

# “Financer son premier achat pas à pas”

Guide du financement immobilier :  
comprendre son budget et sa capacité  
d'emprunt



### SOMMAIRE

- Déterminer son budget global
- L'apport personnel
- Capacité d'emprunt et taux d'endettement
- Comprendre les taux d'intérêt
- Les prêts aidés et dispositifs accessibles
- L'assurance emprunteur
- Checklist imprimables : questions à poser à son conseiller bancaire
- Fiches mémo à télécharger
  1. Comprendre son taux d'endettement en 3 étapes
  2. Les frais à prévoir pour acheter un bien immobilier
  3. Simuler son budget immobilier : le tableau de calcul simplifié (tableau vierge à remplir + exemple chiffré)
  4. Les prêts aidés : suis-je éligible ?
- Tableau : "Ai-je le bon profil pour emprunter ?"

Acheter un bien immobilier, ce n'est pas seulement choisir un logement : c'est aussi **monter un plan de financement solide**, qui tient compte de votre situation, de vos besoins, et des règles du crédit immobilier.

Dans ce guide, nous vous guidons pas à pas pour **comprendre les différents éléments qui composent un plan de financement** : apport personnel, taux d'intérêt, aides disponibles, assurance emprunteur...

Autant de paramètres à maîtriser pour bâtir un projet réaliste, équilibré... et accepté par la banque.



# DÉTERMINER SON BUDGET GLOBAL

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Avant même de consulter les annonces ou de visiter des biens, la toute première étape (et sans doute la plus importante) consiste à **définir avec précision votre budget immobilier**. Cela ne se résume pas au prix du bien que vous avez en tête : il s'agit d'une **vision d'ensemble**, qui prend en compte vos revenus, votre apport, votre capacité d'emprunt... et tous les frais annexes à l'achat.



## Calculer son enveloppe d'achat : par où commencer ?

Votre enveloppe d'achat correspond au **montant total que vous pouvez consacrer à votre projet immobilier**, c'est-à-dire :

**Votre apport personnel** (épargne, aide familiale...),

- + La somme que la banque est prête à vous prêter,
- L'ensemble des frais liés à l'acquisition (notaire, garantie, assurance, travaux éventuels...).

**Exemple concret** : Vous avez 20 000 € d'épargne, la banque peut vous prêter 180 000 €, et les frais d'acquisition s'élèvent à 18 000 €  
→ votre enveloppe d'achat réelle pour le bien est de **182 000 €**.

Définir son enveloppe dès le départ est une étape essentielle, car elle permet de :

- ✓ Cibler des biens adaptés à vos moyens,
- ✓ Éviter les déceptions ou les coups de cœur irréalisables,
- ✓ Gagner du temps dans les démarches,
- ✓ Renforcer votre crédibilité auprès des vendeurs et des agents immobiliers.

## Différence entre prix du bien, frais annexes et budget total

Une erreur fréquente chez les primo-accédants est de confondre **prix affiché du bien immobilier** et **budget total nécessaire pour l'acquérir**. Or, il existe un **écart significatif** entre les deux.

Voici comment bien distinguer ces notions pour éviter les mauvaises surprises.

### 01 - Le prix du bien

C'est le montant affiché sur les annonces immobilières ou proposé par le vendeur. Il correspond à la **valeur du logement nu**, sans tenir compte des frais obligatoires ou des éventuels travaux à prévoir.

***Exemple :** un appartement affiché à 180 000 € peut, en réalité, vous coûter 200 000 € ou plus une fois tous les frais intégrés.*

### 02 - Les frais annexes à l'achat

Ils peuvent représenter **7 à 10 % du prix du bien** dans l'ancien (moins dans le neuf), et doivent absolument être pris en compte dans votre plan de financement. Il s'agit notamment de :

| TYPE DE FRAIS        | À QUOI ÇA CORRESPOND ?                   | ESTIMATION INDICATIVE                        |
|----------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Frais de notaire     | Taxes, émoluments, débours               | 2 à 3 % dans le neuf / 7 à 8 % dans l'ancien |
| Frais de garantie    | Hypothèque, caution...                   | 1 à 2 % du montant emprunté                  |
| Frais de dossier     | Frais bancaires                          | Environ 500 à 1 000 €                        |
| Frais d'agence       | Si achat via une agence immobilière      | En général 3 à 8 % du prix de vente          |
| Assurance emprunteur | Couverture en cas d'incapacité, décès... | Varie selon le profil                        |
| Travaux éventuels    | Petites rénovations ou gros œuvre        | À chiffrer selon le bien visé                |



# DÉTERMINER SON BUDGET GLOBAL

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

**A noter :** Ces frais ne sont pas toujours inclus dans le prêt bancaire. Certains, comme les frais de notaire, doivent souvent être financés via votre apport. N'hésitez pas à en discuter avec votre conseiller pour connaître les possibilités selon votre situation et votre région.

Pour ne rien oublier, consultez en annexe notre fiche mémo **"Les frais à prévoir pour devenir propriétaire"** : un récapitulatif clair de tous les coûts à anticiper, du notaire à l'ameublement, en passant par les travaux, les assurances ou encore la taxe foncière.

## 03 - Le budget total

Il s'agit donc de la **somme globale que vous devrez mobiliser** pour concrétiser votre achat, en additionnant :

- Le **prix du bien**,
- Les **frais annexes**,
- Les **éventuels travaux ou aménagements**.

C'est ce montant qu'il faut prendre en compte dans vos calculs et simulations.

## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Avant toute recherche de bien, faites le point sur **le coût réel de votre projet**. Nos conseillers peuvent vous accompagner pour estimer précisément ces frais, et ajuster votre budget en conséquence.

Pensez à utiliser notre **simulateur de budget immobilier** pour anticiper les dépenses associées.

Découvrez notre simulateur de prêt immobilier.



Souvent considéré comme le **sésame de l'achat immobilier**, l'apport personnel fait partie des premières notions évoquées lorsqu'on parle de financement.

Mais de quoi s'agit-il exactement ? À quoi sert-il ? Faut-il absolument en avoir un ? Et combien ? Autant de questions que se posent les primo-accédants, et auxquelles nous allons répondre de manière claire et complète.

## Qu'est-ce que l'apport personnel ?

L'apport personnel correspond à la **somme que vous injectez dans votre projet immobilier sans faire appel au crédit.**

Il provient généralement de votre **épargne personnelle**, mais peut aussi inclure :

- Une aide financière familiale (donation, avance...),
- Une participation salariale ou un intéressement,
- Un Plan Épargne Logement (PEL ou CEL),
- La vente d'un bien (voiture, terrain, parts de société...),
- Ou encore une prime exceptionnelle.

**Important** : lors du montage du dossier, vous devrez justifier l'origine des fonds composant votre apport (relevés bancaires, attestation de donation...).

## À quoi sert l'apport personnel ?

L'apport personnel **vient en complément du prêt bancaire** et permet de financer :

- Tout ou partie des **frais de notaire**, qui sont rarement couverts par l'emprunt,
- Les **frais de garantie** (hypothèque ou caution),
- Ou encore certains travaux.

Mais ce n'est pas tout.



