

VOUS & L'ACCESSION

Devenir propriétaire dans les Yvelines - Édition 2025



ASSURANCES

**FRAIS
ANNEXES**

CONTRAT

GARANTIES

PROPRIÉTAIRES

OFFRE DE PRÊT

NEUF / ANCIEN

INVESTISSEMENT LOCATIF

COMPTES

ACHAT IMMOBILIER

COPROPRIÉTÉ

L'ADIL DES YVELINES VOUS INFORME GRATUITEMENT

Venez rencontrer nos juristes !

Les brochures d'information présentées ci-dessous sont disponibles dans votre ADIL ou sur internet au format PDF (www.adil78.org).

Achat-Vente :



Destinée à aider les candidats, accédants dès le début de leur réflexion et tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre de leur projet, cette série de brochures les incite à se poser les bonnes questions.

- * Faire ses comptes pour devenir propriétaire
- * Devenir propriétaire - frais annexes
- * Le contrat de prêt
- * Le PTZ pour acheter ou construire un logement
- * Quels diagnostics ?
- * Réception des travaux - *Garanties et assurances*
- * Acheter un logement dans le cadre d'un PACS
- * Acheter un logement en union libre
- * Acheter un logement existant
- * Acheter un logement neuf ou sur plan
- * Les autorisations d'urbanisme
- * Acheter un terrain pour construire
- * Acheter un terrain aménagé pour faire construire
- * Construire dans le cadre d'un CCM
- * Construire dans le cadre d'un contrat d'entreprise
- * Construire dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre



Copropriété :

Cette série traite de façon concise les principales questions que se posent les futurs ou nouveaux copropriétaires :

- * L'achat d'un logement en copropriété
- * Immatriculation des copropriétés
- * Les acteurs de la copropriété
- * Le conseil syndical
- * Le syndic
- * L'assemblée générale de copropriété
- * Le règlement de copropriété
- * Les charges de copropriété
- * Les documents de la copropriété
- * Les travaux en copropriété



**Quel que soit votre projet... Avant tout engagement
posez-vous les bonnes questions !**



PARTIE 1 : Votre situation financière

I. Faites vos comptes en évaluant vos ressources

Brochure « Faires ses comptes »

Faites-vous établir un diagnostic financier qui vous permettra de savoir quelle est votre capacité d'achat, puis un plan de financement intégrant les prêts et aides les mieux adaptés à votre situation.

Munissez-vous des documents suivants pour vos rendez-vous :

- ⇒ Avis d'imposition ou, le cas échéant, avis de non imposition de l'année N-2 et N-1 (revenus 2018 et 2017).
- ⇒ Déclaration des revenus (dernière déclaration) ou revenus à déclarer (avec évaluation des frais, le cas échéant)
- ⇒ Trois derniers bulletins de salaires

Revenus annuels			
Revenus	Monsieur	Madame	Moyenne mensuelle
Salaires nets			
Primes à caractère fixe			
Autres revenus : BIC, rentes, pensions,...)			
TOTAL			

Evaluer vos revenus

Il est recommandé :

- ⇒ De ne pas inclure les prestations familiales et sociales et les pensions alimentaires reçues par le ménage, car elles ne sont jamais définitivement acquises.
- ⇒ De tenir compte des changements prévisibles (début ou fin d'activité).
- ⇒ Si vos revenus sont irréguliers (ex. succession de CDD,...) n'hésitez pas à calculer ceux des années précédentes pour les comparer.

