

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ - 6^{ème} édition

Guide de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines



ASSURANCES

NEUF / ANCIEN

CONTRAT

GARANTIES

FRAIS ANNEXES

COMPTES

INVESTISSEMENT LOCATIF

ACHAT IMMOBILIER

PROPRIÉTAIRES

COPROPRIÉTÉ

OFFRE DE PRÊT

Siège social : 80 bis avenue du Général Leclerc 78220 Viroflay

Agrément par l'ANIL : 1er décembre 2006

Déclaration en Préfecture : 15 novembre 2006 modifiée le 4 novembre 2022

Numéro d'immatriculation : 0784010760

Parution au Journal Officiel : 10 février 2007

Début d'activité : 2 juillet 2007

N° SIRET : 494 578 206 000 42

Code NAF : 9499 Z

Directeur de publication : Angèle DUPONT, Directrice

Mise en page, graphismes et couvertures : Émilie GARÇON, Directrice adjointe

Rédaction et relecture : Equipe de l'ADIL78

Sources pictos : ANIL & Flaticon.com



Depuis quelques années, et plus encore aujourd'hui avec le développement de nouveaux modes d'acquisition, l'ADIL des Yvelines accompagne les usagers dans leur projet d'achat, projet d'une vie ou investissement immobilier.

Nous sommes chargés d'informer les consultants sur les moyens d'accéder à la propriété, sur l'enveloppe financière à laquelle ils peuvent prétendre en jouant des différents prêts existants, et en les accompagnant tout au long de ce processus, durant lequel peuvent se poser de multiples problématiques.

C'est la raison pour laquelle l'ADIL a souhaité mettre à votre disposition les informations qui vous seront nécessaires en tant que futurs acquéreurs ou propriétaires, afin de faciliter vos projets d'accession à la propriété.

Ce guide se compose de **14 fiches pratiques** qui vous permettront de comprendre les différentes étapes de l'accession à la propriété.

Pour un achat avec travaux, il pourra être mis en corrélation avec un autre guide de l'ADIL 78, relatif aux [aides à la rénovation énergétique](#).

Il vous est également possible de vérifier vos capacités d'emprunt par un [formulaire en ligne](#), demandant une simulation financière, sur la base de quelques informations pré-remplies par vos soins.

Par ailleurs, les juristes de l'ADIL 78 restent à votre disposition pour toutes les précisions dont vous auriez besoin, n'hésitez pas à les contacter au 01 39 50 84 72 ou à les rencontrer dans l'une de nos 21 permanences.

L'équipe de l'ADIL des Yvelines

Sommaire

PARTIE 1 - Définir son projet d'achat		
Fiche 1	Les éléments à prendre en compte	6
Fiche 2	Les précautions à prendre avant d'acheter en copropriété	7
Fiche 3	Les précautions à prendre avant l'achat d'un bien (neuf ou ancien) ou d'un terrain	8
Fiche 4	La fiscalité immobilière	10
PARTIE 2 - Établir son budget		
Fiche 5	Le prêt principal à solliciter	12
Fiche 6	Le prêt à taux zéro [PTZ]	13
Fiche 7	Les autres prêts complémentaires	14
Fiche 8	Les assurances et garanties	15
PARTIE 3 - Connaître la procédure juridique		
Fiche 9	La procédure d'achat	18
Fiche 10	Les types d'acquisitions classiques	19
Fiche 11	Les garanties de construction	20
Fiche 12	Les liens entre les statuts civils et l'achat immobilier	21
PARTIE 4 - Penser l'accession autrement		
Fiche 13	L'accession aidée	24
Fiche 14	L'investissement locatif	25
Annexe	L'ADIL et vous	26

PARTIE 1 :

Définir son projet d'achat

- # **La géolocalisation** : Le bien ou le terrain envisagé peut être à proximité des services. Si ce n'est pas le cas, il faut prendre en compte dans l'enveloppe du projet : le rachat d'une nouvelle ou seconde voiture, l'abonnement au transport en commun, le coût du périscolaire, etc...
- # **Les projets alentours** : Le bien ou le terrain aura-t-il pour voisin le passage du futur tramway ? Il sera important de vous renseigner auprès des services de la mairie, de consulter le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ainsi que de vous informer auprès des différents voisins.
>> Les gros projets auront un impact sur le prix de votre bien si jamais vous deviez le vendre. Ils peuvent également vous permettre de négocier le prix actuel.
- # **Les travaux** : Aux travaux prévus qu'il faut forcément prendre en compte dans le budget total d'un projet, il faut également faire face aux imprévus ! Il est donc raisonnable de leur allouer une partie du budget à estimer.
- # **Les frais annexes** : Bien qu'annexes, mis bout à bout les frais du même nom emportent une part du budget (Cf. [brochure ANIL](#))

A la lecture de tous ces éléments à prendre en compte, vous vous demandez comment savoir si un tel projet sera viable financièrement ?

Le **taux d'effort** d'un ménage doit être, en principe, inférieur à 33% pour éviter que les prétendants à l'accession ne tombent dans le surendettement.

Toutefois, les banques apprécieront au cas par cas, notamment en fonction du reste à vivre.

Voici un calcul simple pour déterminer si vous respectez votre taux d'effort :

(Mensualité envisagée / (ensemble des revenus sauf allocations familiales – les charges du ménage)) x 100 = moins de 33 % ?

Mensualités envisagées : 1 000 €	/	2 adultes : 1 500 €/pers./mois 3 000 €	–	Crédit (charges) : 150 € / mois	x 100 =	35,08 %
---	---	---	---	--	---------	----------------

Ils seront donc au dessus du taux d'effort ! Pour être viable, leur projet devra reposer sur des mensualités d'environ 900€, quitte à réduire un peu l'[enveloppe du budget](#) ou étaler la durée du prêt.



Liens utiles :

Un conseiller juriste établit votre diagnostic de financement grâce au :
[Simulateur de prêt en ligne réalisé par l'ADIL78](#) et accessible sur le site internet

Consultez le site « meilleurtaux » :
[Baromètre des taux immobiliers](#)

En achetant en copropriété, les futurs acquéreurs prennent par à un tout, appelé le syndicat des copropriétaires réunissant l'ensemble des propriétaires de cette copropriété. Ils s'obligent donc les uns envers les autres à participer à l'entretien des parties communes et des frais en découlant, fonction des tantièmes de copropriétés, attachés à chaque lot (partie privative + partie des parties communes).

Ces charges mensuelles doivent être prises en compte dans le budget des futurs acquéreurs, s'ajoutant aux mensualités de prêts.

Avant d'acheter, **il faut donc vérifier plusieurs points :**

- # L'annonce immobilière comprend des indices sur le nombre de lots (petite ou grande copropriété) et le montant des charges ;
- # Le carnet d'entretien et les PV des précédentes AG de copropriété présentent l'état de l'immeuble et les travaux votés et à réaliser. Il peut être utile de se faire accompagner d'un professionnel, pour vérifier l'état des parties communes, qui pourraient nécessiter de travaux ;
- # Les [différents diagnostics](#), repris désormais dans le diagnostic technique général ;
- # Le règlement de la copropriété, qui permet aux acheteurs de se rendre compte de ce qui est réellement une partie commune ou privative (la question des murs et sols par exemple), et des accords nécessaires pour tels ou tels aménagements ;
- # La [fiche synthétique](#) sur l'état financier de la copropriété.

