

Attestation de domicile

Je veux obtenir un crédit immobilier

Si vous voulez financer l'achat de votre logement ou sa construction (avec ou sans l'achat du terrain), vous pouvez demander un prêt immobilier. Si la banque accepte votre demande, elle vous transmettra une offre de prêt. Avant d'accepter l'offre, vous devrez obligatoirement respecter un délai de réflexion. Mais vous pouvez choisir de refuser l'offre. Nous vous présentons les étapes à suivre.

Que peut financer un prêt immobilier ?

Un prêt immobilier doit financer la réalisation d'un projet immobilier. Il peut notamment s'agir de l'un des projets suivants :

- Acheter un terrain à bâtir
- Construire un logement
- Acheter un logement
- Acheter un logement et y réaliser des travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien
- Acheter des parts de sociétés immobilières

Quel montant emprunter ?

Montant total à financer

Vous devez déterminer le montant total de l'opération immobilière à financer, en additionnant les coûts suivants :

- Prix de vente du logement ou coût de la construction, éventuellement prix de vente du terrain
- Frais de notaire
- Rémunération de l'agent immobilier (éventuellement)
- Frais de dossier du prêt
- Frais de dossier de l'assurance emprunteur
- Coût de la garantie du prêteur (coût de la prise d'hypothèque conventionnelle ou de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers ou du cautionnement bancaire)
- Frais d'ouverture d'un compte bancaire (en cas de nouvelle domiciliation des revenus)
- Rémunération du courtier (éventuellement)

Montant de votre épargne

Pour connaître le montant de votre épargne, vous devez additionner les sommes suivantes :

- Sommes placées sur un compte bancaire, un compte épargne logement (CEL) ou un livret (livret A, d'épargne populaire ou de développement durable)
- Montant du plan épargne entreprise

Vous pouvez utiliser tout ou partie de ce montant total pour financer en partie votre projet immobilier.

Ce montant sera alors appelé apport personnel .

Capacité d'emprunt

Pour déterminer votre capacité d'emprunt, vous devez prendre en compte les éléments suivants :

- Taux d'intérêt du crédit immobilier
- Coût de l'assurance emprunteur
- Durée du prêt souhaitée
- Mensualités que vous voulez rembourser

Vous pouvez le faire à l'aide d'un calculateur :

A noter

- votre capacité d'emprunt peut être limitée par votre taux d'effort qui, en principe, ne doit pas dépasser 35 % de votre revenu par mois.
- si vous avez déjà des crédits, il peut également être utile de calculer votre taux d'endettement. Vous pouvez le faire à l'aide de ce calculateur.

Caractéristiques du prêt bancaire « classique »

Pour un même projet immobilier, la proposition faite par une banque peut être différente de celle faite par une autre banque (différence sur le taux d'intérêt notamment). Mais chaque banque prend en compte vos revenus pour déterminer son offre de prêt.

Durée

La durée d'un prêt immobilier est variable. Elle est généralement négociable avec le banquier.

En général, la durée d'un prêt immobilier ne doit pas dépasser 25 ans.

Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt est défini par la banque. Il peut s'agir :

- Soit d'un taux fixe (ce taux ne change pas pendant toute la durée du prêt, à moins que vous engagiez une renégociation ou un rachat de votre crédit durant le remboursement de votre crédit)
- Soit d'un taux révisable (ce taux varie selon l'évolution d'un taux de référence, par exemple le taux interbancaire de la zone euro).

Pour un même projet immobilier, une banque peut vous proposer un crédit immobilier avec un taux d'intérêt différent de la proposition d'une autre banque. Vous êtes libre de vous adresser à plusieurs banques pour comparer leur proposition.

Attention

il faut comparer le taux annuel effectif global (TAEG) de chaque proposition, et non pas le seul taux d'intérêt.

Garantie

La banque peut exiger que vous ayez une garantie, qui permettra le paiement de vos mensualités de crédit si vous avez des difficultés à le faire.

Elle peut vous imposer :

- Soit un cautionnement bancaire
- Soit une hypothèque conventionnelle du bien
- Soit une hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers

Assurance emprunteur

La banque peut exiger que vous preniez une assurance emprunteur. Dans ce cas, elle fixe également les risques qui doivent être couverts par cette assurance.

Cependant, **elle ne peut pas vous imposer le choix de l'assureur**. Vous pouvez choisir vous-même qui va vous assurer dans les conditions prévues par la banque.

L'assurance du prêt peut concerner notamment le décès et l'invalidité ou la perte d'emploi.

Domiciliation bancaire

La banque ne peut pas vous imposer de domicilier vos revenus d'activité (exemple : salaires) chez elle, ni vous pénaliser si vous choisissez une autre banque pour y domicilier vos revenus d'activité.

La banque peut vous proposer la domiciliation de vos revenus, en contrepartie d'avantages (réduction des frais de dossier pour le prêt, carte bancaire gratuite...).

