

GUIDE IMMO



ACHETER

Conseils pour une acquisition sereine

ACHETER

est le rêve de nombreux français mais cela génère beaucoup d'interrogations, d'inquiétudes... Retrouvez tous nos conseils pour une acquisition sereine de votre futur chez-vous !





SOMMAIRE

06**Acheter un bien**

Différences entre ancien & neuf	08
La recherche du bien idéal	10
Les solutions de financement	12
Les avantages fiscaux	13

14**Acheter sur plan**

Le programme qui vous convient	16
Les modalités de paiement en VEFA	16
Étapes.....	17

18**Bien préparer son déménagement**

Anticipation	20
A faire les derniers jours.....	21
Jour J.....	22

GUIDE IMMO

ACHETER DANS L'ANCIEN OU DANS LE NEUF ?



ACHETER UN BIEN

dans l'ancien ? dans le neuf ?
avantages & inconvénients



LES DIFFÉRENCES ENTRE ANCIEN & NEUF

Afin d'être en capacité de réfléchir sereinement à votre projet d'acquisition, il est nécessaire de connaître précisément la différence entre acquérir un bien dans l'ancien et dans le neuf.

- **LE PRIX**

Dans l'ancien, le prix dépend de l'offre et de la demande. Souvent, le prix d'acquisition est moins cher dans l'ancien mais n'oubliez pas de prévoir les frais annexes : rénovation, réaménagement...

Dans le neuf, on estime généralement que le prix est supérieur d'environ 15 % mais les équipements sont neufs, vous réalisez des économies d'énergies...

- **LES FRAIS DE NOTAIRE**

7 à 8 % dans l'ancien

3 à 4 % dans le neuf et dans la construction les frais de notaire ne portent que sur le terrain !

- **LES PRÊTS AIDÉS**

Pour le neuf, vous disposez jusqu'en 2022 du Prêt à Taux Zéro et pour les appartements en VEFA de la loi PINEL

Pour l'ancien, seules des aides pour les travaux permettant d'augmenter les performances énergétique sont proposés par l'Etat.



ANCIEN OU NEUF ?

C'est aussi avant tout une question de confort du logement !

Dans l'ancien, on peut trouver chaussure à son pied, dans le neuf, on bénéficie des dernières normes.

- **LES DÉLAIS**

Dans l'ancien les délais d'acquisition sont plus courts (en moyenne 3 à 4 mois) mais le paiement s'effectue en une seule fois.

Dans le neuf, les délais de réalisation avoisinent plutôt les 12 à 18 mois au lancement d'un programme mais le paiement est échelonné pendant toute la durée des travaux jusqu'à la livraison.

- **L'EMPLACEMENT**

On ne le répète jamais assez, l'emplacement est souvent LE critère qui fait la différence. L'ancien dispose généralement d'un choix plus vaste que le neuf.

- **L'AMBIANCE & LE CARACTÈRE**

L'avantage principal du neuf est le sur-mesure contrairement à l'ancien où parfois il faut prévoir des travaux de "rafraichissement" mais si vous aimez le charme des vieilles pierres l'ancien répondra à vos attentes ! Tout est une question de goût !

- **LES CHARGES**

Dans l'ancien, on doit prévoir l'entretien, les travaux après l'achat ou dans les années à venir, les éventuels vices cachés. Dans le neuf, pas de travaux à prévoir, les charges sont souvent réduites et vous disposez de toutes les garanties nécessaires.

LA RECHERCHE DU BIEN IDÉAL

Tout le monde le sait, il n'est pas toujours évident de trouver LA perle rare : la maison ou l'appartement de nos rêves avec toutes les offres à disposition ! Voici les étapes à respecter pour une acquisition sereine.

2A L'Agence vous accompagne dans cette recherche du bien idéal ! Vous avez un cahier des charges bien précis ? N'hésitez pas à nous indiquer vos attentes pour que nous vous accompagnions dans vos recherches.

Confier votre recherche à un agent immobilier vous permet de multiplier votre chance de trouver le bien idéal par 3 !

Définir votre budget et votre cahier des charges

Bien évidemment la première étape est de définir son budget afin de bien sélectionner les biens qui peuvent correspondre et en cas de coup de coeur il faut être réactif !

Découvrir vos attentes, votre mode de vie, vos goûts pour appréhender au mieux vos besoins est primordial. Il convient de bien connaître vos besoins, envies : les points qui sont pour vous indispensables et ceux qui seraient un plus !

