

SWISSROC GROUP

+41 22 552 30 10
contact@swissroc.com

LES AVANTAGES CLÉS DE L'ACHAT SUR PLAN

Acheter sur plan présente de nombreux avantages, tels que bénéficier de l'expertise d'un promoteur immobilier ou encore la garantie d'une acquisition en toute sérénité. Vous hésitez entre l'achat d'un bien existant ou d'un bien neuf ? Découvrez les trois principaux avantages d'acquérir un bien sur plan.

1. La garantie d'un bien conforme aux normes actuelles

Une acquisition neuve intégrera dès sa conception tous les standards en vigueur : énergie, sécurité, confort... Généralement, les nouvelles constructions répondent à ces normes d'une manière particulièrement avancée : certains projets obtiennent même des labels énergétiques tels que Minergie, qui assurent qualité, confort et respect de l'environnement. Dans le cas de l'achat d'un bien existant, la mise en conformité selon ces normes engendre des coûts importants, restant le plus souvent à la charge du propriétaire.

2. Des avantages financiers et une rentabilité optimisée

L'achat d'un bien neuf est souvent bien plus intéressant qu'un bien existant en termes financiers. En effet, le prix d'achat comporte généralement une plus-value modérée, voire inexistante, et les coûts d'entretien et de maintenance de matériaux neufs sont particulièrement bas. Enfin, la revente d'un bien acheté neuf augmente les chances d'effectuer une plus-value lors de la revente.

3. Un logement sur-mesure pour une meilleure qualité de vie

Grâce à l'achat sur plan, l'espace de vie conçu correspond aux besoins et aux envies de l'acquéreur. Dans chaque nouveau projet, il est possible de choisir son intérieur lors de la phase de personnalisation des prestations : architecture, choix des matériaux, configuration... Lorsque le choix des plus-values est effectué, chaque étape de construction est entièrement gérée par le promoteur, garantissant une réalisation clé en main pour l'acquéreur.

Envie d'en savoir plus sur l'achat sur plan ? Découvrez notre série "Les 10 clés pour acheter un logement neuf" ou contactez acheter@swissroc.com

Points clés :

- La garantie d'un bien conforme aux normes actuelles
- Des avantages financiers et une rentabilité optimisée

- Un logement sur-mesure pour une meilleure qualité de vie

COMMENT PRÉPARER SON BUDGET ACQUISITION?

Réaliser un achat neuf est un investissement important qu'il faut bien préparer. Pour acquérir un bien, deux options existent : l'acheter au comptant ou via un prêt hypothécaire. La seconde option est de loin la plus courante. Le montant d'une hypothèque est calculé sur la base du prix d'achat du bien immobilier, des fonds propres disponibles ainsi que des revenus annuels bruts.

Quand on envisage d'acheter une maison ou un appartement, il faut bien connaître sa situation financière et personnelle afin d'estimer sa capacité de financement. Le budget d'acquisition correspond au montant des fonds propres (au minimum 20% du prix d'achat), auquel s'ajoutent les frais de notaire (environ 5%). Les fonds propres sont généralement composés d'un apport en espèces (minimum 10%), complété par la LPP et le 3. pilier (sous forme de nantissement ou décaissé).

Il s'agit ensuite de prévoir les frais annuels courants (intérêts hypothécaires, les frais d'entretien ainsi que l'amortissement de l'hypothèque). Dans la majorité des banques en Suisse, les charges liées à l'acquisition (amortissement de l'hypothèque, intérêts hypothécaires, frais d'entretien) ne doivent pas dépasser 35% du revenu brut annuel.

Enfin, parce que la sérénité n'a pas de prix, il vaut mieux se faire accompagner par des experts ayant connaissance de chaque point de vigilance, comme la société Resolve. Cette fintech suisse vous aide à structurer votre financement grâce à un conseiller dédié et une plateforme innovante afin d'obtenir le meilleur prêt hypothécaire de Suisse.

