



Calcul capacité d'emprunt

Objectif : Un dossier de prêt immobilier irréprochable

Conseils gracieusement délivrés par Christine MOURIER COMPAGNON, courtière en prêt immobilier



1. Respecter la règle du HCSF

Le Haut Conseil de la Stabilité Financière contraint les banques qui accordent un prêt immobilier à limiter votre endettement futur, incluant le prêt sollicité, à un maximum de 35% de vos revenus.

Votre taux d'endettement correspond à un ratio : charges / revenus

Pour déterminer ce taux avec précision, il faut encore prendre en compte les mêmes informations de charges et de revenus que celles que les banques retiennent pour le calculer.

Je vous en dresse ci-dessous la liste non exhaustive, mais qui correspond au socle de base de toutes les banques. Pour tous les cas particuliers, adressez vous à un courtier en prêt immobilier pour vérifier vos calculs.

2. Liste des charges mensuelles prises en comptes

- **mensualité du futur prêt incluant le coût de l'assurance emprunteur**
- **mensualités de tous les autres prêts en cours** : autres prêts immobiliers, crédits à la consommation (travaux, véhicules, études...etc), crédits renouvelables (revolving), Locations avec option d'achat (LOA), Locations Longue Durée, remboursements réguliers de dettes personnelles (familles, amis, ...)
- **Les pensions alimentaires versées** ne sont pas incluses dans les charges, mais doivent être soustraites de vos revenus. Dans ce cas le ratio devient : charges / (revenus - pensions versées)

3. Les revenus mensuels tels qu'ils sont calculés

Pour les revenus du travail (salarié ou non), les banques se basent généralement sur 1/12ème votre net imposable qui correspond au montant que vous déclarez chaque année aux impôts. Pour les salariés, elles vérifient que les 3 derniers bulletins de salaires sont cohérents avec ce montant. Pour les travailleurs non salariés, elle feront généralement la moyenne sur les 2 ou 3 dernières années à partir des avis d'impôts, et en déduiront un revenu mensuel moyen.

A SAVOIR : certains revenus sont soumis à une décote pour tenir compte de leur caractère incertains, et d'autres sont systématiquement exclus de leur calcul.

- **Les revenus locatifs actuels** : 70% à 80% des loyers que vous percevez compteront dans vos revenus. S'il s'agit de location saisonnière, il faudra généralement témoigner de 2 à 3 ans de recettes locatives, pour en faire la moyenne, avant application de la décote.

- **Les primes au résultat, heures supplémentaires non contractuelles** : Si sur les deux années précédentes vos revenus déclarés sont très variables, alors ces primes seront le plus souvent calculées sur la moyenne des 2 ou 3 dernières années.
- **Les indemnités repas, ou pour remboursement de frais de déplacement** : Elles sont exclues de vos revenus. D'ailleurs elles ne comptent pas dans vos revenus nets imposables.
- **La participation et l'intéressement** : Etant donné qu'elles sont variables et non lié à votre travail, elles seront exclues du calcul de vos revenus

4. L'impact de l'assurance emprunteur sur le ratio d'endettement

Vous devez prendre en compte le coût de l'assurance emprunteur dans le taux maximum d'endettement de 35%. Pour cela, je vous livre un tableau moyen de l'impact de l'assurance emprunteur sur ce taux, en fonction de votre tranche d'âge.

Les taux indiqués sur ce tableau sont issues des coûts moyens constatés sur les contrats d'assurances groupes des banques en 2025, pour l'achat d'une résidence principale ou secondaire. Ils restent approximatifs et dépendent de chaque établissement bancaire. Mais cela vous donne une bonne base avec une certaine marge pour faire vos calculs avec le maximum de précaution.

Le taux d'endettement visé hors assurance correspond à un seul emprunteur assuré à 100%. Pour un couple, ajoutez l'impact de l'assurance pour chaque emprunteur qui serait assuré à 100%.

Par exemple, pour un célibataire âgé de 35 ans, le taux d'endettement hors assurance serait de 33,62% (35% - 1.38%). Si ses revenus sont de 2500€, alors la mensualité du prêt ne devra pas dépasser : $2500 \times 33,62\% = 840,50\text{€}$ hors assurance.

