INVESTI
À VOS CÔTÉS
À CHAQUE ÉTAPE
DE VOTRE ACQUISITION

LIVRET DE **BIENVENUE**

MIDI-EPARGNE
GROUPE CAISSE D'EPARGNE

EDITO

Filiale de la Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées, Midi-Epargne recense près de 25 ans de savoir-faire au service de ses clients. Créée en 1996 pour apporter des solutions concrètes et efficaces aux besoins des investisseurs et des futurs acquéreurs notre groupe n'a eu de cesse d'évoluer et de se développer pour parfaire son expertise et accompagner avec succès chacun de vos projets immobiliers.

Acheter un logement mobilise des capitaux, demande du temps et nécessite des connaissances approfondies du secteur. C'est un acte important. Plus qu'une stratégie financière, cette entreprise s'intègre dans votre stratégie patrimoniale, fiscale et successorale. Il est donc essentiel de se préparer, d'anticiper et d'en connaitre toutes les étapes.

Fort de notre expérience et fidèle à nos valeurs qui constituent notre ADN - professionnalisme, confiance et engagement - vous pouvez compter sur notre soutien pour faire aboutir votre opération. Un accompagnement de bout en bout, quelle que soit l'avancée de votre projet.

Un conseil ? Une difficulté ? Une question ? Vous trouverez toujours parmi nos collaborateurs une oreille attentive prête à vous rassurer et à vous aider.

Impliquée, réactive et investie toute l'équipe de Midi-Epargne se met en action pour vous être utile et vous satisfaire au quotidien avec bienveillance et humanité . Plus qu'une force, cette cohésion professionnelle guide chacun de nos pas pour vous offrir une vision éclairée de notre activité tant sur la sélection rigoureuse des biens proposés, que sur vos problématiques d'investissement.

Prêt à faire route ensemble ?

Florence Perrocheau, Présidente

Notre différence ?

Faire partie d'un écosystème riche de compétences complémentaires, composé du pôle immobilier, des conseillers clientèles, des gestionnaires de patrimoine et des banquiers privés de la Caisse d'Epargne.

UN ACCOMPAGNEMENT DE A À Z… EN TOUTES CIRCONSTANCES !

Optimiser votre fiscalité, préparer votre retraite, compléter vos revenus à long terme et faciliter la transmission à vos proches. Quelle que soit votre motivation, nous vous proposons des biens immobiliers sélectionnés éligibles aux dispositifs fiscaux en vigueur : Loi Pinel, LMNP, Censi-Bouvard, Nue-propriété, Loi Malraux, démembrement, déficit foncier, Monuments Historiques, résidences étudiantes et séniors…

SOMMAIRE

Nous sommes là pour vous et avec vous pour :

04 Définir votre stratégie d'investissement

05 Rechercher le bien immobilier adapté à vos attentes

06 Trouver le financement approprié à vos revenus

07 Concrétiser votre projet chez le notaire

08 Suivre l'évolution des travaux de construction

09 Assister à la visite chantier

10 Honorer, à vos côtés, la livraison

11 Optimiser la gestion locative de votre bien

13 Décrypter l'essentiel : lexique

14 Notre accompagnement à chaque étape

Définir votre stratégie d'investissement

POUR METTRE EN PLACE UNE BONNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT, IL FAUT STRUCTURER SA DÉMARCHE ET PRENDRE EN COMPTE TOUS LES ÉLÉMENTS QUI POURRAIENT ÊTRE AFFECTÉS PAR VOS DÉCISIONS.

INVESTIR DANS LA PIERRE EST TOUJOURS PERÇU COMME UNE DÉCISION SAGE, ET LA CONJONCTURE POUSSE AUJOURD'HUI À CELA (LA PRISE EN COMPTE DES TAUX D'INTÉRÊTS A UNE GRANDE IMPORTANCE, ET ILS SONT ACTUELLEMENT FAVORABLES À L'ACHAT). DES PLUS-VALUES POTENTIELLEMENT INTÉRESSANTES PEUVENT ÊTRE RÉALISÉES, MÊME SI L'IMMOBILIER NE DONNE QU'UN RETOUR SUR INVESTISSEMENT À LONG TERME.

QUEL EST LE BON INVESTISSEMENT POUR MOI ?

