



Alistora

Votre maison de rêve en Espagne

Le guide complet pour acheter un bien neuf sur la côte espagnole



TABLE DES MATIÈRES

Table des matières

01 Pourquoi l'Espagne ?

L'Espagne est-elle le bon choix ? Nous comparons le climat, le coût de la vie et les prix de l'immobilier avec la France.

02 Les trois côtes comparées

Quelle région vous convient ? Nous comparons la Costa Blanca, la Costa Cálida et la Costa del Sol sur le climat, l'ambiance, le niveau de prix et l'offre.

03 Types de biens & guide budget

Que pouvez-vous obtenir pour votre budget ? Nous présentons les types de biens les plus courants et ce à quoi vous pouvez vous attendre par gamme de prix.

04 Le processus d'achat étape par étape

Comment ça fonctionne exactement ? De la première recherche à la remise des clés — nous vous guidons à chaque étape.

05 Tous les coûts en détail

Combien ça coûte vraiment, tout compris ? Nous fournissons un aperçu complet de tous les frais annexes lors de l'achat d'un bien neuf en Espagne.

06 Financement & hypothèque

Puis-je financer cet achat ? Oui — les banques espagnoles accordent des prêts hypothécaires aux non-résidents. Voici comment ça fonctionne.

07 Impôts & charges annuelles

Combien coûte l'entretien annuel d'un bien en Espagne ? Un aperçu de tous les impôts et charges annuelles.

08 Golden Visa & résidence

Peut-on obtenir un permis de séjour par investissement immobilier ? Un aperçu des possibilités.

09 Checklist & prochaines étapes

Que faire maintenant ? Utilisez cette checklist pour bien vous préparer.

À PROPOS DE CE GUIDE

Ce guide vous accompagne tout au long du processus d'achat en Espagne — de la recherche à la remise des clés. Conseil : utilisez la checklist du chapitre 9.

CHAPITRE

01 Pourquoi l'Espagne ?

L'Espagne est-elle le bon choix ? Nous comparons le climat, le coût de la vie et les prix de l'immobilier avec la France.

Comparaison climatique

L'Espagne bénéficie de plus de 300 jours d'ensoleillement par an le long de la côte méditerranéenne. Comparez cela avec une moyenne de 1.800 heures d'ensoleillement en France, et il est facile de comprendre pourquoi tant de Français font le pas.

La température moyenne en hiver atteint 12-18°C sur la Costa Blanca, alors qu'en France elle oscille entre 3 et 7°C.

	Espagne (côte)	France (Nord)	France (Sud)	Belgique
Jours ensoleillés/an	300+	150-170	250-280	150-170
Temp. moy. hiver	12-18°C	3-7°C	6-12°C	2-6°C
Temp. moy. été	28-34°C	20-25°C	26-32°C	18-23°C
Mois pluvieux	2-3	7-9	3-5	8-10

Coût de la vie

La vie quotidienne en Espagne est nettement moins chère qu'en France. De l'alimentation aux restaurants, de la santé à l'énergie — vous économisez en moyenne 20 à 35 % sur vos dépenses mensuelles.

Catégorie	Espagne	France	Différence
Courses (mois)	€250-350	€400-550	-30%
Restaurant (2 pers.)	€30-50	€50-80	-35%
Énergie (mois)	€80-120	€140-220	-40%
Assurance maladie	€50-100/m	€100-150/m	-40%

LE SAVIEZ-VOUS ?

Un couple moyen économise 800 à 1.200 € par mois sur le coût de la vie en vivant en Espagne au lieu de la France.

Prix immobiliers au m²

L'immobilier neuf sur la côte espagnole offre un excellent rapport qualité-prix. Pour le prix d'un appartement à Paris, vous pouvez acheter une villa spacieuse avec piscine sur la Costa Blanca.

