+immo
LA CENTRALE DU NEUF

+invest
L'IMMOBILIER NEUF LOCATIF

ACHETER DANS LE NEUF

GUIDE DE LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

LES MEILLEURS CONSEILS POUR RÉUSSIR SON ACQUISITION

Guide VEFA

AVERTISSEMENT IMPORTANT

Ce guide ne constitue pas un conseil en investissement, que ce soit à l'achat ou à la vente, ni une recommandation personnalisée pour un quelconque produit immobilier. Ce guide n'a vocation qu'à être une source d'information parmi d'autres pour le lecteur et n'a aucune valeur contractuelle. Nous ne garantissons pas non plus la fiabilité totale des informations du présent document. C'est à l'investisseur de vérifier si ces données s'appliquent à son cas personnel. Les informations contenues ne sont pas assimilables à des conseils juridiques ou fiscaux. Avant d'investir, il convient de s'entourer de professionnels pour évaluer sa situation patrimoniale et obtenir ainsi une recommandation personnalisée.

L'équipe de Plusimmo la Centrale du Neuf

+immo
LA CENTRALE DU NEUF

SOMMAIRE

1 LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D ACHÈVEMENT (VEFA)
2 POURQUOI PRÉFÉRER L'IMMOBILIER NEUF
3 LES ÉTAPES DE L'ACHAT
4 LE DÉBLOCAGE DES FONDS
5 LES GARANTIES DE LA VEFA
6 LES AIDES À L'ACHAT DANS LE NEUF
7 NOS SIMULATEURS ET OUTILS POUR VOUS AIDER
8 INVESTIR : UNE DÉMARCHE CLAIRE EN 10 ÉTAPES

La vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

1

Vous souhaitez acheter sur plan un bien neuf dont la construction n'est pas achevée ? Il s'agit alors de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou VEFA.
Ce mode d'acquisition aujourd'hui largement démocratisé, est défini pour la première fois dans un décret de 1967. C'est un contrat qui engage un acheteur et un vendeur avant même que la construction du bâtiment neuf n'ait débuté. A mesure que les travaux avancent, l'acheteur devient propriétaire du logement. Au départ, il ne possède donc que le sol pour devenir progressivement propriétaire des fondations, des murs jusqu'à la livraison finale.

A noter :

Lorsqu'un bien est construit sur un terrain n'appartenant pas au promoteur mais au particulier ou à une tierce personne, il est fait mention de contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et non de VEFA.

Le cadre juridique

Si acheter sur plan peut sembler effrayant, rassurez-vous : la formule est particulièrement sécurisée et encadrée par la loi.

La VEFA prévoit de nombreux éléments de sécurité pour l acheteur :

- Un droit de rétractation valable 10 jours après la réception par courrier du contrat de réservation. Aucun justificatif ne peut alors être demandé lors de l'annulation.
- En cas de non-obtention du financement, l'acheteur bénéficie d'une clause suspensive rendant le contrat de réservation caduc.
- Un (ou plusieurs) notaire(s) rédige(nt) l'acte de vente définitif en apportant son (leur) expertise.
- De nombreuses garanties sont prévues pour protéger l'acheteur en cas de malfaçons ou de défaillance du promoteur.

Besoin d'aide ?

Pourquoi préférer l'immobilier neuf ? 2

Si le processus d'achat en VEFA peut sembler un peu complexe au départ, les avantages liés à une acquisition dans le neuf prennent très vite le dessus. Et ils sont nombreux !

Economies

Le coût d'acquisition premier d'un bien neuf est souvent plus élevé que celui d'un bien ancien.
Cependant les coûts globaux et les faibles frais de fonctionnement permettent de réaliser rapidement de belles économies.

- Premier point : les frais de notaire réduits. De 7 à 8% dans l'ancien, ils descendent à **2 à 3% dans le neuf.** Une économie qui peut s'avérer très importante selon la veleur du bien.

- Deuxième point : en adressant une demande aux services fiscaux dans les 90 jours suivant votre entrée dans les lieux, vous pourrez bénéficier d'une exonération totale ou partielle, selon les communes, de la taxe foncière pendant deux années. Autre avantage, ce dispositif est valable pour une résidence principale comme pour un investissement locatif.

