



LE GUIDE DES FUTURS PROPRIÉTAIRES

L'immobilier n'aura plus de secrets pour vous !



Le guide du **FUTUR PROPRIÉTAIRE**

Sommaire

- CHOISIR MON LOGEMENT**p.3
Maison ou appartement ?
Neuf ou ancien ?

- FINANCER MON ACHAT**p.5
L'apport personnel et le recours au crédit
Focus sur les frais annexes

- BIEN M'ASSURER...**p.6
L'assurance des emprunteurs (ADE)
L'assurance perte d'emploi (APE)

- ULTIMES RECOMMANDATIONS**p.7
Le choix du notaire
La préparation du déménagement

- LE PARCOURS DE MON PROJET**p.8
Les étapes clés de votre parcours d'acquisition

- LE PARCOURS DE MON PROJET**p.9
Détails des étapes clés



Choisir MON LOGEMENT



Maison ou Appartement ?

Vous souhaitez acquérir un bien immobilier et vous hésitez entre un appartement ou une maison. Comment choisir ?

L'appartement :

AVANTAGE :

Un choix plus large au niveau des biens proposés et des superficies.
Les appartements permettent d'accéder à la propriété avec des surfaces parfois très réduites donc avec des premiers prix très abordables.

Inconvénient : les charges de copropriété. Elles sont parfois élevées (par exemple en cas d'ascenseur, de présence de gardiens). Vous devez bien vous renseigner sur ces charges avant d'acheter pour en connaître le montant, et savoir ce qu'elles comprennent (chauffage, eau, ravalement voté à prévoir...).

La maison :

AVANTAGE :

Des volumes plus importants et la possibilité d'avoir un espace extérieur.
Hormis les petites maisons de ville, ce type de bien correspond, a priori, aux besoins des familles. C'est d'autant plus vrai que ces biens sont dans la plupart des cas accompagnés d'un jardin même petit, un critère très recherché.

Inconvénient : souvent l'éloignement.

Disposer d'un terrain permettant d'avoir un jardin nécessite souvent de s'éloigner du centre des agglomérations. Il faut alors prévoir des frais de déplacement plus importants (transports en commun, voiture, carburant...). Un élément qui est donc à prendre en compte dans votre budget. ■

N'oubliez pas que immobilier vient de « immobile ». L'emplacement est donc un élément essentiel de votre choix d'achat !



Neuf ou ancien ?

***Vous êtes sensible au charme de l'ancien mais aussi au confort d'un bien récent.
Comment se décider sur ce point ?***

L'ancien :

Un prix d'achat moins élevé mais attention aux coûts d'entretien.

AVANTAGE :

Un appartement ou une maison dans l'ancien sont souvent moins chers à l'achat et peuvent avoir un certain cachet.

Inconvénient : l'usure naturelle nécessite plus de charges d'entretien de votre bien immobilier. Qu'il s'agisse des parties communes d'un immeuble ou de la toiture de votre maison, il est important de faire un bilan complet au moment de l'achat. De nouvelles dépenses (comme un ravalement, l'isolation) peuvent parfois arriver très vite après votre acquisition.

Le neuf :

Peu coûteux d'entretien les premières années.

AVANTAGE :

Le neuf vous assure l'absence de dépenses d'entretien lourdes au moins les 10 premières années. En outre, il correspond la plupart du temps à de nouvelles normes environnementales qui vous assurent des dépenses énergétiques minimales.

Inconvénient : l'écart de prix au m² est souvent de 30 à 40% supérieur pour une surface égale et dans un même quartier. Les frais de notaire réduits pour ce type d'achat ne compensent pas cet écart. Il ne faut donc pas espérer pouvoir faire une plus value en revendant votre bien dans les premières années. ■

Au prix d'achat de votre bien immobilier vont s'ajouter des frais de notaire. Ils s'élèvent de 7 à 8% du prix dans l'ancien, et de 4 à 5% dans le neuf !

Découvrez la plateforme des offres de logements des partenaires de CRÉSERFI sur www.csf-logement.fr/fr

Une liste de biens neufs ou anciens disponibles à l'achat ou en location. Des offres parfois exclusives grâce aux accords passés avec des bailleurs sociaux, des promoteurs, des constructeurs et des agences immobilières.

Financer MON ACHAT

L'apport personnel et le recours au crédit

Comment puis-je financer mon bien ?