Localisation	€/m² neuf
Costa Blanca Sud	€1.800 - €3.200
Costa Cálida	€1.600 - €2.800
Costa del Sol	€2.500 - €5.500
Paris	€8.000 - €14.000
Lyon	€3.500 - €5.500
Marseille	€2.800 - €4.500

Accessibilité

Vols directs depuis Paris, Lyon et Marseille vers Alicante, Murcie et Málaga en seulement 2 heures. Avec plusieurs vols quotidiens, un week-end en Espagne est aussi simple qu'une excursion d'une journée.

En voiture, la Costa Blanca est accessible en environ 10-12 heures par les autoroutes françaises.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Depuis Paris, il y a 4-6 vols directs quotidiens vers Alicante (Ryanair, Vueling, Air France) à partir de €50 aller-retour.

Mode de vie & santé

Le climat méditerranéen et le mode de vie en plein air ont des effets positifs prouvés sur la santé. L'Espagne figure systématiquement dans le top 5 des pays ayant l'espérance de vie la plus élevée au monde.

La vie sociale se déroule en grande partie en extérieur : terrasses, marchés, plages et sentiers de randonnée sont accessibles toute l'année.

CHAPITRE

02 Les trois côtes comparées

Quelle région vous convient ? Nous comparons la Costa Blanca, la Costa Cálida et la Costa del Sol sur le climat, l'ambiance, le niveau de prix et l'offre.

Costa Blanca

La Costa Blanca, de Dénia à Pilar de la Horadada, est la côte la plus populaire auprès des acheteurs nord-européens. La zone offre un mélange parfait d'animation touristique et de villages tranquilles.

Villes populaires : Torrevieja, Orihuela Costa, Benidorm, Altea, Jávea, Calpe.

La région dispose d'excellentes écoles internationales, d'hôpitaux avec du personnel multilingue et d'un vaste réseau d'expatriés.

IDÉAL POUR

Familles, retraités et investisseurs recherchant un marché éprouvé avec de bonnes infrastructures.

Costa Cálida

La Costa Cálida (Murcie) est l'étoile montante de la côte espagnole. Avec les prix les plus bas et le climat le plus chaud, cette région offre un excellent rapport qualité-prix.

Villes populaires : San Pedro del Pinatar, San Javier, Mazarrón, Águilas, Mar Menor.

La zone autour du Mar Menor (la plus grande lagune d'eau salée d'Europe) est particulièrement prisée des acheteurs recherchant la tranquillité.

IDÉAL POUR

Acheteurs soucieux de leur budget, amateurs de tranquillité et ceux qui souhaitent investir avant la hausse des prix.

Costa del Sol

La Costa del Sol est la côte la plus internationale d'Espagne. Avec Marbella comme nom le plus célèbre, cette région attire des acheteurs du monde entier.

Villes populaires : Marbella, Estepona, Fuengirola, Mijas, Nerja, Benalmádena.

La région offre la sélection la plus luxueuse, avec des complexes de type resort, des terrains de golf et des équipements haut de gamme.

IDÉAL POUR

Acheteurs de luxe, investisseurs Golden Visa et ceux qui recherchent un style de vie international.

Tableau comparatif

	Costa Blanca	Costa Cálida	Costa del Sol
Niveau de prix	Moyen	Bas	Élevé
Neuf moyen	€200K - €450K	€150K - €350K	€300K - €800K
Aéroport	Alicante (ALC)	Murcia (RMU)	Málaga (AGP)
Communauté expat	Très grande	En croissance	Très grande
Ambiance	Mix touristique/calme	Calme, authentique	International, luxe
Terrains de golf	20+	10+	70+

CHAPITRE

03 Types de biens & guide budget

Que pouvez-vous obtenir pour votre budget ? Nous présentons les types de biens les plus courants et ce à quoi vous pouvez vous attendre par gamme de prix.

Appartement

Idéal comme résidence de vacances ou premier investissement. Souvent dans un complexe avec piscine et jardin communs. 2-3 chambres, terrasse avec vue mer.

Fourchette de prix : €150.000 – €350.000

Penthouse

Dernier étage avec grande terrasse sur le toit et souvent vue panoramique. Finitions luxueuses, solarium privé. Populaire auprès des acheteurs combinant espace et vue.

