

DANS UN MONDE QUI CHANGE,
**IL VAUT MIEUX SE POSER
LES BONNES QUESTIONS
POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE**



publicis

BMCI / SA
26, Place des Nations Unies - Casablanca / Capital : 1 327 928 600 Dhs - RC N° 4091 - IF : 01084015.

GUIDE DE L'IMMO BMCI



La banque
d'un monde
qui change



La banque
d'un monde
qui change

SOMMAIRE



Devenir propriétaire : les bonnes questions à se poser !

Acquérir un bien immobilier, un projet de vie : comment le mener à bien ?
Le choix du bien ou le financement, par quoi commencer ?

Comment trouver le logement idéal ?

Quels sont les critères de sélection à prendre en considération ?
Devrais-je m'adresser à un professionnel ?
Quels réflexes pour des visites efficaces ?
Quels sont les points de vigilance dans le cas d'un achat en copropriété ?
Quels sont les points de vigilance dans le cas d'un achat sur plan ?
Quels sont les points de vigilance dans le cas de l'achat d'un terrain pour construire ?

Comment évaluer mon budget ?

Comment évaluer mes ressources ?
Quelle est la part de mon apport personnel ?
Comment définir ma capacité d'emprunt ?
Comment répartir mon budget ?
Quels sont les frais annexes à l'acquisition ?
Comment définir ma capacité d'acquisition ?

Comment financer mon bien immobilier ?

Comment choisir mon crédit immobilier ?

- 1- La quotité de financement
- 2- La durée de remboursement
- 3- Le taux d'intérêt
- 4- Les frais de dossier
- 5- L'assurance emprunteur

Quel est le coût total du crédit ?
Quels sont les avantages fiscaux d'un crédit immobilier ?
Comment constituer le dossier de crédit immobilier ?
Quel est le délai pour obtenir l'accord de ma banque ?
Pourquoi choisir le crédit HABITAT de la BMCI ?

Quelles sont les étapes importantes de l'acte d'acquisition ?

Quand s'adresser à un notaire ?
Qu'est-ce qu'un compromis de vente ?
Quel est le rôle de l'hypothèque ?
Qu'est-ce que l'acte de vente ?

Quelles sont les démarches à mener avant l'emménagement ?



DEVENIR PROPRIÉTAIRE : LES BONNES QUESTIONS À SE POSER !

- ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER, UN PROJET DE VIE: COMMENT LE MENER À BIEN ?
- LE CHOIX DU BIEN OU LE FINANCEMENT, PAR QUOI COMMENCER ?

DEVENIR PROPRIÉTAIRE : LES BONNES QUESTIONS À SE POSER !

ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER, UN PROJET DE VIE : COMMENT LE MENER À BIEN ?

Investir dans l'immobilier, c'est se projeter dans l'avenir, opter pour un mode de vie pour ses proches et pour soi, et la plupart du temps, s'engager financièrement pour de nombreuses années.

L'achat d'un bien immobilier est un enjeu conséquent qui impose une réflexion approfondie et rationnelle, d'autant plus qu'il fait aussi rejaillir notre enthousiasme, nos aspirations et fait appel à des dimensions émotionnelles et sentimentales difficilement contrôlables. Acheter son logement sur un « coup de cœur » est très exaltant mais pas toujours très sage...

Le choix et l'acquisition d'un « chez-soi » est une expérience rare, stimulante et prenante à vivre pleinement. L'objet de notre convoitise ou site de nos rêves, peut devenir une réelle obsession. L'aboutissement d'un tel projet provoque donc une joie, une satisfaction et un sentiment d'accomplissement incomparable

Pour éviter les erreurs et les mauvaises surprises, trouver le logement adapté, et mener à bien le projet d'achat, il convient assurément de prendre son temps, mûrir sa décision et se poser les bonnes interrogations : Quel type de logement répond le mieux à mes besoins ? Quel est mon budget ? Comment prospecter ? Quels sont les frais et coûts additionnels à prendre en considération ? Quel est le meilleur plan de financement ? Quelles sont les démarches administratives à effectuer ?...

Ce guide « BNCI Immo » a été élaboré dans le but de répondre à ces questions, en particulier dans le cas de l'achat de votre lieu de résidence principal, et vous accompagner tout au long de ce processus étape par étape. C'est sans aucun doute, le meilleur moyen de favoriser vos chances de succès et réussir votre acquisition.

LE CHOIX DU BIEN OU LE FINANCEMENT, PAR QUOI COMMENCER ?

Dans ce guide, la recherche du bien et du financement sont traitées en deux parties. Il est conseillé de suivre le cheminement ci-dessous :

1 - Se faire une idée du marché immobilier : en premier lieu, vous aurez besoin de faire une évaluation des offres immobilières pour connaître le marché et les prix pratiqués. Cela vous donnera une idée du budget dont vous aurez besoin pour acheter le bien qui répond à vos critères.

2 - Estimer son budget : après cela, il faudrait estimer le budget que vous pourrez effectivement allouer à l'acquisition de votre bien immobilier en fonction de votre capacité d'endettement. N'hésitez pas à confirmer votre évaluation en consultant plusieurs banques.

3 - Choisir un partenaire financier : vous pouvez alors comparer les offres de financement des différentes banques et arrêter votre choix sur un partenaire financier. Cela peut se faire aussi en parallèle avec votre recherche du bien. Le but est d'anticiper sur certaines démarches administratives et être prêt à agir avec la banque choisie, si vous tombez sur une opportunité.

4 - Choisir un bien : A ce stade, il est conseillé de définir le profil du bien adapté à vos attentes et d'entamer la prospection en veillant à prendre son temps et à être vigilant. Si vous le souhaitez, vous pourrez vous faire accompagner par un professionnel (agent immobilier, expert, architecte...).

5 - Négocier l'emprunt et conclure l'achat : pour finir, n'oubliez pas de programmer une négociation finale des conditions d'emprunt avant d'entamer vos démarches d'acquisition.



COMMENT TROUVER LE LOGEMENT QUI ME CONVIENT ?