Envie d'en savoir plus sur l'achat sur plan ? Découvrez notre série "Les 10 clés pour acheter un logement neuf" ou contactez acheter@swissroc.com

Points clés :

- Estimer sa capacité de financement
- Prévoir les frais annuels courants
- Se faire accompagner par un expert

LE RÔLE DU COURTIER IMMOBILIER

Le courtier prospecte des propriétaires souhaitant vendre ou louer un bien immobilier, il commercialise ensuite les objets pour lesquels il a été mandaté, les présente aux acquéreurs potentiels et négocie les conditions de la vente ou de la location. Comme tel, le courtier est l'interlocuteur principal de l'acquéreur lors du processus d'achat immobilier. Il a pour mission de conseiller ce dernier, de représenter au mieux ses intérêts ainsi que celui du vendeur qui le mandate.

Lors de l'acquisition d'une promotion neuve, le courtier est le point de référence pour toutes les questions portant sur le bien : surface, modifications possibles, prestations proposées, etc. Il a un devoir d'éducation auprès de l'acquéreur, et doit donc disposer d'une connaissance approfondie des réalités du marché. C'est particulièrement vrai lors d'une vente sur plan : les acquéreurs doivent pouvoir se projeter dans l'avenir, imaginer les lieux alors même qu'ils n'existent pas encore. Cette incertitude est susceptible de faire naître certaines interrogations légitimes auxquelles le courtier doit pouvoir répondre.

Le courtier apporte aussi un précieux soutien lors de chacune des phases administratives de l'acquisition, jusqu'à la remise finale du bien immobilier. Il peut ainsi rechercher le meilleur financement, expliquer les contrats et autres modalités. Pour toutes ces raisons, faire appel à un courtier permet de réaliser un achat immobilier en toute sérénité.

Envie d'en savoir plus sur l'achat sur plan ?

Découvrez notre série "Les 10 clés pour acheter un logement neuf" ou contactez acheter@swissroc.com

Points clés :

- Le courtier est l'interlocuteur principal de l'acquéreur lors du processus d'achat immobilier
- Il est le point de référence sur toutes les questions concernant le bien
- Il apporte un soutien lors des phases administratives de l'acquisition

LE RÔLE DU NOTAIRE + ÉTAPES CLÉS D'UNE ACQUISITION

Chaque acquisition débute par une exposition au bien immobilier convoité, via de petites annonces, un portail web spécialisé, etc. S'ensuit une phase d'éducation sur le logement concerné, avec des renseignements pris sur sa localisation, son prix, et tous les détails liés à son agencement. Lorsqu'il s'agit d'un logement déjà existant, une visite est possible, après prise de contact avec le courtier immobilier référent.

Dans le cas d'une vente sur plan, le bien n'est pas encore construit, mais la parcelle sur laquelle il sera érigé est souvent accessible à la visite. Une fois le budget d'acquisition établi vient le temps de réserver le lot, en signant une convention de réservation, qui s'accompagne du dépôt d'un acompte chez le notaire. Une fois réservé, le lot ne peut normalement plus être vendu à un autre particulier par le promoteur. Pour s'en assurer et éviter toute mauvaise surprise, cependant, il est conseillé de bien lire les clauses de la convention de réservation.

Une fois cela fait, rendez-vous est pris chez le notaire. Ce dernier est un acteur incontournable lors de l'acquisition d'un bien. Son statut lui permet de rédiger, vérifier et d'authentifier les actes juridiques ainsi que de nombreux documents indispensables, tels que la promesse de vente, les actes hypothécaires, les versements des fonds... Le notaire est bien plus qu'un officier public tenu au secret professionnel : il conseille les futurs acquéreurs en termes juridiques, il intervient lors de conciliations et met toujours son impartialité au service de l'équité. Pour l'acquéreur, les échanges avec le notaire débouchent sur la signature de l'acte d'achat et la fixation de la date d'emménagement. Dans le cas d'une vente sur plan, il sera question ensuite pour lui d'étudier les plus-values éventuelles associées à son bien, et de suivre la phase de chantier précédant la remise des clés.

Envie d'en savoir plus sur l'achat sur plan ? Découvrez notre série "Les 10 clés pour acheter un logement neuf" ou contactez acheter@swissroc.com

Points clés :

- Exposition au bien immobilier et intérêt à l'acheter
- Signature de la convention de réservation
- Rendez-vous chez le notaire pour finaliser le processus d'achat

TERMINOLOGIE

Lors de l'acquisition d'un bien neuf, de nombreux termes sont à connaître afin de réaliser au mieux votre acquisition. Voici ce qu'il faut savoir :

De nombreuses normes cantonales existent dans le domaine immobilier. Cela impacte la définition de certains termes, qui peuvent être définis différemment selon les cantons. C'est le cas du **nombre de pièces**. Ainsi, un 3 pièces à Genève n'a pas la même signification qu'un 3 pièces dans le canton de Vaud, par exemple, qui ne compte pas la cuisine comme une pièce à part entière.

