

VOTRE PLAN D'ACTION
POUR UN ACHAT
IMMOBILIER
IMPECCABLE: 10
CONSEILS D'EXPERT

Devenir propriétaire

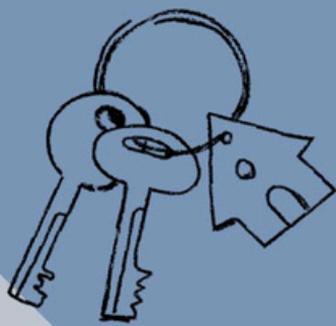


Table des matières



Édito	2
Définir son budget	3
Bien choisir son emplacement	4
Faire des recherches approfondies	5
Visiter plusieurs biens	6
Analyser le marché immobilier local	7
Personnaliser un bien neuf	8
Tenir compte des frais de copropriété	9
Faire appel à un professionnel	10
Négocier le prix	11
Préparer votre financement	12

Bienvenue dans votre guide de l'achat immobilier !

Âgé de 30 ans, je suis Melvin Lecoq, jeune promoteur immobilier en province de Namur et administrateur chez Accès Habitat.

Depuis 2019, j'ai travaillé sur trois projets immobiliers et j'ai vendu 57 appartements, dans des gammes allant de logements abordables au grand luxe. Entre 2024 et 2026, ce sont pas moins de 77 logements qui seront en construction chez Accès Habitat.

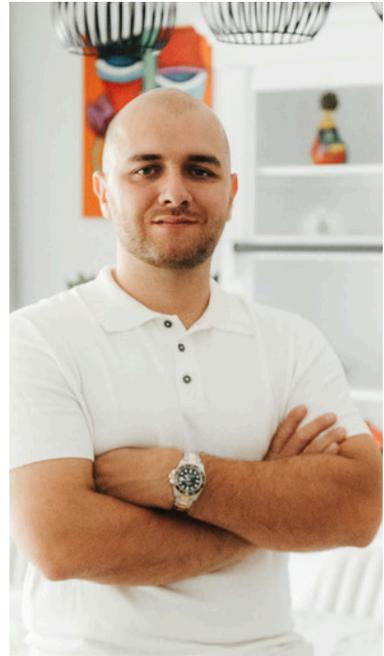
Fort de cette expérience, j'ai constaté que l'achat immobilier peut être un véritable parcours du combattant. C'est pourquoi j'ai décidé de partager avec vous mon expertise et mes conseils pratiques pour vous accompagner dans cette aventure.

Ce guide a été conçu pour vous offrir des clés essentielles : 10 conseils d'expert pour un achat immobilier impeccable. N'oubliez pas de télécharger les 10 pièges à éviter absolument lors de votre achat immobilier et les 10 conseils étapes pour un déménagement réussi.

Que vous soyez un primo-accédant ou un investisseur aguerri, ce guide est là pour vous aider à faire des choix éclairés et éviter les pièges les plus fréquents. Prenez le temps de bien vous préparer, de vous entourer des bonnes personnes, et surtout, de profiter de chaque étape de ce beau projet de vie.

Bonne lecture !

Melvin Lecoq



1. Définir son budget

C'est la base de tout achat immobilier réussi. Sans une idée claire de votre budget, vous risquez de perdre du temps et de "nager" au milieu des annonces immobilières.

Commencez par évaluer vos finances

Prenez en compte :

- Vos revenus
- Vos économies
- Vos dépenses mensuelles actuelles
- Vos dettes et autres engagements financiers



Ensuite, pensez à obtenir une pré-approbation de prêt auprès de votre banque ou d'un courtier en prêts hypothécaires. Cela vous donnera une idée précise de votre capacité d'emprunt et vous aidera à cibler des biens immobiliers dans votre fourchette de prix.

N'oubliez pas les coûts annexes !

Acheter une maison ou un appartement ne se résume pas seulement au prix de vente.

Vous devrez aussi prévoir :

- Les frais liés à l'acquisition d'un parking et/ou d'une cave
- Les frais de raccordement dans le cadre d'un projet neuf
- Les frais d'acquisition notaire
- Les droits d'enregistrement et la TVA
- Les frais d'acte de base et/ou de géomètre
- Les frais de dossier liés à un possible emprunt hypothécaire
- Les frais de déménagement
- Les éventuels travaux de rénovation
- Les frais d'agence immobilière et/ou d'un intermédiaire immobilier le cas échéant

Un petit conseil : gardez une marge de sécurité pour faire face aux imprévus.