La rentabilité est évidemment importante, elle ne constitue pas l'unique critère de choix. L'idée est d'abord de bâtir un patrimoine durable. Vous devez également définir vos objectifs : mettre en location le plus longtemps possible, loger un enfant, reprendre le bien pour y vivre plus tard ou le revendre pour dégager une plus-value. Bref, l'idée, c'est savoir dès le départ ce que vous comptez faire du logement après la phase locative.

QUEL TYPE DE FISCALITÉ CONVIENT À MA SITUATION ?

De nombreux biens immobiliers sont éligibles aux **dispositifs fiscaux** en vigueur : Loi Pinel, LMNP, Censi-Bouvard, Nue-propriété, Loi Malraux, démembrement, déficit foncier, Monuments Historiques, Résidences étudiantes et seniors... Quelles que soient vos attentes, tenir compte des aides de l'état peut être financièrement avantageux. Elles vous permettront de réduire vos coûts, d'investir au-delà de vos attentes et de consolider votre achat.

6 Bonnes raisons d'investir

1. Sécuriser votre placement
2. Valoriser et diversifier votre patrimoine
3. Compléter vos revenus
4. Préparer votre retraite
5. Réduire vos impôts
6. Protéger votre famille

COUP DE POUCE

Vous souhaitez étudier la faisabilité de votre projet ? Rapprochez-vous de nos conseillers Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées ! Ensemble, identifiez vos besoins et bénéficiez de conseils adaptés à votre profil.

Rechercher le bien immobilier adapté à vos attentes

Trouver le logement adéquat capable de répondre en tout point à votre projet, situation géographique, superficie... Quel type de bien choisir ? Comment être sûr de faire le bon choix ?

Choisir un bien immobilier attractif.

Cette étape est cruciale, vous devez choisir le produit qui répondra aux contraintes imposées par le dispositif fiscal dont vous avez besoin.

Il est donc impératif de savoir s'entourer de professionnels reconnus pour leur savoir faire et expertise.

Vous devez compter sur ces experts pour vous apporter la meilleure qualité de prestation et de service attendus pour un projet immobilier.

Sélectionner un secteur géographique porteur.

Si vous avez un doute ou peu de connaissance du marché, l'emplacement est un critère essentiel. Le dynamisme du quartier, les projets de la municipalité. L'ambiance du quartier, les projets que la municipalité lui réserve, le réseau de transports en commun, les infrastructures, les établissements scolaires, les commerces, les services de proximité... sont autant d'éléments à considérer. Il est essentiel d'adapter son investissement selon les spécificités du secteur.

COUP DE POUCE

Mandatez nos Responsables immobilier MIDI-EPARGNE pour la recherche de votre bien immobilier, en accord avec vos attentes et la réalité du marché.

Trouver le financement approprié à vos revenus

Avant d'acheter, il est primordial de déterminer vos besoins financiers afin d'anticiper la gestion de trésorerie. En respectant quelques précautions d'usage vous êtes sûr de mener votre projet à bien et d'en tirer tous les meilleurs bénéfices !

DÉFINISSEZ VOTRE PROFIL INVESTISSEUR

Cet exercice primordial vous permettra de faire l'analyse de votre profil afin de vous orienter vers la stratégie d'investissement adéquate.

5 facteurs à prendre en compte :

- Votre âge
- Votre situation personnelle
- Votre projet de vie
- Votre propension au risque
- Votre horizon de placement

COUP DE POUCE

Votre gestionnaire Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées est à votre disposition pour établir un plan de financement efficace tenant compte de vos besoins et de vos ressources disponibles.

Concrétiser votre projet chez le notaire

UNE FOIS LE BIEN IMMOBILIER IDENTIFIÉ COMME CONVENANT PARFAITEMENT À VOTRE SITUATION PERSONNELLE ET FINANCIÈRE, ET APRÈS ACCORD AVEC LE BANQUIER ET LE VENDEUR, IL EST TEMPS DE VALIDER VOTRE ACHAT. LE MOMENT EST DONC VENU DE SIGNER L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE.

Cet acte officiel, réalisé chez le notaire, certifie l'achat de votre bien immobilier et vous permet donc d'accéder au statut de propriétaire. Payante, cette prestation inclut des frais autrement appelés **émoluments**. Elle fait intervenir 3 acteurs principaux, dont la présence est obligatoire : vous, le vendeur et le notaire.