- QUELS SONT LES CRITÈRES DE SÉLECTION À PRENDRE EN CONSIDÉRATION ?
- DEVRAIS-JE M'ADRESSER À UN PROFESSIONNEL ?
- QUELS RÉFLEXES POUR DES VISITES EFFICACES ?
- QUELS SONT LES POINTS DE VIGILANCE DANS LE CAS D'UN ACHAT EN COPROPRIÉTÉ ?
- QUELS SONT LES POINTS DE VIGILANCE DANS LE CAS D'UN ACHAT SUR PLAN ?

COMMENT TROUVER LE LOGEMENT QUI ME CONVIENT ?

En premier lieu, il convient de définir le profil du bien immobilier le plus adapté à vos attentes. Cette phase d'introspection et de préparation permet plus d'efficacité lors de la prospection, et vous fera certainement économiser de nombreuses heures de visites inutiles...

QUELS SONT LES CRITÈRES DE SÉLECTION À PRENDRE EN CONSIDÉRATION ?

Lorsqu'on acquiert un logement, c'est généralement pour plusieurs années ; il est donc intéressant de se pencher sur les besoins actuels mais aussi futurs en lien notamment avec d'éventuels changements de situation familiale ou professionnelle.

Les questions à vous poser concernent principalement :

Le type de bien : neuf, ancien, appartement, studio, duplex, villa...

Les caractéristiques du bien : surface, nombre de chambres, places de garage, jardin, terrasse, cheminée, exposition, luminosité, ascenseur, étage, vue...

L'état du bien cela dépend de la disponibilité d'un budget prévu pour les travaux et votre disposition à en faire si cela s'avère nécessaire

L'emplacement du bien : le quartier est l'un des critères les plus importants car il impacte le budget

L'environnement du bien : voisinage, transports et commodités à proximité, espaces verts, calme, facilité de stationnement...

Il est recommandé d'établir un recensement de vos choix intégrant d'une part, vos impératifs : les points sur lesquels vous ne ferez aucune concession, et d'autre part, vos préférences. N'hésitez pas à dupliquer cette liste et à l'utiliser lors des visites de prospection afin de faciliter l'évaluation et les points de comparaison.

DEVRAIS-JE M'ADRESSER À UN PROFESSIONNEL ?

Lorsque vous vous lancez dans la prospection, vous pouvez décider de mener vous-même les recherches ou d'utiliser les services d'un intermédiaire (agence immobilière ou chasseur immobilier). Cette décision dépend en grande partie du temps dont vous disposez et de votre budget.

Toutefois, malgré le coût supplémentaire induit par le recours à un intermédiaire, ce dernier peut aussi vous aider à évaluer les propriétés et vous permettre, dans certains cas, d'acheter moins cher en renégociant la valeur du bien. En effet, les agents immobiliers ont une connaissance approfondie du marché et négocient aisément face à des vendeurs qui ont souvent tendance à surestimer la valeur de leur bien.

Si votre agent est compétent, il vous permet d'une part, d'économiser du temps en sélectionnant les bons profils de biens et d'autre part, de gagner de l'argent ce qui vous permet de récupérer au moins une part conséquente des honoraires dûs. Dans ce sens, il est recommandé de vous adresser à des agences immobilières renommées. A titre indicatif, les frais de l'agence immobilière sont généralement de 2,5 % du prix d'achat (une négociation est possible) plus 20 % de TVA.

D'un autre côté, effectuer les recherches par soi-même peut être une expérience enrichissante et passionnante, si l'on consent à y consacrer du temps et à visiter beaucoup plus de biens. Aujourd'hui, internet facilite



COMMENT TROUVER LE LOGEMENT QUI ME CONVIENT ?

énormément la prospection et vous permet de bien vous informer.

La première étape consiste à repérer les biens qui répondent à vos critères et à votre budget sur les sites d'annonces immobilières entre particuliers. L'une des difficultés dans l'acquisition d'un bien immobilier sans agence se situe au niveau des prix annoncés. En effet, vous trouverez aussi bien des prix raisonnables que des prix surréalistes. C'est pourquoi, il est nécessaire d'étudier le marché immobilier local et de croiser les prix proposés par les propriétaires avec des offres similaires. Il est aussi conseillé de se référer aux études effectuées par les fédérations professionnelles, les réseaux spécialisés et les notaires, ainsi qu'aux sites d'estimation des prix de l'immobilier et à l'argus immobilier officiel (disponible sur www.finances.gov.ma).

Attention, si vous vous référez à l'argus immobilier, attendez-vous à constater des prix de vente supérieurs à ceux qui y sont estimés. L'argus sert de référentiel au calcul de taxes immobilières mais dans la pratique, les ventes se font à des prix légèrement supérieurs.

A l'aide de toutes ces informations, il vous est facile maintenant de dresser la liste des biens qui méritent réellement d'être visités. Vous êtes prêt à aller sur le terrain et dénicher le logement qui vous comblera... Alors à vos téléphones ! Il est temps de programmer les visites en appelant les propriétaires des biens sélectionnés ou en établissant un planning de visites avec votre agent immobilier.

QUELS RÉFLEXES POUR DES VISITES EFFICACES ?

Préparez vos visites : que vous y alliez seul ou accompagné d'un professionnel, veillez à bien préparer vos visites. N'oubliez ni la liste de

vos critères de sélection, ni votre appareil photo. Après plusieurs visites, tout finit par se mélanger et vous serez heureux de retrouver vos notes pour vous rafraîchir la mémoire, évaluer les différents biens et les comparer entre eux.

Inspectez le voisinage : n'hésitez pas à arriver plus tôt et à faire aussi une visite du quartier et des services et commodités qu'il offre. Vérifiez le voisinage, la circulation, le stationnement, la proximité des transports communs, écoles, magasins.... Ces éléments représentent une part importante du confort de vie quotidien.

De plus, l'achat de votre logement constitue un investissement conséquent. Sa localisation et la qualité de son environnement représentent une part importante de sa valorisation en cas de revente éventuelle.