Il faut également faire attention à la notion de **surface**, qui recoupe différentes réalités. Il y a effectivement tout un panel de façons de calculer et relater la surface d'un objet (surface habitable nette ou brute, surface PPE, surface de vente, surface pondérée, etc.). Et les pratiques diffèrent là aussi selon les cantons ! L'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) a édicté des recommandations pour l'utilisation des surfaces. Pour éviter les mauvaises surprises, il est cependant essentiel de bien se renseigner sur la méthode appliquée pour calculer la surface du bien mis en vente.

Il y a également différents types de vente. Les plus couramment rencontrées sont les ventes à terme et les ventes en quote-part terrain. En Suisse, une vente à terme est une vente immobilière ne pouvant pas être réalisée immédiatement, mais à un terme ultérieur. Cela signifie que l'entrée en jouissance de l'acheteur et le paiement de la vente sont différés dans le temps. C'est déjà un contrat de vente, mais qui concerne un transfert de propriété différé dans le temps, selon un terme défini entre les parties.

La vente en quote-part terrain est souvent liée à la construction d'une nouvelle propriété par étage (PPE) ou dans le cadre d'un achat sur plan. L'appartement ou lot à acquérir représente alors une certaine part de la construction totale, le plus souvent exprimée en millième de la parcelle de base et/ou de l'immeuble dans son ensemble. La vente en quote-part terrain se déroule en deux étapes. Lorsque l'acte d'achat est signé auprès du notaire, l'acquéreur devient d'abord propriétaire du foncier effectif (si c'est une maison) ou équivalent (si c'est un appartement), puis il obtient un crédit de construction pour financer l'érection de son bien immobilier.

Points clés :

- Les nomenclatures utilisées dans le domaine immobilier varient selon les cantons
- Le « nombre de pièces » et la « surface », par exemple, sont des notions centrales sur lesquelles il faut se renseigner avant de se lancer dans le processus d'achat
- Les deux types de vente les plus courants sont : la vente à terme et la vente en quote-part terrain

LES CLÉS DU SUR-MESURE

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, l'achat d'un bien neuf offre de nombreux avantages : influencer sur le second œuvre et sur le choix des appareils, des installations et des matériaux qui seront utilisés lors de la construction de votre bien immobilier. Afin de réaliser votre projet sur-mesure, vous bénéficierez de l'accompagnement du service clientèle et des mandataires durant toute la durée de votre projet. Tout d'abord, vous rencontrerez votre conseiller clientèle qui recueillera vos besoins afin de vous proposer des prestations personnalisées.

Il est indispensable d'évaluer la faisabilité et l'impact financier de chaque modification envisagée. Ensuite, un planning comportant les phases de travaux et les périodes de choix techniques, puis esthétiques vous sera présenté. Lors de cette phase, il vous faudra d'abord choisir les installations électriques et sanitaires, ainsi que l'implantation de la cuisine, suivis par de nombreux autres éléments. Durant tout ce processus, vous bénéficierez des conseils et de l'expertise de professionnels qui vous guideront afin de réaliser un bien qui vous correspond au mieux.

Envie d'en savoir plus sur l'achat sur plan ? Découvrez notre série "Les 10 clés pour acheter un logement neuf" ou contactez acheter@swissroc.com

Points clés :

- L'achat sur plan procure l'avantage de pouvoir réaliser un projet sur-mesure
- Chaque modification du plan initial dépend du budget à disposition et de la faisabilité technique
- L'accompagnement de professionnels est indispensable durant le processus de personnalisation

CHOIX DES MATÉRIAUX ET DES PLUS-VALUES

L'achat sur plan implique, après la signature de l'acte d'achat, une phase de personnalisation de votre bien immobilier. Il s'agit d'une étape importante, qui permet de s'approprier enfin de manière plus concrète son futur logement. De nombreuses « plus-values » sont alors disponibles, tant en matière d'aménagement intérieur et extérieur qu'en ce qui concerne les matériaux utilisés pour la construction. Le terme « plus-values » désigne les éléments dépassant les coûts des prestations standards, qui sont réalisées selon les choix de l'acquéreur. Il est ainsi tout à fait possible de choisir ses intérieurs selon ses envies, en personnalisant les prestations proposées par défaut. Parquet en chêne au lieu d'un parquet en pin, plans de travail en marbre plutôt qu'en stratifié : Les possibilités sont illimitées, et dépendent surtout du budget à disposition et de la typologie du bien immobilier concerné.

