

[Accueil](#) > [Crédits](#) > [Prêt immobilier](#)

Demande de prêt immobilier et proposition de financement

J'aime

0

Pour réaliser un prêt immobilier, il est préférable de démarcher plusieurs établissements de crédit afin de disposer des meilleures propositions de financement. Plusieurs rendez-vous sont à prévoir avec des chargés de clientèle qui étudieront votre dossier et demanderont de nombreux justificatifs. Chaque banque reste libre de ne pas accepter de vous financer, sans justification. Ou, au contraire de vous suivre dans votre projet, en établissant une proposition de financement, verbalement et par écrit. Des propositions que vous devrez comparer pour retenir les plus intéressantes.

Les documents à fournir pour une demande de prêt

De nombreux documents et informations sont indispensables pour obtenir une proposition de financement pour un prêt immobilier. La démarche peut être assez longue et le futur emprunteur doit s'y prendre rapidement, dès qu'un engagement dans le projet est signé, tel qu'un contrat de réservation ou un compromis de vente, qui stipule un délai contractuel pour obtenir un accord de financement ([offre de prêt](#)).

Plusieurs rendez-vous peuvent être nécessaires pour obtenir une proposition écrite. En effet, si le conseiller de clientèle peut réaliser assez rapidement une simulation avec des conditions standards, il aura besoin de l'accord de sa hiérarchie dès lors qu'un dossier nécessite une réponse en dehors de son niveau de délégation.

Le premier contact est le moyen pour les deux parties de faire connaissance. Le demandeur va peut-être découvrir une nouvelle banque et récupérer les informations de tarification et de fonctionnement de cette banque.

Le conseiller, lui, devra apprécier la [qualité du demandeur](#). Il va demander à chaque futur emprunteur de présenter un justificatif d'identité et de situation familiale (carte d'identité ; passeport ; carte de séjour ou de résident ; livret de famille ; certificat de grossesse ; contrat de mariage, de PACS ou jugement de divorce) ainsi qu'un justificatif de domicile de moins de trois mois, comme une facture d'électricité, d'eau ou de téléphone.

De plus, des justificatifs de revenus pour chaque emprunteur sont à fournir : les deux derniers avis d'imposition ; la déclaration de revenus de l'année en cours ; la déclaration de revenus fonciers n°2044. Certains justificatifs dépendent de la situation professionnelle de l'emprunteur : les 3 derniers bulletins de salaires ou le dernier avis de versement de pension ou la liasse fiscale des deux derniers exercices ou encore la déclaration de revenus n° 2035.

Quelques documents complémentaires sont généralement réclamés par l'établissement de crédit pour mieux connaître le profil des emprunteurs : les 3 derniers relevés de comptes courants ; les extraits de soldes des comptes d'épargne ; les extraits de droits CEL ou PEL, le cas échéant.

Le projet immobilier

Enfin, la banque, pour établir une proposition, a aussi besoin de documents directement liés au projet immobilier.

- Pour une acquisition, un compromis de vente ou une attestation notariée.
- Pour une construction ou une acquisition en [VEFA](#), une promesse de vente ou le titre de propriété du terrain ; le contrat du promoteur ou du constructeur ou le contrat de réservation ou un devis estimatif.
- Pour des travaux, un devis précisant la nature et le prix des travaux.
- Pour un prêt relais, un estimatif du bien en vente ou mandat de vente ; l'état hypothécaire du bien en vente ; le justificatif de propriété du bien en vente et les contrats de prêt en cours liés au bien en vente ainsi que les tableaux d'amortissement.
- En cas de prêt à taux zéro, des justificatifs supplémentaires seront nécessaires : contrat de location, quittance de loyer des deux dernières années ou attestation d'hébergement, copie du bail ou extrait cadastral en mairie pour les propriétaires, pièce d'identité de l'hébergeur et des justificatifs personnels de domicile par an.

