

ÉTAPE 1

Avec l'aide de Propria, je demande à mon banquier combien je peux emprunter.



Selon mes revenus, je peux cumuler plusieurs moyens de financement de mon logement :

Mon apport personnel : c'est le capital dont je dispose en propre. Les conditions d'emprunt seront d'autant plus favorables que mon apport sera important. Idéalement, il doit représenter 10% à 15% de mon achat immobilier.

Un prêt immobilier classique, accordé par une banque ou un organisme de crédit dont la durée varie de 5 à 30 ans. Il existe quantité de formules, je n'hésite pas à en faire le tour.

Un prêt à taux zéro (PTZ) : il peut financer jusqu'à 20% du coût total de l'opération dans la limite d'un plafond déterminé selon le nombre de personnes au foyer, la zone géographique et mes ressources.

Eventuellement des prêts complémentaires : prêt d'épargne logement (PEL), prêts conventionnés comme le prêt à l'accession sociale (PAS), prêt 1% logement (participation de l'employeur).

Lorsque je fais un emprunt, le montant de mon remboursement mensuel ne doit pas dépasser un tiers de mon revenu mensuel net : 600€ pour un salaire net de 1 800€.

Votre conseiller Propria est votre interlocuteur privilégié pour vous guider et vous accompagner à toutes les étapes de votre projet.



ÉTAPE 2

Je choisis le logement qui me convient.

Je compare plusieurs programmes immobiliers (les prix et les prestations).

J'étudie les plans et les descriptifs (la surface habitable en m², le nombre de pièces, la nature et la qualité des matériaux, la situation du logement dans l'immeuble ou le lotissement, la liste détaillée des équipements collectifs et leurs conditions d'utilisation, le montant des charges...).

Je choisis une surface correspondant à mes capacités de financement et à la taille de la famille.

Je me rends sur place pour apprécier l'emplacement du programme immobilier et je m'informe sur le quartier, les transports, les commerces, les équipements existants.

Je me renseigne pour savoir si je peux bénéficier de la TVA à 5,5% (au lieu de 19,6%).

J'élabore le plan de financement de mon projet avec l'aide de PROPRIA (cf. T2).

Je me laisse le temps de la réflexion et je pose toutes les questions qui me passent par la tête.

Avec la TVA à 5,5%, un logement de 125 000€ ne coûte plus que 110 000€ !



ÉTAPE 3

Je réserve le bien de mes rêves... et fais ma demande de prêt.

Je signe avec Propria le contrat de réservation de mon logement après l'avoir lu attentivement.

Je dois alors verser un dépôt de garantie (5% en général du montant de l'achat) qui sera déposé sur un compte bloqué. La garantie me sera restituée si mon prêt ne m'est pas accordé.

Je reçois mon contrat de réservation signé par Propria, par lettre recommandée avec AR et je dispose de 7 jours pour me rétracter si je décide de renoncer à mon projet. **Mon contrat de réservation comprend** : description du programme, notice explicative, prix de vente, échancier de paiement selon l'avancement des travaux, date de signature de l'acte de vente.

Je fais ma demande de prêt sans tarder. Je rassemble tous les documents nécessaires à la constitution de mon dossier de prêt : pièce d'identité, livret de famille, justificatif de domicile de moins de 3 mois, 3 derniers bulletins de salaire, dernier avis d'imposition, 3 derniers relevés bancaires, contrat de réservation, et :

- si je suis locataire : quittance de loyer et contrat de location ;
- si je suis propriétaire : taxe foncière, attestation de propriété, et tableau d'amortissement de prêt s'il y a un prêt.

Je demande plusieurs simulations d'emprunts sur 15, 20, 25, 30 ans, pour choisir le tableau d'amortissement qui correspond le mieux à ma capacité de remboursement.

Dans les 15 jours, j'adresse à Propria une (ou plusieurs) attestation de demande de prêt qui me sera fournie par l'organisme prêteur.

En attendant que mon prêt me soit accordé (3 à 5 semaines), je prends contact avec le notaire de Propria ou le mien.

ÉTAPE 4

Je deviens propriétaire !

Dans quelques jours, je vais signer le contrat de vente chez le notaire de Propria.



J'accepte et je renvoie l'offre de prêt datée et signée. (J'ai disposé de 10 jours minimum pour l'examiner). Je transmets une copie de mon offre de prêt au notaire de Propria et à Propria.

Le notaire de Propria m'envoie un projet d'acte de vente accompagné du règlement de copropriété et du détail de la somme que j'aurai à verser lors de la signature de l'acte. Cette somme est calculée selon l'avancement des travaux sur le prix d'achat :

- + les frais de notaire (environ 2,5 à 3% du prix d'acquisition)
- - le dépôt de garantie versé.

