

Premier achat immobilier :

Le guide pas à pas du Crédit Agricole pour devenir propriétaire en confiance



BIENVENUE DANS L'AVENTURE DE VOTRE PREMIER ACHAT IMMOBILIER !

Acheter un logement pour la première fois, c'est bien plus qu'un projet : c'est une aventure. Une étape de vie majeure, souvent chargée d'émotions, d'espoirs... et de nombreuses questions.

Vous êtes primo-accédant ? Ce guide a été pensé pour vous.

Il vous accompagnera pas à pas, de la première envie à la concrétisation de votre projet, en passant par toutes les décisions importantes : budget, financement, prêt, assurance, accompagnement...

Le but : vous aider à faire les bons choix, en toute confiance¹.

Le mot du Crédit Agricole

“Au Crédit Agricole, nous savons que devenir propriétaire est un rêve pour beaucoup de Français — mais aussi un véritable engagement. C'est pourquoi nous avons conçu ce guide comme un outil concret, pédagogique et rassurant. Notre volonté : vous donner les clés pour comprendre et construire un projet solide, à votre rythme.”

Le Crédit Agricole à vos côtés

Avec **plus d'1 crédit immobilier sur 4 accordé en France**, le Crédit Agricole est aujourd'hui le **premier financeur de l'habitat**.

Nous accompagnons chaque année des milliers de primo-accédants dans la réussite de leur projet, en conjuguant **expertise locale, accompagnement humain** et **solutions personnalisées**.

Prêt à passer à l'action ?

Tournez la page : tout commence ici.

¹ 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 ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

Sommaire

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

- Pourquoi acheter ? 3 bonnes raisons
- Acheter vs louer
- Bon à savoir : achat dans le neuf ou ancien, quelles différences côté financement ?
- Ce que signifie être propriétaire
- Les avantages du statut primo-accédant

FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

- 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

MONTER UN DOSSIER SOLIDE

- Les pièces à fournir
- Ce qui fait un bon dossier (et ce qui peut poser problème)
- Le rôle du conseiller Crédit Agricole
- Interview d'un conseiller en agence

CONCRÉTISER SON ACHAT

- La recherche du bien
- Le compromis de vente
- L'offre de prêt
- La signature chez le notaire

ET ENSUITE ? CAPITALISER SUR SON PREMIER ACHAT

- Préparer l'avenir : remboursement anticipé, renégociation
- Revente et prêt relais
- L'assurance habitation
- Construire son patrimoine
- Les erreurs à éviter

ANNEXES

01 Devenir propriétaire



SOMMAIRE

- Pourquoi acheter ? 3 bonnes raisons
- Acheter vs louer
- Bon à savoir : achat dans le neuf ou ancien, quelles différences côté financement ?
- Ce que signifie être propriétaire
- Les avantages du statut primo-accédant

Avant de parler budget, prêt ou taux d'intérêt, prenons un peu de recul.

Acheter pour la première fois, c'est bien plus qu'un simple projet immobilier : c'est une décision qui transforme votre quotidien, vos habitudes, et même votre manière de penser l'avenir.

Dans cette première partie, nous vous aidons à **comprendre ce que signifie vraiment devenir propriétaire**, à identifier **les raisons qui motivent ce choix**, et à **distinguer les aspects pratiques, juridiques et financiers** qu'il implique.

Une manière de poser les bases... sereinement.



POURQUOI ACHETER ?

3 BONNES RAISONS

01 | DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Devenir propriétaire, c'est bien plus qu'une transaction financière : c'est un projet de vie. Pour les primo-accédants, ce premier achat immobilier représente souvent l'un des engagements les plus importants de leur parcours personnel et patrimonial.

Voici trois raisons clés qui motivent de nombreux Français à franchir le pas.

#01 Construire son patrimoine sur le long terme

Contrairement au loyer versé chaque mois qui s'envole sans retour, les mensualités de crédit participent à l'acquisition d'un bien qui vous appartient progressivement.

Devenir propriétaire, c'est faire le choix d'investir dans un actif tangible, durable et potentiellement valorisable avec le temps.

Bon à savoir : Même si l'achat implique des frais (notamment les intérêts d'emprunt ou les charges de copropriété), il permet à terme de constituer un **patrimoine transmissible** à ses enfants ou de disposer d'un capital en cas de revente.

#02 Gagner en stabilité et en liberté

Être propriétaire offre une stabilité de logement que la location ne garantit pas. Fini le stress d'un préavis donné par le bailleur ou d'une hausse de loyer imprévue : vous êtes chez vous, libre d'aménager votre intérieur comme vous le souhaitez.

Cela signifie aussi pouvoir :

- ✓ Faire des travaux sans demander d'autorisation à un propriétaire,
- ✓ Adapter son logement à l'évolution de sa vie (arrivée d'un enfant, télétravail, etc.),
- ✓ Choisir un bien qui correspond réellement à vos critères de long terme (emplacement, surface, extérieur, etc.).



POURQUOI ACHETER ?

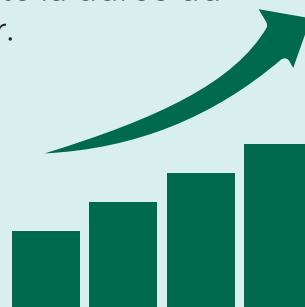
3 BONNES RAISONS

01 | DEVENIR PROPRIÉTAIRE

#03 Se protéger contre l'inflation et préparer l'avenir

Dans un contexte de hausse générale des prix, l'immobilier est souvent perçu comme une valeur refuge. En optant pour un prêt à taux fixe, vous sécurisez le montant de vos mensualités pendant toute la durée du crédit, là où les loyers peuvent continuer d'augmenter.

Enfin, une fois le crédit remboursé, plus de loyer à payer : un véritable atout pour alléger ses dépenses à la retraite, par exemple.



LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Avant d'acheter, posez-vous les bonnes questions : est-ce le bon moment pour vous (professionnellement, personnellement, financièrement) ? Quelle est votre capacité d'emprunt réelle ?

Nos conseillers sont là pour vous accompagner à chaque étape, sans pression, en tenant compte de votre situation actuelle et de vos projets futurs.

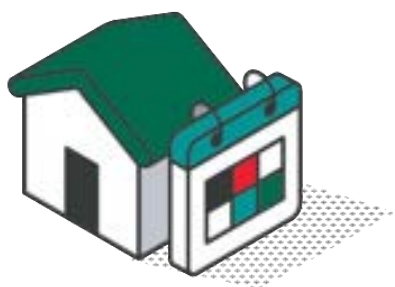
Contactez un conseiller



ACHETER VS LOUER : LE BON MOMENT POUR SE LANCER

01 | DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Louer ou acheter ? C'est une question que se posent de nombreux primo-accédants au début de leur réflexion. Il n'y a pas de réponse universelle : tout dépend de votre situation, de vos objectifs de vie... et du moment. Voici quelques repères pour éclairer votre choix et identifier si c'est le bon moment pour devenir propriétaire.



Louer : plus flexible, moins engageant à court terme

La location offre de la souplesse, particulièrement appréciée lorsque la situation personnelle ou professionnelle est encore instable (premier emploi, mobilité géographique, projets à court terme). Elle permet :

- ✓ De changer de logement facilement,
- ✓ D'éviter les frais initiaux liés à l'achat (notaire, garantie, etc.),
- ✓ De ne pas se préoccuper de la revente en cas de départ rapide.

Mais sur le long terme, les loyers versés ne constituent **aucun investissement**. Et si les prix de l'immobilier augmentent, acheter plus tard peut devenir plus coûteux.



Acheter : un projet qui s'inscrit dans la durée

Acheter un bien immobilier engage financièrement, juridiquement et émotionnellement. Il est donc essentiel d'avoir une situation relativement stable :

- ✓ Un emploi durable (CDI, activité indépendante installée...),
- ✓ Un projet d'installation dans la même région pendant au moins quelques années,
- ✓ Un budget d'achat adapté à ses revenus et à sa situation personnelle.

Mais une fois ces conditions réunies, acheter peut, dans certains cas, revenir moins cher que louer à long terme, surtout dans les zones où les loyers sont élevés. En devenant propriétaire, vous **transformez une dépense contrainte (le loyer) en investissement à long terme**.



Les bons signaux pour envisager l'achat

Vous vous retrouvez peut-être déjà dans certains des cas évoqués plus haut ?

Voici quelques signaux supplémentaires qui montrent que votre projet est mûr :

- ✓ Vous avez un emploi stable ou des revenus réguliers.
- ✓ Vous envisagez de rester au même endroit au moins 5 à 7 ans.
- ✓ Vous avez pu constituer une épargne, même modeste.
- ✓ Vous avez envie de vous projeter, d'investir dans un "chez-vous".
- ✓ Vous vous sentez prêts à assumer les charges liées à un bien immobilier.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Même si vous hésitez encore, n'attendez pas d'avoir toutes les réponses pour venir échanger avec un conseiller.

Nous pouvons simuler avec vous différentes options pour vous aider à prendre la bonne décision, au bon moment.

Découvrez notre simulateur de prêt immobilier.



BON À SAVOIR : ACHAT DANS LE NEUF OU ANCIEN, QUELLES DIFFÉRENCES CÔTÉ FINANCEMENT ?

Lorsqu'on envisage un premier achat immobilier, une question revient très vite : vaut-il mieux acheter dans l'ancien ou dans le neuf ?

Si ce choix dépend en grande partie de vos besoins, de vos goûts, de votre budget ou des opportunités du marché local, il faut aussi savoir qu'il a **un impact direct sur le financement**.

