



La CENTRAle
DE FINANCEMENT

Premier ACHAT IMMOBILIER

LE GUIDE

DU FINANCEMENT



Premier ACHAT IMMOBILIER LE GUIDE DU FINANCEMENT



Votre guide vers un premier achat réussi.

Ce guide a été conçu pour vous donner quelques clés de compréhension lors d'un premier achat immobilier. Saviez-vous que **4 Français sur 10** ont déjà fait appel à un courtier ?* Et si demain c'était vous ?

Nos **courtiers spécialisés en prêt immobilier** mettent leur expertise à votre service : ils analysent chaque offre, négocient les meilleures conditions et s'assurent que vous obteniez le taux le plus avantageux pour votre crédit. Présents dans tout le **Maine-et-Loire et en Sarthe**, ils vous offrent un **accompagnement** personnalisé, adapté à votre situation et à vos besoins.

N'hésitez pas à contacter l'agence **La Centrale de Financement** la plus proche de chez vous pour bénéficier de leur expertise.

Sommaire

01 | Les étapes clés

Page 3 - 4

02 | Le prêt immobilier, décryptage

Page 5 - 6

03 | Les aides et dispositifs pour les primo-accédants

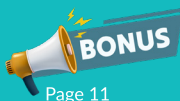
Page 7 - 8

04 | L'assurance emprunteur

Page 9

05 | Le rôle du courtier : pourquoi se faire accompagner ?

Page 10



Page 11

Source : <https://www.mysweetimmo.com/2025/05/24/credit-immobilier-la-part-de-marche-des-courtiers-se-maintient/>

Les étapes clés pour se lancer

Réaliser son projet immobilier, c'est parfois se jeter dans l'inconnu. Par où commencer, à qui faire appel ? Voici quelques conseils pour bien vous guider dans votre démarche.

Estimer sa capacité d'emprunt

Avant même de commencer les visites de biens, déterminez précisément votre budget. Pour ce faire, n'hésitez pas à consulter un courtier en prêts immobiliers pour obtenir une **simulation de votre capacité d'emprunt**.

En effet, il peut vous proposer de multiples solutions suivant les différents partenaires bancaires et vous montrer les **différentes options de financements** en fonction d'un **achat dans le neuf** ou **l'ancien**.

À la fin du rendez-vous, vous repartez avec cette simulation, qui n'a pas de valeur juridique, mais qui fait foi d'attestation de la **féasibilité du projet**. Une sorte de garantie qui rassure l'agent immobilier et le vendeur.



Votre interlocuteur

Le courtier



La recherche d'un bien

Déterminer le type de bien

Une fois bien décidé à démarrer votre projet d'achat, il reste à déterminer votre choix entre **neuf et ancien, appartement ou maison**.

C'est votre cœur et vos préférences qui vont dicteront le chemin à suivre. En effet, les avantages sont nombreux des deux côtés. Vous devrez prendre le temps de peser le pour et le contre avant de vous arrêter sur le choix de l'ancien, de la construction ou bien de l'achat neuf en VEFA. Un autre critère interviendra sûrement dans votre choix, à savoir le **budget**.

Choisir l'endroit idéal

La localisation est un critère crucial. Vous devrez, sans doute, faire des choix, par rapport à votre **lieu de travail** ou à la **proximité avec les écoles et commerces** par exemple. Définissez vos **priorités**. Il est parfois difficile (mais pas impossible) de réunir la bonne localisation, la bonne surface, le bon budget et tous les autres critères souhaités dans un seul bien !

Dans certaines villes comme Angers et son agglomération, le marché immobilier reste tendu. C'est un élément à prendre en compte dans votre réflexion.