Fourchette de prix : €250.000 – €600.000

Maison mitoyenne

Deux à trois étages avec jardin privé et souvent piscine propre. Le compromis idéal entre appartement et villa. Adapté à la résidence permanente.

Fourchette de prix : €220.000 – €450.000

Villa

Individuelle avec jardin privé, piscine et parking. De compact (3 chambres) à luxe (5+ chambres avec maison d'hôtes). L'expérience ultime de l'Espagne.

Fourchette de prix : €280.000 – €1.500.000+

Que pouvez-vous obtenir pour votre budget ?

€150.000 – €250.000

Budget débutant

Dans cette gamme de prix, vous trouverez des appartements modernes de 2 chambres dans des complexes avec piscine commune. Surtout sur la Costa Cálida et la Costa Blanca Sud.

Typique : 65–85 m², terrasse, cuisine ouverte, place de parking.

€250.000 – €400.000

Budget moyen

Le segment le plus populaire. Appartements spacieux de 3 chambres, penthouses ou villas compactes. Souvent avec piscine privée ou semi-privée.

Typique : 90–140 m², grande terrasse ou jardin, parking, débarras.

€400.000+

Budget premium

Villas de luxe avec piscine privée, jardins spacieux et finitions haut de gamme. Sur la Costa del Sol, également des propriétés de resort avec installations 5 étoiles.

Typique : 150–300+ m², piscine privée, garage, domotique, vue mer.

Neuf vs revente

	Neuf	Ancien
Prix	Transparent, fixe	Négociable
État	Parfait, garantie 10 ans	Variable, inspection nécessaire
Taxe	IVA 10% + AJD 1,5%	ITP 7–10%
Agencement	Souvent choix d'options	Fixe
Classe énergie	A ou B	Souvent D–G
Délai	12–24 mois	Disponible immédiatement

CHAPITRE

04 Le processus d'achat étape par étape

Comment ça fonctionne exactement ? De la première recherche à la remise des clés — nous vous guidons à chaque étape.

- 1 Recherche & définir vos besoins** 1-3 mois · €0
Définissez votre budget, votre région préférée et le type de bien. Parcourez les offres sur alistora.com.
- 2 Demander le numéro NIE** 1-6 semaines · €12-300
Demandez votre numéro d'identification fiscale au consulat ou en Espagne.
- 3 Visites & sélection** 3-5 jours · Frais de voyage
Planifiez un voyage de visite et découvrez vos projets favoris sur place.
- 4 Réservation** 1-2 jours · €3.000 – €10.000
Signez un contrat de réservation et versez un acompte pour sécuriser le bien.
- 5 Engager un avocat** 1 semaine · 1-1,5%
Un avocat indépendant vérifie le titre de propriété et accompagne la transaction.
- 6 Ouvrir un compte bancaire espagnol** 1-2 semaines · €0-50
Nécessaire pour les paiements, l'hypothèque et les services publics. CaixaBank, Sabadell ou BBVA.
- 7 Signer le contrat d'achat** 1-2 semaines · 30% du prix d'achat
Le contrato de compraventa avec le prix, l'échéancier de paiement et la date de livraison.
- 8 Phase de construction (neuf)** 12-24 mois · Versements selon échéancier
Le promoteur construit votre bien. Vous recevez des mises à jour régulières sur l'avancement.
- 9 Obtenir un prêt hypothécaire (optionnel)** 4-8 semaines · €300-500
Les banques espagnoles financent jusqu'à 70% pour les non-résidents. Demande environ 3 mois avant la livraison.

10

Notaire & remise des clés

1 jour · 70% + frais annexes

Chez le notaire, vous signez l'escritura, payez le solde et recevez les clés.

CHAPITRE

05 Tous les coûts en détail

Combien ça coûte vraiment, tout compris ? Nous fournissons un aperçu complet de tous les frais annexes lors de l'achat d'un bien neuf en Espagne.