Zoom sur les principales différences à connaître avant de vous lancer.

Prix d'achat : souvent plus élevé dans le neuf

Le neuf affiche généralement un prix au mètre carré plus élevé que l'ancien, en raison :

- De la qualité des matériaux,
- Des normes énergétiques récentes (RT2012, RE2020...),
- Et des frais liés à la promotion immobilière.

Exemple : À surface équivalente, un appartement neuf peut coûter entre 10 et 20 % plus cher qu'un bien ancien situé dans le même secteur, notamment en périphérie de grandes villes de province.

En Île-de-France, les écarts peuvent être moindres, selon les communes et la rareté du neuf.

À noter : Ce prix plus élevé peut être en partie compensé par des **frais annexes réduits**, notamment au niveau des frais de notaire.

Frais de notaire : plus bas dans le neuf

Les **frais de notaire** (également appelés "frais d'acquisition") sont environ :

- **2 à 3%** du prix d'achat dans le neuf
- Contre **7 à 8%** dans l'ancien.

Cet écart s'explique par la nature des droits de mutation et la fiscalité plus avantageuse du neuf, et représente une **économie de plusieurs milliers d'euros** pour un même montant emprunté, ce qui peut faire la différence dans votre budget global.

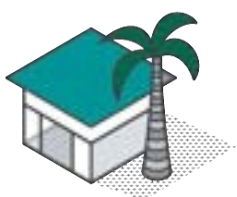


Pour séduire les primo-accédants, certains promoteurs proposent de prendre en charge tout ou partie des frais de notaire. Une offre intéressante, à condition de vérifier si elle est réellement intégrée ou non dans le prix affiché du bien.

BON À SAVOIR : ACHAT DANS LE NEUF OU ANCIEN, QUELLES DIFFÉRENCES CÔTÉ FINANCEMENT ?

01 | DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Travaux et charges : à anticiper selon le type de bien



Dans le neuf, vous êtes censé profiter d'un logement en parfait état, sans travaux à prévoir à court ou moyen terme. Grâce aux normes récentes, l'isolation est performante, les installations aux dernières normes, et vous êtes couvert en cas de défaut ou de problème par plusieurs garanties légales (dont la garantie décennale). C'est un vrai gage de tranquillité pour les premières années d'occupation.



Dans l'ancien, des rénovations peuvent être nécessaires (chauffage, électricité, menuiseries, toiture, isolation...). Il faut aussi prévoir des charges de copropriété parfois plus élevées (ascenseur ancien, ravalement, etc.).



Certaines rénovations dans l'ancien **peuvent ouvrir droit à des aides** (MaPrimeRénov', TVA réduite, etc.). Ces aspects seront détaillés un peu plus loin dans ce livre, dans la partie sur les dispositifs d'aide au financement.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Avant de trancher entre neuf et ancien, comparez les coûts globaux (achat + frais + charges + travaux) plutôt que le seul prix d'achat. Nos conseillers peuvent vous aider à **établir un budget réaliste et complet** pour chacun des deux cas.

Prêts aidés : une éligibilité qui dépend du type de bien

Le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** est **plus avantageux dans le neuf**, puisqu'il peut financer jusqu'à **50 % du montant de l'achat** (contre 20 à 40 % dans l'ancien, sous conditions). D'autres dispositifs locaux peuvent aussi cibler plus favorablement les logements neufs.

CE QUE SIGNIFIE ÊTRE PROPRIÉTAIRE : DROITS, DEVOIRS, CHARGES ET FISCALITÉ

01 | DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Acheter un bien immobilier, ce n'est pas seulement signer un acte chez le notaire. Devenir propriétaire, c'est endosser de **nouvelles responsabilités**, mais aussi **bénéficier de certains droits**.

Pour les primo-accédants, il est essentiel de bien comprendre ce que ce statut implique au quotidien et sur le long terme.

Vos droits en tant que propriétaire

En tant que propriétaire, vous disposez de droits fondamentaux sur votre bien :

Droit d'usage : vous êtes libre de vivre dans votre logement.

Droit de jouissance : Vous pouvez le choisir de le mettre en location (sous réserve de respecter la législation en vigueur).

Droit de disposer du bien : vous pouvez vendre, transmettre, hypothéquer ou faire des travaux, sous certaines conditions.

Droit d'aménager : à condition de respecter les règles d'urbanisme, vous pouvez agrandir, rénover ou modifier votre bien à votre convenance.

Attention : dans une copropriété, certaines modifications (balcon, façade, fenêtres...) nécessitent une autorisation de l'assemblée générale.

Vos devoirs en tant que propriétaire

Être propriétaire implique aussi des obligations importantes :

Assurer le bien : la souscription d'une assurance habitation est indispensable, même en l'absence d'obligation légale (elle est obligatoire en copropriété).

Entretenir le logement : au quotidien, **vous devez assumer l'entretien courant**, les éventuelles réparations, ou encore les travaux de mise aux normes (sécurité, performance énergétique, etc.). En tant que propriétaire, **vous êtes aussi tenu responsable des dommages** que votre logement pourrait provoquer à autrui (ex. : dégât des eaux), ce qui implique de souscrire une assurance adaptée avec responsabilité civile.

Respecter la réglementation : notamment les règles de copropriété, les normes énergétiques, les règles fiscales ou encore les diagnostics obligatoires en cas de revente.

CE QUE SIGNIFIE ÊTRE PROPRIÉTAIRE : DROITS, DEVOIRS, CHARGES ET FISCALITÉ

01 | DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Les charges à prévoir

Devenir propriétaire, c'est aussi intégrer certains coûts récurrents dans son budget :

Charges courantes : eau, électricité, chauffage, abonnements..., qui peuvent parfois être incluses dans les loyers en location.

Charges de copropriété : entretien, syndic, ascenseur, espaces verts...(si vous achetez en immeuble collectif)

Taxe foncière : due chaque année à la commune, son montant varie selon la valeur cadastrale et la politique locale.

Frais d'entretien ou de travaux : réparation de la toiture, de la chaudière, peinture, etc.

Assurance habitation : protection contre les risques (incendie, dégât des eaux, vol...).



C'est justement pour anticiper ces dépenses que la banque exige généralement un apport personnel. Celui-ci couvre une partie des frais liés à l'achat (notaire, garanties...), mais il est important de **ne pas y consacrer la totalité de votre épargne**. Il est conseillé de conserver une épargne de précaution, pour faire face aux imprévus ou aux premières dépenses liées à l'emménagement.

Fiscalité : à quoi s'attendre en tant que propriétaire

En tant que propriétaire, vous êtes soumis à certaines taxes :

- **La taxe foncière**, évoquée plus haut, est due chaque année.
- En cas de **revente**, une **plus-value immobilière** peut être imposable, sauf si le bien est votre résidence principale ou si certaines conditions d'exonération sont réunies.
- Si vous louez votre bien, les revenus locatifs seront **déclarés et imposés** selon le régime choisi (micro-foncier, réel, LMNP...).
- Par ailleurs en cas de résidence secondaire non louée, une fiscalité supplémentaire s'applique, comme la taxe d'habitation par exemple..

LES AVANTAGES DU STATUT PRIMO-ACCÉDANT

01 | DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Bonne nouvelle : en tant que primo-accédant, vous bénéficiez souvent d'aides et de conditions avantageuses pour vous lancer dans l'aventure immobilière. Les pouvoirs publics et les établissements bancaires, comme le Crédit Agricole, ont mis en place des **leviers spécifiques pour faciliter un premier achat**. Voici un tour d'horizon des principaux avantages à connaître.

#01 L'accès à des prêts aidés spécifiques

Le statut de primo-accédant vous rend éligible à plusieurs dispositifs de financement avantageux.

Parmi les plus connus :

- **Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)** : un prêt sans intérêts, cofinancé par l'État, qui permet de financer jusqu'à **50%** du montant d'un bien neuf (ou d'un bien ancien avec travaux sous conditions). Son montant dépend de votre situation familiale, de vos revenus et de la zone géographique.
- **Le Prêt Accession Sociale (PAS)** : destiné aux ménages modestes, il peut financer l'intégralité de l'achat, y compris les frais annexes.
- **Le Prêt Épargne Logement (PEL) ou Compte Épargne Logement (CEL)** : si vous avez ouvert un plan il y a plusieurs années, vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux privilégié.
- **Le prêt Action Logement** (ex-1 % logement) : proposé aux salariés d'entreprises privées de plus de 10 salariés.

À noter : Ces dispositifs et leurs conditions d'obtention seront détaillés en profondeur dans la Partie 2 de ce livre blanc.

#02 Des aides locales et régionales

Certaines **collectivités locales** (mairies, départements, régions) proposent également des aides aux primo-accédants :

- Subventions directes à l'achat,
- Prêts à taux zéro complémentaires,
- Exonération temporaire de taxe foncière.

Bon à savoir : Pensez à consulter les dispositifs en vigueur dans votre commune ou département avant de finaliser votre projet.

#03 Des conditions bancaires souvent plus souples

Les banques, conscientes des besoins spécifiques des primo-accédants, peuvent adapter leur offre :

- **Apport personnel réduit** : certains projets peuvent être finançables même avec un apport limité.
- **Durée d'emprunt allongée** : pour lisser les mensualités et alléger le budget mensuel.
- **Assurance emprunteur sur-mesure** : avec garanties adaptées à votre profil et votre situation (jeune actif, indépendant, ou jeune couple).

Au Crédit Agricole, l'accompagnement des primo-accédants est au cœur de nos priorités, avec une expertise dédiée à chaque profil d'acheteur.