L'apport personnel : il correspond aux sommes dont vous disposez (épargne, héritage, donation...) pour réaliser votre opération à l'exclusion de tout emprunt.

Emprunter :

La majorité des futurs acquéreurs a recours au crédit pour **financer selon les cas tout ou partie** de leur projet immobilier (frais de notaire et frais divers également). Vous pourrez également bénéficier selon votre situation de prêts aidés, tels que le Prêt Accession Sociale (PAS) ou le Prêt à Taux Zéro.

Le **Prêt d'Accession Sociale (PAS)** présente certains avantages mais son accès est soumis à des conditions de ressources.

Dans le neuf ou lorsque vous faites construire, le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** peut également financer une partie

de votre achat. Si vous êtes éligible aux conditions d'octroi, ce prêt peut représenter jusqu'à 40% du coût de votre achat. (Le prêt à Taux Zéro est également possible dans le cas de l'achat de certains biens à des sociétés d'HLM ou dans l'ancien avec de très importants travaux).

Combien puis-je emprunter ?

Généralement, l'ensemble de vos charges de remboursement ne doit pas dépasser 33% de vos revenus. Cette règle est commune à tous les établissements de crédit. La banque doit intégrer dans les charges tous les prêts du projet mais aussi vos autres prêts éventuellement en cours. En fonction de cette charge maximum, le prêteur peut calculer le montant d'emprunt possible en fonction de la durée. ■

Pour connaître le montant que vous pouvez emprunter, consultez votre conseiller CRÉSERFI.

Focus sur les frais annexes



Quels sont les différents coûts liés à l'achat d'un bien ?

Frais de notaire :

● Achat dans l'ancien

Au prix d'achat s'ajouteront des frais de notaire d'environ 7 à 8% environ. Attention toutefois à vous assurer que les frais d'agence sont bien à la charge du vendeur et ne s'ajoutent pas à votre prix d'achat.

● Achat de neuf

Les frais de notaire sont réduits puisqu'ils s'élèvent de 4 à 5%.

● Achat de terrain et construction

Il faut compter des frais de notaire sur le prix d'achat

du terrain (environ 4%). En revanche, il n'y a pas de frais sur le prix de la construction.

Frais de garantie :

Pour accorder le prêt, le prêteur exige une garantie. Cette garantie interviendra en cas de non paiement des échéances de crédit. Il existe plusieurs formes de garanties dont les coûts et les spécificités diffèrent : hypothèque, garantie...

Ces garanties ont un coût qui peut atteindre jusqu'à 3% du montant du prêt. ■

Achat de neuf et construction : durant la période de construction du bien, vous devrez faire face aux charges de votre logement actuel (loyer ou remboursement d'emprunt) et à certaines charges de votre nouveau prêt (assurance par exemple). Pensez à bien prendre en compte ce point dans votre budget.

Bien M'ASSURER ...



L'assurance des emprunteurs

Pouvez-vous m'en dire plus sur l'assurance des emprunteurs ?

Si l'**assurance d'un prêt immobilier** n'est pas obligatoire, dans les faits, un crédit n'est accordé que si l'emprunteur a souscrit une **assurance le couvrant pour le décès, l'invalidité ou l'incapacité de travail**.

Votre banque ne peut en aucun cas vous imposer son contrat d'assurance de prêt immobilier, **vous être libre de choisir** l'assurance qui vous convient. En revanche, la loi impose que les garanties de l'assurance choisie soient aussi couvrantes que celles proposées par la banque émettrice du crédit immobilier.

Pour la banque, cette assurance de prêt immobilier est le moyen de **recupérer le capital restant à rembourser**.

Pour l'emprunteur, l'assurance garantit le paiement des échéances ou du capital restant dû s'il ne peut plus faire face à ses échéances en raison de certains événements (maladie, décès...) et évite la vente de ses biens pour honorer sa dette.

L'Assurance des Emprunteurs (ADE) : le contrat CSF Assurance Emprunteurs offre à tous un large niveau de couverture.

Transparence : les cotisations assurances sont connues à l'avance et fixes sur la totalité de la durée du prêt.

Solidarité : si vous avez une profession dite à risques ou pratiquez des sports à risques, le contrat ne comporte aucune exclusion ou surprime

Complétude de la couverture : l'ADE CSF couvre le décès, l'invalidité et l'incapacité à reprendre le travail, même en cas de mi-temps thérapeutique.

