

Primo-accédant : le kit d'achat

Du budget réel au jour des clés. Les chiffres d'août 2026, les frais que personne ne compte, la grille de visite en soixante points, et les cinq conditions suspensives qui vous protègent.

10 chapitres

Grille de visite 60 points

Version mobile

Taux d'août 2026

Ce que ce kit fait

Il vous emmène du « je crois que je pourrais acheter » au jour de la remise des clés, en chiffrant chaque étape. Il est écrit pour un premier achat de résidence principale en France, dans l'ancien comme dans le neuf.

Sa promesse est étroite et je m'y tiens : vous saurez ce que vous pouvez acheter, ce que cela coûtera réellement — frais compris, ceux qu'on oublie inclus — et quelles clauses vous protègent. Il ne vous dira pas s'il faut acheter plutôt que louer, ni si le marché va monter ou baisser. Ces deux questions n'ont pas de réponse fiable, et ceux qui prétendent le contraire vendent quelque chose.

Ce qu'il ne remplace pas. Un notaire, un courtier, un diagnostiqueur, un architecte ou un artisan. Il vous rend capable de leur poser les bonnes questions et de comprendre leurs réponses, ce qui est déjà considérable.

Sur les chiffres. Taux de crédit, plafonds du prêt à taux zéro, droits de mutation, calendrier réglementaire : tout cela bouge, parfois en cours d'année. Chaque montant de ce kit porte sa date de constat — le 20 août 2026 — et sa source. Les taux de crédit en particulier évoluent chaque mois : ceux du chapitre 1 servent à calibrer un ordre de grandeur, pas à figurer dans un plan de financement.

Licence. Un acheteur, un usage personnel. Ni revente, ni redistribution.

Ce qui change dans la version 1.2. L'éditeur est identifié en couverture et en clôture. Une adresse de contact permet désormais de signaler une erreur ou de demander une mise à jour. Le régime de rétractation applicable aux produits numériques est indiqué. La typographie française a été uniformisée sur l'ensemble du catalogue.

Comment l'utiliser

Les chapitres 1 à 3 se font avant toute visite. Ils déterminent votre budget, et visiter sans budget arrêté est la meilleure façon de tomber amoureux d'un bien hors de portée.

Les chapitres 4 à 7 s'utilisent pendant la recherche. La grille de visite du chapitre 5 est à imprimer et à emporter, un exemplaire par bien.

Les chapitres 8 à 10 traitent la phase contractuelle. Lisez le chapitre 8 **avant** de faire une offre, pas après : les conditions suspensives se négocient au moment de l'offre et jamais ensuite.

Sommaire

Chapitre 1

Ce que vous pouvez réellement acheter	4
Capacité d'emprunt : le calcul exact	4
Les taux d'août 2026	7
Le taux d'usure, le plafond que personne ne voit venir	8
L'apport : combien, et à quoi il sert	10

Chapitre 2

Les taux d'août 2026

Voici les taux moyens constatés en août 2026 sur le marché français, hors assurance et hors frais.

DURÉE	TAUX MOYEN	TENDANCE SUR UN MOIS
15 ans	3,33 %	Stable (+ 0,01 point)
20 ans	3,44 %	Légère hausse (+ 0,04 point)
25 ans	3,52 %	Hausse plus marquée (+ 0,09 point)

Taux moyens constatés en août 2026, sur la base d'un large panel bancaire. Les meilleurs profils obtiennent des conditions sensiblement plus favorables : l'écart peut atteindre 0,40 point sur vingt-cinq ans entre un revenu de moins de 40 000 € et un revenu de plus de 120 000 €.

Ce que cela donne en capacité d'emprunt

Pour un couple disposant de 5 000 € de revenus mensuels nets et d'une capacité de remboursement de 1 750 € :

DURÉE	CAPACITÉ D'EMPRUNT	COÛT TOTAL DES INTÉRÊTS
15 ans	≈ 244 800 €	le plus faible
20 ans	≈ 299 600 €	intermédiaire
25 ans	≈ 345 500 €	le plus élevé

Ordres de grandeur constatés en août 2026, hors assurance. À affiner par une simulation personnalisée.

