

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### 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 permet de 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

#### Attention

Certains prêts ne concernent qu'un type particulier de projet immobilier. Par exemple, le prêt à taux zéro (PTZ) est notamment accordé pour la construction d'un logement, à la condition qu'il appartienne à un immeuble d'habitation collectif situé dans certaines communes.

#### 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 :

- Calculateur de crédit immobilier (estimer sa capacité d'emprunt)

#### À 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 souscrit 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.

#### **À savoir**

Si vous avez ou si vous avez eu un risque aggravé de santé à cause d'une maladie ou d'un handicap, la convention Aeras s'applique automatiquement. La convention impose notamment à l'assureur un droit à l'oubli et une grille de référence. Mais elle ne l'oblige pas à vous faire une proposition d'assurance.

#### **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 différents types de prêt :

Le prêt bancaire "classique"

Le prêt réglementé

Le prêt complémentaire

Un **prêt réglementé** a des avantages (frais réduits, sans taux d'intérêt...), mais n'est accordé que sous certaines conditions (montant maximum de revenus, nature du projet immobilier à financer...). Il existe notamment :

Le prêt épargne logement, accordé à la condition d'avoir un plan d'épargne logement (PEL)

Le prêt épargne logement, accordé à la condition d'avoir un compte épargne logement (CEL)

Le prêt à taux zéro (PTZ) accordé notamment sous conditions de ressources

Le prêt conventionné, comme par exemple le prêt d'accession sociale (Pas) ou le prêt conventionné "ordinaire"

Un **prêt complémentaire** est un prêt qui n'est accordé qu'en complément d'un prêt immobilier "classique" ou d'un prêt réglementé, ou que pour un montant d'emprunt maximum. Il existe notamment les prêts complémentaires d'Action logement.

### **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 :

- Calculateur d'endettement

### **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**

### **Rappel**

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 ...)

#### **À 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<sup>e</sup> jour par courrier daté et signé.

##### **Exemple**

Une offre de prêt reçue le 1<sup>er</sup> 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.

#### **Débloquage 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 débloquage des fonds en plusieurs fois engendre des intérêts intercalaires.

#### **Remboursement du crédit**

Une fois que le crédit est mis en place, vous devez le rembourser 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...**

- Eco-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 de l'usure : qu'est-ce que c'est ?  
Source : Institut national de la consommation (INC)
- A quoi sert le taux de l'usure ?  
Source : Banque de France
- Réponse ministérielle du 6 septembre 2022 sur le calcul du taux de l'usure  
Source : Assemblée nationale

### Où s'informer ?

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

### Services en ligne

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

### 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



AGGLOMÉRATION  
*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*