Maintien de la couverture : si vous vous déplacez à l'étranger à titre personnel, professionnel ou humanitaire.

Une souscription à distance et 100% digitale : pour faciliter vos démarches administratives et vous permettre d'obtenir un accord d'assurance immédiat. ■

L'assurance perte d'emploi

Et si mon conjoint perdait son emploi ?

Vous êtes agent du service public, mais votre conjoint(e) co-emprunteur ne profite peut-être pas de la même sécurité d'emploi? Il ou elle peut **souscrire l'assurance perte d'emploi (APE)** en choisissant un **montant adapté**.

S'il perd son travail au terme du **délai de carence** (période durant laquelle l'Assurance Perte d'Emploi (APE) n'est pas encore effective) et dès le 91^e jour d'indemnisation par Pôle Emploi, l'**APE proposée par le Groupe CSF** l'indemniser du montant qu'il aura préalablement choisi. Il peut **souscrire** l'assurance perte d'emploi lors de la **signature du prêt immobilier et/ou de l'assurance du prêt immobilier**. Il **choisit le montant de la cotisation** en fonction du **montant d'indemnisation souhaité** en cas de perte d'emploi, de 160 € à 1 600 €, par tranches de **160 €**.

Durée : la garantie est accordée pour la **durée du prêt**. Le tarif des cotisations est garanti par périodes de 2 ans. ■

Quand se termine la garantie de l'Assurance Perte d'Emploi ?

- Au 60^e anniversaire de l'assuré.
- À la date de mise en préretraite ou retraite de l'assuré.
- À la date de remboursement du prêt.
- Lorsque la durée maximum d'indemnisation est atteinte.
- À la date d'effet de la résiliation de son adhésion par l'assuré ou pour non paiement de la cotisation.

Offres soumises à conditions - Rapprochez vous d'un conseiller Créserfi.

Ultimes RECOMMANDATIONS

Le choix du notaire

Vaut-il mieux prendre mon notaire ou celui du vendeur ?

Il existe des règles de déontologie : pour le compromis, le notaire est celui du vendeur. Pour la vente, le notaire est celui de l'acquéreur. Mais les parties peuvent choisir de faire autrement. Si vous pouvez recourir au **notaire du vendeur**, vous pouvez également faire appel à votre **propre notaire**. Cette pratique est d'ailleurs devenue courante depuis plusieurs années : acquéreurs et vendeurs ont chacun leur notaire pour assurer la défense de leurs intérêts. Situation confortable car les deux notaires examinent tous les aspects du dossier, toutes les parties sont rassurées. Et cela ne coûte pas plus cher !

Le notaire, garant de la sécurité juridique de la transaction immobilière, est là pour vous **conseiller** lors des différentes **étapes** de votre **acquisition**.

Le rôle du notaire est essentiel lorsque vous achetez votre bien immobilier. En effet, il sécurise juridiquement

la transaction lors de la rédaction du compromis de vente et de l'acte de vente.

À noter toutefois : pour la signature du compromis, elle peut se faire sans notaire en acte sous seing privé.

C'est fait ! Vous avez enfin trouvé votre bien immobilier. Il ne vous reste plus qu'à signer la promesse de vente et l'acte de vente chez le notaire. Si comme précisé plus haut rien ne vous oblige à signer le compromis de vente chez un notaire, c'est néanmoins **fortement recommandé** car ce dernier procède aux vérifications d'usage (validité de la propriété, préemption...) L'acte de vente reprenant le contenu du compromis de vente, mieux vaut faire appel à un notaire : en cas de problème juridique, c'est sa responsabilité qui pourra être engagée. ■

La préparation du déménagement



Comment sélectionner une entreprise de confiance si je fais appel à un déménageur ?

Pour réussir votre déménagement, il est préférable de s'entourer de professionnels qualifiés. **Fiez-vous à la Chambre syndicale du déménagement.**

Pour trouver un professionnel certifié près de chez vous, rendez-vous sur le site de la Chambre syndicale du déménagement (www.csdeménagement.fr). La rubrique annuaire des adhérents vous permettra de trouver un professionnel dans votre région. Vous pourrez même y dénicher des entreprises qui font des déménagements à l'étranger.