#04 Des aides locales et régionales

En fonction du type de bien ou de la zone géographique, vous pouvez bénéficier :

- D'une **TVA réduite à 5,5 %** (au lieu de 20 %) dans certaines zones de rénovation urbaine (sous conditions),
- Ou d'un **abattement de taxe foncière temporaire**, dans certaines communes.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Le statut de primo-accédant vous ouvre de nombreuses portes, mais tous les dispositifs ne sont pas automatiques.

Un échange personnalisé avec un conseiller vous permettra d'identifier les aides auxquelles vous avez droit, et de construire la meilleure stratégie de financement.

02 Financer son premier achat pas à pas



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

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 cette deuxième partie, 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

02 | 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

02 | 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

02 | 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

02 | 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

02 | 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

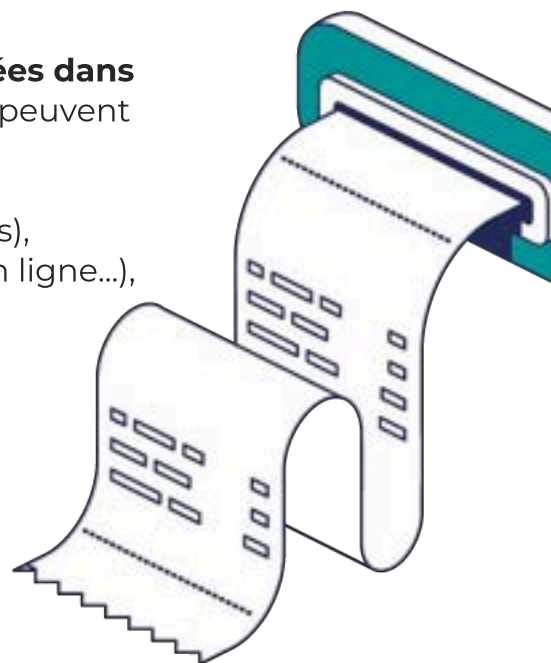
Important : Même sans CDI, il est possible d'emprunter. Ce qui compte, c'est la régularité, la stabilité et la cohérence globale de votre situation.

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.



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

02 | 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

02 | 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 ou prenez rendez-vous avec l'un de nos conseillers.

LES PRÊTS AIDÉS ET DISPOSITIFS ACCESSIBLES

02 | 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 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

02 | 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 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

02 | 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 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

02 | 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 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

02 | 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 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

02 | 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 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

02 | 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 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
PTZ (Prêt à Taux Zéro)	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)
PAS (Prêt Accession Sociale)	Prêt à taux réglementé, frais réduits, APL possible	Revenus modestes, achat résidence principale, primo-accédant ou non-propriétaire depuis 2 ans	Oui (PTZ, Action Logement)
Prêt Action Logement	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)
Prêt Épargne Logement (PEL/CEL)	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)
Aides locales et régionales	Subventions, prêts municipaux, exonérations fiscales	Selon commune, zone d'achat, profil du ménage (revenus, âge, composition...)	Oui (cumulables selon règles locales)

Besoin d'un coup d'œil rapide pour savoir à quels prêts aidés vous pourriez prétendre ? **Retrouvez en annexe notre infographie “Suis-je éligible à un prêt aidé ?”**, un parcours visuel qui vous guide selon votre situation.



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.

03 **Monter un dossier solide**



SOMMAIRE

- Les pièces à fournir
- Ce qui fait un bon dossier (et ce qui peut poser problème)
- Le rôle du conseiller Crédit Agricole
- Interview d'un conseiller en agence

Une fois votre budget défini et votre plan de financement clarifié, vient le moment tant attendu de **présenter votre dossier de demande de prêt**. C'est cette étape qui conditionne l'obtention (ou non) de votre crédit.

Pas d'inquiétude : un bon dossier ne veut pas dire un dossier parfait. Il s'agit avant tout de fournir des **éléments complets, cohérents et justifiables**, en étant accompagné pas à pas par votre conseiller Crédit Agricole.



Votre conseiller vous demandera un ensemble de documents pour évaluer votre situation financière et monter le dossier de prêt.

Cette liste peut légèrement varier selon votre profil, mais comprend généralement :

Pièces d'identité et justificatifs personnels

- Carte d'identité ou passeport (emprunteur + co-emprunteur),
- Livret de famille ou certificat de PACS,
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois,
- Relevé d'identité bancaire (RIB).

Justificatifs de revenus

- **Salarié** : 3 derniers bulletins de salaire + contrat de travail,
- **Indépendant** : 2 à 3 derniers bilans comptables + attestation d'expert-comptable,
- **Fonctionnaire** : dernières fiches de paie + arrêté de titularisation.

Justificatifs d'épargne et d'apport

- Relevés de comptes et livrets (3 derniers mois),
- PEL, CEL, assurance-vie, comptes titres, etc.,
- Attestation de donation ou d'aide familiale si besoin.

Revenus annexes

- Revenus fonciers, pensions alimentaires, allocations diverses...

Justificatifs de charges

- Crédits en cours (tableaux d'amortissement),
- Pension versée,
- Loyers ou charges régulières.

Documents liés au bien immobilier

- Compromis de vente ou promesse d'achat,
- Description du bien, plans, devis travaux si applicable.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Anticipez : réunir vos documents à l'avance permet de **gagner du temps** et d'éviter les allers-retours. Nos conseillers peuvent vous fournir une **checklist personnalisée** selon votre situation.

CE QUI FAIT UN BON DOSSIER (ET CE QUI PEUT POSER PROBLÈME)

03 | MONTER UN DOSSIER
SOLIDE

Un bon dossier de financement, ce n'est pas seulement une belle fiche de paie. C'est surtout un **profil équilibré et cohérent**.

Un bon dossier :

- Revenus réguliers et justifiés,
- Niveau d'endettement maîtrisé (< 35 %),
- Capacité d'épargne (même modeste),
- Stabilité professionnelle ou trajectoire rassurante,
- Apport personnel (même partiel),
- Projet clair : bien identifié, usage précisé, budget réaliste.

Ce qu'il peut poser problème :

- Incohérences ou documents manquants,
- Trop de crédits à la consommation,
- Relevés de compte présentant des découverts réguliers,
- Apport non justifié ou ressources floues,
- Emprunt au maximum de la capacité d'endettement sans marge de sécurité.



Un dossier "moyen" n'est pas un dossier perdu. Au contraire, c'est souvent là que l'accompagnement du conseiller fait toute la différence.

LE RÔLE DU CONSEILLER CRÉDIT AGRICOLE

03 | MONTER UN DOSSIER SOLIDE

Votre conseiller est votre **allié** à chaque étape du projet. Son rôle ne se limite pas à analyser vos chiffres.

Il vous aide à :

- ✓ **Préparer votre dossier de manière stratégique,**
- ✓ **Mettre en valeur votre profil**, même s'il est atypique,
- ✓ **Optimiser votre plan de financement** avec les bons leviers (PTZ, PAS, modularité...),
- ✓ Vous expliquer les décisions prises,
- ✓ Et vous accompagner **jusqu'à l'édition de l'offre de prêt.**

Un bon conseiller, c'est un partenaire, pas un juge. Il est là pour défendre votre projet, pas pour vous juger.



Parole d'expert

"Beaucoup de clients pensent qu'il faut avoir un dossier parfait pour être financé. En réalité, notre rôle, c'est d'analyser la situation dans sa globalité, de proposer des solutions, et de rassurer. Un profil atypique n'est jamais rédhibitoire s'il est bien accompagné."

— Alexandre D., conseiller en financement immobilier

04 Concrétiser son achat



SOMMAIRE

- Recherche du bien : quelles conséquences sur le financement ?
- Compromis de vente : à quoi faire attention côté financement
- L'offre de prêt : délais, modalités, droit de rétractation
- Signature chez le notaire

Votre plan de financement est validé, votre dossier est accepté, et vous avez trouvé le bien idéal... Vous touchez au but. Mais plusieurs étapes importantes restent à franchir avant de devenir officiellement propriétaire.

Dans cette partie, nous vous accompagnons **jusqu'à la signature chez le notaire**, en détaillant les implications financières de chaque moment clé.



RECHERCHE DU BIEN : QUELLES CONSÉQUENCES SUR LE FINANCEMENT ?

04 | CONCRÉTISER SON ACHAT

Chercher un logement ne se limite pas à faire défiler des annonces en ligne. Chaque choix que vous faites peut avoir un **impact direct sur votre financement**.

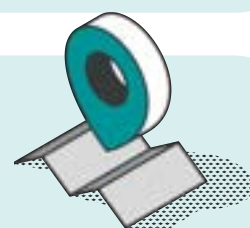
Voici les principaux éléments à garder en tête pendant vos recherches.

#01 Le type de bien influence votre plan de financement

- **Neuf ou ancien** ? Ce choix conditionne l'éligibilité au **PTZ** ou à certaines aides.
- **Avec ou sans travaux** ? Si des travaux sont prévus, ils doivent être intégrés dans **le prêt** dès le départ.
- **Maison ou appartement en copropriété** ? Cela influencera vos **charges à venir**, à prendre en compte dans votre budget.

***Exemple** : Un bien ancien moins cher mais avec 25 000 € de travaux peut être financé avantageusement si vous êtes éligible au PTZ dans l'ancien avec travaux.*

#02 L'emplacement peut modifier votre capacité d'aide



Les **zones géographiques (A, B1, B2, C)** déterminent les plafonds d'éligibilité aux prêts aidés. Acheter le même bien en zone A ou en zone C **ne donne pas accès aux mêmes montants de PTZ**.