Tout vérifier, tout noter : soyez minutieux, ressortez les points de votre liste (quartier, sécurité, esthétique, commodités, conception et agencement, installation électrique, isolation...) et prenez le temps de tout noter et de regarder vraiment partout (extérieur, intérieur, garage, sous-sol, grenier, parties communes...), n'oubliez rien !

Si tout cela vous semble fastidieux, rassurez-vous... En effet, au fur et à mesure des visites, vous deviendrez de plus en plus performant sur l'évaluation technique du bien, les éléments à vérifier et les questions à poser aux propriétaires.

ASTUCE :

Vous pouvez au début de votre démarche effectuer des visites à travers une agence immobilière pour vous familiariser avec les points et les détails techniques que l'agent immobilier présente, vous pourrez ensuite poursuivre vos recherches de manière autonome.



COMMENT TROUVER LE LOGEMENT QUI ME CONVIENT ?

Revisitez les biens qui vous intéressent : lorsque l'un des biens vous plaît, et surtout si vous avez un « coup de foudre », faites attention à ne pas vous précipiter. Au contraire, revenez plusieurs fois à différents moments de la journée pour réévaluer par exemple sa luminosité et confirmer que votre premier sentiment perdure et ne s'amenuise pas : comme un mariage réussi, il s'agit d'une relation de longue durée.

Vérifiez les critères techniques du bien choisi à l'aide d'un professionnel : enfin, si une propriété retient fortement votre attention, piochez parmi vos connaissances et faites-vous accompagner par un professionnel du bâtiment (promoteur, architecte, ingénieur...) pour évaluer la qualité de la construction : système énergétique, plomberie, solidité des murs, isolation phonique et thermique...

En cas de rénovation à prévoir, ne vous lancez jamais dans un processus d'achat avant d'avoir fait estimer le coût des travaux par un professionnel.

Préparez la négociation du prix : Une fois que vous avez trouvé votre « perle rare », ressortez vos notes sur l'évaluation des caractéristiques du bien (en particulier les points faibles), votre étude relative au prix de l'immobilier dans le quartier concerné, votre comparatif des biens similaires, votre devis de rénovation ou d'aménagement... et établissez une liste d'arguments qui vous aideront lors de la négociation du prix.

QUELS SONT LES POINTS DE VIGILANCE DANS LE CAS D'UN ACHAT EN COPROPRIÉTÉ ?

En achetant un bien en copropriété, vous devenez propriétaire d'un certain pourcen-

tage (tantième) des parties communes (couloirs, ascenseurs, escalier, toit, jardin...). Vous avez l'usage exclusif de votre logement mais partagez celui des parties communes avec les autres propriétaires.

Toute copropriété est gérée par un syndic, bénévole ou professionnel (société de gestion) dont la mission consiste à veiller au bon fonctionnement et au maintien en état de la résidence au nom des copropriétaires : faire respecter le règlement de copropriété, identifier et mettre en œuvre les travaux, souscrire aux assurances...

Acquérir un logement en copropriété implique le paiement de charges annuelles de deux types :

- Les charges qui financent les frais de fonctionnement de la copropriété (nettoyage, gardiennage, éclairage ou arrosage collectif, entretien d'usage...)
- Eventuellement, les charges exceptionnelles liées à certains travaux destinés à rénover et entretenir le site.

Estimez les charges que vous aurez à payer : les charges qui vous incombent sont calculées en fonction de votre quote-part. Il est donc important de vous renseigner sur le montant des charges annuelles que vous aurez à payer. Pour estimer la fréquence et le montant des charges exceptionnelles, il est opportun de se pencher sur l'ancienneté et l'état de la résidence. En effet, plus la copropriété est ancienne, plus elle nécessitera des travaux lourds pour la remettre en état. Ce qui impose de fait, des frais plus élevés que pour une nouvelle copropriété.

Renseignez-vous sur l'état de paiement des charges par les autres copropriétaires : enfin, assurez-vous que l'ensemble des copropriétaires s'acquittent de leurs charges. Le défaut de paiement des cotisations consti-



COMMENT TROUVER LE LOGEMENT QUI ME CONVIENT ?

tue une problématique de taille qui impacterait négativement votre confort en causant la dégradation des parties communes (panne d'ascenseur, hygiène, éclairage...).

QUELS SONT LES POINTS DE VIGILANCE DANS LE CAS D'UN ACHAT SUR PLAN ?

Acheter sur plan, c'est acquérir un logement qui n'est pas encore construit ou dont la construction n'est pas encore finalisée. L'achat sur plan implique donc de prendre certaines précautions avant d'effectuer votre choix, à la signature des contrats, mais également à la réception de votre bien !

Assurez-vous que vous êtes en mesure d'attendre la livraison du bien : La vente sur plan entraîne une livraison différée entre le moment où vous décidez d'acquérir un nouveau bien immobilier et le moment de déménager (le temps de la construction, en moyenne 2 ans). Vous devez donc être confortablement logé et être dans une situation familiale stable qui vous permet d'attendre que votre logement soit prêt.

Renseignez-vous sur le promoteur : lorsqu'un projet immobilier non finalisé vous intéresse, il est recommandé de se renseigner sur le promoteur du projet immobilier tant au niveau personnel que professionnel. Pour cela, vous pouvez visiter des projets qu'il a déjà réalisés et rencontrer des propriétaires qui vous parleront de leur expérience.

Évaluez le voisinage Vous devez également vous rendre sur le site du projet, visiter le quartier et évaluer l'environnement. De cette manière, vous pourrez juger si les présentations faites et les brochures remises sont réalistes ou surestimées...

Nous détaillerons dans la partie relative à l'acquisition, les précautions à prendre lors de la signature des contrats et au moment de la livraison du bien immobilier.

QUELS SONT LES POINTS DE VIGILANCE DANS LE CAS DE L'ACHAT D'UN TERRAIN POUR CONSTRUIRE ?