II. Vos apports

- ⇒ Montant des économies disponibles Euros.
- ⇒ Vous et votre conjoint êtes salariés d'une entreprise cotisant au 1% patronal ? ☐ OUI ☐ NON
 - ◆ Si oui, demandez à votre employeur quelles en sont les conditions :
 - ◆ Montant Euros / Durée / Taux
- ⇒ Votre caisse de retraite ou votre mutuelle vous consentira-t-elle un prêt ? ☐ OUI ☐ NON
 - ◆ Si oui, Montant Euros / Durée Taux
 - ◆ Bénéficiez-vous de prêts particuliers dans le cadre de votre entreprise ? ☐ OUI ☐ NON
 - ◆ Si oui, Montant Euros / Durée Taux
- ⇒ Disposez-vous d'un plan et/ou d'un livret (compte) épargne-logement (PEL/CEL)? ☐ OUI ☐ NON
 - ◆ Si oui, demandez à l'organisme (auprès duquel a été ouvert chacun des ces plans ou comptes) de vous préciser :
 - ◆ Le montant des intérêts acquis (ou « droits à prêts ») en Euros. Pour les Livrets Epargne Logement, détail des intérêts acquis par période depuis la date d'ouverture :
 - ◆ La date d'ouverture d'un plan ou d'un livret :

Si vous comptez bénéficier de droits à un PEL cédés par un membre de votre famille, demandez à l'organisme auprès duquel a été ouvert chacun de ces PEL/CEL de vous préciser :

- ◆ le montant des intérêts acquis (ou « droits à prêts ») en Euros :
- ◆ la date d'ouverture du PEL/CEL :



III. Votre situation

Quelle est votre situation professionnelle ?

- ☐ Fonctionnaire ☐ Contractuel de la fonction publique ☐ En CDD ☐ Sans emploi
☐ En intérim ☐ En contrat de mission ☐ En CDI ☐ En retraite

Avez-vous des enfants à charges ? OUI NON Si oui, quel est leur âge ?

Prenez le temps de réfléchir au lieu où vous allez vivre par rapport à vos activités quotidiennes. Informez-vous sur l'évolution du quartier et de l'environnement de la commune.

Où travaillez-vous ? Vous-même : Votre conjoint :

Votre secteur souhaité de réalisation est-il desservi par les transports en commun ? ☐ OUI ☐ NON

IV. Vos capacités d'endettement

Afin de vous permettre de préparer au mieux votre projet, nous vous invitons à évaluer vos dépenses. Cette évaluation permettra de chiffrer votre revenu disponible.

Vos dépenses fixes (A)

Vos factures des 12 derniers mois vous sont nécessaires pour calculer vos charges fixes.

Charges fixes	Montant annuel	Moyenne mensuelle
LOGEMENT		
- loyer (1)		
- charges locatives (y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères)		
- chauffage		
- eau		
- EDF-GDF		
- téléphone (fixe et/ou portable)		
ASSURANCES		
- habitation		
- véhicules		
- mutuelle		
- scolaire		
- vie		
IMPOTS		
- sur le revenu		
- taxe d'habitation		
- redevance TV		
CREDITS (2)		
-		
-		
-		
-		
AUTRES		
- transports réguliers		
- repas extérieurs		
- scolarité		
- activités périscolaires		
- garde d'enfants		
- argent de poche		
- pension alimentaire		
- abonnements (journaux, TV payantes...)		
- cotisations diverses		
TOTAL		

(1) Notez le loyer à votre charge (aide au logement déduite)

(2) Crédits: voiture, consommation, carte de crédits permanents ...



V. Documents utiles

Munissez-vous de votre numéro d'allocataire CAF
ou MSA (mutuelle sociale agricole):

Vos dépenses courantes (B)

Dépenses courantes mensuelles actuelles

Alimentation, entretien, hygiène : Habillement :

Entretien véhicules, essence, transports occasionnels :

Santé (frais restant à charge après remboursement) :

Loisirs, vacances : Divers (tabac...) :

TOTAL : euros par mois

VI. Évaluez votre revenu disponible :

1. ADDITIONNEZ D'ABORD VOS DEPENSES MENSUELLES

Vos dépenses fixes (A) + Vos dépenses courantes (B)

= TOTAL DEPENSES MENSUELLES

2. CALCULEZ CE QUI VOUS RESTE PAR MOIS ACTUELLEMENT

Moyenne mensuelle des ressources - Total des dépenses mensuelles =
..... SOMME RESTANTE