***A noter** : Un bien dans une commune située à la limite de deux zones peut vous faire gagner plusieurs milliers d'euros en prêts aidés — ou au contraire vous en priver.*

RECHERCHE DU BIEN : QUELLES SONT CONSÉQUENCES SUR LE FINANCEMENT ?

04 | CONCRÉTISER SON ACHAT

#03 La négociation du prix impacte votre prêt

Chaque **euro négocié en moins**, c'est :

- Un emprunt réduit,
- Des intérêts en moins à rembourser,
- Et une **capacité de financement supplémentaire** pour les frais ou les travaux.

En cas de coup de cœur, pensez à vérifier que le bien est bien dans **votre budget total**, pas seulement dans la fourchette du prix affiché.

#04 Agir vite... sans précipitation

Dans un marché tendu, les biens partent vite. Mais signer une promesse d'achat ou un compromis sans avoir **validé votre capacité d'emprunt** peut être risqué.

Attention : Certaines aides ou conditions bancaires doivent être activées avant la signature du compromis.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Avant de signer quoi que ce soit, **vérifiez avec votre conseiller** que votre financement est aligné avec le bien que vous visez. Un accord de principe peut être obtenu rapidement pour **sécuriser votre position auprès du vendeur**.

COMPROMIS DE VENTE : À QUOI FAIRE ATTENTION POUR LE FINANCEMENT

04 | CONCRÉTISER SON ACHAT

Le **compromis de vente** (ou promesse de vente) est une **étape juridique déterminante** : il engage officiellement l'acheteur et le vendeur dans la transaction.

Pour un primo-accédant, c'est souvent un moment intimidant. Pourtant, avec un bon accompagnement, il devient un **levier de sécurisation** du projet.

Qu'est-ce qu'un compromis de vente ?

Il s'agit d'un **avant-contrat** qui fixe les conditions principales de la vente :

- Identité des parties,
- Prix du bien,
- Date de signature de l'acte définitif,
- Conditions suspensives,
- Délais de réalisation du financement.

En signant le compromis, **vous vous engagez à acheter le bien**, sous réserve de l'obtention de votre prêt mais également sous réserves d'autres conditions qui peuvent être stipulées dans le compromis, telle que la constructibilité d'un terrain en cas de projet de construction sur un terrain nu par exemple..

Pourquoi c'est un moment clé pour le financement ?

À partir de la signature du compromis :

- Un **décompte précis des délais** commence (dépôt de dossier, édition de l'offre...),
- Vous devez obtenir votre crédit **dans un délai déterminé** (souvent 45 à 60 jours),
- Toute **erreur ou oubli dans les clauses financières** peut bloquer ou fragiliser votre projet.

COMPROMIS DE VENTE : À QUOI FAIRE ATTENTION CÔTÉ FINANCEMENT

04 | CONCRÉTISER SON ACHAT

Les points de vigilance côté financement ?

01 - La clause suspensive d'obtention du prêt

C'est LA garantie pour l'acheteur. Elle vous protège en cas de refus de prêt.

Si vous n'obtenez pas votre crédit, **vous pouvez renoncer à l'achat sans pénalité**, à condition de respecter les délais et les conditions mentionnées.

Exemple : Si vous signez un compromis sans cette clause, ou avec des conditions trop restrictives (ex. : taux ou durée irréalistes), vous risquez de perdre l'acompte versé.

Ce que la clause doit préciser :

- ✓ Le ou les montants empruntés,
- ✓ Les taux maximums acceptés,
- ✓ La durée du crédit,
- ✓ Le délai pour obtenir l'offre (souvent 45 jours),
- ✓ Les établissements bancaires sollicités (souvent 2 ou 3).

02 - Le montant de l'acompte

En général, vous verserez **5 à 10 % du prix du bien** au moment de la signature du compromis.

Cette somme est **séquestrée chez le notaire** jusqu'à la signature de l'acte final. Si tout se passe bien, elle viendra en déduction du montant à verser au notaire.

COMPROMIS DE VENTE : À QUOI FAIRE ATTENTION CÔTÉ FINANCEMENT

04 | CONCRÉTISER SON ACHAT

03 - Le bon timing avec votre conseiller

Il est essentiel d'informer immédiatement votre conseiller Crédit Agricole **dès la signature du compromis**, afin de :

- Lancer rapidement la demande de prêt,
- Bloquer les conditions de taux en vigueur,
- Finaliser les derniers éléments du montage financier.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Avant de signer un compromis, **faites-le relire par votre conseiller** ou demandez un rendez-vous express. Un simple oubli dans la clause suspensive peut mettre votre projet en péril — mieux vaut être accompagné !

L'OFFRE DE PRÊT : DÉLAIS, MODALITÉS, DROIT DE RÉTRACTATION

04 | CONCRÉTISER SON ACHAT

Après l'étude de votre dossier et validation par la banque, vous recevez enfin l'**offre de prêt**. Ce document officiel récapitule les conditions du crédit qui vous est accordé. Il marque une étape clé : vous êtes à deux doigts de devenir propriétaire.

Mais avant de signer, quelques règles et délais doivent être respectés.

Qu'est-ce qu'une offre de prêt ?

L'offre de prêt est un **document contractuel** envoyé par la banque qui contient toutes les informations essentielles liées à votre crédit :

- Montant emprunté,
- Durée de remboursement,
- Taux d'intérêt (nominal et TAEG),
- Montant des mensualités,
- Coût total du crédit,
- Conditions de modulation, remboursement anticipé, etc.,
- Garanties et assurances exigées.

C'est sur la base de ce document que vous vous engagez à rembourser votre prêt immobilier. **Sa signature est donc juridiquement contraignante.**

L'OFFRE DE PRÊT : DÉLAIS, MODALITÉS, DROIT DE RÉTRACTATION

04 | CONCRÉTISER SON ACHAT

Délais légaux à respecter

La loi encadre strictement le processus de signature d'une offre de prêt pour protéger l'emprunteur :

ÉTAPE	DÉLAI	CE QU'IL FAUT SAVOIR
RÉCEPTION DE L'OFFRE	Jour J	L'offre est transmise par courrier ou voie dématérialisée
DÉLAI DE RÉFLEXION OBLIGATOIRE	10 jours calendaires	Vous ne pouvez pas signer l'offre avant le 11 ^e jour
SIGNATURE DE L'OFFRE	À partir du 11 ^e jour	Vous pouvez signer et renvoyer le document (envoi en recommandé obligatoire) à partir de cette date
ACCEPTATION PAR LA BANQUE	Après réception de l'offre signée	La banque procède alors au déblocage progressif des fonds

Attention : Ce délai ne peut être réduit. Même si vous êtes pressés, la loi impose ce temps de réflexion.

Peut-on se rétracter après signature ?

Non. Une fois que vous **acceptez l'offre de prêt**, vous êtes engagé.

Il n'y a pas de délai de rétractation comme pour d'autres types de contrats (exemple : crédit à la consommation qui prévoit un délai de rétractation de 14 jours).

L'OFFRE DE PRÊT : DÉLAIS, MODALITÉS, DROIT DE RÉTRACTATION

04 | CONCRÉTISER SON ACHAT

Que se passe-t-il après signature ?

- Les fonds ne sont **pas débloqués immédiatement**.
- Le **notaire** envoie une demande de déblocage de fonds à la banque, avec l'appel de fonds final.
- La banque **verse les fonds directement au notaire** pour finaliser l'achat. Le virement est effectué **avec une référence unique**, indiquant le nom de l'acquéreur, le bien concerné et les références de l'acte de vente. Cela permet d'assurer une traçabilité totale et d'éviter tout risque d'erreur dans le transfert de fonds.

En cas de prêt avec travaux ou échelonné (VEFA ou vente en l'état futur d'achèvement), les fonds peuvent être **débloqués en plusieurs fois** selon l'avancement du projet.

C'est l'ultime étape : la **signature de l'acte authentique de vente** chez le notaire vous rend officiellement propriétaire. Ce moment solennel vient **concrétiser plusieurs semaines (ou mois) de démarches**, et marque le début d'une nouvelle vie... dans votre nouveau chez-vous !

Que se passe-t-il chez le notaire ?

Le notaire réunit :

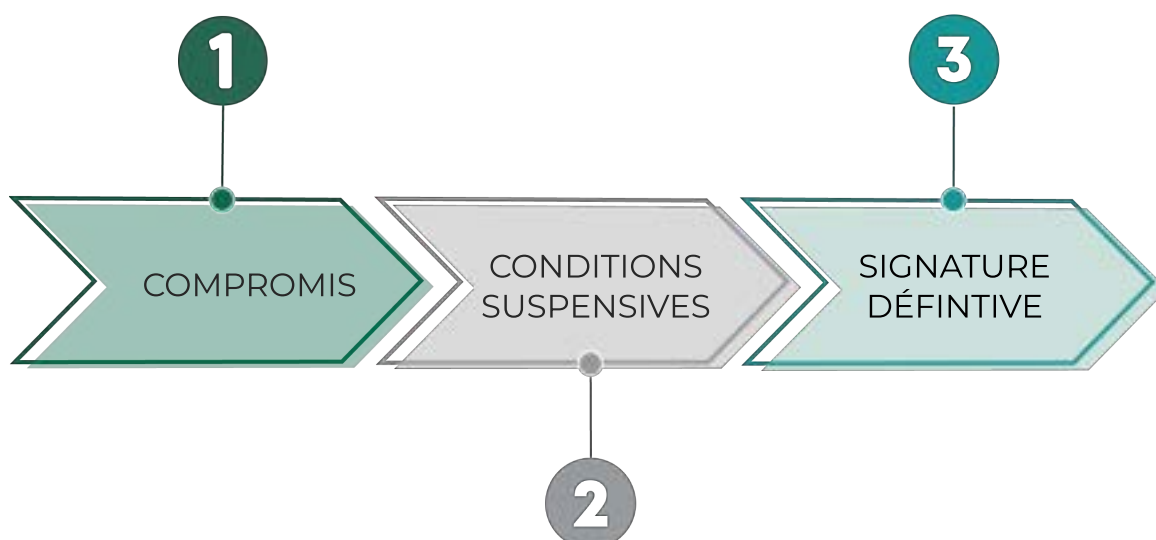
- Le vendeur,
- L'acheteur (vous),
- Parfois les agents immobiliers,
- Et le cas échéant, votre conseiller bancaire si un accompagnement est prévu.