Différents prêts immobiliers

Il existe le prêt bancaire « classique » et des prêts réglementés .

Les prêts réglementés ont des avantages (frais réduits, sans taux d'intérêt...), mais ils ne sont accordés que sous certaines conditions (montant maximum de revenus, nature du projet immobilier à financer...) :

- Prêt épargne logement, accordé à la condition d'avoir un plan d'épargne logement (PEL) ou un compte épargne logement (CEL)
- Prêt à taux zéro (PTZ) accordé notamment sous conditions de ressources
- Prêts conventionnés, dont le prêt conventionné d'accession sociale et le prêt conventionné « ordinaire »

Un prêt immobilier « classique » ou un prêt réglementé peuvent être associés à un prêt complémentaire.

Un prêt complémentaire est un prêt qui n'est accordé qu'en complément d'un autre prêt ou que pour un montant maximum. Les prêts complémentaires sont accordés par Action logement (1% logement), les caisses de retraite, les mutuelles...

Offre de prêt

Actions préalables de la banque

Avant de vous faire une offre de prêt, la banque doit respecter certaines obligations :

- Vous informer sur les conséquences de la prise d'un emprunt, notamment les risques de surendettement
- Consulter le fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP)
- Évaluer votre solvabilité. Pour cela, elle prend en compte votre situation financière (revenus, épargne, dépenses, dettes). Elle doit vérifier que votre taux d'endettement (part de l'ensemble de vos mensualités de crédits et assurances de crédit dans votre revenu mensuel) n'est pas supérieur à 35 % .

Vous pouvez estimer votre taux d'endettement à l'aide d'un calculateur :

Envoi de l'offre

Si la banque accepte votre demande de prêt, elle doit vous adresser une offre de prêt gratuitement, à vous et à votre éventuelle caution.

Cette offre doit être accompagnée de la fiche d'information standardisée européenne (FISE).

Contenu

L'offre de prêt doit présenter notamment les informations suivantes :

- Nom de la banque, votre identité et celle de votre éventuelle caution
- Nature du prêt (prêt conventionné, prêt à taux zéro ou prêt bancaire traditionnel par exemple)
- Objet du prêt (achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison...)
- Date à laquelle les fonds seront disponibles
- Montant de l'emprunt, son taux d'intérêt et son taux annuel effectif global (TAEG)
- Garanties exigées
- Conditions de transfert du prêt à une autre personne
- Mention que vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix
- Échéancier (tableau d'amortissement) détaillant pour chaque mensualité la part affectée au remboursement du capital et celle consacrée au paiement des intérêts

Si la banque propose une assurance, elle doit joindre une notice d'information présentant les caractéristiques de l'assurance. Elle ne peut pas modifier sans votre accord les risques garantis, le tarif de l'assurance ou ses règles de fonctionnement inscrites dans le contrat.

L'offre de prêt doit présenter notamment les informations suivantes :

- Nom de la banque, votre identité et celle de votre éventuelle caution
- Nature du prêt (prêt conventionné, prêt à taux zéro ou prêt bancaire traditionnel par exemple)
- Objet du prêt (achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison)
- Date à laquelle les fonds seront disponibles
- Document d'information (à caractère indicatif) contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit
- Montant de l'emprunt, son taux d'intérêt et son taux annuel effectif global (TAEG)
- Garanties exigées
- Conditions de transfert du prêt à une autre personne
- Mention que vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de son choix
- Notice indiquant les conditions et les modalités de variation du taux d'intérêt

Si la banque propose une assurance, elle doit joindre une notice d'information présentant les caractéristiques de l'assurance. Elle ne peut pas modifier sans votre accord les risques garantis, le tarif de l'assurance ou les règles de fonctionnement inscrites dans le contrat.

Fiche d'information standardisée européenne (FISE)

La fiche d'information standardisée européenne (FISE) est un document qui doit être utilisé par la banque qui propose un crédit immobilier.

Chaque banque doit vous remettre le sien, gratuitement, par écrit, au plus tard lorsqu'elle émet son offre de prêt.

Ce document contient obligatoirement les principales caractéristiques du crédit immobilier proposé, ses modalités de remboursement, son taux d'intérêt. Ces informations doivent être indiquées selon une présentation imposée.

En conséquence, ce document facilite la comparaison des offres de prêt faites par différentes banques et permet d'analyser l'impact de chaque offre de prêt.

Comparer plusieurs offres de prêt

Pour un même projet immobilier, une banque peut vous proposer un crédit immobilier avec un taux d'intérêt différent de la proposition d'une autre banque. Vous êtes libre de vous adresser à plusieurs banques pour comparer leur proposition.

Le taux annuel effectif global (TAEG) permet de comparer plusieurs offres de prêt selon leur coût total, à la condition que le montant emprunté soit le même (car le TAEG est exprimé en pourcentage annuel de la somme empruntée).

