

ACHETER UNE MAISON

ou un appartement neuf ...



... c'est choisir un nouvel art de vivre



Une belle maison ou un bel appartement confortable, agréable à vivre, économique, respectueux de l'environnement...

Vous en rêvez, ne cherchez plus :

vous le trouverez dans le neuf. Le neuf, c'est une garantie de tranquillité pour vous, futur propriétaire, et un placement d'avenir.

Zéro frais de rénovation ou de décoration, et des avantages fiscaux non négligeables.

Vous pouvez acheter dans un programme existant* ou acheter un bien sur plan – c'est la « VEFA » : vente en état futur d'achèvement.

*Un bien est considéré comme neuf pendant les cinq années qui suivent sa construction.

I.

ACHETEZ UN LOGEMENT NEUF,
VOUS Y GAGNEZ SUR TOUS LES PLANS

II.

MON LOGEMENT NEUF : DEFINIR MON PROJET

III.

MON LOGEMENT SUR PLAN

IV.

ENFIN PROPRIETAIRE !
LA LIVRAISON DE VOTRE LOGEMENT





ACHETEZ UN LOGEMENT NEUF,
VOUS Y GAGNEZ SUR TOUS LES PLANS

Vous pensez à acheter un appartement neuf, une maison neuve ?

Vous avez raison, car c'est un bon calcul, tant pour se loger que pour louer.

En achetant, vous préparez votre avenir et faites fructifier votre capital. Sachez que des calculs effectués sur plusieurs années le démontrent : même avec un prix d'achat plus élevé, un logement neuf est nettement moins onéreux qu'un logement ancien de même superficie.

De plus, ces dernières années, les taux d'intérêt ont énormément baissé.

Votre crédit immobilier sera donc moins cher. Ce n'est pas tout : les prix ont amorcé en 2013 une décrue. Votre futur logement neuf vous attend ; voici les étapes pour le trouver et l'acheter.



PARCE QUE VOUS APPRÉCIEZ LE CONFORT...

Vous rêvez d'espace, bien sûr, mais surtout d'espace bien conçu. C'est une caractéristique de tous les logements neufs, dessinés par des architectes qui tirent le meilleur parti de l'environnement. Un design impeccable, pas de vis-à-vis, une exposition idéale, un parking, des ascenseurs, des balcons ou terrasses, une cave : autant d'atouts qui améliorent la qualité de vie de toute la famille.

Dans le neuf, vous êtes aussi maître d'œuvre ! Non seulement votre logement est beau, spacieux et fonctionnel, mais en plus, les aménagements et rangements ont été construits en fonction de vos exigences. Qui mieux que vous peut savoir s'il faut un grand placard mural intégré dans l'entrée, une douche à l'italienne dans la salle de bains, un îlot central dans la cuisine ?

• Acheter neuf, c'est aussi gagner en sérénité

Vous bénéficiez d'un ensemble de garanties très étendu, vous n'aurez pas de travaux à budgéter dès votre arrivée ou dans les années qui suivent. Pas de mэрule, de termites, d'humidité qui remonte, pas de frais imprévus à l'horizon. Plomberie, chauffage, installation électrique : rien à remplacer ou à réparer, tout est neuf, prêt à fonctionner. Et en VEFA, vous avez même choisi les revêtements et les modèles. Dans les immeubles, les parties communes sont irréprochables, un critère de standing non négligeable.

• Ce n'est pas tout

Dans votre logement neuf, vous êtes davantage en sécurité, grâce à la présence systématique de protections antivol et anti-incendie. Vidéophone, alarme, portail électrique, volets roulants anti-effraction, serrure multi-points : relaxez-vous, dans le neuf, vous pouvez être serein !





PARCE QUE VOUS N'AIMEZ PAS JETER L'ARGENT PAR LES FENÊTRES

Ces dernières années, les labels ont fleuri : BBC (Bâtiment basse consommation), maison passive, RT (réglementation thermique)...

Pas besoin de passer un diplôme spécial, sachez simplement que ce sont les nouvelles normes auxquelles le constructeur doit se conformer. Donc le neuf, ce sont aussi des exigences techniques – acoustiques, thermiques, électriques, environnementales – très avancées qui entraînent une vraie différence pour votre qualité de vie et vos finances portefeuille.

• Un exemple ?

La plupart des bâtiments anciens sont, en moyenne, de catégorie D, bien plus énergivores que le neuf, classé A ou B. Un logement neuf d'aujourd'hui consomme deux fois moins d'énergie qu'un autre construit au début des années 1970. Selon les régions et le type de bien, un logement neuf peut consommer trois à cinq fois plus d'énergie !

• Ce n'est bien sûr pas le fruit du hasard

Si le neuf atteint des performances aussi remarquables, c'est grâce aux techniques innovantes utilisées par les constructeurs, qui étudient soigneusement tous les facteurs. En commençant par l'orientation du bâtiment et son positionnement par rapport aux constructions avoisinantes, afin de capter un maximum de chaleur solaire. Lumière et chaleur arrivent à flot chez vous, une chaleur gratuite qui vous permet d'économiser sur le chauffage.