Pour un couple âgés de 35 et 38 ans, le taux d'endettement hors assurance serait de 32,24% (35 - 1.38 - 1.38). Si les revenus de ce couple sont de 4600€, alors la mensualité du prêt ne devra pas dépasser : $4600 \times 32,24\% = 1483,04\text{€}$

Tranche d'âge	Taux Assurance (TAEA)	Poids de l'assurance	Taux d'endettement MAX "Hors Assurance" à viser
Moins de 30 ans	0,12%	~ 0,60 pts	34,40%
30 - 45 ans	0,28%	~ 1,38 pts	33,62%
45 - 55 ans	0,55%	~ 2,61 pts	32,39%
Plus de 55 ans	0,95%	~ 4,27 pts	30,73%

5. Le calcul financier : déterminer le montant du prêt

Pour connaître le montant du prêt, utilisez une calculatrice financière telle que Karl's Mortgage Calculator, application gratuite à télécharger sur l'Appstore ou Google Store.

Indiquez le taux moyen actuel des prêts immobiliers selon la durée. Différents sites vous permettent de les connaître, notamment celui de Crédit Logement qui fait un rapport régulier des taux pratiqués via ce lien : [🌐 Bienvenue sur L'Observatoire Crédit Logement / CSA](#)

L'objectif est de trouver, sur la calculatrice, le montant du prêt qui correspond à la mensualité maximale du prêt calculé ci-dessus. Gardez une petite marge dans vos calculs.

Pour toute question, ou pour vérifier votre budget :

christine.mourier-compagnon@meilleurtaux.com



A quel prix faire une offre d'achat ?

Objectif : Un dossier de prêt immobilier irréprochable

Conseils gracieusement délivrés par Christine MOURIER COMPAGNON, courtière en prêt immobilier



Calculez votre budget total

Votre budget global inclus le montant du prêt maximum que vous pouvez emprunter (voir la note sur le calcul de votre capacité d'emprunt) + le montant d'apport personnel que vous pouvez engager dans votre achat (épargne, donation...)

La méthode inversée

A partir de votre budget global, vous devrez déduire tous les frais annexes pour connaître le montant qui servira au paiement du prix du bien immobilier.

Certains de ces frais annexes dépendent du prix du bien, et d'autres du montant du prêt. Il est donc nécessaire de procéder en suivant les étapes suivantes.

Pour plus de clarté pour la suite des explications, prenons l'exemple d'un montant de prêt de 200.000 euros et un apport personnel de 25.000 euros

Dans notre exemple, le budget global est donc de 225 000 €

1. Déduire les frais liés au financement

Les banques exigeront une garantie sur le prêt, qui sera généralement une **caution mutuelle**, plus rarement une hypothèque. Le coût moyen d'une caution mutuelle est de **1.2% du montant du prêt**.

Pour notre exemple : $200\ 000 \times 1,2\% = 2\ 400\text{€}$

Les frais de dossiers bancaires (en moyenne 1%) et les frais de courtage (en moyenne 1%)

Pour notre exemple : $200\ 000 \times 2\% = 4\ 000\text{€}$

2. Neutraliser les frais de notaire

Les frais de notaire sur l'achat d'ancien sont en moyenne de 8% du prix de vente du bien.

Attention, les frais d'agence immobilière sont considérés intégrés au prix de vente pour cet exemple. Ils rentrent donc dans l'assiette de calcul des frais de notaire.

Mais les frais de notaire ne s'appliquent pas sur les frais liés au financement.

Partez du budget global après déduction des frais de financement, pour calculer le montant restant pour payer le prix du bien et les frais de notaire :

Dans l'exemple : $225\ 000 - 2\ 400 - 4\ 000 = 218\ 600\ €$

Pour isoler le prix du bien, il suffit de neutraliser les 8% de frais de notaire par une division :

Dans l'exemple, $218\ 600 / 1.08 = 202\ 407\ €$

Vérifions le montant des frais de notaires : $202\ 407 \times 8\% = 16\ 192$ euros environ

3. Récapitulatif simplifié (montants arrondis)

Pour notre exemple, un budget global de 225 000€ permet de payer :

Prix de vente du bien (incluant d'éventuels frais d'agence immobilière) : 202 400 €

Frais de notaire : 16 200 €

Frais de garantie : 2 400 €

Frais de banque et courtage : 4 000€

Dans cet exemple, vous pouvez faire une offre d'achat maximum au prix de 202 400 € qui rentre dans votre budget global.

Pour toute question, ou pour vérifier votre budget :

christine.mourier-compagnon@meilleurtaux.com