Durant cette phase, les mandataires et le service clientèle du promoteur vous accompagneront de A à Z dans le choix des éléments intérieurs tels que les matériaux, les revêtements, et ce, même pour les plus petits détails. Ce dernier vous aidera à prendre conscience des possibilités qui vous sont offertes, ainsi que d'éventuelles limitations liées à l'emplacement ou la nature de la propriété.

Lors d'un premier rendez-vous, votre conseiller clientèle définira avec vous vos habitudes, vos besoins et vos envies de personnalisation afin de vous proposer des prestations correspondantes. Durant cette première prise de contact, un planning regroupant les travaux et les dates des choix techniques et esthétiques vous sera présenté. Ainsi, vous pourrez choisir vous-même de nombreux éléments de votre projet, pour réaliser un bien à votre image.

Envie d'en savoir plus sur l'achat sur plan ? Découvrez notre série "Les 10 clés pour acheter un logement neuf" ou contactez acheter@swissroc.com

Points clés :

- Après l'acte d'achat, des plus-values sont envisageables, notamment en matière d'aménagement intérieur
- Les conseillers à la clientèle établissent un planning avec chaque acquéreur et sont force de proposition

LES ÉTAPES CLÉS DE LA CONSTRUCTION

Voir son projet immobilier se construire jour après jour est l'une des caractéristiques de l'achat sur plan. Parce que la réalisation d'un ouvrage inclut l'expertise de nombreux corps de métiers, voici les principales étapes à retenir :

1 – Signature chez le notaire : les fonds ont été transférés et les actes de propriété ont été signés chez le notaire par les différentes parties. Le bien est alors officiellement acquis.

2 – Préparation de projet : cette étape inclut toute la phase de personnalisation et du choix des plus-values, en accord avec le budget alloué et le service clientèle, ainsi qu'avec certains mandataires selon les besoins.

3 – Début des travaux : le premier coup de pelle est donné, de nombreux aménagements suivront dans les mois à venir.

4 – Travaux préparatoires : ils désignent par exemple le nettoyage du terrain, la pose de clôture provisoire, l'installation d'un bâtiment dédié à loger les intervenants sur un chantier de construction ou de maintenance, etc.

5 – Terrassement : le terrain du chantier est modifié et déblayé afin d'accueillir de manière optimale la future réalisation.

6 – Gros œuvre : cette étape marque le début de la construction de la structure du bien : les murs, les poutres, les fondations, notamment, sortent alors de terre.

7 – Hors d'eau / Hors d'air : ces termes expriment le fait que le bien se trouve à l'abri de l'eau (les toitures et les murs sont réalisés) et de l'air (les portes, fenêtres et menuiseries sont alors posées).

8 – Coulage des chapes : une étape clé qui permet d'aplanir le terrain en posant un enduit sur toute une surface donnée. Les chapes seront ainsi prêtes à recevoir les éléments de sol, tels que le carrelage ou le parquet.

9 – Finitions : elles désignent les touches plus "esthétiques" du chantier : enduits, peintures, carrelage, etc.

10 – Aménagement extérieur : cela concerne toute la création ou la réhabilitation des espaces externes comme le jardin, les terrasses, etc. Une

certaines flexibilités existent sur ces aménagements, mais elle est limitée en fonction des normes en vigueur.

11 – Réception des travaux : cette étape sonne la fin des travaux et la remise des clés à l'acquéreur. Les réserves sont également émises afin d'être levées ultérieurement, en accord avec les différentes parties.

12 – Garantie : deux types de garanties commencent à courir dès la signature d'un formulaire SIA actant la réception de l'ouvrage : la garantie générale, couvrant toute défaillance ou malfaçon sur 2 ans, et la garantie vices cachés sur 5 ans.

