

GUIDE IMMOBILIER BNP PARIBAS CARDIF

# ACHETER OU CONSTRUIRE ?

LES 6 QUESTIONS QUE VOUS VOUS POSEZ LE PLUS SOUVENT



**CARDIF**  
BNP PARIBAS GROUP

L'assureur d'un monde qui change



# QUELLES QUESTIONS VOUS POSEZ-VOUS AU SUJET DE L'ACHAT DE VOTRE MAISON ?



**Probablement les mêmes que se posent tous ceux et celles qui, comme vous, ont décidé de passer le cap.** Dans cette brochure, nous vous donnons les réponses. Des explications simples et claires, assorties de conseils qui faciliteront vos recherches.

**Notre première recommandation :** vous trouverez à la fin de cette brochure une check-list pratique.

**En savoir plus ?** Consultez notre blog sur [www.hypoprotect.cardif.be](http://www.hypoprotect.cardif.be) ou contactez nous par email [be.offer@cardif.be](mailto:be.offer@cardif.be).

01

# ACHETER UNE MAISON, COMBIEN ÇA COÛTE ?

**En 2018, le prix moyen d'une maison d'habitation était de 251.584 euros et de 220.095 euros pour un appartement (chiffres Baromètre des notaires). Tout dépend évidemment de ce que vous cherchez et où exactement, mais cela vous donne déjà un aperçu. Conseil : vous trouverez sur [www.notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires](http://www.notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires) les prix de l'immobilier moyens et tendances.**

⇒ *Calculez facilement un budget à votre mesure*

## CONSEIL



Effectuez une simulation de votre demande de prêt hypothécaire sur le site de différentes banques. Cela vous permettra de savoir à combien environ s'élèvera votre remboursement mensuel. Vous serez aussi bien préparé(e) pour vous entretenir avec votre banquier.

## LA RÈGLE D'OR :

Consacrez au **maximum 30 % de vos revenus mensuels** au remboursement de votre prêt hypothécaire.

## TROIS FORMULES POUR PAYER MOINS

### Utilisez des fonds propres

Il s'agit de la somme de votre épargne et (si vous avez de la chance) du soutien financier accordé par vos parents ou votre famille.

Plus vous avez de fonds propres, plus votre prêt sera avantageux. Si vous envisagez d'emprunter pour payer les frais d'enregistrement et de notaire, sachez que cela fera grimper le coût de manière considérable. Si possible, il est donc préférable d'éviter ce scénario.

### La formule de prêt

Il est judicieux de vous rendre dans différentes banques et de vous renseigner sur leurs formules de crédit les plus avantageuses. Car une petite différence de taux d'intérêt représente une belle économie à long terme. N'hésitez pas à comparer !

Les possibilités sont presque infinies : vous pouvez opter pour un prêt à taux fixe ou variable, d'une durée plus courte ou plus longue, assorti de mensualités fixes ou variables,... Faites travailler votre banquier !

### Le prix d'achat réel

Lors de l'achat d'un logement, de nombreux coûts annexes viennent s'ajouter au prix convenu, comme les taxes, les frais de notaire et les assurances. Comptez de 15 à 20% de frais supplémentaires lorsque vous calculez votre budget.

### Un exemple

Vous disposez d'un budget total de 300 000 euros ? Alors visez les habitations dont le prix de vente se situe entre 240 000 et 260 000 euros.

Vous voulez rénover ou transformer votre futur logement ? Dans ce cas, prévoyez encore un budget supplémentaire.

## DÉCOUVREZ ICI SI VOUS AVEZ DROIT À DES PRIMES

### Pour la Wallonie

- [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)
- [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be)
- [www.leportal.be](http://www.leportal.be)

### Pour la Région de Bruxelles-Capitale

- [logement.brussels/primes-et-aides](http://logement.brussels/primes-et-aides)
- [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels)
- [www.curbain.be](http://www.curbain.be)

## CONSEIL



Vérifiez via les liens à côté si vous pouvez bénéficier de l'une des nombreuses subventions et primes offertes par les autorités publiques et les gestionnaires de réseau.