• Ce n'est pas tout

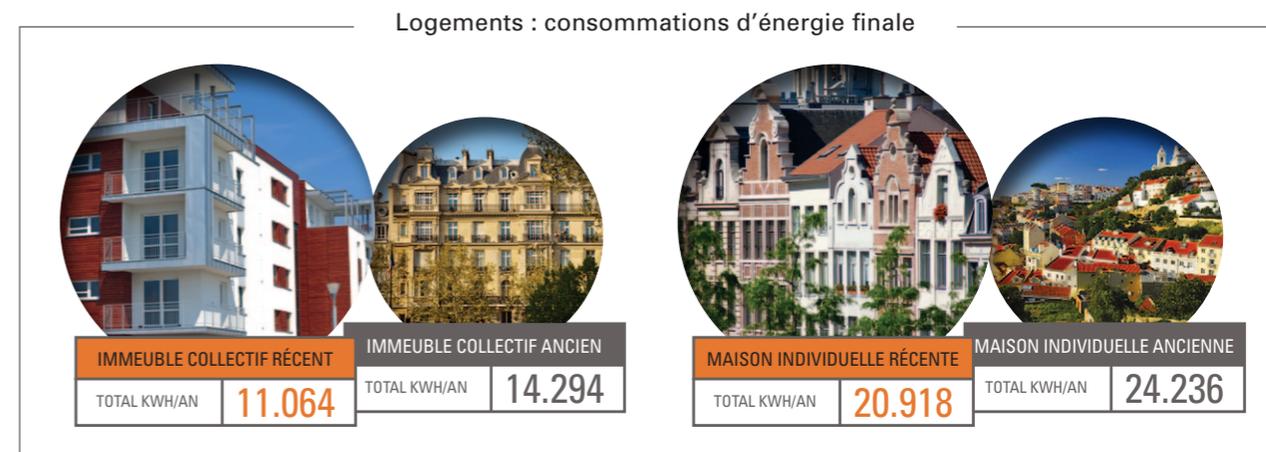
Les spécialistes du bâtiment mettent en place une isolation ultra-performante – plusieurs dizaines de centimètres d'isolants qui maintiennent l'air chaud à l'intérieur du bâtiment, tout en empêchant l'air froid de rentrer. Tous ceux qui ont vécu dans de l'ancien savent que l'isolation en est un point faible considérable : même avec des châssis récents, dans les vieux appartements, on sent les courants d'air froid qui circulent...

• Dans le neuf, isolation ne veut pas dire air confiné, au contraire

Une ventilation spécifique permet de garder une atmosphère saine en toutes saisons. Les fenêtres et portes-fenêtres à double ou triple vitrage évitent les « ponts thermiques », c'est-à-dire les lieux de déperdition importante de chaleur ; leurs revêtements sont conçus pour capter un maximum de lumière et rentabiliser au mieux le rayonnement du soleil, même en hiver. Vous verrez vite une différence non négligeable sur les factures !

MON LOGEMENT NEUF CONSOMME MOINS D'ÉNERGIE

Consommations d'énergie annuelles moyennes d'un foyer en fonction du type d'habitat (chiffres arrondis à l'entier supérieur).



Source : « Les chiffres clés du bâtiment 2009 », ADEME.

• La consommation moyenne est de 18.572 kWh/an.

Si l'on considère que le logement-type en France fait 91 m², cela signifie qu'il consomme en moyenne 204 kWh/m²/an. Répartition moyenne de la consommation d'énergie d'un foyer : 83% pour les usages liés à la chaleur (chauffage, cuisson, eau chaude), 17 % pour les usages d'électricité spécifiques.

MIEUX ISOLÉ, MON LOGEMENT NEUF PRÉSERVE MIEUX L'ENVIRONNEMENT

Logements : consommations d'énergie primaire

	CHAUFFAGE + ELECTRICITÉ (En kWh/m ² /an)	TOTAL (En kWh/m ² /an)
TRÈS MAL ISOLÉ	281 + 87	368
MAL ISOLÉ	231 + 87	318
MOYENNEMENT ISOLÉ	181 + 87	268
ASSEZ BIEN ISOLÉ	131 + 87	218
BIEN ISOLÉ	81 + 87	168
TRÈS BIEN ISOLÉ	26 + 87	113
BASSE CONSOMMATION	8 + 87	95

Une pondération a été appliquée aux logements collectifs sur les consommations de chauffage : -10% pour les immeubles, -15% pour les tours.

Source : <http://www.ecocampus.ens.fr/IMG/pdf/sourcesdonnees.pdf>

PARCE QUE C'EST INTÉRESSANT FINANCIÈREMENT ET FISCALEMENT

En tant qu'acquéreur d'un logement, vous réglerez un certain nombre de frais. On les appelle généralement les « frais de notaire ». En fait, ce sont des sommes que le notaire collecte mais dont il reverse la majeure partie au Trésor public.



Ces frais recouvrent :

- A. (Les honoraires du notaire à proprement parler (10 % à 20 % du total des frais, soit environ 1 % du prix total d'achat).
- B. (Des droits d'enregistrement d'environ 5 % pour un logement ancien (soit la taxe départementale de publicité foncière, la taxe communale additionnelle et les frais d'assiette et de recouvrement de l'Etat) et d'un peu moins de 0,8 % du prix total hors taxes pour un logement neuf (car seuls la taxe de publicité foncière et les frais d'assiette et de recouvrement sont à régler dans le neuf).
- C. (Le salaire du conservateur des hypothèques (0,1 %, avec un minimum à régler de 15 euros).
- D. (Les frais et débours (à peu près 1 % du prix d'achat) entraînés par la production de tous les documents nécessaires à la transaction.

Au total, pour votre logement neuf, les frais représenteront seulement 2 % à 3 % du montant total, alors qu'ils atteignent entre 7 % et 8 % dans l'ancien*.

Pour un logement de 250.000 euros, la différence peut donc atteindre 15.000 euros !

*Les pourcentages varient selon les départements.

• *Ce n'est pas tout*

Les communes et les collectivités locales exonèrent fréquemment les logements neufs de taxe foncière pendant un certain nombre d'années. Renseignez-vous auprès de l'administration locale : encore de bonnes surprises à la clé !

• *C'est votre premier achat ?*

Félicitations : en tant que « primo-accédant » à la propriété, vous pouvez solliciter, sous certaines conditions, le nouveau prêt à taux zéro (« PTZ+ »). Il est devenu quasiment impossible à obtenir pour un logement ancien – une raison de plus de choisir le neuf. Vérifiez également si vous êtes éligible au prêt à l'accession sociale (PAS) et au prêt 1 % employeur. Enfin, si vous achetez dans une zone en rénovation urbaine (dite « ANRU ») ou dans un périmètre de 300 mètres alentours, un taux réduit de TVA vous sera appliqué : 5,5 % au lieu de 20 %.

• *Les frais réduits*

C'est déjà bien appréciable quand on veut boucler son budget prévisionnel d'achat. Sachez néanmoins que d'autres avantages, fiscaux cette fois-ci, vous sont destinés. Comme la France manque sévèrement de logements, les pouvoirs publics ont mis en place une fiscalité très incitative. Autrement dit, des dispositifs qui favorisent l'investissement dans le bâtiment à usage d'habitation en accordant, en contrepartie, des réductions d'impôt.

