

LE GUIDE IMMOBILIER

Acheter pour habiter



URBANĒSENS
IMMOBILIER NEUF

URBANESSENS - 183, avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier
04 67 83 55 39 - contact@urbanesens.fr

SOMMAIRE

Pourquoi le neuf ?.....	p.3
Le point sur les atouts du neuf.....	p.3
Les étapes de votre achat.....	p.5
Financer son achat.....	p.8
Les garanties.....	p.11

*Devenir propriétaire dans le neuf :
un rêve qui se réalise. un privilège qui se concrétise*

POURQUOI LE NEUF ?

Que ce soit pour **habiter** ou pour **investir**, l'acquisition d'un logement neuf présente de très nombreux avantages. Lorsque vous emménagez, vous êtes les premiers propriétaires, ce qui signifie aucuns travaux de rénovation à financer à la différence d'un logement ancien qui en nécessitera toujours un minimum.

La qualité de construction de votre logement aura été pensée selon vos critères de fonctionnalités et vos envies car en neuf vous pouvez pleinement optimiser vos espaces sur mesure, avec toutes les finitions adaptées. Tous les logements neufs respectent les **dernières normes** en vigueur. Vous avez aussi l'**assurance de solides garanties** que seuls les programmes neufs peuvent vous proposer.

Le neuf est un achat gagnant-gagnant : emménagez dans votre nouvelle vie tout en investissant dans l'avenir avec un placement sûr et attractif.

LE POINT SUR LES ATOUTS DU NEUF

1 AMÉNAGER VOTRE ESPACE DE VIE SUR MESURE

Choisir d'avoir une cuisine ouverte, retirer une cloison ou créer un dressing dans la chambre, autant de personnalisations que vous pouvez demander au moment de la réservation de votre logement. Les promoteurs proposent des **possibilités de modification d'aménagement sur plan**, sans changer le permis de construire. Vous pouvez également demander la modification de certains revêtements et équipements, moyennant un avenant au contrat si les coûts sont plus élevés que les matériaux prévus initialement. Côté décoration de votre bien, vous personnalisez les peintures et les sols en toute liberté !

2 UN LOGEMENT 100% AUX NORMES, ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE

Lorsque vous achetez un logement neuf, vous avez la certitude de **bénéficier des dernières innovations énergétiques**, comme l'isolation thermique et acoustique. C'est pour vous un gain en confort mais aussi de vraies économies puisque votre consommation énergétique sera diminuée.



3 DES FRAIS D'ACHAT RÉDUITS

Lors d'un achat immobilier, l'acheteur doit payer des taxes et des frais supplémentaires au prix de vente. Dans l'immobilier ancien, ces frais de notaire s'élèvent à environ 7 à 8 % du montant total de l'acquisition. Alors qu'en achat neuf, **ces frais sont réduits entre 2 à 3 % du prix de vente.**

Si vous achetez un logement neuf situé dans une zone ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), vous pouvez bénéficier d'une TVA réduite à 5,5% du prix de votre investissement, au lieu des 20% habituellement appliqués. De plus, vous pouvez bénéficier d'aides de financements.

4 DES EXONÉRATIONS D'IMPÔT POSSIBLES

Tous les propriétaires de biens immobiliers construits sont redevables de la taxe foncière. L'avantage d'acheter un logement neuf est de **bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant deux ans.**

Cependant, il peut arriver qu'elle soit partielle, notamment dans le cas où la commune refuse d'exonérer le logement neuf sur sa part dans la taxe foncière. La part départementale et la part régionale de la taxe foncière restent dans ce cas les seules à supporter la charge de l'exonération au profit du propriétaire immobilier.



LES ÉTAPES DE VOTRE ACHAT

1 DÉFINIR VOS CRITÈRES

Commencez par **cerner au mieux votre projet** pour que votre conseiller **URBANESENS** vous propose la meilleure solution adaptée à votre projet.

Pour votre résidence principale, fixez-vous les principaux critères qui vous sont indispensables : la proximité d'une école, d'un transport en commun, la distance avec votre lieu de travail, la surface minimum que vous souhaitez pour votre logement...