Les visites

L'agent immobilier va vous proposer un ou plusieurs biens correspondant à votre recherche :

Examinez la distribution des pièces, l'état du logement, la luminosité, essayez d'imaginer vos meubles et votre vie dans les espaces.

Si vous achetez un bien en copropriété, exigez le diagnostic technique de l'immeuble, mais aussi le carnet d'entretien et l'état daté que le syndic est obligé de tenir à votre disposition. Ils vous fourniront des informations sur le niveau des charges que vous devrez honorer en plus de votre crédit.

L'offre d'achat

Une offre d'achat écrite doit comporter les mentions suivantes :

- La description du bien, sa superficie, sa localisation...
- Le prix d'achat.
- La durée de validité de l'offre, entre 5 et 10 jours
- Les modalités de réponse du vendeur (lettre recommandée A/R ou voie d'huissier).
- La durée du délai de rétractation.
- Les conditions suspensives (obtention du prêt, du permis de construire...).
- Le financement du bien (crédit, montant de l'apport personnel...).

Le compromis de vente

Vous pouvez également signé un compromis de vente dans la semaine qui suit l'offre d'achat acceptée par les propriétaires. Il convient de décider avec le vendeur du délai entre la signature de la promesse de vente et l'acte définitif.



Vous faire accompagner, pour plus de simplicité !



LES SOLUTIONS DE FINANCEMENT

De nombreuses possibilités s'offrent à vous pour financer l'achat de votre futur bien. Vous pouvez combiner différentes solutions pour souscrire le meilleur crédit immobilier. Assurez-vous d'être bien accompagné afin de bénéficier de toutes les solutions vous permettant le meilleur financement pour votre achat immobilier !

L'épargne logement : CEL/PEL

Le plan épargne logement et le compte épargne logement sont deux produits d'épargne qui vous permettent de bénéficier, sous conditions, d'un prêt immobilier à un taux très intéressant.

Les PEL et CEL ouverts avant 2018 sont aujourd'hui les plus avantageux car ils permettent de bénéficier en plus de la prime d'Etat.

L'intérêt principal est qu'un membre de votre famille pour également vous céder ses droits à prêt et que vous pouvez les cumuler avec les vôtres pour obtenir un montant emprunté plus important.

Le Prêt à Taux Zéro

Comme son nom l'indique, il s'agit d'un prêt sans intérêt mis en place par l'Etat. Il est accordé sous réserves de répondre à certaines conditions de ressources, de coût global de l'opération immobilière... à toutes les personnes dites « primo-accédants » qui souhaitent devenir propriétaire de leur résidence principale ou qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale depuis plus de 2 ans.

Pour bénéficier de ce prêt, il convient de ne pas dépasser un certain plafond de ressources fonction de la commune dans laquelle vous souhaitez habiter.

LE PRÊT "ACTION LOGEMENT"

Ce prêt pour la construction et l'acquisition dans le neuf permet à chaque salarié d'une entreprise du secteur privé employant au moins dix personnes de financer une partie du coût de sa résidence principale à taux préférentiel. Le montant du prêt peut être compris en fonction de la zone géographique.

Ce prêt est soumis à l'accord de votre entreprise selon une enveloppe annuelle définie réglementairement et sous conditions de plafonds de ressources.

LE PRÊT ACCESSION SOCIALE

Le Prêt Accession Sociale (PAS) est un prêt immobilier réglementé par l'Etat permettant à l'emprunteur de percevoir l'Aide Personnalisée au Logement (APL) délivrée par la CAF. Ce dispositif a été mis en place par l'Etat pour favoriser l'accès à la propriété pour les familles aux revenus modestes. Destiné au financement de votre résidence principale sous condition d'y résider au moins huit mois par an pendant une durée minimale de six ans, le total de vos revenus ne doit pas être supérieur aux plafonds indiqués ni inférieur au neuvième du coût total de l'opération.

LES AVANTAGES FISCAUX POUR VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE

NE PLUS PAYER DE LOYER

Rembourser un prêt plutôt que de payer un loyer pour, une fois le crédit immobilier remboursé, ne plus avoir à payer aucun loyer : voici un avantage important. Les loyers augmentent tous les 2 ans de 2 % en moyenne alors que, dans le cadre d'un crédit immobilier, les remboursements restent stables année après année. Il ne vous restera qu'à être redevable de la taxe foncière annuelle.