L'apport personnel joue aussi un rôle **stratégique** dans votre dossier :

| EFFETS POSITIFS DE L'APPORT PERSONNEL | EXPLICATIONS                                                                                  |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rassure la banque                     | Vous démontrez votre capacité à épargner et votre implication dans le projet.                 |
| Améliore votre capacité d'emprunt     | En réduisant la somme à emprunter, vous pouvez emprunter à des conditions plus favorables.    |
| Permet de négocier un meilleur taux   | Plus votre dossier est solide, plus la banque est encline à vous proposer un taux compétitif. |
| Réduit le coût total du crédit        | Moins vous empruntez, moins vous payez d'intérêts.                                            |

## Faut-il forcément avoir 10 % d'apport ?

Il n'existe **pas de règle absolue**, mais **les banques recommandent généralement un apport minimum équivalent à 10 % du prix du bien**, afin de couvrir les frais d'acquisition.

***Exemple :** pour un bien de 200 000 €, il est conseillé d'avoir au moins 20 000 € d'apport.*

Cela dit, chaque situation est différente.

Au Crédit Agricole, l'étude du dossier tient compte de nombreux paramètres : **revenus, stabilité professionnelle, capacité d'épargne, profil du projet...** Un apport plus faible peut être compensé par d'autres atouts.

***Important :** il n'est pas recommandé de mobiliser l'intégralité de votre épargne pour constituer cet apport. Il est plutôt conseillé de garder une épargne résiduelle pour faire face aux imprévus, financer vos premiers aménagements ou absorber les premières charges liées à votre nouvelle vie de propriétaire. Cela participe à la solidité de votre dossier.*

Si vous ne disposez pas encore de l'apport nécessaire, vous pouvez prévoir quelques mois pour l'économiser, ou **vous renseigner sur les prêts aidés** qui peuvent compléter votre budget.

## Peut-on acheter sans apport ?

Oui, c'est possible. On parle alors de **financement à 110 %**, lorsque le crédit couvre :

- Le prix du bien,
- **Et** l'ensemble des frais annexes (notaire, garantie, etc.).

Mais attention : même si certains établissements acceptent ce type de montage, **ce n'est pas toujours recommandé**. Discutez-en avec un conseiller en agence.  
Pourquoi ?

Parce que cela augmente le montant emprunté, la durée du crédit, les intérêts à rembourser... et donc **le risque d'endettement élevé**.

### CAS PRATIQUE

#### QUEL APPORT SELON VOTRE PROJET ?

Vous achetez un bien à 180 000 € :

- **Avec 0 € d'apport** : votre mensualité sera plus élevée, et les banques seront plus exigeantes sur vos revenus.
- **Avec 18 000 € d'apport** (10 %) : vous pouvez financer les frais de notaire + une partie du bien. C'est souvent le "minimum attendu".
- **Avec 36 000 €** (20 %) : vous réduisez le coût du crédit et améliorez les conditions du prêt.

Chaque euro d'apport peut jouer un rôle stratégique dans votre plan de financement.



## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Acheter sans apport, c'est parfois possible... mais il est **préférable d'avoir un apport, même modeste**. Vous n'avez pas besoin d'attendre d'avoir 20 000 € sur votre compte pour démarrer votre projet : nos conseillers peuvent vous aider à **trouver un équilibre** entre apport et emprunt, en tenant compte de votre situation réelle.



### Témoignage client

*"J'ai acheté avec 5 % d'apport, et tout s'est bien passé. Mon conseiller m'a aidé à ajuster la durée du prêt pour que les mensualités restent confortables. J'avais surtout une épargne régulière, et ça a rassuré la banque."*

— Lucas, 29 ans, primo-accédant

# CAPACITÉ D'EMPRUNT ET TAUX D'ENDETTEMENT PERSONNEL

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Acheter un bien immobilier, c'est s'engager à rembourser un prêt sur plusieurs années. Avant d'accorder un crédit, la banque va donc s'assurer que vous disposez **des ressources nécessaires pour rembourser confortablement votre emprunt**.

Pour cela, elle s'appuie principalement sur deux éléments clés : **votre capacité d'emprunt** et **votre taux d'endettement**.

## Comment les banques évaluent-elles votre situation ?

Avant de valider un financement, le conseiller va étudier avec vous plusieurs aspects de votre situation :

- ✓ Vos **revenus mensuels nets**,
- ✓ Vos **charges fixes** (loyers, crédits en cours, pensions...),
- ✓ Votre **reste à vivre** (ce qu'il vous reste pour vivre une fois les charges payées),
- ✓ Votre **type de contrat** (CDI, fonctionnaire, indépendant, CDD...),
- ✓ La régularité de votre situation financière et de vos revenus,
- ✓ Votre **apport personnel**.

### LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Une évaluation personnalisée permet d'anticiper les points forts de votre dossier... et ceux à améliorer ! Même si vous avez un profil atypique, nous cherchons la meilleure solution adaptée à votre projet.

## Le taux d'endettement : un repère de sécurité

En France, les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) fixent un **seuil de 35 % de taux d'endettement** (assurance emprunteur incluse). Cela signifie que **le total de vos mensualités de crédit ne doit pas dépasser 35 % de vos revenus nets**.

Il est également important de prendre en compte le cumul éventuel d'emprunts, notamment si des crédits à la consommation sont déjà en cours, car ils influencent directement le calcul du taux d'endettement.

# CAPACITÉ D'EMPRUNT ET TAUX D'ENDETTEMENT PERSONNEL

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

**Exemple** : avec 2 500€ de revenus nets mensuels, votre mensualité maximale sera de 875€.

## Comment calculer son taux d'endettement ?

### FORMULE SIMPLE

Taux d'endettement = (Total des charges mensuelles / Revenus mensuels nets) × 100

#### EXEMPLE 1 :

- Revenu net mensuel = 2 800 €
  - Charges mensuelles (crédit auto + crédit immobilier projeté) = 910€
- $(910 / 2800) \times 100 = 32,5 \%$  de taux d'endettement

#### EXEMPLE 2 :

- Revenu net = 2100€
  - Charges = 780 €
- Taux = 37,1 % → au-dessus de la limite autorisée



## Le reste à vivre : un autre critère clé

Au-delà du pourcentage, la banque calcule votre **reste à vivre**.

Il s'agit de ce qu'il vous reste chaque mois une fois vos charges payées. Ce montant est **essentiel pour couvrir vos dépenses courantes** : alimentation, transport, santé, loisirs...

Un taux d'endettement "acceptable" peut donc **ne pas suffire** si votre reste à vivre est trop faible.



Le Crédit Agricole tient compte de la composition du foyer (seul, couple, enfants), du lieu de résidence, et de vos habitudes de vie pour apprécier la viabilité du projet.