Une fois que l'acquéreur a tous ces éléments en main, communiqués par tout moyen, même de façon dématérialisée, il dispose d'un délai de 10 jours pour se rétracter, par courrier recommandé avec AR.

A contrario, si l'acquéreur persiste, à partir de l'annonce de vente par notaire, il deviendra redevable des provisions pour charges et des appels de fonds pour travaux, même si aucune AG n'est passée depuis qu'il a acheté le bien.

Qu'en est-il du lotissement ?

Comparable à la copropriété en pratique, le lotissement doit être aussi sujet à précautions :

- # Bien que le terrain soit constructible (viabilisé et raccordé), la faisabilité du projet doit être vérifiée au regard du règlement de lotissement, du cahier des charges, de l'arrêté de lotir, des travaux imposables par le lotissement ;
- # La prise en charge dans le coût de construction, des frais de raccordements (branchement de la maison aux réseaux existants) ;
- # Le montant des frais annexes (taxe foncière et taxe d'habitation annuelles et taxe d'urbanisme suite à la construction) ;
- # Les droits attachés au sol : le [bornage](#) réalisé normalement par le vendeur et les servitudes privées.



Liens utiles :

Consulter la plaquette de l'ANIL :

[L'achat en copropriété](#)

Consulter le guide de l'ADIL78 sur « La vie en copropriété » :

[En page 16](#)

Pour un logement ancien :

- # Des **travaux imprévus** peuvent être à ajouter à la liste des dépenses. Certains travaux plus ou moins prévisibles au vu de l'état du bâti, plus ou moins apparents (si ils ne le sont pas et que le vendeur n'en a pas fait mention – obligation d'information – la théorie des vices cachés pourra être utilisée pour demander la nullité de la vente ou une diminution du prix).
>> Il est donc essentiel de prévoir une part du plan de financement supplémentaire pour les aléas.
- # Il est important également de s'assurer que le logement est bien **raccordé au réseau public des eaux usées**.
- # **Si le bâti a plus de 15 ans**, un **diagnostic technique** doit être effectué sur la solidité de l'ouvrage, notamment concernant le clos, le couvert et les canalisations.
- # En cas de **rénovations lourdes effectuées depuis moins de 10 ans**, il est nécessaire de demander l'**assurance dommage-ouvrage** au vendeur.



Les copropriétés de plus de 15 ans doivent avoir mis/ mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux, qu'il sera utile de consulter !

Pour un logement neuf :

- # Les communes peuvent avoir des droits de préemption dans des **zones de préemption urbaine**. Cela signifie que le bien doit être proposé à la commune qui a deux mois pour accepter ou non l'offre.
 Si cela n'a pas été fait, la vente peut être annulée, la **prescription pour nullité est de 5 ans**, ce qui fragilise la vente.
- # Se renseigner auprès de la mairie des **projets pour le quartier**. En effet, il est important de prendre en compte les projets futurs qui pourraient **dévaluer ou réévaluer** le prix de vente du bien.
- # Il est important de vérifier que les garanties toujours en cours sont réelles et de s'assurer de leur transfert : décennale et dommage-ouvrage.

Précautions communes aux deux types de bien :

- # Il est important de s'assurer de la **performance énergétique** du bien convoité. En effet, si le bâti est énergivore, plusieurs postes de dépenses supplémentaires seront possibles :
- # Des factures importantes de consommation seront à prévoir ;
- # Des travaux de mise aux normes pourront être demandés dans le futur, ceci étant dans un objectif de bâti propre voir positif.
- # Il faut donc se garantir de la **réglementation RT2020** ou d'un label, par exemple BBC (bâtiment basse consommation), pour le neuf, et se référer aux étiquettes énergétiques de « **consommation énergétique** » et « **émission de GES** » (gaz à effet de serre), pour les logements anciens (entre A et D, si possible).

Pour un terrain :

- # Il est important de se renseigner sur **la viabilisation** du terrain :
 - » Dans le cadre d'un lotissement, le terrain est constructible donc forcément viabilisé. Ce qui n'est pas le cas hors lotissement, ces frais devront donc être pris en compte et si possible ajoutés au contrat de construction.
 - » Dans tous les cas, **des frais de raccordements** s'ajouteront et devront être indiqués dans le contrat de construction.



La mairie peut normalement renseigner sur les frais de raccordement et, le vendeur est, quant à lui, tenu de vous informer sur la situation du bien en termes d'assainissement.

Le raccordement doit être fait dans un délai maximal de deux ans.

- # Il est utile de demander si le **bornage** a été réalisé ou non. En effet, hormis dans le cadre d'un lotissement, le bornage n'est pas obligatoire pour procéder à une vente.
- # De ce fait, s'il n'a pas été effectué, il sera à votre charge de le faire. Le coût de cette opération peut donc faire l'objet de négociation pour la diminution du prix de vente.
- # Une **étude du sol** doit être réalisée afin de connaître les caractéristiques de celui-ci, qui pourrait **freiner les travaux** ou **faire perdre de la valeur au terrain** (sol poreux, ancienne décharge,...).
- # Il peut être utile de demander à la mairie de délivrer un **certificat d'urbanisme**, pour s'assurer que le projet est réalisable. Ce qui peut-être vérifier en consultant le PLU (plan local d'urbanisme).



Infos utiles :

- » Dans le cadre de l'achat d'un bien en copropriété, neuf ou ancien, il est important de vérifier la stabilité financière et les travaux à prévoir ([Cf. fiche n°2](#))
- » Le fait que les propriétaires, faisant état d'une déclaration d'achèvement des travaux, soient [exonérés de taxe foncière](#) pendant deux ans est un levier majeur.

Emprunt :

Frais d'ouverture de dossier (à négocier !)
 + Coût d'assurance
 + Frais de notaire (en cas d'hypothèque).

Honoraires :

Agence ou notaire
 Pour le notaire, frais de mutation, frais d'imposition (taxe de publicité foncière, TVA, enregistrement, contribution à la sécurité immobilière - CSI), rémunération propre du notaire et débours (actes à effectuer).
 Le notaire demandera une avance en début de procédure, le trop perçu vous sera rendu ou le notaire vous demandera de compléter, en fin d'achat.



	TVA	Enregistre- ment	Départe- ment	Commune	Assiette	CSI (contribution de sécurité immobilière)	Autres
Neuf		OUI					
VEFA	OUI		OUI		OUI	OUI	Révision du prix
Existant		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	Frais de copropriété à prévoir
Terrain entre particuliers		OUI					Taxe et certificat d'urbanisme
Terrain avec un professionnel	OUI	OUI mais limités					Taxe d'urbanisme + certificat d'urbanisme
Construction	Incluse dans le prix global du constructeur		OUI	OUI			Taxe d'aménagement + participation à l'assainissement local + frais de branchement aux réseaux

**Taxes :**

Foncière, habitation, enlèvement des ordures ménagères, spécifiques.
 Se renseigner **avant**, en mairie ou aux impôts !

