



**J'ACHÈTE
MON LOGEMENT
LE GUIDE
QUI VOUS
ACCOMPAGNE
PAS À PAS**



Devenir propriétaire, c'est bien plus qu'un achat : c'est un véritable projet de vie. Depuis de nombreuses décennies, Pas-de-Calais habitat s'engage pour que l'accèsion sociale à la propriété soit un parcours sécurisé, lisible et humain.

Parce que chaque situation est unique, nos conseillers vous accompagnent à chaque étape, avec écoute et bienveillance. À vos côtés, nous participons à votre parcours résidentiel et quand cela devient possible, nous vous donnons la possibilité de réaliser le rêve du plus grand nombre : devenir propriétaire de votre logement !

***Ce guide est votre premier compagnon de route dans cette belle aventure.
Bonne lecture !***

Jean-Louis Cottiquet

Président de Pas-de-Calais habitat



PAS-DE-CALAIS HABITAT, UNE OFFRE COMPLÈTE ET SÉCURISANTE

Avec plus de **90 ans d'expérience** dans l'univers de l'habitat et de l'accession sociale à la propriété, Pas-de-Calais habitat a bâti une **offre complète avantageuse et sécurisée**, qui permet aussi à celles et ceux dont le budget est contraint, de devenir propriétaires.

Nos conseillers vous apportent **une aide individuelle** tout au long de vos démarches. Ils vous informent et vous donnent toutes les clés pour faire le bon choix.

La première étape n'est pas de vous « vendre » une maison ou un appartement mais bien de vous aider à y voir plus clair. Après votre premier rendez-vous, vous n'aurez encore rien décidé, mais vous aurez des éléments pour réfléchir et faire mûrir votre projet.

Devenir propriétaire est un projet qui demande de la réflexion et de prendre son temps.

Pour vous accompagner dans vos démarches, Pas-de-Calais habitat partage avec vous son expérience et vous présente **les 8 étapes** qui jalonnent le parcours de tout futur propriétaire et les services qui lui sont proposés.

LES 8 ÉTAPES ESSENTIELLES POUR ACHETER UNE MAISON OU UN APPARTEMENT



1.

VOUS ÊTES DÉCIDÉ(E) À ACHETER : ÉTABLISSEZ VOTRE BUDGET



Le budget est l'élément clé qui va conditionner l'ensemble de votre projet. C'est donc par là qu'il faut commencer. La somme que vous pourrez emprunter dépend notamment :

- **de votre capacité de remboursement mensuel.**

On considère généralement qu'elle correspond à **30% des revenus**. Avec les 70% restants, vous devez pouvoir assurer toutes vos autres dépenses : charges fixes, autres prêts, équipement, loisirs et vie quotidienne, les coûts de transport si votre futur domicile est éloigné de votre lieu de travail, des écoles et des équipements publics .

- **de votre besoin de financement.**

Pour le définir, faites le calcul suivant :

- **budget prévisionnel d'achat + frais (de notaire, de mutation, de garantie)**
- **votre apport personnel.**

- **du taux d'intérêt et de la durée du prêt**

Ce sont les deux variables qui vous permettront de déterminer l'enveloppe de financement la mieux adaptée à votre situation.

Demandez plusieurs simulations à votre conseiller financier.

Pour avoir toutes les réponses à vos questions, n'hésitez pas à contacter l'**Agence D'Information sur le Logement (ADIL)** de votre département au **03 59 61 62 59**.

L'ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement.

Au-delà de la valeur du bien, il faut également penser aux frais générés par votre déménagement, aux travaux éventuels à réaliser dans votre futur logement, mais aussi à la taxe foncière due annuellement.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Il existe de nombreux **simulateurs en ligne** pour calculer votre capacité de remboursement, d'après vos revenus, vos charges, votre taux d'endettement actuel. **Votre conseiller Pas-de-Calais habitat peut vous accompagner dans l'établissement de l'enveloppe nécessaire à votre projet.**

2.

CHOISISSEZ VOTRE BIEN



Définissez la **zone géographique** dans laquelle vous souhaitez habiter, en fonction du prix de l'immobilier et de vos contraintes, notamment votre lieu de travail. Faites le tour des options possibles au regard du budget que vous pensez pouvoir mobiliser.

Quelle surface minimale vous faut-il ?

Combien de chambres ?

Quels sont les deux critères les plus importants pour vous ?

Comment choisir votre futur logement ?

Voici les points sur lesquels vous devez porter votre attention :

- **le quartier** : proximité de commerces, d'établissements scolaires, de centres sportifs et culturels, d'espaces verts.
- **la desserte routière** et les **transports en commun proches**.
- **la qualité de la construction**.
- **la taille, le nombre et la disposition des pièces**.
- la possibilité de **parking ou de garage fermé**.
- **l'accès à l'extérieur** (balcon, loggia, etc.).
- **la performance énergétique** (information communiquée obligatoirement par le vendeur).
- **le type de chauffage et sa consommation**.

Lorsque vous visitez, prenez toujours le temps de la réflexion, même en cas de coup de cœur.