BÉNÉFICIER D'UNE PLUS-VALUE À LA REVENTE

La plus-value que vous réalisez en vendant votre résidence principale n'est pas imposable sur le revenu.

PRÉPAREZ L'AVENIR

Au moment de votre arrivée en retraite, vos revenus diminuent alors que le loyer, lui, continue d'augmenter. Ce changement de situation financière contraint ainsi de nombreuses personnes à changer de logement à ce moment de leur vie.

Devenir propriétaire est donc un avantage, que ce soit pour votre confort de vie, votre tranquillité d'esprit ou votre porte-monnaie.

ACHETER

GUIDE IMMO



ACHETER SUR PLAN

Acheter un bien neuf en VEFA
(Vente en l'état futur d'achèvement)



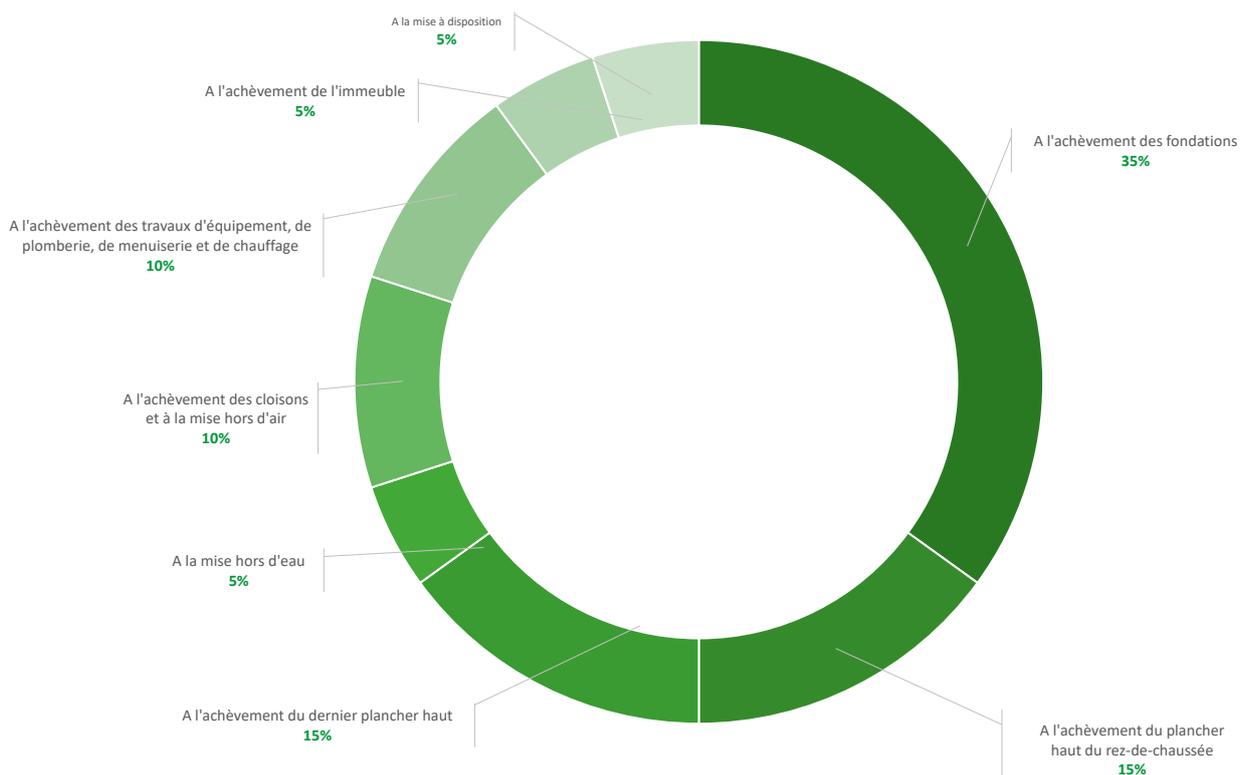


RECHERCHEZ LE PROGRAMME QUI VOUS CONVIENT !

Il n'est pas évident d'acheter un bien qui n'existe pas encore et réussir à se projeter sur plan mais quelques conseils peuvent vous aider :

- visiter le quartier et son environnement
- faire appel à une agence immobilière qui ciblera les biens selon vos critères
- déterminer quels sont les critères les plus importants pour vous : parking, terrasse, gardien, luminosité...
- étudier les différents plans de votre futur logement (plan de situation, plan de masse, plan d'étage et plan de votre appartement ou maison)

LES MODALITÉS DE PAIEMENT D'UN LOGEMENT NEUF EN VEFA



LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE L'ACQUISITION D'UN BIEN SUR PLAN

L'acquisition d'un logement en VEFA répond également à des étapes bien précises.