Frais annexes :

- Déménagement,
 - Aménagement,
 - Assurance habitation.

**Infos utiles :**

- » Construire en zone ANRU permet de bénéficier d'une TVA réduite.
- » Acheter dans le neuf permet une exonération de la taxe foncière pendant 2 ans.

PARTIE 2 :

Établir son budget

Il est aujourd'hui possible, pour les futurs acquéreurs, de mettre en concurrence l'ensemble des banques et non plus de se limiter exclusivement à celle gérant leurs comptes.

Il est donc important de comparer les offres les plus avantageuses, et ce, dès le choix de la nature du prêt !

	Par quelles banques ?	A quel taux ? (sur 25 ans)	A quelles conditions ?	Caractéristiques
Prêt bancaire simple	Toutes	3,3% en moyenne <i>Consultez le baromètre meilleurs taux</i>	A l'appréciation des banques (un crédit est un droit accordé, pas une obligation pour les banques)	» Frais de dossier, de notaire,... peuvent être pris en compte; » Tout se négocie (frais, taux, assurance...) >> Faites jouer la concurrence !
Prêt à l'accession sociale (PAS)	La plupart	5,5% en moyenne	Sous plafonds de ressources (identiques à ceux du prêt à taux zéro)	» Frais de dossier limités; » Inscription hypothécaire avec exonération de taxe de publicité foncière; » Ouvert à des projets limités (résidence principale, conditions de surface...)

Par ailleurs, la mise en place de l'information de l'emprunteur est aujourd'hui encadrée : les banques ont **un devoir de mise en garde** et d'informations.

Informations que les acquéreurs peuvent mettre en pratique grâce à la création d'une [fiche standardisée européenne](#) (FISE), que les banques sont obligées de leur délivrer au plus tard au moment de l'offre de prêt.



L'absence de délivrance de cette fiche peut faire perdre aux banques leurs droits aux intérêts !

L'absence d'apport peut freiner les banques, que faire dans ce cas ?

Lorsque les acquéreurs possèdent **un Plan ou un Compte Épargne Logement** (PEL / CEL), il peut être utile de le débloquent, afin de se constituer un apport, rassurant ainsi les banques ou couvrant les frais non compris dans le prêt à l'accession sociale.

Il est également possible de prouver aux banques le paiement continu de ses loyers, vu ici comme une capacité à épargner chaque mois.



Infos utiles :

- » Le prêt PAS n'ouvre plus droit aux APL Accession dans le neuf depuis le 1er janvier 2018 et dans l'ancien à compter du 1er janvier 2020. Ces APL pourraient toutefois perdurer dans l'ancien en zone tendue.
- ➔ Renseignez-vous auprès de la CAF !

Le PTZ est un prêt délivré par la plupart des banques (convention avec l'État), suite à une volonté de rénover énergétiquement le bâti. Ce prêt est sans intérêt et a un certain nombre de conditions et d'avantages.

A quelles conditions ?

- # Le PTZ n'est accordé que sous plafonds de ressources par rapport aux revenus N-2 et à la composition du ménage au moment de la signature et destiné à vivre dans le logement.
- # **Obligation de primo-accession** : une attestation sur l'honneur doit être signée par l'emprunteur pour certifier qu'il n'était pas propriétaire durant les deux années précédentes (sauf exceptions).
- # **Achat à titre de résidence principale** : le logement doit être habité à titre de résidence principale pendant 6 ans et au moins 8 mois par an.

Pour quel projet ?

Il existe plusieurs situations pour utiliser le PTZ, mais celles qui reviennent le plus souvent sont :

- # Acheter/construire dans le neuf en toute zone;
- # Acheter dans l'ancien avec un montant de travaux équivalent à 25% du coût total de l'opération et un gain énergétique permettant d'obtenir une étiquette de performance E, *en zone B2 et C*;
- # Acheter son logement social ou un logement vacant du parc social.

Et en pratique ?

Le montant du PTZ dépend du montant du prêt principal, qu'il ne peut excéder, et de la localisation du bien (zonage) x 40%.

En zone B2 et C, la quotité est de 20% pour des achats dans le neuf et 10% pour la vente HLM.

Un seul PTZ par ménage et par opération !

Le logement ne peut en théorie être loué pendant 6 ans, sauf pour (si le prêt est postérieur à 2016) :

- # Un logement acheté en vue de la retraite, qui interviendra dans moins de 6 ans ;
- # Des changements professionnels et sociaux : mutation professionnelle, décès, divorce, rupture du Pacs, invalidité, incapacité, chômage de plus d'un an.

>> Si c'est le cas, les loyers et ressources du locataire devront être plafonnés comme du locatif social.



La location ne pourra durer plus de 6 ans. Au terme de ce délai, si vous ne pouvez reprendre le bien pour y vivre à titre de résidence principale, la vente devra être envisagée.

>> Le PTZ ne finance pas les projets d'investissement locatif !



Liens utiles :

Consulter :

[Simulateur de prêt PTZ ANIL](#)

Lire :

[Livret sur l'accession aidée : partie sur le PTZ](#) réalisée par l'ADIL78 en septembre 2024

Le prêt pour les employés du secteur privé >> [le prêt accession d'Action logement](#) :

Accordé aux salariés des entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus, ce prêt intervient pour trois types de projets, à savoir un achat :

- » Dans le neuf avec une condition de performance énergétique;
- » En accession aidée (BRS ou PSLA);
- » Dans le parc social avec un étiquette énergétique de A à E.

La [durée du prêt est au maximum de 25 ans](#), pour un subventionnement à hauteur de 40% du coût total de l'opération, avec des plafonds différents selon le zonage, mais maximal de 30 000 € avec un taux à 1%.

Les fonds sont versés au plus tard 3 mois après l'acquisition du logement ou 1 an après la déclaration d'achèvement des travaux.



Ce prêt est soumis à des plafonds de ressources et à la condition de primo-accession ou de non possession durant 10 ans.

Action Logement délivre également un prêt aux salariés du secteur agricole ([le prêt agri-accession](#))

Les prêts pour la fonction publique :

Il existe de très nombreux [prêts](#) et [avantages spécifiques](#) pour les professionnels du service public.

Certaines mutuelles de ministères mettent en place des dispositifs financiers favorables à leurs fonctionnaires, par exemple le ministère de l'éducation ou de la justice.

D'autres ont opté pour l'instauration d'avantages, tels que le [Fonds Mutuel de Garantie des Militaires](#).

Bien que tous ne soient pas avantageux, il est judicieux de penser à les actionner, afin tout au moins de comparer les avantages qui en découlent.

➔ Renseignez-vous auprès de votre service Ressources Humaines ou du Ministère compétent !