Acheter un terrain dans l'optique de construire est un choix qui se développe de plus en plus. Il vous permet souvent de bénéficier d'un confort de vie incomparable (plus de liberté, d'intimité, de calme...) et d'adapter parfaitement votre logement à vos besoins et à vos goûts.

Étudiez le marché immobilier local : l'achat d'un terrain nécessite, comme pour l'achat d'un bien immobilier, d'étudier en profondeur le marché immobilier local. Vous pourrez ainsi vous faire une idée des offres disponibles, ce qui vous donnera par conséquent une idée de la superficie que vous pourriez acquérir en fonction de votre budget.

Au-delà des vérifications usuelles relatives à l'emplacement et à l'environnement (commodités, sécurité, nuisances sonores...), renseignez-vous sur les éventuels projets avoisinants et vérifiez la fiabilité de construction sur le site retenu. Assurez-vous en particulier, que le terrain n'est pas concerné par des travaux d'infrastructure.

Faites-vous accompagner par un professionnel du bâtiment : son avis et ses conseils techniques (exposition, qualité du sol,...) vous éviteront de commettre des erreurs et vous assureront les conditions pour une construction future saine et solide.



COMMENT ÉVALUER MON BUDGET ?

- COMMENT ÉVALUER MES RESSOURCES ?
- QUELLE EST LA PART DE MON APPORT PERSONNEL ?
- COMMENT DÉFINIR MA CAPACITÉ D'EMPRUNT ?
- COMMENT RÉPARTIR MON BUDGET ?
- QUELS SONT LES FRAIS ANNEXES À L'ACQUISITION ?
- COMMENT DÉFINIR MA CAPACITÉ D'ACQUISITION ?

COMMENT ÉVALUER MON BUDGET ?

A ce stade, il s'agit de :

- Définir une enveloppe globale à allouer à l'acquisition de votre logement en évaluant vos ressources
- Et déterminer quelle part de votre budget global peut être dédiée à l'achat du bien immobilier. Cela vous permettra d'orienter vos recherches de façon plus réaliste et efficace.

La première étape dans la réalisation de votre projet consiste dans le calcul de votre capacité d'acquisition, autrement dit du budget total dont vous pourrez disposer pour l'achat de votre logement. Pas de panique ! Avec un peu de méthode, c'est en fait plus simple qu'il n'y paraît ...

QU'EST CE QUE LA CAPCITÉ D'ACQUISITION ?

Il s'agit de la somme de votre apport personnel et de votre capacité d'emprunt, de laquelle on déduit les différents frais prévisionnels liés à l'achat du bien.
Capacité d'acquisition = (l'apport personnel + capacité d'emprunt) - frais annexes

QUELLE EST LA PART DE MON APPORT PERSONNEL ?

L'apport personnel ou autofinancement représente tout simplement l'argent que vous avez économisé et dont vous disposez, autrement dit, il s'agit du montant de votre épargne. Il est fortement recommandé de ne pas investir 100% de vos économies afin de conserver une épargne de précaution en cas d'aléas.

Peu de personnes peuvent acquérir un bien sans avoir recours à un prêt bancaire. Aujourd'hui la plupart des organismes bancaires proposent un financement à hauteur de 100% de la valeur du bien à acquérir et peuvent même aller au-delà pour vous permettre de couvrir d'autres frais.

Cependant, plus le montant de votre contribution est élevé, plus votre capacité à négocier et contracter un emprunt auprès de votre banque augmente.

COMMENT DÉFINIR MA CAPACITÉ D'EMPRUNT ?

La capacité d'emprunt, c'est la somme d'argent maximale que vous pourrez emprunter auprès de votre banque
L'évaluation de cette somme prend en compte plusieurs paramètres :

Votre revenu mensuel : sa valeur mais aussi vos engagements en cours (autres crédits) sont déterminants. Les banques appliquent sur votre revenu, après en avoir déduit vos engagements en cours, un taux d'endettement. Ce taux est le pourcentage de votre revenu qu'elle peut accepter d'engager sous forme d'échéance pour votre nouveau crédit. C'est le taux qui est généralement accepté d'engager sans pour autant compromettre votre aptitude à couvrir vos autres dépenses et vous mettre dans une situation financière à risque.

Dans ce sens, l'usage est que vos mensualités ne devraient pas dépasser le tiers de vos revenus nets mensuels. Mais dans la pratique, ce taux peut atteindre jusqu'à 50% maximum selon les cas.



COMMENT ÉVALUER MON BUDGET ?

Votre âge : cela peut impacter votre capacité d'emprunt dans le sens où les banques prêtent généralement sur une durée maximale de 25 ans (300 mois) à condition que vous soyez âgé de 70 ans maximum à la fin de l'emprunt.

Ainsi, si vous empruntez à l'âge de 50 ans par exemple, votre emprunt ne pourra être réparti que sur 240 mois au lieu de 300 ce qui réduit votre capacité d'emprunt.

Le taux d'intérêt auquel vous emprunterez : plus il est intéressant, plus il vous permet d'emprunter un montant plus important, si vous le souhaitez.

Exemple :

Vous êtes âgé de 31 ans et vous percevez un revenu mensuel net de 12 000 dh sans aucun engagement en cours. Votre banque vous accorde un taux d'intérêt de 5% HT et accepte un taux d'endettement de 50%.

Compte tenu de votre situation et de la proposition de votre banque, votre capacité d'emprunt serait de près de : 935 000 Dh.

QUELS SONT LES FRAIS ANNEXES À L'ACQUISITION ?

Il s'agit de :

Les frais de dossier, ils sont de 0,1 % du capital emprunté

Les frais notariaux : ils comprennent les frais d'enregistrement, de conservation foncière, l'inscription hypothécaire (de la partie financée par crédit), les honoraires et frais de dossier notariaux. Généralement, pour un bien financé par crédit à 100%, ces frais tournent autour de 7% de la valeur du bien (voir détail dans la section: Quelles sont les étapes importantes de l'acte de l'acquisition?).

Les frais liés à l'installation : rénovation, aménagement, ameublement, assurance habitation,... Attention ! Le budget des travaux de rénovation éventuels peut être important si vous décidez d'acheter un bien immobilier ancien.

Les frais d'assurances : concernent l'assurance Multirisques Habitation qui vous protège contre les différents dégâts auxquels vous pourriez être confrontés : vol, vandalisme, incendie, dégât des eaux ... Elle est contractée de préférence auprès de votre banque ou de l'organisme de votre choix et est payable sous forme de prime annuelle. Votre organisme bancaire vous demandera d'assurer votre bien au moins à hauteur de la valeur financée par le crédit.

Les assurances proposent plusieurs offres sur mesure, adaptées tant à votre bien immobilier qu'à vos meubles, si vous le souhaitez.

Investment

The best investment opportunities

Real Estate

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Suspendisse malesuada aliquam lectus et mollis. Aliquam tristique diam a sapien pharetra venenosa. Sed cursus augue quis portitor molestie.

Stock

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Sed sit amet sem fructus justo utrices aliquam non a magna. Praesentisque egestas diam et tristique interdum. In nec orci et ipsum commodo tristique. Etiam augue eros, suscipit eu tristique dictum, utrices commodo elit.

Fund

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Suspendisse malesuada aliquam lectus et mollis.

Gold

Suspendisse malesuada aliquam lectus et mollis.

Deposit

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Suspendisse malesuada aliquam lectus et mollis. Aliquam tristique diam a sapien pharetra venenosa.

COMMENT FINANCER MON BIEN IMMOBILIER ?

• COMMENT CHOISIR MON CRÉDIT IMMOBILIER ?

- 1- LA QUOTITÉ DE FINANCEMENT
- 2- LA DURÉE DE REMBOURSEMENT
- 3- LE TAUX D'INTÉRÊT
- 4- LES FRAIS DE DOSSIER
- 5- L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

• QUEL EST LE COÛT TOTAL DU CRÉDIT ?

• QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX D'UN CRÉDIT IMMOBILIER ?

• COMMENT CONSTITUER LE DOSSIER DE CRÉDIT IMMOBILIER ?

• QUEL EST LE DÉLAI POUR OBTENIR L'ACCORD DE MA BANQUE ?

• POURQUOI CHOISIR LE CRÉDIT HABITAT DE LA BMCI ?

COMMENT FINANCER MON BIEN IMMOBILIER ?

La réussite de votre projet immobilier passe par la construction d'un plan de financement solide. Il est donc important de s'informer, d'étudier vos options et de bien choisir votre partenaire financier.

Rappelez-vous, deux sources principales sont utilisées par les emprunteurs :

- **L'auto financement** : ce sont vos ressources propres que vous aurez constituées des années ou des mois auparavant, en épargnant régulièrement sur vos revenus.
- **Le crédit bancaire immobilier** : c'est le crédit que vous accordera votre banque après étude de votre demande en fonction de votre capacité d'endettement. Le montant maximal que vous pouvez emprunter est calculé à partir de votre revenu, votre âge et en y intégrant la durée de remboursement, la valeur du taux que votre banque applique et le montant des frais annexes intégrés dans l'emprunt.

COMMENT CHOISIR MON CRÉDIT IMMOBILIER ?

Vous devez consulter les sites internet et vous déplacer pour rencontrer des conseillers commerciaux dans les différentes banques, afin de comparer les offres de crédit habitat proposées. Pour cela, il est important de poser les bonnes questions à votre conseiller. Des simulations de crédit vous aideront à opter pour la formule la plus avantageuse.

Voici les paramètres essentiels à considérer et les terminologies avec lesquels vous devez vous familiariser pour faciliter votre comparaison et vous aider à effectuer votre choix :

1- La quotité de financement

La quotité de financement représente la part de la valeur de votre projet que votre banque accepte de financer par un crédit habitat. Elle peut représenter 100% du montant du bien immobilier en fonction de l'organisme bancaire choisi et de votre capacité d'endettement. C'est le cas notamment lorsque vous n'avez pas constitué une épargne vous permettant de présenter un apport personnel.

VOUS N'AVEZ PAS D'APPORT INITIAL ?

Il arrive souvent qu'une opportunité se présente alors que l'on n'est pas encore tout à fait prêt financièrement.

BMCI vous propose diverses solutions pour tout couvrir :

- **Un crédit habitat** pouvant aller jusqu'à 100% du bien.
- **Un crédit complémentaire immobilier**, pour financer l'aménagement de votre bien sans attendre.
- **Un crédit conso** pour faire face aux frais annexes.

Pour vous acquitter des frais annexes, de nombreuses solutions BMCI existent :

- **Une facilité de caisse** : il s'agit d'une autorisation de découvert pour couvrir vos besoins ponctuels de trésorerie sans déséquilibrer votre budget.

- **Une carte Visa 3 Fois** : très pratique, elle vous permet de répartir sur 3 fois vos achats d'aménagement ou autres, en magasin ou sur Internet.

- **Une carte VIVA** : une carte de crédit avec une réserve pré accordée qui peut aller jusqu'à 50 000 Dh, que vous pouvez utiliser à tout moment et qui se renouvelle au moyen de vos remboursements

Vous avez également la possibilité de reporter le début de vos remboursements jusqu'à 6 mois, le temps de faire face aux nombreux frais liés à l'achat de votre bien.



COMMENT FINANCER MON BIEN IMMOBILIER ?

2-La durée de remboursement

Les banques ont généralement les mêmes pratiques en matière de durée de remboursement. Elles prêtent sur une durée maximale de 25 ans (soit 300 mois), sous réserve que l'emprunteur ne soit pas âgé de plus de 70 ans à la fin du crédit. Votre âge pourrait donc impacter votre capacité d'endettement.

3-Le taux d'intérêt

Il s'agit du critère le plus considéré par les emprunteurs. Retenez cependant que le taux d'intérêt à lui seul n'intègre pas tous les frais annexes. De ce fait, une banque qui vous propose le taux le plus bas n'est pas toujours celle qui vous fait la meilleure offre.