3. DE CETTE SOMME RESTANTE, IL VOUS FAUT DEDUIRE :

- ⇒ l'augmentation probable des dépenses fixes
- ⇒ les dépenses de renouvellement et d'équipement
- ⇒ les nouveaux crédits
- ⇒ les nouvelles dépenses liées :
 - ◆ au statut d'accédant (frais d'entretien de l'habitation, charges de copropriété périodiques et travaux)
 - ◆ au changement du lieu de résidence (transports réguliers, achat d'une seconde voiture, repas pris à l'extérieur...)
- ⇒ les projets et imprévus (exemple : études futures des enfants)

IL RESTE (somme disponible):

**Dès cette étape, l'ADIL peut vous aider :
plus tôt vous la contacterez, plus son conseil sera efficace.**

Les conseillers que vous rencontrerez sont des spécialistes du droit et du financement du logement.

**Prenez rendez-vous avec votre ADIL, dans les Yvelines nous sommes présents
par le biais de 21 points d'information.**



01 39 50 84 72



contact@adil78.org



rdv.adil78.org



Votre fiche de mise en concurrence

Prenez le temps de rechercher les meilleurs prêts ...

	Prêteur n°1	Prêteur n°2	Prêteur n°3
<u>Nom de l'établissement</u>			
Montant du prêt proposé			
<u>Type de prêt</u> (taux fixe ou taux variable)			
S'agit-il d'un <u>prêt modulable</u> ?			
<u>Durée du prêt</u>			
<u>Garantie demandée</u> (hypothèque, caution)			
S'agit-il d'un <u>prêt ouvrant droit à l'APL</u> (sous conditions de ressources)?			
<u>Taux d'intérêt et frais annexes</u> Taux d'intérêt proposé Frais de dossier Coût de l'hypothèque ou de la caution si caution : part récupérable Coût de l'assurance décès-invalidité			
<u>Taux effectif global (TEG)</u>			
<u>Proposition valable jusqu'au</u>			
<u>Le prêteur vous a-t-il proposé une assurance décès-invalidité ?</u> <u>une assurance perte d'emploi?</u> Si oui : - quel est le taux de couverture ? - délai de mise en œuvre - durée de la couverture - coût			
<u>Délai d'étude du dossier :</u>			
<u>Remboursement anticipé :</u> Des pénalités sont-elles prévues en cas de remboursement anticipé ? Si oui, montant des pénalités en % du capital restant dû :			
<u>PTZ possible</u> : montant Différé du PTZ			



Les questions ci-dessous ne concernent que les prêts à taux variable ...

	Prêteur n°1	Prêteur n°2	Prêteur n°3
<u>Index utilisé et marge :</u> <u>TIOP/PIBOR,...</u> Quelle est la marge au-dessus de l'index utilisée par le prêteur pour calculer le taux d'intérêt (ex : TIOP + 1%) ?			
<u>Taux d'intérêt initial :</u>			
<u>Périodicité de révision :</u> Fréquence de révision du taux (tous les 6 mois, tous les			

N'hésitez pas à négocier et comparer les offres !

Brochure « Le contrat de prêt »

	Prêteur n°1	Prêteur n°2	Prêteur n°3
Nom de l'établissement			
<u>Incidence des variations de taux :</u> Les variations de taux liées à l'évolution de l'index se traduiront-elles : - sur le montant des mensualités de remboursement ? - sur la durée du remboursement ? - sur les deux ?			
Taux plafond : Le taux du prêt est-il plafonné (ou " capé ") ? Si oui, quel est le taux plafond ?			
Mensualité plafond : Les mensualités de remboursement sont-elles plafonnées ? Si oui, quel est le montant de la mensualité plafond ?			
Durée maximale des remboursements : L'allongement de la durée de remboursement est-il limité ? Si oui, quel est la durée maximale prévue ? Qu'est-il prévu si le capital n'est pas intégralement amorti au terme de la durée maximale ?			
<u>Conversion en prêt à taux fixe :</u> La conversion en prêt à taux fixe est-elle possible ? Si oui : - A partir de quand ? - Le taux de conversion est-il fixé ? - La possibilité de conversion est-elle soumise à conditions ? - Des pénalités de conversion sont-elles mises en place ?			