Il lit à haute voix (ou vous remet) **l'acte de vente**, rédigé à partir du compromis.

Ce document détaille :

- Les caractéristiques du bien,
- Les diagnostics obligatoires,
- Le prix de vente et les modalités de paiement,
- Les éventuelles clauses particulières (servitudes, conditions suspensives...),
- Les coordonnées du ou des acquéreurs et vendeurs.

Vous signez l'acte... et le bien devient officiellement à vous et entre légalement dans votre patrimoine.



Le rôle clé du notaire

Le notaire est un **officier public impartial**, chargé de :

- ✓ Sécuriser la transaction juridiquement,
- ✓ Vérifier la conformité du bien (hypothèques, titres, urbanisme...),
- ✓ Encadrer les conditions de financement,
- ✓ Gérer la fiscalité de la vente (taxe de publicité foncière, droits d'enregistrement...),
- ✓ **Enregistrer l'acte de propriété au service de la publicité foncière.**

Vous pouvez choisir votre propre notaire, même si le vendeur en a déjà un. Dans ce cas, les deux notaires se partagent le travail... et les frais restent inchangés.

Ce que vous payez à ce moment-là

Le jour de la signature, vous devez régler :

- **Le prix du bien** (via les fonds débloqués par la banque),
- Les **frais de notaire** (entre 2 et 8 % selon neuf ou ancien),
- Les éventuels **frais d'agence**,
- si vous êtes passé par un professionnel.

L'ensemble de ces sommes est **versé par la banque directement au notaire**, selon les modalités fixées dans l'offre de prêt.

Et ensuite ?

Félicitations !

Vous recevez :

- Les **clés de votre logement** (sauf cas de vente longue ou clause spécifique),
- Une **attestation de propriété**,
- Puis, quelques semaines plus tard, **votre titre de propriété officiel** (après enregistrement).



LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Pensez à **informer votre assureur habitation** de la date exacte de signature : votre couverture doit commencer **dès ce jour**. Nos conseillers peuvent vous accompagner pour souscrire une **assurance multirisque habitation** adaptée à votre bien et à votre budget.

05

Et ensuite ? Capitaliser sur son premier achat



SOMMAIRE

- Préparer l'avenir : remboursement anticipé, renégociation
- Revente et prêt relais
- L'assurance habitation
- Construire son patrimoine
- Les erreurs à éviter

Acheter son premier bien immobilier est une étape majeure. Mais une fois les clés en main, de nouvelles questions apparaissent : peut-on revendre facilement ? Est-ce un premier pas vers l'investissement locatif ?

Cette dernière partie vous aide à **prendre du recul** et à **valoriser au mieux votre achat dans la durée**.



PRÉPARER L'AVENIR : REMBOURSEMENT ANTICIPÉ, RENÉGOCIATION

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

Votre situation financière peut évoluer dans les mois ou années suivant l'achat : augmentation de revenus, héritage, changement de situation familiale... Autant d'occasions de **réévaluer votre crédit** pour optimiser son coût.

Remboursement anticipé : total ou partiel

Il est possible, à tout moment, de **rembourser votre crédit plus vite** que prévu, soit :

- ✓ En soldant le prêt totalement,
- ✓ En versant un montant ponctuel en plus de vos mensualités (remboursement partiel).

Cela permet de **réduire le coût total du crédit** et/ou de **raccourcir la durée de l'emprunt**.

Attention : la plupart des contrats prévoient des **indemnités de remboursement anticipé (IRA)**, sauf exceptions (revente à la suite d'un décès, mutation...).

Renégociation du prêt

Si les taux d'intérêt baissent ou si votre profil évolue positivement, vous pouvez :

- **Renégocier votre prêt** avec votre banque,
- Ou procéder à un **rachat de crédit** par une autre banque.

Cette opération peut être avantageuse si la différence de taux est significative (au moins 0,7 à 1 point), surtout si vous êtes encore dans le premier tiers de votre prêt.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Parlez-en à votre conseiller avant de vous engager dans une renégociation ou un remboursement anticipé. Il peut vous guider pour savoir si l'opération est réellement rentable dans votre situation.

REVENTE ET PRÊT RELAIS : VOUS N'ÊTES PAS COINCÉ AVEC VOTRE PREMIER BIEN

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

On pense souvent (à tort) qu'un achat immobilier engage "à vie".

En réalité, votre **premier achat** peut évoluer avec vos besoins. Déménagement, agrandissement de la famille, mutation professionnelle... Vous pouvez **revendre votre bien**, même s'il reste du capital à rembourser. Et si vous souhaitez acheter un nouveau logement avant d'avoir vendu, des solutions existent.

Revendre un bien encore sous crédit, c'est possible

Rien ne vous empêche de vendre votre logement **avant la fin du prêt**.

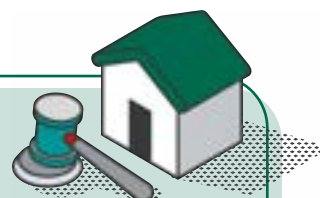
Lors de la vente :

- Le notaire utilisera le prix de vente pour rembourser le capital restant dû à la banque,
- Vous percevrez la **différence** si votre bien s'est valorisé ou si vous avez déjà remboursé une partie significative du prêt.

Exemple : Vous avez un crédit de 150 000 €, vous revendez à 180 000 € → vous soldez votre prêt et récupérez 30 000 € (moins les frais de vente).

Si le bien constitue votre résidence principale, la plus-value réalisée n'est pas imposable.

En revanche, d'autres situations (résidence secondaire, mise en location avant la vente...) peuvent entraîner une imposition : n'hésitez pas à demander conseil.



Et si vous achetez avant de vendre ? Le prêt relais

C'est ici qu'intervient le **prêt relais** : un **crédit transitoire à court terme**, accordé pour vous permettre d'acheter un nouveau bien **avant même d'avoir vendu l'ancien**.

REVENTE ET PRÊT RELAIS : VOUS N'ÊTES PAS COINCÉ AVEC VOTRE PREMIER BIEN

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

Comment ça fonctionne ?

Un prêt relais en 3 étapes simples :

#01

Vous trouvez un bien à acheter, mais n'avez pas encore vendu votre logement actuel.

#02

La banque vous accorde un prêt relais, calculé sur la valeur estimée de votre bien à vendre.

#03

Une fois la vente conclue, vous remboursez le prêt relais avec le produit de la vente.

Les caractéristiques du prêt relais :

CARACTÉRISTIQUES	DÉTAILS
MONTANT	En général 50 à 70% de la valeur estimée du bien à vendre
DURÉE	12 à 24 mois maximum
REMBOURSEMENT	Paiement des intérêts uniquement pendant la durée du prêt ; capital remboursé à la vente
CUMUL POSSIBLE	Oui, avec un prêt amortissable si le nouveau bien est plus cher que l'ancien

Exemple : Votre bien actuel est estimé à 200 000 € → le Crédit Agricole peut vous avancer jusqu'à 140 000 €.
Vous complétez avec un prêt classique si besoin.

REVENTE ET PRÊT RELAIS : VOUS N'ÊTES PAS COINCÉ AVEC VOTRE PREMIER BIEN

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

Prêt relais “sec” ou “avec prêt complémentaire”

Prêt relais “sec” : si la valeur de votre bien suffit à acheter le nouveau logement sans emprunt complémentaire.

Prêt relais + prêt amortissable : si vous devez compléter le financement avec un second prêt (cas le plus fréquent chez les primo-accédants).

Points de vigilance

- Vous devez pouvoir **justifier d'une estimation réaliste** du bien à vendre (agent immobilier ou expert).
- Si la vente tarde, vous pourriez **cumuler deux prêts** pendant plusieurs mois.
- Prévoyez une **épargne de sécurité** pour absorber une période de transition ou retarder la revente.

PENSER À L'ASSURANCE HABITATION

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

Devenir propriétaire ne signifie pas seulement changer de statut immobilier : c'est aussi prendre en charge la protection de votre nouveau bien. Et cela passe par une assurance habitation adaptée, dès la remise des clés.

Pourquoi assurer son logement dès l'achat ?



L'assurance habitation permet de **protéger votre patrimoine** en cas de sinistre (incendie, dégât des eaux, vol, catastrophe naturelle...).

Elle couvre :

- ✓ Le **logement lui-même** (murs, toiture, sols...),
- ✓ Les **biens mobiliers** (meubles, électroménager, équipements...),
- ✓ Votre **responsabilité civile** (si vous causez un dommage à un tiers),
- ✓ Des options comme le **rééquipement à neuf**, les dommages
- ✓ électriques ou la protection juridique.

En cas de sinistre dès le jour de la signature chez le notaire (incendie, fuite, effraction...), vous êtes **responsable** si vous n'êtes pas assuré. D'où l'importance d'anticiper.

Une obligation... ou pas ?