À savoir : en optant pour un déménageur membre de la Chambre syndicale du déménagement, vous aurez aussi l'assurance que l'entreprise est bien déclarée au registre du commerce et des sociétés ainsi qu'à celui des transporteurs routiers de marchandises. Il s'agit de deux conditions indispensables pour exercer l'activité de déménagement. Tous les adhérents doivent

également répondre aux règles déontologiques fixées par la profession.

Préférez une entreprise conciliante

La société que vous avez choisie devra se mettre à votre entière disposition. Autrement dit, elle devra être capable d'accéder à la majorité de vos demandes : l'heure d'arrivée chez vous (même si c'est à 7 heures du matin), le transport des plantes vertes (même s'ils ne peuvent pas vous garantir l'état à l'arrivée), la livraison chez vous... ■

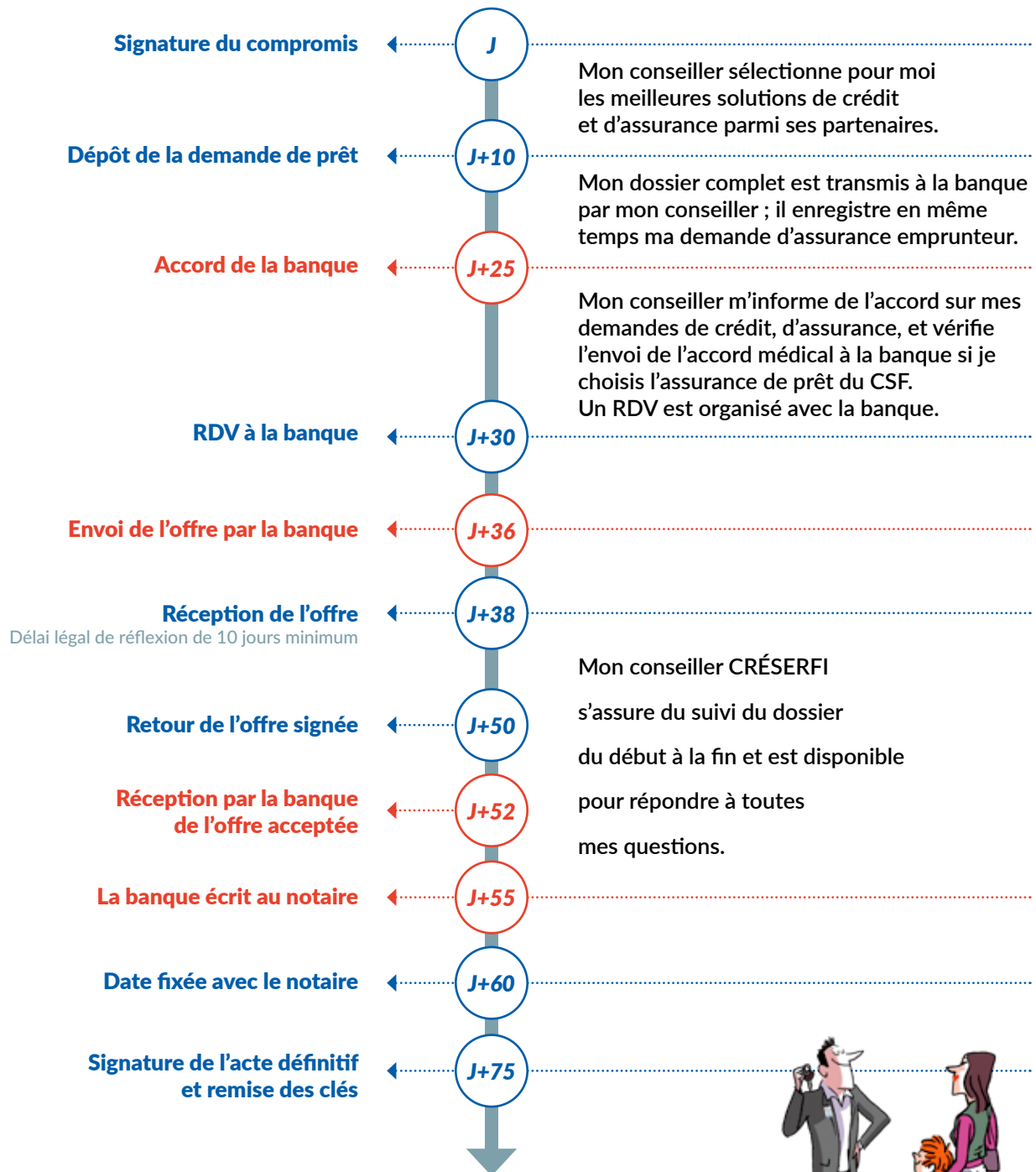
Enfin, **faites appel au partenaire de CRÉSERFI, BeMove pour vous assister gratuitement dans vos démarches. N'hésitez pas à demander ses coordonnées à votre conseiller CRÉSERFI.**

<https://services.bemove.fr/csf>

Le parcours de MON PROJET

Les étapes clés de votre parcours d'acquisition

Je prends rendez-vous avec un conseiller CRÉSERFI sur www.csf.fr
Il me reçoit et évalue mon budget.