L'acte authentique de vente doit nécessairement comporter les mentions obligatoires suivantes :

- La date de la signature et le nom du rédacteur de l'acte
- Une qualification juridique de l'acte
- L'état civil des parties
- La désignation complète du bien
- Votre titre de propriété
- Les charges et conditions
- La propriété, entrée en jouissance
- Le prix et modalités de paiement
- Les déclarations nécessaires à la liquidation, à l'assiette ou au contrôle de tous impôts, droits, taxes

COUP DE POUCE

Compte tenu de l'importance de cette étape, et des obligations qu'elle engage, il peut être utile de vous faire accompagner. Véritable guide, notre assistant commercial MIDI-EPARGNE est là pour vous épauler.

→ ***Je contacte l'assistant commercial MIDI-EPARGNE :*** *06 03 95 87 14*

Suivre l'évolution des travaux de construction

Il est important de garder un œil avisé sur l'évolution des travaux de construction de votre futur bien immobilier. De nombreux points doivent être régulièrement contrôlés.

Cet acte officiel, réalisé chez le notaire, certifie l'achat de votre bien immobilier et vous permet donc d'accéder au statut de propriétaire.

- **Le gros œuvre :** ces travaux constituent souvent des aménagements importants et touchent aux éléments structurels du bâtiment. Ils comprennent : le terrassement, les fondations, l'assainissement, le soubassement, les murs d'élévation, la charpente, la toiture et les menuiseries extérieures.
- **Le second œuvre :** il vise à rendre habitable et aménageable une habitation. Isolation thermique et phonique, revêtement et menuiseries intérieurs, cloisons, escaliers, plomberie, électricité, ventilation... constituent les points principaux.

Si les professionnels du bâtiment connaissent leur travail, il n'est pas impossible que le chantier ne se déroule pas comme prévu. Malheureusement, il est interdit de se rendre sur le terrain pour observer l'avancement des travaux à sa guise.

Pour suivre, de loin, les différentes étapes de construction, vous devrez en référer à votre promoteur.

COUP DE POUCE

Pas d'inquiétude ! Le responsable livraison est là pour vous établir le lien avec votre promoteur.

→ *Je contacte le responsable livraison MIDI-EPARGNE : 06 27 28 14 73*

Assister à la visite chantier

Programmées par l'entrepreneur, les visites de chantier représentent un moment phare de votre projet. Elles vous permettent d'examiner de plus près l'avancée des travaux et de vérifier que tout soit conforme à vos attentes initiales.

Cette étape importante vous permet de visiter pour la 1re fois votre logement. Vous pouvez vous rendre compte des volumes et venir accompagné de votre cuisiniste ou autre prestataire. Elle vous permet également de constater que les travaux en sont bien au degré d'avancement prévu, comme la loi l'exige.

Ouvrez l'œil !

Les visites chantier ont lieu en présence du constructeur. Pensez à vous prémunir de la **notice technique et des plans**. Ils vous aideront à identifier les **anomalies éventuelles**. Si elles sont minimes, l'entrepreneur averti pourra les corriger dans les délais impartis. Chaque détail doit être vérifié à l'intérieur comme à l'extérieur : ouvertures des portes, fenêtres et volets, installations électriques, évacuation des sanitaires, état de la toiture, des peintures, etc.

Vos **réserves** seront ensuite notées dans un **procès-verbal**.

Honorer, à vos côtés, la livraison

Prêt à recevoir les clés de votre logement ? Nous sommes fiers de partager, à vos côtés, cette étape importante et de voir aboutir votre projet. Et si nous célébrions ce moment ensemble ?

ENFIN LÀ !

Après des mois d'attente, le moment tant espéré est enfin arrivé : la remise des clefs. La livraison de votre logement implique son achèvement. Ce dernier doit être conforme au **contrat de vente** définitif. Si vous constatez des différences entre ce qui était prévu et ce qui a été réalisé, ou des anomalies dans la construction (défauts qui rendent l'ouvrage ou ses équipements impropres à son utilisation), vous devez absolument les faire mentionner au **procès-verbal**, dressé en présence du promoteur. Si vous avez émis des **réserves**, le maître d'œuvre ou le promoteur a pour obligation de procéder aux rectifications dans les plus brefs délais.

ZOOM SUR LES MALFAÇONS

Elles ne sont pas toujours visibles le jour de la remise des clés. Mais pas d'affolement, vous disposez d'un mois entier pour les signaler. Soyez vigilants. Fissures, infiltrations, fuite d'eau, faïences abîmées… doivent être répertoriées dans l'état des lieux. Ce dernier sera envoyé au promoteur par lettre recommandée avec avis de réception.

