

# Acheter du **NEUF** ?



Le livre blanc  
des avantages du neuf



acheterdun**neuf**.com

Comparateur en immobilier neuf



*Vous envisagez de devenir propriétaire d'un appartement ou d'une maison ou vous souhaitez investir dans un bien immobilier ? Optez pour un appartement neuf ou une maison neuve ! Et profitez ainsi de nombreux atouts propres aux logements récents : confort et sécurité accrus, économies d'énergie, dispositions légales spécifiques...*

*L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est toujours une étape importante, en particulier s'il s'agit d'un premier achat ! Et si, comme de plus en plus de ménages, vous faisiez le choix du neuf ?*

*Vous découvrirez dans ce guide pratique toutes les informations importantes avant de passer à l'action.*

*De plus, nos conseillers régionaux, experts en immobilier sont disponibles pour répondre à toutes vos questions et vous accompagner tout au long de votre projet .*



Comparateur en immobilier neuf



## I. LA VENTE EN V.E.F.A. page 5

1. Qu'est-ce que la vente en état futur d'achèvement ?
2. Quelles sont les étapes de réalisation d'un programme immobilier neuf ?
3. Qu'est-ce que la garantie financière d'achèvement ?
4. Qu'est-ce que les appels de fonds en V.E.F.A ?
5. Quelles sont les garanties de construction ?

## II. LE FINANCEMENT IMMOBILIER NEUF page 13

1. Comment financer mon achat immobilier neuf ?
2. Que dois-je payer avant la livraison ?
3. Qu'est-ce que les intérêts intercalaires ?
4. Comment calculer les intérêts intercalaires ?
5. A quelles aides et subventions puis-je prétendre ?
6. Pourquoi choisir financerduneuf.com ?

## III. LA CONSTRUCTION page 21

1. Quelles sont les solutions de construction ?
2. Quelles sont les normes et labels dans la construction de logement neuf ?
3. Est-il possible de personnaliser son logement ?

## IV. L'ACQUISITION page 27

1. Quels sont les avantages du neuf ?
2. Quelles sont les étapes de votre acquisition avec acheterduneuf.com ?

## V. LEXIQUE DE L'IMMOBILIER page 31

Vous envisagez d'acquies un bien neuf ?

Pour vous aider dans votre choix, nous vous proposons de détailler les avantages à acheter un bien neuf. Découvrez dans ce guide les nombreux conseils de nos experts.





# I. LA VENTE EN V.E.F.A.

1. Qu'est-ce que la vente en état futur d'achèvement ?
2. Quelles sont les étapes de réalisation d'un programme immobilier neuf ?
3. Qu'est-ce que la garantie financière d'achèvement ?
4. Qu'est-ce que les appels de fonds en V.E.F.A ?
5. Quelles sont les garanties de construction ?



## 1. QU'EST CE QUE LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT ?

Vous souhaitez acquérir un bien neuf dont la construction n'est pas achevée ou n'a pas encore commencé ?

On parle alors de VEFA, Vente en Etat Futur d'Achèvement plus communément appelée «vente sur plan».

La VEFA est strictement réglementée par la loi avec l'article L261-1 et par le code de la construction et de l'habitation. Ce dispositif permet de protéger l'acquéreur.

### En quoi consiste ce contrat ?

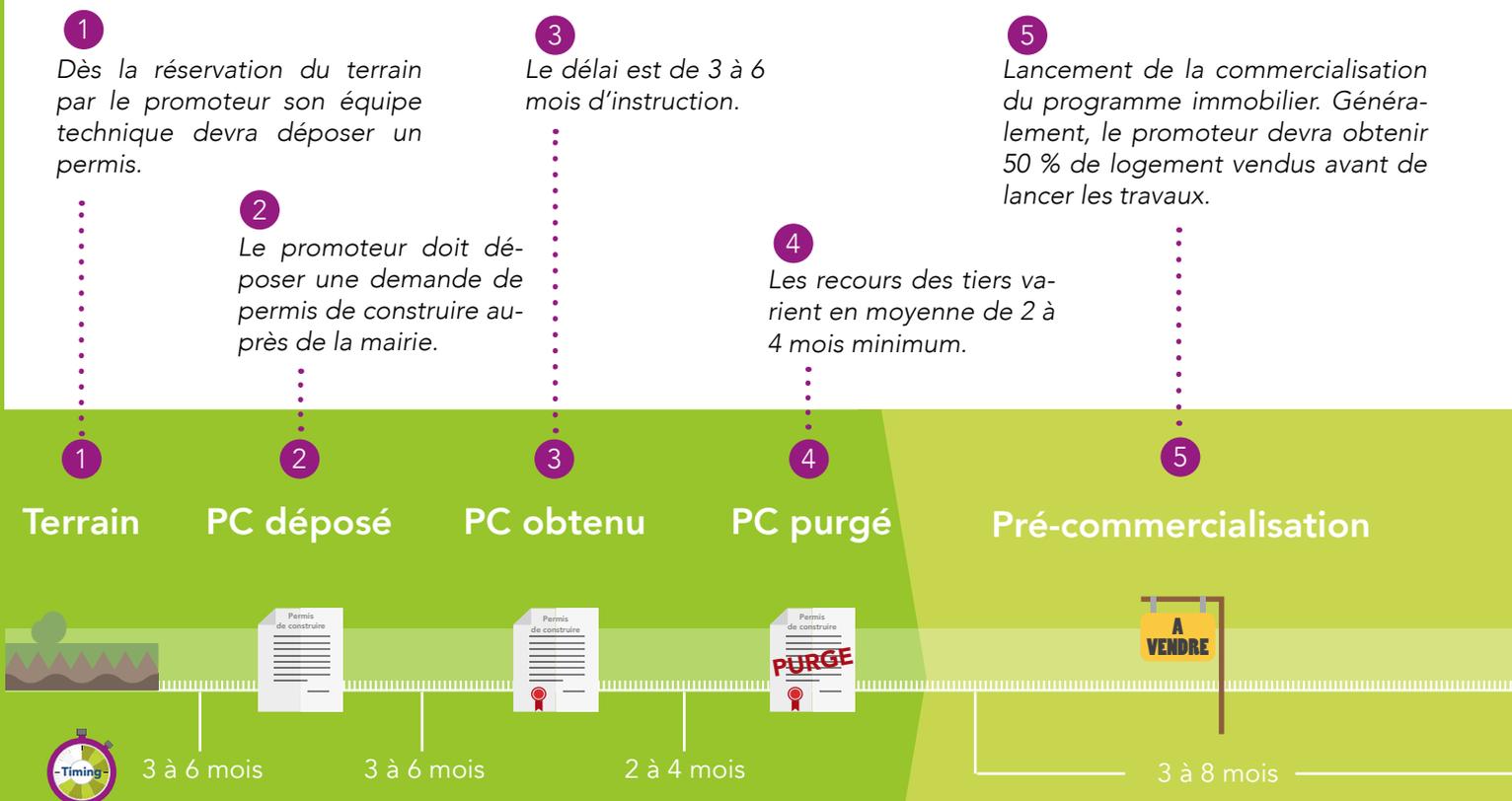
Tout achat en VEFA commence par un contrat. Celui-ci matérialise l'engagement du promoteur à livrer à l'acheteur un bien immobilier achevé et surtout conforme aux plans et à la notice descriptive, dans les délais précisés. Vous devenez propriétaire à la signature de l'acte authentique, et vous réglez le montant de votre acquisition aux grandes étapes de la construction.

