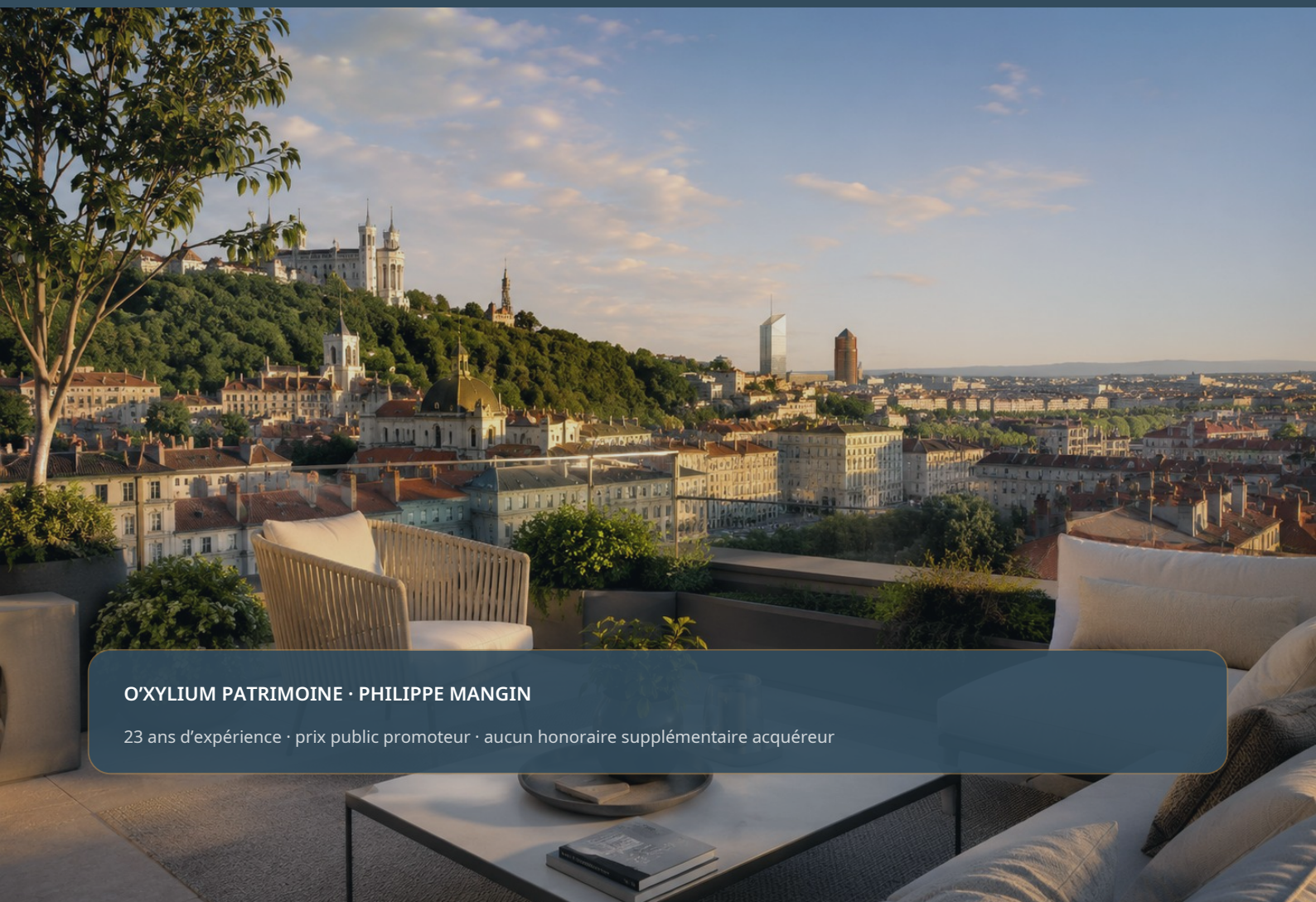


GUIDE CLIENT · ÉDITION 2026

ACHETER EN VEFA

Une méthode claire pour décider sereinement

Comprendre le contrat, le financement, les appels de fonds, la livraison et les garanties.