- En **copropriété** (appartement), l'assurance habitation est **obligatoire** pour tous les propriétaires, occupants ou non.
- En **maison individuelle**, elle n'est pas légalement obligatoire... mais **fortement recommandée**.
- Si vous empruntez, la banque peut l'exiger comme **condition de financement**, notamment pour les risques majeurs (incendie, explosion...).

Quand souscrire son assurance ?

L'assurance doit impérativement être active au jour de la signature chez le notaire.

Il est donc recommandé de :

- Comparer les offres **au moins 2 à 3 semaines avant la signature**,
- Transmettre l'attestation d'assurance au notaire **avant ou le jour de l'acte**.

Choisir une assurance adaptée à votre profil

Au Crédit Agricole, nous proposons des **contrats sur-mesure**, adaptés :

- À la taille de votre logement,
- À votre situation personnelle (seul, couple, enfants...),
- Au type de bien (résidence principale, secondaire, locatif...),
- À votre niveau d'équipement.

Exemple : *Un jeune primo-accédant avec un petit appartement pourra opter pour une formule économique, tandis qu'une famille dans une maison avec jardin choisira une couverture plus complète.*

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

N'attendez pas le dernier moment : une assurance bien pensée, c'est la garantie de dormir tranquille dans votre nouveau chez-vous. Nos conseillers vous accompagnent pour choisir un contrat adapté à votre bien, vos usages, et à votre budget.

CONSTRUIRE SON PATRIMOINE : UN PREMIER PAS VERS L'INVESTISSEMENT LOCATIF ?

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

Devenir propriétaire de sa résidence principale, c'est souvent la première brique d'un **patrimoine immobilier**. Même si vous n'envisagez pas d'investir tout de suite, ce premier achat peut ouvrir la voie à de **nouvelles opportunités à moyen ou long terme**.

Pourquoi votre premier bien est un levier pour la suite ?



Posséder un logement :

- ✓ **Stabilise votre situation financière**, ce qui rassure les banques,
- ✓ Vous permet de **rembourser un capital tous les mois** (et donc
- ✓ d'épargner sans vous en rendre compte),
- ✓ Peut **se valoriser dans le temps** si le marché est favorable,
- ✓ Constitue une **garantie** en cas de demande de financement futur (ex. : prêt pour achat locatif).

Un bien partiellement remboursé ou valorisé peut être revendu avec une plus-value ou servir d'apport pour un projet d'investissement.

À quel moment envisager un investissement locatif ?

Chaque situation est unique, mais certains signaux peuvent indiquer que vous êtes prêt à franchir une nouvelle étape :

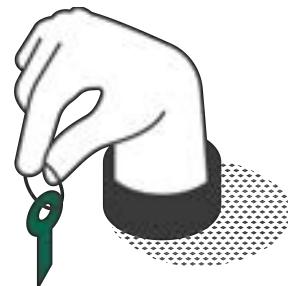
- ✓ Vous avez une **capacité d'épargne** chaque mois,
- ✓ Votre premier prêt est bien engagé (ou renégocié),
- ✓ Vous avez acquis une certaine **stabilité professionnelle**,
- ✓ Vous êtes curieux d'optimiser votre fiscalité ou de préparer votre retraite.

CONSTRUIRE SON PATRIMOINE : UN PREMIER PAS VERS L'INVESTISSEMENT LOCATIF ?

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

Quelle stratégie adopter pour un deuxième achat ?

Il existe plusieurs approches possibles pour les jeunes propriétaires souhaitant se lancer dans l'investissement :



- **Conserver votre résidence principale** actuelle pour la mettre en location, et acheter une nouvelle résidence pour vous (avec un prêt relais ou un nouveau crédit),
- Revendre votre premier bien pour générer un apport,
- Acheter un bien locatif en complément, avec un **crédit distinct**,
- Profiter de **dispositifs fiscaux** (LMNP, Pinel, déficit foncier...) pour réduire votre impôt.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Nos conseillers peuvent vous aider à bâtir un projet cohérent et progressif, en fonction de votre capacité d'endettement, de votre fiscalité, et de vos objectifs patrimoniaux. Mieux vaut anticiper ces évolutions dès aujourd'hui, même si vous ne vous lancez que dans quelques années.

LES ERREURS À ÉVITER APRÈS (OU PENDANT) VOTRE PREMIER ACHAT

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

L'achat immobilier est une étape enthousiasmante, mais exigeante. En tant que primo-accédant, vous pouvez facilement tomber dans certains pièges, souvent par excès d'enthousiasme ou manque d'informations. Voici un tour d'horizon des erreurs les plus fréquentes... et comment les éviter.

Se précipiter sans avoir validé son financement

Signer un compromis ou faire une offre d'achat sans avoir **vérifié sa capacité d'emprunt** peut vous mettre en difficulté :

- Refus de prêt,
- Perte de temps (et parfois d'argent),
- Ou clauses suspensives mal rédigées.

→ **Ce qu'il faut faire** : obtenir un **accord de principe** ou une estimation réaliste de votre budget **avant toute** signature.

Négliger les frais annexes

Beaucoup de primo-accédants se concentrent uniquement sur le prix affiché du bien... en oubliant :

- Les **frais de notaire**,
- Les **frais de garantie**,
- Les **charges de copropriété**,
- Ou les **travaux à prévoir**.

→ **Ce qu'il faut faire** : anticiper l'ensemble du **budget global** dès le départ (voir partie 2 du livre : Financer son premier achat pas à pas).

LES ERREURS À ÉVITER APRÈS (OU PENDANT) VOTRE PREMIER ACHAT

05 | ET ENSUITE ?
CAPITALISER SUR SON
PREMIER ACHAT

Se mettre au maximum de sa capacité d'endettement

Emprunter “au maximum” peut vous fragiliser au moindre imprévu (naissance, changement de travail, hausse de charges...).

Mieux vaut ne pas viser trop juste dès le premier projet.

- **Ce qu'il faut faire** : Anticiper les imprévus pour garder une marge de respiration, et demander à votre conseiller une **simulation réaliste** et souple.

Oublier de s'assurer à temps

Certains acquéreurs oublient l'assurance habitation et se retrouvent sans protection les premiers jours. Une erreur qu'on ne fait jamais deux fois (problème au moment de la signature chez le notaire,...).

- **Ce qu'il faut faire** : souscrire votre assurance habitation **au moins 2 semaines avant** la signature, et transmettre l'attestation au notaire.

Penser que tout est figé après la signature

Certains emprunteurs n'osent plus toucher à leur prêt une fois signé.

Pourtant, il est possible de :

- **Moduler les mensualités,**
- **Rembourser par anticipation,**
- **Renégocier le taux,**
- Ou même **revendre** pour financer un nouveau projet.

- **Ce qu'il faut faire** : rester en lien avec votre conseiller pour adapter votre financement à vos évolutions de vie.

Annexes



SOMMAIRE

- Lexique du primo-accédant
- Checklists imprimables
 1. Dossier de financement : les pièces à réunir
 2. Astuces pour améliorer son profil emprunteur en amont
 3. Questions à poser à son conseiller bancaire
 4. Ce qu'il faut avoir validé avant de signer un compromis
- Fiches mémo à télécharger
 1. Les 10 étapes clés du financement
 2. Comprendre son taux d'endettement en 3 étapes
 3. Les frais à prévoir pour acheter un bien immobilier
 4. Simuler son budget immobilier : le tableau de calcul simplifié (tableau vierge à remplir + exemple chiffré)
 5. Les prêts aidés : suis-je éligible ?
- Tableau : "Ai-je le bon profil pour emprunter ?"

Apport personnel : Somme d'argent que vous investissez dans votre achat immobilier, en complément du prêt bancaire. Il peut provenir de votre épargne, d'un don familial ou d'un héritage. Un apport de 10 à 20 % du prix du bien est souvent recommandé.

Capacité d'emprunt : Montant maximum que vous pouvez emprunter en fonction de vos revenus, de vos charges et du taux d'endettement autorisé. Elle détermine votre budget immobilier.

Capital restant dû : Somme qu'il vous reste à rembourser sur votre prêt à un moment donné. Il évolue chaque mois selon vos mensualités et se distingue des intérêts et frais accessoires.

Conditions suspensives : Clauses incluses dans un compromis de vente qui permettent à l'acheteur ou au vendeur de convenir que la vente produira ses effets uniquement si certaines évènements futurs se réalisent. (ex. : obtention du prêt). L'exécution du contrat est donc suspendue dans l'attente de la survenance de l'évènement. Si la condition ne se réalise pas, il est possible qu'aucune pénalité ne soit retenue.

Compromis de vente : Avant-contrat signé entre acheteur et vendeur, dans lequel les deux parties s'engagent à conclure la vente. Il peut être signé sous seing privé ou par acte authentique devant le notaire.

Frais de notaire : Frais à la charge de l'acheteur lors de la signature définitive. Ils comprennent les droits de mutation, la rémunération du notaire et diverses taxes. Ils représentent environ 2 à 3 % dans le neuf, 7 à 8 % dans l'ancien.

Garantie du prêt : Mécanisme exigé par la banque pour se protéger contre le non-remboursement. Il peut s'agir d'une hypothèque, d'un nantissement ou d'une caution (via un organisme type Crédit Logement).

Hypothèque : Type de garantie inscrite sur le bien immobilier. En cas de défaut de paiement, la banque peut provoquer sa vente forcée pour récupérer les fonds issus du prix de vente.

Mensualité : Somme que vous remboursez chaque mois à la banque. Elle inclut une part de capital, une part d'intérêts, et éventuellement l'assurance emprunteur.