Les prêts en fonction de l'âge :

Certaines collectivités ou banques dispensent des prêts ou aides complémentaires à l'achat pour les jeunes acquéreurs (en plus de leur assurance qui sera déjà moins élevée).

De la même manière, certaines caisses de retraites prévoient des compléments pour aider au financement des projets de leurs adhérents.



Infos utiles :

Ne surtout pas hésiter à solliciter tous les acteurs possibles :

- » Les ressources humaines pour les prêts employeurs privés ou publics ;
- » Les caisses de retraites ou de prévoyances ;
- » Les collectivités : même si en Ile-de-France, et plus précisément dans les Yvelines, aucun prêt n'est délivré, à notre connaissance.

L'assurance décès - invalidité :

S'il n'y a qu'un seul emprunteur, l'assurance le couvre à 100%, sauf exceptions (clause d'exclusion).

A contrario, face à des co-emprunteurs, l'assurance sera calculée par tête (quotité) en fonction des risques encourus par l'un et l'autre. En cas de décès, le crédit est remboursé à hauteur de la quotité du co-emprunteur décédé.

Exemple : le co-emprunteur ayant le plus gros salaire sera le plus protégé des deux car s'il venait à mourir, resterait, face au crédit, le co-emprunteur ayant le plus petit salaire.



Pour souscrire une telle assurance, l'emprunteur devra remplir un questionnaire santé. En effet, bon nombre de « sujets à risques » sont potentiellement exclus de cette assurance (par exemple, les sports à risque et les conduites dangereuses pouvant entraîner le décès (ivresse notamment)).

- # **Attention aux fausses déclarations**, si les assurances se rendaient compte que vous avez caché un élément de santé compromettant, celles-ci pourraient utiliser la notion de **fraude**.
- # **Concernant l'invalidité**, il faudra faire attention aux différents types d'invalidité couvert :
 - » **la perte totale et irréversible** (remboursement intégral du prêt),
 - » **l'incapacité totale de travail** (prise en charge des mensualités pendant l'arrêt, suite à un délai de carence de 90 jours en moyenne)
 - » **l'invalidité permanente totale ou partielle** (prise en charge différentes par les assurances selon le contrat).

L'assurance perte d'emploi :

Cette assurance **prend en charge les mensualités face à la perte d'emploi** de l'emprunteur. Toutefois, elle est assez limitative et ne vaut, la plupart du temps, que pour les salariés en CDI, ayant une certaine ancienneté dans l'entreprise.

Cette assurance varie sensiblement quant à la durée, à l'âge limite, à la durée de période de chômage consécutive, au **délai de carence** (entre 6 à 12 mois) pendant laquelle, suite à la signature, l'emprunteur ne sera pas couvert même en cas de chômage.

Par ailleurs, un second délai de carence appelé **délai de franchise** est à prévoir après le versement des Assedic.

Pour finir, le pourcentage et la durée de remboursement sont également limités, l'emprunteur ne sera pas couvert dans le cadre d'un chômage de longue durée.

Les garanties :

Que se passe-t-il en cas de vente du bien soumis à hypothèque ?

En cas de remboursement anticipé, la banque atteste de ce remboursement >>> main levée d'hypothèque >>> frais pour l'emprunteur.

Il est possible de diminuer ces frais, en transférant l'hypothèque sur un nouveau crédit si l'emprunteur vend son bien pour en acheter un autre.

Tableau récapitulatif des garanties :

	Hypothèque	Privilège du prêteur de deniers (PPD)	Caution
Principe	En cas d'impayé de mensualité, la banque saisit votre bien, afin de récupérer la somme prêtée sur le prix de vente du bien.	Le PPD ne sert d'hypothèque que pour de l'achat et non de la construction.	Un organisme financier agréé par la banque se porte garant, qui se retourne contre l'emprunteur si celui-ci est amené à payer à sa place
Avantages	N'empêche pas la vente du bien par l'emprunteur.	Moins cher que l'hypothèque. N'empêche pas la vente.	Récupération d'une partie de la somme versée à la caution en fin de prêt ou en cas de vente. Pas de frais de notaire. Pas de frais de main levée en cas de remboursement anticipé.
Inconvénients	Constat par acte notarié nécessaire. Frais de main levée en cas de remboursement anticipé.	Constat par acte notarié nécessaire. Publicité au service de publicité foncière dans un délai de 2 mois après la vente.	Le cautionnement n'est pas un droit, mais une possibilité, l'emprunteur peut se le voir refuser.
Coût	Émoluments de notaire (fixés) + Contribution de sécurité immobilière (inscription au bureau des hypothèques) + Taxe de publicité foncière	Émoluments + Contribution de sécurité immobilière	Commission (pourcentage du montant du prêt ou forfait) + Contribution au Fonds mutuel Remarque : Certains établissements permettent d'alléger ces cautions pour les jeunes.