Sachez que l'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 7 jours après signature de ce contrat. Les sommes versées seront alors restituées dans un délai de 3 mois.

## 2. QUELLES SONT LES ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER NEUF ?

Le schéma ci-dessous vous présente les différentes étapes de la vente en état futur d'achèvement.

### En Amont de la construction





## Quels sont les différents intervenants dans une opération de construction ?

### [ Maître d'ouvrage ]

C'est la personne physique ou morale pour le compte de laquelle sont effectués les travaux (le client). Son rôle est de définir le programme de construction en fixant ses exigences en matière de prix, de délais, de qualité. Il veille au bon déroulement de l'opération de construction et devra procéder à la réception de celle-ci, une fois terminée. Le Maître d'ouvrage peut être l'Etat, une collectivité, un promoteur, ou un particulier qui veut construire sa maison etc.

### [ Maître d'oeuvre ]

C'est le chef d'orchestre du projet de construction. Il veille au respect des délais, du budget, assure la direction des travaux et en est responsable devant le Maître d'ouvrage. Le plus souvent, l'architecte est le maître d'oeuvre, mais cette fonction peut aussi être assurée par le Bureau d'Etudes Techniques, des maîtres d'oeuvre indépendants, ou le Maître d'ouvrage lui-même.

### [ Architecte ]

C'est souvent le premier interlocuteur du Maître d'ouvrage. En fonction de son budget, il conçoit et dessine le bâtiment pour répondre au cahier des charges (fonctionnalité, esthétique). L'architecte est pour le Maître d'ouvrage une source de conseils opportuns.

### [ Géotechnicien ou Bureau d'Etudes de Sol ]

Il détermine la qualité du sol, ses caractéristiques mécaniques et les dispositions à prendre pour les fondations.

### [ Entrepreneurs ]

Ils construisent l'ouvrage. Ce peut être une entreprise générale ou une entreprise titulaire d'un seul lot, voire une entreprise sous-traitante.

## Pendant la construction

6  
En fonction du rythme de commercialisation et du promoteur. Condition obligatoire pour l'acte authentique.

7  
Signature des actes authentiques.

8  
La construction peut durer de 12 à 18 mois en fonction de la complexité de l'ouvrage, du type de parking, sous-sol, implantation du bâtiment ...

9  
Nous vous accompagnons lors de la réception du logement et contrôlons la conformité. Nous relevons également les réserves techniques et récupérons les clés. En cas de gestion, nous assurons les formalités d'entrée du locataire.

6  
Obtention de la GFA



1 à 2 mois

7  
Actabilité



Notaire

8  
Travaux



12 à 18 mois

9  
Livraison



### 3. QU'EST-CE QUE LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT (GFA) ?

En cas de défaillance du promoteur, la Garantie Financière d'achèvement (GFA) assure à l'acheteur que les travaux seront menés à terme. Le promoteur est tenu de justifier de sa souscription, sous peine de ne pouvoir signer les actes authentiques.

#### Qui délivre la GFA ?



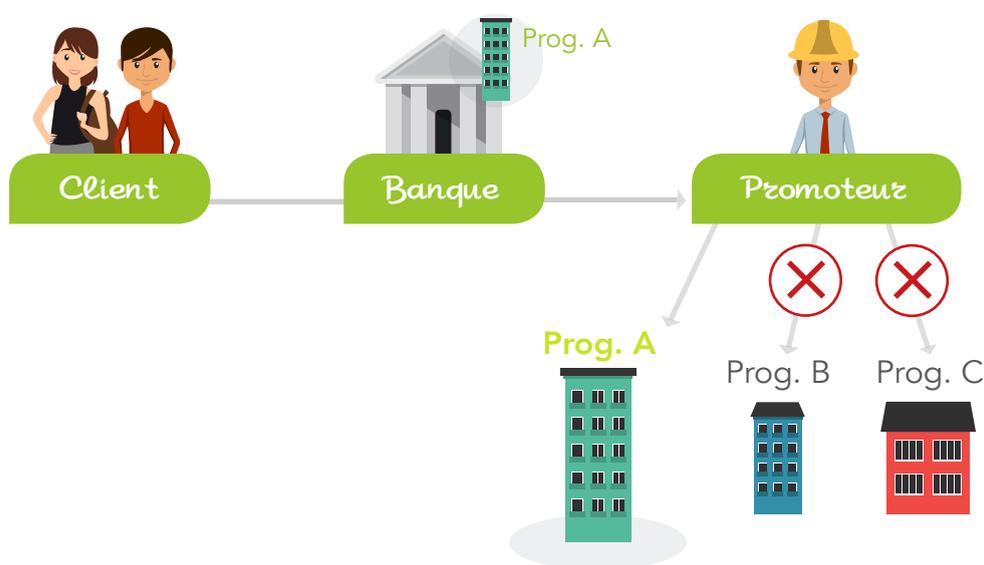
Un organisme bancaire (Garantie extrinsèque)