Notaire : Officier public chargé d'authentifier les actes de vente immobilière et de garantir leur validité juridique. Il répond à une obligation de conseil renforcée.

Prêt immobilier : Crédit accordé par une banque ou un organisme financier pour financer un achat immobilier. Il peut être à taux fixe ou variable, amortissable ou in fine.

Primo-accédant : Personne qui achète sa résidence principale pour la première fois ou qui ne l'a pas fait au cours des deux dernières années.

Prêt à taux zéro (PTZ) : Prêt aidé par l'État, sans intérêts à rembourser, destiné aux primo-accédants pour financer une partie de leur achat, sous conditions de ressources.

Remboursement anticipé : Possibilité de rembourser tout ou partie de votre prêt avant la fin prévue. Des indemnités peuvent être appliquées, selon le contrat.

Simulation de prêt : Outil permettant d'estimer le montant que vous pouvez emprunter, votre mensualité ou votre capacité d'achat, en fonction de votre situation.

Tableau d'amortissement : Document détaillant le remboursement de votre prêt mois après mois, en précisant la part d'intérêts, de capital et le capital restant dû.

Taux d'endettement : Ratio entre vos charges mensuelles (crédits, pensions...) et vos revenus. Les banques acceptent généralement un taux maximum de 35 % (assurance incluse).

Taux fixe / taux variable :

- Taux fixe : reste identique pendant toute la durée du prêt.
- Taux variable : évolue selon les marchés financiers. Il peut être capé (limité à la hausse) ou non.

CHECKLIST N°1 : DOSSIER DE FINANCEMENT : LES PIÈCES À RÉUNIR

ANNEXES

Avant de rencontrer votre conseiller bancaire ou de faire une simulation de prêt, réunissez tous les documents nécessaires pour constituer un dossier complet. Cela facilitera l'analyse de votre situation et accélérera l'étude de votre demande.

Pièces d'identité et justificatifs personnels

- ☐ Carte d'identité (recto/verso) ou passeport en cours de validité
- ☐ Livret de famille (si en couple ou avec enfants)
- ☐ Justificatif de domicile récent (facture d'électricité, de téléphone, quittance de loyer...)
- ☐ Contrat de mariage, PACS ou jugement de divorce (le cas échéant)

Situation professionnelle et revenus

- ☐ 3 derniers bulletins de salaire (CDI)
- ☐ ou 2 derniers bilans comptables (travailleur indépendant)
- ☐ Attestation d'emploi ou contrat de travail
- ☐ Avis d'imposition complet (N-1 ou N-2 selon le profil)
- ☐ Justificatif de revenus annexes (allocations, pensions, loyers perçus...)
- ☐ Relevés de comptes bancaires des 3 derniers mois

Concernant le bien immobilier (si déjà identifié)

- ☐ Compromis de vente ou promesse de vente signé
- ☐ Plans du bien (dans le neuf) ou descriptif du logement
- ☐ Éventuelles offres ou devis de travaux
- ☐ Estimation du bien par une agence (dans le cadre d'une vente en cascade)

CHECKLIST N°1 : DOSSIER DE FINANCEMENT : LES PIÈCES À RÉUNIR

ANNEXES

Capacité d'épargne et apport personnel

- ☐ Justificatifs de vos livrets d'épargne (Livret A, LDD, PEL, CEL...)
- ☐ Relevés d'assurance-vie, placements, actions...
- ☐ Attestation de donation ou d'aide familiale (si l'apport vient d'un proche)
- ☐ Justificatif de prime d'épargne logement (le cas échéant)

Autres éléments utiles

- ☐ Tableau d'amortissement des crédits en cours
- ☐ Justificatif d'échéances de prêt à la consommation ou automobile
- ☐ Simulation d'assurance emprunteur (si déjà effectuée)
- ☐ Simulation de prêt immobilier (optionnelle mais utile pour préparer l'entretien)

ASTUCE DU CRÉDIT AGRICOLE

Un dossier bien préparé montre votre sérieux et peut jouer en votre faveur. Pensez à **scanner vos documents** pour pouvoir les envoyer facilement par mail ou les télécharger sur votre espace client.

CHECKLIST N°2 : ASTUCES POUR AMÉLIORER SON PROFIL EMPRUNTEUR EN AMONT

ANNEXES

Plus votre profil inspire confiance à la banque, meilleures seront vos chances d'obtenir un prêt avantageux.

Voici les **meilleures pratiques à adopter 3 à 6 mois avant de déposer votre dossier**.

Assainir ses comptes bancaires

- ☐ Éviter les découverts bancaires sur les 3 à 6 derniers mois
- ☐ Réduire les dépenses superflues et abonnements inutiles
- ☐ Prouver une bonne gestion budgétaire avec des comptes stables et positifs
- ☐ Conserver une épargne de précaution disponible, distincte de l'apport

Renforcer son apport personnel

- ☐ Mettre de côté régulièrement, même de petites sommes
- ☐ Mobiliser son épargne logement (PEL, CEL...)
- ☐ Rassembler d'éventuelles aides familiales ou donations (justifiables)
- ☐ Vérifier l'éligibilité à des primes (intéressement, participation...)

Optimiser son taux d'endettement

- ☐ Limiter les crédits à la consommation en cours
- ☐ Rembourser ou solder les petits crédits si possible
- ☐ Ne pas cumuler trop de mensualités (voiture, téléphone, autres prêts...)
- ☐ Revoir les dépenses fixes (abonnements, assurances...) pour les ajuster

Soigner son dossier administratif

- ☐ Conserver tous les justificatifs à jour : bulletins de salaire, avis d'imposition, relevés de compte, etc.
- ☐ Préparer un dossier numérique complet pour faciliter l'envoi au conseiller
- ☐ Anticiper les éventuels justificatifs spécifiques selon votre statut (freelance, intermittent, etc.)

CHECKLIST N°2 : ASTUCES POUR AMÉLIORER SON PROFIL EMPRUNTEUR EN AMONT

ANNEXES



Valoriser sa stabilité professionnelle

- ☐ Si possible, éviter de changer d'emploi juste avant de déposer un dossier
- ☐ Préparer des justificatifs clairs : contrat de travail, attestation d'ancienneté, bilans si indépendant
- ☐ Privilégier les situations stables (CDI, ancienneté...) ou bien argumenter son projet pro

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Un bon profil emprunteur ne se résume pas à un gros salaire : ce qui compte, c'est votre fiabilité, votre stabilité et votre capacité à bien gérer votre budget.

CHECKLIST N°3 : QUESTIONS À POSER À VOTRE CONSEILLER BANCAIRE

ANNEXES

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°3 : QUESTIONS À POSER À VOTRE CONSEILLER BANCAIRE

ANNEXES

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.

CHECKLIST N°4 : CE QU'IL FAUT AVOIR VALIDÉ AVANT DE SIGNER UN COMPROMIS DE VENTE

ANNEXES

Le compromis de vente est une étape déterminante de votre achat immobilier. Avant de vous engager, assurez-vous d'avoir tout vérifié et bien compris. Voici les points essentiels à valider.

Côté projet et budget

- ☐ Mon budget global est clairement défini (apport, prêt, frais annexes).
- ☐ J'ai obtenu une pré-acceptation de principe de ma banque ou un accord de financement.
- ☐ Je connais ma capacité d'emprunt et mes futures mensualités.
- ☐ J'ai anticipé les frais de notaire, de dossier, d'assurance, de garantie et de travaux éventuels.

Côté bien immobilier

- ☐ J'ai visité le bien au moins une fois, en posant toutes mes questions.
- ☐ J'ai vérifié les diagnostics immobiliers obligatoires (DPE, amiante, électricité...).
- ☐ Je connais la surface exacte, l'état général du bien et les travaux à prévoir.
- ☐ J'ai pris connaissance des charges de copropriété (si applicable).
- ☐ J'ai demandé les procès-verbaux d'assemblée générale (copropriété) des 3 dernières années.

Côté documents et conditions

- ☐ Le compromis de vente inclura bien une clause suspensive d'obtention de prêt.
- ☐ Le bien est libre de toute hypothèque, servitude ou litige.
- ☐ Le vendeur est bien légalement autorisé à vendre le bien (justificatifs à l'appui).

CHECKLIST N°4 : CE QU'IL FAUT AVOIR VALIDÉ AVANT DE SIGNER UN COMPROMIS DE VENTE

- ☐ Le montant de la vente est clairement stipulé, ainsi que les modalités de paiement.
- ☐ J'ai bien compris les délais de rétractation (10 jours à partir de la signature).

Côté accompagnement

- ☐ J'ai échangé avec mon conseiller bancaire pour valider le plan de financement.
- ☐ J'ai informé un notaire ou prévu un accompagnement pour la signature.
- ☐ Je connais les étapes suivantes après la signature du compromis (dépôt de dossier, offre de prêt, acte définitif...).

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Un compromis n'est pas un simple document administratif, il vous engage juridiquement. Prenez le temps de le lire attentivement, de poser des questions et de vous faire accompagner si besoin.

FICHE MÉMO N°1 : LES 10 ÉTAPES CLÉS DU FINANCEMENT IMMOBILIER

ANNEXES

Acheter un bien immobilier, ça ne se fait pas du jour au lendemain. Voici les **10 grandes étapes** à suivre pour construire votre financement **de A à Z**, en toute sérénité.