• *Le principe ?*

Ces dispositifs fiscaux vous permettent d'amortir le coût de votre logement neuf sur plusieurs années, sous certaines conditions. Du coup, ils peuvent vous permettre de devenir propriétaire avec un apport personnel presque nul, et de jouer sur l'« effet de levier » du crédit.



On a beaucoup entendu parler du dispositif Scellier, qui a pris fin en décembre 2012. Bonne nouvelle, il a été remplacé par le dispositif Pinel, dont vous pouvez bénéficier si vous signez l'acte de vente d'ici au 31 décembre 2016. Pour acheter à bon compte grâce à la loi Pinel, il vous suffit de respecter certaines conditions.

• *Vous décidez d'acheter un logement neuf dans une zone où la demande de logements à louer est importante (zones urbaines)*

La loi Pinel les cible avec précision : il s'agit des zones A, A bis et B1 définies par la loi Scellier (les DOM-TOM sont également concernés). Pour plus de détails, rendez-vous sur le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (www.anil.org) ou renseignez-vous auprès du ministère du Logement. Ce logement doit répondre aux normes d'efficacité énergétique (respect de la norme « BBC » ou de la réglementation thermique - RT 2012).

• *Vous louez ce bien pendant une durée minimale de 6 années en respectant certaines règles :*

- ▶ Le plafonnement des loyers : ils doivent être d'environ 20 % inférieurs à ceux du quartier.
- ▶ Les plafonds sont déterminés par zones (pour 2020, les plafonds étaient de 17,17 euros/m² en zone A bis, de 12,75 euros/m² en zone A, de 10,28 euros/m² en zone B1. Ces montants sont pondérés en fonction de la surface du logement. Pour plus d'informations, consultez l'Observatoire des loyers (www.observatoire-des-loyers.fr).
- ▶ Les revenus des locataires ne doivent pas excéder un certain plafond, un peu plus élevé que les plafonds des logements sociaux. Ces plafonds, fixés par décret, dépendent entre autres de la surface du logement, de la région et du nombre de personnes composant le foyer.
- ▶ Vous pouvez louer le bien à l'un de vos ascendants (parents, grands-parents, etc.) ou descendants (enfants, petits-enfants), à condition qu'il soit exclu de votre foyer fiscal.



Attention, des conditions particulières s'appliquent à l'outremer, où la réduction d'impôt est portée à 32 % : renseignez-vous ! Là aussi, des opportunités sont à saisir.

Votre réduction d'impôt atteindra 21% du prix d'achat (pour un investissement maximal de 300.000 euros et un prix maximum de 5.500 euros/m²). Cela signifie qu'acheter un logement en utilisant le dispositif Pinel peut vous faire économiser **63.000 euros sur 12 ans !**



Seule limitation : le Pinel, comme les autres « niches », peut être cumulé avec d'autres avantages fiscaux dans la limite de 10.000 euros par an.

SIMULATEUR DU FLOT

Simulez votre investissement en fonction de :

Votre capacité d'épargne mensuelle : € / mois

Le prix du logement :

Où souhaitez-vous investir (ville ou code postal) ?

Zone Duflo : A A bis B1 B2

Votre situation familiale :

Enfants à charge :

Montant de vos revenus nets imposables €

Vos coordonnées :

Pour accéder aux résultats de votre simulation personnalisée, merci de saisir vos coordonnées.

Mme M.

Nom * :

Prénom * :

Code postal * :

Ville * :

Email * :

Téléphone * :

* Champs obligatoires

VALIDER MES COORDONNEES

Critères supplémentaires - Optionnel

Les champs ci-dessous sont renseignés par défaut avec les chiffres les plus courants. Vous pouvez les modifier maintenant ou ultérieurement.

Critères de financement	Autres paramètres
Apport personnel <input type="text" value="0"/> €	Frais de gestion/assurance <input type="text" value="11"/> %
Montant emprunté <input type="text" value="0"/> €	Progression du loyer / an <input type="text" value="2"/> %
Durée du prêt <input type="text" value="15"/> ans	Valorisation annuelle du bien <input type="text" value="2"/> %
Taux du prêt <input type="text" value="3,70"/> %	
Taux de l'assurance <input type="text" value="0,3"/> %	

VALIDER MA SIMULATION



Simulation Pinel réalisée pour le Guide Pinel.

VOTRE LOGEMENT VOUS FAIT BÉNÉFICIAIRE DE GARANTIES TRÈS COMPLÈTES
Parfait achèvement, biennale, décennale, dommage-ouvrage : ce sont les garanties du neuf. Vous allez constater qu'elles vous protègent de façon extrêmement efficace.

• **La garantie de parfait achèvement**

Elle vous prémunit contre toutes les malfaçons et les défauts de conformité que vous aurez signalés :

- ▶ Soit dans le procès-verbal de réception du logement.
- ▶ Soit par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) adressée à l'entreprise signataire du contrat dans un délai d'un an à compter de la réception du logement.

Si cette garantie entre en jeu, le propriétaire s'arrange généralement à l'amiable avec le constructeur sur un délai pour effectuer les réparations et travaux nécessaires. En cas d'échec de cette démarche, le propriétaire peut mettre en demeure le constructeur de faire les travaux, et même en charger une autre entreprise... aux frais du constructeur.

• **L'assurance dommages-ouvrages**

Elle prend le relais de la garantie de parfait achèvement et entre donc en jeu un an après la livraison de votre logement. Elle vous assure un dédommagement (quelle que soit la responsabilité du problème) pour tous les défauts relevant de la garantie décennale. Elle prend donc fin avec l'extinction de la garantie décennale. Vous repérez un défaut ? Il vous suffit d'informer l'assureur par LRAR. Il vous adresse une proposition d'indemnisation, que vous êtes libre de refuser ou d'accepter.

• **La garantie biennale (également appelée « garantie de bon fonctionnement »)**

Elle ne concerne que les éléments non liés au gros œuvre, c'est-à-dire les équipements démontables sans abîmer leur support : radiateurs, fenêtres, volets, portes, tuyauteries, etc. Elle ne couvre pas l'usure normale des équipements. Comme son nom l'indique, cette garantie dure deux ans et court à partir de la réception de votre logement.