- Troisième point : tous les bâtiments neufs sont certifiés BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou RT 2012 (Réglementation Thermique 2012). Ces labels sont les garants de logements peu énergivores et respectueux de l'environnement. Vivre dans une construction neuve permet de consommer en moyenne 3 à 4 fois moins d'énergie que dans un immeuble construit il y a 10 ans.

Confort

Les labels BBC et RT2012 permettent de profiter d'un confort de vie sans égal. Pas de déperditions de chaleur, pas de bruits grâce à l'isolation thermique et phonique est optimisée, mais également des équipements de sécurité comme un interphone ou des accès contrôlés. De plus, à la livraison pas de travaux à prévoir, il ne vous reste qu'à poser vos meubles !

Plus-value

Coûts maîtrisés, charges de copropriété moins élevées, construction respectueuse de l'environnement, pluralité d'équipements et de prestations... autant d'avantages lors de la revente de votre bien !
Un bien neuf a donc une propension bien plus importante à se valoriser qu'un bien ancien.

Les étapes de l'achat

3

Avant de lancer votre recherche de biens, prenez un peu de temps pour analyser vos possibilités financières, vos besoins mais aussi vos envies. Vous pourrez ainsi déterminer avec votre conseiller les quartiers à éviter, la superficie désirée, le nombre de pièces souhaitées...Une fois cette démarche réalisée, votre conseiller + immo vous proposera un panel de biens adaptés à votre situation.

Le contrat de réservation

Une fois votre logement trouvé, vous allez signer un contrat de réservation. Dans le cas d'un achat en VEFA, celui atteste de la réservation et bloque le prix du lot choisi.

Le dossier de réservation comprend impérativement :
- Le contrat de réservation
- Les plans du logement et des annexes
- La notice descriptive détaillant les prestations du bien

Lors de cette étape, vous versez un dépôt de garantie de 5% du montant du bien si la livraison intervient dans l'année suivante, ou de 2% si elle intervient dans les deux ans.
Une fois le contrat signé, il vous sera renvoyé par courrier postal à votre domicile. Vous disposez alors de 10 jours pour vous rétracter en le stipulant au promoteur par courrier recommandé.
Vous récupérez alors la totalité de votre dépôt de garantie sans condition.

Le financement

Débute ensuite une période de 3 mois destinée à trouver le meilleur financement.

Deux possibilités s'offrent à vous :
- Vous réalisez les démarches de votre côté en contactant votre banque historique et en faisant jouer la concurrence en démarchant d'autres organismes bancaires pour obtenir les conditions d'emprunt les plus favorables.
- Vous faites appel à un courtier en immobilier. Il contactera les organismes bancaires et de trouvera le prêt adapté à votre situation.

Lors de vos démarches munissez-vous de :
- Votre contrat de réservation
- Vos justificatifs de revenus mensuels
- Vos deux derniers avis d'imposition
- Votre fiche familiale ou individuelle d'état civil
- Votre justificatif d'apport personnel (si vous en avez un).

Les étapes de l'achat suite

3

La signature chez le notaire

La signature de l'acte authentique chez le notaire est une étape très importante de votre achat. Intervenant en général dans les 3 à 6 mois suivant la réservation de votre bien, il atteste que le logement vous appartient et reprend les termes et conditions du contrat de réservation. N'oubliez pas de vérifier la présence de la garantie d'achèvement de l'immeuble.