Détail des frais d'achat

Poste de coût	Pourcentage / montant	Explication
IVA (TVA neuf)	10%	Obligatoire pour le neuf
AJD (droit de timbre)	1,2-1,5%	Selon la région
Notaire	€600-1.200	Rédaction de l'acte
Registre foncier	€400-700	Inscription de la propriété
Avocat	1-1,5%	Minimum €1.500
Frais bancaires	€0-300	Compte + virements
Expertise (hypothèque)	€300-500	Uniquement avec financement

Exemples de coûts détaillés

Exemple 1 : Appartement €180.000

Débutant — Costa Cálida

Prix d'achat	€180.000
IVA (10%)	€18.000
AJD (1,5%)	€2.700
Notaire	€750
Registre foncier	€450
Avocat (1%)	€1.800
Frais bancaires	€150
Total frais annexes	€23.850 (13,3%)
TOTAL TOUT COMPRIS	€203.850

Exemple 2 : Villa €320.000

Moyen de gamme — Costa Blanca

Prix d'achat	€320.000
IVA (10%)	€32.000
AJD (1,5%)	€4.800
Notaire	€950
Registre foncier	€600
Avocat (1%)	€3.200
Frais bancaires	€200
Total frais annexes	€41.750 (13,0%)
TOTAL TOUT COMPRIS	€361.750

Exemple 3 : Villa de luxe €550.000

Premium — Costa del Sol

Prix d'achat	€550.000
IVA (10%)	€55.000
AJD (1,2%)	€6.600
Notaire	€1.100
Registre foncier	€700
Avocat (1%)	€5.500
Frais bancaires	€250
Total frais annexes	€69.150 (12,6%)
TOTAL TOUT COMPRIS	€619.150

Aperçu des coûts mensuels

Charges mensuelles	Appartement €180K	Villa €320K	Villa luxe €550K
Hypothèque (70%, 25a, 4%)	€665	€1.180	€2.030
Charges communes	€50-80	€80-150	€150-300
IBI (mensuel)	€30-50	€50-80	€80-130
Assurance	€20-35	€35-50	€50-80
Charges	€80-120	€120-180	€150-250
Total/mois	€845-950	€1.465-1.640	€2.460-2.790

CHAPITRE

06 Financement & hypothèque

Puis-je financer cet achat ? Oui — les banques espagnoles accordent des prêts hypothécaires aux non-résidents. Voici comment ça fonctionne.

Hypothèque pour non-résidents

En tant que non-résident, vous pouvez financer jusqu'à 60-70% de la valeur d'expertise auprès d'une banque espagnole. La banque se base sur la valeur d'expertise (tasación), pas sur le prix d'achat.

Important : vous devez disposer d'au moins 30% de fonds propres, plus environ 13% pour les frais annexes. Comptez donc 40-45% d'apport personnel du prix total.

Taux d'intérêt & durées

Taux actuels (2026) :

- Taux variable : Euribor + 1,5-2,5% (total env. 3,5-5%)
- Taux fixe : 3,5-5%
- Durée : maximum 20-25 ans
- Âge maximum à l'échéance : 70-75 ans

Calcul des mensualités

Prix d'achat	Hypothèque (70%)	Mensualité (4%, 25a)
€180.000	€126.000	€665
€250.000	€175.000	€924
€320.000	€224.000	€1.183
€400.000	€280.000	€1.478
€550.000	€385.000	€2.033

Documents requis

- Passeport et numéro NIE
- Justificatifs de revenus (bulletins de salaire 3 mois)
- Déclarations fiscales (2 dernières années)
- Contrat de travail ou justificatif d'activité indépendante
- Relevés bancaires (6 derniers mois)
- Aperçu des crédits existants
- Contrat d'achat ou réservation

CHAPITRE

07 Impôts & charges annuelles

Combien coûte l'entretien annuel d'un bien en Espagne ? Un aperçu de tous les impôts et charges annuelles.

IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

La taxe foncière espagnole. Taux : 0,4-1,1% de la valeur cadastrale. La valeur cadastrale est généralement 30-50% de la valeur marchande.

Bien €250.000, valeur cadastrale €100.000 → IBI env. €500-800/an

Basura

Taxe sur les ordures ménagères, prélevée par la municipalité. Montant variable de €50 à €200 par an selon la commune.