# CAPACITÉ D'EMPRUNT ET TAUX D'ENDETTEMENT PERSONNEL

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

## Quels revenus sont pris en compte ?

Voici un tableau récapitulatif des revenus pris en compte, selon votre situation professionnelle :

| SITUATION               | REVENUS PRIS EN COMPTE                      | PRÉCISIONS                          |
|-------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| CDI salarié             | Salaire net + primes récurrentes            | Hors primes exceptionnelles         |
| Fonctionnaire           | Traitement indiciaire + primes fixes        | Sécurité de l'emploi valorisée      |
| Indépendant / libéral   | Moyenne des bénéfices sur 2 ou 3 ans        | Bilan comptable requis              |
| Auto-entrepreneur       | Chiffre d'affaires – abattement forfaitaire | Préférable d'avoir 2 ans d'activité |
| CDD / Intérim           | Revenu pris avec prudence                   | Besoin d'un historique stable       |
| Mixte (CDI + freelance) | Revenu stable + complément possible         | La partie "freelance" est pondérée  |

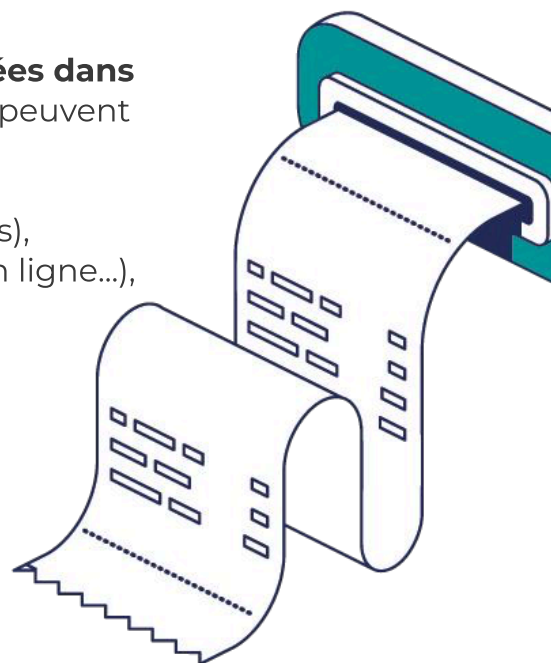
**Important** : Même sans CDI, il est possible d'emprunter. Ce qui compte, c'est la régularité, la stabilité et la cohérence globale de votre situation.

## Charges non prises en compte... mais qui comptent pour vous !

Certaines **charges personnelles ne sont pas intégrées dans le calcul officiel du taux d'endettement**, mais elles peuvent peser lourd dans votre budget :

- Dépenses liées aux enfants (crèche, école, activités),
- Abonnements (voiture, téléphone, box, services en ligne...),
- Mutuelle santé et frais médicaux,
- Transports, carburant, stationnement...

Pensez à les intégrer dans vos calculs personnels pour éviter les tensions financières. Même si la mensualité entre dans les critères d'endettement acceptés, il est essentiel de s'assurer qu'elle laisse une marge de manœuvre suffisante pour vos dépenses quotidiennes et vos imprévus.



# CAPACITÉ D'EMPRUNT ET TAUX D'ENDETTEMENT PERSONNEL

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

## Mieux vaut emprunter un peu moins pour rester serein : pourquoi garder une marge de sécurité ?

Il peut être tentant d'emprunter **le maximum autorisé** pour acheter un bien plus grand, mieux situé ou avec des prestations supplémentaires.

Mais cela comporte des risques :

- Une augmentation du coût de la vie (inflation, charges, enfants...),
- Des imprévus (travaux urgents, perte d'emploi, séparation),
- Des difficultés à assumer les dépenses du quotidien.

**Exemple** : un couple en CDI emprunte au maximum de sa capacité. Un an plus tard, un enfant arrive, les dépenses augmentent... et le budget devient serré, voire risqué.

# COMPRENDRE LES TAUX D'INTÉRÊT

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Quand on parle de crédit immobilier, le **taux d'intérêt** est souvent au centre des discussions.

Pourtant, derrière ce chiffre en apparence simple se cachent plusieurs notions importantes que tout primo-accédant doit comprendre pour bien comparer les offres et anticiper le coût réel de son prêt.

## Taux fixe ou taux variable : deux approches différentes

### Le taux fixe

Le taux d'intérêt reste **le même pendant toute la durée du prêt**.

C'est le choix privilégié de la majorité des emprunteurs, notamment les primo-accédants, car il offre :

- Une **visibilité totale** sur les mensualités,
- Une **stabilité budgétaire**, même en cas de hausse des taux sur le marché.

### Le taux variable (ou révisable)

Ce taux peut **évoluer à la hausse ou à la baisse** selon un indice de référence (généralement l'Euribor).

Il est :

- Souvent **plus attractif au départ**,
- Mais moins sécurisant, car les mensualités peuvent augmenter.

Certaines formules incluent un **plafonnement de la hausse** ("taux capé"), ce qui permet de limiter les variations.



Un taux fixe peut parfois être légèrement plus élevé à l'instant T qu'un taux variable, mais il limite les risques sur le long terme.

## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Si vous débutez dans l'achat immobilier, un **taux fixe** est souvent préférable. Il vous permet de construire un budget stable, sans surprise. Faites-vous accompagner par un conseiller.



## Taux nominal, TAEG, taux d'usure : comment s'y retrouver ?

### Le taux nominal

C'est le taux d'intérêt **de base** du crédit, celui qui s'applique à la somme empruntée. Il ne prend en compte **ni les frais annexes, ni l'assurance**.

### Le taux d'usure

C'est le **taux maximum légal** que les banques peuvent appliquer à un prêt immobilier, TAEG compris. Il est fixé chaque mois par la Banque de France, et varie selon la durée du prêt.

**Important** : si votre TAEG dépasse ce seuil, **le prêt ne peut pas être accordé**. Cela peut notamment poser problème pour les profils plus risqués ou les emprunts sans apport.

### Le TAEG (Taux Annuel Effectif Global)

Le **TAEG** inclut :

- Le taux nominal,
- Les frais de dossier,
- Les frais de garantie,
- L'assurance emprunteur (obligatoire dans la majorité des cas),
- Et tous les autres frais obligatoires liés au prêt.

C'est **l'indicateur clé à regarder** pour comparer les offres de crédit. Il reflète le **coût réel du prêt** sur un an, exprimé en pourcentage.

**Exemple** : deux prêts peuvent afficher un taux nominal identique (3,5 %), mais avoir un TAEG différent (3,8 % vs 4,1 %) selon les frais annexes.

## Comment une hausse des taux change votre crédit

Les taux d'intérêt évoluent en fonction de nombreux facteurs économiques (inflation, politique monétaire, marchés financiers...). Même une **variation modeste** peut avoir **un impact significatif** sur le montant total remboursé.

Exemple :

| MONTANT EMPRUNTÉ | DURÉE  | TAUX D'INTÉRÊT | MENSUALITÉ | MENSUALITÉ |
|------------------|--------|----------------|------------|------------|
| 200 000 €        | 20 ans | 3%             | 1 109 €    | 66 124 €   |
| 200 000 €        | 20 ans | 4%             | 1 212 €    | 91 016 €   |
| 200 000 €        | 20 ans | 5%             | 1 319 €    | 116 640 €  |

En augmentant le taux de 2 points (de 3 % à 5 %), **le coût du crédit augmente de plus de 50 000 €.**

## Adapter son prêt à ses besoins : modulation et options

Le taux n'est pas le seul levier.