#### Pour obtenir cette garantie, il faut :



#### Opération sécurisée

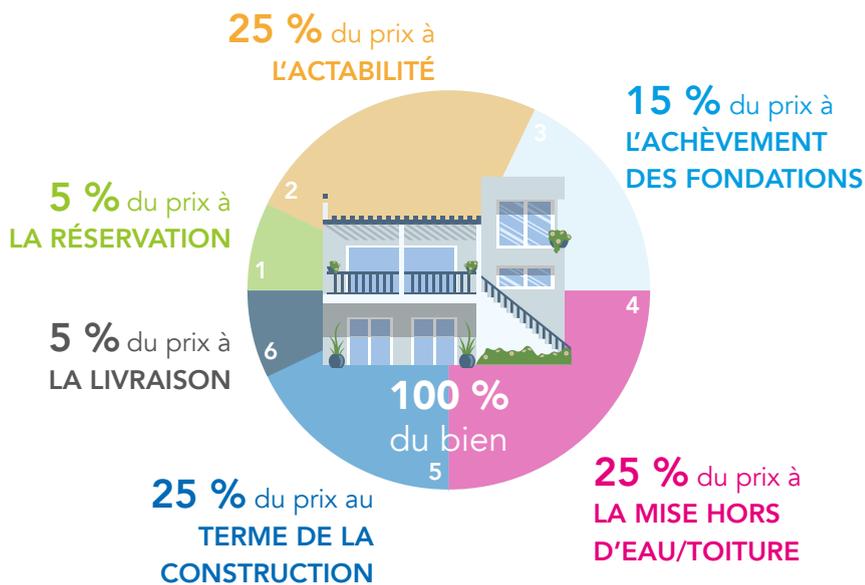
Dans une opération en VEFA avec une garantie financière bancaire, les transactions financières (appels de fonds) sont sous le contrôle de la banque.



« Le promoteur ne pourrait pas financer ses programmes B et C avec les appels de fonds du programme A. »

## 4. QU'EST-CE QUE LES APPELS DE FONDS EN V.E.F.A. ?

Lors d'un achat dans le neuf, le paiement de votre bien se fait en plusieurs fois. L'échelonnement des paiements s'organise en fonction de l'avancement des travaux en suivant les appels de fonds du promoteur.



Des appels de fonds intermédiaires sont possibles notamment à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air. Le solde est versé à la remise des clés.



### EXEMPLE D'APPEL DE FONDS

Exemple des étapes d'avancement de construction d'un programme immobilier neuf

Typologie	Stade d'avancement	% du prix d'acquisition	Echéance
Réservation		2 %	à la réservation
Signature acte de vente si celle-ci intervient avant l'achèvement des fondations		23 %	+ 2 mois
Achèvement des fondations		10 %	+ 3 mois
Achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée		20 %	+ 3 mois
Mise hors d'eau		15 %	+ 4 mois
Achèvement des cloisons		15 %	+ 1 mois
Achèvement complet		10 %	+ 3 mois
Mise à disposition des locaux		5 %	+ 2 mois

## 5. QUELLES SONT LES GARANTIES DE CONSTRUCTION ?

L'un des principaux intérêts de l'immobilier neuf réside dans la qualité de la construction. La vente en l'état futur d'achèvement offre de nombreuses protections au travers de multiples garanties. Ce dispositif permet de couvrir l'acheteur en cas de malfaçons et contraignent le constructeur à tenir ses engagements.

### Quand s'appliquent les garanties ?



#### 1 GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT & GARANTIE PHONIQUE



Durée 1 an

**La garantie de parfait achèvement** porte sur tous les défauts de conformité et malfaçons apparentes notifiées à la réception et celles apparues durant la 1<sup>ère</sup> année.  
Exemple : fissures

Avec **la garantie phonique**, le promoteur est tenu de livrer un bien en respectant les exigences réglementaires en matière d'isolation phonique. Le propriétaire a 1 an pour signaler le défaut (RT2012).

## I. La vente en V.E.F.A.



Si une défaillance du promoteur empêche l'achèvement du logement, l'acte de vente est annulé et l'établissement financier du promoteur rembourse à l'acheteur la totalité des sommes qu'il a déjà versées. C'est ce qu'on appelle la garantie de remboursement.

2 ans

10 ans

### 2 GARANTIE BIENNALE

## DOMMAGE-OUVRAGE & GARANTIE DÉCENNALE

### 2 GARANTIE BIENNALE

Durée 2 ans

Concerne les éléments, les équipements du logement qui sont dissociables du bâtiment, c'est-à-dire qui peuvent être enlevés sans porter atteinte au gros oeuvre.  
Exemple : un mitigeur qui fonctionne mal

### 3 GARANTIE DOMMAGE-OUVRAGE & GARANTIE DÉCENNALE

Durée 10 ans

L'assurance **dommage-ouvrage** couvre les dommages touchant à la solidité du logement relevant de la garantie décennale.

Exemple : maçonnerie, toiture

La **garantie décennale** est la garantie de vices qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.



## II. LE FINANCEMENT IMMOBILIER NEUF

1. Comment financer mon achat immobilier neuf ?
2. Que dois-je payer avant la livraison ?
3. Qu'est-ce que les intérêts intercalaires ?
4. Comment calculer les intérêts intercalaires ?
5. A quelles aides et subventions puis-je prétendre ?
6. Pourquoi choisir [financerduneuf.com](https://financerduneuf.com) ?



## 1. COMMENT FINANCER MON ACHAT IMMOBILIER NEUF ?

### 1 - Vérifiez son apport

L'APPORT PEUT VENIR DE :



L'ÉPARGNE



LA DONATION



L'HÉRITAGE

En intégrant un apport dans votre plan de financement, les banques vous proposeront un taux d'emprunt plus intéressant et demanderont des garanties moins importantes !

Il ne faut pas oublier que l'apport n'est pas obligatoire, mais il est fortement recommandé par les banques.

### 2 - Calculez sa capacité d'emprunt



LE CALCUL SE FAIT EN FONCTION :

- DU MONTANT EMPRUNTÉ
- DE LA DURÉE
- DU TAUX DU PRÊT
- DE LA MENSUALITÉ SOUHAITÉE

Le calcul de votre capacité d'emprunt immobilier est une démarche indispensable dans votre décision d'achat.

Généralement, les banques acceptent un taux d'endettement allant jusqu'à 1/3 des revenus.

Le « reste-à-vivre », qui correspond à la somme restante une fois la mensualité remboursée, est également pris en compte dans l'acceptation de votre prêt.

### 3 - S'informer sur les prêts et les aides



- PRÊT À TAUX ZÉRO
- PRÊT CONVENTIONNÉ
- PRÊT EPARGNE LOGEMENT
- PRÊT 1% PATRONAL
- PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE

De nombreux prêts sont aujourd'hui proposés. Que vous habitiez Paris, Marseille, Rennes ou encore Metz, n'hésitez pas à penser local ! Vous pourrez peut-être accéder à des prêts ou aides complémentaires.

