GUIDE DU PREMIER PROJET IMMOBILIER

e-immobilier

1

DEFINIR SON PROJET

SI VOUS VOUS APPRÊTEZ À ACHETER VOTRE PREMIER LOGEMENT, QUELQUES QUESTIONS S'IMPOSENT.

Neuf ou ancien ?

Un logement neuf présente des avantages sur le plan énergétique, tels que des factures d'énergie moins élevées et une mise aux dernières normes. Ce qui sous-entend un prix de départ plus élevé. Un appartement ancien peut être synonyme de travaux…immédiats ou à venir, compte tenu des obligations règlementaires relatives à l'habitat, mais il peut aussi révéler un certain charme.

Appartement ou maison ?

Centre-ville ou périphérie ?

sont autant d'autres questions à se poser. Pour vous décider, de nombreux critères doivent être pris en considération : charges de copropriété, taxes immobilières, proximité des transports, des commerces et des écoles, trajet domicile-travail…

Évaluation de votre capacité d'emprunt

en intégrant votre apport, si vous en avez un, ainsi que vos charges actuelles et à venir. **En général, les mensualités ne doivent pas dépasser 1/3 de vos revenus :** calculez avec attention le « reste à vivre ». **La durée du prêt et le montant maximum des mensualités sont également des éléments non-négligeables** à considérer. N'oubliez pas d'intégrer aussi les droits d'enregistrement ou « frais de notaire », le coût des garanties, des travaux à réaliser impérativement, des taxes immobilières (foncière, d'habitation) et des charges de copropriété pour les logements collectifs. Des simulations peuvent vous aider.

2

RECHERCHER SON BIEN

UNE FOIS VOTRE PROJET ET VOTRE BUDGET DÉFINIS, LANCEZ-VOUS DANS LA RECHERCHE.

Les intermédiaires

Vous pouvez faire appel à des **agences immobilières « classiques » ou sur le Net**, à des chasseurs immobiliers ou encore entrer directement en contact avec des particuliers. Cette étape est l'occasion d'affiner son projet et de se familiariser avec le marché. **C'est aussi le moment de poser toutes vos questions**.

Visite : mode d'emploi

Au cours des visites, **repérez les défauts** (humidité, état de la plomberie, peintures…), **analysez la luminosité, les équipements, l'agencement du bien et vérifiez l'état des installations électrique, de gaz et d'isolation**. Les parties communes sont-elles bien entretenues ? Une visite du quartier peut être utile pour se faire une idée du voisinage et identifier les proches commodités. La visite du bien à différents moments de la journée et de la semaine peut aussi permettre de se décider.

Dans l'ancien, la visite permet d'apprécier l'importance d'éventuels travaux, entre autres via **le dossier de diagnostics complet** (gaz, électricité, plomb, amiante, performance énergétique, etc.) fourni par le vendeur. Un mauvais diagnostic impliquant des travaux ne doit pas forcément vous rebuter… Mais il représente une arme de négociation du prix.

AVANT DE VOUS ENGAGER, ÉLABOREZ VOTRE PLAN DE FINANCEMENT

Votre apport

Il est préférable de prévoir **un apport personnel d'au moins 10 % du prix**. Il peut ainsi permettre d'augmenter ou de diminuer le montant du projet. Dans le deuxième cas de figure, deux options sont possibles :

- → le montant du prêt est diminué sur une même durée ou
- → la période de remboursement est écourtée sur un même montant.

Vous pouvez également avoir droit à des prêts aidés :

- → PTZ dans le neuf et l'ancien (à condition d'effectuer 25 % de travaux),
- → prêt à l'accession sociale (PAS),
- → prêt Action Logement disponible dans les sociétés privées de plus de 10 salariés
- → prêt conventionné
- → prêt d'épargne logement (PEL).

Depuis le 1er janvier 2016, le PTZ peut couvrir jusqu'à 40 % de l'emprunt et le remboursement différé de 5, 10 ou 15 ans. A noter que certaines collectivités locales proposent des prêts cumulables avec le PTZ.

Un crédit vous engage et doit être remboursé.
Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

L'assurance emprunteur

Votre conseiller vous remettra une proposition de financement adaptée à votre projet. Prenez le temps d'analyser les différents éléments du prêt, notamment **l'assurance emprunteur,** qui peut représenter jusqu'à 30 % du crédit. Elle sert à rembourser le prêt immobilier en cas de décès ou invalidité. Prenez connaissance des garanties et options, comme le transfert de prêt en cas d'un deuxième achat, la modularité des mensualités (à la hausse ou à la baisse) ou leur report. Pour monter le dossier, vous aurez besoin de nombreuses pièces justificatives : carte d'identité, livret de famille, derniers avis d'imposition et bulletins de salaire, etc. Une fois l'offre de la banque reçue, vous aurez alors un délai de réflexion de 10 jours pour vous décider.