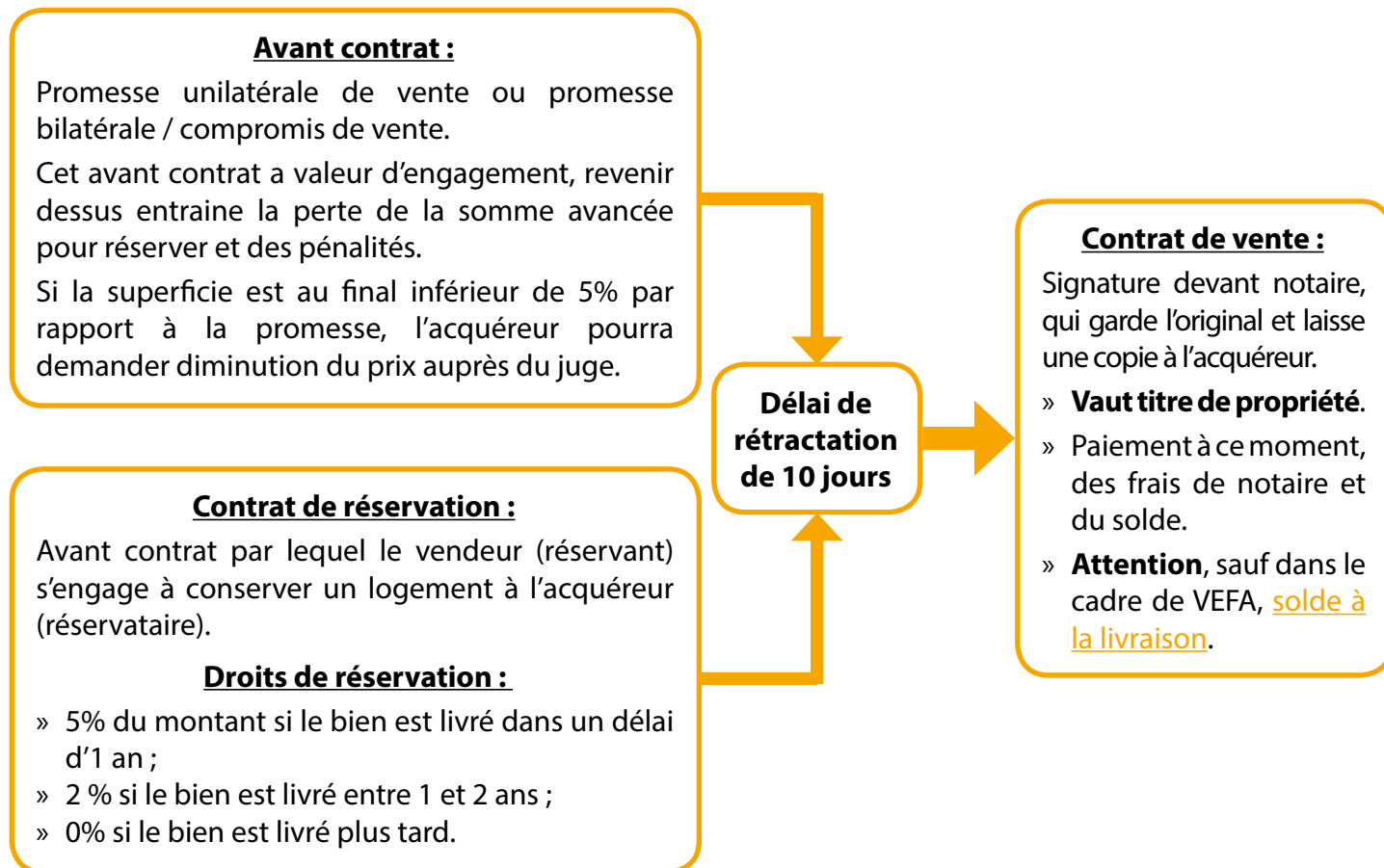


Infos utiles :

- » Il est **possible de souscrire une assurance, plus protectrice**, autre que celle de la banque (contrat de groupe), il est donc important de mettre en concurrence celles-ci. Et ce, même durant le contrat, puisqu'il est désormais possible de le **résilier à tout moment**.
- » Action Logement développe également **sa propre assurance emprunteur**.

PARTIE 3 :

Connaitre la procédure juridique



Qu'est ce qui doit apparaître dans un avant contrat ?

Il doit faire apparaître les mentions essentielles : prix, superficie, description détaillée, servitudes, diagnostics et date de signature du contrat de vente.

Clauses suspensives : permis de construire purgé de tout recours, vente du précédent bien, obtention d'un prêt.

A quels diagnostics faire attention ?

Depuis 2007, le diagnostic technique doit comprendre : performance énergétique (valeur informative), état des installations de gaz et d'électricité, les constats plomb et amiante et les indications de plans de prévention des risques naturels ou technologiques. **Ces diagnostics doivent permettre de diviser la répartition des travaux ou négocier le prix.**



Les biens en mono-propriété (avec une étiquette G, F ou E) doivent désormais faire l'objet d'un audit énergétique avant la vente.



Liens utiles :

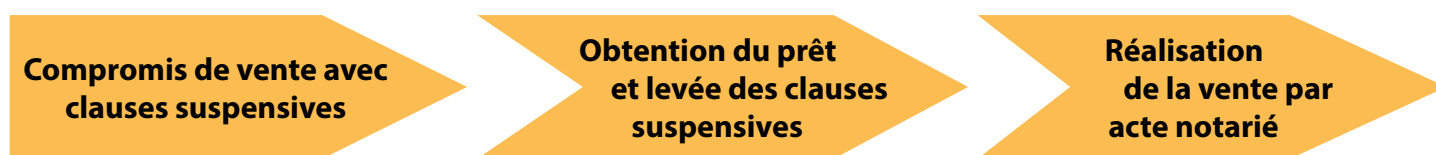
Consulter la plaquette de l'ANIL :

[Les étapes importantes d'un achat](#)

Il existe plusieurs parcours pour accéder à la propriété : vente de gré à gré ou adjudication immobilière (suite à saisie), contrat d'entreprise, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat de construction de maison individuelle, viager libre ou occupé.

Cependant, **deux types principaux sont à relever.**

L'achat d'un bien existant :



Plusieurs clauses suspensives peuvent être insérée dans un compromis de vente, même si la plus connue est celle d'obtention de prêt sous 2 mois. En effet, si des documents restent à apporter ou des travaux à effectuer au frais du propriétaire actuel, ces conditions de réalisation de la vente peuvent être rajoutées.

L'achat d'un bien à construire :

>> Le contrat de construction de maison individuelle [CCMI]



Avant de signer un CCMI avec ou sans plan, il est important de mettre en concurrence les différents constructeurs et il faut que :

- » le maître d'ouvrage (acquéreur) soit propriétaire du terrain et ait obtenu son prêt ;
- » le permis de construire soit purgé de tout recours ;
- » les assurances livraison et dommage-ouvrage aient été prises ;
- » les plans soient signés des deux parties avec date d'ouverture et de fin de chantiers (prévoir des pénalités de retard).

L'acquéreur a **10 jours pour se rétracter sans perdre d'argent**. Après coup, cela ne sera possible que si le contrat n'a pas pu être conclu.

Pour modifier les plans, il est recommandé de faire une demande avec accusé de réception, ajoutés ensuite au contrat par un avenant chiffré.