• **La garantie décennale**

Elle concerne tous les éléments indissociables du gros œuvre et ceux constitutifs du logement, qui affectent la durabilité et/ou la solidité de l'ouvrage. Comme son nom l'indique, elle dure 10 ans et court à partir de la date de réception du logement.



MON LOGEMENT NEUF : DEFINIR MON PROJET



D'ABORD LE BUDGET... EN FAISANT BIEN JOUER LA CONCURRENCE !

Combien pouvez-vous investir ? Vous devez calculer le montant total de l'investissement que vous pouvez réaliser, en intégrant les frais dits « de notaire » (détaillés dans la partie précédente). N'oubliez pas les dépenses auxquelles on ne pense pas forcément, comme votre futur déménagement, les frais d'installation (ouverture des compteurs et abonnements, etc.).

Depuis quelques temps, les conditions sont nettement plus favorables aux acquéreurs. Les taux d'intérêt ont beaucoup baissé : votre crédit immobilier vous coûtera donc moins cher. Et après des années de hausse des prix ininterrompue – ils ont plus que doublé en 10 ans – ils connaissent (selon les régions) une légère baisse.

Enfin, une nouvelle loi, la loi Hamon, vient de libéraliser l'assurance-crédit emprunteur. Sous ce nom à rallonge se cache une assurance incontournable qui représente jusqu'à un tiers des mensualités à rembourser : un budget vraiment important ! Avant la loi, la banque que vous choisissiez pour votre prêt pouvait quasiment vous imposer de souscrire sa propre assurance. Désormais, vous pouvez faire jouer la concurrence, puis changer d'assurance pendant un an à partir de la signature de votre crédit. Là encore, à vous les économies !

Pour préparer votre budget achat, il vous faut :

- A. (Evaluer votre apport personnel (votre épargne).
- B. (Vérifier si vous avez droit aux prêts aidés comme le PTZ+, et si oui, pour quel montant ?
- C. (Avoir une bonne idée du montant de l'emprunt que vos ressources vous permettent de contracter.

Autant que possible, il est de bon conseil de vous renseigner auprès des organismes spécialisés (banques, courtiers, etc.) avant de trouver votre logement. Cela vous permet d'avoir une bonne idée des offres et de bénéficier des conditions les plus avantageuses. Prenez votre dossier sous le bras (épargne, fiches de paie, etc.) et allez frapper à la porte des banques – en commençant par la vôtre, qui connaît bien votre dossier –

et des courtiers. On pourrait croire qu'un courtier revient plus cher... ce n'est pas forcément vrai, bien au contraire : il peut vous faire gagner 0,25 point sur votre taux. Présentez-vous sous votre meilleur jour, et si c'est possible, sollicitez vos proches pour que votre apport personnel soit aussi élevé que possible. Les banques accordent de plus en plus d'importance à ce critère.

• Un seul mot d'ordre : Négociez, négociez, négociez !

C'est le moment idéal, vous êtes en position de force et les établissements de crédit vous feront les yeux doux, pour peu que votre dossier soit correct. Alors, exigez des clauses qui vous protégeront en cas de coup dur : modulation des primes et report d'échéance si vous ne pouvez temporairement plus assurer le remboursement. Et dans le cas d'une rentrée d'argent, par exemple, demandez les conditions d'un remboursement anticipé de votre crédit. Vous paierez ces options bien plus chères si vous ne les négociez pas avant la signature.

• Gardez des traces !

Une fois un accord trouvé sur le taux et le montant, demandez à l'organisme financier une copie imprimée de la simulation de prêt réalisée pour vous. Elle ne sera pas valable indéfiniment, mais elle vous servira de preuve si votre banquier décide d'augmenter votre taux parce que vous souscrivez une assurance-emprunteur ailleurs (lire page suivante).

Une fois toutes ces données en main

Prenez le temps de lire soigneusement les conditions, ou faites-vous guider par un professionnel indépendant. Ce qui compte, c'est le taux effectif global de votre prêt, le taux que vous allez vraiment payer. Or ce taux représente la somme d'un certain nombre de variables sur lesquelles vous pouvez agir.

Votre levier d'action le plus important

La fameuse assurance-crédit emprunteur. Elle remboursera le prêt en cas de décès, invalidité, incapacité... Elle n'est pas obligatoire légalement, mais dans les faits, votre banque vous imposera d'en souscrire une, sous peine de vous imposer des conditions moins avantageuses. Cette assurance-crédit emprunteur peut être complétée par une assurance couvrant la perte d'emploi.



PORTRAIT ROBOT DE L'ACQUÉREUR

- AGE : 37 ANS -

France

Apport	Montant emprunté
51 978 €	302 664 €
Durée du crédit	Revenus nets / foyer
19,5 ANS	8 449 €



Paris

Apport	Montant emprunté
160 658 €	168 409 €
Durée du crédit	Revenus nets / foyer (en région)
19,5 ANS	4 500 €

Source : Empruntis, novembre 2013

CETTE ASSURANCE DÉCÈS-INVALIDITÉ-INCAPACITÉ EST-ELLE INDISPENSABLE ? OUI !

Ce n'est toutefois pas une raison pour vous laisser intimider par la banque. La plupart des banques poussent les emprunteurs à s'assurer chez elles. En fait, elles conditionnent l'octroi d'un taux intéressant à une souscription de leur assurance « maison ». Elles misent aussi sur le fait que les futurs acquéreurs sont souvent pressés et concentreront leur attention sur le prêt lui-même...

En 2012, 80 % des emprunteurs ont choisi l'assurance de leur banque. Pourtant, depuis la loi Lagarde (2010) vous pouvez choisir l'assurance que vous voulez. La loi Hamon a renforcé cette liberté en 2014, en instaurant la possibilité de changer d'assurance pendant un an à compter de la signature du prêt.

• Il faut bien garder en tête ceci : la banque n'a pas le droit de vous imposer son assurance !

