



Je veux obtenir un crédit immobilier

Vérfié le 06 octobre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Si vous souhaitez financer l'achat de votre logement ou sa construction (avec ou sans l'achat d'un terrain à bâtir), vous pouvez demander un prêt bancaire "classique", c'est-à-dire un prêt immobilier non réglementé (à la différence du prêt à taux zéro ou des prêts conventionnés par exemple). Si la banque accepte votre demande, elle vous transmettra une offre de prêt. Avant d'accepter l'offre, vous devrez respecter un délai de réflexion incompressible. Vous pouvez également la refuser.

Que peut financer un crédit immobilier ?

Un prêt bancaire "classique" doit financer la réalisation d'un projet immobilier. Il peut notamment s'agir de l'une des situations suivantes :

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

➡ **À savoir** : il existe d'autres types de crédit immobilier, comme les prêts réglementés (PTZ, prêt conventionné, PAS, prêt lié à un PEL ou à un CEL) et les **prêts complémentaires** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10796>).

Caractéristiques du crédit

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

Durée

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

La durée moyenne d'un prêt immobilier est de 20 à 25 ans, mais un prêt immobilier peut aller jusqu'à 30 ou 35 ans.

Taux d'intérêt

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

- d'un taux fixe (ce taux ne change pas pendant toute la durée du prêt, sauf en cas de **renégociation ou de rachat de votre crédit** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F146>) durant le remboursement de votre crédit)
- ou d'un taux révisable (ce taux varie en fonction de l'évolution d'un taux de référence, par exemple le *taux interbancaire de la zone euro*).

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

⚠ **Attention** : cette comparaison s'effectue sur la base du **taux annuel effectif global (TAEG)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R54606>), et non pas du seul taux d'intérêt annoncé par le banquier.

Conditions

Garantie du banquier

La banque peut exiger une **garantie**, pour s'assurer du paiement des mensualités de votre crédit, en cas de défaillance de votre part.

Elle peut vous imposer :

- un **cautionnement bancaire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34997>)
- ou une **hypothèque du bien** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F789>)
- ou le **privilège du prêteur de deniers** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F786>)

Assurance emprunteur

Le prêteur peut exiger que vous souscriviez une **assurance emprunteur** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1671>). Dans ce cas, il fixe également les risques qui doivent être couverts par cette assurance.

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

L'assurance du prêt peut concerner notamment le **décès et l'invalidité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21128>) ou la **perte d'emploi** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F21129>).

Domiciliation bancaire

La banque ne peut pas vous imposer la *domiciliation bancaire*, ni vous pénaliser si vous choisissez une autre banque pour domicilier vos revenus d'activité.

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

Offre de prêt

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

- vous informer sur les conséquences de la prise d'un emprunt, notamment les risques de surendettement,
- évaluer votre solvabilité. Pour cela, elle s'appuie notamment sur les informations relatives à votre situation financière (revenus, épargne, dépenses, dettes),
- consulter le **fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17608>).

Envoi de l'offre

Si la banque accepte votre demande de prêt, la banque doit vous adresser gratuitement une offre de prêt, ainsi qu'à vos éventuelles cautions.

Cette offre doit être accompagnée de la **fiche d'information standardisée européenne (FISE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44401>).

Contenu

Prêt à taux fixe

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

- Identité du prêteur, de l'emprunteur et éventuellement de la caution
- Nature du prêt (**prêt conventionné** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10793>), **prêt à taux zéro** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871>) ou prêt bancaire traditionnel par exemple)
- Objet du prêt (achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison)
- Date à laquelle les fonds seront disponibles
- Montant de l'emprunt, son taux d'intérêt et son **taux annuel effectif global (TAEG)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R54606>)
- Garanties exigées
- Conditions de transfert du prêt à une autre personne
- Information que l'emprunteur peut **souscrire une assurance** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1671>) auprès de l'assureur de son choix
- Échéancier (*tableau d'amortissement*) détaillant pour chaque mensualité la part affectée au remboursement du capital et celle consacrée au paiement des intérêts

Si le prêteur propose une assurance, il

- doit joindre une notice d'information présentant les caractéristiques de l'assurance
- et ne peut pas modifier sans l'accord de l'emprunteur les risques garantis, le tarif de l'assurance ou les modalités de sa mise en jeu.

Prêt à taux variable ou révisable

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

- Identité du prêteur, de l'emprunteur et éventuellement de la caution
- Nature du prêt (**prêt conventionné** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10793>), **prêt à taux zéro** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871>) ou prêt bancaire traditionnel par exemple)
- Objet du prêt (achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison)
- Date à laquelle les fonds seront disponibles
- Document d'information (à caractère indicatif) contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit
- Montant de l'emprunt, son taux d'intérêt et son **taux annuel effectif global (TAEG)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R54606>)
- Garanties exigées
- Conditions de transfert du prêt à une autre personne
- Information que l'emprunteur peut **souscrire une assurance** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1671>) auprès de l'assureur de son choix
- Notice indiquant les conditions et les modalités de variation du taux d'intérêt

Si le prêteur propose une assurance, il

- doit joindre une notice d'information présentant les caractéristiques de l'assurance
- et ne peut pas modifier sans l'accord de l'emprunteur les risques garantis, le tarif de l'assurance ou les modalités de sa mise en jeu.

Fiche d'information standardisée européenne (FISE)

La **fiche d'information standardisée européenne (FISE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44401>) est un document qui doit être utilisé par les établissements qui proposent des crédits immobiliers.

Chaque établissement doit vous remettre le sien, gratuitement, par écrit ou sur tout autre support durable, au plus tard lorsqu'il émet son offre de prêt.