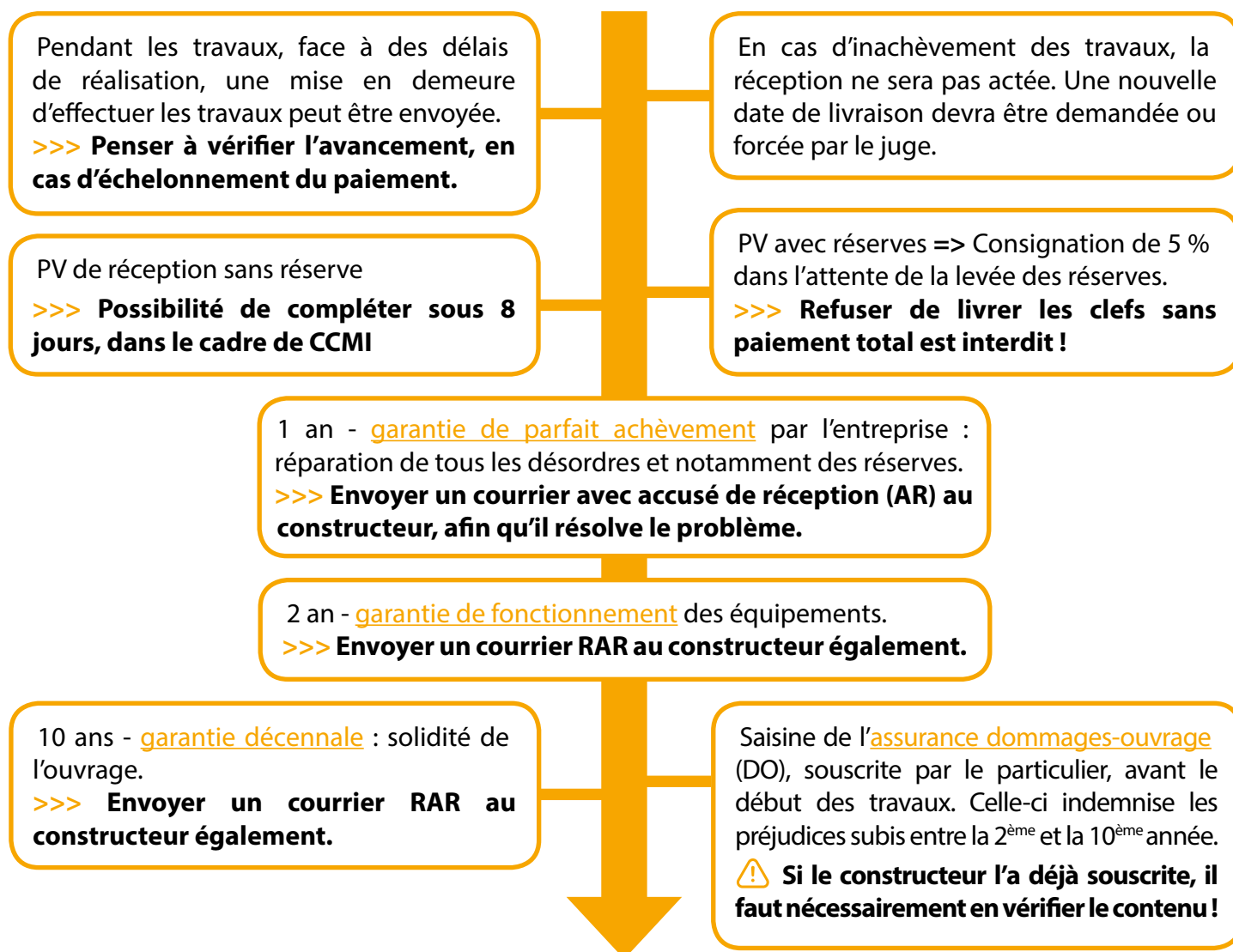
Lors de la livraison, si l'acquéreur est accompagné d'un expert, celui-ci perd son délai de 8 jours pour compléter les réserves apportés au PV de réception.

>> La Vente à l'état futur d'achèvement [VEFA] - bien collectif



Dans le cadre de la VEFA, l'échelonnement des paiements est encadré et une somme peut être conservée en cas de réserves indiquées lors de la livraison.

Les garanties lors de la construction de sa résidence :



Il sera nécessaire également pour le particulier de **souscrire à une assurance multirisques**, pour être couvert des faits découlant de la construction ayant eu lieu après la réception. Celle-ci engendre un transfert de responsabilité.



Dans le cadre d'un CCMI, cette assurance doit être prise dès lors que la construction est hors d'air et hors d'eau.



Infos utiles :

Le **CAUE** sera l'intermédiaire idéal pour les personnes qui désirent construire ou rénover et souhaitent obtenir des conseils propres à assurer la qualité architecturale des projets et une bonne insertion dans le paysage.

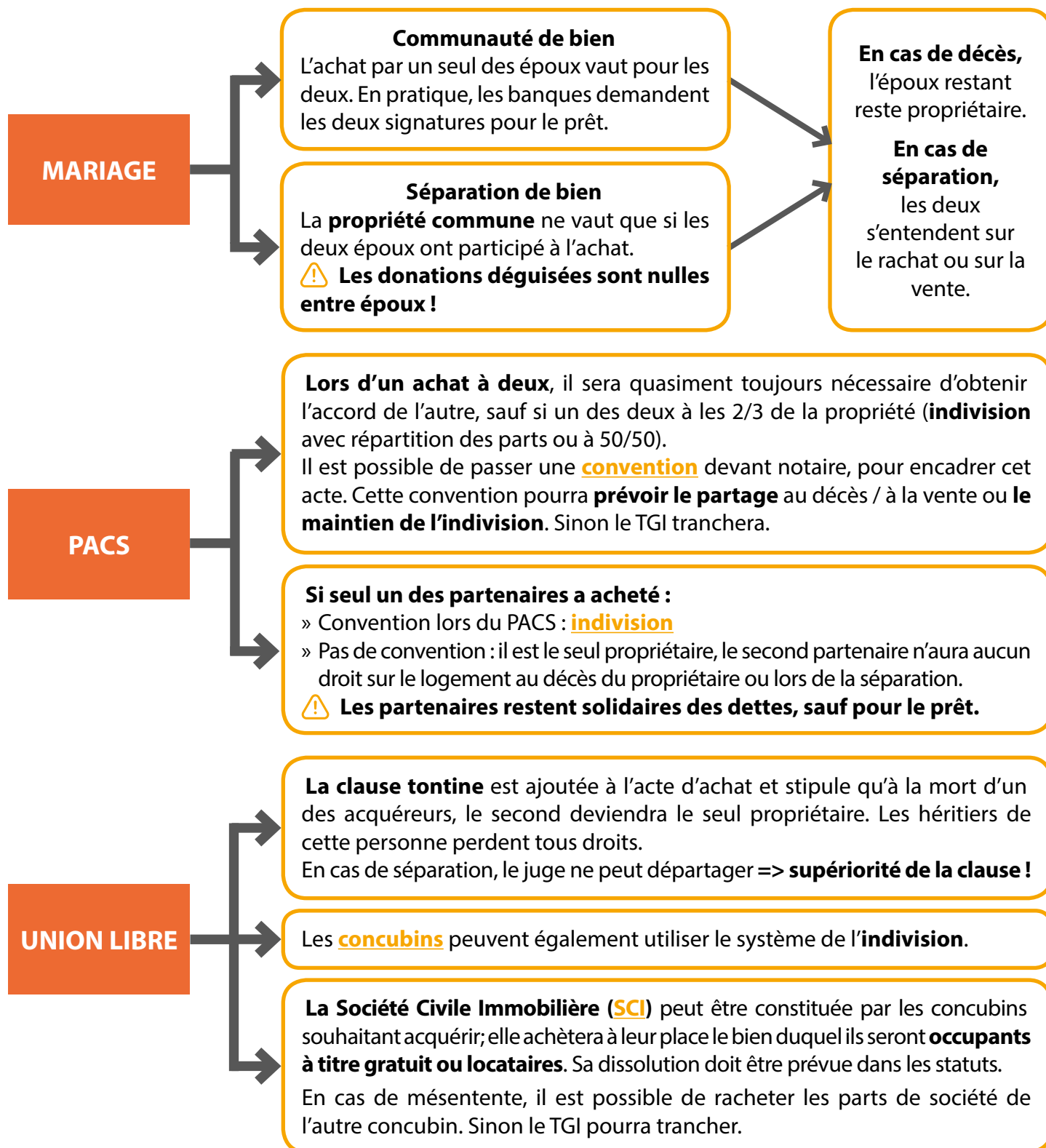
CAUE des Yvelines

3 Place Robert Schumann
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

Tél. : 01 30 48 00 14

caue78@caue78.com

Du lundi au vendredi (sur rdv)
de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30



Infos utiles :

Le notaire sera la mieux placé pour vous aider à faire un choix ou rédiger ces actes !