# 02

## ACHETER OU CONSTRUIRE : QUEL EST LE MEILLEUR CHOIX ?

**Pour éviter les 'Si j'avais su !', mieux vaut réfléchir avant d'agir. Il convient donc de penser aux moindres détails.**

### ⇒ *L'important pour vous, c'est... ?*

Dressez la liste des critères auxquels le logement de vos rêves doit absolument répondre. Tenez-vous à avoir un jardin ou un garage ? Est-ce important pour vous de pouvoir accéder rapidement au centre-ville ? Préférez-vous une construction moderne, ou plutôt classique ?

### ⇒ *Rénovation : par vous ou par un professionnel ?*

Il peut être gratifiant et financièrement intéressant de rénover ou de transformer votre logement vous-même. N'envisagez toutefois de le faire que si vous êtes bricoleur et si vous avez beaucoup de temps libre, ou si vous disposez d'un réseau de bricoleurs fiables. Sinon, la meilleure solution est de faire construire ou d'acheter un bien en parfait état.

## CONSEIL



Téléchargez la check-list pratique sur le site [www.hypoprotect.cardif.be](http://www.hypoprotect.cardif.be) :  
'Voici mon rêve immobilier'.



# 03

## COMMENT COMPARER AVEC CLAIRVOYANCE MAISONS OU PROJETS DE CONSTRUCTION ?

**La chasse au logement idéal vous coûte beaucoup de votre précieux temps, mais s'avère aussi assez amusante. Commencez vos recherches sur internet et allez ensuite jeter un coup d'œil dans les habitations qui vous ont charmé(e).**

⇒ *Voici déjà une liste de choses à faire.*

### PARTEZ EN RECONNAISSANCE SUR INTERNET

Des sites comme Immoweb vous permettent de comparer différents biens dans la région ciblée. L'opération est facile et rapide. Les sites sont actualisés en permanence, vous pouvez donc suivre les dernières annonces mises en ligne et l'évolution des prix.

### JETEZ UN ŒIL AUX VENTES DIRECTES ET PUBLIQUES

Vous les trouverez dans les petites annonces de votre journal local, dans le bulletin communal et chez le notaire.

### ANALYSEZ LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET L'ENVIRONNEMENT DU BIEN

La situation géographique est essentielle pour l'évaluation, et donc pour le prix d'un logement. Renseignez-vous bien sur les atouts et les points faibles :

- **Google Maps et le site [www.realo.be](http://www.realo.be) peuvent déjà vous apporter une foule d'informations utiles.** Realo vous permet par exemple de consulter la composition démographique du quartier. Vous avez envie d'avoir de jeunes voisins, ou vous préférez au contraire des seniors paisibles ? Consultez ces sources utiles pour savoir à quoi vous attendre.
- **Allez aussi discuter avec les habitants du quartier.** Ils se feront un plaisir de vous faire part de leur expérience et ils pourront vous donner de nombreuses informations pratiques sur la densité du trafic, les possibilités de parking, les nuisances sonores et les problèmes d'inondations éventuels, ou encore le boulanger ou la crèche le plus proches.
- **Visitez le bien à différents moments.** Vous saurez ainsi à quelle heure il y a du soleil au jardin, comment la luminosité évolue dans les pièces ou si la rue est embouteillée aux heures de pointe.

### CONSEIL



*Demandez un deuxième avis à un expert, à un membre de votre famille ou à un ami qui s'y connaît. Il sera moins impliqué émotionnellement, et donc mieux à même de détecter les défauts d'un œil critique.*



# 04

## COMMENT DÉNICHER LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE LE PLUS AVANTAGEUX ?

**Vous avez trouvé le logement de vos rêves ? Arrive alors la décision la plus ardue : le prêt hypothécaire. Ici aussi un seul bon conseil : comparez et faites des économies !**

Vous avez sans aucun doute déjà écumé les sites des banques et autres organismes de crédit afin d'y réaliser nombre de simulations. Vous savez donc aussi à combien environ s'élève votre remboursement mensuel. En gardant bien en tête les différents tarifs et formules, rendez visite à quelques établissements financiers.