Vous récupérez les clés de votre bien immobilier

- Étape pour le futur acquéreur
- Étape pour la banque
- Étape pour le conseiller Crésérfi

Les dates spécifiées sont données à titre indicatif



Le parcours de MON PROJET

Détails des étapes clés

1. La signature du compromis

Le point de départ est la signature du compromis de vente par les deux parties, réalisée par acte sous seing privé ou chez le notaire, qui scelle l'accord des parties sur la vente. Pour être valide, ce compromis de vente doit contenir un certain nombre d'informations concernant le bien, les parties et la vente. Il est recommandé d'y inclure des conditions suspensives (par exemple l'obligation pour l'acheteur d'obtenir un crédit pour que la vente se réalise...)

2. Dépôt de la demande de prêt

La non réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention du prêt, oblige l'acheteur à justifier d'une demande de prêt auprès d'une banque. Dans la majorité des cas, l'acheteur doit attester avoir déposé au minimum 2 demandes de prêt auprès de **différents établissements de crédit**. Les démarches liées à la souscription de l'assurance du crédit sont effectuées en même temps.

3. Accord du prêteur

Le délai d'examen est plus ou moins long selon les prêteurs. Le rôle du conseiller CRÉSERFI est donc de veiller à la qualité du montage du dossier afin d'en faciliter le traitement par ses partenaires.

Le prêteur va conditionner son accord à la souscription d'une assurance et dans certains cas d'une caution.

Le rôle du conseiller CRÉSERFI est primordial dans cette étape : un dossier présenté complet au partenaire sera plus rapidement traité.

4. Envoi de l'offre

Le partenaire bancaire transmet à l'emprunteur l'offre de prêt après acceptation du dossier de crédit. Le prêteur doit maintenir les conditions de son offre de prêt pendant une durée minimale de 30 jours calendaires (à partir du moment où vous la recevez)

5. Retour de l'offre

Pour être valable, l'offre doit être acceptée au terme d'un délai de réflexion de 10 jours calendaires et débute le lendemain du jour de la réception de l'offre. Vous pouvez donc retourner l'offre à votre prêteur dès le 11^e jour par courrier datée et signée.

6. Le banquier écrit au notaire

À réception de l'acceptation de l'emprunteur, lorsque le prêt est notarié, le banquier communique au notaire les caractéristiques du prêt et l'offre, et souvent un projet d'acte.

7. Date fixée avec le notaire

Le notaire fixe la date dans un délai qui prend en compte :

- Le temps nécessaire à la rédaction de ses actes et la réunion des pièces obligatoires.
- Le temps nécessaire pour recevoir les fonds de la part du banquier.

8. Signature de l'acte de vente définitif

L'acte de vente définitif est obligatoirement conclu par-devant notaire en présence des parties (acheteur(s) et vendeur(s) ou de leurs représentants mandatés). Le notaire chargé de la vente procède à la lecture de tous les documents contractuels (le projet d'acte de vente définitif, les documents techniques, les documents de prêt immobilier...). Les crédits sont débloqués chez le notaire à la signature définitive, sauf pour la VEFA, où la construction et les travaux sont débloqués sur appels de fonds.



Mentions LÉGALES

CRÉSERFI, la société de financement du CSF (SA au capital de 56 406 136 € - RCS Paris B 303 477 319 - courtier d'assurances inscrit à l'ORIAS sous le n° 07 022 577 (www.orias.fr) - Siège social : 9 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris) **et ses partenaires prêteurs vous proposent les prêts immobiliers.** Les propositions de crédit sont sous réserve d'acceptation des partenaires de CRÉSERFI après étude de la situation financière des emprunteurs.