### 4 - Comparez les offres bancaires



Faire jouer la concurrence auprès de plusieurs **banques**

- TAUX D'INTÉRÊT
- COÛT DES ASSURANCES OBLIGATOIRES
- FRAIS DE DOSSIER
- MONTANT DES GARANTIES

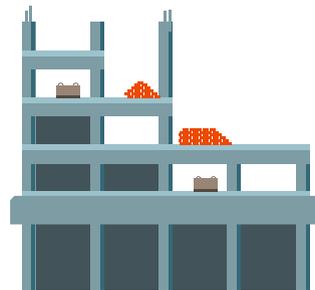


Pour terminer, et c'est peut-être là, l'étape la plus importante : comparer les offres bancaires et négocier !

## 2. QUE DOIS-JE PAYER AVANT LA LIVRAISON ?

A chaque déblocage de fonds, la banque facture des intérêts intercalaires. Leur montant augmente au fur et à mesure de l'avancée de la construction.

En débloquant progressivement les sommes nécessaires pour le financement des travaux, vous vous évitez ainsi de cumuler le coût d'un loyer en cours et les mensualités pleines d'un prêt immobilier classique, ce qui est appréciable durant cette période transitoire.



## 3. QU'EST-CE QUE LES INTÉRÊTS INTERCALAIRES ?

Lors de l'achat d'un bien immobilier neuf pour habiter ou pour investir, vous êtes souvent obligé de vous acquitter en même temps d'un loyer chaque mois, en attendant d'intégrer votre nouveau bien.

L'emprunteur a le choix entre 2 options pour financer le paiement des intérêts intercalaires :



### 1. DIFFÉRÉ D'AMORTISSEMENT

Le paiement s'effectue mensuellement en fonction de l'évolution de la construction. Le montant des intérêts intercalaires augmente en proportion de la somme libérée. Lors de l'étude de la capacité de remboursement des emprunteurs, on apprécie leur «reste à vivre» à l'approche de la remise des clés, au regard du montant des intérêts intercalaires.



### 2. DIFFÉRÉ DE PAIEMENT

La plupart des emprunteurs font le choix de reporter le paiement de ces intérêts à la remise des clés. Cette facilité leur permet de ne rien déboursier jusqu'à la date de leur emménagement, ou de l'entrée dans les murs d'un locataire.



#### **TOUT PRÊT IMMOBILIER DOIT ÊTRE ACCOMPAGNÉ D'UNE ASSURANCE EMPRUNTEUR**

La cotisation de la garantie emprunteur sera prélevée tous les mois ; il n'est pas possible de la reporter à la remise des clés. (Livraison du bien)

## 4. COMMENT CALCULER LES INTÉRÊTS INTERCALAIRES ?

Les intérêts intercalaires sont calculés sur les montants de crédits libérés, au taux du prêt souscrit. Pour estimer leur coût, il suffit d'appliquer le taux du prêt aux montants libérés, en tenant compte de la durée. Les intérêts intercalaires ont le même taux que le prêt immobilier.

### EXEMPLE SUR LE CHOIX DU MODE DE FINANCEMENT

Pour illustrer les mécanismes des intérêts intercalaires, prenons l'exemple d'un projet d'acquisition d'un bien neuf.

M. et Mme DUPONTJ ont le choix entre 2 OPTIONS pour financer le paiement des intérêts intercalaires :



#### Qu'est-ce que le différé d'amortissement ?

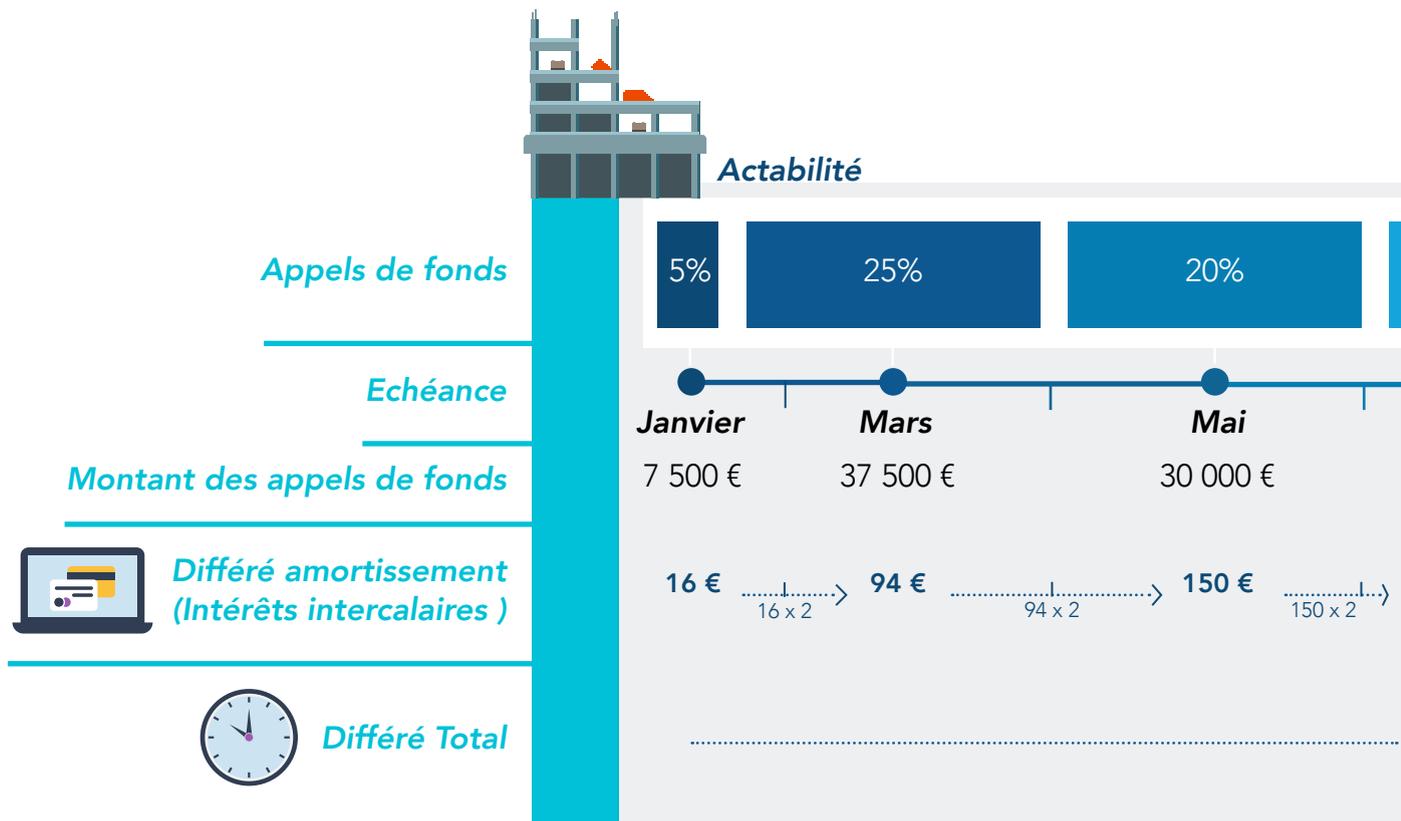


C'est le paiement des intérêts intercalaires (au prorata des sommes débloquées) pendant la construction sous forme de prélèvements.