PARTIE 4 :

Penser l'accession autrement

Le Prêt Social Location Accession [PSLA] :

Accession qui se fait en deux temps, une phase locative (loyer + redevance) et une phase acquisitive après levée d'option et transfert de prêt et de droits sur le bien.



Pour en bénéficier, il faut que les titulaires du contrat de location-accession occupent le logement à titre de résidence principale, soit sous plafonds de ressources; aient des ressources inférieures aux plafonds PTZ au moment de la signature du contrat de location-accession.

Les avantages	Les garanties
» Le locataire paye dans un premier temps une redevance (qui correspond à un loyer + fraction acquisitive) et lorsqu'il choisit de levée d'option, la mensualité de prêt ne peut excéder la dernière redevance versée. » Une TVA à 5.5% si le locataire lève l'option dans les 5 ans; » Une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans à compter de l'achèvement et au prorata des années restantes après la levée d'option.	# La garantie de rachat : sur demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze ans à compter de la levée de l'option, envoyée dans un délai d'un an suivant la survenance d'un événement dont la liste est fixe. # La garantie de relogement : si le locataire ne souhaite pas lever l'option, le vendeur a l'obligation de lui proposer 3 offres de relogement adéquat.

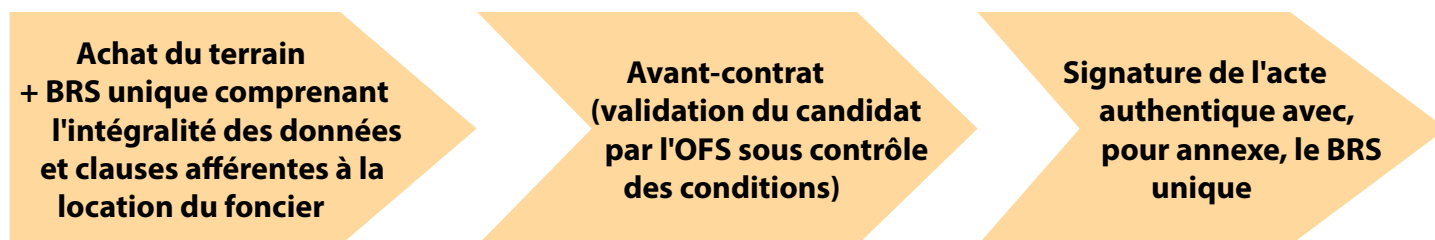
Le Bail Réel Solidaire [BRS] :

Sur un fond de VEFA classique, et par le biais d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), le Bail Réel Solidaire permet une diminution du coût d'achat par la **dissociation entre le foncier et le bâti**.

L'OFS reste propriétaire du foncier (du terrain), qu'il loue aux acquéreurs réunis en syndicat de copropriétaires, et qui paient une redevance mensuelle en contrepartie. Ce mécanisme permet une décote de 30 à 40% par rapport à un bien acquis classiquement.

Le propriétaire l'est pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans (80 ans dans les Yvelines) et ne peut vendre que sous conditions (*de ressources et de résidence principale*) et avec une plus-value encadrée.

L'OFS a fait le choix d'offrir des garanties similaires au PSLA.



Infos utiles :

Suivez "l'actualité BRS" en vous inscrivant à notre newsletter >>> [l'ADIL vous informe](#)

Investir avec "Loc'Avantages"

La réduction d'imposition s'applique pour les conventions signées avant le 31 décembre 2027.

Quel projet ?

Il faut acheter en vue de mettre en location un bien de manière encadrée, avec [des aides peuvent être disponibles] ou sans travaux prévus mais répondant aux normes de décence et de performance énergétique, à minima.

Quels engagements ?

Il faut louer en nu à usage de résidence principale, à des plafonds de loyer limités et à des personnes sous plafonds de ressources.



Il ne faut pas louer à un membre de son foyer, un ascendant ou descendant.

Le logement doit justifier d'une qualité énergétique, attestée par la fourniture d'un DPE (à partir de E, ou inférieur à un certain seuil de consommation énergétique).

Le bail doit avoir été signé au plus tôt 2 mois avant l'enregistrement de la convention.

La convention est d'une durée de 6 ans.

Quels avantages fiscaux ?

Les propriétaires domiciliés en France pourront bénéficier d'une réduction d'impôts, de 15 à 60%, en fonction du loyer pratiqué et du passage par l'intermédiation locative.

Investir avec "Denormandie"

Le dispositif est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027 et permet d'obtenir un avantage fiscal pour la mise en location encadrée d'un bien en secteur limité.

Quel projet ?

Il faut que le projet réponde à plusieurs critères cumulatifs :

Acheter dans l'ancien avec un projet de travaux conséquent: de rénovation atteignant 25% de l'enveloppe ou de transformation de locaux non destinés à l'habitation à l'origine. Le tout avec une étiquette minimale après travaux en E.

Acheter dans des secteurs spécifiques :

- » En commune ayant une ORT¹ ou avec un besoin de réhabilitation important ;
- » En copropriété faisant l'objet d'une procédure de rétablissement ou étant dans le périmètre d'une ORCOD².

Quels engagements ?

Il faut louer en nu à usage de résidence principale à des plafonds de loyer limités et à des personnes sous plafond de ressources.

Il faut avoir fait réaliser les travaux par un professionnel avant la fin de l'année N+1 suivant l'achat et mettre en location dans un délai de 12 mois suivant l'acquisition.

Quels avantages fiscaux ?

Le % de réduction d'impôt dépend de la durée de conventionnement (6 à 12 ans). Ce % s'appliquera alors sur le coût total de l'opération [*achat, frais de notaires, taxes et travaux*], plafonné à 300 000 euros.

Pour bénéficier de ces avantages, il faut le préciser dans la déclaration de revenus de la 1^{ère} année avec copie du bail et de l'avis d'imposition du locataire et :

- # Des factures de travaux et de l'évaluation énergétique, pour le dispositif Denormandie ;
- # De la convention ANAH et de celle signée avec l'organisme d'intermédiation.

¹ORT : Opération de Revitalisation de Territoire / ²ORCOD : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées



Infos utiles :

Le dispositif Pinel est suspendu depuis le 1^{er} janvier 2025. Les personnes ayant engagé un investissement locatif avant cette date peuvent toujours prétendre à l'avantage fiscal convenu du fait de cet engagement.

Un guichet unique d'information sur le logement et l'habitat :

Créée à l'initiative du Département des Yvelines et de l'État, en juillet 2007, l'Agence Départementale d'Information sur le logement des Yvelines est agréée par le Ministère du Logement et l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL).

La structure associative (régie par la loi de 1901) de l'ADIL et la pluralité de ses membres garantissent l'objectivité et la qualité du service rendu aux Yvelinois, aux collectivités locales et aux acteurs de l'habitat.