Dites-nous ce qui compte pour vous, nous vous aiderons à **définir les critères qui vous sont essentiels**, pour vous proposer des biens neufs, en mimétisme avec le projet que vous imaginez.

2 ZOOM SUR VOTRE BUDGET

Avant de vous lancer dans la recherche d'un bien immobilier neuf, il vous faut d'abord définir **vos capacités de remboursement**. *Combien pouvez-vous rembourser par mois ? De quel type de prêts pouvez-vous bénéficier ? Êtes-vous éligible au Prêt à Taux Zéro ?*

Votre banque pourra vous faire une offre de financement ou adressez-vous à l'un de nos courtiers partenaires. Parce que vous avez besoin de vous sentir en totale sécurité, avant même d'entrer dans la phase de sélection des offres, nos conseillers établissent d'abord un état de vos besoins à travers une analyse précise de votre situation financière et fiscale pour définir le cadre de votre projet d'achat.

Si vous souhaitez vous faire **accompagner pour l'étude financière & fiscale, la faisabilité de votre projet**, nous pouvons nous en occuper.

3 LA RECHERCHE DE VOTRE LOGEMENT NEUF

Consultez tous les programmes immobiliers neufs sur notre site www.urbanesens.fr. Votre conseiller **URBANESENS** vous conseillera sur tous les logements en cours de commercialisation qui correspondent à vos critères et qui rentrent dans votre budget. Il sera plus qu'un partenaire, votre allié : n'hésitez pas à vous reposer sur lui. **Il vous orientera en toute transparence** de la réservation de votre coup de cœur jusqu'à la livraison de votre bien, pour que viviez davantage qu'une expérience d'achat : une aventure humaine.



4 LA SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION

CE CONTRAT COMPREND :

- La **description du logement** (adresse, surfaces de l'habitation en m², nombre de pièces principales, dégagements et dépendances)
- Le **descriptif du programme** : qualité de la construction (matériaux, isolation, éléments d'équipements...)
- La **liste des équipements** collectifs de la résidence
- Le **prix de vente**
- Les différentes **dates de l'opération**
- Les **conditions** de récupération du dépôt de garantie (si la vente n'a pas lieu).

CE CONTRAT VOUS GARANTIT :

- Un **logement approuvé** : l'opération est validée par la municipalité
- Une **construction maîtrisée** : la responsabilité des travaux engage le promoteur qui reste le maître d'ouvrage pendant toute la durée de sa réalisation jusqu'à la livraison.
- Les **réglementations** en vigueur respectées (études techniques en amont...)
- Des **frais de notaire réduits** : l'achat d'un logement neuf permet de bénéficier de frais de notaires de moins de 3%
- Les **garanties** liées à l'achat dans le neuf
- Un **accompagnement personnalisé** tout au long de votre parcours d'achat :

5 LA SIGNATURE DE VOTRE PRÊT

Une fois votre contrat de réservation signé, vous pouvez **accepter l'offre de prêt** de votre banque ou de l'établissement qui vous aura fait la proposition la plus avantageuse. Nous informons le promoteur de l'acceptation de votre crédit, afin de convenir avec le notaire du programme la date de signature de votre acte authentique.

Vous payez le prix de votre bien au fur et à mesure de sa construction. Le règlement de chaque échéance est conditionné à l'avancement des travaux (un immeuble se construit en général en 18 mois).

6 LA SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE

Vous signez l'acte authentique avec le vendeur (le promoteur) à l'étude notariale. **Félicitations, vous voici propriétaire !**

7 DURANT LA CONSTRUCTION, PERSONNALISEZ VOTRE BIEN

Profitez de la période des travaux pour **affiner vos choix** : matériaux, revêtements, peintures, décoration... Nous vous informons régulièrement de l'avancée des travaux et votre conseiller **URBANESENS** pourra vous organiser des visites de votre nouvel appartement durant la phase de construction.

