



# LE GUIDE DE L'ACHAT IMMOBILIER DANS LE NEUF

*Investir aujourd'hui dans le neuf pour être serein demain*



# LES 10 POINTS ESSENTIELS À SAVOIR AVANT DE SE LANCER !

L'immobilier neuf séduit par sa modernité, ses avantages fiscaux potentiels et la possibilité de personnaliser son logement. Cependant, il est important de bien comprendre les spécificités de ce marché avant de se lancer. Ce livre blanc vous guide à travers les 10 points essentiels à connaître :



## 1 Les avantages à acheter dans le neuf

**L'achat d'un bien personnalisé à votre goût :** vous choisissez les matériaux, les finitions et l'agencement de votre futur logement.

**Aucune rénovation à prévoir :** tout est neuf, de la cuisine aux installations électriques.

**Une protection contre les malfaçons :** vous bénéficiez de garanties constructeur (parfait achèvement, biennale, décennale).

**Du confort et de la performance énergétique :** vous profitez des dernières normes en matière d'isolation et d'équipements. Vous réduisez ainsi vos factures et votre empreinte environnementale.

**Les aides financières :** s'il s'agit de votre première acquisition, vous pouvez prétendre, sous certaines conditions, au Prêt à Taux Zéro (PTZ), ce qui baisse votre taux d'emprunt.

**Les frais de notaire réduits :** les frais de notaire sont moins élevés dans le neuf que dans l'ancien (environ 2 à 3 % du prix d'achat contre 7 à 8 % dans l'ancien).

**Exonération de taxe foncière :** en fonction de votre situation et votre lieu de résidence, vous pouvez profiter de l'exonération de la taxe foncière pendant les deux premières années.



Le guide de l'achat immobilier dans le neuf



## 2 Bien préparer son budget :

Avant d'acheter un bien immobilier, il est essentiel de bien estimer son budget.

- **Évaluer ses ressources** : combien peut-on emprunter ? Quel est le montant de l'apport personnel ?
- **Valider votre projet avec les courtiers et les banques** : vous pouvez entamer les démarches pour valider votre projet, faire des simulations et avoir différentes propositions.
- **Prendre en compte les frais annexes** : en plus du prix d'achat, il faut ajouter les frais de notaires, les frais de dossier bancaires, ainsi que les frais d'agence le cas échéant.

En parallèle, renseignez-vous sur la Taxe foncière et les charges de copropriété (pour les appartements).



## 3 Bien choisir son emplacement :

Le choix de l'emplacement est crucial. Plusieurs critères sont à prendre en compte en fonction de vos besoins :

- **La proximité des transports** : métro, tram, bus, gare, etc.
- **Les commodités** : les commerces, écoles, hôpitaux, etc.
- **Le quartier** : la vie de quartier, la sécurité, les projets d'aménagement à venir.
- **La valorisation du bien à long terme** : un emplacement bien choisi verra probablement son prix augmenter avec le temps.

### Important :

Il faut dans l'idéal prendre le temps de visiter plusieurs programmes pour comparer tous ces aspects. Lors de la recherche : ne comparez pas les prix au mètre carré avec l'ancien sans tenir compte des avantages du neuf.





#### 4 Bien identifier le type de bien immobilier :

Quels sont les différents types de biens dans le neuf ? :

- **Un appartement** : généralement disponible dans des programmes de logements collectifs (résidences ou immeubles).
- **Une maison** : souvent proposée dans des lotissements ou sur des terrains individuels.



#### 5 Les différents types d'achats dans le neuf :

Il existe deux principales manières d'acheter dans le neuf :

- **Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)** : vous achetez un bien sur plan qui sera livré lorsque la construction sera terminée. Les paiements se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
  - **AVANTAGES** : ne pas attendre que le bien soit fini pour bénéficier de son prix. Les garanties sont également intéressantes, elles sont détaillées plus bas.
  - **INCONVÉNIENTS** : le délai de livraison n'est pas toujours respecté.
- **Prêt-à-louer ou biens ne nécessitant pas de construction** : il est possible d'acheter un bien déjà construit dans le but de le louer.