Envie d'en savoir plus sur l'achat sur plan ? Découvrez notre série "Les 10 clés pour acheter un logement neuf" ou contactez acheter@swissroc.com

Points clés :

- La construction est une étape centrale, lors de laquelle le bien se matérialise enfin
- Le processus se découpe en 12 phases, qui commencent par la signature de l'acte d'achat chez le notaire jusqu'à la remise des clés et la levée des éventuelles réserves après l'emménagement

UN ACCOMPAGNEMENT JUSQU'À LA REMISE DES CLÉS

Lors d'un achat sur plan, l'avis du futur acquéreur est régulièrement sollicité. Vous prenez activement part à de nombreuses étapes de conception précédant la construction. Afin d'être guidé au mieux dans vos choix, vous êtes entouré du service clientèle, qui se montre toujours disponible pour répondre à vos questions et doutes. Vous pouvez aussi compter sur l'expertise des mandataires pour effectuer vos choix de manière optimale. Lorsque la phase de conception est terminée et que le chantier est lancé, vous pouvez suivre l'évolution de la construction d'une toute autre manière grâce aux visites de chantier. Celles-ci permettent de constater l'avancement des travaux en présence d'un responsable du projet.

Les deux dernières visites font office de « pré-réception ». Elles interviennent en général un mois avant la remise des clés à proprement parler. Le but des pré-réceptions est de dégrossir les potentielles levées de réserves, et d'éviter de revenir trop souvent chez le client après la

remise des clés. Un listing de ce qui est visible est donc établi. Certaines pièces comme la cuisine, cependant, ne sont souvent pas accessibles, et la peinture reste à perfectionner. Mais cela permet de vérifier la finition des joints de carrelage, par exemple. La pré-réception est aussi l'occasion de décider de l'implantation des accessoires sanitaires, et d'expliquer la marche à suivre pour la réception et les démarches qui doivent être entreprises par la suite : souscrire à une assurance habitation, faire les démarches auprès des SIG, etc.

Lors de la remise des clés, un tour du bien est réalisé avec l'acquéreur. Un PV est établi sur la base de ce qui a été constaté, et un délai est fixé pour lever les réserves. Ces levées peuvent prendre plus ou moins de temps selon les éléments à corriger.

Envie d'en savoir plus sur l'achat sur plan ? Découvrez notre série "Les 10 clés pour acheter un logement neuf" ou contactez acheter@swissroc.com

Points clés :

- Durant tout le processus de construction, l'acquéreur peut suivre l'évolution de la construction grâce aux visites de chantier
- La pré-réception est une étape essentielle, qui permet de détecter d'éventuels problèmes avant la remise des clés
- La remise des clés est un processus méticuleux, lors duquel le bien est passé au peigne fin afin de détecter les éventuelles anomalies de construction

GARANTIE ET GESTION DES RETARDS

Les chantiers peuvent réserver de nombreuses surprises, plus ou moins appréciables. Certaines, comme les retards, les malfaçons ou les vices cachés, possèdent toutes une solution [protégeant l'acquéreur]. Récapitulatif.

Les retards peuvent avoir de nombreuses origines, les principales étant la météo, des découvertes sur le terrain à bâtir, une difficulté d'approvisionnement ou parfois, des cas de force majeure. Le promoteur immobilier/ l'entreprise générale fait alors en sorte de communiquer rapidement à l'acquéreur les retards et leurs délais estimés. Si le retard ou désagrément est lié à une faute du promoteur ou de l'entreprise générale, des dédommagements sont possibles.

Dans le cas où le bien vous a récemment été remis et que vous découvrez des malfaçons ou des vices cachés, deux garanties s'appliquent : la garantie générale, qui couvre tout dysfonctionnement ou malfaçon pendant 2 ans, et la garantie vices cachés qui, elle, court sur 5 ans. Les vices cachés sont les défauts qui n'étaient pas à la connaissance de l'acheteur au moment de la vente et qui l'empêchent de profiter de tout ou partie de son bien.

Envie d'en savoir plus sur l'achat sur plan ? Découvrez notre série "Les 10 clés pour acheter un logement neuf" ou contactez acheter@swissroc.com

Points clés :

- Le chantier réserve parfois des surprises, pas toutes agréables
- Si les désagréments ont été causés par l'entreprise générale, des dédommagements sont possibles
- Après la remise des clés, deux garanties s'appliquent : la garantie générale de deux ans, et celle pour vices cachés, de 5 ans