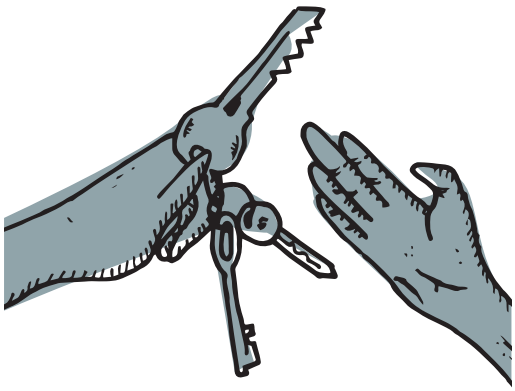
4

L'ACHAT

LES ÉTAPES POUR CONCRÉTISER VOTRE ACHAT

L'offre d'achat

Vous pouvez choisir de rédiger une offre d'achat avec le vendeur. **Inscrivez-y une date butoir**. Si elle est acceptée, vous passerez alors à **la promesse ou au compromis de vente** auprès du notaire. Rien ne vous empêche de prendre deux notaires différents (les frais de notaire seront alors partagés). **La signature induit le versement d'un dépôt de garantie, entre 5 % et 10 % du prix de vente. Vous avez un délai de rétractation de 10 jours.** Si vous attendez un retour de votre banquier, pas de soucis : l'acte contient une condition suspensive d'obtention du prêt. Si vous ne l'obtenez pas, la vente tombe sans pénalités pour vous. Vous disposez en moyenne de 45 jours pour obtenir un prêt dans les conditions fixées. Avant de clore la vente, vérifiez la totalité des informations : actes d'état civil, état hypothécaire, extrait cadastral, règlement de copropriété… Il faut en moyenne trois mois pour réunir tous les documents. Les acquéreurs doivent également fournir des pièces au notaire : état civil, coordonnées, indications sur le financement, détails du projet (transformations, activités, type de travaux…).



La signature de l'acte authentique

Si tout est en ordre, vous signerez l'acte « authentique » chez le notaire. Il doit comprendre notamment la superficie, la description des pièces, les modalités de paiement et le prix. C'est également à ce moment-là que vous réglerez les « frais de notaire » et le solde du prix d'achat. **L'acte de vente sera transmis au bureau des hypothèques.**

5

VOS GARANTIES

DE QUELLES GARANTIES BÉNÉFICIEZ-VOUS ?

Vous recevrez le titre de propriété quand le notaire aura reçu la copie authentique de l'acte. Ces démarches peuvent prendre entre trois et six mois. C'est le moment d'effectuer vos dernières démarches administratives pour les travaux, ou l'assurance multirisque habitation.

La garantie des vices cachés

En cas de vice caché (non apparent et inconnu au moment de l'achat), l'acquéreur peut, dans certains cas, obtenir l'annulation du contrat de vente ou une revue du prix de vente. Le vice doit cependant être antérieur à la vente et un tribunal doit en décider. L'acquéreur a deux ans pour intenter son action, dès la découverte du vice.

Le contrat de construction de maison individuelle

Si vous avez décidé de faire construire votre maison, vous avez signé un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Le CCMI comporte des garanties de livraison, les prix et les délais convenus. Il inclut également des garanties du logement : parfait achèvement, biennale (fonctionnement des éléments d'équipement) et décennale (effondrement, défaut d'étanchéité…). Les dommages doivent être couverts par une assurance souscrite par le constructeur, et ce afin de garantir le pré-financement des travaux de réparation en cas de dommages relevant de la garantie décennale.

Crédit Agricole e-immobilier vous accompagne dans tous vos projets habitat

e-immobilier.credit-agricole.fr

e-immobilier

Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.
Dans le cadre de la réglementation du Prêt à Taux Zéro (PTZ) en vigueur susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.
Dans le cadre de la réglementation du prêt à l'accession sociale en vigueur susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts concernant l'acquisition ou la construction d'un logement (ou certains travaux seuls garantis par une hypothèque ou une sureté comparable) le prêt prend la forme d'un prêt immobilier. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.
Pour des prêts finançant uniquement certains travaux non garantis par une hypothèque ou une sureté comparable, le prêt prend la forme d'un crédit à la consommation. Vous disposez alors d'un délai de rétractation de 14 jours à compter de la conclusion du contrat pour revenir sur votre engagement.
Dans le cadre de la réglementation épargne logement en vigueur susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement, par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts épargne logement concernant l'acquisition ou la construction des logements destinés à l'habitation principale (ou simultanément une acquisition et des travaux) le prêt épargne logement prend la forme d'un prêt immobilier. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.
Les contrats d'assurance emprunteur sont assurés par :
* CNP Assurances, S.A. au capital de 686 618 477 € entièrement libéré. 341 737 062 RCS PARIS - Siège social : 4 place Raoul-Dautry 75716 Paris Cedex 15 – Tél. 01 42 18 88 88 – www.cnp.fr, Groupe Caisse des dépôts.
* PREDICA, S.A. au capital de 997 087 050 € entièrement libéré. 334 028 123 RCS Paris. Siège social 50-56 rue de la Procession 75015 Paris.
Entreprises régies par le Code des Assurances. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat. Il peut arriver que votre état de santé ne vous permette pas de bénéficier des conditions d'assurance standardisées. Le dispositif prévu par la Convention AERAS organise des solutions adaptées votre cas.
Les contrats d'assurance dommages sont assurés par PACIFICA, S.A. au capital entièrement libéré de 281 415 225 €, entreprise régie par le Code des Assurances. Siège social : 8-10 Boulevard de Vaugirard 75724 Paris Cedex 15. 352 358 865 RCS Paris. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat.