

# 100% IMMO

LES ACTUALITÉS COMMERCIALES DE GRANDLYON HABITAT



N°133 JUIN 2021



## → DÉCRYPTAGE

### BIEN PRÉPARER SON PROJET D'ACHAT IMMOBILIER

**Acheter un bien immobilier nécessite un minimum de préparation, afin de bien réussir son projet. Consulter ses finances, s'interroger sur ses besoins, visiter plusieurs biens, étudier les prix en vigueur sur le marché... Voici quelques conseils.**

#### → Vérifiez auprès des banques vos capacités d'achat

**Avant toute chose, faites le point avec votre banque.** Il est important de connaître vos possibilités de financement avant de vous projeter dans le logement de vos rêves. Prenez rendez-vous avec votre banquier.ère : il/elle vous aidera à définir votre budget, à vérifier que vous êtes éligible à certaines aides (prêt à taux zéro, prêt d'accession sociale, etc.) et à déterminer votre capacité d'emprunt. Attention, **en plus du prix du logement, il faut penser aussi aux frais annexes** : frais de notaire, charges de copropriété, taxe foncière, assurance du prêt, etc.

#### → Définissez vos besoins et les possibilités

De quel type de logement avez-vous besoin ? Avec combien de chambres et dans quelle zone géographique ? Posez-vous les bonnes questions et **comparez votre capacité d'emprunt aux logements proposés** sur le marché et répondant à vos critères.

#### → Préparez vos visites : posez des questions !

Avant de vous déplacer, n'hésitez pas à appeler les personnes mentionnées en contact sur les annonces et posez-leur toutes les questions auxquelles vous pensez sur les logements que vous avez repérés : travaux à réaliser, proximité des commerces, écoles et transports, etc. Cela confirmera votre envie de venir visiter ou non.

## → LEXIC-IMMO

### \* TAUX D'ENDETTEMENT

— Le taux d'endettement est le rapport entre les charges financières mensuelles (mensualités de prêts et autres dépenses fixes) et le revenu disponible (salaire et autres rentrées régulières d'argent). Généralement, **une banque ne prête pas quand ce taux excède 33 %**. Il s'agit en effet pour les banques de s'assurer de la capacité d'un ménage à rembourser un prêt.



## → PARLONS NEUF

### UN ACHAT DANS LE NEUF, ÇA SE PRÉPARE AUSSI !

**Acheter dans l'immobilier neuf présente des spécificités par rapport à l'ancien. Surtout si vous achetez sur plan (en VEFA), le calendrier, les étapes et dispositifs d'aides s'avèrent différents.**

#### Bien s'informer sur le mécanisme d'achat dans le neuf

Il est important de bien se renseigner sur les différents aspects de l'achat d'un logement neuf : mécanismes de vente sur plans, les garanties avant, pendant et après le chantier de construction, les avantages fiscaux... Plusieurs interlocuteurs peuvent vous renseigner sur ces sujets : votre banque, des experts en immobilier, etc. Vous connaîtrez ainsi vos droits et devoirs en tant qu'acheteur, ainsi que les démarches à suivre.

#### Établir son budget et le financement

Dans le neuf, comme dans l'ancien, votre mensualité de remboursement de prêt ne pourra pas dépasser en général, le tiers de vos revenus (règle du taux d'endettement de 33 %). L'étape préalable de définition de votre budget et du mode de financement est ici également indispensable.

#### Se projeter dans un logement en construction

Si vous achetez sur plans, demandez toutes les informations disponibles sur le futur logement, afin de pouvoir vous projeter le plus possible : vidéos en images de synthèse, visites virtuelles, plans, etc. Dialoguez avec les commerciaux pour bien connaître le logement, la résidence, le délai de réalisation ou encore, les services proposés par les promoteurs.



→ 100% DÉCO

## COMMENT VALORISER L'ESPACE DANS VOTRE LOGEMENT

Il existe des astuces pour bien délimiter les différents espaces de votre intérieur et les optimiser. Voici quelques conseils d'aménagement pour transformer vos pièces.

### Des pièces épurées

La circulation doit être fluide, c'est pourquoi il ne faut pas surcharger vos pièces de meubles inutiles.

Optez plutôt pour du mobilier multifonctions.

Exemples : une table basse avec des tiroirs, un lit avec des rangements dessous, etc.

### Un miroir pour capter la lumière

L'emplacement du miroir doit être réfléchi.

Vous pouvez le placer au niveau de l'entrée de la maison, face à une fenêtre. Cette technique permet de capter la lumière naturelle, qui donne du volume à une pièce. Un miroir placé à la verticale donnera de la hauteur à une pièce. Le placer à l'horizontal sera idéal dans une pièce étroite.

### Des tapis pour délimiter les espaces

Vous pouvez aussi vous servir d'un tapis pour délimiter visuellement votre espace salon, sans ajouter de cloison ou de mobilier supplémentaire.



→ NOS OFFRES DU MOIS

## VENTES DANS L'ANCIEN



LYON 7<sup>e</sup>

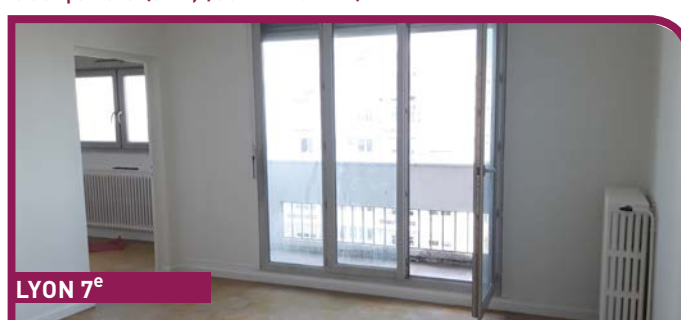
Avenue Jean Jaurès. Belle luminosité et vue dégagée pour ce T3 situé au 7<sup>e</sup> étage. Il se compose d'une cuisine avec cellier, d'un séjour sur balcon, de deux chambres, d'une salle de bains avec wc séparés. Travaux à prévoir. Possibilité d'acquiescence une place de parking en sous-sol.

DPE : en cours

Copro de 50 lots (lot 29).

**PRIX : 240 000 euros / Charges annuelles : 1 752 €**

Votre contact : **Stéphanie Hubinon – 04 26 10 54 44**



LYON 7<sup>e</sup>

Secteur Debourg. À quelques minutes du métro et des commerces de proximité, T4 de 80 m<sup>2</sup> situé au 12<sup>e</sup> étage de la résidence. Composé d'une cuisine fermée, d'un séjour avec balcon, d'un salon et de 2 chambres. Nombreux rangements.

DPE : D

Copro de 198 lots (lot 272).

**PRIX : 203 000 euros / Charges annuelles : 1 893 €**

Votre contact : **Stéphanie Hubinon – 04 26 10 54 44**



LYON 7<sup>e</sup>

Secteur Debourg, proche du métro et des commerces de proximité, T4 de 80 m<sup>2</sup> situé au 11<sup>e</sup> étage de la résidence. Composé d'une cuisine fermée, d'un séjour avec balcon, un salon et 2 chambres. Nombreux rangements.

DPE : D

Copro de 198 lots (lot 267).

**PRIX : 203 000 / Charges annuelles : 1 893 €**

Votre contact : **Stéphanie Hubinon – 04 26 10 54 44**



LYON 9<sup>e</sup>

À proximité de l'Île Barbe, sur le secteur Saint-Rambert, dans un cadre calme et verdoyant, T3 de 69 m<sup>2</sup> composé d'un séjour de 16 m<sup>2</sup> donnant sur un grand balcon. Cuisine séparée avec cellier, buanderie, 2 chambres et nombreux rangements. Place de parking privative. Travaux de rafraîchissement à prévoir.

DPE : en cours

Copro de 105 lots (lot 54).

**PRIX : 155 000 euros / Charges annuelles : 1 850 €**

Votre contact : **François MULOT – 04 26 73 99 99**