Je dispose dès lors d'un mois pour signer mon acte authentique de vente.

Je prends contact avec le notaire de Propria (par l'intermédiaire de mon notaire si je souhaite sa présence) afin d'organiser un rendez-vous de signature.

Je relis le projet d'acte de vente que j'ai reçu et vérifie sa concordance avec le contrat de réservation que j'ai signé. Le projet d'acte de vente doit comporter : le descriptif du logement et sa situation dans l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, la date de livraison, le prix total à payer, les garanties relatives à la construction.

Je signe le contrat de vente. Le notaire de Propria me remet une attestation de propriété.

Je vais pouvoir, jusqu'à un certain stade d'avancement des travaux, choisir mes coloris et les matériaux que je souhaite mettre dans mon appartement.

ÉTAPE 5

La livraison de mon logement approche.

Je m'occupe de toutes les démarches administratives.



J-3 mois

Propria me communique la période de livraison et m'adresse le détail des démarches administratives à effectuer avant et après mon emménagement.

J'organise mon déménagement.

J-1 mois : le jour J approche

Propria m'envoie par courrier les coordonnées d'EDF, GDF... afin d'organiser mes rendez-vous et de transférer mes abonnements.

Je pense à contacter mon assureur pour modifier mes contrats d'assurance (habitation, automobile...).

Je me rends disponible et confirme le rendez-vous de remise de clefs. Si je ne peux pas être présent, je transmets à Propria une délégation de signature.

Je fais le nécessaire auprès de mon banquier pour obtenir un chèque de banque qui soldera l'achat de mon appartement le Jour J.

Le jour J

À la remise des clefs, je solde mon prix de vente ainsi que les modifications éventuelles que j'aurais choisies.

A réception de mon logement, Propria me remet les clés ainsi que mon kit de bienvenue.

ÉTAPE 6

À la remise des clefs, je fais l'état des lieux.

Je fais le point sur l'état de mon logement avec un représentant de Propria.



Je procède à un examen minutieux des lieux afin de vérifier :

- L'état des équipements (appareils sanitaires...) et des fournitures (carrelage, poignées de porte, prises électriques...).
- Leur fonctionnement.
- Leur conformité aux engagements contractuels.

Je me munis donc de l'acte de vente, du plan de mon logement, de la notice descriptive, des avenants éventuels, des lettres échangées avec le vendeur...

Après avoir procédé à cet examen, je remplis le procès-verbal de livraison et de remise des clefs dans lequel je constate contradictoirement l'état des lieux.

Je garde une copie du procès-verbal de constat.

Bravo, vous voilà propriétaire ! Propria vous félicite pour l'acquisition de votre bien. Bienvenue chez vous !

Être promoteur citoyen, ça n'est pas uniquement vendre des logements.

Notre philosophie : permettre aux célibataires et jeunes ménages qui entrent dans la vie active, comme aux familles nombreuses attachées à leur quartier, de devenir propriétaires de leur résidence principale dans l'environnement qu'ils apprécient.

Engagés dans la vie socio-économique locale.

Acteur dans la ville, Propria investit dans des zones en reconversion où les enjeux de création d'équilibre social sont forts. Pour relever ce défi, nous tissons des liens étroits avec les décideurs économiques et associatifs des collectivités, ce qui nous permet d'adapter nos programmes de logement aux besoins de la population locale et à ses capacités de financement.

Propria vous propose des solutions diversifiées répondant à votre besoin.

Propria vous garantit des prestations de qualité à des prix adaptés.

Propria vous accompagne à chaque étape de l'accession à la propriété.

Pour plus d'informations : www.propria.fr



propriétaire comme vous et moi

Je bénéficie des avantages fiscaux du nouveau propriétaire et de différentes garanties.

Les avantages fiscaux

Je peux déduire 40% la première année puis 20% les 4 années suivantes dans la limite de :
1 500€ pour un célibataire,
3 000€ pour un couple,
+ 200€ par personne à charge.

Si je ne suis pas imposable, le Trésor Public me versera un chèque correspondant à cette déduction d'impôt sous forme de crédit d'impôt.

Je suis exonéré temporairement de la taxe foncière selon la commune dans laquelle j'ai acheté.

Les garanties

Quatre garanties interviennent après la construction de votre logement :

Pendant 1 mois : la garantie des vices apparents.
Elle concerne tous les points de détails qui n'auraient pas été vus lors du constat des lieux. Vous devez signaler ces désordres à Propria par lettre recommandée avec AR.