Utilisez des outils en ligne

Il existe de nombreux simulateurs de budget immobilier en ligne qui peuvent vous aider à affiner vos calculs. N'hésitez pas à les utiliser pour vous faire une idée plus précise de votre capacité d'achat. Par exemple : <https://www.wikifin.be/fr/logement-et-emprunt-hypothecaire/simulateur-immobilier>

Mon conseil : "Définir un budget réaliste et bien pensé vous permettra de démarrer votre recherche immobilière du bon pied et d'éviter bien des déconvenues."

2. Bien choisir son emplacement

L'emplacement aura un impact direct sur votre qualité de vie et sur la valeur de votre investissement.

Réfléchissez à vos priorités

Demandez-vous ce qui est le plus important pour vous :

- A la ville ou à la campagne ?
- Proximité du travail ?
- Écoles et crèches ?
- Commerces et services ?
- Transports en commun ?
- Espaces verts et loisirs ?



Utilisez les outils en ligne

Des sites comme Google Maps, les forums de quartier et les réseaux sociaux peuvent vous donner des informations précieuses sur la vie locale.

[WalOnMap](#) peut fournir de très nombreuses informations urbanistiques (zone inondable, couloir aérien, zone de chasse, type de sols de la région,...).

Visitez le quartier

Ne vous contentez pas de consulter des cartes ou des descriptions en ligne. Promenez-vous dans le quartier à différents moments de la journée et de la semaine. Cela vous donnera une idée plus précise de l'ambiance et des nuisances éventuelles.

Pensez à l'avenir

Pensez à l'évolution possible du quartier :

- Des projets de développement urbain sont-ils prévus ?
- La zone est-elle en essor ou en déclin ?
- Les prix de l'immobilier ont-ils tendance à augmenter ou à stagner ?



Mon conseil : "Choisir le bon emplacement nécessite de bien connaître vos priorités, de visiter et de vous renseigner sur le quartier, ainsi que de penser à l'avenir. Cela vous permettra de faire LE meilleur choix et de garantir que votre nouveau chez-vous répondra à toutes vos attentes."

3. Faire des recherches approfondies

Cette étape demande du temps et de la rigueur, mais elle est cruciale pour éviter les mauvaises surprises.

Utilisez les portails immobiliers en ligne

Ces sites constituent une bonne base pour entamer vos recherches. Utilisez les filtres disponibles en fonction de vos critères :



- Type de bien
- Prix
- Superficie (attention aux mètres carrés bruts et nets affichés)
- Nombre de pièces
- Localisation

Consultez les annonces régulièrement

Le marché immobilier évolue rapidement. Consultez les annonces fréquemment pour ne pas passer à côté de nouvelles opportunités. Configurez des alertes pour être informé des nouvelles annonces et être "sur la balle".



Ne négligez pas les petites annonces présentes dans les commerces de quartier ou sur les réseaux sociaux.

Renseignez-vous sur le bien et sur le vendeur

Lorsqu'un bien vous intéresse, renseignez-vous sur son historique :



- Pourquoi est-il en vente ?
- Depuis combien de temps est-il sur le marché ?
- Y a-t-il eu des travaux récents ou des problèmes récurrents ?
- Est-il sous droit de préemption ou de préférence ?
- Le bien est-il loué, si oui, jusqu'à quand dure le bail ?
- Si c'est un bail commercial : y a-t-il une clause d'éviction ?
- Si c'est un terrain avec un bail à ferme, faites vérifier le bail par votre notaire !

Mon conseil : "Faire des recherches approfondies vous permettra de mieux connaître le marché, d'identifier les bonnes affaires et d'éviter les pièges. Prenez le temps nécessaire pour cette étape cruciale."



4. Visiter plusieurs biens

Visiter plusieurs biens est très important : ne vous arrêtez pas à la première visite, prenez le temps de comparer !