Vous pouvez donc souscrire ailleurs (la loi appelle cela la « délégation de crédit »). La banque peut juste vous imposer un niveau de garantie comparable à celui de son produit « maison ». Ce qui n'est pas forcément compliqué, car vous verrez que les garanties de la banque ne sont pas forcément intéressantes, avec notamment des franchises (une partie des dommages restent donc à votre charge) et des « délais de carence » (par exemple, il s'écoule plusieurs semaines ou mois avant que la garantie entre en jeu). Souvent, le paiement des mensualités qui vous restent n'est même pas complètement couvert ! Vérifiez que votre profession est précisément couverte par le contrat d'assurance, et que les maux de dos et problèmes psychiatriques sont pris en compte – ils sont souvent exclus, alors qu'ils sont une cause très fréquente d'incapacité.

Pour le reste, à vous de trouver la bonne assurance, et ce n'est pas un détail : vous pouvez faire baisser la prime de plus de 60 %, même si vous faites partie des assurés à « risques aggravés » (adepte des sports extrêmes ou exerçant une profession à risques). Car le coût de l'assurance – à la banque, entre 0,35 % et 0,50 % du capital emprunté – peut représenter un tiers du coût total du crédit, selon une étude récente de l'Inspection des Finances. Faire jouer la concurrence est particulièrement avantageux pour les moins de 35 ans. Il existe des comparateurs en ligne : utilisez-les !

Banquiers et courtiers peuvent également vous faire une fleur sur les frais de dossier, qui représentent à peu près 1 % du capital emprunté.





• Une dernière façon de diminuer vos frais ?

Jouez sur la garantie de votre prêt – c'est le mécanisme qui permet à la banque de se prémunir contre les impayés. Il en existe plusieurs sortes : caution « mutuelle fonctionnaire », société de cautionnement comme le Crédit Logement, inscription en privilège de prêteur de deniers (IPPD) ou hypothèque. Ils ne sont pas tous égaux, chaque mécanisme entraîne plus ou moins de frais. Un exemple ? Dans le cas de l'hypothèque, il s'agit notamment de la taxe de publicité foncière, de l'inscription à la conservation des hypothèques et de la mainlevée. Le recours à des sociétés de cautionnement (créées par les banques) comme Crédit Logement est payant mais, au total, moins coûteux que les autres solutions. Tout simplement parce qu'il entraîne moins de « frais annexes » : juridiquement, il s'agit en effet d'un « acte sous seing privé » ne nécessitant ni inscription à la conservation des hypothèques, ni frais de notaire, ni mainlevée).

• N'oubliez pas que votre prêt est renégociable.

Une opération d'autant plus aisée si vous l'avez prévue à la signature. Vous pouvez même renégocier en même temps l'assurance et le prêt. Vous avez du mal à vous faire entendre ? N'hésitez pas à alerter la DGC-CRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, au sein du ministère de l'Economie) et l'ACP (Autorité de contrôle prudentiel).

MON LOGEMENT NEUF : MES CRITÈRES, MES EXIGENCES

Avant de vous lancer, posez-vous ces questions : acheter pour occuper ou pour louer, une maison ou un appartement, quel type de quartier, quelle proximité des écoles, des commerces, des transports, quel environnement, le parking, la surface, le nombre de pièces, les possibilités d'évolution en fonction de votre foyer, le moment où vous aimeriez emménager...

Pour bien anticiper toutes les conséquences sur votre quotidien, imaginez votre vie une fois que vous aurez emménagé. Vous avez des arrêts de bus, tram et/ou métro en bas de chez vous ? Vous pourrez vous passer de voiture (entre 6.000 et 8.000 euros d'économie par an, en moyenne). A l'inverse, dans un endroit moins bien desservi et moins proche des écoles et des commerces, votre foyer pourrait avoir besoin de deux

véhicules : pensez au parking, à l'entretien, à l'assurance. Promenez-vous dans le quartier qui vous intéresse pour vous rendre compte de l'ambiance, des distances. Demandez aux habitants les atouts et inconvénients de l'endroit.

Vous n'avez pas envie de déménager mais vous souhaitez investir dans la pierre ? Vous avez intérêt à vous renseigner sur les dispositifs de type Pinel et Censi-Bouvard. Ce n'est pas compliqué : vous pouvez faire, en quelques minutes, des simulations sur Internet.

Le Pinel (lire le paragraphe que nous lui consacrons) peut vous faire économiser jusqu'à 63 000 euros sur douze ans. A l'issue de cette période, vous êtes propriétaire d'un logement que vous avez financé en grande partie grâce aux loyers de vos locataires et aux avantages fiscaux accordés par les pouvoirs publics. Bilan : une très bonne opération pour vous.

LE PROGRAMME QUI ME CONVIENT

• Maison, appartement ? Déjà construit ou sur plan ?

Selon vos envies et vos besoins, recherchez les programmes sur Internet, surveillez les chantiers en cours dans le quartier visé, allez à la mairie pour connaître les projets d'équipements, renseignez-vous sur le promoteur, visitez (si le bien est déjà construit), étudiez les plans si c'est en VEFA (lire ci-après), épluchez le descriptif technique.

Placez des alertes sur les sites Internet des promoteurs dont les programmes vous intéressent, cela augmentera vos chances de profiter de d'avantages ou de réductions budgétaires lors des « ventes-flash » et des fins de programme.





MON LOGEMENT SUR PLAN



DÉCOUVREZ LA VEFA : L'AUTRE FAÇON D'ACHETER UN LOGEMENT NEUF

Grâce à la VEFA (« vente en l'état futur d'achèvement », nom officiel de la vente sur plans), vous achetez avant que le logement soit construit. Autrement dit, vous réservez votre bien auprès du promoteur avant sa construction, vous réglez des échéances définies à l'avance, et vous devenez propriétaire du sol et du logement au fur et à mesure de sa construction. Votre logement vous est livré à l'issue du contrat et à l'échéance prévue par celui-ci.

• *L'article 1601-3 du Code civil définit ainsi la VEFA :*

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

C'est un mécanisme bien rodé, doté d'un cadre juridique protecteur pour l'acquéreur – protection d'ailleurs récemment renforcée par la loi Pinel du 1er juillet 2013.