#### Qu'est ce que le différé total ?



C'est différer l'échéance à la livraison en lissant les intérêts intercalaires sur 20 ans.



## II. Le financement immobilier neuf



### L'AVANTAGE DE L'AMORTISSEMENT DIRECT SUR CONSTRUCTION

Les ménages ayant les moyens financiers de supporter la charge de leur logement combinée à celle de la construction, peuvent amortir dès l'obtention du prêt. À chaque appel de fonds du promoteur, ils paieront intérêts et capital sur les sommes débloquées. Au moment d'emménager ou de mettre en location, une partie du capital sera ainsi déjà remboursée.



#### Analyse du différé d'amortissement

Le paiement du bien est échelonné en fonction de l'avancement des travaux. Le prêt sera donc libéré en plusieurs versements qui correspondront aux tranches des appels de fonds. La banque facture des intérêts intercalaires à l'emprunteur à chaque fois qu'elle libère une somme à destination du promoteur.



#### Analyse du différé total

Une fois le bien livré, la banque va intégrer les intérêts intercalaires non payés au capital initial. Le client rentre alors en amortissement et paye ses mensualités dans leur intégralité (capital + intérêts + intérêts intercalaires lissés sur 20 ans).



Livraison

**Emprunt 150 000 €**  
à 2,5 % sur 20 ans

15%

15%

10%

5%

**Juillet**

**Janvier**

**Juin**

**Septembre**

22 500 €

22 500 €

15 000 €

7 500 €

203 €

$203 \times 6$

250 €

$250 \times 5$

281 €

$281 \times 3$

297 €

**Mensualités du prêt = 795 €**

Soit 640 € à partir de la livraison et pendant 20 ans

0 €

**Mensualités du prêt = 816 €**

A partir de la livraison et pendant 20 ans  
Soit 150 000 € + 4 140 € d'intérêts intercalaires

## 5. A QUELLES AIDES ET SUBVENTIONS PUIS-JE PRÉTENDRE ?

Des aides peuvent vous être apportées pour financer votre projet immobilier. Nos conseillers vous expliquent en détail, et selon votre profil, les conditions à remplir pour y accéder.



### Pour les primo-accédants

Un primo-accédant est une personne qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années.

- Prêt à Taux Zéro (PTZ)
- Prêt Accession Sociale (PAS)
- 1% Patronal
- Aide du Conseil Régional
- Autres subvention selon les communes



### Pour les revenus modérés

- Zone ANRU (TVA à taux réduit)
- Prix maîtrisés



### Pour les investisseurs

- Loi Pinel
- Location meublée (LMP / LMNP)
- Prêt Locatif Social (PLS)
- Loi Malraux
- Démembrement



Renseignez-vous auprès de nos conseillers pour savoir à quelles aides vous pourriez prétendre.

Retrouvez toutes les définitions des termes aides et subventions dans le lexique page 29.

## 6. POURQUOI CHOISIR FINANCERDUNEUF.COM ?

Parmi ses différents services, Acheterduneuf.com propose à ses clients la recherche de financement. Nous négocierons pour vous les meilleures conditions de crédit pour l'achat de votre bien immobilier. Pour cela, nous mettrons en concurrence les banques et jouerons un rôle de représentation et de négociation. Notre position d'intermédiaire vous fera réaliser de sérieuses économies non seulement au niveau du prêt proprement dit, mais aussi des frais de dossier et d'assurances.

Nous nous chargeons pour vous de :



### Découverte financière

- Déterminer votre enveloppe budgétaire.



### Démarches simplifiées

- Effectuer les démarches et recherche des meilleures conditions tarifaires auprès de nos partenaires bancaires.



### Sélection des propositions

- Vous soumettre les meilleures conditions obtenues.



### Rendez-vous à la banque

- Vous accompagner pour le rendez-vous auprès de la banque sélectionnée (ouverture éventuelle du compte, signature de la demande de prêt et des assurances).



### Offres de prêt

- Vous aider à compléter vos offres de prêt.



### Signature notaire

- Coordonner les appels de fonds entre la banque, le notaire et le promoteur.

## Les avantages de financerduneuf.com

### 1 INTERLOCUTEUR SPÉCIALISÉ

Bénéficiez des conseils et de l'expertise d'un conseiller spécialisé en financement immobilier.

### 2 FINANCEMENT OPTIMISÉ

Votre conseiller va négocier pour vous les meilleures conditions du marché en terme de taux, de garantie et d'assurances de prêt.

### 3 SERVICE 100% GRATUIT

Garanti sans honoraires. Aucun frais de recherche de financement : financerduneuf.com s'occupe de tout !

Financerduneuf.com une marque du groupe Acheterduneuf.com



## III. LA CONSTRUCTION

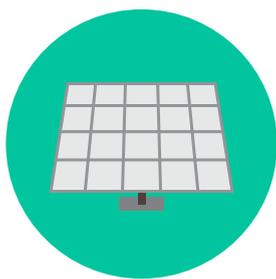
1. Quelles sont les solutions de construction ?
2. Quels sont les normes et labels dans la construction d'un logement neuf ?
3. Est-il possible de personnaliser son logement ?



## 1. QUELLES SONT LES SOLUTIONS DE CONSTRUCTION ?

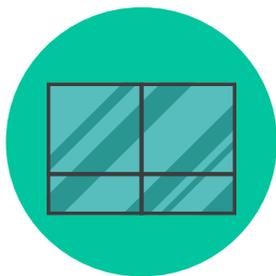
Les bâtiments à basse consommation permettent de bénéficier d'un grand confort, été comme hiver... et d'une facture d'énergie optimisée !

Ils vous garantissent une haute performance énergétique grâce à des techniques innovantes qui sont éligibles aux dispositifs gouvernementaux en faveur des « bâtiments verts ».