Visiter un bien dans l'ancien

Pendant ou après la visite d'un bien, renseignez-vous bien sur tous les éléments annexes, qui peuvent revêtir une grande importance. Voici quelques points de vigilance à avoir pour éviter les mauvaises surprises :

- / **Anticipez les charges** : l'entretien du jardin, les différentes taxes (taxes d'habitation et foncière)
- / **Consultez le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)** pour évaluer le futur coût pour se chauffer
- / **Faites estimer les travaux par des professionnels**

Faire construire

Dans le cas d'une **construction ou d'un achat en VEFA** (Vente en l'état futur d'achèvement), vous aurez besoin de faire un **premier rendez-vous** avec le professionnel de votre choix (constructeur, promoteur immobilier, maître d'oeuvre, architecte...) pour poser les **premières bases du projet**, comme par exemple : la composition du logement souhaité, l'explication des étapes ou encore les garanties spécifiques dans le neuf.

S'engager dans l'achat

L'offre d'achat, le compromis de vente, l'acte de vente

Pour un achat dans l'ancien, lorsque vous trouvez un bien immobilier qui vous plaît, la première étape pour l'acquérir est de faire une offre d'achat. Il s'agit d'un **document écrit** dans lequel vous proposez au vendeur d'**acheter le bien à un certain prix**, généralement inférieur ou égal au prix affiché. Cette offre peut être soumise à une condition suspensive, sous réserve d'un prêt bancaire, par exemple. Une fois envoyée, le vendeur peut l'accepter, la refuser ou faire une contre-proposition. Si l'offre est acceptée, cela engage les deux parties à poursuivre vers la signature d'un **compromis de vente**.

Suite à l'obtention du financement, une dernière étape vient sceller votre achat avec la **signature de l'acte de vente** chez le notaire.

À savoir !

- / Il est possible de faire intervenir votre **propre notaire** en complément du notaire rédacteur.
- / **Le statut de votre couple** (concubinage, PACS ou mariage) **a une incidence directe sur la succession** en cas de décès, si vous êtes propriétaire. Parlez-en avec votre notaire !
- / Un surcoût de 0,5 % a été ajouté aux droits de mutation à titre onéreux (DMTO), aussi appelés "frais de notaire", lors de l'achat d'un bien immobilier. **Bonne nouvelle cependant, les primo-accédants en sont exonérés !**

Le prêt immobilier

décryptage

Pour financer l'achat de votre bien immobilier, vous aurez très souvent recours à un **prêt immobilier accordé par une banque**.

Ce prêt vous permet d'emprunter la somme nécessaire pour acheter le logement, en échange de **mensualités à rembourser** sur une durée déterminée (souvent entre 15 et 25 ans).

/ Le taux d'intérêt

Il existe deux types de taux : les taux fixes et les taux variables.

Les **taux fixes** sont aujourd'hui les plus largement **répandus** et présentent l'avantage d'établir une mensualité qui reste la même au fil des années.

/ Les garanties

La banque applique ce dispositif de sécurité, qui lui permet de récupérer son argent en cas de défaillance de remboursement du prêt.

Deux types de garanties existent : par une **hypothèque** ou un **organisme de caution**.

/ Les mensualités

Le montant des mensualités indique la **somme à rembourser** tous les mois (intérêts et assurances compris). Il doit **être adapté à vos revenus et charges** et vous permettre de bien vivre tous les mois, sans vous serrer la ceinture.

/ Les frais annexes

L'organisme bancaire applique des **frais de dossier** lorsqu'il fait son offre de prêt. Un courtier peut parfois négocier des frais de dossier réduits avec ses partenaires bancaires. Ils comprennent aussi les **frais de notaire**, les **frais d'agence** et les **frais de courtage**.

/ Le coût total du crédit

Il indique le **montant final** versé à l'issue de la fin du prêt, y compris les **intérêts et le montant des assurances** emprunteurs.



Votre interlocuteur

Le courtier

Les critères d'obtention d'un prêt

Pour être sûr de réaliser un bon investissement, les banques scrutent à la loupe votre profil emprunteur. Mieux vaut s'être assuré de remplir tous les critères d'un bon profil pour ne pas rencontrer d'obstacles à l'obtention du crédit.