Un centre d'information et 23 permanences sur 4 territoires :

Le conseil juridique, fiscal et financier, qui consiste à informer les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial, est **l'une des missions principales de l'ADIL78**.

Afin de faciliter la rencontre entre les juristes et les particuliers, nous sommes présents dans 23 points d'informations du Département :

VERSAILLES GRAND PARC

VIROFLAY - Siège de l'ADIL
80 bis avenue du Général Leclerc

FONTENAY-LE-FLEURY
Point Justice - Mairie

LA CELLE-SAINT-CLOUD
Centre Social « André Joly »

LE CHESNAY-ROCQUENCOURT
Centre Communal d'Action Sociale

VÉLIZY-VILLACOUBLAY
Mairie (Service logement)

SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

CARRIÈRES-SUR-SEINE
Mairie

MONTESSON
Mairie

CHATOU
Centre communal d'action sociale

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Point Justice

HOUILLES
Centre communal d'action sociale

SARTROUVILLE
Point Justice

MARLY-LE-ROI
Centre communal d'action sociale

GRAND PARIS SEINE ET OISE

ACHÈRES
Point Justice

LES MUREAUX
Point Justice

MANTES-LA-VILLE
Point Justice
Maison France Services

CARRIÈRES-SOUS-POISSY
Point Justice
Pôle Michel Colucci

LIMAY
Point Justice - Centre
Communal d'Action Sociale

POISSY
Point Justice

CHANTELOUP-LES-VIGNES
Point Justice

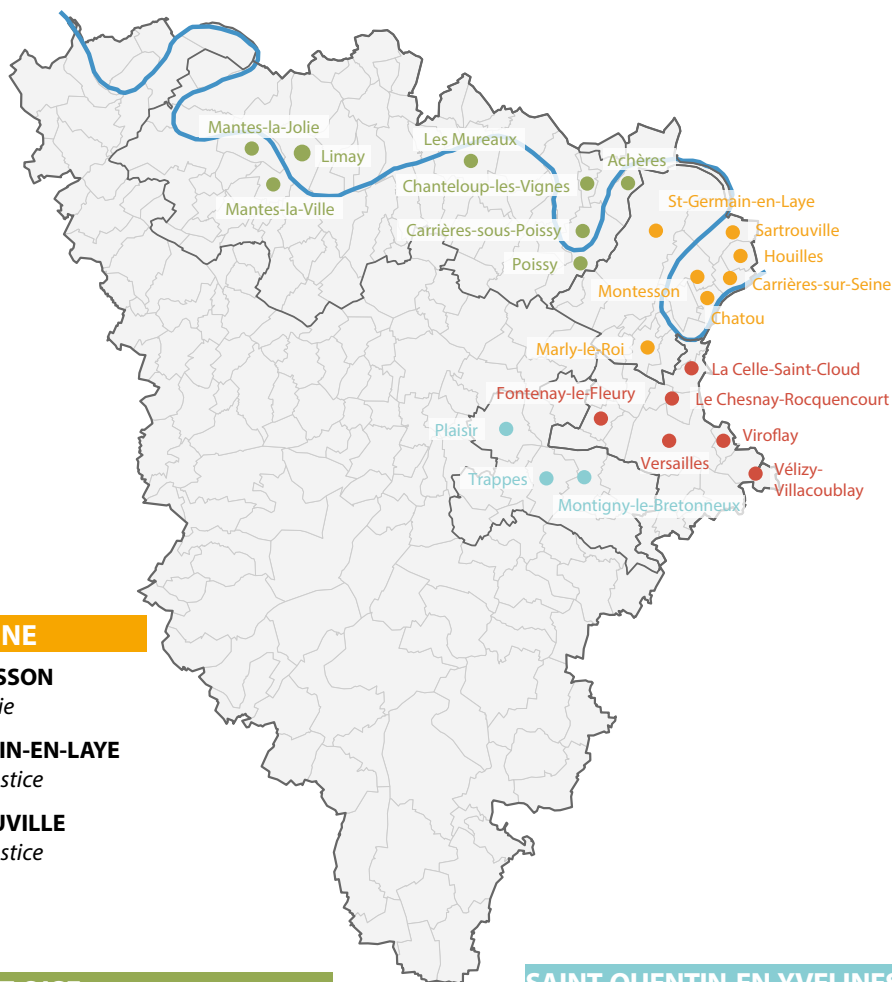
MANTES-LA-JOLIE
Point Justice - AGORA

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

TRAPPES
Point Justice

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
Mairie Principale

PLAISIR
Relais d'Accès au Droit
Maison des familles « Flora Tristan »



Des publications et brochures d'information :

Les Guides :

- « Se loger dans les Yvelines » - 6^{ème} édition
- « Rapports locatifs » - 6^{ème} édition
- « La vie en copropriété » - 1^{ère} édition
- « Rénovation énergétique » - 4^{ème} édition
[5^{ème} édition à paraître en 2025]



Les plaquettes d'information :

Achat et Vente :

- » Faire ses comptes pour devenir propriétaire
- » Devenir propriétaire - Frais annexes
- » Le contrat de prêt
- » Le PTZ pour acheter ou construire un logement



Consulter les autres plaquettes disponibles sur notre site internet (accession aidée, achat-vente, copropriété, fiscalité, rénovation énergétique, urbanisme, location)

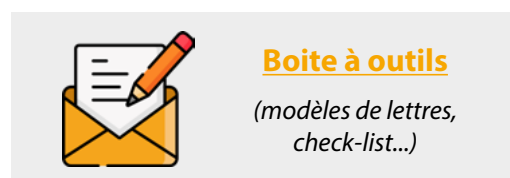
Les vidéos d'information :

Afin de mettre en avant les différentes thématiques, abordées par l'ADIL78, nous proposons des vidéos d'information. Une façon plus ludique d'expliquer des sujets d'actualités sur le logement, pour mieux les comprendre.



Et plus encore :

- » Une page dédiée au Bail Réel Solidaire
- » Les newsletters
- » Les conseils des juristes
- » Faire son diagnostic financier en ligne
- » Préparer son projet à l'aide du dossier à télécharger



Un site internet et une présence sur les réseaux sociaux :





PRÊTS & AIDES

CONTRATS

ACHAT

PROXIMITÉ

INFORMATION

LOGEMENT

PTZ

APPORT
FINANCIER

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

80 bis avenue du Général Leclerc - 78220 VIROFLAY

Tél. : 01 39 50 84 72 - contact@adil78.org

rdv.adil78.org - www.adil78.org

Ouvert du lundi au mercredi et le vendredi *[fermé le jeudi]*

De 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h

GARANTIES

INVESTISSEMENT
LOCATIF

BAILLEUR

HABITAT

PROPRIÉTAIRES

TRAVAUX

COPROPRIÉTÉ

PACS

UNION LIBRE

PRÊTS

SPÉCIFIQUES

FISCALITÉ

FINANCEMENT

URBANISME

CONSTRUCTION

CONSEILS

PLAN D'ÉPARGNE