N'hésitez pas à **visiter une seconde fois**, y compris avec un ami ou un parent, vous aurez des regards différents.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Pas-de-Calais habitat vous propose un vaste choix de biens à conforter ou à rénover répartis sur l'ensemble du département. Vous pouvez les découvrir sur notre site internet à l'adresse : www.pasdecalais-habitat.fr mais aussi sur notre boutique le **Bon Coin**.

Si vous décidez d'acheter un bien Pas-de-Calais habitat, nous ne prélevons ni ne facturons aucun frais ou commission.

Flashez ce QR code pour accéder directement à notre boutique le Bon coin :



3.

ÉVALUEZ LES TRAVAUX



Si vous avez eu un véritable coup de cœur pour un bien immobilier ancien, vous devez faire **estimer les travaux** permettant de le rénover, avant de signer une promesse de vente. En effet, le coût d'une rénovation peut entraîner une nette augmentation du prix du bien, ce qui peut impacter votre capacité d'emprunt. Pour estimer le coût des travaux

à réaliser, vous devez établir **la liste de tout ce que vous souhaitez faire rénover** car selon

le niveau de rénovation souhaité, le prix au m² diffère. Si vous passez par une entreprise, il faut compter en moyenne :

- **de 250 à 700 €/m² pour un simple rafraîchissement*** :

- entre 20 € et 250 €/m² changement d'un revêtement de sol
- de 25 à 50 €/m² pour la rénovation d'un mur endommagé

- **de 750 à 1000 €/m² pour une rénovation partielle*** :

- entre 70 € et 400 €/m² pour les travaux de plomberie
- de 100 à 900 € pour le changement d'une fenêtre
- de 350 à 500 €/m² pour la rénovation d'une salle de bain

- **de 2000 à plus de 7 000 €/m² pour une rénovation totale ou rénovation lourde***.

- entre 10 (cloison placo) et 300 € (mur en pierres) pour la création d'un mur
- entre 80 et 170 €/m² pour l'ITE (isolation par l'extérieur)
- entre 55 à 65 €/m² pour la rénovation d'une couverture seule
- entre 2 000 et 17 000 € pour la modification du système de chauffage
- entre 10 et 80 €/m³ pour la suppression de cloisons et murs non porteurs

*** tarifs non contractuels constatés en juin 2023**

Derrière une maison ancienne se cachent souvent d'importants travaux de remise aux normes. Et de fait, un projet de rénovation demande du temps, des compétences et un budget. Si vous pouvez réaliser certains travaux, d'autres doivent être confiés à des professionnels.

Vous pouvez également prétendre à des aides pour financer les travaux de rénovation énergétique de votre logement !

Découvrez les aides qui correspondent à vos besoins d'éco-rénovation sur le site : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-renovation-energetique>

Faites-vous conseiller !

4.

SIGNEZ LE COMPROMIS DE VENTE



Dans un compromis de vente, vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun. Bien plus qu'un simple accord de principe, le compromis de vente est un véritable contrat.

Vous avez **dix jours pour revenir sur votre engagement**, par lettre recommandée avec avis de réception. Le refus de prêt de la part de votre banque annule également le compromis de vente.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Afin de préparer la signature du compromis de vente, vous aurez à nous faire parvenir :

- la photocopie de votre livret de famille
- un extrait d'acte de naissance de chacun des acheteurs de moins de 3 mois
- un extrait de l'acte de mariage ou de PACS
- le dernier avis d'imposition sur le revenu
- les 3 dernières fiches de salaire
- la photocopie de la carte d'identité
- la photocopie de l'étude de financement de la banque

5. OBTENEZ VOTRE OFFRE DE PRÊT

Lors d'un premier rendez-vous à la banque, **votre conseiller financier étudiera votre profil** (situation familiale, revenus, capacité d'épargne, stabilité professionnelle, ancienneté, crédits en cours, biens immobiliers...). En fonction de votre situation, plusieurs prêts peuvent vous être accordés. Pour en savoir plus, rendez-vous sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21128>



LE SAVIEZ-VOUS ?

Pour monter votre dossier, votre agence bancaire vous demandera généralement toute une série de documents :

- une copie de votre carte nationale d'identité ou de carte de séjour
- un justificatif de domicile
- une copie de livret de famille, de votre contrat de mariage, du PACS ou du jugement de divorce le cas échéant
- le dernier avis d'imposition
- le dernier bulletin de salaire avec justificatif de la date d'entrée
- les justificatifs d'autres revenus (épargne, revenus fonciers, baux, CAF)
- les trois derniers relevés bancaires
- les justificatifs des autres crédits éventuels en cours
- les titres de propriété si vous possédez déjà d'autres biens immobiliers
- le compromis de vente signé avec le vendeur



6. ATTENDEZ L'ACCORD DE GARANTIE

Une fois que la banque vous a donné **un accord de principe**, il faut qu'elle obtienne **un accord de garantie**, qui assure le paiement du crédit immobilier en cas de défaillance de l'emprunteur.

