être négligeable, peut faire la différence lorsque vous acquérez un bien immobilier, en optimisant considérablement la rentabilité de votre achat.

👉 **A chaque type d'achat son assurance**

Selon le type d'investissement que vous souhaitez réaliser en achetant un bien immobilier, la couverture d'assurance prêt ne sera pas la même.

Dans le cadre de **l'achat d'une résidence principale**, les banques vont vous demander de vous protéger contre au moins 4 risques :

Au total, il existe **4 types de garanties** en assurance emprunteur :

- La garantie décès ;
- La garantie PTIA (Perte Totale et Irréversible d'Autonomie) ;
- Les garanties d'invalidité IPT (Invalidité Permanente Totale) et IPP (Invalidité Permanente Partielle) ;
- La garantie ITT (Incapacité Temporaire Totale).

Autrement dit, quel que soit l'assureur auquel vous décidez de souscrire, celui-ci devra inclure ces 4 garanties minimales dans votre contrat.

En revanche, pour un **investissement locatif**, c'est un peu différent. Seules 2 garanties sont alors obligatoires :

- La garantie décès ;
- La garantie PTIA.

Le reste des garanties est alors facultatif. Cela a un impact sur le prix de votre contrat d'assurance, puisqu'il sera en général moins cher dans le cas d'un investissement locatif.

Pour avoir une idée plus précise du montant que vous aurez à payer pour votre assurance, n'hésitez pas à réaliser un devis 100 % en ligne, en quelques minutes seulement.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Il existe plusieurs types d'achat immobilier : résidence principale, résidence secondaire, achat à usage commercial ou encore investissement locatif.
- Si votre objectif est de tirer des revenus de la location d'un bien, vous devrez choisir entre la location vide ou la location meublée, chacune d'entre elles ayant ses propres avantages et inconvénients.
- L'un des choix les plus importants au moment d'acheter est de décider entre l'acquisition d'un bien neuf ou ancien.
- Grâce à l'ouverture du secteur des assurances de prêt immobilier, il est désormais possible de réaliser **jusqu'à 48 000 €** en choisissant la bonne assurance.
- Le type de contrat d'assurance de prêt diffère selon la nature de votre achat immobilier.