PARTIE 2 : Votre projet

Déterminez les critères qui orienteront vos recherches...

... concernant la localité	Indifférent	Préférable	Indispensable
Ville dynamique			
Ville rurale			
Transports en commun			
Crèches & écoles			
Commerces de proximité			
Médecins			
Autres :			

... concernant le logement	Indifférent	Préférable	Indispensable
Neuf			
Ancien			
Maison			
Appartement			
Jardin privé			
Cour collective			
Parking / garage (emplacement sécurisé)			
Etage			
Ascenseur			
Autres :			



Prenez des précautions en vérifiant les points suivants :

Pour un achat dans l'ancien :	OUI	NON
Si le bien a été construit avant le 1 ^{er} janvier 1949, vous avez le diagnostic plomb		
Si le bien a été construit avant le 1 ^{er} juillet 1997, vous avez le diagnostic amiante		
⇒ le logement présente des traces d'amiante pouvant entraîner des coûts supplémentaires lors de travaux		
Si le bien a plus de 3 ans, vous avez le diagnostic électricité et gaz		
Si le bien est en zone à risques, vous avez :		
⇒ l'état des risques et pollutions		
⇒ le diagnostic des nuisances sonores		
⇒ le diagnostic mûres et termites		
Vous avez le diagnostic de performance énergétique [DPE] de moins de 10 ans		
Si des travaux ont été réalisés il y a moins de 10 ans , vous avez la garantie dommages-ouvrage		
Le logement nécessite des travaux supplémentaires à intégrer au budget		
⇒ si oui, vous avez sollicité des professionnels pour obtenir des devis avant la signature du compromis de vente		



Prenez des précautions en vérifiant les points suivants (*suite*) :

Pour un achat dans le neuf :	OUI	NON
Vous avez les documents des garanties en cours (biennale, décennale, dommages-ouvrage)		
Vous vous êtes renseignés sur les projets futurs de la commune (ouverture de commerces, augmentation des difficultés de circulation, ...)		
Vous avez une parcelle vide à côté de chez vous ou un grand jardin ⇒ Si elle est constructible, vous vous êtes renseignés sur la volonté future des voisins d'y construire ⇒ Si elle n'est pas constructible, vous vous êtes renseignés sur les projets futurs de la commune		

Pour un terrain à construire	OUI	NON
Le terrain est déjà viabilisé		
Vous vous êtes renseignés sur les frais de raccordement (électricité, eau, gaz, assainissement, téléphone...)		
Vous vous êtes renseignés sur un bornage déjà réalisé		
Vous vous êtes renseignés sur la qualité du sol auprès des voisins (étude de sol à venir)		



Consultez également notre guide :

Accession à la propriété

Composé de 14 fiches pratiques qui vous permettront de comprendre les différentes étapes d'un achat immobilier.



Pour un achat en copropriété	OUI	NON
Vous avez demandé le diagnostic technique global de la copropriété		
Vous avez demandé le règlement de copropriété (pour vérifier les parties communes et privatives et la répartition des charges)		
Vous avez demandé les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale et le carnet d'entretien (pour vérifier les éventuels travaux à venir)		
Vous avez demandé un état financier de la copropriété		
Vous avez demandé les trois derniers appels de fonds (charges notamment) pour prévoir ce montant en plus de votre mensualité de prêt		
Vous avez vérifié que la copropriété est immatriculée au registre des copropriétés		



Consultez également notre guide :

La vie en copropriété

Composé de 10 fiches pratiques qui vous permettront de comprendre les différents rouages de la copropriété.