**À noter : la loi Pinel n'est plus en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.**

#### Focus sur le Contrat de Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) :

C'est le contrat type pour l'achat d'un logement neuf sur plan. Il détaille :

**Le descriptif du logement** : la superficie, le nombre de pièces, les matériaux utilisés et les équipements prévus.

**Le prix de vente** : il inclut le coût du terrain, de la construction et les éventuelles options.

**Les délais de livraison** : la date prévisionnelle de remise des clés.

**Les Garanties financières** : l'assurance de Dommage-Ouvrage, garantie de remboursement en cas de non-achèvement.





## 6 Vérifier la conformité et les garanties :

Quand on achète un bien neuf, il est essentiel de s'assurer :

- **Du respect des délais de livraison :** le bien doit être livré selon les délais indiqués dans le contrat.
- **De la conformité des travaux :** l'architecte, le promoteur ou le constructeur doivent respecter les plans et les normes en vigueur. Si l'on achète sur plan (VEFA), bien vérifier si le bien correspond exactement à ce qui a été annoncé.
- **Des garanties légales :** un bien neuf est couvert par plusieurs garanties :
  - **La garantie de parfait achèvement :** pendant un an, le vendeur doit réparer tous les défauts signalés.
  - **La garantie biennale :** pendant deux ans, le vendeur doit réparer les défauts des équipements (ex : plomberie, électroménager).
  - **La garantie décennale :** pendant dix ans, l'acheteur est couvert en cas de défaut de construction, d'étanchéité ou d'autres problèmes structurels majeurs.



## 7 Le contrat de réservation et l'acte de vente :

- **Le contrat de réservation :** si l'on choisit la VEFA, un contrat de réservation est signé avec le promoteur. Ce document permet de réserver le bien, de fixer le prix et les conditions de vente.
- **L'acte de vente notarié :** une fois la construction terminée, l'acte de vente notarié est signé pour officialiser l'acquisition.





## 8 Réception du bien et l'état des lieux :

- **La réception de l'appartement ou de la maison :** lors de la livraison, il est important de faire une visite minutieuse du bien. Il est nécessaire de vérifier la conformité avec le contrat, l'état des matériaux, des finitions, des équipements, etc.
- **L'état des lieux :** avant d'emménager, un état des lieux détaillé doit être réalisé pour repérer toute anomalie, qu'il s'agisse de fissures, de défauts de finition, etc.



## 9 Les Dispositifs de Défisicalisation

Ces dispositifs permettent des allègements impôts si vous investissez dans **l'immobilier neuf locatif** et respectez certaines conditions :

**LMNP/LMP :** ces statuts de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) ou Professionnel (LMP), offrent des avantages fiscaux sur les revenus locatifs dans la limite d'un plafond : le LMNP si les revenus locatifs ne dépassent pas 23 000 € par an ou si vos revenus locatifs demeurent inférieurs à 50 % des revenus de votre foyer fiscal ; le LMP si les revenus locatifs sont supérieurs à 23 000 € ou à 50% des revenus de votre foyer fiscal.



## 10 Conseils Supplémentaires

- N'hésitez pas à vous faire accompagner par un professionnel de l'immobilier.
- Renseignez-vous sur :
  - La réputation du promoteur.
  - La qualité des matériaux utilisés.
  - Les certifications (NF Habitat, etc.).
- Soyez attentif aux détails du contrat de vente.
- Visitez régulièrement le chantier pour suivre l'avancement des travaux.
- Anticipez le délai de construction qui peut être long (18 mois).

### Les démarches après l'achat :

- **Souscription d'une assurance habitation :** avant de s'installer, il est conseillé de souscrire une assurance habitation. L'assurance dommage-ouvrage est obligatoire en cas de VEFA.
- **La mise en service des équipements :** assurez-vous que l'eau, le gaz, et l'électricité sont bien fonctionnels et à votre nom.
- **Enregistrer le bien et les documents légaux :** bien vérifier que toutes les démarches administratives ont été faites (notamment pour les impôts locaux, etc.).

### Focus :

Acquérir un bien immobilier neuf représente une opportunité unique de devenir propriétaire d'un logement moderne et personnalisé. En comprenant les aspects clés de ce marché, vous maximiserez vos chances de faire un investissement réussi.



# LE GROUPE CSF PEUT VOUS ACCOMPAGNER TOUT AU LONG DE VOTRE PROJET.

**Pour votre recherche de bien :** CRÉSERFI, la société de financement du CSF, a noué des partenariats avec de nombreux promoteurs, constructeurs, bailleurs sociaux et agences immobilières.

