GUIDE GRATUIT · ÉDITION OCTOBRE 2026

# Premier achat dans les Alpes-Maritimes

Le guide pas à pas : budget, frais de notaire, prêt à taux zéro, prix du marché, compromis, dossier bancaire et calendrier.

**Lamiyae Bartali** — crédit immobilier, mandataire de CAFPI SAS
Agence CAFPI Saint-Laurent-du-Var, 223 avenue Léon Bérenger, 06700 Saint-Laurent-du-Var
06 34 48 70 66 · contact@bartali-courtage.fr · bartali-courtage.fr

ORIAS n° 24005882 — mentions réglementaires en dernière page.

MODE D'EMPLOI

# Sept étapes, dans l'ordre où elles arrivent

Ce guide suit le chemin d'un premier achat sur le littoral des Alpes-Maritimes, de la première simulation à la remise des clés. Chaque étape renvoie vers un outil gratuit du site, sans inscription.

1 **Fixer son budget** — la règle des 35 % et ce que la banque regarde vraiment

2 **Prévoir les frais de notaire** — environ 7 à 7,5 % dans l'ancien, 2 à 3 % dans le neuf

3 **Vérifier ses droits aux aides** — le prêt à taux zéro 2026 en zone A

4 **Se repérer dans les prix** — les prix médians 2025 sur le littoral

5 **Signer le compromis en sécurité** — condition suspensive, rétractation, points à vérifier

6 **Constituer son dossier** — les pièces habituellement demandées

7 **De l'offre de prêt aux clés** — délais légaux et calendrier type

**Un conseil avant de commencer :** faites valider votre budget avant de visiter. Votre offre d'achat sera plus crédible, et vous saurez quelle date limite d'obtention du prêt inscrire au compromis.

## Où en est votre projet ?

Six questions, deux minutes : le **diagnostic gratuit** vous donne vos prochaines étapes, et Lamiyae vous recontacte.

ÉTAPE 1

# Fixer son budget

Les banques appliquent la norme du Haut Conseil de stabilité financière : la mensualité totale de vos crédits, assurance comprise, ne doit pas dépasser 35 % de vos revenus nets, sur 25 ans au plus.

## Le calcul de départ

Exemple : un foyer qui perçoit 4 500 € nets par mois peut consacrer au plus 1 575 € par mois à ses crédits (35 %), assurance comprise. Si un crédit auto de 200 € est en cours, il reste 1 375 € pour le prêt immobilier.

Le montant empruntable dépend ensuite du taux, de la durée et de l'assurance : le simulateur de capacité fait le calcul et réserve automatiquement les frais de notaire.

## Ce que la banque regarde aussi

- **Votre capacité à épargner**, visible sur les trois derniers mois de relevés.
- **Votre situation professionnelle** : contrat, ancienneté, période d'essai, régularité des revenus.
- **Le saut de charge** : l'écart entre votre loyer actuel et la future mensualité.
- **Le reste à vivre** après la mensualité, et l'épargne qui vous restera après l'achat.
- **L'apport** : la plupart des banques attendent qu'il couvre au moins les frais de notaire et de garantie.

Une simulation donne un ordre de grandeur, pas un accord. Elle ne tient compte ni du TAEG, ni des frais de dossier et de garantie : seule l'offre de prêt les précise.

ÉTAPE 2

# Prévoir les frais de notaire

Dans l'ancien, comptez environ 7 à 7,5 % du prix ; dans le neuf, environ 2 à 3 %. L'essentiel n'est pas la rémunération du notaire, mais des impôts.

| Prix du bien | Ancien | dont droits de mutation | Neuf |
|---|---|---|---|
| 250 000 € | ≈ 18 600 € | 14 517 € | ≈ 5 900 € |
| 350 000 € | ≈ 25 500 € | 20 323 € | ≈ 7 700 € |
| 500 000 € | ≈ 35 800 € | 29 033 € | ≈ 10 300 € |

Estimations : droits de mutation, émoluments proportionnels (barème réglementé, TVA comprise), contribution de sécurité immobilière et forfait de débours de 1 000 €. Le montant exact est établi par le notaire.