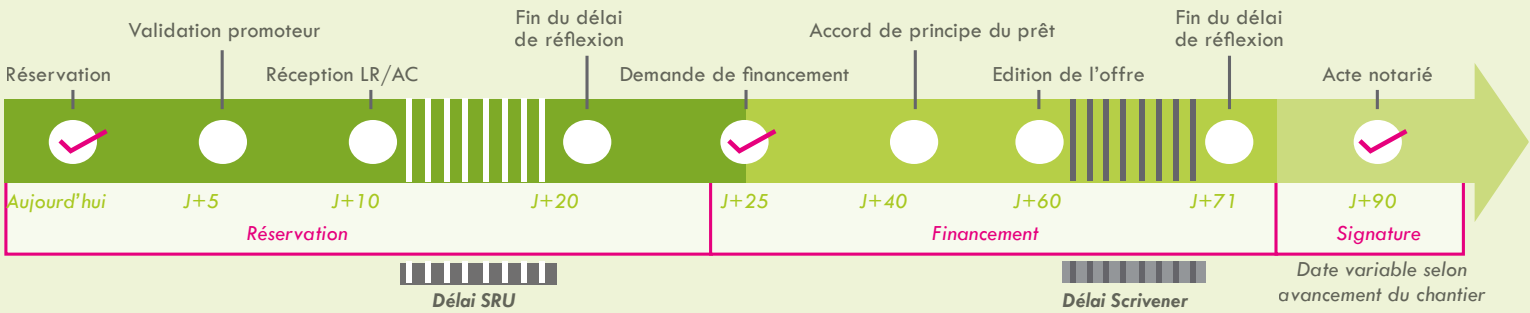
La livraison

Avant la livraison de votre bien, vous serez invité à une « visite cloisons achevées ». Cette étape vous donnera l'occasion d'évaluer la superficie des lieux, de penser à l'aménagement des pièces mais aussi de relever les éventuels défauts et demander à les faire corriger avant la remise des clés. Si vous le souhaitez, allez-y avec différents corps de métiers pour prendre des mesures (cuisiniste, décorateur, ...).

Lors de la remise définitive des clés, procédez à une méticuleuse visite des lieux afin d'en observer d'éventuelles malfaçons.

Si des problèmes sont relevés, ils seront consignés dans le procès-verbal de livraison. Ce dernier vous permettra de faire entendre vos réclamations dans un délai d'un mois suivant votre entrée dans les lieux.

Les étapes de l'achat



Le débloquage des fonds

4

A l'inverse d'un achat dans l'ancien, le paiement de votre bien ne se fait pas en une seule fois. Il est fractionné tout au long de la construction en suivant les appels de fonds du promoteur. Votre banque débloque alors les sommes demandées pour permettre l'avancée des travaux.

Le promoteur est soumis à une loi stricte prévoyant un déblocage à ne pas dépasser en fonction de l'étape de la construction.

Si le promoteur a souscrit une garantie d'achèvement des travaux à un organisme extérieur, les sommes demandées ne peuvent excéder :

//// ÉTAPE	MONTANT DEMANDÉ
Fondations achevées	35%
Mise hors eau	70%
Achèvement	95%
Livraison	100%

+immo LA CENTRALE DU NEUF

+invest

Sans cette garantie et pour l'acquisition d'une maison individuelle sur plan, l'échelonnement peut se chiffrer au maximum à :

//// ÉTAPE	MONTANT DEMANDÉ
Fondations achevées	20%
Mise hors eau	45%
Achèvement	85%
Livraison	100%

Les garanties liées à un achat en VEFA couvrent l'acheteur en cas de non-conformité, de malfaçon ou encore de défaillance du promoteur.

Les garanties VEFA

5

Garanties non-conformité

4 garanties protègent l'acheteur :

- La garantie du parfait achèvement : tous les vices et malfaçons répertoriés dans le procès-verbal dressé à la réception des travaux sont couverts pendant un an.
- La garantie biennale : les malfaçons du second oeuvre (équipement du logement) sont couvertes pour une durée de deux ans après l'entrée dans les lieux.
- La garantie décennale : les vices ou malfaçons qui remettent en cause la solidité du bâtiment ou ne permettent pas de jouir de son utilisation première sont couverts pour une durée de dix ans à compter de l'entrée dans le logement.
- L'assurance dommage-ouvrage : elle permet une mise en oeuvre rapide pour toute réparation de dommage avant même qu'une recherche de responsabilité soit débutée. Cette garantie est souscrite par le vendeur pour l'acheteur avant le début des travaux.

Défaillance du promoteur

En cas de défaillance du promoteur, la garantie d'achèvement assure à l'acheteur que les travaux seront menés à terme.

Le promoteur doit justifier de sa souscription lors de la signature de l'acte chez le notaire.

Cette garantie peut prendre deux formes :

- La garantie « intrinsèque » : le promoteur assure lui-même le financement sur son propre capital.
- Mais la configuration la plus sûre reste la garantie « extrinsèque » : l'assurance est fournie par un tiers, généralement une banque ou un organisme bancaire.