En application des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale, ce type de malfaçons devront être réparées dans un délai d'un an, faute de quoi vous pourrez saisir le tribunal de grande instance pour réclamer l'annulation du contrat de vente ou une diminution du prix.

Attention ! Les imperfections mineures (par exemple, les salissures des peintures) ne peuvent être prises en considération puisqu'elles ne rendent pas les ouvrages ou éléments d'équipements impropres à l'utilisation.

COUP DE POUCE

Si vous le souhaitez, votre responsable livraison peut vous aider à faire le point au moment de la livraison de votre bien et, dans la mesure du possible, vous accompagner lors de la remise des clefs.

→ ***Je contacte le responsable livraison MIDI-EPARGNE :*** *06 27 28 14 73*

Optimiser la gestion locative de votre bien

Louer un logement ne s'improvise pas et nécessite une réelle implication. Pour simplifier les démarches liées à la gestion locative, MIDI-EPARGNE vous accompagne et anticipe la mise en location de votre bien. L'assurance d'une prestation menée avec efficacité et professionnalisme.

LOUEZ DANS LES RÈGLES

De nombreuses contraintes légales sont aujourd'hui attachées à la location d'un bien immobilier. Faute de temps et de moyens ou pour éviter les impairs, de plus en plus de **bailleurs** recourent aux services de professionnels pour assurer la gestion leur logement.
Avant d'acheter, vous devez donc bien évaluer le temps et les connaissances nécessaires pour louer votre appartement ou votre maison dans les règles. Il est tout à fait envisageable de déléguer ces tâches : rédaction du bail, réalisation de l'état des lieux, encaissement des loyers, règlement des diverses charges locatives, gestion des contentieux (impayés, sinistres, etc...).

La hantise de nombreux propriétaires est de faire face à des loyers impayés. Pour vous prémunir, il existe une assurance qui vous couvre en cas de dettes du locataire : la GLI, la garantie des loyers impayés. Elle permet également de vous indemniser si des dégradations ont eu lieu dans le logement et prend en charge des frais inhérents à toute action juridique déposée auprès d'un tribunal ou d'un huissier. À noter que si vous souscrivez à la GLI, il vous est interdit d'accepter un garant sur le contrat de bail.

COUP DE POUCE

Proche de vos besoins, le responsable livraison a plus d'une corde à son arc. Il vous proposera d'anticiper ce moment important. N'hésitez à faire appel à ses services !

→ ***Je contacte le responsable livraison MIDI-EPARGNE :*** *06 27 28 14 73*

GLOSSAIRE

ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE ou CONTRAT DE VENTE

L'acte authentique de vente est l'acte constatant le transfert de propriété d'un bien immobilier. Il est publié au service de la publicité foncière pour être rendu opposable à tous. On parle également d'acte notarié, de signature notariée ou de contrat de vente définitif. Il rend un acheteur propriétaire d'un bien immobilier préalablement réservé (via un contrat de réservation).

APPORT PERSONNEL

L'apport personnel est la part de disponibilité dont l'emprunteur dispose et qu'il va utiliser pour son projet immobilier. Plus l'apport est élevé, meilleures sont les conditions du prêt immobilier. L'apport personnel peut être constitué grâce à : l'épargne, le Plan Épargne Logement, le Plan Épargne Entreprises, la vente d'un logement.

BAIL / BAILLEUR

Le bailleur est une personne physique ou morale, propriétaire d'un immeuble ou d'un logement, qui loue ses biens au moyen d'un contrat de location. Ce contrat, aussi appelé bail, régit les relations entre le bailleur et le locataire pour toute la durée de la location. Un bail est conclu pour une durée de trois ans ou six ans (sauf bail de courte durée). Il peut être renouvelé.

COMPROMIS DE VENTE

Le compromis de vente est un avant-contrat signé entre l'acquéreur et le vendeur d'un bien immobilier. Ce document engage les deux parties et comporte des obligations réciproques concernant le logement, le terrain, l'immeuble, etc.

ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux d'entrée doit être réalisé lors de la remise des clés. Ce document décrit l'état du logement et de ses équipements.