## De quoi sont composés ces frais ?

- **Droits de mutation** (ancien) : 4,50 % pour le département des Alpes-Maritimes, qui n'a pas relevé son taux à 5 %, 1,20 % pour la commune et des frais d'assiette, soit environ 5,81 % du prix.
- **Neuf** (première vente) : la taxe de publicité foncière de 0,715 % remplace les droits de mutation.
- **Émoluments du notaire** : barème dégressif fixé par l'État, de 3,870 % sur la première tranche à 0,799 % au-delà de 60 000 €, plus la TVA.
- **Contribution de sécurité immobilière** (0,10 %) et **débours** (documents d'urbanisme, état hypothécaire…).

> Ne pas confondre avec les **frais de garantie du prêt** (caution ou hypothèque), qui s'ajoutent et dépendent de la banque et du montant emprunté.

Sources : barème des émoluments des notaires (code de commerce), taux des droits d'enregistrement applicables au 1er juin 2026 publiés par l'administration fiscale, décision du département des Alpes-Maritimes. Vérifié le 13 octobre 2026. Calcul détaillé : bartali-courtage.fr/frais-de-notaire-alpes-maritimes.html

ÉTAPE 3

# Le prêt à taux zéro en zone A

Nice, Cannes, Antibes, Cagnes-sur-Mer et Saint-Laurent-du-Var sont classées en zone A. Le PTZ y finance l'achat d'un logement neuf, sous conditions.

- **Logement** : neuf, appartement ou maison (offres de prêt émises depuis le 1er avril 2025). Pas d'ancien avec travaux en zone A.
- **Emprunteur** : ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années (sauf exceptions), pour acheter sa future résidence principale.
- **Ressources** : revenu retenu = le plus élevé entre le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année et le coût de l'opération divisé par 9.
- **Durée** : jusqu'à 25 ans, avec un différé de remboursement selon les revenus.

| Personnes dans le foyer | Plafond de ressources | Coût d'opération retenu au maximum |
|---|---|---|
| 1 | 49 000 € | 150 000 € |
| 2 | 73 500 € | 225 000 € |
| 3 | 88 200 € | 270 000 € |
| 4 | 102 900 € | 315 000 € |
| 5 | 117 600 € | 360 000 € |

Le montant du PTZ est un pourcentage de ce coût d'opération : en zone A, de 20 à 50 % pour un appartement neuf, de 10 à 30 % pour une maison neuve, selon la tranche de revenus. Exemple : un couple dont le coût retenu atteint 225 000 € et qui relève de la tranche la plus favorable pour un appartement (50 %) peut obtenir jusqu'à 112 500 €.

Le PTZ s'ajoute toujours à un prêt principal, et la banque examine l'ensemble des remboursements. Le dispositif est prévu jusqu'au 31 décembre 2027 ; une loi de finances peut modifier ses conditions. D'autres prêts aidés (Action Logement, dispositifs locaux) peuvent compléter le plan : on les vérifie lors de l'étude.

Sources : service-public.gouv.fr (fiche « Prêt à taux zéro », vérifiée le 15 septembre 2026), zonage ABC en vigueur depuis le 26 juin 2026. Vérifié le 13 octobre 2026.

ÉTAPE 4

# Se repérer dans les prix

Prix médians au mètre carré des appartements vendus en 2025, calculés sur les ventes réellement signées (données DVF de l'administration fiscale).

| Commune | Prix médian | Moitié des ventes entre | Sur un an |
|---|---|---|---|
| Saint-Laurent-du-Var | 4 776 €/m² | 3 964 – 5 667 € | +2,8 % |
| Cagnes-sur-Mer | 4 784 €/m² | 4 015 – 5 625 € | +2,7 % |
| Nice | 4 853 €/m² | 3 846 – 6 083 € | +2,4 % |
| Antibes | 5 190 €/m² | 4 319 – 6 316 € | +2,2 % |
| Cannes | 5 724 €/m² | 4 313 – 7 823 € | −0,5 % |

Pour un trois-pièces de 65 m² au prix médian, l'écart entre Saint-Laurent-du-Var (environ 310 000 €) et Cannes (environ 372 000 €) dépasse 60 000 €, frais de notaire en plus.