Les aides à l'achat dans le neuf

6+

Il existe pour votre achat immobilier des aides qui peuvent donner un sérieux coup de pouce, de quelques centaines à quelques milliers d'euros !

Le PTZ+
Prêt à Taux Zéro +

Le Prêt à Taux Zéro+ (PTZ+) est une aide financée par l'Etat. Ce prêt permet aux primo-accédants d'emprunter une partie du capital à taux zéro. Pour l'achat d'un bien neuf sur plan, déjà construit ou en cours de construction, les emprunteurs ne verront donc pas d'intérêts s'appliquer sur une partie de leurs mensualités.

Désormais il permet de financer jusqu'à 40% de votre acquisition sans intérêts. C'est donc un bon moyen pour réduire ses mensualités tout en augmentant sa capacité d'emprunt. Le PTZ+, reconnu par les banques comme un apport personnel, est réservé aux primo-accédants souhaitant acquérir leur premier logement ou les personnes n'ayant pas été propriétaires depuis au moins 2 ans.

Le PLS (Prêt Locatif Social)

Pour financer son achat dans le neuf, un investisseur peut recourir au Prêt Locatif Social (PLS). Des conditions de financement avantageuses sont proposées à condition de respecter des plafonds de loyer et de ressources des locataires lors de la mise en location du bien.

Attention :

Tous les organismes bancaires ne sont pas en mesure de délivrer le PLS. Tournez-vous vers le Crédit Foncier, le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel, le Crédit coopératif ou encore la Caisse des Dépôts et Consignations.

A noter :

Certaines villes comme par exemple Bordeaux ou Tours proposent des conditions encore plus avantageuses à l'obtention du PTZ+. Demandez à nos conseiller de vous aider à y voir clair !

Calculez le montant de votre prêt à taux 0 directement sur notre site internet.

7

Nos simulateurs et outils pour vous aider

Votre étude personnalisée

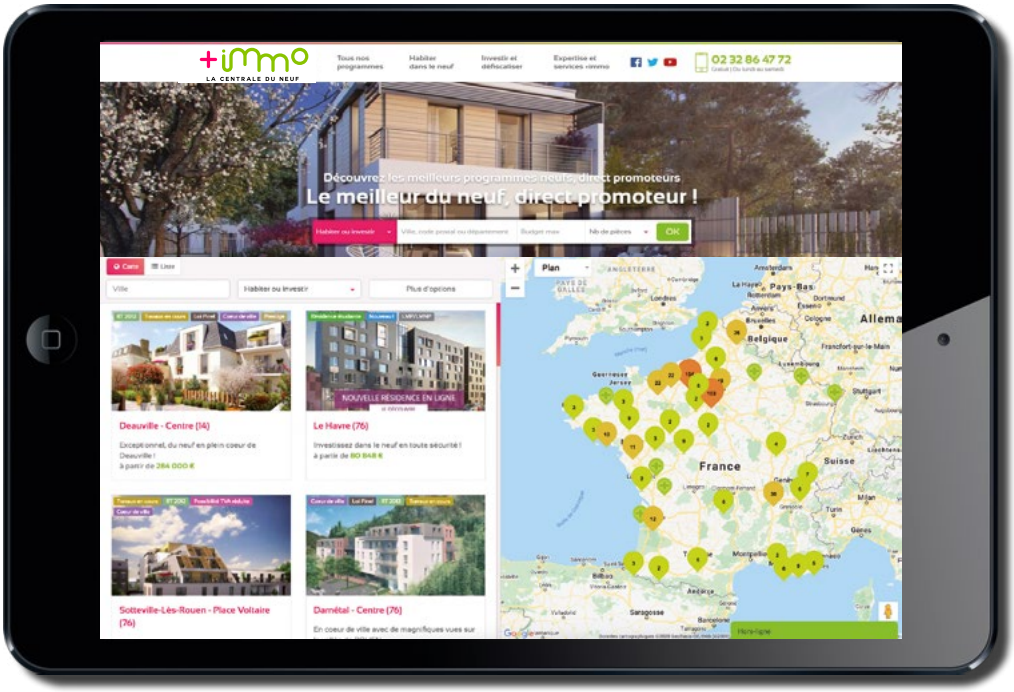
Cette étude gratuite, vous mettra en relation avec un conseiller qui exclusivement dédiée à l'investissement Pinel pourra vous fournir les meilleurs renseignements propres à votre projet, de façon personnalisée.
Rendez-vous sur : **www.plus-immo-neuf.fr**