Pour disposer d'une base comparable, demandez à chaque conseiller bancaire que vous rencontrez de vous communiquer le TEG (taux effectif global) et non le taux nominal (TNC)

Le TEG intègre, en plus du TNC, tous les éléments de coût du crédit, à savoir les frais de dossier et l'assurance décès-invalidité, il constituera donc pour vous une base de comparaison fiable.

Emprunter à taux fixe permet d'avoir la même mensualité pendant toute la durée de vie du crédit. Le taux et le coût total de l'emprunt sont donc connus dès l'offre du prêt. Vous n'avez aucune mauvaise surprise, mais si les taux du marché baissent, vous n'en profiterez pas

Le taux proposé peut varier en fonction de l'analyse de votre situation selon les critères appliqués par les banques et qui concernent principalement :

- **Le revenu** : certaines banques proposent des taux plus attractifs aux personnes à revenu élevé.

- **La durée de remboursement** : vous pouvez obtenir un taux plus intéressant si vous

envisagez d'emprunter sur une durée relativement courte.

- **L'âge** : plusieurs banques proposent des taux plus avantageux dédiés aux jeunes actifs.

Il existe deux types de taux. Vous pourriez choisir celui qui vous convient en fonction de votre cas :

- **Le taux fixe**

- **Le taux variable**

Le taux variable varie en fonction de la conjoncture économique. Plus bas que le taux fixe, il vous permet de profiter des baisses des taux surtout dans le contexte actuel où les banques ont beaucoup de liquidités et où la concurrence est accrue. Beaucoup d'emprunteurs redoutent le risque de voir leur mensualité augmenter en adoptant le taux variable.

Cependant, le taux variable offre de nombreux avantages :

- Il est beaucoup moins cher que le taux fixe. En effet, on enregistre plus d'un point de différence entre le taux fixe et le taux variable. Ce n'est pas négligeable ! Cela vous permettra d'économiser jusqu'à 2 mensualités par an et près de 30% sur le coût de votre crédit.

- Il vous permet d'augmenter le montant emprunté et de réduire la durée de remboursement du crédit.

- Il est parfaitement adapté et sécurisé dans la conjoncture actuelle très stable. Au cours de ces 3 dernières années, le taux a très peu fluctué (-0,3%) et à la baisse !

Dans les cas d'augmentation du taux durant votre période de remboursement, le nouveau taux ne s'applique qu'à partir de la date d'anniversaire de votre crédit. Vous avez donc le temps et la latitude de trouver des

COMMENT FINANCER MON BIEN IMMOBILIER ?

scénario très peu probable, le choix du taux variable serait intéressant puisque :

- Vous aurez déjà remboursé une bonne partie de vos intérêts (sur un crédit de 15 ans, vous réglez la moitié des intérêts en 5 ans).
- Vous pourrez toujours revenir vers une option à taux fixe si la fluctuation des taux le nécessite.

4- Les frais de dossier

A partir d'Avril 2016, le législateur a régulé le montant de ces frais et a imposé aux banques de les calculer de manière unique. Ces frais sont de 0,1% du montant emprunté.

EXEMPLE

Si vous empruntez 600 000 dh, vous devriez payer 600 dh de frais de dossier quelle que soit la banque qui vous prête.

5- L'assurance emprunteur

« L'assurance emprunteur » garantit votre prêt immobilier, pour vous prémunir contre trois risques principaux de défaillance de remboursement : invalidité, incapacité et décès.

Elle évite aussi la transmission de la dette à vos héritiers en cas de décès et constitue une garantie pour votre établissement bancaire. Le montant de l'assurance emprunteur est calculé en pourcentage du montant du prêt octroyé. Vous pourrez régler le montant de l'assurance en une fois et à l'avance (prime unique) ou l'échelonner sur la période de remboursement de votre crédit habitat (prime périodique). Toutefois, il est conseillé de payer cette assurance en une seule prime car l'échelonnement donnera lieu au paiement d'intérêts à un taux prédéterminé ce qui impactera votre mensualité.

Enfin, sachez qu'une visite médicale est requise pour tout montant de crédit égal ou supérieur à 1 200 000 Dh.

QUEL EST LE COÛT TOTAL DU CRÉDIT ?

Le coût global de votre emprunt est égal à la différence entre le total des mensualités et le montant de l'emprunt. Il se compose donc : des intérêts, de l'assurance et des frais de dossier.

Avec ces éléments, vous êtes tout à fait informé sur les composantes et les caractéristiques des crédits immobiliers et vous pourrez négocier aisément avec votre banquier.

EXEMPLE

Vous empruntez 800 000 dh sur 25 ans. Votre banque applique un taux nominal de 5,30%. Vous rembourserez votre crédit avec des mensualités de 5 292 Dh. Le coût total de votre crédit est de 788 540 Dh.

Capital emprunté	800 000
Durée en mois	300 mois (25 ans)
Taux nominal (HT)	5,30%
Frais de dossier (HT)	800 Dh
Assurance-crédit ¹ (TTC)	66 180 Dh
Mensualité ² (TTC)	5 292 Dh
TEG ³ (HT)	5,72%
Coût total du crédit (TTC)	788 540 Dh

¹ Assurance périodique avec un taux de 0,45% HT
² y compris assurance
³ Taux Effectif Global





QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX D'UN CRÉDIT IMMOBILIER ?

Si votre crédit habitat est destiné à financer l'acquisition de votre résidence principale, il est possible pour vous de déduire les intérêts du prêt lors du calcul de votre impôt sur le revenu. Pour bénéficier de cet avantage, il est nécessaire de :

- Faire appel à votre employeur pour mettre en place cette déductibilité.
- Déposer vous-même un dossier chaque année, avant le 31 mars, avec l'ensemble des pièces relatives à votre crédit. Votre conseiller bancaire pourra vous remettre la liste des documents concernés.

COMMENT CONSTITUER LE DOSSIER DE CRÉDIT IMMOBILIER ?

