

FICHE MÉMO N°3 : SIMULER SON BUDGET IMMOBILIER

FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

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

Tableau vierge à remplir :

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

FICHE MÉMO N°3 : SIMULER SON BUDGET IMMOBILIER

FINANCER SON PREMIER ACHAT PAS À PAS

Mon projet est équilibré ?

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

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

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

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

LE CONSEIL DU CRÉDIT AGRICOLE

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

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