O'XYLIUM PATRIMOINE · PHILIPPE MANGIN

23 ans d'expérience · prix public promoteur · aucun honoraire supplémentaire acquéreur

10 ÉTAPES POUR sécuriser votre achat sur plan

La VEFA - vente en l'état futur d'achèvement - permet d'acheter un logement à construire ou en cours de construction. Le contrat, le calendrier de paiement, la livraison et les garanties sont encadrés. Ce guide vous aide à poser les bonnes questions avant de réserver.

- | | | | |
|----|--|----|---|
| 01 | Définir votre projet et votre budget | 06 | Comprendre les appels de fonds |
| 02 | Comparer les programmes et les lots | 07 | Personnaliser le logement et suivre le chantier |
| 03 | Comprendre le contrat de réservation | 08 | Préparer la livraison et formuler les réserves |
| 04 | Sécuriser le financement | 09 | Connaître les garanties du neuf |
| 05 | Lire l'acte authentique et ses annexes | 10 | Utiliser la check-list des 25 points essentiels |

DOSSIER SPÉCIAL • PAGES 7-8

Deux simulations illustrent l'écart entre prix facial et coût mensuel. Elles sont indicatives et soumises aux conditions d'éligibilité. Ce guide ne remplace ni l'analyse de votre notaire, ni l'étude de financement d'une banque ou d'un courtier, ni la lecture des documents contractuels.

01

AVANT DE CHERCHER

PROJET & BUDGET

Définir un budget global

Un achat neuf ne se résume pas au prix du logement. Intégrez stationnement, options, frais d'acquisition, financement et date d'emménagement.

01

VOTRE USAGE

Foyer, résidence principale, télétravail, besoins futurs.

02

VOTRE BUDGET

Apport, capacité d'emprunt, mensualité et marge de sécurité.

03

VOTRE CALENDRIER

Logement livré, livraison prochaine ou achat sur plan.

04

VOS PRIORITÉS

Localisation, surface, chambres, extérieur, étage, exposition.

FRAIS À ANTICIPER

- 2 à 3 % de frais d'acquisition dans le neuf.
- Frais bancaires, garantie, assurance et intérêts intercalaires.
- Équipements et décoration non inclus.
- Options et travaux modificatifs acquéreur.

CONSEIL O'XYLIUM

Gardez une marge financière pour préserver la qualité du lot choisi.



02 Comparer les programmes et les lots

Deux appartements de même typologie peuvent être très différents. Le prix au mètre carré ne suffit pas : l'usage quotidien du plan, l'exposition, les vues, la circulation et les prestations comptent autant.



6 AXES DE DÉCISION

- 01 La localisation réelle du programme et les trajets aux heures qui comptent pour vous.
- 02 Le plan coté : largeur des pièces, rangements, circulation, séparation jour/nuit et possibilités d'ameublement.
- 03 L'étage, l'orientation, les vis-à-vis et la luminosité prévisible.
- 04 La surface et la profondeur du balcon, de la terrasse ou du jardin.
- 05 Les prestations : chauffage, occultations, revêtements, salle de bains, sécurité et stationnement.
- 06 Le calendrier, le niveau d'avancement, la solidité du promoteur et les garanties prévues.

LE REGARD O'XYLIUM

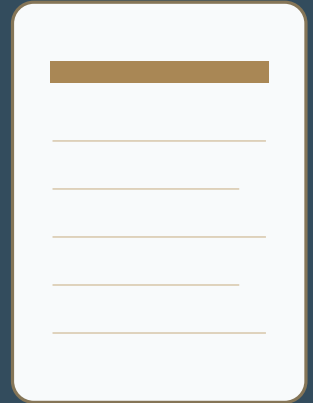
O'XYLIUM ne se limite pas aux points forts commerciaux. Nous pouvons aussi signaler les compromis d'un lot : circulation peu pratique, vis-à-vis, extérieur difficile à meubler, orientation, nuisance potentielle ou coût global.

03 Comprendre le contrat

Le contrat de réservation décrit le logement envisagé et les conditions principales de la future vente. Il doit être lu avec attention avant signature.

À VÉRIFIER AVANT SIGNATURE

- La désignation du logement, sa situation dans l'immeuble et sa surface habitable prévisionnelle.
- Le prix prévisionnel, les conditions de révision éventuelle et les offres commerciales.
- La date ou la période prévisionnelle de signature chez le notaire et de livraison.
- La notice descriptive, les plans et les équipements prévus.
- Les conditions suspensives liées au financement.
- Le montant et les conditions de restitution du dépôt de garantie, lorsqu'il est demandé.