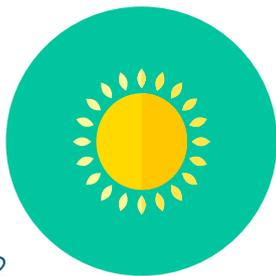
### UTILISATION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

pour le chauffage, le rafraîchissement et l'eau chaude sanitaire. Ce dispositif dépend des contraintes de chaque site et n'est pas obligatoire dans le cadre de la réglementation.



### BONNE ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

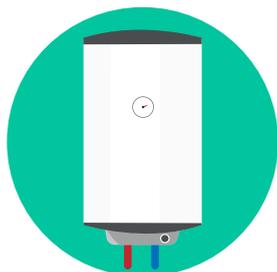
notamment aux endroits sensibles (fenêtres, portes). Le bâtiment bénéficie d'un double vitrage qui procure une excellente isolation thermique pour un confort optimal hiver comme été.



### OPTIMISATION DE L'ORIENTATION

favorisant la lumière naturelle, le confort de ses occupants et limite la consommation énergétique.

*" Pour vivre et utiliser un bâtiment basse consommation de façon optimale, il faut favoriser les bons gestes au quotidien. "*



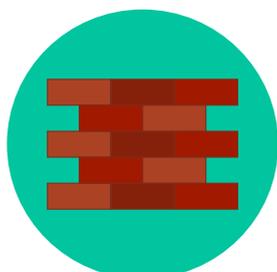
#### CHAUDIÈRES PERFORMANTES

Les chaudières les plus performantes (à condensation) et, selon les opportunités, les énergies renouvelables sont utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude. Moins de ressources sont utilisées et la consommation d'énergie est réduite.



#### ECONOMIE D'ÉNERGIE

Les techniques les plus performantes sont mises en oeuvre pour le traitement des ponts thermiques, c'est-à-dire des zones qui présentent une variation de résistance thermique, généralement à la jonction de deux parois ou autour des ouvertures. Cela permet de minimiser les pertes de chaleur et de réaliser des économies d'énergie tout en maximisant le confort de l'occupant.



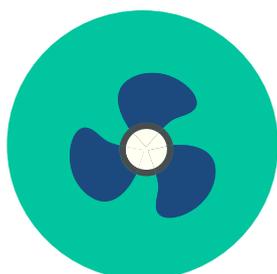
#### ISOLATION OPTIMISÉE

De multiples techniques sont utilisées en matière d'isolation dans les bâtiments à basse consommation, à commencer par le choix des matériaux. Ainsi, l'utilisation de maçonnerie pour les façades garantit une inertie thermique optimale. Une isolation renforcée est indispensable pour une meilleure maîtrise de l'énergie.



#### ÉCLAIRAGE ÉCONOME

Les parties communes des bâtiments sont équipées de dispositifs de temporisation, détecteurs de présence, détecteurs de luminosité. Ces techniques permettent des économies sur la facture d'électricité.



#### VENTILATION

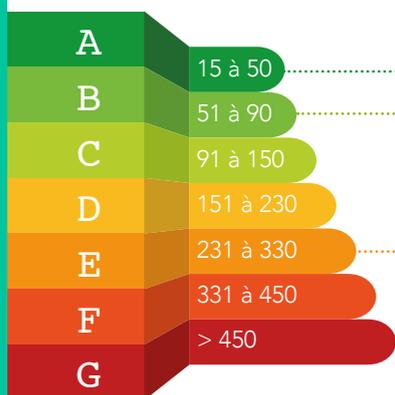
La ventilation est contrôlée en permanence, ce qui assure confort et qualité de l'air, pour un environnement plus sain (humidité, poussières, etc.) et entraîne aussi des économies d'énergie.

## 2. QUELS SONT LES NORMES ET LABELS DANS LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT NEUF ?

### Quels sont les labels : énergie ?

Tous les bâtiments neufs sont aujourd'hui **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.

kWh / m<sup>2</sup> / an



**Maison RT 2012**  
Obligatoire depuis le 1er Janvier 2013



**Moyenne Française**



A venir, d'ici 2020, de prochains labels sont envisagés :

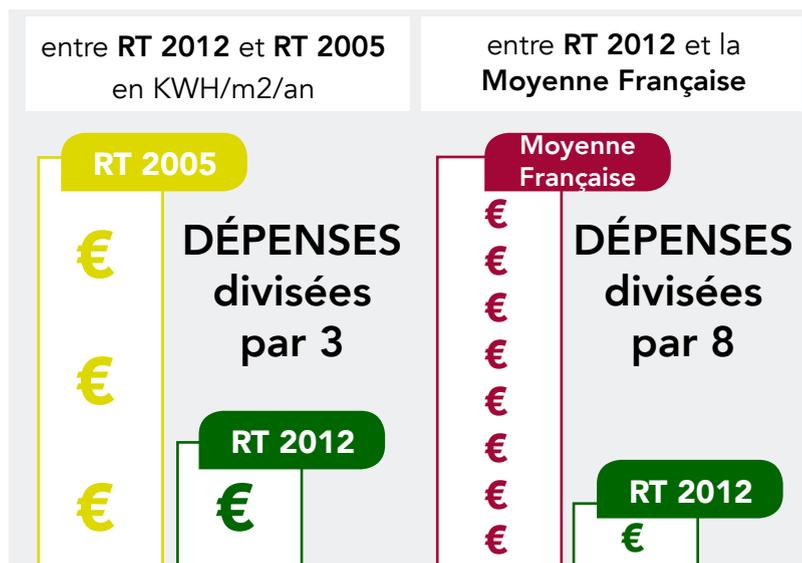
- Maison Passive <15
- BEPOS + Bâtiments à énergie positive



### Les économies générées par un logement

**Diminution des dépenses énergétiques**

**Minoration des charges**



**ESTIMÉES À 1€ - 1€30/M<sup>2</sup>**

- Détecteur de mouvements
- Récupération d'eau
- Panneaux solaires
- Ascenseur

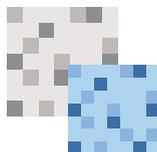
### 3. EST-IL POSSIBLE DE PERSONNALISER SON LOGEMENT ?

Afin de se sentir parfaitement chez soi, on a toujours envie d'aménager son futur logement neuf au gré de ses idées et envies. Élément indispensable à votre bien-être, cette personnalisation de votre habitation a un coût. Constructeurs et promoteurs vous laissent le choix de multiples options.