La constitution du dossier pour l'obtention d'un emprunt immobilier commence après la signature du compromis de vente. Vous disposerez ainsi du temps nécessaire pour obtenir votre crédit sans risquer de perdre votre opportunité. (voir le détail du compromis de vente dans la section : Quelles sont les étapes importantes de l'acte de l'acquisition ?)

Il vous faudra fournir à votre conseiller les éléments d'information qui permettront d'analyser votre situation et vos besoins. Pour cela, vous devrez nécessairement lui remettre les documents suivants :

- Votre pièce d'identité
- Les justificatifs de l'investissement qui varient selon le type de projet (acquisition de logement, travaux, acquisition de terrain, construction,...).

Il s'agit des informations complètes sur le bien à acquérir qui va également constituer la garantie de la banque sur votre emprunt (hypothèque).

- Certificat du titre foncier du bien à acheter
- Compromis de vente établi par un notaire
- Rapport d'expertise pour les biens anciens
- Les justificatifs de revenu et de stabilité professionnelle selon votre situation (salarié, fonctionnaire, travailleur à l'étranger..)

QUEL EST LE DÉLAI POUR OBTENIR L'ACCORD DE MA BANQUE ?

Le délai de réponse de votre banque dépendra essentiellement du montant de l'emprunt que vous demandez et aussi des critères internes d'étude des dossiers.

Une fois votre crédit accordé, votre banque ne procédera pas immédiatement au déblocage du montant que vous empruntez. Elle est tenue par la loi de vous remettre une Offre Préalable de Crédit (OPC). Il s'agit d'un document écrit qui précise toutes les conditions du crédit : Taux Effectif Global réglementaire, coût total du crédit, coût des assurances, montant des intérêts, tableau d'amortissement...

QU'EST-CE QU'UN TABLEAU D'AMORTISSEMENT ?

Le tableau d'amortissement représente l'échéancier détaillé de votre prêt. Il vous permet de visualiser le détail mensuel et annuel de vos remboursements, sur toute la durée de votre emprunt.

Il indique le montant dû par l'emprunteur à chaque échéance, en détaillant la répartition du remboursement entre le capital, les intérêts, la prime relative aux assurances et le capital restant dû après chaque mensualité.

A partir de la remise de l'OPC par votre conseiller, vous disposerez d'un délai réglementaire de réflexion de 10 jours francs. Ce délai, imposé par la loi, est exigé pour vous donner un temps de réflexion, vous protéger et vous permettre de vous rétracter si ces conditions ne vous conviennent plus. Après ce délai, vous disposez d'un délai d'acceptation de 5 jours au cours duquel vous devez signer avec votre banque le document de l'OPC afin d'initier le déblocage des fonds. Dans le cas d'un dépassement de ce délai, votre banque a le droit de modifier les conditions du prêt.



QUELLES SONT LES ÉTAPES IMPORTANTES DE L'ACTE D'ACQUISITION ?

- QUAND S'ADRESSER À UN NOTAIRE ?
- QU'EST-CE QU'UN COMPROMIS DE VENTE ?
- QUEL EST LE RÔLE DE L'HYPOTHÈQUE ?
- QU'EST-CE QUE L'ACTE DE VENTE ?

QUELLES SONT LES ÉTAPES IMPORTANTES DE L'ACTE D'ACQUISITION ?

Vous avez trouvé le logement de vos rêves ? Il est donc temps de concrétiser votre projet en réalisant l'acquisition. Cette étape nécessite impérativement le recours à un notaire.

QUAND S'ADRESSER À UN NOTAIRE ?

Le notaire est un officier public chargé d'authentifier les actes juridiques. C'est un intervenant incontournable et obligatoire du marché immobilier.

En charge des successions, des estimations et des ventes des biens immobiliers, il est parfaitement informé et pourra vous accompagner, et surtout vous protéger. En effet, le recours au notaire assure la garantie de la sécurité juridique et permet de prouver la réalité des actes de façon incontestable.

Cette phase comporte 3 étapes essentielles :

- La fixation des conditions de vente et la réalisation de l'état des lieux
- La signature du compromis de vente
- La signature du contrat de vente définitif

Définissez les conditions de vente : une fois votre logement choisi, vous devez tout d'abord préparer les éléments à intégrer dans le compromis de vente. Pour cela, veillez à définir avec le vendeur (éventuellement accompagné par votre agent immobilier ou par un conseiller), les conditions de vente dans les moindres détails.

Faites un état des lieux : il est intéressant de réaliser un « état des lieux » pour vérifier que la description du bien est conforme à celle que le vendeur s'apprête à remettre au notaire pour l'inscription dans le contrat.

Prévoyez une clause suspensive : enfin, s'il subsiste des incertitudes relatives au financement, ou à la viabilité du projet, pensez à demander le rajout dans le compromis de vente d'une clause de condition suspensive qui permet aux parties de ne s'engager

définitivement que dans le cas du respect des termes du contrat. Dès lors, si à la date prévue de l'engagement vous avez toujours des problèmes pour concrétiser votre projet, la transaction sera annulée.

L'ensemble de ces éléments étant pris en compte et transmis au notaire, il est temps de fixer une date avec le vendeur pour la signature du compromis de vente.

QU'EST-CE QU'UN COMPROMIS DE VENTE ?

Le compromis de vente est un « avant-contrat », c'est un document par lequel vendeur et acheteur conviennent d'acheter et de vendre un bien identifié pour un prix déterminé. Il s'agit d'un engagement ferme et définitif des 2 parties : il fixe les conditions de la vente. Le vendeur peut exiger le versement d'une avance en pourcentage du montant de vente du bien pour le réserver (généralement cet acompte est de 10%).

QUELLES ÉTAPES VIENNENT APRÈS LE COMPROMIS DE VENTE ?

Faisant suite à la réalisation du compromis de vente, vous devez entamer les démarches relatives au financement.

Après signature du contrat de crédit, le notaire et la banque se mettent en relation pour concrétiser l'opération d'achat.

La lettre d'engagement d'inscription hypothécaire : le notaire prépare « la lettre d'engagement d'inscription hypothécaire » qu'il envoie à votre banque : ce document précise les modalités de la prise de garantie d'hypothèque par la banque sur le bien que vous souhaitez acquérir.