A faire !	Notre astuce
1. Planifiez vos visites	Organisez vos visites en fonction de vos disponibilités et de celles des vendeurs ou des agents immobiliers. Regroupez les visites sur une même journée pour mieux comparer.
2. Prenez des notes et des photos	Notez les points positifs et négatifs de chaque bien. Utilisez une check-list pour ne rien oublier et prenez des photos ou des vidéos pour vous rappeler des détails.
3. Soyez attentif aux détails	Lors des visites, vérifiez : <ul style="list-style-type: none"> • Les informations annoncées par le vendeur • L'état des murs, sols et plafonds • La qualité des installations électriques et de plomberie • L'isolation thermique et acoustique • La présence de nuisances sonores
4. Posez des questions	Demandez au vendeur ou à l'agent immobilier : <ul style="list-style-type: none"> • Depuis combien de temps le bien est sur le marché ? • Quels sont les frais de copropriété ? • Y a-t-il des travaux à prévoir ?
5. Comparez avec vos critères	Après avoir visité plusieurs biens, comparez-les à vos critères initiaux. Cela vous aidera à voir si vos attentes sont réalistes et à prioriser vos besoins.
6. Réfléchissez avant de vous décider	Ne vous précipitez pas. Prenez le temps de réfléchir et de discuter avec votre entourage avant de prendre une décision. Un achat immobilier est un engagement important, et dans certains cas, l'investissement d'une vie, dès lors, mieux vaut être sûr de son choix. Insérez des clauses suspensives dès l'offre pour vous garantir une plus grande protection.

Mon conseil : "Visiter plusieurs biens vous donne une meilleure perspective du marché et vous aide à faire le bon choix. Prenez le temps nécessaire pour cette étape importante afin de trouver le bien qui répondra parfaitement à vos attentes."

5. Analyser le marché immobilier local

Comprendre le marché immobilier local est essentiel pour faire un bon achat. Cela vous permet de savoir si le prix demandé pour un bien est juste et d'anticiper les tendances futures.

Informez-vous sur les prix

Consultez les annonces pour avoir une idée des prix pratiqués dans le quartier. Comparez les biens similaires en termes de surface, d'état et de localisation.

Étudiez l'évolution des prix

Renseignez-vous sur l'évolution des prix de l'immobilier dans la région au cours des dernières années. Une tendance à la hausse peut indiquer un bon potentiel d'investissement.

Examinez l'offre et la demande

Un marché avec une forte demande et une offre limitée peut faire grimper les prix. À l'inverse, une offre abondante peut vous donner plus de marge de négociation.

Consultez des rapports immobiliers

Des agences immobilières et des institutions financières publient régulièrement des rapports sur le marché immobilier. Ces rapports peuvent vous donner des informations précieuses sur les tendances actuelles et futures.

Parlez aux professionnels locaux

Les agents immobiliers, les notaires et les courtiers en prêts peuvent vous fournir des informations précises sur le marché local et ses spécificités.

Tenez compte des projets de développement

Renseignez-vous sur les projets de développement à venir dans le quartier, comme de nouvelles infrastructures, des centres commerciaux ou des écoles. Ces projets peuvent influencer la valeur des biens immobiliers.

Analysez la qualité de vie

La qualité de vie dans un quartier peut grandement influencer la valeur de ses biens. Tenez compte des services, des espaces verts, de la sécurité et des transports en commun.



Mon conseil : "Analyser le marché immobilier local vous permet de mieux comprendre les prix, les tendances et les opportunités. Cette étape est cruciale pour faire le bon achat et éviter les mauvaises surprises."

6. Personnaliser un bien neuf

Acheter un bien neuf présente de nombreux avantages, notamment la possibilité de le personnaliser selon vos goûts et besoins. Voici comment tirer le meilleur parti de cette opportunité.

Choisissez vos finitions

Certains promoteurs offrent un choix varié de matériaux et de finitions. Prenez le temps de sélectionner :

- Les revêtements de sol (parquet, carrelage, etc.)
- Les couleurs des murs
- Les équipements de cuisine et de salle de bains
- Modifier votre plan électrique et/ou sanitaire

Optimisez l'agencement

Profitez de la flexibilité offerte par un achat sur plan (avec ou sans loi Breynne) pour adapter l'agencement à votre mode de vie. Réfléchissez à la disposition des pièces, à l'aménagement des espaces de rangement ou à la création d'espaces multifonctionnels. Mais aussi au nombre et à l'emplacement des prises électriques.