8 LA REMISE DES CLÉS DE VOTRE BIEN NEUF

Arrive le moment tant attendu de votre projet immobilier. Votre conseiller **URBANESENS**, si vous le souhaitez, est **à vos côtés** à la livraison de votre logement. Il vous indique les points importants à vérifier. Si vous remarquez des points de non-conformité ou des réserves liées à la mauvaise finition des travaux, ils sont notifiés dans le procès-verbal de livraison afin que le constructeur réalise ces réparations. **Vous signez, vous avez les clés, vous voilà chez vous !** Vous pouvez emménager.



FINANCER SON ACHAT

Acquérir un logement neuf implique forcément de faire le point sur ses besoins en financement : votre apport personnel, vos revenus, le taux et la durée de votre emprunt, le montant des aides financières dont vous pourriez bénéficier, tous ces éléments vont contribuer à déterminer combien vous pouvez emprunter.

1 ÉVALUER VOTRE TAUX D'ENDETTEMENT

Il s'agit de déterminer la **somme mensuelle de remboursement** de votre prêt qui ne mettra pas en péril votre budget. Elle est calculée sur la base de votre capacité d'endettement (les mensualités que vous verserez pour rembourser votre crédit).

Le calcul de votre capacité d'emprunt se fera sur :

- Vos frais fixes : charges, dépenses mensuelles...
- Le montant de votre apport personnel
- La durée de remboursement du prêt
- Son taux d'intérêt

Il est recommandé de ne pas dépasser un **taux d'endettement de 33% des revenus**.

2 APPORT PERSONNEL ET DÉPÔT DE GARANTIE

Votre apport personnel détermine votre profil emprunteur, c'est-à-dire l'épargne dont vous disposez pour vous en servir comme apport. Il peut provenir d'un prêt de votre famille, d'une donation, de vos économies (assurance-vie, livret bancaire). Un apport conséquent vous permettra également de bénéficier de conditions avantageuses comme par exemple des frais de dossier réduits. La loi n'impose pas de montant minimal ou maximal pour l'apport personnel mais en pratique, les banques préconisent un minimum de 10%.

Le dépôt de garantie est un acompte versé par le futur acquéreur au promoteur lors de la réservation d'un logement sur plan. Le dépôt vous garantit que le bien immobilier que vous avez choisi ne sera pas par la suite cédé à un autre acquéreur. Encadré par la loi, le montant du dépôt de garantie est plafonné, sous peine de sanctions pénales pour le vendeur qui exigerait un montant supérieur.

3 LES PRÊTS BANCAIRES CLASSIQUES

Ces prêts dits « conventionnés » sont accordés par une banque ou un établissement financier conventionné par l'Etat. Vous pouvez interroger votre banquier pour connaître les conditions auxquelles il peut vous proposer un prêt conventionné.

Votre conseiller **URBANESENS** pourra vous mettre en relation avec l'un de ses partenaires courtier en crédit immobilier.

Trois prêts bancaires classiques existent :

- o Le prêt amortissable (le plus courant en France) : mensualités à rembourser comprenant une part d'intérêt une part de capital
- o Le prêt immobilier in fine : remboursement des intérêts pendant la période du prêt, puis le capital à la toute fin des remboursements
- o Le prêt relais : crédit transitoire entre l'achat du nouveau bien et la vente du premier



4 LES PRÊTS AIDÉS

L'État a mis en place plusieurs aides au financement qui facilitent aujourd'hui l'accession à la propriété dans le neuf.

Ces prêts aidés peuvent **venir en complément d'un prêt classique ou peuvent se combiner**.

6 LE PLAN ÉPARGNE LOGEMENT ET LE COMPTE ÉPARGNE LOGEMENT

Dans un premier temps, l'**objectif est de se constituer un apport personnel**, un investissement sur le moyen terme. Dans un second temps, une fois le de la d'épargne minimum respecté, ils vous ouvrent le droit au Prêt Épargne Logement, un **prêt à taux préférentiel** pour acheter un bien immobilier en résidence principale.

7 LE PRÊT À TAUX ZERO

Le PTZ est un prêt immobilier **sans frais de dossier**, dont les intérêts sont à la charge de l'État. Le dispositif est accessible **aux primo-accédants**. Sans intérêts d'emprunt, le PTZ concerne tous les particuliers n'ayant pas été propriétaires d'une résidence principale au cours des 2 ans précédents le prêt.