La signature du contrat d'achat d'un logement neuf sur plan

Vous signez un contrat de réservation avec le promoteur sans intervention du notaire. Vous disposez d'un délai de rétractation de 10 jours

L'acte de vente définitif peut intervenir à tout moment mais généralement avant l'achèvement des fondations. Le signature du contrat de vente définitif a lieu devant le notaire et reprends les termes du contrat de réservation.

Le financement du logement neuf se fait de façon échelonnée

Le prix est fixé lors de la signature du contrat de réservation et le paiement s'effectue de manière échelonnée.

De solides garanties vous sont offertes

La loi impose que l'acquéreur bénéficie d'une ou l'autre de ces garanties :

La garantie de remboursement qui permet d'obtenir le remboursement des fonds déjà versés en cas de résolution de la vente pour défaut d'achèvement.

La garantie d'achèvement qui implique que le garant avance ou fournisse les sommes nécessaires à l'achèvement de la construction.



De même, certaines garanties permettent de couvrir les défauts et malfaçons découverts après la livraison du logement :

- La garantie biennale qui garantit les équipements matériels présents dans le logement neuf en cas de dommage durant 2 ans.
- La garantie décennale qui garantit les éléments indissociables, liés à la bonne tenue du logement neuf durant 10 ans.
- La garantie dommage-ouvrage qui rembourse les éventuels frais liés à la garantie décennale.

La livraison du logement neuf sur plan

Lors de la livraison, vous faites le tour du logement afin de vous assurer que tout est conforme au contrat que vous avez signé. Si vous constatez des défauts, vous devez les consigner sur le procès-verbal de livraison. Si vous n'avez pas émis de réserves, vous bénéficiez alors d'un mois pour signaler les vices que vous n'avez pas décelés lors de la livraison.

ACHETER

GUIDE IMMO



BIEN PRÉPARER SON DÉMÉNAGEMENT

Le Calendrier des étapes
essentiels post acquisition





UN SEUL MOT D'ORDRE : ANTICIPATION

Afin de pouvoir déménager sereinement et que votre projet immobilier soit une réussite, il convient de s'organiser au mieux !

J-3 MOIS

- Se renseigner sur les aides financières au déménagement (CAF, Mobili-Pass...)
- Etablir un ou des devis avec des sociétés de déménageurs ou des loueurs d'utilitaires
- Bloquer la date du déménagement
- Se renseigner sur les modalités d'inscription des établissements scolaires ou les gardes d'enfants près de votre futur logement
- Lister les équipements que vous emmenez et ceux qui nécessitent d'être remplacés.
- Prévoir les travaux de rafraîchissement éventuels avant de rendre votre appartement/ maison

J-2 MOIS

- Etablir des devis pour l'assurance habitation de votre futur logement
- Valider le devis du déménageur ou du loueur d'utilitaire
- Poser vos jours de congés déménagement auprès de votre employeur

J-1 MOIS

- Commencer à mettre sous cartons les objets et vêtements que vous n'allez plus utiliser
- Informer les organismes de votre changement d'adresse (CPAM, CAF, Impôts...) et faire les démarches de réexpédition du courrier
- Transférer ou modifier vos abonnements (électricité, eau, téléphones...)



À FAIRE LES DERNIERS JOURS

**C'est la dernière ligne droite :
On y est presque, c'est le moment
de ne rien oublier !**

J-1 SEMAINE

- Actualiser votre assurance habitation
- Penser à récupérer les cautions que vous avez pu déposer ou à rendre les objets empruntés chez les voisins
- Confirmer les détails du déménagement avec les déménageurs ou les amis/familles
- Prévoir la garde de vos enfants et de vos animaux si nécessaire
- Regrouper tous les papiers et objets de valeur
- Finaliser les cartons
- Essayer de vider le congélateur