Pour chaque prêt, le TAEG prend notamment en compte les éléments suivants :

- Taux d'intérêt
- Frais de dossier
- Frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt
- Coût de l'assurance emprunteur
- Coût des garanties (frais de l'hypothèque ou du cautionnement)
- Coût de l'évaluation du bien immobilier, hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier
- Tous les autres frais qui vous sont imposés pour l'obtention du crédit (ouverture d'un compte bancaire, ...)

A savoir

pour un prêt finançant l'achat d'un logement dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (Véfa), les intérêts intercalaires ne sont pas pris en compte dans le calcul du TAEG.

Les établissements de crédits doivent indiquer le TAEG dans leurs publicités, leurs offres de crédit et dans leurs contrats de prêt. Le TAEG des prêts qu'ils proposent ne doit pas dépasser le taux de l'usure. Il existe plusieurs taux de l'usure selon la somme empruntée et de la durée du prêt.

Accepter une offre de prêt

Délai de réflexion

Vous devez respecter un délai minimal de réflexion avant d'accepter l'offre de prêt, c'est-à-dire de la retourner par courrier postal à la banque.

Ce délai est de 10 jours calendaires. Il ne peut pas être réduit. Il débute le lendemain du jour où vous recevez l'offre.

Vous pouvez donc retourner l'offre au prêteur dès le 11^e jour par courrier daté et signé.

Exemple

Une offre de prêt reçue le 1^{er} février ne peut être acceptée qu'à partir du 12 février.

Jusqu'à l'acceptation de l'offre, l'acheteur ne doit recevoir aucun versement de la banque.

À savoir

il est possible de prévoir un autre moyen que le courrier postal pour rendre certaine la date de l'acceptation (mail par exemple).

Durée de validité de l'offre

La banque doit maintenir les conditions de son offre de prêt pendant une durée minimale de 30 jours calendaires, à partir du moment où vous la recevez.

Déblocage des fonds

Aucun versement de fonds ne peut être effectué avant la fin du délai de réflexion.

Quand l'opération se déroule avec l'intervention d'un notaire, les fonds sont généralement débloqués le jour de la signature de l'acte devant le notaire.

Pour le financement de travaux, les fonds sont débloqués par la banque en une ou plusieurs fois selon le calendrier prévu dans l'offre.

Pour le financement d'une construction ou d'un achat sur plan, un calendrier peut être négocié avec le constructeur. Dans ce cas, les fonds sont débloqués selon ce calendrier.

À savoir

le déblocage des fonds en plusieurs fois engendre des intérêts intercalaires.

Remboursement du crédit

Une fois mis en place, vous devez rembourser votre crédit selon le tableau de financement établi par la banque.

Vous pouvez faire un remboursement par anticipation.

En cas de difficultés à rembourser le prêt, différentes démarches sont possibles.

Questions – Réponses

- Prêt immobilier : comment fonctionne l'assurance perte d'emploi ?
- Garantie co-emprunteur : que faire en cas de divorce ou de séparation du couple ?
- Assurer un prêt immobilier : que sont la garantie décès, invalidité, incapacité?
- Assurance d'un crédit immobilier : à quoi sert la convention Aeras ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Pour en savoir plus

- Que faut-il savoir sur le crédit immobilier ?
Source : Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)
- Que savoir avant de signer un contrat de crédit immobilier ?
Source : Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)
- Le crédit immobilier
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Le taux d'intérêt du prêt immobilier
Source : La finance pour tous
- Taux nominal ou réel, TAEG, taux d'usure : qu'est-ce que c'est ?
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Taux d'usure
Source : Banque de France

Où s'informer ?

- Assurance Banque Épargne Info Service
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Assurance Banque Épargne Info Service
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- **Simulateur** : Calculateur de crédit immobilier (estimer sa capacité d'emprunt)
- **Simulateur** : Calculateur d'endettement
- **Modèle de document** : Fiche d'information standardisée européenne (FISE)
- **Simulateur** : Faire une simulation de l'échéancier et du TAEG d'un crédit immobilier

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Textes de référence

- Code de la consommation : article L311-1
Opération de crédit : définition
- Code de la consommation : articles L312-1 à L312-4
Champ d'application du crédit à la consommation
- Code de la consommation : articles L313-1 à L313-2
Champ d'application du crédit immobilier
- Code de la consommation : articles L313-8 à L313-10
Information de l'emprunteur
- Code de la consommation : articles R313-4 à R313-7
Fiche d'information standardisée européenne
- Code de la consommation : articles L313-16 à L313-19
Solvabilité de l'emprunteur
- Code de la consommation : articles L313-24 à L313-39
Formation du contrat
- Code de la consommation : articles L313-40 à L313-45
Contrat de crédit
- Code de la consommation : articles L314-1 à L314-5
TAEG (définition)
- Code de la consommation : articles R314-1 à R314-14
TAEG (calculs)
- Haut Conseil de Stabilité Financière – Décision du 29 septembre 2021 liée aux conditions d'octroi de crédits immobiliers
Taux d'endettement et durée du prêt