Comunidad de propietarios

Contribution mensuelle pour l'entretien des parties communes (piscine, jardin, ascenseur).

Appartement : €50-150/mois. Villa : €30-100/mois.

Impôt non-résident (IRNR)

Impôt annuel sur un revenu forfaitaire : 1,1-2% de la valeur cadastrale, taxé à 19% (UE) ou 24% (hors UE).

Valeur cadastrale €100.000 × 1,1% × 19% = €209/an (UE)

Impôt sur la fortune

Exonération €700.000 pour non-résidents. Taux : 0,2-3,5% sur la part au-dessus de l'exonération.

Pertinent uniquement pour les biens plus chers.

Aperçu des coûts annuels

Charges annuelles	Bien €180K	Bien €320K	Bien €550K
IBI	€350-500	€500-800	€800-1.200
Basura	€80-150	€80-150	€100-200
Comunidad	€600-1.200	€960-1.800	€1.800-3.600
IRNR (UE)	€120-180	€200-320	€340-550
Assurance	€200-350	€350-500	€500-800
Total/an	€1.350-2.380	€2.090-3.570	€3.540-6.350

CHAPITRE

08 Golden Visa & résidence

Peut-on obtenir un permis de séjour par investissement immobilier ? Un aperçu des possibilités.

Programme Golden Visa

Le Golden Visa est un permis de séjour pour les citoyens non-UE qui investissent au moins €500.000 dans l'immobilier espagnol. Avantages :

- Droit de résidence pour vous et votre famille
- Libre circulation dans l'espace Schengen
- Aucun séjour minimum requis
- Droit de travailler en Espagne
- Accès à la résidence permanente après 5 ans

Note : le gouvernement espagnol a annoncé qu'il pourrait revoir le programme. Consultez toujours un spécialiste pour connaître le statut actuel.

Alternative : visa non lucratif

Pour les citoyens non-UE qui ne souhaitent pas investir €500.000 mais veulent vivre en Espagne, le visa non lucratif est une option. Conditions :

- Preuve de moyens financiers suffisants (env. €30.000/an)
- Assurance maladie en Espagne
- Casier judiciaire vierge
- Pas de permis de travail inclus

Ce visa est également populaire auprès des retraités.

CHAPITRE

09 Checklist & prochaines étapes

Que faire maintenant ? Utilisez cette checklist pour bien vous préparer.

Votre checklist

- ☐ Définir le budget (y compris 13% de frais annexes)
- ☐ Choisir la région souhaitée (Costa Blanca, Cálida ou del Sol)
- ☐ Déterminer le type de bien (appartement, maison mitoyenne, villa)
- ☐ Parcourir les offres sur alistora.com
- ☐ Sauvegarder les favoris et comparer
- ☐ Demander le numéro NIE (commencez tôt !)
- ☐ Explorer le financement (fonds propres + hypothèque)
- ☐ Planifier un voyage de visite
- ☐ Sélectionner un avocat indépendant
- ☐ Ouvrir un compte bancaire espagnol
- ☐ Signer le contrat de réservation
- ☐ Faire vérifier le contrat d'achat par l'avocat
- ☐ Suivre l'échéancier de paiement
- ☐ Demander l'hypothèque (3 mois avant la livraison)
- ☐ Transférer les services publics
- ☐ Souscrire une assurance habitation
- ☐ Signer l'escritura chez le notaire
- ☐ Enregistrer la propriété au registre foncier
- ☐ Organiser IBI et basura
- ☐ Profiter de votre nouveau bien !

Prêt à trouver la maison de vos rêves ?

Sur alistora.com, vous trouverez plus de 300 projets neufs sur la Costa Blanca, la Costa Cálida et la Costa del Sol. Filtrez par localisation, type, prix et caractéristiques — et trouvez le bien qui vous convient. Planifiez une visite sans engagement et découvrez vos projets favoris sur place.

alistora.com



Votre partenaire pour l'immobilier neuf sur la côte espagnole

alistora.com

info@alistora.com

300+ projets neufs · 3 régions côtières