Il existe des options pour **moduler votre prêt en cours de route** :

- **Modulation des mensualités** : à la hausse ou à la baisse selon vos revenus (souvent après 1 ou 2 ans de remboursement).
- **Report de mensualités** : possible en cas de coup dur ou d'événement imprévu (sous conditions).
- **Remboursement anticipé** : total ou partiel, avec ou sans indemnités selon le contrat.

### LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Ne vous fiez pas uniquement au taux nominal : regardez **le TAEG**, comparez les options proposées, et parlez avec votre conseiller des **solutions d'ajustement** possibles pour votre projet. C'est la clé d'un crédit bien pensé et bien vécu.

# LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

En tant que primo-accédant, vous avez accès à des aides spécifiques conçues pour **faciliter votre premier achat immobilier**. Ces dispositifs, proposés par l'État, les collectivités ou certaines structures privées, peuvent compléter votre prêt principal, alléger votre effort financier ou rendre votre projet possible dans des zones tendues.

Dans cette section, nous passons en revue les principales aides mobilisables en 2025.

## Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) – version 2025

Le **Prêt à Taux Zéro** (PTZ) est une aide publique majeure. Il permet de financer une partie de votre achat **sans intérêts** et sans frais de dossier.

### Quels types de biens sont éligibles ?

| TYPE DE BIEN        | CONDITION D'ÉLIGIBILITÉ AU PTZ                                                                                                         |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Neuf                | Éligible partout en France                                                                                                             |
| Ancien avec travaux | Uniquement dans certaines zones rurales ou détendues (B2 ou C), si les travaux représentent au moins 25 % du coût total de l'opération |



Les travaux doivent viser à améliorer la performance énergétique ou rendre le logement habitable (rénovation complète, chauffage, toiture, etc.).

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

# LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

## Combien peut-on emprunter avec le PTZ ?

Le PTZ est accordé **sous conditions de ressources**, et son montant dépend :

- Du **nombre de personnes dans le foyer**,
- De la **zone géographique** du bien,
- Du **nombre de personnes dans le foyer**,
- Et du **type de logement** (neuf ou ancien avec travaux).

Plafonds de ressources pour un PTZ en 2025 :

| NOMBRE DE PERSONNES | ZONE A    | ZONE B1  | ZONE B2  | ZONE C   |
|---------------------|-----------|----------|----------|----------|
| 1                   | 49 000 €  | 34 500 € | 31 500 € | 28 500 € |
| 2                   | 73 500 €  | 51 750 € | 47 250 € | 42 750 € |
| 3                   | 88 200 €  | 62 100 € | 56 700 € | 51 300 € |
| 4                   | 102 900 € | 72 450 € | 66 150 € | 59 850 € |

Pour connaître votre zone, utilisez le simulateur officiel ou demandez à votre conseiller.

## Ce que finance le PTZ :

- Jusqu'à **50 %** du coût de l'opération dans le neuf,
- Jusqu'à **40 %** dans l'ancien avec travaux (si ceux-ci représentent au moins 25 % du coût total).

**Le PTZ ne peut jamais financer 100 % du projet.** Il vient toujours en complément d'un prêt principal (PAS ou prêt bancaire classique).

# LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

## Qui peut en bénéficier ?

Plusieurs conditions doivent être respectées pour être éligible à ce dispositif.

- ✓ Être primo-accédant (c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans),
- ✓ Respecter un **plafond de revenus** selon la zone (A, B1, B2, C),
- ✓ Acheter un logement destiné à être **votre résidence principale**.



Le remboursement peut être différé de 5, 10 ou 15 ans, selon vos revenus.

### Exemple concret :

Un couple avec un enfant (3 personnes) souhaite acheter un bien neuf en zone B1 pour 240 000 € :

→ Ils peuvent obtenir jusqu'à **40 % du montant en PTZ**, soit **96 000 €**, avec un différé de remboursement de 10 ans selon leurs revenus.

## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Le PTZ est une vraie opportunité, mais son montage peut être complexe. Nos conseillers vous accompagnent pour **vérifier votre éligibilité** et l'intégrer dans un plan de financement global et réaliste.

# LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

## Le Prêt Accession Sociale (PAS)

Le **Prêt Accession Sociale** est un prêt réglementé destiné aux ménages modestes.

Il permet de **financer jusqu'à 100 % du prix d'achat**, y compris certains frais annexes.

### Avantages du PAS :

- ✓ Taux plafonné réglementaire,
- ✓ Frais de garantie réduits,
- ✓ Éligibilité à l'**APL Accession** (aide personnalisée au logement),
- ✓ Financement possible des **travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique**.

### Conditions :

- ✓ Être primo-accédant ou ne pas avoir été propriétaire depuis 2 ans,
- ✓ Respecter des **plafonds de ressources similaires au PTZ**,
- ✓ Acheter une **résidence principale**.

**Exemple :** une personne seule avec 1 800 € nets/mois peut financer un bien à 160 000 € avec un PAS + PTZ, sans apport personnel.

# LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Le PAS est souvent **le principal levier** pour les jeunes ménages. Il peut aussi être intéressant si vous souhaitez réduire vos frais de garantie ou bénéficier de l'APL après l'achat. Certaines caisses régionales du Crédit Agricole proposent aussi des **solutions associées**, comme le **Bail Réel Solidaire (BRS)** : ce dispositif permet d'acheter uniquement le bâti, tandis qu'un organisme foncier solidaire conserve la propriété du terrain. Résultat : un prix d'achat plus bas et une accession sociale sécurisée.

## Le Prêt Action Logement (ex 1 % logement)

Le **prêt Action Logement** (ex "1 % logement") est une aide dédiée aux salariés du **secteur privé non agricole**, dans des entreprises de plus de 10 salariés.

### Conditions :

- ✓ Être en CDI ou en CDD avec une ancienneté suffisante,
- ✓ Acheter une **résidence principale**,
- ✓ Respecter un **plafond de revenus** (similaire au PTZ).

### Caractéristiques du prêt :

- ✓ Montant jusqu'à **40 000 €**,
- ✓ Taux d'intérêt fixe de **1 %** (hors assurance),
- ✓ Durée de remboursement jusqu'à **25 ans**,
- ✓ **Cumulable** avec un prêt principal et un PTZ.



# LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

**Exemple** : une jeune salariée en CDI achète un appartement ancien avec travaux. Grâce à l'aide de son entreprise et du PTZ, elle peut financer 40 % du projet à taux très réduit.

## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Vous travaillez dans le privé ? Vous pouvez être éligible à une aide Action Logement, sous conditions de ressources et d'éligibilité de votre entreprise.

Pensez à **faire la demande en amont de votre projet**, car l'offre de prêt Action Logement devra être validée pour pouvoir l'intégrer à votre plan de financement.

## Le Prêt Épargne Logement (PEL/CEL)

Si vous avez ouvert un **PEL** (Plan Épargne Logement) ou un **CEL** (Compte Épargne Logement) il y a plusieurs années, vous pouvez bénéficier :

- ✓ D'un **prêt à taux avantageux** (entre 2 % et 4,2 % selon les droits acquis),
- ✓ D'une **prime d'État**, selon la date d'ouverture du plan.