Une fois l'accord obtenu, la banque vous fait parvenir **une offre de prêt** résumant les conditions du contrat (nature du prêt, coût total, taux effectif global...). À compter de la réception de ce courrier, vous disposez d'**un délai de réflexion de dix jours** pour accepter ou refuser les termes du prêt.

Le onzième jour et pas avant, vous devez retourner votre offre signée par la Poste ou la signer électroniquement.

Une fois le dossier complété, le notaire vous donnera rendez-vous pour la signature et demandera à votre banque le transfert des fonds.

L'assurance emprunteur

Avant de vous faire une offre de prêt, la banque peut exiger que vous obteniez une **assurance emprunteur**. Elle peut vous proposer son contrat d'assurance emprunteur ou le contrat d'assurance d'un de ses partenaires. Vous pouvez aussi vous adresser à un autre assureur.

C'est à partir du moment où vous aurez obtenu l'accord d'un assureur que la banque acceptera de vous faire une offre de prêt. Vous pouvez changer d'assureur à tout moment après la signature du prêt.



7.

SIGNEZ VOTRE ACTE AUTHENTIQUE DEVANT LE NOTAIRE



La **signature de l'acte de vente** définitif intervient plusieurs mois après celle du compromis. En général, ce délai est d'**au moins 3 mois**. Le jour de la signature de l'acte de vente définitif, le notaire procède à la lecture de tous les documents contractuels (projet d'acte de vente définitif, documents techniques, documents d'emprunt immobilier...). N'hésitez pas à l'interrompre pour toute question, notamment concernant les clauses du contrat. Une fois la lecture terminée et en l'absence de contestation de votre vendeur ou de vous-même, le notaire vous invitera à signer la minute de l'acte

de vente. Le notaire co-signera ensuite l'acte de vente.

Pour que la vente soit actée, il faut aussi que le prix du bien soit réglé. Si vous avez souscrit un crédit pour acheter votre logement, le notaire aura demandé à votre banque, quelques jours avant la signature, de transférer le montant du crédit en prévision. Lorsque toutes ces formalités seront remplies, vous deviendrez **officiellement le nouveau propriétaire du logement** et les clés vous seront remises.

Pour que vous soyez bien protégés dans votre nouveau logement, **n'oubliez pas de souscrire une assurance habitation.**



LE SAVIEZ-VOUS ?

Nos transactions sont exonérées des frais de mutation. Les frais de notaire sont donc réduits. Le coût est de 2,5% de la valeur du bien en moyenne, alors qu'il est de 8 à 10% habituellement.

8.

VOICI LES CLÉS!



Les clés vous sont remises **lors de la signature chez le notaire**, tout comme les attestations de propriété, qui vous seront utiles pour vos démarches administratives (abonnements eau, gaz, électricité, téléphone, assurance incendie, inscription des enfants à l'école). Assurez-vous que vous disposez du **trousseau complet** (boîte aux lettres, garage...). Après la signature de l'acte de vente, le notaire le fera parvenir au bureau des

hypothèques, afin qu'il soit publié au fichier immobilier.

En retour, il recevra « une copie authentique », portant les cachets de l'administration fiscale, de votre titre de propriété. Il vous en adressera une copie, et conservera l'original. Les six mois passés depuis votre première visite du bien méritent bien une crémaillère !

Pas-de-Calais habitat vous souhaite une très bonne installation.



Vous voulez acheter un bien immobilier neuf ?

Créée en 1927, notre filiale **Coopartois** a construit plus de 10 000 maisons sur plus de 100 communes du Pas-de-Calais. Découvrez leurs nouveaux programmes immobiliers sur le site internet www.coopartois.fr



Un toit et bien plus que ça !

Afin de financer votre projet, vous pouvez bénéficier du Prêt Social Location Accession (PSLA). Le PSLA est attribué dans le cadre d'une location-accession et permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.

Si vous le souhaitez, vous pouvez donc acheter le logement après l'avoir occupé quelques mois, grâce à la levée d'option.

Comment fonctionne le Prêt Social Location Accession (PSLA) ?

Le dispositif comporte 2 phases :
1- Une phase locative au cours de laquelle vous occupez le logement et vous acquittez une redevance. Cette redevance est composée d'une indemnité d'occupation (part locative) dont le montant est plafonné en fonction de la surface du logement et de ses annexes et d'une épargne (part acquisitive) qui sera le cas échéant déduite du prix de vente.

2- Une phase acquisitive qui intervient à l'issue de la première phase. Lorsque vous le souhaitez selon les conditions prévues au contrat, vous pouvez lever l'option d'achat et devenir propriétaire de votre logement.

Quels sont les avantages du PSLA ?

- L'acquisition d'un logement à prix de vente plafonné
- La possibilité « d'essayer » le logement et de tester son effort financier pendant la phase locative
- Une décote du prix de vente de 1% par année de location
- Une exonération de la taxe foncière durant 15 ans à compter de la date d'achèvement.
- Un taux de TVA réduit (5,5%)
- Une éligibilité sous conditions au prêt Action Logement.
- Des clauses de sécurisation : une garantie de rachat du logement et une garantie de relogement (sous certaines conditions).