Ajoutez des options

Renseignez-vous sur les options supplémentaires proposées par le promoteur, comme :

- La domotique
- L'installation d'une borne pour votre voiture électrique
- Un robinet d'eau extérieur
- Une climatisation
- Un adoucisseur

Anticipez vos besoins futurs

Pensez à long terme en envisageant l'évolution de votre famille ou de vos besoins :

- Prévoyez des chambres supplémentaires
- Aménagez un espace de télétravail
- Installez des équipements pour économiser l'énergie
- Prévoyez un espace de rangement et/ou une cave suffisante

Mon conseil : *"Personnaliser un bien neuf vous permet de créer un espace qui vous ressemble et qui répond parfaitement à vos besoins. Profitez de cette opportunité !"*

7. Tenir compte des frais de copropriété

Lors de l'achat d'un bien en copropriété, il est crucial de bien comprendre et prendre en compte les frais : ils peuvent avoir un impact significatif sur votre budget mensuel. Vos charges dépendent de la quotité de votre logement qui a été calculée par le géomètre dans l'acte de base.

Informez-vous sur les charges

Demandez au vendeur ou au syndic de copropriété le montant des charges mensuelles ou annuelles.

Ces charges couvrent généralement l'entretien des parties communes, les services collectifs (ascenseur, chauffage, etc.), et les frais de gestion administrative.

Les charges regroupent souvent ces différents points : l'assurance de bâtiment, les frais d'entretien ménager, les frais d'entretien extérieur, le contrat avec l'ascensoriste pour l'entretien des ascenseurs, les frais d'électricité et d'eau des communs, les frais du syndic, les frais divers (ampoules, etc..).



Mon conseil : "Prenez le temps de bien vous renseigner sur les frais de copropriété avant de vous engager. Une bonne compréhension de ces charges vous évitera des mauvaises surprises et vous aidera à prendre LA bonne décision."

Analysez les comptes rendus

Examinez les derniers procès-verbaux des assemblées générales pour obtenir des indications sur les travaux effectués et à venir, les décisions importantes prises par la copropriété, et l'état financier de cette dernière.

Vérifiez les travaux à prévoir

Renseignez-vous sur les travaux prévus à court et moyen terme. Des travaux importants comme la rénovation de la toiture ou un ravalement de façade peuvent entraîner des appels de fonds supplémentaires.

Examinez la gestion de la copropriété

Une copropriété bien gérée est un gage de tranquillité. Vérifiez la qualité du syndic, la fréquence des réunions, et la participation des copropriétaires aux assemblées générales.

Évaluez les équipements collectifs

Les équipements collectifs peuvent influencer le montant des charges. Prenez en compte la présence d'un gardien, les espaces verts, et les éventuels équipements de loisirs.

8. Faire appel à un professionnel

Faire appel à un professionnel peut grandement faciliter votre achat immobilier. Les agents immobiliers, notaires et courtiers en prêts possèdent l'expertise nécessaire pour vous guider et vous faire gagner du temps.

Agents immobiliers

Un agent immobilier connaît parfaitement le marché local et peut vous aider à trouver des biens correspondant à vos critères. Il peut également vous faire bénéficier de son réseau et de ses contacts.

Notaires

Le notaire joue un rôle clé dans la sécurisation de la transaction. Il s'assure de la validité juridique de l'acte de vente et vérifie que toutes les démarches administratives sont correctement effectuées.

Courtiers en prêts

Un courtier en prêts peut vous aider à obtenir les meilleures conditions de financement. Il compare les offres des différentes banques et négocie pour vous les taux d'intérêt et les conditions du prêt.

Avantages de faire appel à un professionnel

Faire appel à un professionnel présente plusieurs avantages :

- Gain de temps : les professionnels s'occupent des démarches et des négociations à votre place.
- Sécurité juridique : les notaires s'assurent que toutes les formalités sont respectées.
- Expertise et conseils : les agents immobiliers et les courtiers vous apportent leur connaissance du marché et leurs conseils personnalisés.

Comment choisir le bon professionnel ?