Sous condition de ressources, le montant de votre prêt est calculé en fonction de vos revenus, de la composition de votre famille et de la zone où se situe votre projet.

8 LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Ce prêt permet aux locataires de devenir propriétaire et de bénéficier d'un prix de vente de leur logement plafonné. Il s'applique à des logements neufs agréés par l'État éligible à ce dispositif. À la différence du prêt d'accession sociale, l'emprunteur est donc d'abord locataire du logement avant d'en devenir propriétaire.

9 LE PRÊT D'ACTION LOGEMENT

Anciennement prêt 1% logement, ce prêt permet à tout salarié d'une entreprise du secteur privé (non agricole) employant au moins 10 personnes de financer l'acquisition de sa résidence principale à un taux réduit. Le prêt action logement ne peut financer au maximum que 30% du coût total de votre achat neuf, mais peut venir en complément d'un prêt principal ou d'un apport personnel. Il faut en faire la demande auprès de son employeur.

10 L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

La loi ne l'impose pas, mais de fait, cette assurance de prêt immobilier est systématiquement exigée par les organismes de crédit qui vous accordent le prêt. En effet, une telle assurance est indispensable pour protéger l'emprunteur en cas de décès, d'invalidité ou de perte d'emploi.



LES GARANTIES

En faisant l'acquisition d'un logement neuf, ce dernier n'est souvent pas encore construit. En achetant sur plan, vous bénéficiez d'une protection juridique imposée par la loi aux promoteurs pour sécuriser votre achat immobilier.

Le contrat de vente en état de futur achèvement VEFA est fait pour vous garantir que votre logement sera conforme à ce que vous avez choisi.

La définition du contrat VEFA est qu'il assure et garantit votre habitation. En le signant, il vous protège légalement pour que votre logement neuf livré corresponde à sa description sur plan, et ce même en cas de défaillance du promoteur.

Autre avantage, toutes ces garanties liées au contrat VEFA sont transmissibles lors de la revente, une vraie valeur ajoutée par rapport à un logement ancien !

1 LA GARANTIE DÉCENNALE

Durant 10 ans à compter de la date de réception des travaux, la garantie décennale garantit la réparation des dommages qui se produisent après la réception de votre logement neuf (fin officielle du chantier). Elle couvre tous les éventuels défauts liés au gros œuvre : problèmes d'infiltration, de fissures, de toiture, solidité du bien, problème de canalisation, d'électricité (non liés à un mauvais entretien). Elle impose au constructeur d'intervenir et de procéder aux réparations nécessaires.

2 LA GARANTIE DOMMAGE-OUVRAGE

Elle couvre les dommages relatifs à la solidité du logement relevant de la garantie décennale. Cette garantie permet des réparations plus rapides que la seule garantie décennale. Elle doit être souscrite par le promoteur au bénéfice des futurs acquéreurs avant l'ouverture du chantier. Elle prend effet 1 an après la réception des travaux et expire en même temps que la garantie décennale.

3 LA GARANTIE BIENNALE OU DE BON FONCTIONNEMENT

Pendant les 2 ans qui suivent la réception des travaux, la garantie biennale oblige le constructeur à réparer ou remplacer tout équipement défectueux sans détériorer le logement.

Elle concerne les éléments démontables, qu'il est possible d'enlever et de déplacer comme les volets, les radiateurs, des prises défectueuses, le ballon d'eau chaude ...

4 LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

La GPA dure un an à compter de la date de réception des travaux (remise des clés). Elle couvre les éventuels dommages et malfaçons pouvant affecter la construction et impose au constructeur de réparer le bien. Après la GPA, ce sont les garanties biennales et décennales qui prennent le relais.



Pour plus d'informations, nos équipes sont à votre entière disponibilité pour réussir votre projet immobilier.

CONTACTEZ-NOUS

183, avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier

04 67 83 55 39

contact@urbanesens.fr

Bousculons les codes de l'immobilier