Même si le futur emprunteur n'est pas encore en possession de ces documents complémentaires, certaines banques peuvent accepter de réaliser une proposition de financement si le demandeur est en mesure de donner les informations qu'ils contiennent (le coût total du projet, le prix du bien, les frais de notaire et les frais d'agence éventuels). L'emprunteur devra ensuite présenter les documents dès leur réception.

Pour finir, la simulation nécessite de connaître les souhaits de l'emprunteur en matière de durée, d'échéance maximum ainsi que le taux de couverture pour l'assurance emprunteur. S'il existe des prêts complémentaires (1% employeur, prêt épargne logement...) il est aussi important de le spécifier au banquier qui devra adapter sa simulation.

Choisir les meilleures propositions de financement

Une fois les différentes propositions de financement reçues, il convient de les étudier finement. Ce n'est pas seulement le taux d'intérêt du prêt immobilier qu'il faut comparer mais un ensemble de points qui sont à analyser :

- Les frais de dossier. Variables et négociables selon les banques.
- Les [indemnités de remboursement anticipé](#). Si la réglementation les fixe à un maximum de 6 mois d'intérêt sur le montant remboursé sans dépasser 3% du capital restant dû, il est possible de négocier leur suppression ou une réduction qui devra être notée au contrat.
- L'[assurance emprunteur](#). Il est important de vérifier le niveau de couverture et le coût. Une délégation d'assurance est-elle intéressante ?
- La [garantie](#). Quelle garantie est exigée et à quel coût ?
- La durée de remboursement. Correspond-elle à celle souhaitée ?
- Souplesse du prêt. Le contrat permet-il d'effectuer des [modulations d'échéances](#) et à quels coûts ?
- Montage des prêts. La proposition répond-elle à toutes les exigences du demandeur ? Le cas échéant, est-il optimisé par la banque avec la mise en place d'un [lissage de crédits](#) ou l'utilisation de [prêts gigognes](#) ?
- Coût total et TEG. Le taux d'intérêt et plus particulièrement le [TEG](#) qui doit inclure l'ensemble des frais que devra payer l'emprunteur au final (assurance, dossier, intérêt, garantie...).

Attention, la comparaison des propositions sur le coût total ou le TEG doit se faire sur des données identiques en ce qui concerne la durée de remboursement, le montant emprunté et le niveau de couverture de l'assurance.

Les banques peuvent accepter de négocier leurs conditions, particulièrement pour les futurs emprunteurs [présentant un bon scoring](#). En contrepartie, elles exigent souvent la domiciliation des revenus des emprunteurs ou la souscription de produits dans leur enseigne (assurance habitation).

Il conviendra également d'analyser (pour l'emprunteur intéressé par un prêt qui serait consenti par un établissement dans lequel il n'a pas encore de compte bancaire) les coûts liés à ce nouveau compte (frais de gestion de compte, coût de la carte bancaire,...) en étudiant la brochure tarifaire de la banque.

Si l'emprunteur est intéressé par la proposition de financement qui lui a été faite, la seconde étape débutera par le « [montage du dossier](#) » puis l'[édition des offres de prêt](#).

Dans la pratique, une proposition de financement transmise par votre banquier reste valable 1 ou 2 semaines. Aucun frais ne peut être réclamé au demandeur pour l'élaboration de cette proposition.

Mais attention, **ce document n'est pas contractuel** (il n'engage pas la banque). Il est possible que la banque revienne sur sa proposition, notamment pour l'adapter à l'évolution du marché. Les conditions de l'offre pourront alors être différentes de celles mentionnées dans la proposition. (Voir le [forum prêts immobiliers](#)).

Voir également : [l'étude d'un dossier de financement](#), [le taux d'endettement](#), [offre de prêt immobilier](#).

© cbanque.com / Anaïs MICOINE - FV - FC - mai 2011 / mis à jour le 15 juin 2011 / Droits réservés

J'aime

0