Découvrez nos vidéos :

L'accession à la propriété

La vie en copropriété

La minute copropriété : les charges d'ascenseur

Nom de l'établissement : Notez également le nom de la personne que vous avez rencontrée afin de pouvoir la recontacter si vous décidez de faire une demande de prêt auprès de cet établissement.

Type de prêt : La comparaison sera plus facile si vous restreignez votre recherche à un type de prêt donné. Le taux d'un *prêt à taux variable* doit en principe être moins élevé que celui d'un *prêt à taux fixe* de même durée.

Prêt modulable : Le prêt modulable vous autorise, dans des limites définies par contrat, à modifier le rythme d'amortissement de votre prêt.

Durée du prêt : Comparez de préférence des prêts de même durée. Dans un même établissement, le taux peut en effet dépendre de la durée du prêt.

Garantie demandée : La garantie (caution, hypothèque, privilège du prêteur de deniers) a pour rôle de prémunir le prêteur contre le risque de défaillance de l'emprunteur.

Prêts ouvrant droit à l'APL : Le PAS - Prêt pour l'accession sociale - Le prêt conventionné

Taux d'intérêt et frais annexes : Les frais de dossier sont en général versés à la date de l'acceptation de l'offre de prêt ou lors de la première échéance. Les frais d'hypothèque ou de caution et l'assurance décès-invalidité sont proportionnels au montant emprunté ; leur paiement est soit réparti sur toute la durée du remboursement (ils s'ajoutent dans ce cas aux intérêts et au remboursement du capital emprunté exigible lors de chaque échéance), soit exigé à la date de l'acceptation de l'offre de prêt ou lors de la première échéance.

Taux effectif global (TEG) : C'est le taux annuel recalculé à partir de l'ensemble des paiements que vous aurez à effectuer tout au long de la période de remboursement. Le prêteur est tenu de vous indiquer ce taux, dont le mode de calcul est défini par décret. Le TEG est le seul critère valable de comparaison du coût de plusieurs prêts.

Proposition valable jusqu'au : Les taux d'intérêt changent souvent. Le taux proposé par un même établissement peut varier d'une date à l'autre. Faites préciser la date limite de validité des propositions, et ne comparez différentes propositions que si elles ont été faites à des dates proches.

Le prêteur vous a-t-il proposé une assurance perte d'emploi ? : L'assurance perte d'emploi n'est pas obligatoire, à la différence de l'assurance décès-invalidité. Elle garantit la prise en charge de vos remboursements, en cas de chômage, après un certain délai et pendant une période limitée.

Elle a, bien sûr, un coût qui s'ajoute à vos échéances normales.

Délai d'étude du dossier : Le délai d'instruction d'un dossier de prêt peut varier d'un établissement à l'autre. Demandez au prêteur une estimation de ce délai. Dans une période de hausse des taux, ou si la réalisation de votre opération est urgente, un délai réduit sera un avantage.

Remboursement anticipé : Si vous êtes susceptible de revendre votre logement avant le terme de l'emprunt (par exemple en cas de mobilité) ou si vous pensez pouvoir être en mesure de rembourser avant l'échéance normale, informez vous sur les pénalités prévues par l'établissement. Ces pénalités ne peuvent en aucun cas dépasser 3% du montant du capital restant dû à la date du remboursement. Certaines formules de prêts à taux révisable prévoient des pénalités moins élevées que celles applicables aux prêts à taux fixe, voire aucune pénalité dans certains cas.

Index utilisé et marge : Le taux d'intérêt d'un prêt à taux variable est déterminé en ajoutant une marge à un taux choisi comme index. L'index (ou taux de référence) utilisé le plus couramment est le TIOP 3 mois ou 12 mois. Pour amortir l'impact des fortes fluctuations temporaires, préférez la référence à un taux moyen (par exemple la dernière moyenne mensuelle connue du TIOP) plutôt que le TIOP du jour anniversaire de votre prêt.