QUELLES SONT LES ÉTAPES IMPORTANTES DE L'ACTE D'ACQUISITION ?

De son côté, la banque vérifie l'exactitude des informations incluses dans ce document et remet au notaire le chèque reprenant le montant exact emprunté.

QUEL EST LE RÔLE DE L'HYPOTHÈQUE ?

Lors de l'achat d'un bien immobilier, les banques demandent à l'emprunteur une garantie sur le bien financé.

L'hypothèque sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur des biens immobiliers neufs ou anciens, sans que le propriétaire en soit dépossédé.

La minute d'opération : Le notaire rédige et fait parvenir à la banque, « Le projet de minute d'opération » qui correspond au contrat définitif ou acte de vente.

Le contrat définitif de vente : le notaire procède ensuite à la signature du contrat de vente avec affectation hypothécaire entre le propriétaire, l'acquéreur et les représentants de la banque.

Attention, à ce moment de votre vie votre projet est en train de se réaliser et vous serez très exalté ! Assurez-vous d'avoir tous les documents nécessaires avant la signature.

QU'EST-CE QUE L'ACTE DE VENTE ?

C'est l'acte officiel constaté et enregistré par un notaire par lequel l'acheteur devient définitivement propriétaire d'un bien. Il confirme le compromis de vente et doit être authentique (rédigé par un notaire et signé en sa présence).

Enregistrement et conservation foncière : c'est le moment tant attendu où vous vous acquittez du prix d'achat, le vendeur vous remet enfin vos clefs et le notaire peut procéder aux formalités de l'enregistrement et de la conservation foncière.

L'enregistrement en votre nom de votre nouveau bien s'effectue selon le régime de l'immatriculation foncière.

Cette démarche vous permet de bénéficier de plusieurs avantages, tels que l'individualisation de chaque immeuble et le règlement d'éventuels désaccords qui y sont liés, ainsi que l'obtention d'un titre foncier définitif.

Remise du certificat de propriété : quelques jours après la signature de l'acte définitif de vente, le notaire vous remettra un certificat de propriété certifiant que vous êtes désormais propriétaire de votre bien.

La remise de votre certificat de propriété marque la réalisation de votre projet d'achat de votre bien immobilier : place aux félicitations et aux célébrations !



QUELLES SONT LES DÉMARCHES À MENER AVANT L'EMMÉNAGEMENT ?

QUELLES SONT LES DÉMARCHES À MENER AVANT L'EMMÉNAGEMENT ?

Une fois votre projet d'achat réalisé, il vous reste encore une tâche à accomplir : Emménager ! Et surtout, profiter pleinement avec vos proches de votre nouveau logement !

Quelques derniers petits conseils :

1 - Organisez votre déménagement (réalisation des devis, choix du déménageur, planification des dates...).

2 - N'oubliez pas de souscrire un contrat d'assurance multirisques habitation si vous ne l'avez pas fait.

3 - Souscrire vos abonnements aux différents services : Pour tous les abonnements (eau, électricité, téléphone, ...), prenez contact avec les régies et opérateurs concernés. Le promoteur doit vous remettre la copie de la facture avec laquelle il a payé ses droits de branchements à l'eau et l'électricité. Au moment où vous résiliez les abonnements de votre ancienne adresse, n'oubliez pas d'effectuer les transferts pour la nouvelle.

4 - Modifiez vos pièces d'identité :

- Carte d'identité nationale.
- Permis de conduire.
- Carte grise.

5 - Prévenez aussi :

- Le bureau de poste de votre précédente adresse pour qu'il fasse suivre votre courrier.
- Le centre des impôts de votre ancien et de votre nouveau domicile.
- Votre banque, vos employeurs, votre assureur, votre syndic, si vous êtes propriétaire du logement que vous quittez, votre propriétaire si vous êtes locataire (par lettre recommandée pour résilier votre contrat de bail), les écoles de vos enfants...



DANS UN MONDE QUI CHANGE,
**ON PEUT AVOIR UN BIEN
ET Y ÊTRE BIEN
TOUT DE SUITE**



SOLUTIONS CRÉDIT HABITAT* ET AMÉNAGEMENT BMCI

Avec les Solutions Crédit Habitat BMCI, plus besoin d'apport personnel pour devenir propriétaire !
La BMCI vous propose un financement pouvant aller jusqu'à 100% pour couvrir l'acquisition de votre bien et même un crédit complémentaire pour l'aménager à votre goût. Profitez également de tout le conseil et de toute la flexibilité dont vous avez besoin, pour être bien dans votre crédit et le rembourser au meilleur taux.

bmc.ma



BMCI
GROUPE BNP PARIBAS

La banque
d'un monde
qui change

NOTES PERSONNEL

A series of horizontal dashed lines for taking personal notes.

BMCI SA - 26, Boulevard National - Casablanca - Maroc - N°0203 - R.C. 1272890000000 - R.M. 0203 - R.F. 01060702. *Pour obtenir l'accession de votre dossier par la BMCI, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 30 jours. La vente est subordonnée à l'obtention du (des) prêt(s) sollicité(s) par l'emprunteur. En cas de non obtention de ce(s) prêt(s), l'emprunteur sera remboursé par le fournisseur des sommes qu'il aura versées.



DANS UN MONDE QUI CHANGE,
**ON S'ENGAGE POUR LE MEILLEUR
ET CONTRE LE PIRE**

publinter



EXCLUSIVITÉ BMCI ! UN CRÉDIT HABITAT À TAUX VARIABLE DÉGRESSIF

Avec le Crédit Habitat à taux variable dégressif* de la BMCI, votre taux de souscription initial ne peut que baisser. Un crédit transparent et sans surprises pensé pour vous offrir le meilleur et vous préserver contre le pire.

Offre limitée et soumise à conditions.

bmci.ma

05 29 044 044



BMCI
GROUPE BNP PARIBAS

La banque
d'un monde
qui change