Préparer son financement en 6 mois

Un calendrier mois par mois pour déposer un dossier que la banque lit sans hésiter

RÈGLES VÉRIFIÉES AU 22/11/2026

EN BREF

La plupart des gens cherchent un bien, puis un prêt. Dans l'ordre inverse, tout est plus simple. Une banque ne prête pas à un projet : elle prête à un dossier. Un analyste le lit en quelques minutes. Ce guide te donne un calendrier de six mois, avec une action par mois, pour que ton dossier soit prêt avant ta première visite.

CE QUE DIT LA RÈGLE

- **Les plafonds de référence.** Depuis le 1er janvier 2022, une décision du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) s'impose aux banques. Elle fixe 35 % de taux d'effort maximum, assurance comprise, et 25 ans de durée maximum (27 ans si l'entrée dans le logement est différée). Le taux d'effort, c'est la part de tes revenus qui part en mensualités de crédit.
- **La marge de la banque.** Elle peut déroger pour 20 % de sa production trimestrielle de crédits. Une dérogation n'est jamais un droit : la banque la réserve aux dossiers qu'elle veut vraiment.
- **Les sept critères de l'analyste, dans l'ordre.** Taux d'effort, reste à vivre, apport, épargne résiduelle, stabilité des revenus, tenue de compte, projet lui-même.

- **Deux banques, deux réponses.** Le même dossier peut recevoir des réponses différentes selon la banque, l'agence et le moment de l'année.

PAS À PAS

1. **M - 6 : fais l'état des lieux.** Liste tes revenus réguliers, tes crédits et tes charges fixes. Fixe une mensualité cible. Fixe aussi un montant d'épargne que tu veux garder après l'achat.
2. **M - 5 : rassemble les pièces.** Prends tes avis d'imposition, tes bulletins de salaire ou tes bilans, tes relevés de prêts et tes justificatifs d'épargne. Si une partie des fonds vient d'une donation, d'un prêt familial ou d'une vente, note-le dès maintenant.
3. **M - 4 : teste ton budget.** Ajoute les frais d'acquisition, les travaux et l'assurance. Pour un locatif, ajoute un scénario avec vacance et charges plus élevées.
4. **M - 3 : surveille tes relevés.** La banque lit les relevés ligne par ligne, souvent les trois derniers, parfois six. Vise zéro découvert, zéro rejet de prélèvement, zéro dépense de jeu en ligne. Règle les incidents. Mets de côté l'épargne que tu peux vraiment maintenir.
5. **M - 3 : prouve que tu peux payer plus.** Si ton futur logement coûte plus cher que ton loyer actuel, la banque mesure cet écart (le saut de charge). Une épargne régulière sur un an le prouve mieux qu'une promesse.
6. **M - 2 : compare l'assurance et les aides.** Compare les garanties d'assurance. Vérifie les prêts aidés possibles. Si tu achètes à deux ou en société, valide la structure et les justificatifs avec les professionnels concernés.
7. **M - 1 : actualise et résume.** Mets les pièces à jour. Écris une synthèse d'une page. Repère les banques adaptées à ton profil. Si un avant-contrat est signé, note ses échéances.

8 **Jour du dépôt : envoie le dossier complet.** Confirme la réception, les conditions demandées et la date de retour prévue. Garde une trace de chaque envoi.

Si tu as déjà signé un compromis, prends la date limite de ta condition suspensive de prêt (la clause qui te protège si la banque refuse) comme repère, et cale le calendrier dessus.

CHECK-LIST

- [ ] J'ai fixé une mensualité cible et une épargne à garder après l'achat.
- [ ] J'ai réuni avis d'imposition, bulletins ou bilans, relevés de prêts, justificatifs d'épargne.
- [ ] J'ai noté l'origine des fonds (don, prêt familial, vente).
- [ ] J'ai testé mon budget avec frais, travaux et assurance.
- [ ] Mes trois derniers relevés sont propres : pas de découvert, de rejet ni de jeu en ligne.
- [ ] J'ai soldé les petits crédits à la consommation que je pouvais solder.
- [ ] J'ai un historique d'épargne régulière.
- [ ] Si j'ai eu un incident ancien, je suis prêt à le dire dès le départ.
- [ ] J'ai écrit ma synthèse d'une page.
- [ ] J'ai envoyé le dossier complet et gardé la preuve de chaque envoi.

LES PIÈGES À ÉVITER

- **Préparer la semaine du dépôt.** Les relevés montrent trois mois de vie. On ne les change pas en une semaine. Commence trois mois avant.
- **Cacher un ancien incident.** Une banque qui le découvre seule en fin d'instruction ne te fait plus confiance sur le reste du dossier. Dis-le dès le départ.

- **Vider ton épargne pour l'apport.** Une banque préfère souvent un apport modéré et une épargne de précaution intacte. Un dossier qui apporte de l'épargne à la banque se négocie aussi souvent mieux.
- **Garder un petit crédit.** Un crédit auto de 250 € par mois peut coûter plus de capacité d'emprunt que son solde ne te coûte en épargne.
- **Envoyer un dossier incomplet.** Chaque aller-retour fait perdre une à deux semaines.

EXEMPLE

> **EXEMPLE.** Un couple gagne 5 000 € nets par mois. Il a un crédit auto de 250 €. Il vise une mensualité de 1 400 €, assurance comprise. Charges totales : 1 650 €, soit 33 % : le dossier est dans la norme. Avec 1 550 € de mensualité, il passe à 36 % et sort de la norme, uniquement à cause du crédit auto. Solder ce crédit six mois avant le dépôt change le résultat.

SOURCES OFFICIELLES

- Règles d'octroi des crédits immobiliers et marge de flexibilité, Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) : `economie.gouv.fr`
- Obtenir un crédit immobilier, Service Public : `service-public.fr`
- Fichiers d'incidents de remboursement (FICP), Banque de France : `banque-france.fr`

À lire. Information générale, à jour au 22 novembre 2026. Ce guide n'est ni un conseil personnalisé, ni un conseil en investissement, ni une offre de crédit. Les règles et les seuils évoluent : vérifie-les sur les sites officiels à la date de ton projet.