Mais attention :

- Ce type de prêt est aujourd'hui **moins compétitif** que les prêts classiques,
- Il reste un **complément intéressant**, en fonction de vos droits.

Votre conseiller peut vous aider à **analyser l'intérêt de mobiliser votre PEL ou de conserver votre épargne pour autre chose**.

# LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

## Les aides locales et régionales

De nombreuses collectivités proposent des dispositifs complémentaires, souvent méconnus.

### Types d'aides :

- Prêts à taux zéro municipaux ou régionaux,
- Subventions à l'achat ou à la rénovation,
- Exonérations temporaires de **taxe foncière** (souvent 2 ans),
- Aides à l'accession dans les zones rurales ou les quartiers en rénovation.

### Exemples concrets :

- **Marseille** : prêt à taux zéro jusqu'à 20 000 € pour les primo-accédants dans le cadre du dispositif Nouveau Chèque Premier Logement.
- **Île-de-France** : subvention régionale jusqu'à 6 000 € pour les moins de 35 ans.
- **Rennes** : aide municipale + prime de transition énergétique pour l'achat dans l'ancien avec travaux.
- **Toulouse** : exonération de taxe foncière pendant 2 ans dans certaines zones de la ville.

**Important** : ces aides dépendent fortement de la **localisation du bien** et du **profil de l'acquéreur**.

## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Lors du premier rendez-vous, nous pouvons analyser ensemble les **dispositifs mobilisables localement**, pour optimiser au mieux votre budget. N'hésitez pas à demander un **diagnostic personnalisé d'éligibilité**.

# LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Note : Ce guide a été rédigé avec le plus grand soin et repose sur les dispositifs en vigueur au moment de sa publication en septembre 2025. **Certaines aides et conditions d'emprunt peuvent toutefois évoluer dans le temps**, en fonction de nouvelles lois, politiques bancaires ou encore de votre lieu de résidence. Pour obtenir des informations à jour et des conseils personnalisés, consultez notre site [credit-agricole.fr](https://credit-agricole.fr) ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

## En résumé : qui peut bénéficier de quoi ?

| DISPOSITIF                             | AVANTAGE PRINCIPAL                                              | CONDITIONS D'ACCÈS                                                                                                        | CUMUL POSSIBLE                                 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>PTZ (Prêt à Taux Zéro)</b>          | Prêt sans intérêts, différé possible, jusqu'à 50 % du projet    | Primo-accédant, plafond de revenus selon zone, achat de résidence principale, logement neuf ou ancien avec travaux > 25 % | Oui (avec prêt bancaire, PAS, Action Logement) |
| <b>PAS (Prêt Accession Sociale)</b>    | Prêt à taux réglementé, frais réduits, APL possible             | Revenus modestes, achat résidence principale, primo-accédant ou non-propretaire depuis 2 ans                              | Oui (PTZ, Action Logement)                     |
| <b>Prêt Action Logement</b>            | Jusqu'à 40 000 € à 1 %, conditions très avantageuses            | Salarié d'une entreprise privée de > 10 salariés, sous plafond de ressources, résidence principale                        | Oui (PTZ, PAS, prêt bancaire)                  |
| <b>Prêt Épargne Logement (PEL/CEL)</b> | Taux fixe avantageux selon droits acquis, prime d'État possible | Ancienneté suffisante du plan (généralement > 4 ans), selon date d'ouverture                                              | Oui (en complément des autres prêts)           |
| <b>Aides locales et régionales</b>     | Subventions, prêts municipaux, exonérations fiscales            | Selon commune, zone d'achat, profil du ménage (revenus, âge, composition...)                                              | Oui (cumulables selon règles locales)          |

Lorsque vous souscrivez un prêt immobilier, la banque exige que vous soyez couvert en cas d'imprévu. C'est le rôle de l'**assurance emprunteur**, aussi appelée assurance de prêt. Elle protège **à la fois l'emprunteur et la banque**, en garantissant la continuité du remboursement du crédit en cas de coup dur.

Pour les primo-accédants, il est essentiel de bien comprendre son fonctionnement, ses garanties, et les options qui s'offrent à vous.

## **Pourquoi l'assurance emprunteur est-elle indispensable ?**

---

Bien qu'elle ne soit **pas légalement obligatoire**, l'assurance emprunteur est **exigée dans presque tous les cas** par les établissements prêteurs.

Elle permet de sécuriser l'opération en cas de :

- **Décès,**
- **Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA),**
- **Incapacité temporaire de travail (ITT),**
- **Invalidité permanente partielle ou totale (IPP/IPT),**
- **Perte d'emploi** (en option selon les contrats).

Concrètement, si l'un de ces événements survient, l'assurance prend en charge les mensualités (partiellement ou totalement), ou rembourse le capital restant dû.

## Assurance emprunteur et garantie du prêt : quelle différence ?

Il est important de ne pas confondre **assurance emprunteur** et **garantie du prêt** :

### Assurance emprunteur

L'**assurance** protège l'emprunteur (et sa famille) contre les aléas de la vie. Les garanties de l'assurance emprunteur correspondent à ce que couvre l'assurance en cas d'imprévu (décès, invalidité, incapacité de travail, etc.)

### Garantie de prêt

La **garantie** du prêt protège la banque en cas de non-remboursement. C'est une sécurité demandée par la banque pour se protéger contre le risque de non-remboursement. Elle peut prendre différentes formes : hypothèque du bien, caution via un organisme spécialisé (comme Crédit Logement) ou encore privilège de prêteur de deniers (PPD).



Ces deux dispositifs sont complémentaires et obligatoires dans un prêt immobilier. Pour résumer :

| ÉLÉMENT            | ASSURANCE EMPRUNTEUR                                                        | GARANTIE DU PRÊT                                              |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Objectif           | Couvrir l'emprunteur en cas d'imprévu (décès, invalidité, incapacité, etc.) | Protéger la banque si l'emprunteur ne rembourse pas           |
| À qui ça sert ?    | À vous et votre famille                                                     | À la banque                                                   |
| Bénéficiaire       | Banque (versement du capital restant dû)                                    | Banque (revente, prise en charge via caution ou hypothèque)   |
| Obligatoire ?      | Non légalement, mais exigée dans 99 % des cas                               | Oui (forme au choix : hypothèque, caution, etc.)              |
| Type de protection | Risques personnels                                                          | Risques financiers bancaires                                  |
| Payée par          | L'emprunteur (inclus dans les mensualités ou prime annuelle)                | L'emprunteur (frais de caution ou d'hypothèque à l'ouverture) |

Ainsi, l'assurance emprunteur protège l'individu, la garantie protège le prêt.

## Quelles garanties de prêt sont obligatoires ?

---

Les garanties minimales exigées dépendent :

- Du type de bien financé (résidence principale, investissement locatif...),
- De votre profil (âge, statut pro, état de santé),
- De la politique de risque de la banque.