Les 10 étapes en résumé :

- 1 Faire le point sur son projet et son budget** : Réfléchissez à vos besoins, au type de bien recherché, à votre capacité de remboursement et à votre budget total (apport + prêt + frais annexes).
- 2 Estimer sa capacité d'emprunt** : Utilisez un simulateur ou contactez un conseiller pour évaluer le montant que vous pouvez emprunter, en tenant compte de votre taux d'endettement.
- 3 Constituer son dossier de financement** : Rassemblez les pièces justificatives nécessaires (revenus, épargne, identité, charges, etc.). Un dossier complet facilite les démarches.
- 4 Solliciter un accord de principe** : Demandez un accord de financement de principe à votre banque pour sécuriser votre démarche auprès des vendeurs.
- 5 Trouver le bien idéal** : Visitez, comparez, posez les bonnes questions, et assurez-vous que le bien est en cohérence avec votre budget et votre projet de vie.
- 6 Signer le compromis de vente** : Une fois le bien trouvé, vous signez un compromis qui vous engage, sous conditions (obtention du prêt, délai de rétractation, etc.).

FICHE MÉMO N°1 : LES 10 ÉTAPES CLÉS DU FINANCEMENT IMMOBILIER

ANNEXES

- 7 Finaliser sa demande de prêt** : Transmettez votre dossier complet à la banque, avec tous les éléments relatifs au bien. Choisissez aussi votre assurance emprunteur et les garanties.
- 8 Recevoir et accepter l'offre de prêt** : L'offre vous est envoyée par courrier ou voie numérique. Vous disposez d'un délai légal de réflexion de 10 jours avant de la signer.
- 9 Signer l'acte de vente chez le notaire** : Une fois l'offre de prêt acceptée, vous signez l'acte authentique chez le notaire. C'est le jour du déblocage des fonds... et des clés !
- 10 Commencer à rembourser son prêt** : Le remboursement débute après l'achat, selon les modalités prévues : mensualités, modulation possible, échéances, etc.

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

Pensez à noter chaque étape franchie, à conserver vos documents à jour et à vous faire accompagner par un conseiller tout au long du parcours.

FICHE MÉMO N°2 : COMPRENDRE SON TAUX D'ENDETTEMENT EN 3 ÉTAPES

ANNEXES

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°2 : COMPRENDRE SON TAUX D'ENDETTEMENT EN 3 ÉTAPES

ANNEXES

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 € / 2 500 €) x 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°3 : LES FRAIS À PRÉVOIR POUR ACHETER UN BIEN IMMOBILIER

ANNEXES

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

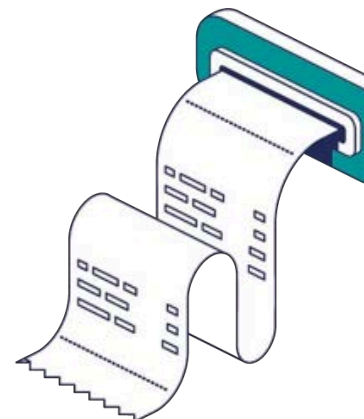
Cette fiche vous aide à ne rien oublier.

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 7 à 8 % du prix dans l'ancien / 2 à 3 % dans le neuf
FRAIS DE GARANTIE	Sécurise le prêt pour la banque (caution ou hypothèque)	Environ 1 à 2 % du montant emprunté
FRAIS DE DOSSIER BANCAIRE	Frais facturés par la banque pour le montage du prêt	En général 500 à 1 000 €
FRAIS D'AGENCE IMMOBILIÈRE (si achat via agence)	Commission pour la vente, à la charge de l'acheteur ou du vendeur	Environ 3 à 8 % du prix du bien



FICHE MÉMO N°3 : LES FRAIS À PRÉVOIR POUR ACHETER UN BIEN IMMOBILIER

ANNEXES



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 : de quelques milliers à plusieurs dizaines de milliers d'euros
MOBILIER ET ÉLECTROMÉNAGER	Surtout en 1er achat : lit, frigo, lave-linge, etc.	De 2 000 à 10 000 € selon le logement
TAXE FONCIÈRE	À payer chaque année, au prorata l'année d'achat	Variable selon la commune (souvent 600 à 2 000 € / an)
ASSURANCE HABITATION	Obligatoire dès la remise des clés	Environ 100 à 300 € / an

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°4 : SIMULER SON BUDGET IMMOBILIER

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°4 : SIMULER SON BUDGET IMMOBILIER

ANNEXES

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.

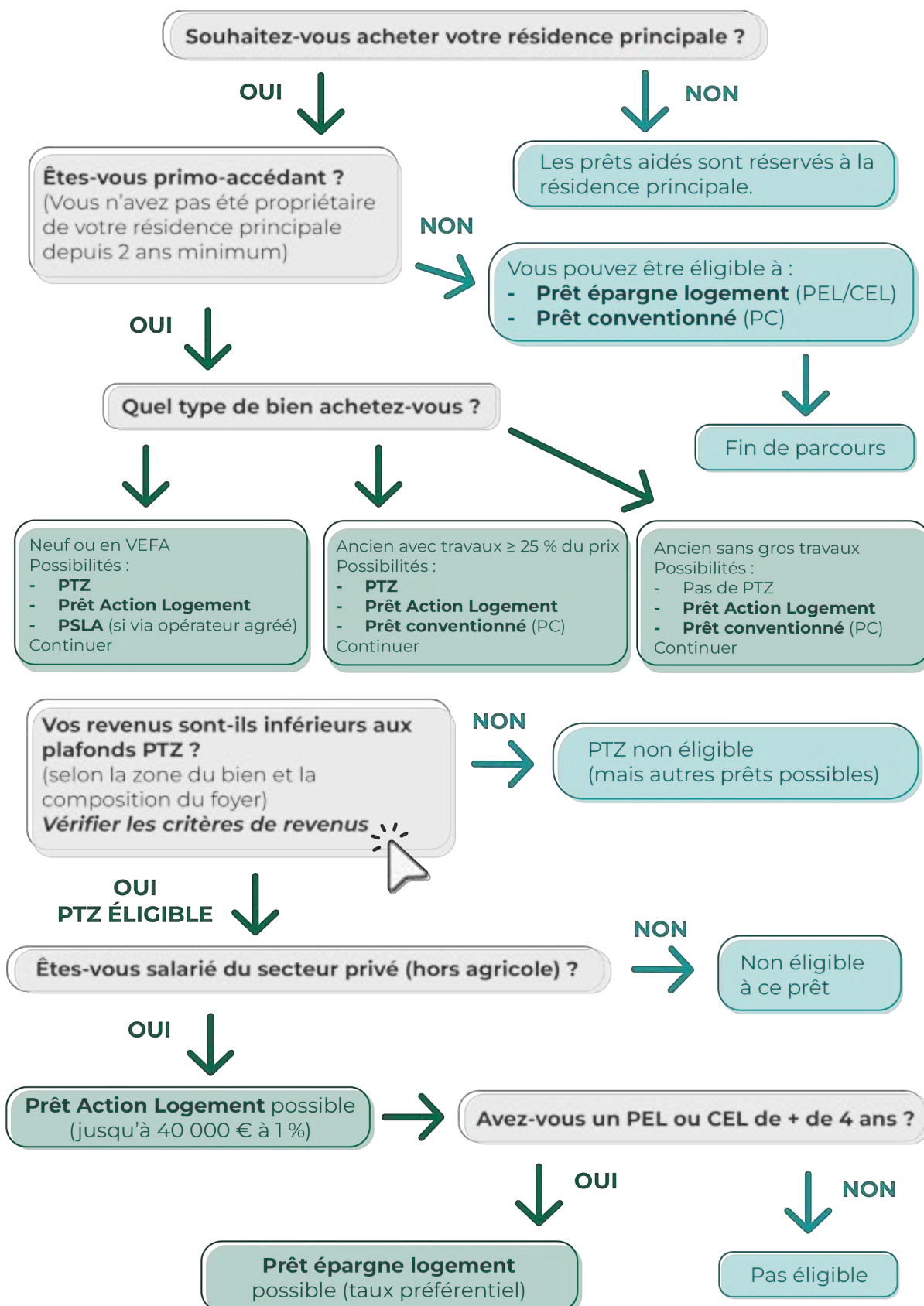
LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

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°5 : LES PRÊTS AIDÉS – SUIS-JE ÉLIGIBLE ?

ANNEXES



FICHE MÉMO N°5 : LES PRÊTS AIDÉS – SUIS-JE ÉLIGIBLE ?

ANNEXES

PROFIL TYPE	POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE	CE QUE LA BANQUE ANALYSERA
COUPLE EN CDI (2 CDI, revenus stables)	• Stabilité de revenus • Capacité d'épargne • Taux d'endettement maîtrisé	• Niveau d'apport (au moins 10%) • Éventuels autres crédits en cours	Excellent profil : les banques apprécient les projets portés par deux emprunteurs en CDI, à condition d'un budget cohérent.
SALARIÉ EN CDD ou en période d'essai	• Jeune actif souvent sans crédit • Motivé, bon dossier de fond	• Revenus instables • Absence de garantie d'embauche	Acceptation possible si le co-emprunteur est en CDI ou si le projet est modeste et bien calibré.
INDÉPENDANT / FREELANCE (auto-entrepreneur, profession libérale...)	• Bon niveau de revenus net • Gestion autonome • Faible endettement possible	• Revenu variable • Ancienneté obligatoire (2 à 3 ans) • Pas d'assurance chômage	Analyse au cas par cas : un bon chiffre d'affaires sur 2 à 3 ans et une gestion saine rassurent la banque.
PERSONNE SEULE AVEC REVENUS MODESTES (1 CDI ou revenus équivalents ≤ 1 600 € net)	• Budget généralement réaliste • Accès possible aux prêts aidés	• Faible apport • Capacité d'emprunt limitée • Moins de marges en cas d'imprévu	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.