**Un conseil :** ne vous décidez jamais dans la précipitation. Accumulez un maximum d'informations et réveillez vos talents de négociateur(trice) pour faire baisser le taux d'intérêt.

⇒ *Les éléments suivants méritent une attention particulière :*

### CONSEIL



*Vérifiez toujours le montant total à rembourser : capital et intérêts. Vous le trouverez dans votre tableau d'amortissement.*

### DEMANDEZ TOUJOURS UN TABLEAU D'AMORTISSEMENT SUR PAPIER

Il sera votre meilleure arme pour convaincre les autres banques de vous proposer leur taux le plus avantageux.

### COMPAREZ LES TAUX, LES DURÉES ET LES FORMULES

Comparez ce qui est comparable : basez-vous sur une formule de prêt similaire auprès des différentes banques. Comparez également les différentes formules entre elles : taux fixe ou variable, durée de 20 ou 25 ans, etc. Le taux d'intérêt est bien sûr une donnée essentielle, mais ne vous laissez pas aveugler par les taux extrêmement bas des formules variables. Vous prendriez un risque important lié à l'évolution future des taux.

### RENSEIGNEZ-VOUS SUR LES FRAIS DE DOSSIER

Les frais de dossier peuvent eux aussi varier fortement d'une banque à l'autre. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017, ils ne peuvent plus dépasser 500 euros pour la conclusion d'un crédit-logement ou d'un refinancement hypothécaire. Si le prêt est combiné à un crédit de soudure (crédit pont), le montant peut toutefois atteindre 800 euros.

### ANTICIPEZ

Une hypothèque vous engage pour de nombreuses années. Prenez le temps de réfléchir à vos projets de vie. Voulez-vous fonder une famille ? Envisagez-vous de réduire votre temps de travail ? Autant de choix qui auront un impact financier et dont vous devez tenir compte.



05

# ÊTES-VOUS OBLIGÉ(E) DE SOUSCRIRE TOUTES VOS ASSURANCES AUPRÈS DE VOTRE BANQUE ?

**Avoir son logement à soi représente un gros investissement qui vous engage pendant de longues années. Il vous faut donc vous protéger des imprévus et des accidents.**

⇒ *Protégez votre personne et votre habitation*

Votre banque ou établissement de crédit vous proposera toujours de souscrire une assurance solde restant dû. Vous êtes cependant tout à fait libre vous assurer auprès d'un autre établissement. Ce que font d'ailleurs de plus en plus de gens car il est parfois plus intéressant de souscrire séparément le prêt et l'assurance solde restant dû. Dressez donc un inventaire de tous les tarifs et frais, et faites vos comptes !

## GRÂCE À L'ASSURANCE HABITATION (INCENDIE - RISQUES SIMPLES) :

Elle intervient en cas de dommages occasionnés à l'habitation et au contenu par un incendie, un dégât des eaux, une tempête, une catastrophe naturelle, etc.

## GRÂCE À L'ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ :

Elle évite à vos proches de continuer à rembourser votre crédit-logement (totalement ou partiellement) si vous venez à décéder subitement. Dans ce cas, l'assureur reprend l'amortissement du crédit, en totalité ou en partie. Il vous appartient de fixer le pourcentage pour lequel vous souhaitez vous assurer. Il est intéressant de savoir que l'assurance solde restant dû est fiscalement déductible, moyennant le respect de certaines conditions.

La banque vous proposera souvent un taux d'intérêt inférieur si vous souscrivez aussi une assurance solde restant dû. Toutefois, vous êtes parfaitement libre d'opter pour un autre assureur. Comparez toujours les produits de différents assureurs et vérifiez les modalités exactes de chaque contrat. Faites jouer la concurrence !

## À LA RECHERCHE DE L'ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ LA PLUS AVANTAGEUSE POUR DEUX PERSONNES ?

Pour pouvoir vous offrir le taux d'intérêt le plus bas, la banque exige généralement que le crédit-logement soit couvert à 100 % par une assurance solde restant dû.