La VEFA se déroule donc en trois phases : signature du contrat de réservation (également appelé contrat préliminaire), signature du contrat de vente proprement dit, puis livraison du bien.

• *VEFA ou CCMI ?*

Si vous êtes propriétaire (ou titulaire d'une promesse de vente) d'un terrain constructible sur lequel vous souhaitez édifier une maison (pas plus de deux logements), vous devez commencer par faire le tour des constructeurs et comparer leurs propositions, leur contrat-type et leurs notices descriptives. Visitez les maisons-témoins, posez des questions autour de vous. Vérifiez que l'entreprise dispose d'une garantie de livraison, d'une assurance de responsabilité professionnelle et d'une assurance de responsabilité décennale, et assurez-vous de la solidité de sa situation économique.

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est un document obligatoire pour la construction d'une maison. Pour savoir si votre future maison relèvera d'un contrat VEFA ou d'un CCMI, il faut connaître le vendeur du terrain et savoir si le constructeur fournira ou non le plan de la maison.

• *Si votre constructeur fournit le plan de la maison :*

- ▶ S'il vous procure aussi le terrain indirectement – c'est-à-dire qu'il n'en est pas le vendeur – vous pourrez conclure avec lui un CCMI,
- ▶ S'il vous vend lui-même le terrain, le contrat sera une VEFA.

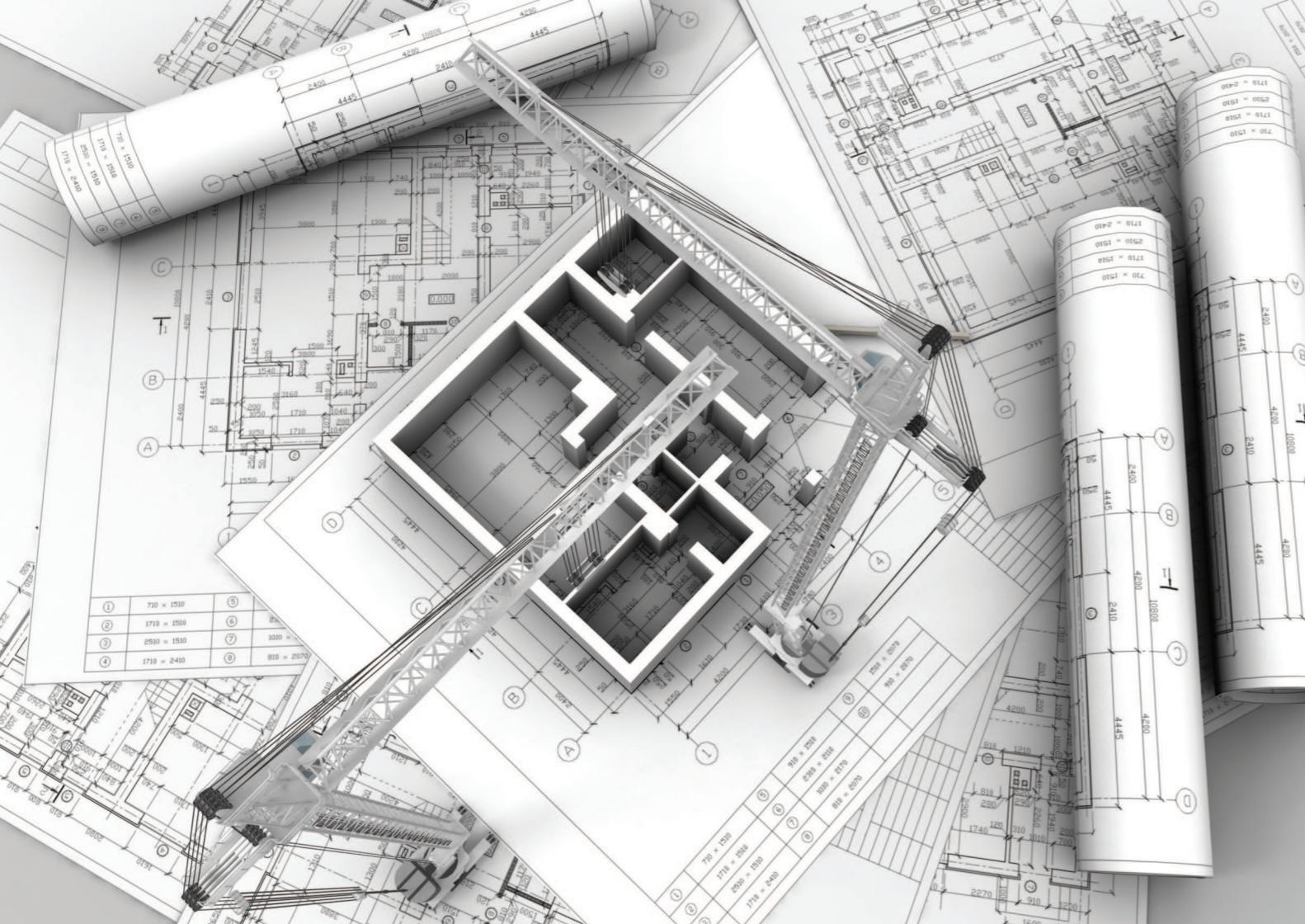
Si le constructeur ne fournit pas le plan de la maison mais vous procure un terrain (que ce soit directement ou non), vous serez tenu de signer un contrat VEFA. Votre projet doit respecter la réglementation en matière d'urbanisme. Renseignez-vous gratuitement auprès du CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement).

• *Attention aux conditions suspensives*

Si ces conditions ne sont pas remplies dans les délais prévus, le contrat est annulé (« caduc »). Pour éviter cela, vous devez :

- ▶ Être propriétaire du terrain.
- ▶ Avoir obtenu votre permis de construire.
- ▶ Avoir obtenu vos prêts.
- ▶ Avoir souscrit une assurance dommages-ouvrage.
- ▶ Détenir l'attestation de la garantie de livraison à prix et délai convenus (le constructeur, qui en est titulaire, doit vous la remettre).





