

À VOS CÔTÉS,
À CHAQUE
ÉTAPE DE VOTRE
INVESTISSEMENT



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 notre groupe n'a eu de cesse d'évoluer et de se développer pour parfaire son expertise et accompagner chacun de ses projets immobiliers.

C'est un investissement qui s'inscrit sur le long terme, et plus qu'une stratégie fiscale, c'est votre stratégie patrimoniale, financière et successorale dont il s'agit. C'est aussi un investissement personnel qui demande de l'implication et du suivi.

Fort de notre expérience et fidèle à nos valeurs qui constituent notre ADN - professionnalisme, confiance et engagement vous pouvez compter sur notre soutien.

Un conseil ? Une préoccupation ? Une question ? Vous trouverez toujours parmi nos collaborateurs une oreille attentive prête à vous guider, à vous éclairer ou vous diriger vers le professionnel approprié.

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 choix 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'Engrape de Midi-Pyrépées

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ ET SUR-MESURE.

Préparer sa retraite, se constituer un patrimoine, compléter ses revenus et faciliter la transmission, optimiser votre fiscalité. Quelle que soit votre motivation, nous vous proposons des biens immobiliers sélectionnés éligibles aux dispositifs fiscaux en vigueur : Loi Pinel, LMNP (résidences étudiantes et séniors), Nue-propriété, Loi Malraux, démembrement, déficit foncier, Monuments Historioues...

SOMMAIRE

Nous sommes là pour vous et avec vous pour :

- 4 Définir votre stratégie d'investissement
- Rechercher le bien immobilier adapté à vos attentes
- Trouver le financement approprié à vos revenus
- 7 Concrétiser votre projet chez le notaire
- Préparer la gestion locative de votre bien
- g Glossaire
- 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.

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER RESTE UNE VALEUR SÛRE POUR DIVERSIFIER SON PATRIMOINE SUR LE LONG TERME. IL EST ESSENTIEL D'INSCRIRE VOS ACTIFS DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE D'INVESTISSEMENT DÉFINIE EN FONCTION DE VOTRE SITUATION PERSONNELLE, PROFESSIONNELLE, JURIDIQUE ET SUCCESSORALE.

QUEL EST LE BON INVESTISSEMENT POUR MOI?

Tout dépend de votre profil! Avant de se lancer, il est essentiel de bien définir ses objectifs et de se poser les bonnes questions. Pourquoi souhaitez-vous investir dans la pierre? Pour avoir un complément de revenus, défiscaliser, préparer votre retraite ou votre succession...? Le meilleur investissement, c'est celui qui vous correspond! L'épargne immobilière permet également de faire fructifier son capital. Faites le point!

QUEL DISPOSITIF CONVIENT À MA SITUATION ?

De nombreux biens immobiliers sont éligibles aux **dispositifs fiscaux** en vigueur : Loi Pinel, LMNP gérés en résidences étudiantes ou seniors, LMNP non gérés, Nue-propriété, Loi Malraux, déficit foncier, Monuments Historiques. 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



4. Préparer votre retraite



Valoriser et diversifier votre patrimoine



5. Agir sur votre fiscalité



Compléter vos revenus



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

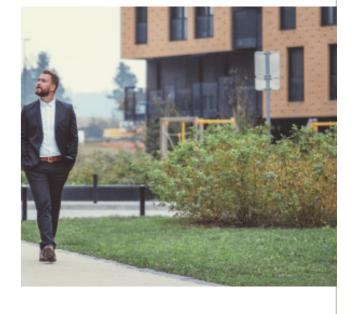
TROUVER LE LOGEMENT ADÉQUAT CAPABLE DE RÉPONDRE EN TOUT POINT À VOTRE PROJET, SITUATION GÉOGRAPHIQUE, SUPERFICIE... QUEL TYPE DE BIEN CHOISIR ? COMMENT ÊTRE SÛR DE FAIRE LE BON CHOIX ?

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, une demande locative forte, 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



Expertes en immobilier, les équipes MIDI-EPARGNE sélectionnent des programmes et les biens qui répondent au mieux aux besoins de ses clients. Cette sélection rigoureuse s'appuie sur des critères bien établis : localisation, rapport qualité/prix, demande locative...

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 OUELQUES 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.

4 facteurs à prendre en compte :

- Votre âge
- Votre situation personnelle
 - Votre projet de vie
- 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 PROJET, IL EST TEMPS DE VALIDER VOTRE ACHAT. LE MOMENT EST DONC VENU DE SIGNER L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE.



du contrat





Obtention du

financement





de vente



Livraison

du bien



de l'acte authentique

Gestion locative

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



Compte tenu de l'importance de cette étape, et des obligations qu'elle engage, il peut être utile de vous faire accompagner dans le suivi de votre financement, de l'obtention des garanties promoteur, la prise de rdv chez le notaire.. Véritable guide, notre assistance commerciale MIDI-EPARGNÉ est là pour vous épauler.

→ Je contacte l'assistance commerciale MIDI-EPARGNE : 06 03 95 87 14 / 06 03 70 01 10



Préparer la gestion locative de votre bien

LOUER UN LOGEMENT NE S'IMPROVISE PAS. L'UN DES FACTEURS CLEFS DU SUCCÈS DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER REPOSE SUR LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN.MIDI-EPARGNE VOUS ACCOMPAGNE ET ANTICIPE CETTE ÉTAPE CLÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT. L'ASSURANCE D'UNE PRESTATION MENÉE AVEC EFFICACITÉ ET PROFESSIONNALISME DÈS LE DÉBUT DE VOTRE PROJET.

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. 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



COUP DE POUC

Proche de vos besoins, Midi-Epargne vous propose d'anticiper ce moment important, d'anticiper et de vous aider pour choisir des partenaires compétents et de confiance.



→ Je contacte MIDI-EPARGNE pour en savoir plus. : 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. 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

- Carantie 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).

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.

- → L'assistance commerciale : 06 03 95 87 14 / 06 03 70 01 10
- → Le responsable relation client : 06 27 28 14 73
- → Email: contact.midi-epargne@midi-epargne.fr

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.

PRÉPARER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN

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

ANTICIPER VOTRE DECLARATION FISCALE

N'hésitez à faire appel aux services de nos partenaires experts comptables pour bien faire les choses.

LES PROCHAINES ÉTAPES

- Prendre une PNO auprès de la banque.
- Prendre un gestionnaire avec ou sans nous et classer.
- Conserver tous les documents et factures pour réaliser vos déclarations .