Vous avez **deux personnes** à assurer, et vous êtes à la recherche de la solution optimale ? Faites assurer **une personne à 100 % à la banque** et **la deuxième personne auprès d'un autre assureur**. Vous bénéficierez à la fois du taux le plus bas et de l'assurance solde restant dû la plus avantageuse !

## UNE PROTECTION COMPLÉMENTAIRE ?

Pour plus de sécurité, vous pouvez ajouter des garanties complémentaires à votre assurance solde restant dû.

- La garantie complémentaire **Incapacité de travail** vous protège contre les risques financiers si vous n'êtes plus en mesure d'exercer votre activité professionnelle pour cause de maladie ou d'accident.
- La garantie complémentaire **Chômage involontaire** vous protège contre les risques financiers si vous vous retrouvez subitement sans emploi.
- La garantie complémentaire **Décès par accident** versera un capital **supplémentaire** à vos proches si vous décédez à la suite d'un accident.

**Découvrez tous les avantages de ces assurances sur [www.hypoprotect.cardif.be](http://www.hypoprotect.cardif.be)**

## CONSEIL



*Faites une simulation en ligne auprès d'une institution indépendante, telle que Mefirst ou Immoweb, mais aussi sur le site de plusieurs assureurs. Vous connaîtrez ainsi les critères appliqués par chaque assureur pour établir le calcul. Pensez aussi à faire une simulation sur [hypoprotect.cardif.be](http://hypoprotect.cardif.be). Vous obtiendrez instantanément le montant de votre prime (unique ou annuelle).*



# 06

## À QUOI DEVEZ-VOUS ÊTRE ATTENTIF(VE) LORS DE L'ACHAT PROPREMENT DIT ?

**Un dernier bon conseil. Dans un souci de clarté pour les différentes parties et éviter toute discussion ultérieure, mettez sur papier les points et les accords importants.**

⇒ *Quatre points à mettre sur papier*

### CONVENEZ DU MOMENT DE LA REMISE DES CLÉS PAR LE VENDEUR

Ne serait-ce que pour éviter de devoir payer inutilement un mois de loyer supplémentaire pour l'habitation que vous occupez actuellement.

### DRESSEZ LA LISTE DES DÉFAUTS DE L'HABITATION

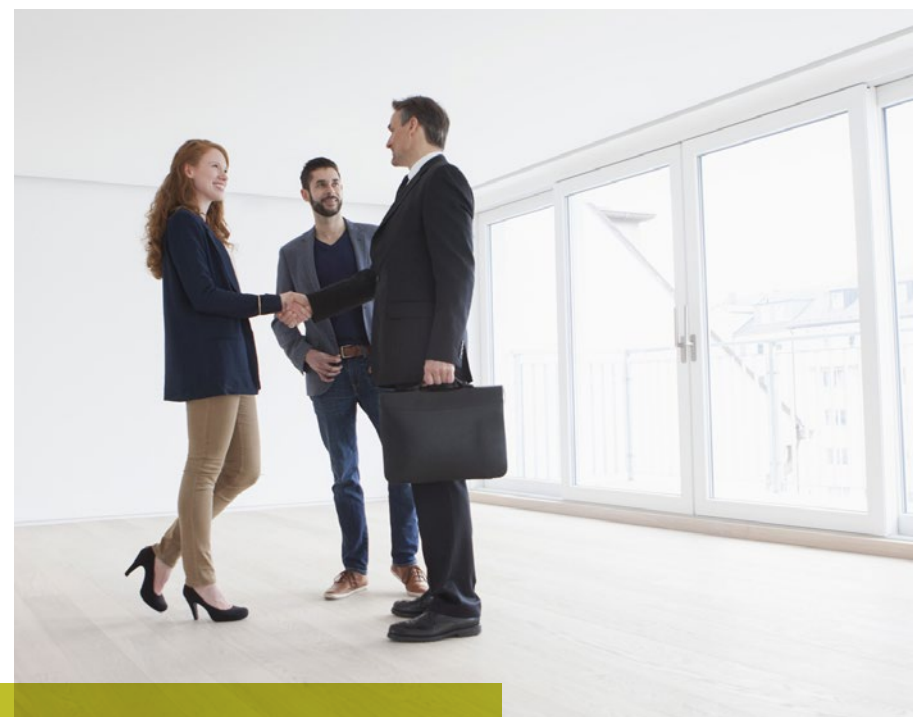
Pensez-y avant la signature du compromis de vente.