10

JOURS CALENDAIRES

Délai légal de rétractation en principe, après notification.

CONSERVEZ LES PREUVES

Après notification du contrat, l'acquéreur non professionnel dispose en principe d'un délai légal de rétractation de 10 jours calendaires. Le point de départ et les modalités dépendent de la notification du contrat : conservez les preuves de remise.

NE SIGNEZ PAS SEULEMENT UN PLAN

Le plan commercial doit être rapproché de la notice descriptive, du plan coté, du plan de masse, des annexes et des documents de copropriété lorsqu'ils sont disponibles.

04 Sécuriser le financement

Le financement doit être étudié rapidement après la réservation. Une simulation en ligne est utile pour cadrer le projet, mais seule l'étude complète du dossier permet de confirmer la faisabilité.

PTZ

JUSQU'À 50 %
DU FINANCEMENT

ACTION LOGEMENT

JUSQU'À 30 000 €
TAUX FIXE 1 %

TVA 5,5 %

14,5 POINTS D'ÉCART
AVEC LE TAUX NORMAL DE 20 %

5 ÉLÉMENTS À PRÉPARER

1

Revenus, charges, crédits en cours, épargne et apport disponible.

2

Contrat de réservation, prix du logement, stationnement et options.

3

Calendrier prévisionnel des appels de fonds.

4

Éligibilité éventuelle au PTZ, à Action Logement, au BRS ou à la TVA réduite selon le programme et votre situation.

5

Assurance emprunteur et coût de la garantie du prêt.

DISPOSITIFS SOUS CONDITIONS

Le PTZ, le prêt Action Logement et la TVA à 5,5 % dépendent notamment des ressources du foyer, de la nature du logement, de sa localisation et des règles en vigueur. L'éligibilité et les conditions finales doivent être confirmées par les organismes compétents.

INTÉRÊTS INTERCALAIRES

Lorsque les fonds sont débloqués progressivement pendant la construction, des intérêts intercalaires peuvent être dus avant le démarrage du remboursement complet du prêt.

Le neuf est-il vraiment plus cher que l'ancien ?

À emplacement comparable, le neuf peut afficher environ 20 % de plus. Mais le prix facial ne mesure ni le coût du financement, ni le coût d'usage.

ANCIEN

Prix du logement **250 000 €**

Frais d'acquisition estimés **20 000 €**

Financement

270 000 € au taux bancaire moyen de 3,21 %.

MENSUALITÉ

1 310 € / mois

NEUF

Prix du logement **300 000 €**

Frais d'acquisition estimés **7 500 €**

Financement optimisé

135 000 € à 0 %

30 000 € à 1 %

142 500 € à 3,21 %

TAUX MOYEN 1,59 %

MENSUALITÉ

1 254 € / mois

+20 % SUR LE PRIX

=

-56 € / MOIS DANS L'EXEMPLE

Le coût du crédit compte davantage que le seul prix affiché.

TVA À 5,5 %

Dans un programme éligible, 300 000 € TTC au taux normal équivalent à 263 750 € TTC à 5,5 %. La mensualité simulée tombe à 1 079 €.

COÛT D'USAGE

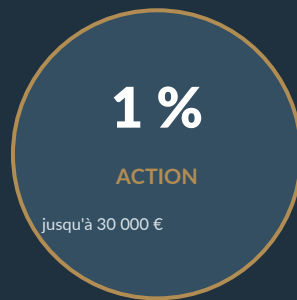
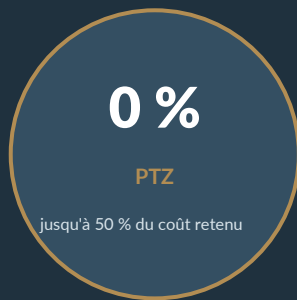
RE2020, isolation et équipements récents peuvent réduire l'énergie et repousser les gros travaux. L'avantage doit être chiffré logement par logement.

LE VRAI COMPARATIF

Mensualité + copropriété + énergie + entretien + travaux prévisibles. C'est ce total mensuel qu'il faut comparer, pas seulement le prix au m².