Pour choisir le bon professionnel, demandez des recommandations à votre entourage et consultez les avis en ligne. Rencontrez-en plusieurs pour comparer leurs services et leurs tarifs.



Mon conseil : "Faire appel à un professionnel peut vous éviter bien des tracas. Leur expertise et leur connaissance du marché vous permettront de réaliser votre achat immobilier en toute sérénité. N'hésitez pas à prendre le temps de choisir les bons partenaires pour vous accompagner."

9. Négocier le prix

La négociation est une étape cruciale dans l'achat immobilier. Bien menée, elle peut vous permettre d'obtenir un prix avantageux et de réaliser des économies significatives.

1. Préparez-vous

Avant de commencer à négocier, informez-vous sur les prix du marché local. Consultez des annonces de biens similaires et prenez connaissance des prix de vente récents dans le quartier.

2. Évaluez le bien

Analysez les points forts et les points faibles du bien que vous souhaitez acheter. Utilisez ces informations pour justifier votre offre : l'état général du bien, les travaux à prévoir, la qualité de l'emplacement.

3. Soyez raisonnable

Formulez une offre raisonnable, légèrement en dessous du prix demandé. Une offre trop basse pourrait être mal perçue et fermer la porte à toute négociation.

4. Argumentez votre offre

Expliquez les raisons de votre offre en vous basant sur des faits concrets. Mentionnez les prix de biens similaires, les éventuels travaux à réaliser, ou les défauts que vous avez constatés.

5. Restez flexible

La négociation est un échange. Soyez prêt à faire des concessions sur certains points pour obtenir un accord satisfaisant.

6. Ne faites pas plusieurs offres à la fois

Une fois l'offre sans condition suspensive contresignée, la vente est ferme et définitive ! Ne faites donc jamais plusieurs offres pour des biens différents en même temps, sous peine de devoir acheter tous les biens dont l'offre a été acceptée par le vendeur ! Prévoyez donc un délai de validité pour cette offre.



Mon conseil : "N'ayez pas peur de négocier. C'est une étape normale et attendue dans l'achat immobilier. Préparez-vous bien, soyez raisonnable et argumentez votre offre avec des faits concrets. La négociation peut vous permettre de réaliser une belle économie sur votre achat."

10. Préparer votre financement

Bien préparer son financement est une étape essentielle pour réussir votre achat immobilier. Cela vous permet d'aborder le processus d'achat en toute sérénité et de montrer aux vendeurs que vous êtes un acheteur sérieux.

Évaluez votre capacité d'emprunt

Calculez combien vous pouvez emprunter en fonction de vos revenus, de vos économies et de vos charges. Utilisez des simulateurs en ligne pour obtenir une estimation.

Comparez les offres de prêt

Ne vous contentez pas de la première offre. Comparez les propositions de différentes banques pour obtenir les meilleures conditions : taux d'intérêt, durée du prêt, frais de dossier.

Prévoyez l'apport personnel

Un apport personnel solide peut vous permettre de négocier un meilleur taux et de réduire la durée de votre prêt. Essayez de constituer un apport représentant 20% du prix du bien.

Obtenez une pré-approbation de prêt

Avant même de commencer vos recherches, demandez une pré-approbation de prêt auprès de votre banque ou d'un courtier en prêts. Cela vous donnera une idée précise de votre capacité d'emprunt et facilitera vos démarches. Souvent, celles-ci sont valides 4 mois.

N'oubliez pas les aides financières

Renseignez-vous sur les aides et subventions auxquelles vous pourriez avoir droit : prêt à taux zéro, aides locales, avantages fiscaux. N'hésitez pas à consulter des organismes qui obtiennent des aides pour vous à concurrence de frais de 10% sur les aides obtenues.

Anticipez les frais annexes

N'oubliez pas de prévoir les frais annexes liés à l'achat immobilier : frais de notaire, garanties et assurances, travaux éventuels.



Mon conseil : "Prenez le temps de bien préparer votre financement. Une bonne planification vous permettra de négocier de meilleures conditions et d'aborder votre achat immobilier en toute sérénité. N'hésitez pas à consulter un courtier pour vous aider à trouver la meilleure offre."



Accès Habitat

Melvin Lecoq

☎ 0470/72.08.02

🌐 <https://www.accesshabitat.be>

✉ contact@accesshabitat.be