• *La loi vous protège en définissant très précisément les mentions obligatoires dans le cas d'un CCMI avec fourniture de plan, à savoir :*

- ▶ La désignation précise du terrain.
- ▶ La déclaration de conformité du futur bâtiment aux règles de construction.
- ▶ Les caractéristiques techniques détaillées de la future maison : raccordements aux réseaux, adaptation au sol, équipements nécessaires à l'implantation de la construction et à son utilisation.
- ▶ Le coût de la maison et, s'il y a lieu, celui des travaux dont le maître d'ouvrage se charge de l'exécution.
- ▶ La présence éventuelle d'un professionnel assistant le maître d'ouvrage lors de la réception de la maison.
- ▶ L'échéancier de paiement au fil de la progression des travaux, le détail des crédits et prêts.
- ▶ La désignation du permis de construire et, le cas échéant, des autres autorisations administratives (dont les copies seront jointes au contrat).
- ▶ Les dates prévues pour le démarrage du chantier et la livraison du bâtiment.
- ▶ Le montant des pénalités en cas de retard.
- ▶ Les détails de l'assurance dommages-ouvrage obligatoirement souscrite par le maître d'ouvrage.
- ▶ L'attestation prouvant la souscription d'une garantie de livraison au prix et dans le délai convenu auprès d'un assureur ou d'un établissement financier.
- ▶ S'il y a lieu, l'attestation prouvant la souscription d'une garantie de remboursement de l'acompte demandé avant le démarrage des travaux.

De plus, plusieurs documents doivent être annexés au contrat :
Notice d'information et/ou notice descriptive de la maison, plan, etc.



AVEC LA VEFA : VOS CONTRATS ET VOS PAIEMENTS SONT TRÈS ENCADRÉS

• *Votre contrat de réservation et votre droit de rétractation*

Première étape, une fois votre projet choisi : signer le contrat de réservation. Il s'agit d'un document extrêmement précis. Le CCH (R. 261-25 et R. 261-26) prévoit qu'il doit obligatoirement comporter : surface habitable, nombre de pièces, de dégagements et de dépendances, l'étage et le bâtiment, la situation précise de votre logement dans l'immeuble ou le lotissement, la description des matériaux utilisés dans la construction, de tous les éléments d'équipement collectifs et de leur utilisation prévue. Et bien sûr, le prix, la date prévue pour la signature du contrat de vente et les délais de réalisation des travaux.

Le constructeur peut ajouter d'autres engagements dans le contrat de réservation. Il sera alors tenu de les respecter, même s'ils ne sont pas repris dans l'acte de vente. Vous pouvez également faire figurer dans le contrat de réservation les aménagements spécifiques que vous souhaitez faire réaliser (personnalisation), ainsi que les modifications de prix qu'ils entraînent.

• *Généralement, le prix est précisé dans le contrat*

- ▶ Soit de façon ferme et définitive.
- ▶ Soit de façon prévisionnelle. Le prix définitif pourra être plus élevé in fine, mais vous pourrez, sous certaines conditions, vous rétracter et annuler la transaction.
- ▶ Soit de façon révisable. Là aussi, le prix définitif pourra augmenter, mais pas de plus de 70 % de la variation de l'indice national du bâtiment (cet indice est publié au Journal officiel, ainsi que sur le site de la Fédération française du bâtiment).

• *Le contrat de réservation peut inclure des clauses dites suspensives liées à :*

- ▶ L'obtention de votre prêt (un refus de la banque entraînera la nullité du contrat et la restitution de votre dépôt de garantie).
- ▶ La destination de construction elle-même (si, par exemple, un immeuble destiné exclusivement à des habitations se voit ajouter un local commercial).

A la signature du contrat de réservation, vous versez un dépôt de garantie sur un compte bloqué spécifique (compte séquestre, chez un notaire ou dans une banque). Ce dépôt de garantie s'élève à 5 % du prix de vente si la vente est réalisée dans un délai d'un an, et à 2 % si elle est prévue dans un délai compris entre un et deux ans. Si le délai est supérieur à deux ans, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé. Le promoteur contresigne le document et vous en envoie une copie par LRAR. Vérifiez bien tous les éléments : prix, dates, délais, description de votre futur logement, des équipements collectifs, etc.

La première présentation de cette LRAR marque le début d'un délai de réflexion de sept jours pendant lequel vous pouvez revenir sur votre décision sans fournir de motif ou de justification. Si vous renoncez à votre réservation, vous récupérez la totalité de votre dépôt de garantie dans un délai maximum de trois mois.

• *Au-delà de ce délai, vous pouvez encore vous rétracter*

- ▶ Sans motif, mais vous perdez alors le montant du dépôt de garantie.
- ▶ **A un des motifs prévus par la loi (Code de la construction et de l'habitation, R. 261-31) :**
non-respect des dates de signature du contrat de vente, prix prévisionnel dépassé de plus de 5 %, caractéristiques du logement modifiées, etc.

Le promoteur est légalement tenu de souscrire une garantie extrinsèque ou intrinsèque pour vous prémunir contre un éventuel abandon du chantier en cours de route, ou une garantie de remboursement des sommes que vous avez versées. Vérifiez-le !

• *L'ABC de mon plan financier, le paiement échelonné sur un compte bloqué spécifique*

Jusqu'à la livraison de votre logement acquis en VEFA, c'est le promoteur qui en demeure le maître d'ouvrage. Au fil de la progression des travaux, vous lui versez un pourcentage du prix convenu, en suivant un échéancier bien précis. Votre crédit immobilier est débloqué au fur et à mesure. Demandez à votre banque de ne commencer à rembourser le capital qu'après la livraison du bien. Cela s'appelle la franchise partielle. Vous pouvez également solliciter une franchise totale (capital et intérêts).



ECHELONNEMENT DES PAIEMENTS POUR UN ACHAT EN VEFA (plafonds fixés par la loi)

Rappel : en dehors du dépôt de garantie, aucun versement ne peut vous être demandé avant la signature du contrat de vente.