D'un quartier à l'autre, et selon l'étage, la vue, l'état ou les charges de copropriété, les écarts sont importants. Pour estimer un bien précis, adressez-vous à une agence ou à un notaire du secteur.

Méthode : données DVF géolocalisées (DGFiP, mise en forme Etalab) publiées le 18 mai 2026 ; ventes d'un seul appartement par acte, hors ventes sur plan ; prix total divisé par la surface bâtie déclarée ; valeurs aberrantes exclues. Calcul Bartali Courtage, octobre 2026. Détail et maisons : bartali-courtage.fr/prix-immobilier-alpes-maritimes-2025.html

ÉTAPE 5

# Signer le compromis en sécurité

Le compromis fixe la date limite d'obtention du prêt et les caractéristiques du crédit recherché. Ce que prévoit la loi (vérifié le 13 octobre 2026) :

- **Condition suspensive de prêt** : si le prix est payé, même en partie, à l'aide d'un prêt, l'acte est conclu sous la condition suspensive de son obtention, pour **au moins un mois** à compter de la signature. Si elle n'est pas réalisée, les sommes versées d'avance sont remboursées immédiatement et intégralement, sans retenue ni indemnité (Code de la consommation, art. L313-40 et L313-41).
- **Achat déclaré sans prêt** : une mention manuscrite est exigée ; vous perdez alors cette protection si vous empruntez quand même (art. L313-42).
- **Rétractation** : l'acquéreur non professionnel d'un logement dispose de **dix jours**, à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée notifiant l'acte, ou de sa remise en main propre par le professionnel mandaté (Code de la construction et de l'habitation, art. L271-1).

## À vérifier avant de signer (conseils de pratique)

- ☐ Montant maximal du prêt cohérent avec votre plan de financement
- ☐ Durée maximale compatible avec votre capacité de remboursement
- ☐ Taux maximal hors assurance réaliste, avec une marge sur les taux du moment
- ☐ Tous les prêts prévus (PTZ, Action Logement, prêt relais) : voir avec le notaire comment ils figurent à l'acte
- ☐ Date limite d'obtention du prêt : 45 à 60 jours est courant
- ☐ Dépôt de garantie (fréquemment 10 % du prix) : votre apport couvre-t-il encore les frais de notaire ?
- ☐ Date de l'acte : elle laisse le temps du délai de réflexion de dix jours sur l'offre de prêt

Sources : legifrance.gouv.fr (C. conso. art. L313-34, L313-40, L313-41, L313-42 ; CCH art. L271-1) ; service-public.gouv.fr, fiche F2965 « Promesse de vente d'un logement existant » (vérifiée le 10 avril 2026). Liens directs : bartali-courtage.fr/checklist-avant-compromis.html

ÉTAPE 6

# Constituer son dossier

Les pièces habituellement demandées par les banques. La liste définitive dépend de l'établissement et de votre situation ; pour un dossier à deux, chaque emprunteur fournit ses propres pièces.

## Pour tous

- ☐ Pièce d'identité en cours de validité
- ☐ Livret de famille, PACS ou jugement de divorce selon le cas
- ☐ Justificatif de domicile de moins de trois mois
- ☐ Trois dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement
- ☐ Deux derniers avis d'imposition
- ☐ Trois derniers relevés de tous vos comptes courants
- ☐ Relevés récents de votre épargne
- ☐ Justificatif de l'origine de l'apport
- ☐ Tableaux d'amortissement des crédits en cours
- ☐ Compromis, ou contrat de réservation dans le neuf

## Selon votre situation

- ☐ **Salarié(e)**, y compris à Monaco : trois derniers bulletins de salaire et celui de décembre, contrat ou attestation de l'employeur
- ☐ **Fonctionnaire** : bulletins de salaire, arrêté de titularisation ou de nomination
- ☐ **CDD, intérim** : contrats et bulletins des deux ou trois dernières années
- ☐ **Indépendant(e)** : deux ou trois derniers bilans et liasses fiscales, Kbis ou justificatif d'immatriculation, relevés des comptes professionnels
- ☐ **Neuf (VEFA)** : notice descriptive, échéancier des appels de fonds ; justificatifs de logement des deux dernières années pour le PTZ

### Votre liste personnalisée, à cocher

Cinq questions rapides et vous obtenez la liste exacte pour votre situation, avec votre progression : **checklist du dossier de prêt**.