COMMENT LIRE CES TROIS MONTANTS

Ce sont des **ordres de grandeur volontairement prudents** : ils se situent en dessous du résultat d'un calcul actuariel strict. Un simulateur bancaire appliquant la formule standard aux mêmes hypothèses — 1 750 € de mensualité, les taux moyens du tableau précédent, hors assurance — affiche jusqu'à **1 % de plus** sur chacune des trois durées, soit de l'ordre de 2 900 à 3 800 € d'écart.

L'écart va dans le sens de la prudence, et le chiffre le plus bas est celui qu'il faut retenir pour bâtir votre enveloppe. Deux points de lecture : la mensualité de 1 750 € couvre ici le crédit seul, alors que le plafond de 35 % du début de ce chapitre s'apprécie assurance emprunteur comprise ; et les taux employés sont des moyennes de marché, plus élevés que ceux qu'obtiendra un très bon dossier et plus bas que ceux d'un dossier fragile.

L'hypothèse exacte retenue pour ces trois montants — arrondi appliqué, marge de prudence — n'est pas détaillée ailleurs dans ce kit. Une simulation nominative auprès d'une banque ou d'un courtier reste indispensable avant tout engagement.

L'ARBITRAGE DE DURÉE, CORRECTEMENT POSÉ

Allonger la durée augmente la capacité d'emprunt et le coût total. Ce n'est pas une raison de refuser : un bien accessible sur vingt-cinq ans et inaccessible sur quinze reste un bien acquis. Deux points à connaître :

Le remboursement anticipé est possible : l'indemnité est plafonnée par la loi à 3 % du capital restant dû — plafond constaté au 26 août 2026 — et elle est souvent négociable à zéro pour les remboursements partiels. Emprunter sur vingt-cinq ans en remboursant par anticipation revient, en pratique, à s'acheter une souplesse.

La renégociation existe si les taux baissent. Elle devient intéressante à partir d'un écart d'environ 0,70 à 1 point et dans la première moitié du prêt.

UN POINT DE CONTEXTE, EN AOÛT 2026

Le marché du crédit connaît une période de relative stabilité, mais le taux de l'emprunt d'État français à dix ans a franchi 4 % pour la première fois depuis 2009. Si ce niveau se maintient, les banques répercuteront progressivement cette hausse sur les crédits immobiliers. Concrètement : ne considérez pas un accord de principe comme acquis pendant trois mois, et faites éditer votre offre de prêt dès que les conditions vous conviennent.

Le taux d'usure, le plafond que personne ne voit venir

Un dossier peut être refusé alors que le taux d'endettement est bon, que l'apport est correct et que les revenus sont stables. La cause est souvent celle-ci, et elle n'apparaît dans aucune simulation en ligne.

Le **taux d'usure** est le taux maximal légal auquel une banque peut prêter. Il est fixé par la Banque de France, publié chaque trimestre, et calculé à partir des taux effectivement pratiqués le trimestre précédent. Une offre qui le dépasse, même d'un centième de point, est illégale : la banque ne peut pas la faire, quel que soit votre dossier.

CE QUI EST COMPARÉ AU PLAFOND N'EST PAS LE TAUX DU CRÉDIT

C'est le **taux annuel effectif global**, le TAEG, qui inclut tout : le taux d'intérêt nominal, *l'assurance emprunteur*, les frais de dossier, les frais de garantie, les frais de courtage et l'éventuelle évaluation du bien.

C'est la raison pour laquelle un emprunteur dont le taux nominal est très acceptable peut buter sur le plafond : c'est son assurance qui fait déborder le TAEG. Le phénomène touche en priorité les emprunteurs de plus de cinquante ans, les fumeurs, les personnes ayant un antécédent médical et celles exerçant un métier considéré comme à risque.