### ÉTABLISSEZ UN COMPROMIS DE VENTE CLAIR ET COMPLET

Excluez toute possibilité de discussion par la suite. Ne manquez pas de consulter votre notaire.

### DEMANDEZ TOUS LES CERTIFICATS ET ATTESTATIONS NÉCESSAIRES

Pensez notamment à l'attestation relative à la condition du sol, à l'attestation de contrôle de l'installation électrique et au certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB).





## VOUS Y ÊTES ? ENCORE UN DERNIER DÉTAIL.

**Vous avez à présent les réponses aux questions que se posent tous les candidats à l'achat ou à la construction. Vous constatez, il y a pas mal de choses à prendre en considération. C'est pourquoi nous vous en avons fait un récapitulatif sur cette page et la suivante.**

### 1. ACHETER UNE MAISON, COMBIEN ÇA COÛTE ?

#### **Ai-je bien exploité toutes les possibilités de maximiser mon apport personnel ?**

Ne pensez pas seulement à votre épargne, mais aussi à l'aide éventuelle de vos parents, grands-parents ou autres. Assurez-vous de disposer de fonds propres suffisants pour payer au moins les frais d'inscription et de notaire.

#### **Et pour le prêt, quelles sont mes options ?**

Faites une simulation en ligne sur le site de différentes banques. Prenez aussi un premier rendez-vous avec plusieurs d'entre elles.

#### **Quel budget mensuel minimal dois-je garder pour mes dépenses mensuelles prévues et imprévues ?**

Une estimation réaliste de vos dépenses et revenus mensuels est la base d'une gestion financière saine.

#### **Mon budget tient-il compte de tous les frais supplémentaires ?**

Pensez aux taxes et aux frais de notaire, de dossier et de rénovation.

#### **Quelles primes puis-je demander ?**

Vous trouverez sur Internet un aperçu de toutes les primes octroyées par les autorités publiques et les gestionnaires de réseau. Consultez les sites renseignés au point 1 de ce guide.

### 2. ACHETER OU CONSTRUIRE : QUEL EST LE MEILLEUR CHOIX ?

#### **Quelles sont mes priorités ?**

Dressez la liste de tout ce que votre logement doit absolument posséder. Vous pourrez ainsi mieux cibler vos recherches. Besoin d'aide? Surfez sur le site [www.hypoprotect.cardif.be](http://www.hypoprotect.cardif.be) et consultez notre check-list pratique 'Voici mon rêve immobilier'.

#### **Quelles sont mes qualités de bricoleur ?**

Si vous êtes un bon bricoleur et si vous aimez les travaux manuels, il peut être intéressant d'acheter une maison à rénover à bon prix.

Par contre, si vous avez peu de temps ou si vous avez deux mains gauches, ne vous lancez pas dans cette aventure.

### 3. COMPARER AVEC CLAIRVOYANCE MAISONS OU PROJETS DE CONSTRUCTION ?

#### **Par où commencer ma recherche du logement parfait ?**

Votre recherche commence sur Internet: consultez différents sites qui donnent des informations sur le prix et la situation géographique du bien. Dans un deuxième temps, allez le visiter, en gardant toujours un œil critique.

#### **Où puis-je trouver un aperçu complet des biens mis en vente ?**

Vous pouvez acheter directement, par l'intermédiaire d'un agent immobilier ou en vente publique. Surveillez donc aussi les petites annonces du journal local et les annonces de votre notaire.

#### **Ai-je suffisamment d'informations sur le quartier ?**

Utilisez tous les moyens : vérifiez la localisation exacte dans Google Maps et la composition démographique du quartier sur Realo, puis allez discuter avec les habitants du quartier.