20 % plus cher. Vraiment ?

Le neuf peut coûter davantage au mètre carré. Mais le PTZ, le prêt Action Logement, les frais d'acquisition réduits et, parfois, la TVA à 5,5 % changent complètement le coût mensuel.



TAUX MOYEN PONDÉRÉ DE LA SIMULATION

3,21 %

ANCIEN



1,59 %

NEUF FINANCÉ

LE RÉSULTAT EN EUROS

1 310 €

ANCIEN

1 254 €

NEUF + PTZ + ACTION

1 079 €

AVEC TVA 5,5 %

Hors assurance - équivalent mensuel lissé sur 25 ans

LE BON ARGUMENT COMMERCIAL

« Le neuf n'est pas toujours moins cher. Mais comparer uniquement le prix au mètre carré est incomplet. Le vrai sujet est le coût mensuel complet : crédit, énergie, copropriété, entretien et travaux à venir. »

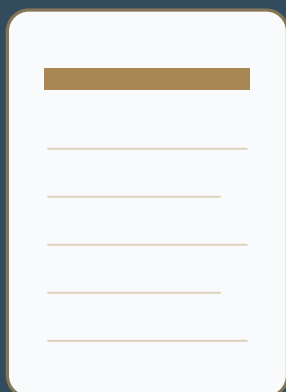
Performance énergétique et absence de gros travaux immédiats peuvent renforcer l'avantage du neuf. En revanche, aucune promesse générale ne doit être faite sur les charges de copropriété : elles dépendent des équipements et des services de la résidence.

Simulation indicative : foyer de 3 personnes en zone A, durée 25 ans, sans apport, hors assurance. Taux bancaire moyen 3,21 % ; PTZ maximal de 135 000 € ; prêt Action Logement 30 000 € à 1 %. Mensualités présentées en équivalent lissé. Le PTZ réel peut comporter un différé et des paliers. Sources officielles vérifiées en juillet 2026.

05

CHEZ LE NOTAIRE

ACTE AUTHENTIQUE



Lire l'acte et ses annexes

L'acte de vente définitif transfère progressivement les droits sur le logement à mesure de sa construction. Il reprend les caractéristiques juridiques et techniques de l'opération.

7 CONTRÔLES ESSENTIELS

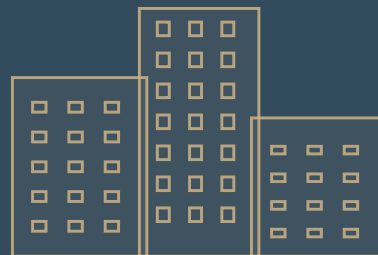
- 01 Le plan coté et la notice descriptive définitive.
- 02 Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- 03 La date ou période de livraison et les causes légitimes de suspension du délai.
- 04 La garantie financière d'achèvement ou de remboursement.
- 05 L'échéancier de paiement et les modalités de déblocage des fonds.
- 06 La révision éventuelle du prix et les clauses suspensives ou résolutoires.
- 07 Les servitudes, accès, stationnements et parties communes.

VOTRE NOTAIRE PEUT INTERVENIR

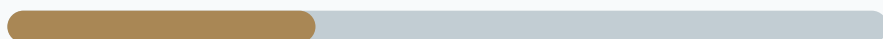
L'acquéreur peut être assisté par son propre notaire. La présence de deux notaires n'entraîne pas, en principe, un doublement des émoluments réglementés : ils se partagent la rémunération prévue.

06 Comprendre les appels de fonds

En VEFA, le paiement suit l'avancement des travaux selon l'échéancier contractuel. Les plafonds réglementaires principaux sont les suivants.



FONDACTIONS ACHEVÉES



35 %

Vérifier l'attestation d'avancement.

MISE HORS D'EAU



70 %

Le bâtiment est couvert et protégé des eaux.

ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE



95 %

L'immeuble est achevé au sens contractuel.

LIVRAISON SANS RÉSERVE DE CONFORMITÉ



100 %

Les 5 % restants sont versés à la livraison.

SOLDE DE 5 %

En présence de réserves sur la conformité à l'acte de vente, le solde de 5 % peut, dans certaines conditions, être consigné jusqu'à la levée des réserves.

