

# GUIDE DE L'ACHAT- REVENTE





## INVENTAIRE DES QUESTIONS À SE POSER

**Je souhaite changer de résidence principale et revendre mon logement actuel pour en acheter un nouveau. Quelles sont les principales étapes à ne pas manquer ? Pas à pas, suivez le guide et réussissez votre second projet immobilier !**

### Quel type de bien souhaite-t-on acquérir ?

Appartement ou maison ? Plus grand ou plus petit ? Dans le neuf ou l'ancien ? Avec travaux ou pas ? **Il est important de bien définir son projet et d'en connaître les contraintes...** Acheter un terrain puis faire construire sa maison nécessite un plus long délai que l'acquisition d'un bien rénové dans lequel il est possible d'emménager rapidement !



### A combien mon logement actuel est-il estimé ?

L'évaluation la plus juste possible de son bien permet de déterminer précisément sa capacité d'acquisition. Il est conseillé de faire appel à plusieurs experts immobiliers pour déterminer ce prix de mise en vente. Rappelons que la résidence principale n'est pas imposée sur la plus-value.

### Dois-je vendre mon logement avant ou après avoir acheté un nouveau bien ?

Le contexte du marché immobilier est un facteur déterminant. **Dans un marché d'acheteurs, le bien se vendra plus vite que dans un marché de vendeurs.** Si vendre avant d'acheter est sécurisant, notamment pour connaître sa capacité réelle d'acquisition, il faut ensuite accélérer les recherches et prévoir un logement temporaire. En revanche, **si l'achat intervient avant la vente, le risque est de devoir assumer financièrement les emprunts des deux logements**, mais des solutions de financement adaptées à cette situation existent, telles que le prêt relais.

## LE DÉROULEMENT ÉTAPE PAR ÉTAPE

### Etape 1 : Etablir son plan de financement

Avant de commencer les visites, **il est essentiel de monter son plan de financement** : apport personnel et capacité d'emprunt, desquels il faut déduire les frais notariés et les éventuels travaux de rénovation. **L'objectif : déterminer le montant maximal de sa future acquisition.** Votre banque pourra vous aider à définir précisément votre capacité d'acquisition. Pour connaître votre capacité d'acquisition, faites votre simulation en ligne :



### Etape 3 : Chercher et trouver une nouvelle résidence

De la même façon que pour la vente de son ancien logement, la recherche d'une nouvelle résidence peut s'effectuer **« de particulier à particulier »** ou avec l'aide d'**une agence immobilière**. Celle-ci effectuera les recherches pour vous grâce à son réseau et selon les critères de recherche. Dans ce cas, il faudra s'acquitter de frais d'agence (en moyenne 5 % du prix de la vente).

### Etape 5 : Signer la vente et l'achat chez le notaire

La signature de la vente ou de l'achat d'un bien immobilier s'effectue en général dans **les 3 mois** qui suivent la signature du compromis. Cet acte se réalise souvent chez le notaire de l'acquéreur. Si vous envisagez de signer le même jour la revente du logement actuel et l'achat du nouveau, attention, il peut être parfois difficile de faire coïncider les deux actes!

### Etape 2 : Mettre sa maison ou son appartement en état de vente puis trouver un acheteur

Vendre son bien par le biais d'une agence immobilière permet de gagner du temps car elle s'occupe des aspects administratifs de l'opération, notamment les diagnostics immobiliers et la signature du compromis de vente. C'est elle qui effectuera les visites et recevra les offres d'achat. Si le mandat n'est pas exclusif, il est possible, en parallèle, de vendre son bien par soi-même à tout moment. Dans tous les cas, il est conseillé de **présenter son logement sous son meilleur aspect !**

### Etape 4 : Acter le financement de la nouvelle résidence

Une fois le compromis de vente signé, vous pouvez vous adresser à votre banquier afin qu'il effectue **le montage financier** avec la possibilité de conjuguer différents types de prêts (cf. chapitre 3 « Les possibilités de financement de l'achat-revente »).



## LES POSSIBILITÉS DE FINANCEMENT DE L'ACHAT-REVENTE

Le financement de votre nouvelle résidence dépendra du moment auquel vous procéderez à la vente de l'ancien logement.



### Situation 1 : vente de l'ancien logement avant l'achat de la nouvelle résidence

Le résultat de la vente de votre ancien logement permettra d'une part de **rembourser le prêt immobilier en cours** et d'autre part, de constituer votre **apport pour l'achat** de la nouvelle résidence. Un prêt immobilier amortissable complétera le financement de la nouvelle acquisition.