#### CHOIX DES TEINTES

#Peinture lisse sur les murs



#### CHOIX DU CARRELAGE

#Taille  
#Couleur



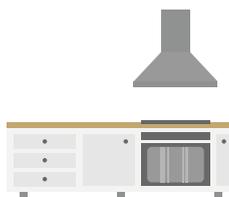
#### CHOIX DU PARQUET

#Taille  
#Couleur



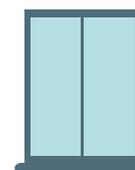
#### SALLE DE BAINS

#Peinture  
#Faïence murale



#### AMÉNAGEMENTS

#Cuisine  
#Dressing



#### BAIES COULISSANTES

#Domotique  
#Volet roulant



À savoir  
Votre conseiller acheteur d'un neuf vous accompagne dans les choix des prestations & des aménagements.



## IV. L'ACQUISITION

1. Quels sont les avantages du neuf ?
2. Quelles sont les étapes de l'acquisition avec acheterduneuf.com ?



## 1. QUELS SONT LES AVANTAGES DU NEUF ?



Les avantages du neuf sont nombreux :

- #Economies
- #Confort
- #Plus-values



Exonération partielle de la **taxe foncière** durant les deux premières années\*



Confort des logements



Terrasse, Jardin, Attique



Frais de notaire réduits



Parking, Cave, Ascenseur



Normes handicapés



Dispositifs fiscaux



Choix de l'étage et de l'exposition



Certificats et labels



Garanties constructeur



Personnalisation

Les avantages dans l'ancien :



Prix au mètre carré



Possibilité de visiter



Le « charme de l'ancien »



## 2. QUELLES SONT LES ÉTAPES DE L'ACQUISITION AVEC ACHETERDUNEUF.COM ?

Nous vous accompagnons tout au long de votre projet



### Découverte de votre projet

- immobilier
- financier
- aides et subventions



### Validation du budget

- étude de votre budget
- étude financière



### Propositions immobilières

- sélection de programmes
- comparatif immobilier
- visite du terrain
- rencontre promoteur



### Achat du bien

- réservation
- recherche de financement
- signature devant le notaire



### Suivi

- construction
- personnalisation
- remise des clés

## Les avantages d'Achetezduneuf.com

### 1 INTERLOCUTEUR SPÉCIALISÉ

Notre comparateur vous permet de bénéficier d'une vision globale du marché immobilier et vous garantit un regard objectif et impartial de l'offre.

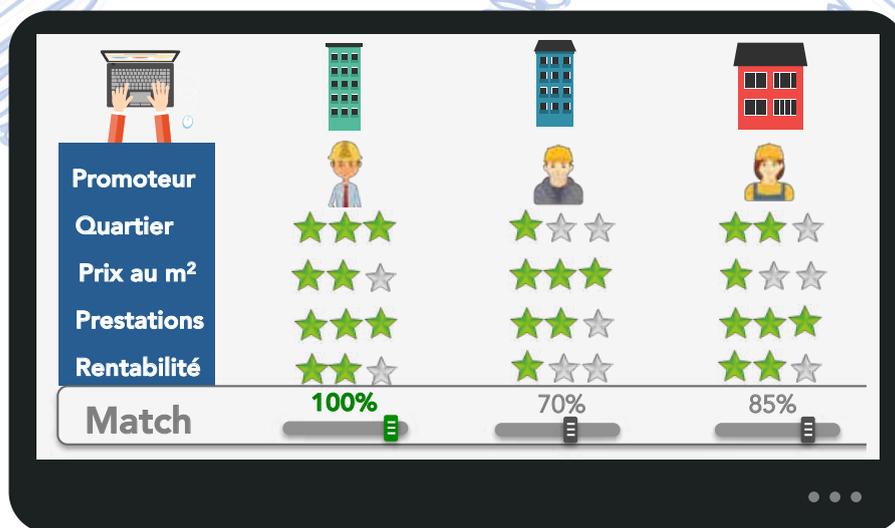
### 2 ACCÈS À L'ENSEMBLE DE L'OFFRE des programmes immobiliers

Notre logiciel de gestion des stocks nous permet de connaître en temps réel les biens disponibles de l'ensemble des promoteurs en France. (+ de 3000 programmes neufs en France)

### 3 SERVICE 100% GRATUIT

«Tous les services que nous proposons sont sans honoraires, n'y frais d'agence : de l'accompagnement à la recherche de financement»

## PARMI NOS RÉFÉRENCES PROMOTEURS



« Confiez-nous votre recherche en exclusivité et profitez de nombreux avantages »

Accédez à nos **EXCLUSIVITÉS**

Programmes en **AVANT-PRÉMIÈRE**

**PRIORITÉ** sur les retours de lots

Frais de **COURTAGE FINANCIER OFFERTS**

**OFFRES** commerciales

Ventes **PRIVÉES**

A red background illustration featuring a white cup of tea with a yellow tea bag and a 'BIO' tag, a yellow pencil, a spiral notebook with a card for 'acheterduneuf.com' on top, a black calculator showing '230000', and a pair of white earbuds.

## 5. LEXIQUE

## DE L'IMMOBILIER

## NEUF

Pour les primo-accédants

### [ PRÊT À TAUX ZÉRO ]

Le Prêt à Taux Zéro est un prêt immobilier pouvant être contracté pour financer 40 % de l'achat ou la construction d'un premier bien immobilier au titre de la résidence principale. Un ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale durant les deux dernières années est à nouveau éligible. Sans frais de dossier ni intérêts, ce prêt ne permet pas à lui seul l'acquisition d'un logement et doit être associé à un prêt immobilier principal avec éventuellement un apport personnel du primo-accédant. Il est accordé par des banques ayant signé une convention avec l'État et la société de gestion du dispositif.

### [ PRÊT ACCESSION SOCIALE ]

Le P.A.S. vous permet de financer jusqu'à 100 % de l'acquisition ou de la construction de votre résidence principale (hors frais de notaire et de garantie), neuve ou ancienne (selon la réglementation en vigueur). Il est également possible de cumuler votre Prêt à l'Accession Sociale (PAS) avec d'autres prêts réglementés : Prêt Épargne Logement (sous réserve d'acceptation de votre dossier), Prêt à Taux Zéro, ...

### [ PRÊT 1% PATRONAL ]

Le Prêt 1% Patronal, aussi appelé 1% logement, est un crédit immobilier à taux très préférentiel. Cette aide financière est apportée par les entreprises françaises au logement des salariés. Elle permet de financer l'achat d'une résidence principale ou sa construction, sous conditions de ressources ou réservé lors d'une mutation professionnelle.