Pendant 1 an : la garantie de parfait achèvement.
Elle concerne les désordres constatés lors de la réception de l'immeuble et ceux apparus dans l'année suivant la réception. Vous devez informer Propria par lettre recommandée, qui interviendra auprès de l'entrepreneur concerné.

Pendant 2 ans : la garantie de bon fonctionnement.
Elle couvre tous les vices qui apparaissent sur les éléments d'équipement dissociables et démontables de la construction (volets, robinetterie, chaudière).

Pendant 10 ans : la garantie décennale.
Elle couvre les dommages qui compromettent la solidité de la construction, qui rendent le logement impropre à son habitation sans inconvénients graves, ou les défauts qui affectent la solidité des éléments indissociables du bâtiment et qu'on ne peut pas déposer sans détériorer l'ouvrage.

J'évalue ma capacité de remboursement et élabore mon plan de financement.

T1 Ma capacité de remboursement

Revenus mensuels nets de mon foyer (salaire, retraite, allocations familiales...)	=	
Ma capacité mensuelle de remboursement = revenu mensuel net du foyer x 33%	=	
Mes charges mensuelles (prêt en cours...)	-	
MA CAPACITÉ MENSUELLE NETTE DE REMBOURSEMENT	=	
Exemple :		
Revenus mensuels nets de mon foyer	=	3 000 €
Ma capacité mensuelle de remboursement	=	990 €
Mes charges mensuelles	-	100 €
MA CAPACITÉ MENSUELLE NETTE DE REMBOURSEMENT	=	890 €

T2 Mon plan de financement

Coût du logement	=	
Frais de notaire	+	
TOTAL	=	
Apport personnel	-	
MONTANT À FINANCER	=	
Exemple :		
Coût du logement	=	180 000 €
Frais de notaire (2,5%)	+	4 500 €
Apport personnel (10%)	-	18 400 €

T3
Le lexique du propriétaire.

ADIL

Agences Départementales pour l'Information sur le Logement. Réelle source d'informations capable de répondre à toutes les questions que vous pouvez vous poser.

Dépôt de garantie

Il est versé par l'acheteur en échange de la réservation du logement (5% du prix d'achat). Il est consigné sur un compte spécial et ne peut être utilisé par le vendeur avant la signature du contrat de vente.

Frais de notaires

Ces frais sont obligatoires lors de toute transaction immobilière. Ils comprennent : les taxes versées au Trésor Public, les émoluments du notaire et les diverses autres dépenses, appelées «débours».

Prêt d'accession sociale (PAS)

Il est réservé aux personnes qui achètent ou améliorent leur résidence principale et dont les ressources sont inférieures à un plafond défini.

Prêt conventionné

C'est un prêt à taux d'intérêt réglementé, accordé par les établissements financiers ayant signé une convention avec l'Etat. Il donne la possibilité à l'emprunteur, sous certaines conditions de superficie, de localisation, d'obtenir l'Aide personnalisée au logement (APL).

Prêt 1% logement

Ce prêt immobilier complémentaire est accessible aux salariés d'une entreprise cotisant au système du 1% patronal. Il concerne uniquement l'achat d'une résidence principale.

Prêt à taux zéro (PTZ)

C'est un prêt sans intérêt qui peut financer jusqu'à 20% du coût total de l'achat d'une résidence principale. Il est réservé aux acquéreurs qui n'ont pas été propriétaires de leur logement principal pendant les deux dernières années et dont les revenus ne dépassent pas un plafond fixé en fonction du lieu d'habitation.

Règlement de copropriété

Reçu chez le notaire, le jour de votre acte d'acquisition, il définit avec précision les droits et les obligations de chacun ainsi que les modes de fonctionnement de la copropriété au travers des assemblées et du Conseil Syndical que vous élirez.

Taux d'intérêt

Il représente la rémunération d'un prêt. Le taux d'intérêt est soit fixe (connu et inchangé pour toute la durée du prêt), soit variable (révisable, mais sans pouvoir dépasser un plafond fixé à l'avance appelé Cape).

Taux effectif global (TEG)

Il définit le taux réel du prêt car il tient compte de tous les paramètres qui modifient et augmentent la somme empruntée (taux nominal, frais et commissions diverses, assurance obligatoire...). C'est celui dont il faut tenir compte pour comparer les offres des banques.

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Vente sur plan, qui intervient avant l'achèvement du programme. L'acquéreur devient propriétaire du sol et du logement acquis au fur et à mesure de sa construction.



Devenir propriétaire, c'est facile.
Suivez le guide !

Le Guide du futur propriétaire

propriétaire comme vous et moi



propriétaire comme vous et moi