Ce document contient obligatoirement les principales caractéristiques du crédit immobilier proposé, ses modalités de remboursement, son taux

d'intérêt. Ces informations doivent être indiquées selon une présentation imposée.

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

Comparer plusieurs offres de prêt

🔔 Rappel : pour un même projet immobilier, différentes banques peuvent vous proposer un crédit immobilier avec un taux d'intérêt différent. Vous êtes libre de vous adresser à plusieurs banques pour comparer leur proposition.

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

Pour chaque prêt, le TAEG prend notamment en compte :

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

➡ À savoir : pour un prêt finançant l'achat d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2961>), les *intérêts intercalaires* ne sont pas pris en compte dans le calcul du TAEG.

Les établissements de crédit ont l'obligation d'indiquer le TAEG dans leurs publicités, leurs offres de crédit et dans leurs contrats de prêt. Le TAEG des prêts qu'ils proposent ne doit pas dépasser le *taux de l'usure* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14776>). Il existe différents *taux de l'usure* (<https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/taux-dusure>) fixés en fonction de la somme empruntée et de la durée du prêt.

Accepter une offre de prêt

Délai de réflexion

Pour être valable, l'offre doit être acceptée au terme d'un délai minimal de réflexion incompressible.

Ce délai est de 10 *jours calendaires* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1092>). Il débute le lendemain du jour de la réception de l'offre. Il est donc possible de retourner l'offre au prêteur dès le 11^e jour par courrier daté et signé.

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

Jusqu'à l'acceptation de l'offre, l'acheteur ne doit recevoir aucun versement du prêteur.

➡ À savoir : il est possible de convenir d'un autre moyen que le courrier postal pour rendre certaine la date de l'acceptation (courrier électronique par exemple).

Durée de validité de l'offre

Le prêteur doit maintenir les conditions de son offre de prêt pendant une durée minimale de 30 *jours calendaires* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1092>) (à partir du moment où vous la recevez).

Déblocage des fonds

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

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

S'il s'agit de financer des travaux, les fonds sont débloqués par la banque en une ou plusieurs fois selon le calendrier prévu dans l'offre.

S'il s'agit de financer une construction ou un achat sur plan, un calendrier peut être négocié avec le constructeur. Dans ce cas, les fonds sont débloqués selon ce calendrier.

Remboursement du prêt

Une fois le prêt mis en place, les remboursements doivent être effectués selon le tableau de financement remis à l'emprunteur.

Un *remboursement par anticipation* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1669>) est également possible.

En cas de difficultés à rembourser le prêt, *différents dispositifs existent* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1670>).

Textes de référence

- **Code de la consommation : article L311-1** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000032303294&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000032303294&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
Opération de crédit : définition
- **Code de la consommation : articles L312-1 à L312-4** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032226212&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032226212&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
Champ d'application du crédit à la consommation
- **Code de la consommation : articles L313-1 à L313-2** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225971&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225971&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
Champ d'application du crédit immobilier
- **Code de la consommation : articles L313-8 à L313-10** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225945&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225945&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
Information de l'emprunteur
- **Code de la consommation : articles R313-4 à R313-7** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032807512&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032807512&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
Fiche d'information standardisée européenne
- **Code de la consommation : articles L313-16 à L313-19** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032324518&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032324518&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
Solvabilité de l'emprunteur
- **Code de la consommation : articles L313-24 à L313-39** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225932&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225932&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
Formation du contrat
- **Code de la consommation : articles L313-40 à L313-45** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225898&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225898&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
Contrat de crédit
- **Code de la consommation : articles L314-1 à L314-5** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032228043&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032228043&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
TAEG (définition)
- **Code de la consommation : articles R314-1 à R314-14** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032807602&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032807602&cidTexte=LEGITEXT000006069565)
TAEG (calculs)

Services en ligne et formulaires

- **Calculateur de crédit immobilier (estimer sa capacité d'emprunt)** [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R54590) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R54590)
Simulateur
- **Calculateur d'endettement** [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R51938) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R51938)
Simulateur
- **Fiche d'information standardisée européenne (Fise)** [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44401) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44401)
Modèle de document
- **Faire une simulation de l'échéancier et du TAEG d'un crédit immobilier** [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2924) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2924)
Simulateur

Pour en savoir plus

- **Que faut-il savoir sur le crédit immobilier ?** [↗](https://www.abe-infoservice.fr/banque/credit-immobilier/que-faut-il-savoir-sur-le-credit-immobilier) (https://www.abe-infoservice.fr/banque/credit-immobilier/que-faut-il-savoir-sur-le-credit-immobilier)
Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)
- **Que savoir avant de signer un contrat de crédit immobilier ?** [↗](https://www.abe-infoservice.fr/banque/credit-immobilier/que-savoir-avant-de-conclure-un-contrat-de-credit-immobilier) (https://www.abe-infoservice.fr/banque/credit-immobilier/que-savoir-avant-de-conclure-un-contrat-de-credit-immobilier)
Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)
- **Le crédit immobilier** [↗](https://www.inc-conso.fr/content/le-credit-immobilier) (https://www.inc-conso.fr/content/le-credit-immobilier)
Institut national de la consommation (INC)
- **Taux nominal ou réel, TAEG, taux d'usure : qu'est-ce que c'est ?** [↗](https://www.inc-conso.fr/content/banque/taux-nominal-ou-reel-taeg-taux-dusure-quest-ce-que-cest) (https://www.inc-conso.fr/content/banque/taux-nominal-ou-reel-taeg-taux-dusure-quest-ce-que-cest)
Institut national de la consommation (INC)
- **Taux d'usure** [↗](https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/taux-dusure) (https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/taux-dusure)
Banque de France