RÉFLEXE UTILE

Conservez chaque appel de fonds, l'attestation d'avancement et la preuve du déblocage bancaire. Vérifiez que le pourcentage demandé correspond à l'étape prévue par l'acte.

07 Personnaliser le logement

Selon le promoteur et l'avancement du chantier, l'acquéreur peut choisir certains matériaux ou demander des travaux modificatifs acquéreur - TMA.

AVANT TOUTE MODIFICATION

- 01 Vérifiez la date limite et la faisabilité technique.
- 02 Demandez un devis écrit et le délai de validation.
- 03 Contrôlez l'impact sur le plan, les réseaux, les normes et la livraison.
- 04 Conservez le plan modificatif signé et la confirmation du promoteur.
- 05 N'oubliez pas les conséquences sur l'ameublement, la cuisine et les prises électriques.

ANTICIPEZ LA CUISINE

Le plan technique de la cuisine peut conditionner les arrivées d'eau, prises, évacuations et alimentations. Plus la décision est tardive, plus les possibilités de modification sont limitées.

VISITES DE CHANTIER

Les visites de chantier sont encadrées par le promoteur pour des raisons de sécurité. Une visite cloisons ou une visite préalable peut être proposée selon l'opération.



TMA · PLAN · RÉSEAUX

08 Préparer la livraison et formuler les réserves

La livraison est le moment où le promoteur remet les clés à l'acquéreur. Elle doit être préparée méthodiquement : plan, notice, options et modifications validées doivent être disponibles.



Tester l'ouverture et la fermeture des portes, fenêtres et occultations.



Contrôler les sols, murs, plafonds, joints, faïences et équipements sanitaires.



Vérifier les prises, interrupteurs, éclairages, chauffage, ventilation et vidéophone.



Contrôler les dimensions, rangements et équipements prévus à la notice.



Inspecter balcon, terrasse, garde-corps, évacuations et stationnement.



Photographier précisément chaque défaut et le localiser sur le procès-verbal.

EXEMPLE DE RÉSERVE

Chambre 2 - angle du mur à droite de la fenêtre : éclat de peinture d'environ 4 cm et fissure superficielle verticale visible sur 25 cm.

Les réserves doivent être décrites précisément. Évitez les termes trop vagues. Indiquez la pièce, l'emplacement, le défaut et, si possible, joignez une photographie.

1 AN

2 ANS

10 ANS

GFA

Les garanties du neuf

1 AN GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Pendant l'année suivant la réception des travaux, elle couvre les désordres signalés selon les règles applicables.

2 ANS GARANTIE BIENNALE

Elle concerne pendant au moins deux ans les éléments d'équipement dissociables du bâtiment.

10 ANS GARANTIE DÉCENNALE

Elle couvre pendant dix ans les dommages graves compromettant la solidité ou rendant l'ouvrage impropre à sa destination.

GFA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Un garant financier prend en charge les sommes nécessaires à l'achèvement en cas de défaillance du promoteur, selon les conditions de la garantie.

SIGNALEZ RAPIDEMENT, PAR ÉCRIT

D'autres protections peuvent intervenir, notamment la garantie d'isolation phonique, l'assurance dommages-ouvrage et les responsabilités de droit commun. Les délais et procédures diffèrent : signalez les désordres rapidement par écrit et conservez les preuves. Adressez les signalements de manière traçable, avec photographies et références précises du logement. Ne vous contentez pas d'un échange oral.