### Situation 2 : achat de la nouvelle résidence avant la vente de l'ancien logement

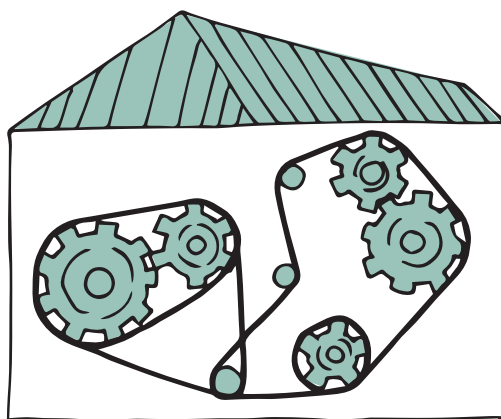
Dans cette situation, deux possibilités existent :

- La première est de **souscrire un prêt immobilier** couvrant la totalité du prix d'acquisition (hors apport personnel) de la nouvelle résidence **puis rembourser, par anticipation, le crédit de l'ancien logement au moment de sa vente.** A noter que ce montage requière le paiement de deux crédits pendant la période de détention des deux biens et qu'il implique d'avoir la capacité de rembourser durablement un prêt sur la totalité du prix de son nouveau logement et/ou de procéder à un remboursement anticipé partiel suite à la vente de l'ancien logement.
- La deuxième est de **combiner un crédit amortissable avec un prêt relais**, qui complète le financement du coût de la nouvelle acquisition et sera remboursé avec le produit de la vente de l'ancien logement.



## Les mécanismes des prêts possibles

- **prêt immobilier amortissable** : remboursement chaque mois d'une partie du capital et des intérêts.
- **prêt relais ou prêt relais avec différé** : le montant du prêt relais est de 50 % à 80 % du prix de vente estimé de l'ancien logement. Il est contracté pour un an, renouvelable une fois. Son avantage est que le capital emprunté n'est remboursé qu'à l'issue de la vente de l'ancien logement. Concernant les intérêts, deux options existent : soit s'en acquitter chaque mois, soit les payer en différé, après la revente, en même temps que le capital.



- Enfin, dans l'optique de réduire le coût du crédit, les acquéreurs ont la possibilité de bénéficier, sous conditions, **de prêts réglementés** tels que :

- **le prêt à l'accession sociale (PAS) <sup>(1)(2)</sup>** : prêt accessible sous conditions de ressources pour financer la totalité de l'opération immobilière, sur une durée de 5 à 25 ans. Il n'est pas compatible avec un prêt bancaire immobilier « classique ».



- **le prêt d'épargne logement** est disponible aux détenteurs d'un PEL (plan épargne logement) souscrit depuis au moins 3 ans ou un CEL (compte épargne logement) <sup>(3)</sup> détenu depuis au moins 18 mois.

- **l'éco-PTZ <sup>(1)(4)</sup>** permet de financer les travaux améliorant la performance énergétique du logement, sans intérêts d'emprunt.

- **le prêt conventionné**, accessible sans conditions de ressources bénéficie de taux plafonnés par l'Etat.



# Crédit Agricole e-immobilier vous accompagne dans tous vos projets habitat

[e-immobilier.credit-agricole.fr](http://e-immobilier.credit-agricole.fr)



Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

(1) Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

(2) Dans le cadre de la réglementation du prêt à l'accession sociale en vigueur susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts concernant l'acquisition ou la construction d'un logement (ou certains travaux seuls garantis par une hypothèque ou une sureté comparable) le prêt prend la forme d'un prêt immobilier. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

Pour des prêts finançant uniquement certains travaux non garantis par une hypothèque ou une sureté comparable, le prêt prend la forme d'un crédit à la consommation. Vous disposez alors d'un délai de rétractation de 14 jours à compter de la conclusion du contrat pour revenir sur votre engagement.

(3) Dans le cadre de la réglementation épargne logement en vigueur susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement, par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts épargne logement concernant l'acquisition ou la construction des logements destinés à l'habitation principale (ou simultanément une acquisition et des travaux) le prêt épargne logement prend la forme d'un prêt immobilier. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

(4) Dans le cadre de la réglementation de l'éco-prêt à taux zéro en vigueur au 1er janvier 2016 susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts destinés à financer uniquement des travaux, le prêt prendra la forme d'un prêt immobilier ou d'un prêt à la consommation en fonction de la nature de la garantie demandée par votre Caisse régionale. Pour un prêt immobilier, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Pour un prêt à la consommation, vous disposez d'un délai légal de rétractation de 14 jours calendaires.

(5) Les contrats d'assurance emprunteur sont assurés par :

\* CNP Assurances, S.A. au capital de 686 618 477 € entièrement libéré. 341 737 062 RCS PARIS - Siège social : 4 place Raoul-Dautry 75716 Paris Cedex 15 – Tél. 01 42 18 88 88 – [www.cnp.fr](http://www.cnp.fr), Groupe Caisse des dépôts.

\* PREDICA, S.A. au capital de 997 087 050 € entièrement libéré. 334 028 123 RCS Paris. Siège social 50-56 rue de la Procession 75015 Paris.

Entreprises régies par le Code des Assurances. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat. Il peut arriver que votre état de santé ne vous permette pas de bénéficier des conditions d'assurance standardisées. Le dispositif prévu par la Convention AERAS organise des solutions adaptées votre cas.

Les différents contrats d'assurance sont distribués par votre Caisse Régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier. Les mentions de courtiers en assurances de votre Caisse sont à votre disposition sur [www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr](http://www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr) ou dans votre agence Crédit Agricole.