Le coût total réel

Le prix affiché sur l'annonce représente entre 85 et 92 % de ce que vous allez sortir. Ce chapitre chiffre le reste, y compris les onze postes que la plupart des acheteurs découvrent en cours de route.

À LA FIN DE CE CHAPITRE

Vous savez ce que coûte réellement l'achat d'un bien à un prix donné, et ce qu'il coûtera chaque année ensuite.

Les frais de notaire, décomposés

L'expression est trompeuse : le notaire ne conserve qu'une petite part de ces frais. Environ 80 % partent à l'État et au département sous forme de droits de mutation.

COMPOSANTE	PART APPROXIMATIVE	CE QUE C'EST
Droits de mutation à titre onéreux	≈ 80 %	Impôt départemental et communal sur la transaction
Émoluments du notaire	≈ 10 %	Rémunération réglementée, barème dégressif par tranches
Débours et formalités	≈ 10 %	Documents d'urbanisme, état hypothécaire, publication, géomètre

Les taux applicables en 2026

La loi de finances pour 2025 a autorisé les départements à relever leur part de droits de mutation de **0,5 point**, du 1^{er} avril 2025 au 30 avril 2028. La grande majorité des départements ont voté cette hausse, portant leur taux de 4,50 % à 5,00 %. Droits cumulés compris, le taux global appliqué à une vente dans l'ancien atteint donc environ **6,31 %**, contre 5,80 % auparavant.

Plafonds de ressources 2026

PERSONNES DANS LE FOYER	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	49 000 €	34 500 €	31 500 €	28 500 €
2	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5 et plus	117 600 € et +	82 800 € et +	75 600 € et +	68 400 € et +

Barème applicable aux offres de prêt émises depuis avril 2025, vérifié le 26 août 2026 sur service-public.gouv.fr, fiche F10871 (cherchez « prêt à taux zéro » pour la version en vigueur). Le revenu retenu est le plus élevé entre le revenu fiscal de référence de l'année N-2 et le coût total de l'opération divisé par neuf.

Quotité finançable

La part de l'opération financée par le PTZ dépend de votre tranche de revenus et du type de logement. Elle est nettement plus favorable au logement collectif qu'à la maison individuelle.

TRANCHE	LOGEMENT COLLECTIF	MAISON INDIVIDUELLE	REVENU MAXIMAL, ZONE A
1	50 %	30 %	≤ 25 000 €
2	40 %	20 %	≤ 31 000 €
3	40 %	20 %	≤ 37 000 €
4	20 %	10 %	≤ 49 000 €

Les seuils de tranche s'ajustent proportionnellement dans les zones B1, B2 et C. Le montant reste plafonné en valeur absolue selon la zone et la composition du foyer.

Types de biens éligibles

- **Logement neuf**, appartement ou maison : éligible dans toutes les zones.
- **Logement ancien avec travaux importants** : éligible uniquement en **zones B2 et C**, sous condition que les travaux représentent une part significative du coût total de l'opération.
- **Acquisition d'un logement social** par son occupant : éligible.

LE POINT QUI ÉLIMINE BEAUCOUP DE PROJETS

L'achat d'un logement ancien sans travaux, en zone tendue, n'est pas éligible au PTZ. C'est le cas de figure le plus courant chez les primo-accédants urbains. Vérifiez la zone de la commune du bien avant de bâtir votre plan de financement : les zonages sont consultables en ligne et ne correspondent pas toujours à l'intuition.

Visiter : la grille en soixante points

Une visite dure vingt minutes et l'on en ressort avec une impression. Une visite avec une grille dure quarante minutes et l'on en ressort avec des informations. Imprimez cette grille et emportez un exemplaire par bien.

À LA FIN DE CE CHAPITRE

Vous savez quoi regarder, dans quel ordre, et quels signaux imposent de renoncer.