J-1 JOUR

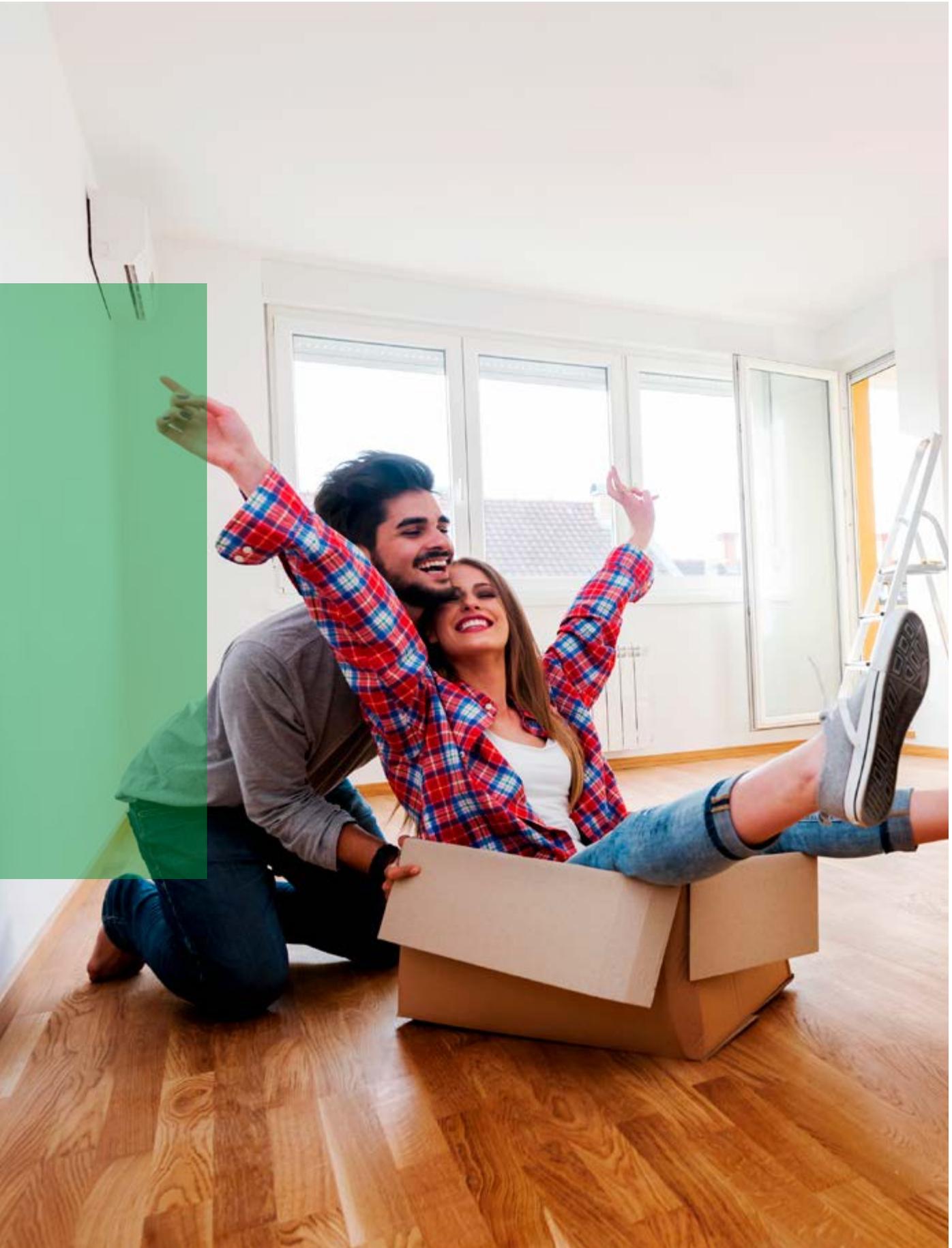
- Dégivrer le frigo et le congélateur et vidanger lave-linge, lave-vaisselle...
- Préparer un sac avec les affaires essentielles pour le jour du déménagement (doudou, vêtements, médicaments...)
- Préparer un carton ou un sac avec le matériel indispensable pour nettoyer : éponges, gants, sacs poubelle... etc.

JOUR J : OPÉRATION DÉMÉNAGEMENT

- **Relevez les compteurs,**
- **Débranchez tous les appareils électriques,**
- **Enlevez vos noms (boîte aux lettres, interphone...),**
- **Fermez l'alimentation d'eau et coupez l'électricité,**
- **Vérifiez l'état des meubles et objets fragiles si vous avez fait appel à un déménageur.**

SOUCI AVEC DÉMÉNAGEUR

Vous pouvez émettre des réserves auprès du déménageur par lettre recommandée avec AR dans les 3 jours qui suivent le déménagement.



GUIDE IMMO

ACHETER

Retrouvez tous nos conseils sur
www.2alagence.fr