### [ ZONE ANRU ]

L'ANRU est l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Elle détermine des zones de revitalisations urbaines appelées «Zones ANRU». Dans le périmètre de ces zones, les acquéreurs de leur résidence principale peuvent obtenir une TVA à taux réduit 5,5%, 7% ou 10% sur le prix d'acquisition.

### [ PRIX MAÎTRISÉS ]

L'accession sociale à prix maîtrisé propose l'achat d'un logement en dessous du prix du marché. Ainsi, elle permet à tous d'accéder à la propriété plus simplement.

### [ LOI PINEL ]

Le dispositif Pinel propose une réduction d'impôt de 12%, 18% et peut s'élever jusqu'à 21% du montant de l'investissement. Soit une réduction d'impôt pouvant atteindre la somme de 63 000 €. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer pendant une période déterminée : 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est proportionnelle à la durée d'engagement : 12, 18 ou 21%. De plus, ce dispositif inclut la possibilité de louer son bien à ses proches, ses ascendants ou descendants.

### [ LOI MALRAUX ]

L'objectif de la loi Malraux est de faciliter la restauration d'immeubles et de biens immobiliers anciens «classés». Cette défiscalisation permet aux propriétaires de déduire de leur revenu global le déficit foncier résultant des travaux de restauration réalisés et des intérêts d'emprunts. En secteur sauvegardé, l'économie d'impôt annuelle est fixée à 30 % des travaux de l'année plafonnée à 100 000 € de travaux (22 % en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Les contribuables qui disposent de revenus importants peuvent, grâce à la loi Malraux, défiscaliser une grande partie de leurs revenus.

### [ LMP / LMNP ]

Le statut LMNP signifie Loueur Meublé Non Professionnel. Il concerne les investisseurs souhaitant réaliser un investissement sans contrainte de gestion et générant des revenus locatifs pérennes. Le statut LMP, Loueur Meublé Professionnel, s'applique à tout investisseur ayant une capacité d'investissement d'au moins 500 000 € afin de générer au minimum 23 000 € de recettes annuelles.

### [ P.L.S. ]

Le Prêt Locatif Social (PLS) s'adresse à tout investisseur dans l'immobilier neuf ou ancien, ce qui inclut la VEFA. Il est assorti de plusieurs avantages fiscaux et permet de financer de 50 à 100 % du montant de votre investissement immobilier. Pour en bénéficier, il faut respecter certaines conditions de loyer ainsi qu'un plafonnement des ressources de vos futurs locataires.

### [ DÉMEMBREMENT ]

Le démembrement de propriété vous permet de conserver l'usufruit de votre logement (c'est-à-dire la possibilité de continuer à l'occuper ou de le louer), tout en cédant la nue propriété à vos héritiers.



*Les termes de l'immobilier*

### [ ACTE AUTHENTIQUE ]

L'acte authentique est un contrat, rédigé par le notaire, qui finalise officiellement la vente. Il est signé par l'acquéreur, le promoteur et le notaire.

### [ REGLEMENTATION THERMIQUE ]

La réglementation thermique, définie dans le cadre du Grenelle de l'environnement, a pour objectif de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs. Les exigences à respecter se concentrent sur les performances globales - consommation d'énergie et confort d'été - afin d'optimiser et d'encadrer la consommation d'énergie.

### [ FRAIS DE DOSSIER ]

Frais demandés par les banques pour la mise en place d'un prêt. Le niveau des frais de dossier est variable d'une banque à l'autre et peut être négocié.

### [ FRAIS DE NOTAIRE ]

Ces frais comprennent les taxes de publicité foncière et le salaire du conservateur versés au Trésor public, les émoulements et les frais administratifs du notaire.

Retrouvez  
toute l'actualité de l'immobilier neuf  
en nous suivant sur  
**les réseaux sociaux !**

@acheterduneuf



**f Acheterduneuf sur Facebook**

**Acheterduneuf**  
1 avril, 09:41 · €

Quelle banque choisir pour votre financement immobilier ?

An illustration showing a hand in a suit sleeve holding a stylized black and white building with the word 'BANK' above it. The background is teal.

**Quelles banques font les meilleurs taux immobiliers ? | L'expertise immobilière**  
Des banques ou des organismes de crédit prêts à financer votre maison ou votre appartement il y en a plusieurs dizaines. Alors comment savoir quelle est la...

**t Acheterduneuf sur Twitter**

**Acheterduneuf** @acheterduneuf · 13 mars

Investissement locatif : Les étapes et nos conseils pour #investir dans l'immobilier avec le guide Loi #Pinel 2017 [bit.ly/2nvvu4](http://bit.ly/2nvvu4)

A graphic with a light blue sky, white clouds, and green hills. In the foreground, there's a small house with a red roof and a chimney. The text '2017 Investir LOI PINEL' is prominently displayed, with 'Le guide des bons conseils' in smaller text below '2017'.

← ↻ ≡ ❤ 1 ||



## Acheterduneuf sur Instagram



acheterduneuf.com64 [Modifier le profil](#) ⋮

4 publications 45 abonnés 109 suivis

Acheterduneuf.com Comparateur en immobilier neuf Bienvenue dans les coulisses de la start-up! 🥳🍷🏡 #Acheterduneuf

• #MaVieDeComparateurImmobilierNeuf 🏡 [www.acheterduneuf.com](http://www.acheterduneuf.com)



## Acheterduneuf sur LinkedIn



**Acheterduneuf.com** Quels avantages à investir dans des immeubles classés à rénover ?



### Investissement Malraux : les avantages de la VIR

**scoop.it** - En investissant dans des immeubles classés à rénover, les travaux réalisés donnent en effet droit à une réduction d'impôt qui peut atteindre 30% de l'enveloppe de rénovation. Mieux encore, ce dispositif reste en dehors du plafonnement des niches fiscale...

L'occasion de retrouver toutes les informations sur le marché immobilier, l'actualité, les nouveaux dispositifs de défiscalisation et de nombreux conseils pour habiter et investir.



Le 1<sup>er</sup>

COMPARATEUR EN IMMOBILIER NEUF



acheterdunef.com

*Financer . Louer . Gérer*

Retrouvez-nous dans nos bureaux

ANGLET - PAU - DAX - BORDEAUX - ARCACHON - TOULOUSE

NICE - MARSEILLE - NANTES - PARIS



[www.acheterdunef.com](http://www.acheterdunef.com)  
[contact@acheterdunef.com](mailto:contact@acheterdunef.com)