## 4. COMMENT DÉNICHER LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE LE PLUS AVANTAGEUX ?

### **Ai-je comparé suffisamment de fournisseurs de crédit ?**

Plus vous comparerez, plus vous aurez de chances de sortir gagnant(e). Le plus petit écart de taux d'intérêt peut faire une grande différence au bout du compte.

### **Ai-je bien joué tous mes atouts ?**

Le tableau d'amortissement est votre arme ultime lors des négociations. Utilisez-le !

### **Ne suis-je pas en train de comparer des pommes et des poires ?**

Quand vous comparez, basez-vous toujours sur la même formule : même durée, même mode de remboursement et même variabilité du taux d'intérêt. Et regardez le montant total à rembourser.

### **Ai-je pensé à la situation qui sera la mienne dans quelques années ?**

Réfléchissez à vos grands projets de vie : souhaitez-vous agrandir la famille ? Comment voyez-vous l'évolution de votre carrière ? Ils auront un impact important sur vos frais et dépenses à venir, et donc sur votre capacité à rembourser votre prêt hypothécaire.

## 5. ÊTES-VOUS OBLIGÉ(E) DE SOUSCRIRE TOUTES VOS ASSURANCES AUPRÈS DE VOTRE BANQUE ?

### **Ai-je une bonne assurance habitation ?**

Pour votre sérénité financière, vous devez aussi être bien protégé(e) contre des risques tels que l'incendie et les dégâts des eaux.

### **Mon assurance solde restant dû est-elle avantageuse ?**

Une assurance solde restant dû protège vos proches si vous venez à décéder prématurément. Faites des simulations en ligne et comparez. Surfez aussi sur le site [smartstart.cardif.be](http://smartstart.cardif.be) et découvrez l'offre de BNP Paribas Cardif.

### **Ai-je besoin de garanties complémentaires ?**

Les garanties complémentaires vous apportent plus de sécurité dans certaines situations spécifiques, par exemple en cas de chômage involontaire.

## 6. À QUOI DEVEZ-VOUS ÊTRE ATTENTIF(VE) LORS DE L'ACHAT PROPREMENT DIT ?

### **Quand la vente doit-elle avoir lieu, exactement ?**

L'acheteur et le vendeur ont tous les deux intérêt à ce que le moment exact du transfert de propriété soit clairement défini.

### **Ai-je repéré tous les défauts (cachés) ?**

Demandez à un membre de votre famille ou à un ami de vous donner un avis objectif et critique.

### **Le compromis de vente est-il clair et complet ?**

Excluez d'avance toute possibilité de discussion.

### **Tous les certificats et attestations sont-ils disponibles ?**

Pour que la vente soit légitime, vous devez disposer de tous les documents requis, comme l'attestation relative à la condition du sol, le certificat PEB et l'attestation de contrôle de l'installation électrique.

## DES QUESTIONS ?

Vous avez peut-être encore des questions restées sans réponse sur d'autres sujets. Pas de problème. Sur [www.hypoprotect.cardif.be](http://www.hypoprotect.cardif.be), nous abordons en détail les questions de logement et d'assurance. Vous pouvez aussi nous contacter par email [be.offer@cardif.be](mailto:be.offer@cardif.be).

# BNP PARIBAS CARDIF VOUS ASSURE BIEN ET À UN TARIF AVANTAGEUX



Like & suivez-nous ! 

 **Calculez votre prime** en quelques clics

Surfez sur [www.hypoprotect.cardif.be](http://www.hypoprotect.cardif.be) ou contactez-nous par email [be.offer@cardif.be](mailto:be.offer@cardif.be) pour recevoir une offre à votre mesure

**Cardif Assurances Risques Divers S.A.**

Entreprise d'assurance agréée sous le n° de code 978 par la BNB - RPM Bruxelles BE0435025994

**Cardif Assurance Vie S.A.**

Entreprise d'assurance agréée sous le n° de code 979 par la BNB - RPM Bruxelles BE0435018274

Chaussée de Mons 1424 - 1070 Bruxelles

Tél. 02/528 00 03



**CARDIF**  
BNP PARIBAS GROUP

L'assureur d'un monde qui change