Les partenaires prêteurs de CRÉSERFI sont : **La Banque Postale** (SA au capital de 6 585 350 218 €) - siège social et adresse postale : 115 rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06 - RCS : Paris 421 100 645 - Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 023 424 (www.orias.fr) ; **Banque Populaire Rives de Paris** - SA au capital variable. Siège social : 76-78 Avenue de France 75204 PARIS cedex 13. Immatriculé au RCS de Paris : 552 002 313 TVA intracommunautaire FR 59 552 002 313 - Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 022 545 (www.orias.fr) ; **Crédit Mutuel Arkéa** - Société Anonyme Coopérative de Crédit à Capital Variable - Agrément collectif 323 - Siège social 1, rue Louis Lichou 29 480 Le Relecq-Kerhuon - 775 577 018 RCS Brest - Enregistré au Registre des intermédiaires en assurance tenu par l'ORIAS, sous le n° 07 025 585 (www.orias.fr).

La liste complète des partenaires est consultable sur le.csf.fr.

Conformément à la loi, aucun versement de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. L'emprunteur d'un crédit immobilier dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. S'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes perçues.

CRÉSERFI intervient en qualité d'intermédiaire de crédit non exclusif de plusieurs établissements de crédit. Il apporte son concours à la réalisation d'opérations de crédit sans agir en qualité de prêteur.

Contrat d'assurance proposé n°9764 (décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Invalidité Permanente et Totale, Invalidité Permanente Partielle, Incapacité Totale de Travail) **proposé par CRÉSERFI et souscrit par le CSF auprès de SwissLife Assurance et Patrimoine** (SA au capital de 169 036 086,38 € - siège social : 7 rue Belgrand 92300 Levallois-Perret - RCS Nanterre 341 785 632, entreprise régie par le Code des assurances).

Le contrat d'Assurance Perte d'Emploi n° V. 1054 0001 est un contrat groupe souscrit par le Crédit Social des Fonctionnaires (Association loi 1901 - Siège social : 9 rue du Fg. Poissonnière 75313 Paris Cedex 09), **auprès de SwissLife Prévoyance et Santé** : S.A. au capital de 150 000 000 € - Siège social : 7 rue Belgrand 92300 Levallois-Perret - RCS Nanterre 322 215 021 - Entreprise régie par le Code des assurances), distribué par CRÉSERFI, société de financement du CSF : S.A. au capital de 56 406 136 € - RCS Paris B 303477319 - Siège social : 9 rue du Faubourg Poissonnière 75313 Paris cedex 09 - N° ORIAS 07 022 577 (www.orias.fr) et géré par SPB : SAS de courtage d'assurances au capital de 1 000 000 € - Siège social : 71, quai Colbert, CS 90000 - 76095 Le Havre Cedex, France - RCS Le Havre 305 109 779 - N° ORIAS 07 002 642 (www.orias.fr) - SPB est soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 4, Place de Budapest, 75436 Paris. Offre soumise à conditions, à disposition auprès d'un conseiller.

CRÉSERFI vous propose également les services de BeMove, SA au capital de 58 128 €, siège social : 23 rue du Bignon 35135 Chantepie, RCS Rennes 512 635 160.

Afin de vous aider dans votre recherche de biens immobiliers, CRÉSERFI accueille sur la plateforme www.csf-logement.fr, les annonces de biens immobiliers de ses partenaires, agences immobilières, organismes HLM, promoteurs et constructeurs.

La plateforme [csf-logement](http://csf-logement.fr) est hébergée par **FACILOGI**, SARL au capital de 60 000 €, Siège social 2, rue du Général Leclerc - 94220 Charenton-le-Pont RCS Créteil 502 886 039.

Le Crédit Social des Fonctionnaires est une association loi 1901, siège social : 9 rue du Faubourg Poissonnière 75313 Paris cedex 09. Pour adhérer au CSF et profiter de tous les services et avantages sélectionnés pour vous, il suffit d'acquiescer une adhésion annuelle renouvelable (conditions et tarifs en vigueur consultables sur www.csf.fr).

04-2025 / Le guide du futur propriétaire / Groupe CSF Créserfi / Illustrations Régis Fallier



PRENEZ RENDEZ-VOUS SUR
CSF.FR OU **01 53 36 10 40**
(appel non surtaxé)

Rejoignez la communauté CSF



Crédit
Social des
Fonctionnaires

ENGAGÉ AU CŒUR DU SERVICE PUBLIC