Mais dans la majorité des cas, les garanties suivantes sont requises :

- ✓ **Décès et PTIA** : toujours obligatoires,
- ✓ **ITT / IPT / IPP** : fréquemment exigées si vous êtes en activité,
- ✓ **Perte d'emploi** : souvent facultative, mais proposée.

### LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Votre conseiller vous aide à **adapter les garanties** à votre situation, pour ne pas payer une couverture inutile, tout en restant bien protégé.

## Peut-on choisir librement son assurance emprunteur ?

---

Oui. Depuis les lois Lagarde, Hamon, et plus récemment **Lemoine (2022)**, vous êtes libre de :

- **Choisir une assurance externe** à votre banque (on parle de délégation),
- **Changer d'assurance à tout moment**, sans frais, grâce à la loi Lemoine,
- Comparer les contrats **en vous basant sur l'équivalence de garanties**.

## Les avantages d'une assurance proposée par le Crédit Agricole

Choisir l'assurance groupe du Crédit Agricole, c'est opter pour :

- ✓ Une **solution intégrée** et simple à mettre en place,
- ✓ Des **garanties solides**, avec des options personnalisables,
- ✓ Une **prise en charge fluide** en cas de sinistre,
- ✓ La possibilité d'inclure l'assurance dans le plan de financement global.

Vous gagnez en **visibilité, simplicité et sécurité**, sans multiplier les interlocuteurs.

## Comment bien choisir son assurance emprunteur ?

Voici les critères à comparer entre plusieurs offres :

| CRITÈRES                      | POURQUOI C'EST IMPORTANT ?                                        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| TAUX D'ASSURANCE              | Représente une part importante du coût total du crédit            |
| MODE DE CALCUL                | Taux appliqué sur le capital initial ou restant dû                |
| GARANTIES COUVERTES           | Décès, invalidité, incapacité, perte d'emploi                     |
| DÉLAI DE CARANCE ET FRANCHISE | Impact sur la prise en charge en cas de sinistre                  |
| EXCLUSIONS                    | Certaines pathologies ou pratiques sportives peuvent être exclues |
| CONDITIONS MÉDICALES          | Questionnaire de santé, majorations éventuelles...                |



## Le cas des profils "à risque"

Si vous présentez un **profil de santé particulier** (antécédents médicaux, maladie chronique), ou exercez une activité considérée à risque (pompiers, militaires, sports extrêmes...), l'assurance peut :

- ✓ Appliquer une **surprime**,
- ✓ Proposer des garanties limitées,
- ✓ Voire refuser certaines couvertures.

### Zoom sur le dispositif AERAS

La convention **AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé)** permet aux personnes ayant ou ayant eu un problème de santé de **bénéficier d'un accès encadré à l'assurance emprunteur**, sous conditions.

## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Notre priorité : trouver une **assurance adaptée à votre profil**, ni surdimensionnée, ni insuffisante. Nos conseillers vous accompagnent aussi en cas de **refus ou d'exclusions médicales**, en activant les solutions de la convention AERAS si besoin.

# CHECKLIST N°1 : QUESTIONS À POSER À VOTRE CONSEILLER BANCAIRE

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Un rendez-vous avec un conseiller bancaire est un moment clé de votre projet. Voici une liste de questions à préparer en amont pour **ne rien oublier et mieux comprendre votre offre de prêt.**

## Comprendre le prêt immobilier proposé

- ☐ Quel est le montant maximum que je peux emprunter ?
- ☐ Quelle est la durée de remboursement la plus adaptée à ma situation ?
- ☐ Mon prêt sera-t-il à taux fixe ou variable ?
- ☐ Quel est le taux nominal proposé ? Quel est le TAEG (taux annuel effectif global) ?
- ☐ Y a-t-il des frais de dossier ou autres frais annexes ?
- ☐ Quels sont les paliers de remboursement possibles si je veux moduler mes mensualités ?
- ☐ Puis-je rembourser mon prêt par anticipation ? Avec quelles conditions ou pénalités éventuelles ?

## Assurance emprunteur et garanties

- ☐ L'assurance emprunteur est-elle obligatoire ? Quelle formule me proposez-vous ?
- ☐ Quelles sont les garanties incluses (décès, invalidité, ITT...) ?
- ☐ Puis-je comparer avec une assurance externe (délégation) ?
- ☐ Quelle garantie du prêt sera appliquée (hypothèque, caution, autre) ? / Quel en est le coût ?

# CHECKLIST N°1 : QUESTIONS À POSER À VOTRE CONSEILLER BANCAIRE

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

## Optimiser mon plan de financement

- ☐ Mon apport personnel est-il suffisant ou peut-il être optimisé ?
- ☐ Puis-je bénéficier d'aides comme le PTZ ou un prêt à taux avantageux ?
- ☐ Ai-je le bon taux d'endettement pour emprunter dans de bonnes conditions ?
- ☐ Que puis-je faire pour améliorer mon profil emprunteur (solde épargne, crédits en cours...) ?

## Déroulé du projet et délais

- ☐ Quel est le délai moyen d'obtention du prêt après dépôt du dossier ?
- ☐ Quels sont les documents à fournir pour finaliser ma demande ?
- ☐ À quel moment dois-je signer l'offre de prêt ?
- ☐ Quand aura lieu le déblocage des fonds ?

## Accompagnement et services complémentaires

- ☐ Bénéficierai-je d'un suivi personnalisé durant mon projet ?
- ☐ Quels services proposez-vous pour gérer mon budget pendant le prêt ?
- ☐ Avez-vous des simulateurs ou outils en ligne pour m'aider dans mes calculs ?
- ☐ Puis-je souscrire à une assurance habitation ou à d'autres services complémentaires avec vous ?

## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Un conseiller est là pour vous aider, même (et surtout) si vous n'avez pas toutes les réponses. Préparer vos questions à l'avance vous permet de gagner du temps... et de l'assurance.

# FICHE MÉMO N°1 : COMPRENDRE SON TAUX D'ENDETTEMENT EN 3 ÉTAPES

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Le **taux d'endettement** détermine votre capacité à emprunter. Il permet à la banque de s'assurer que vous pourrez rembourser votre prêt **sans fragiliser votre budget mensuel**. Voici comment le calculer et l'interpréter simplement.

## 1. Calculez vos charges mensuelles de crédit

Additionnez toutes les **mensualités de remboursement de crédits** en cours :

- Prêt immobilier (s'il y a déjà un crédit en cours)
- Prêt auto, personnel, renouvelable
- Crédit à la consommation
- Prêt étudiant
- Pension alimentaire versée
- Autres charges régulières assimilées à des dettes

### **Exemple :**

- Mensualité prêt auto : 220 €
- Pension alimentaire : 180 €
- Total des charges mensuelles = **400 €**

## 2. Calculez vos revenus nets mensuels

Additionnez vos revenus **nets mensuels stables** :

- Salaire net
- Revenus fonciers (nets)
- Allocations stables (APL, pensions...)
- Revenus professionnels (indépendant : moyenne sur 2 ans minimum)
- Autres revenus récurrents justifiables

### **Exemple :**

- Salaire net : 2 400 €
- Aide CAF : 100 €
- Revenus nets mensuels = **2 500 €**

# FICHE MÉMO N°1 : COMPRENDRE SON TAUX D'ENDETTEMENT EN 3 ÉTAPES

FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

## 3. Appliquez la formule du taux d'endettement

### FORMULE

**Taux d'endettement = (Total des charges / Revenus nets) x 100**

### EXEMPLE AVEC LES CHIFFRES CI-DESSUS :

$(400 \text{ €} / 2\,500 \text{ €}) \times 100 = 16 \%$

### QUE FAIRE SI VOTRE TAUX EST TROP ÉLEVÉ ?

- Rembourser un crédit à la consommation
- Augmenter son apport
- Allonger la durée de remboursement
- Regrouper ou racheter vos crédits en amont

### OBJECTIF : NE PAS DÉPASSER 35 %

- En 2025, les recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) fixent
- 35 % de taux d'endettement maximum (assurance emprunteur incluse).
- Au-delà, les banques peuvent refuser votre dossier sauf exception.



## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Faites une simulation gratuite ou prenez rendez-vous avec un conseiller pour **tester différentes hypothèses** et ajuster votre projet si besoin.

# FICHE MÉMO N°2 : LES FRAIS À PRÉVOIR POUR ACHETER UN BIEN IMMOBILIER

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

Avant de se lancer, il est essentiel d'anticiper tous les frais liés à l'achat immobilier.

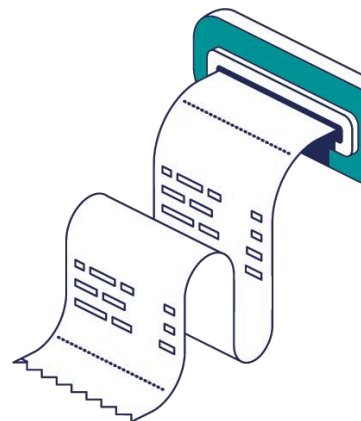
Cette fiche vous aide à ne rien oublier.

## 1. Votre apport personnel

- Indispensable dans la majorité des cas (minimum 10 % recommandé)
- Sert souvent à couvrir les frais de notaire, de garantie et les frais de dossier
- Peut inclure : épargne personnelle, donation familiale, prêt d'honneur...

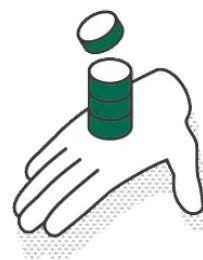
## 2. Frais d'achat (hors prix du bien)

| FRAIS                                            | À QUOI ÇA CORRESPOND ?                                            | ORDRE DE GRANDEUR                                                          |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| FRAIS DE NOTAIRE                                 | Droits de mutation + émoluments du notaire + débours              | Environ <b>7 à 8 %</b> du prix dans l'ancien / <b>2 à 3 %</b> dans le neuf |
| FRAIS DE GARANTIE                                | Sécurise le prêt pour la banque (caution ou hypothèque)           | Environ <b>1 à 2 %</b> du montant emprunté                                 |
| FRAIS DE DOSSIER BANCAIRE                        | Frais facturés par la banque pour le montage du prêt              | En général <b>500 à 1 000 €</b>                                            |
| FRAIS D'AGENCE IMMOBILIÈRE (si achat via agence) | Commission pour la vente, à la charge de l'acheteur ou du vendeur | Environ <b>3 à 8 %</b> du prix du bien                                     |



# FICHE MÉMO N°2 : LES FRAIS À PRÉVOIR POUR ACHETER UN BIEN IMMOBILIER

FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS



## 3. Frais liés à l'entrée dans le logement

| POSTES DE DÉPENSES         | EXEMPLES                                            | PRÉVOIR                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| TRAVAUX OU RÉNOVATION      | Rafraîchissement, cuisine, salle de bains, etc.     | Selon état du bien : <b>de quelques milliers à plusieurs dizaines de milliers d'euros</b> |
| MOBILIER ET ÉLECTROMÉNAGER | Surtout en 1er achat : lit, frigo, lave-linge, etc. | De <b>2 000 à 10 000 €</b> selon le logement                                              |
| TAXE FONCIÈRE              | À payer chaque année, au prorata l'année d'achat    | Variable selon la commune (souvent <b>600 à 2 000 € / an</b> )                            |
| ASSURANCE HABITATION       | Obligatoire dès la remise des clés                  | Environ <b>100 à 300 € / an</b>                                                           |

### À noter :

- Certains frais peuvent être intégrés au prêt (frais de notaire, garantie), mais cela augmente le montant emprunté.
- L'idéal est de prévoir une **marge de sécurité** pour les imprévus (travaux non anticipés, frais annexes...).

## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Associez cette fiche mémo "Les frais à prévoir" avec la **fiche mémo n°4 "Simuler son budget immobilier"** pour remplir votre tableau de calcul.

# FICHE MÉMO N°3 : SIMULER SON BUDGET IMMOBILIER

FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

Avant de vous lancer, prenez un moment pour **faire vos comptes**. Mieux vaut prévoir large que de découvrir trop tard des frais imprévus !  
Voici un tableau simplifié pour simuler votre budget immobilier, suivi d'un **exemple chiffré**.

Tableau vierge à remplir :

| POSTE BUDGÉTAIRE                                   | MONTANT ESTIMÉ (€) |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| APPORT PERSONNEL DISPONIBLE                        |                    |
| AIDES OU DONATIONS ÉVENTUELLES                     |                    |
| FRAIS DE NOTAIRE (environ 7-8 % dans l'ancien)     |                    |
| FRAIS DE GARANTIE DU PRÊT (caution, hypothèque...) |                    |
| FRAIS DE DOSSIER BANCAIRE                          |                    |
| ASSURANCE EMPRUNTEUR (coût total ou annuel)        |                    |
| TRAVAUX ÉVENTUELS                                  |                    |
| ÉQUIPEMENT/IMMOBILIER                              |                    |
| ÉPARGNE DE PRÉCAUTION CONSERVÉE                    |                    |
| MONTANT TOTAL DE L'ACHAT ENVISAGÉ                  |                    |
| MONTANT DU PRÊT SOUHAITÉ                           |                    |
| MENSUALITÉ ESTIMÉE (sur simulateur)                |                    |
| DURÉE DE REMBOURSEMENT ESTIMÉE                     |                    |



# FICHE MÉMO N°3 : SIMULER SON BUDGET IMMOBILIER

FINANCER SON PREMIER  
ACHAT PAS À PAS

## Mon projet est équilibré ?

→ Oui, si budget total = Apport + Prêt  $\geq$  Prix d'achat + Frais annexes

60 Exemple chiffré : achat d'un appartement à 210 000 €

| POSTE BUDGÉTAIRE                        | MONTANT ESTIMÉ (€)                         |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| APPORT PERSONNEL                        | 30 000                                     |
| FRAIS DE NOTAIRE (7,5 %)                | 15 750                                     |
| FRAIS DE GARANTIE (caution)             | 2 100                                      |
| FRAIS DE DOSSIER                        | 500                                        |
| ASSURANCE EMPRUNTEUR ESTIMÉE (total)    | 6 000                                      |
| TRAVAUX À PRÉVOIR                       | 5 000                                      |
| ÉPARGNE DE PRÉCAUTION CONSERVÉE         | 3 000                                      |
| MONTANT DU PRÊT SOUHAITÉ                | 180 000                                    |
| MENSUALITÉ ESTIMÉE (sur 25 ans à 3,8 %) | ≈ 950 €/mois                               |
| COÛT TOTAL DU PROJET                    | 30 000 (apport) + 180 000 (prêt) = 210 000 |

Dans cet exemple, il reste 3 000 € d'épargne après projet → **marge de sécurité** conservée.