LA VERSION POUR TÉLÉPHONE EST LIVRÉE AVEC CE KIT

Vous aurez déjà votre téléphone en main pour photographier. Le fichier `grille-de-visite.html`, livré avec ce kit, reprend les soixante points sous forme de cases à cocher, sur une page conçue pour un écran de téléphone.

Elle fonctionne **hors connexion**, enregistre votre progression même si vous fermez la page, garde **plusieurs biens en parallèle** pour les comparer, et permet de saisir vos notes visite par visite. Ouvrez-la une fois chez vous, ajoutez-la à l'écran d'accueil de votre téléphone, et elle est prête pour toutes vos visites.

La grille ci-dessous reste utile pour préparer la visite et pour ceux qui préfèrent le papier.

Ce qu'il faut emporter

- Cette grille imprimée et un stylo.
- Un mètre — pour vérifier les cotes annoncées et l'entrée des meubles.
- Votre téléphone, pour photographier les points d'attention et le tableau électrique.
- Une lampe, pour les combles, la cave et les fonds de placard.
- Un niveau à bulle ou une bille, pour les planchers.

Ce qui se négocie

ÉLÉMENT	MARGE DE NÉGOCIATION	PRIORITÉ
Taux d'intérêt	0,10 à 0,30 point selon le profil	Élevée
Assurance emprunteur	Très forte — voir ci-dessous	La plus élevée
Frais de dossier	Réduction de 50 à 100 %	Moyenne
Indemnités de remboursement anticipé	Suppression possible sur les remboursements partiels	Élevée
Modularité des échéances	Possibilité d'augmenter ou de réduire la mensualité	Élevée
Transférabilité du prêt	Rare mais existe	Faible
Domiciliation des revenus	Ne peut plus être imposée sans contrepartie	Moyenne

L'ASSURANCE EMPRUNTEUR : LE POSTE LE PLUS SOUS-NÉGOCIÉ

Vous n'êtes pas tenu de souscrire l'assurance proposée par votre banque. La délégation d'assurance est un droit, à condition que les garanties soient équivalentes, et la substitution reste possible à tout moment pendant la vie du prêt.

L'écart est massif : sur un emprunt de 250 000 € sur vingt ans, la différence entre une assurance de groupe bancaire et un contrat individuel peut dépasser **10 000 €** sur la durée totale, davantage pour un emprunteur jeune et non fumeur. Rapporté au même prêt, une négociation de taux de 0,10 à 0,30 point pèse le plus souvent moins lourd. Sur un dossier donné, comparez les deux gains en euros avant d'arbitrer : le classement dépend de votre âge, de votre état de santé et de la durée du prêt.

Faites établir deux devis d'assurance individuelle avant votre rendez-vous bancaire. Ils servent d'abord à négocier, ensuite à substituer si la banque ne s'aligne pas.

Le délai de réflexion

À réception de l'offre de prêt, un délai de réflexion de **dix jours pleins** s'impose : vous ne pouvez pas accepter avant le **onzième jour**. Le délai court à compter de la réception de l'offre par l'emprunteur. Il est d'ordre public et ne peut être raccourci, y compris à votre demande. Intégrez-le au calendrier : c'est la cause la plus fréquente de report de la signature définitive.

Source. Article L313-34 du code de la consommation, consultable sur legifrance.gouv.fr — recherchez le numéro d'article dans le moteur de recherche des codes. Règle rappelée par la DGCCRF (economie.gouv.fr; fiche « Les délais de réflexion ou de rétractation »). Vérifié le 26 août 2026. Les deux calendriers du chapitre 8 et de l'annexe B portent la même valeur.

FIN DE L'EXTRAIT

Il reste 46 pages.

Cet extrait s'arrête ici. Le manuel complet contient le calcul complet de capacité d'emprunt, les onze frais qu'on oublie, la grille de visite en 60 points, la négociation, les conditions suspensives à faire écrire et le calendrier jusqu'à la remise des clés.

ÉDITIONS REPÈRE · RÉMI VAUGELAS

Le catalogue : editions-repere.fr

Une question, une erreur repérée : contact@editions-repere.fr