STADE D'AVANCEMENT	ECHELONNEMENT	CUMUL
SIGNATURE DU CONTRAT	5 %	5 %
OUVERTURE DU CHANTIER	15 %	20 %
ACHÈVEMENT DES FONDATIONS	20 %	35 %
PREMIÈRE DALLE DE BÉTON	20 %	55 %
MURS EN ÉLÉVATION	10 %	65 %
HORS D'EAU	5 %	70 %
MENUISERIES EXTÉRIEURES POSÉES	15 %	85 %
ACHÈVEMENT	10 %	95 %
MISE À DISPOSITION	5 %	100 %

Vous devenez progressivement propriétaire, il est donc nécessaire de souscrire une assurance multirisques habitation pour votre futur logement. On conseille habituellement de la faire démarrer à la pose de la toiture.

• *Votre contrat de vente*

Un mois au minimum (délai légal de réflexion oblige) avant la date prévue pour sa signature, le projet de contrat de vente définitif vous est adressé par LRAR, accompagné du plan de votre logement et, s'il y a lieu, du descriptif de la résidence, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division. Epluchez ces documents et posez toutes les questions qui vous viennent à l'esprit au promoteur et au notaire. Faites part de vos remarques et réserves éventuelles. Puis vous prendrez rendez-vous avec le notaire pour la signature. **Le contrat précise la date à laquelle votre logement vous sera livré.**

• *Mes garanties spécifiques*

En plus des garanties générales du neuf (détaillées à la section I-3), la VEFA comprend la garantie financière d'achèvement (extrinsèque/intrinsèque) et la prorogation d'un an des garanties phoniques et des vices apparents, les nouvelles garanties instaurées par la loi Pinel. Cette garantie financière d'achèvement (GFA), le promoteur est légalement tenu de la souscrire, conformément aux obligations établies par l'article L. 261-12 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle garantit à l'acquéreur que le financement du chantier sera assuré, même si le promoteur est défaillant. Le notaire vérifie que le promoteur a bien souscrit aux garanties nécessaires au moment de la signature définitive de l'acte de vente : dommages-ouvrage, achèvement des travaux (intrinsèque si le promoteur garantit lui-même l'opération, extrinsèque si la garantie est apportée par une banque ou un établissement financier).

ZÉRO TRAVAUX ET VOTRE LOGEMENT PERSONNALISÉ

Equipements, sols, placards : vous choisissez tout. La VEFA permet une souplesse incomparable. Plus vous avez réservé votre logement tôt, plus c'est facile.

Si les travaux n'ont pas encore démarré, vous pourrez plus aisément demander de modifier l'emplacement prévu d'une cloison légère, des rangements, des prises électriques, etc. La personnalisation va très loin : choix des carrelages, parquets, revêtements, type de sanitaires, etc. Le constructeur vous proposera une gamme étendue de possibilités de finition. Vous pourrez choisir d'autres produits que le bureau d'études du constructeur devra valider ; vous devrez ensuite accepter le devis modificatif, s'il est nécessaire.



IV.

ENFIN PROPRIETAIRE !
LA LIVRAISON DE VOTRE LOGEMENT

A LA LIVRAISON, INSPECTEZ TOUT

Vous allez bientôt être chez vous. Mais avant d’emménager, il faut vérifier que tous les travaux ont bien été réalisés et que tout est conforme au contrat de vente. Vous craignez d’oublier des éléments ? Faites-vous accompagner par un professionnel pour une visite approfondie, après laquelle il vous faudra réaliser un procès-verbal de livraison :

• Rien à signaler, tout est parfait ?

Vous n’exprimez aucune réserve, prenez acte de la livraison du logement, réglez le solde restant dû et recevez les clés remises par le promoteur.

- ▶ Il manque quelques éléments prévus (rangements, etc.) ou certaines de vos demandes ont mal été prises en compte ? Vous détaillez ces réserves (« défauts de conformité ») dans le procès-verbal. Vous pouvez tout de même recevoir les clés si vous le souhaitez, mais vous n’êtes pas tenu de régler immédiatement le solde restant dû : vous pouvez le consigner auprès de la banque ou du notaire jusqu’à l’achèvement des travaux.
- ▶ Les défauts de conformité sont tels que vous ne pouvez pas vous installer dans le logement ? Vous avez le droit de refuser la livraison. Le promoteur ne vous remet donc pas les clés. Et vous ne réglez pas le solde tant que tout n’est pas conforme.



Précision : la livraison du logement est distincte de sa réception. La réception, c’est le moment où les entreprises remettent la construction au vendeur. Demandez une copie du procès-verbal de réception, car c’est à partir de cette date que courent les garanties légales.

EN CAS DE PROBLÈME...

Tout contrat précise la date prévue de fin des travaux, et les pénalités en cas de retard. En VEFA, ces pénalités sont au minimum de 1/3.000e du prix total par jour de retard (à partir de la date de livraison prévue par le contrat). Etant donné qu’il est difficile de contrôler tous les aléas d’un chantier, le promoteur dispose d’un certain « délai de grâce » : 30 jours maximum à partir de la date de livraison.

Ensuite, il est fondé à demander des dommages-intérêts (en fournissant des justificatifs de son préjudice, comme les frais d’hôtel ou les quittances de loyer), en plus de la livraison de son logement. Les moyens d’agir de l’acquéreur doivent également être mentionnés dans le contrat. Le non-respect des délais peut constituer un motif d’annulation pure et simple de la vente. Seules exceptions : les « causes légitimes » et « cas de force majeure » prévus par le contrat.

L’acquéreur peut exiger du promoteur les justificatifs des causes du retard, en les lui réclamant par LRAR. Faute de réponse satisfaisante, l’acquéreur peut saisir la justice, qui fixera une indemnisation.

Acheter une maison neuve, ou un appartement neuf, c’est bien sûr bénéficier d’un arsenal de garanties et de protections définies par la loi. C’est aussi choisir le confort à tous les points de vue : confort de vie global bien sûr, mais également confort visuel, grâce à l’harmonie des espaces, à la perfection des volumes, à l’esthétique des agencements. Que vous achetiez pour habiter immédiatement les lieux ou pour louer, le neuf est le meilleur choix pour faire fructifier votre patrimoine. Il pourra devenir une source de revenus fiable pour votre retraite.

Quand on a fait le choix du neuf, on ne le regrette jamais !



NOTES

NOTES