Simulation loi Pinel

Calculez en quelques clics vos réductions d'impôts. Ce simulateur pratique est gratuit et rapide.
Rendez-vous sur : **www.plus-immo-neuf.fr**

Tous nos programmes neufs

Comparez le meilleur du Neuf et retrouvez tous les programmes immobiliers pour investir en loi Pinel. Pour se faire, consultez nos offres sur :
www.plus-immo-neuf.fr



Retrouvez-nous sur notre site internet et tchatez en direct avec nos conseillers

www.plus-immo-neuf.fr

Investir : une démarche + claire en 10 étapes

8+

Au-delà de la complexité d'un achat immobilier traditionnel, investir en loi de défiscalisation Pinel demande de réfléchir en amont à son projet et de respecter une chronologie bien définie.
Vous retrouverez, ci-après les 10 étapes et dates clés à respecter pour vous garantir la réussite de votre investissement Pinel.

	1. Le rendez-vous patrimonial	**Aujourd'hui** > Analyse de votre situation financière et fiscale > Adéquation des avantages de la loi avec vos objectifs d'investissement > Définition de vos paramètres de simulation
	2. La sélection du logement	**Dans 7 à 14 jours** > Présentation des résultats de simulation > Sélection du logement Pinel et signature de la réservation
	3. Le dossier de financement	**Dans 2 mois** > Dépôt du dossier de financement dans plusieurs banques > Choix du prêt et envoi des offres
	4. L'acte du logement	**Dans 2 mois** > Signature de l'acte authentique de votre logement chez le notaire
	5. La construction du logement	**Fonction des programmes et de la date de la réservation** > Appels de fonds selon l'avancement du chantier > Suivi de l'état d'avancement des travaux
	6. Le choix du gestionnaire	**3 mois avant la livraison** > Signature et renvoi du mandat de gestion > Signature et renvoi du contrat d'adhésion aux assurances locatives > Mise en publicité du bien et sélection du locataire
	7. La livraison du bien	**Fonction des programmes et de la date de la réservation** > Livraison du logement et relève des éventuelles réserves techniques > Dernier appel de fonds > Récupération des clefs
	8. La location du bien	**Durant les 108 mois minimum de location** > Signature du bail de location > Encaissement des loyers et des éventuelles assurances locatives > Réception et archivage des pièces administratives
	9. La déclaration fiscale	**Tous les ans, en même temps que votre déclaration de revenus** > Déclaration de l'engagement de location (2044EB), la 1ère année > Déclaration du bilan foncier (2044 ou 2044-SPE et 2042) > Déclaration de la réduction d'impôt annuelle (2042-C) > Archivage du dossier fiscal
	10. La revente du bien	**Au minimum 108 mois après la première location** > Analyse de votre investissement (estimation du bien, calcul de la taxe sur la plus-value immobilière, ...) > Option n°1 : mise en vente du bien > Option n°2 : continuer la location > Option n°3 : transformer le logement en location meublé et ainsi bénéficier d'une fiscalité avantageuse tout en augmentant le loyer

Google

★★★★★

Avis clients

+immo

LA CENTRALE DU NEUF

+invest
L'IMMOBILIER NEUF LOCATIF

VOUS SOUHAITEZ RÉUSSIR VOTRE INVESTISSEMENT PINEL, CELA PASSE AVANT PAR LA SÉLECTION DU BIEN LE PLUS ADAPTÉ À VOTRE SITUATION.

CONTACTEZ-NOUS DÈS À PRÉSENT AU :

✆ TÉL : 02 32 86 47 72

✉ accueil@plusimmo76.fr

OU VIA NOTRE FORMULAIRE DE CONTACT

RETROUVEZ-NOUS SUR :

La législation changeant constamment, les informations contenues sur le site www.plus-immo-neuf.fr
Sont données à titre purement informatif et ne peuvent donc être considérés comme des documents faisant juridiquement foi.