CSF Patrimoine a mis à disposition des conseillers CRÉSERFI, un outil permettant de visualiser les biens immobiliers neufs selon des critères bien précis : leur localisation, la superficie, les services, l'environnement...

Si vous trouvez le bien immobilier dans le neuf que vous cherchez, votre conseiller CRÉSERFI vous orientera vers un conseiller CSF Patrimoine qui vous guidera dans ce choix.

**Pour le financement :** votre conseiller CRÉSERFI constitue avec vous votre dossier de financement et sélectionnera parmi ses partenaires bancaires, l'offre de financement la mieux adaptée à votre situation.

Pour l'achat d'un bien neuf, plusieurs options sont possibles. Vous pouvez décider de ne rembourser votre prêt qu'à la date de livraison du logement. Cette solution peut être adaptée notamment si vous remboursez un autre crédit. En attendant la livraison de votre bien, vous ne réglez que les cotisations d'assurance. On parle alors de *différé total*.

Ou bien, vous pouvez décider de payer, dès le départ, les intérêts du prêt ainsi que les cotisations d'assurance. On parle alors de *différé partiel*.

**Et même pour l'assurance de votre bien immobilier :** CRÉSERFI peut vous proposer le contrat CSF Assurances emprunteurs qui propose des garanties solides et personnalisées.

Prenez rendez-vous sur **CSF.FR** ou appelez au **01 53 36 10 40** (appel non surtaxé) pour échanger sur votre projet avec un conseiller.

À bientôt !



Le guide de l'achat immobilier dans le neuf

## **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](http://www.orias.fr)) - Siège social : 9 rue du Fg. Poissonnière - 75009 Paris) **et ses partenaires prêteurs vous proposent les prêts immobiliers.** Les propositions de crédit sont sous réserve d'acceptation des partenaires prêteurs de CRÉSERFI après l'étude de votre situation financière.

**Les partenaires prêteurs de CRÉSERFI sont : Crédit Mutuel Arkéa** - SA 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](http://www.orias.fr)). **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 et TVA intracommunautaire : FR 40 421 100 645 - Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 023 424 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)). **SOFIAP - Société Financière pour l'Accession à la Propriété**, SA à Directoire et Conseil de surveillance, au capital de 68 137 755 € dont le siège social est situé 7 rue de la Pierre Levée - 75011 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 391 844 214 et TVA : FR 33 391 844 214, enregistrée à l'Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n° 07 025 372.

**La liste complète des partenaires est consultable sur [csf.fr](http://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 agit en qualité d'intermédiaire de crédit non exclusif de plusieurs établissements de crédit. Il apporte son concours à la réalisation d'opérations de crédit immobiliers, sans agir en qualité de prêteur.

**Les offres d'épargne-retraite, de placements et d'immobilier neuf sont distribuées par CSF Assurances** - SARL de courtage d'assurances au capital de 8 500 000 € - RCS Paris 322 950 148 - Siège social : 9 rue du Fg. Poissonnière - 75009 Paris. Enregistrée à l'ORIAS sous le n° 07 008 834 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) en qualité de courtier d'assurance ou de réassurance (COA). Intermédiaire en transactions Immobilières et fonds de commerce sans détention de fonds : Carte N° CPI 75012022000000012 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France. Responsabilité Civile Professionnelle : police FN4608 et Garantie Financière : police n° RPI10147372 souscrites auprès de CNA Insurance Company (Europe) S.A. conformément aux exigences réglementaires du Code des Assurances et de la loi Hoguet.

**CSF Patrimoine est une marque de CSF Assurances.**

**Le Crédit Social des Fonctionnaires est une association loi 1901**, siège social : 9 rue du Fg. Poissonnière 75313 Paris cedex 09. Association aux côtés des fonctionnaires et assimilés, le CSF sélectionne au mieux de leurs intérêts des solutions et des services en vue d'améliorer leur qualité de vie. Pour adhérer au CSF et profiter de tous les services et avantages sélectionnés pour vous, il suffit d'acquitter un droit d'entrée et une cotisation annuelle (qui deviennent à compter du 07/04/2025, une adhésion renouvelable annuelle - tarifs en vigueur consultables sur le [ww.csf.fr](http://ww.csf.fr)).