Exemple de calcul du taux : si l'index de référence est de 5% et la marge de 1,5%, le taux du prêt (hors frais annexes) s'établit à 6,5%.

Lors du passage à l'Euro, les références du marché financier français seront remplacées par des références européennes : ainsi, le TIBEUR (Taux Interbancaire Européen).

Taux d'intérêt initial : Le taux initial du prêt est parfois plus bas que le taux qui résulterait du calcul à partir de l'index, ceci dans le but de rendre le prêt plus attractif. Ne vous déterminez pas uniquement en fonction du taux initial, et informez vous sur le montant des remboursements après la première révision.

Périodicité des révisions : Les dates de révision du taux sont fixées par l'offre de prêt, le plus souvent en fonction de la date d'acceptation de l'offre. Par exemple - c'est le cas le plus courant -, le taux peut être révisé une fois par an à la date anniversaire du prêt.

Mais la périodicité de révision peut être différente d'un an, et les dates de révision peuvent être fixées indépendamment de la date d'acceptation de l'offre (par exemple, le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année).

Incidence des variations de taux : Selon les termes de l'offre de prêt, la révision du taux peut se traduire par une variation du montant des mensualités et/ou de la durée de remboursement. Pour limiter les risques, choisissez une formule prévoyant un plafonnement des variations du taux d'intérêt (ou " cap "). D'autres formules prévoient un plafonnement de la mensualité. Soyez attentif, dans tous les cas, aux clauses d'allongement de la durée totale d'amortissement.

Conversion en prêt à taux fixe : Dans le cas où le contrat prévoit cette possibilité, le taux de l'option doit être de préférence fixé par rapport à un taux de référence de marché défini (ainsi que la marge éventuelle) dès l'origine, plutôt qu'au " meilleur taux fixe " pratiqué par le prêteur. Ce type de prêts offre en général des taux plus bas que les prêts à taux plafonnés (ou " capés "), mais s'adresse à des emprunteurs avertis qui suivront l'évolution des taux sur les marchés financiers.

Prêt à taux fixe : Prêt dont le taux est connu et inchangé pour toute la durée du prêt.

Prêt à taux variable (ou révisable) : Prêt dont le taux est révisé, selon une périodicité fixée (le plus souvent une fois par an à la date anniversaire du prêt), en fonction de l'évolution d'un taux de référence du marché ou index défini dans l'offre de prêt. Un prêt à taux variable permet à l'emprunteur de bénéficier d'un taux plus bas que le taux fixe qui peut lui être proposé, notamment dans les premières années, au moment où il reste un capital important à rembourser. Le risque est l'éventualité d'une augmentation future du taux. Ce risque peut être limité par un plafonnement du taux, de la mensualité ou de la durée de remboursement prévu dans l'offre de prêt.

TIOP : Abréviation de Taux Interbancaire Offert à Paris (PIBOR en anglais). Ce taux varie chaque jour. A partir des taux journaliers, on peut calculer des moyennes sur un mois (TIOP 1 mois), trois mois, six mois, un an.



OBSERVATION
PRÊTS SPÉCIFIQUES
PROXIMITÉ

INFORMATION

«**SLIME**»

ÉCO-PTZ

AIDES

LOGEMENT

FINANCIÈRES

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

80 bis avenue du Général Leclerc - 78220 VIROFLAY

Tél. : 01 39 50 84 72

contact@adil78.org - www.adil78.org

Ouvert du lundi au vendredi (sauf le jeudi après-midi)

Sur rendez-vous : 9h - 12h30 / 13h30 - 17h

LOCATAIRES

ÉCONOMIES

RÉNOVATION

D'ÉNERGIE

«**HABITER MIEUX**»

PROPRIÉTAIRES

HABITAT

**LUTTE CONTRE LA
PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE**

TRAVAUX D'AMÉLIORATION

FISCALITÉ

PROXIMITÉ

**PRÊTS
SPÉCIFIQUES**

URBANISME

CONSEILS