ÉMOLUMENTS OU FRAIS DE NOTAIRE

Le vocable frais de notaire comprend, outre les honoraires du notaire en tant que tels, les taxes, les frais de débours et droits d'enregistrement. Lors de l'acquisition d'un logement (appartement, maison) ou d'un terrain à bâtir, c'est souvent le notaire du vendeur qui est présent, mais il est conseillé à l'acheteur de faire également intervenir un notaire. Faire intervenir deux notaires ne change pas le montant des frais de notaire.

Ceux-ci représentent environ 3% du prix d'acquisition dans l'immobilier neuf, entre 6% et 8% dans l'immobilier ancien.

GARANTIES CONSTRUCTEURS

- **Garantie de parfait achèvement** - 1 an après la réception des travaux. Cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer tous les désordres signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux.
- **Garantie de bon fonctionnement ou biennale** – dans les 2 ans qui suivent la réception des travaux. Cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer ou remplacer les éléments d'équipement dissociables (ballon d'eau chaude, volets...) qui ne fonctionnent pas correctement.
- **Garantie décennale** – dans les 10 ans qui suivent la réception des travaux. Cette garantie impose à l'entreprise de réparer les dommages survenus au cours des 10 années suivant la réception des travaux. Il s'agit des dommages qui compromettent la solidité du bâti (par exemple, risque d'effondrement), ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (par exemple, défaut d'étanchéité, fissures importantes).

MALFAÇON

La malfaçon est un défaut ou une imperfection d'une construction résultant d'une mauvaise exécution. On parle également de « désordre ». Les constructeurs sont responsables envers le maître de l'ouvrage des malfaçons affectant les travaux qu'ils ont réalisés sauf si ces derniers peuvent prouver que le désordre provient d'une cause étrangère.

PROCÈS-VERBAL

Acte juridique, le procès-verbal est un document qui a pour but de rapporter tous les éléments importants (constatations, déclarations, situation...) d'une réunion ou d'une visite.

RÉSERVES

Les réserves représentent toutes malfaçons ou défauts, même infimes, relevés lors d'une construction ou de travaux. Elles doivent être soigneusement notées pour faire l'objet d'une réparation rapide. Une fois la mise en conformité effectuée, il faut « lever » les réserves une à une pour que la réception soit définitive. L'émission de réserves conditionne donc la réception définitive des travaux.

Notre accompagnement à chaque étape

DÉFINIR VOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Vous souhaitez étudier la faisabilité de votre projet ? Rapprochez-vous de **nos conseillers Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées** ! Ensemble, identifions vos besoins et bénéficiez de conseils adaptés à votre profil.

RECHERCHER LE BIEN IMMOBILIER ADAPTÉ À VOS ATTENTES

Mandatez **nos Responsables immobilier MIDI-EPARGNE** pour la recherche de votre bien immobilier, en accord avec vos attentes et la réalité du marché.

TROUVER LE FINANCEMENT APPROPRIÉ À VOS REVENUS

Le gestionnaire Caisse d'Epargne de Midi Pyrénées est à votre disposition pour établir un plan de financement efficace tenant compte de vos besoins et de vos ressources disponibles.

CONCRÉTISER VOTRE PROJET CHEZ LE NOTAIRE

Compte tenu de l'importance de cette étape, et des obligations qu'elle engage, il peut être utile de vous faire accompagner. Véritable guide, **notre Assistant commercial MIDI-EPARGNE** est là pour vous épauler.

SUIVRE L'ÉVOLUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Pas d'inquiétude ! **Le responsable livraison** est là pour vous établir le lien avec votre promoteur.

HONORER, À VOS CÔTÉS, LA LIVRAISON

Si vous le souhaitez, **votre responsable livraison** peut vous aider à faire le point au moment de la livraison de votre bien et, dans la mesure du possible, vous accompagner lors de la remise des clefs.

OPTIMISER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN

Proche de vos besoins, **le responsable livraison** a plus d'une corde à son arc. Il vous proposera d'anticiper ce moment important. N'hésitez à faire appel à ses services !

- **L'assistance commerciale :** 06 03 95 87 14
- **Le responsable livraison :** 06 27 28 14 73
- **Email générique :** contact.midi-epargne@midi-epargne.fr

MIDI-EPARGNE SAS - 42 Rue du Languedoc - 31 000 TOULOUSE - Capital 107 500 € - RCS 410 166 714

Agence Homère. Photos : iStock - DR

MIDI-EPARGNE
GROUPE CAISSE D'EPARGNE