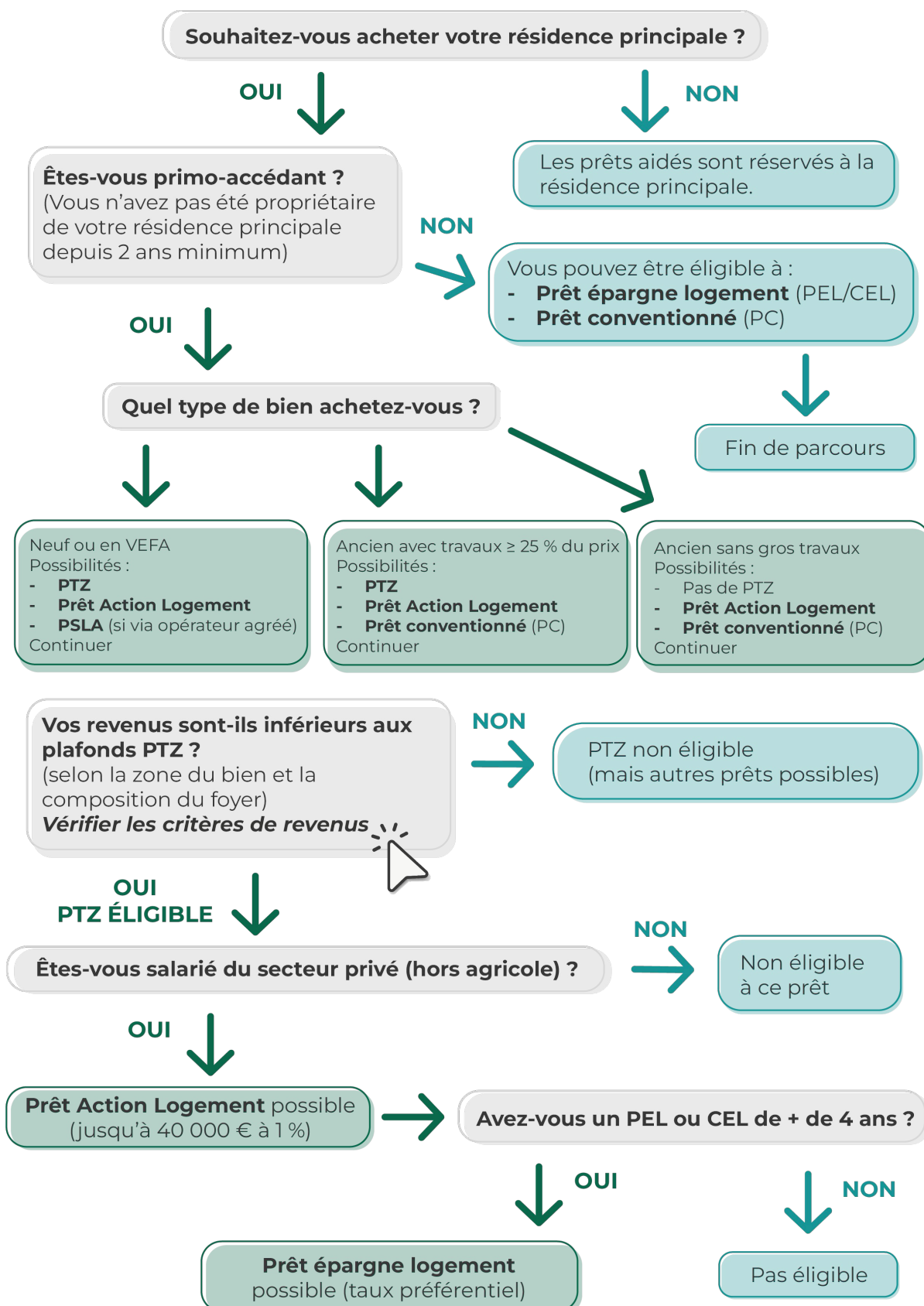
## LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Vous pouvez affiner ce budget avec un **simulateur de budget immobilier** en ligne ou directement avec votre conseiller.

Mieux vaut simuler **plusieurs scénarios** : durée de prêt, montant d'emprunt, mensualité idéale...

# FICHE MÉMO N°4 : LES PRÊTS AIDÉS – SUIS-JE ÉLIGIBLE ?

FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS



# TABLEAU : “AI-JE LE BON PROFIL POUR EMPRUNTER ?”

FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

| PROFIL TYPE                                                                              | POINTS FORTS                                                                                                                                     | POINTS DE VIGILANCE                                                                                                                                  | CE QUE LA BANQUE ANALYSERA                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COUPLE EN CDI</b><br>(2 CDI, revenus stables)                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilité de revenus</li> <li>• Capacité d'épargne</li> <li>• Taux d'endettement maîtrisé</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niveau d'apport (au moins 10%)</li> <li>• Éventuels autres crédits en cours</li> </ul>                      | Excellent profil : les banques apprécient les projets portés par deux emprunteurs en CDI, à condition d'un budget cohérent.           |
| <b>SALARIÉ EN CDD ou en période d'essai</b>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeune actif souvent sans crédit</li> <li>• Motivé, bon dossier de fond</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revenus instables</li> <li>• Absence de garantie d'embauche</li> </ul>                                      | Acceptation possible si le co-emprunteur est en CDI ou si le projet est modeste et bien calibré.                                      |
| <b>INDÉPENDANT / FREELANCE</b><br>(auto-entrepreneur, profession libérale...)            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bon niveau de revenus net</li> <li>• Gestion autonome</li> <li>• Faible endettement possible</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revenu variable</li> <li>• Ancienneté obligatoire (2 à 3 ans)</li> <li>• Pas d'assurance chômage</li> </ul> | Analyse au cas par cas : un bon chiffre d'affaires sur 2 à 3 ans et une gestion saine rassurent la banque.                            |
| <b>PERSONNE SEULE AVEC REVENUS MODESTES</b> (1 CDI ou revenus équivalents ≤ 1 600 € net) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget généralement réaliste</li> <li>• Accès possible aux prêts aidés</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible apport</li> <li>• Capacité d'emprunt limitée</li> <li>• Moins de marges en cas d'imprévu</li> </ul>  | Projet réalisable si le montant emprunté est bas et si l'endettement reste sous 35%. Le conseiller vous aidera à mobiliser les aides. |

## Le “bon profil” n’est pas unique !

Même avec un statut précaire ou un petit apport, il est souvent possible d'emprunter si le projet est bien construit, le plan de financement solide et les aides mobilisées.



**N'attendez plus  
pour vous lancer !**