10 Les 25 points à vérifier avant de réserver

- | | |
|--|--|
| <p>01 Le budget global inclut-il stationnement, options et frais d'acquisition ?</p> <hr/> <p>02 Le financement a-t-il été pré-évalué avec une marge de sécurité ?</p> <hr/> <p>03 Le programme correspond-il à votre calendrier réel ?</p> <hr/> <p>04 Le promoteur et la garantie financière ont-ils été identifiés ?</p> <hr/> <p>05 Le plan coté permet-il l'ameublement envisagé ?</p> <hr/> <p>06 Les rangements sont-ils suffisants ?</p> <hr/> <p>07 La circulation entre entrée, séjour et espace nuit est-elle fluide ?</p> <hr/> <p>08 L'orientation et les vis-à-vis ont-ils été étudiés ?</p> <hr/> <p>09 La terrasse ou le balcon est-il réellement utilisable ?</p> <hr/> <p>10 Le stationnement est-il adapté à votre véhicule ?</p> <hr/> <p>11 La notice descriptive a-t-elle été lue ligne par ligne ?</p> <hr/> <p>12 Les revêtements, occultations et équipements sont-ils clairement définis ?</p> | <p>14 Les charges prévisionnelles ont-elles été demandées ?</p> <hr/> <p>15 Le règlement de copropriété prévoit-il des contraintes particulières ?</p> <hr/> <p>16 Les transports et trajets ont-ils été testés aux bonnes heures ?</p> <hr/> <p>17 Les commerces, écoles et services répondent-ils à vos besoins ?</p> <hr/> <p>18 La date de livraison et les causes de report sont-elles claires ?</p> <hr/> <p>19 Les conditions de révision du prix ont-elles été vérifiées ?</p> <hr/> <p>20 Les conditions suspensives de financement sont-elles adaptées ?</p> <hr/> <p>21 Les TMA et options ont-ils un coût et une date limite écrits ?</p> <hr/> <p>22 Le calendrier des appels de fonds est-il compatible avec votre prêt ?</p> <hr/> <p>23 Les documents contractuels correspondent-ils aux promesses commerciales ?</p> <hr/> <p>24 Les points faibles du lot ont-ils été identifiés ?</p> <hr/> <p>25 Avez-vous comparé au moins une alternative crédible ?</p> |
|--|--|

OBJECTIF Ne rien laisser au hasard avant de réserver.



O'XYLIUM
PATRIMOINE

UN INTERLOCUTEUR UNIQUE

DE LA RECHERCHE À LA LIVRAISON

O'XYLIUM Patrimoine accompagne les particuliers dans la recherche de leur résidence principale neuve à Lyon et dans sa métropole.

01

Premier échange téléphonique pour comprendre le projet et vérifier les priorités.

02

Rendez-vous en visioconférence ou directement à votre domicile.

03

Recherche dans les grilles de vente communiquées par plus de 250 promoteurs partenaires.

04

Comparaison des plans, prix, prestations, calendriers et points de vigilance.

05

Accompagnement de la réservation jusqu'à la livraison.

RÉMUNÉRATION TRANSPARENTE

O'XYLIUM Patrimoine est rémunérée par le vendeur-promoteur lorsque l'acquisition est réalisée par son intermédiaire. Aucun honoraire supplémentaire n'est ajouté à la charge de l'acquéreur.



OXYLIUM-PATRIMOINE.FR

06 69 28 72 69

Décider avec des informations fiables

Les règles juridiques, fiscales et financières peuvent évoluer. Les références ci-dessous ont été vérifiées sur des sources publiques officielles.

01

SERVICE PUBLIC

Contrat de réservation VEFA

service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2963

02

SERVICE PUBLIC

Acte de vente VEFA et appels de fonds

service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2961

03

SERVICE PUBLIC

Livraison d'un logement VEFA

service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2956

04

SERVICE PUBLIC

Prêt à taux zéro dans le neuf

service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34966

05

LÉGIFRANCE

Quotités du PTZ - article D31-10-9

legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000051397190

06

ACTION LOGEMENT

Prêt accession : 30 000 € à 1 %

actionlogement.fr/le-pret-accession

07

BANQUE DE FRANCE

Taux moyen des nouveaux crédits habitat - mai 2026

banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2026-05

08

DGFIP

Achat dans le neuf et TVA réduite à 5,5 %

impots.gouv.fr/particulier/achat-dans-le-neuf

09

ANIL

Acheter sur plan

anil.org/votre-besoin/acheter/types-dachat/achat-sur-plan

10

NOTAIRES DE FRANCE

Frais d'acquisition réduits dans le neuf

notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/financement/acquerir-en-frais-de-notaire-reduits

AVERTISSEMENT

Les simulations et exemples d'O'XYLIUM sont indicatifs. Ils ne constituent ni une offre de prêt, ni une consultation notariale, fiscale ou juridique, ni une confirmation d'éligibilité. Le coût réel dépend du logement, du foyer, de l'assurance, du montage bancaire et des conditions en vigueur au jour de l'opération.