Les revenus :

Un CDI rassure immédiatement les banques. Vos revenus doivent pouvoir assurer sur le long terme le remboursement de vos mensualités. Pour ce faire, mieux vaut montrer votre capacité à garder un emploi ou bien la possibilité d'une évolution professionnelle.

Cependant, il existe bien d'autres situations professionnelles (CDD, Intérim, autoentrepreneur...). Il faut voir au cas par cas : un courtier peut vous aider à y voir plus clair sur l'aspect bloquant ou non de votre situation professionnelle.



L'épargne :

La constitution d'une épargne solide relève d'une certaine importance dans le jugement opéré par les banques. Il s'agit de les rassurer, de montrer que vous disposez d'une trésorerie de secours en cas de pépin. Vous leur indiquez ainsi que vous êtes un bon gestionnaire de vos finances.



Les taux d'endettement :

On considère qu'un taux d'endettement qui dépasse les 35% peut freiner la validation de votre projet. C'est une mesure de précaution pour votre santé financière. Si votre taux d'endettement est trop élevé, cela signifie que vos mensualités sont importantes et qu'il ne vous restera pas assez pour vivre.



L'apport :

L'apport personnel n'est pas indispensable pour obtenir un prêt, mais il est souvent demandé par les organismes bancaires. Pourquoi ? Parce qu'il donne un message de crédibilité et de confiance aux partenaires bancaires. Si vous avez su vous constituer un apport, c'est que vous êtes un bon gestionnaire.

Les aides et dispositifs pour les primo-accédants

Un primo-accédant est une personne (ou un couple) qui **achète un bien immobilier** pour la **première fois** pour en faire sa **résidence principale**. Cela signifie qu'elle n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des **deux dernières années**. Si vous êtes primo-accédant, vous pouvez bénéficier de certains avantages pour emprunter.

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêts. Prolongé jusqu'en 2027, il reste une aide précieuse pour les primo-accédants qui achètent leur résidence principale.

Un prêt à taux zéro peut être octroyé pour l'**acquisition d'un logement ancien** (situé en zone détendue), l'acquisition ou la construction d'un **logement neuf** (appartement ou maison) sur tout le territoire, l'acquisition du **logement social** que vous habitez ou encore l'acquisition d'un **logement réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession**.

Pour bénéficier du prêt à taux zéro dans l'**ancien**, il faut réaliser des travaux de rénovation, représentant au moins **25 % du coût total du logement**.

La **quotité du PTZ** varie selon la zone (A, B1, B2, C) dans laquelle est situé le bien, les revenus du foyer et le type de bien.

En résumé

Les conditions pour prétendre au PTZ :

- / Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale les 2 dernières années précédant le prêt.
- / Achat d'un logement neuf, individuel ou collectif, sans restriction de zone.
- / Achat et la rénovation d'un logement ancien en zone B2 ou C.
- / Soumis à des conditions de revenus, qui varient en fonction de la composition du foyer et du zonage.



Exemple d'un couple éligible au PTZ 2025

Un couple avec un enfant souhaitant faire construire une maison individuelle pour un montant de 240 860€ (frais de notaire compris) en zone C.

Revenus : 4000€/mois

Durée totale du prêt : 25 ans

Apport : 10 000€



36 000€ de prêt à taux 0%
+ 195 530€ de prêt à taux 3,30%

Mensualité estimée : 1165€*

*Les mensualités exprimées s'entendent hors assurance. Même si l'emprunteur est dans une phase de différé et ne rembourse pas de capital, il aura à payer les primes d'assurances qui couvrent le prêt à taux zéro.

