



COMPARATIF PRATIQUE

Votre grille pour choisir un logement à Sarcelles

Comparez les quartiers, les biens et le coût réel avant de louer ou d'acheter. Cette fiche vous aide à passer du nom d'un secteur à une décision fondée sur l'adresse exacte.

Au sommaire

- 1 Les 4 réflexes avant de comparer
- 2 Quel secteur examiner en priorité ?
- 3 Visite : les points à cocher
- 4 Du budget affiché au coût réel
- 5 Avant de candidater ou de faire une offre

Les 4 réflexes avant de comparer

Clarifiez votre projet : location longue durée, résidence principale, logement familial, premier achat ou investissement.

Mesurez le trajet porte à porte en intégrant la marche, l'attente, les correspondances et le trajet final.

Comparez l'adresse exacte, pas seulement le nom du quartier.

Calculez le coût complet : logement, charges, transports, travaux et fiscalité selon votre situation.

Quel secteur examiner en priorité ?

Secteur	Atouts à examiner	Points de vigilance	Profil potentiellement adapté
Sarcelles Village	Rues plus anciennes, maisons ou petits immeubles lorsqu'ils sont présents, identité locale	Distance exacte aux transports, état du bâti, stationnement, travaux	Personne recherchant un environnement moins uniforme
Lochères	Habitat collectif, surfaces variées, proximité variable des commerces et équipements	Charges, chauffage collectif, ascenseur, isolation, travaux de copropriété	Locataire ou famille comparant plusieurs appartements
Chardonnerettes et secteurs résidentiels voisins	Possibilité de rechercher davantage de calme, d'espace extérieur ou de stationnement	Accessibilité réelle, distance aux services et caractéristiques propres à chaque rue	Personne privilégiant un autre équilibre entre calme, espace et déplacements

SARCELLES : 4 SECTEURS, 4 AMBIANCES

COMPAREZ LES QUARTIERS POUR TROUVER CELUI QUI VOUS RESSEMBLE

	SARCELLES VILLAGE	LOCHÈRES	CHARDONNETTES	SECTEURS VOISINS
 ATOUTS	 Rues plus anciennes, maisons ou petits immeubles, identité locale	 Habitat collectif, surfaces variées, commerces et équipements	 Calme, espace extérieur, stationnement	 Choix élargi
 VIGILANCE	 Transports, état du bâti, stationnement, travaux	 Charges, chauffage collectif, ascenseur, isolation, copropriété	 Trajet, desserte exacte, écarts entre rues	 Adresses ou communes répondant à des besoins différents
 PROFIL	 Acheteur ou locataire recherchant un environnement moins uniforme	 Locataire ou famille	 Foyer arbitrant accessibilité et confort	 Candidat flexible
 CHAQUE SECTEUR A SES SPÉCIFICITÉS. À VOUS DE CHOISIR CELUI QUI CORRESPOND À VOS PRIORITÉS ! 				

INFOGRAPHIE Repères pour comparer les quartiers de Sarcelles et orienter votre recherche.

Visite : les points à cocher

- ☐ **Vérifier la surface réellement habitable**
Comparer avec la description de l'annonce.
- ☐ **Observer la luminosité et l'orientation**
Regarder les pièces à différents moments si possible.
- ☐ **Contrôler les fenêtres et l'isolation**
Repérer les signes d'inconfort ou de déperdition.
- ☐ **Examiner les parties communes**
Ascenseur, entretien, état général et chauffage collectif.
- ☐ **Demander les charges et les travaux prévus**
Pour une copropriété, vérifier aussi les travaux votés.
- ☐ **Évaluer le stationnement et l'extérieur**
Confirmer ce qui est réellement inclus dans le logement.
- ☐ **Faire le tour à pied de l'adresse**
Repérer commerces, équipements publics, nuisances et contraintes de circulation.

Du budget affiché au coût réel



1 **Pour une location**

Additionnez le loyer charges comprises, le dépôt de garantie, l'assurance, les honoraires éventuels et le coût des transports.

2 **Pour un achat**

Ajoutez au prix affiché les frais d'acquisition, le crédit, l'assurance emprunteur, la taxe foncière, les charges et les travaux.

3 **Pour un investissement**

Vérifiez le loyer réellement atteignable, la demande locative, la vacance, la fiscalité et les risques liés à la copropriété.

4 **Avant de conclure**

Comparez plusieurs annonces récentes et confirmez les informations auprès du bailleur ou du vendeur.

! Ne vous fiez pas au prix seul

Un logement moins cher mais mal desservi ou énergivore peut coûter davantage au quotidien. Un compteur d'annonces ou un prix ponctuel ne constitue pas une moyenne de marché : les montants et les disponibilités évoluent rapidement.

Avant de candidater ou de faire une offre



Préparer un dossier complet

Avoir les documents nécessaires avant la candidature.



Confirmer les conditions de l'annonce

Loyer, charges, dépôt, honoraires ou modalités de vente.



Recalculer le trajet depuis l'adresse exacte

Ne pas se limiter au nom du quartier ou de la gare.



Intégrer les charges et les travaux

Particulièrement en présence d'un chauffage collectif ou d'une copropriété.



Comparer le bien à d'autres options

Même type de logement, usage et secteur comparables.

Les prix, charges et disponibilités doivent être vérifiés sur des annonces récentes et auprès du bailleur ou du vendeur. Cette fiche est un outil d'aide à la comparaison, pas une estimation de marché.