Ne transmettez jamais vos documents par un formulaire web ni par un e-mail non sécurisé : ils se déposent dans un espace sécurisé, une fois l'étude lancée.

ÉTAPE 7

# De l'offre de prêt aux clés

Deux délais légaux encadrent l'offre de prêt (Code de la consommation, art. L313-34) : la banque maintient ses conditions **au moins trente jours** après réception, et vous ne pouvez l'accepter **qu'après un délai de dix jours**.

## Le calendrier type

**Offre d'achat acceptée** — budget validé, pièces en cours de réunion.

**Signature du compromis** — puis dix jours de rétractation.

**Dépôt du dossier** — présentation aux banques, comparaison, accord de principe.

**Assurance emprunteur** — choix des garanties ; vous pouvez choisir un autre contrat que celui de la banque, à garanties équivalentes.

**Émission de l'offre de prêt** — dix jours de réflexion avant de l'accepter.

**Levée de la condition suspensive** — information du notaire avant la date limite du compromis.

**Acte authentique** — déblocage des fonds, signature chez le notaire, remise des clés.

Les durées entre ces étapes dépendent des banques, du notaire et de votre réactivité. Le plus sûr : avoir un dossier complet le jour de la signature du compromis, pour lancer l'étude dès le lendemain.

### Faites relire votre projet, gratuitement

Un appel de 15 minutes avec Lamiyae pour valider votre budget, votre plan de financement et votre calendrier : **réserver un créneau**.
Pas encore prêt(e) ? **Faites le diagnostic en 2 minutes**.

CONTACTS

# Votre interlocutrice

**Lamiyae Bartali**, crédit immobilier, mandataire de CAFPI SAS.
Sur rendez-vous : Agence CAFPI Saint-Laurent-du-Var, Le Mont-Vial, 223 avenue Léon Bérenger, 06700 Saint-Laurent-du-Var.
Téléphone : 06 34 48 70 66 · E-mail : contact@bartali-courtage.fr · Site : bartali-courtage.fr

- Rendez-vous en ligne : choisir un créneau de 15 minutes
- Diagnostic de projet : bartali-courtage.fr/diagnostic.html
- Simulateurs : bartali-courtage.fr/simulateur.html

## Mentions réglementaires

**Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.**

Lamiyae Bartali EI, exerçant sous le nom commercial Bartali Courtage, est mandataire d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (MIOBSP) et mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA), immatriculée à l'ORIAS sous le n° 24005882 (orias.fr). Intermédiaire agissant pour le compte de CAFPI SAS, courtier en opérations de banque et en services de paiement et courtier en assurance, ORIAS n° 09047385, 111 avenue de France, 75013 Paris. Activité contrôlée par l'ACPR. Responsabilité civile professionnelle : MMA IARD — contrat n° 150 271 284, garantie 1 600 000 € par sinistre et 2 400 000 € par année d'assurance. SIRET 928 996 107 00019 — RCS Antibes 928 996 107.

Pour un crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours avant d'accepter l'offre de prêt. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt ; si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. Réclamations et médiation : voir les mentions légales sur bartali-courtage.fr/mentions-legales.html.

Ce guide donne une information générale, à jour au 13 octobre 2026. Il ne constitue ni une offre de prêt, ni un accord de financement, ni un conseil personnalisé. Les conditions définitives dépendent de votre profil, du projet et de l'établissement prêteur. Les règles juridiques citées ne remplacent pas les conseils de votre notaire.