/ Les prêts « boost » et les offres éphémères

Des **prêts « boost »** ou des offres promotionnelles sont proposés par certaines banques. Dans certains cas, ces prêts peuvent venir **doubler les lignes de Prêt à Taux Zéro (PTZ)**, augmentant ainsi la capacité d'emprunt. Ces dispositifs peuvent être **limités dans le temps** et soumis à des conditions.

/ Les prêts patronaux

Action Logement

Vous pouvez prétendre à ce prêt cumulable avec le prêt à taux zéro si vous êtes **salaré d'une entreprise (non agricole) de plus de 10 personnes qui cotise auprès de cet organisme**. Il est, lui aussi, soumis à des plafonds de ressources.

Ce dispositif donne droit à un crédit de 30 000€ maximum à un taux d'intérêt nominal annuel de 1 % (hors assurance), avec une durée limite de 25 ans.

/ Le prêt social Location-Accession (PSLA)

Suite à une première phase où l'occupant du logement verse une redevance composée d'un loyer et d'une épargne, il peut en devenir propriétaire après quelques années. Ce dispositif est soumis à des **plafonds de ressources** à respecter pour être éligible.

/ Le prêt d'Accession Sociale (PAS)

Le prêt d'accession sociale (PAS) est un prêt réglementé destiné aux **ménages aux revenus modestes**, pour l'achat ou la construction de leur résidence principale.

Les prêts spécifiques au domaine d'activité

Certains **organismes ou institutions** proposent des solutions spécifiques à certains types d'emplois ou domaines d'activités.

Par exemple : L'**IGESA** pour le personnel militaire et civil du ministère des Armées, **Pro BTP** pour les professionnels du bâtiment et des travaux publics.

/ Le Prêt Conventionné (PC)

Le prêt conventionné est un prêt immobilier accordé sans conditions de revenus. Il peut financer aussi bien l'achat d'un logement neuf ou ancien que la réalisation de certains travaux. Il est accordé par des **banques** ayant passé une **convention avec l'État**.

/ Le Prêt Épargne Logement (PEL/CEL)

Si vous avez ouvert un Plan Épargne Logement (PEL) ou un Compte Épargne Logement (CEL), vous pouvez bénéficier d'un prêt épargne logement après une phase d'épargne de plusieurs années. Ce prêt permet d'emprunter à un **taux fixe connu à l'avance**, généralement **inférieur aux taux du marché**.

L'assurance emprunteur, à quoi ça sert ?

Les assurances prêt : obligatoires ou non ?

L'assurance emprunteur aussi appelée assurance de prêt immobilier **est souvent exigée** par les banques lors de la **souscription d'un crédit**. Devenir propriétaire représente un engagement sur une longue durée.

En cas d'accidents de la vie, cette assurance de prêt immobilier permet de bénéficier d'une **protection financière**.

À quoi servent les garanties ?

En cas d'**aléas de la vie** (maladie, accident ou décès), les **garanties** représentent **une sécurité** pour vous et votre famille. Si vous ne pouvez plus faire face financièrement suite à ces événements, l'assurance emprunteur viendra **prendre le relais** avec le **remboursement de vos échéances** de crédit immobilier.

100%

C'est la **quotité d'assurance** qui assure une **couverture maximale** du capital de l'emprunt s'il vous arrive un des aléas de la vie. En cas d'impossibilité de rembourser, l'intégralité du capital est prise en charge.

Des quotités de **25%**, **50%** et de **75%** peuvent aussi être appliquées, **en fonction des situations**. Dans ce cas, seule une partie du capital est remboursée, en cas d'empêchement de remboursement.

À savoir !

Voici les **différentes garanties** qui diffèrent en fonction des contrats :



Incapacité temporaire de travail (ITT)

Incapacité totale de travailler à la suite d'un accident ou d'une maladie, suivie d'une reprise totale du travail.



Invalidité permanente et partielle (IPP)

Invalidité comprise entre 33% et 65%.



Invalidité permanente et totale (IPT)

Invalidité comprise entre 66% et 99%.



Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)

Invalidité à 100%



Décès (DC)



Le rôle du courtier : pourquoi se faire accompagner pour son projet ?

1

Cibler ses recherches

Lors du premier rendez-vous, le courtier effectue une simulation de la capacité d'emprunt qui permet de **connaître le budget** à accorder pour son projet d'achat immobilier. Vous partez dans vos recherches en pouvant **cibler précisément les biens** qui correspondent à votre budget.

2

Multiplier ses chances

Le courtier **démarche et négocie** avec votre banque personnelle mais aussi avec **plusieurs de nos partenaires bancaires**.

Il compare ensuite les différentes propositions reçues et oriente vers **la meilleure offre à saisir**.

3

Avancer sereinement

Du 1^{er} rendez-vous, jusqu'à la signature définitive chez le notaire, le courtier **se rend disponible à chaque étape du projet**. Voyez le rôle du courtier **comme un coach qui vous épaula à chaque moment** du parcours vers l'obtention du prêt.

4

Gagner du temps

Le courtier vous fait gagner du temps sur toutes les étapes du projet. Plutôt que de démarcher vous-même plusieurs banques, **le courtier s'en charge pour vous**. Ce qui évite les allers-retours inutiles. Il **prépare également le dossier de financement** et anticipe les pièces à fournir.

Résultat : votre demande avance plus vite, avec moins de stress.

5

Faire des économies

La mission principale du courtier consiste à obtenir **les meilleures conditions** pour le financement d'un projet immobilier. Son objectif : vous faire **économiser de l'argent** et **sécuriser votre achat** dans les meilleures conditions.



Pensez à vérifier la faisabilité de votre projet !





La checklist des professionnels de l'immobilier :

Pour un premier achat immobilier, vous pourrez être amené(e)s à interagir avec des professionnels à différentes étapes du processus. Voici une liste de tous ceux qui peuvent vous accompagner suivant votre type de projet et les démarches :



Acheter dans l'ancien

- / Agent immobilier
- / Mandataire
- / Chasseur immobilier
- / Diagnostiqueur
- / Artisan (Chiffrage des travaux)



Rechercher le financement

- / Courtier en prêt immobilier



Investir dans l'immobilier

- / Gestionnaire de patrimoine



Faire construire

- / Constructeur
- / Promoteur immobilier
- / Maître d'oeuvre
- / Architecte
- / Géotechnicien (étude de sols)
- / Géomètre



Acter l'achat immobilier

- / Notaire

Le p'tit dico

Compromis de vente :

Contrat signé entre l'acheteur et le vendeur pour réserver le bien, en attendant l'acte définitif.

Acte authentique :

Contrat final signé chez le notaire, qui officialise la vente.

VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) :

Achat d'un logement neuf "sur plan", livré une fois construit.

Capacité d'emprunt :

Montant maximal qu'il est possible d'emprunter, notamment en fonction des revenus, charges et durée de prêt.

Taux d'endettement :

Pourcentage de vos revenus consacré au remboursement du crédit (généralement plafonné à 35 %).

Prêt(e) à passer à l'action
mais encore des questions ?

Contactez nos courtiers !



ANGERS

43 Chemin des Grandes Maisons,
49130 Les Ponts-de-Cé

BEAUPRÉAU

50 rue Alfred Nobel,
49600 Beaupréau

LE MANS

237 Avenue de la Libération,
72000 Le Mans

SAUMUR

9 rue Beaurepaire,
49400 Saumur

CHOLET

95 rue Nationale,
49300 Cholet

Tél. : 02 52 35 01 23

www.lacentraledefinancementangers.fr

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.
«Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.»

Happy Courtage SARL au Capital de 500€ - 43 Chemin des Grandes Maisons, 49130 Les Ponts-de-Cé. Tél : 02 52 35 01 23 -
RCS Angers 537 822 025 - APE 6619B Immatriculation ORIAS 1300 5127