La banque en clair
COMPRENDRE • AGIR • PROGRESSER

Fiche récap · août 2026

La capacité d'emprunt et le taux d'endettement

« Combien puis-je emprunter ? » Tout part d'une règle simple : vos mensualités ne doivent pas dépasser 35 % de vos revenus. On décortique le calcul. En 4 minutes.

L'ESSENTIEL EN TROIS POINTS

01

Le **taux d'endettement** mesure la part de vos revenus qui part dans vos crédits.

02

La règle : il ne doit pas dépasser **35 %** (assurance comprise), sur **25 ans** maximum.

03

Votre **capacité d'emprunt** découle de ce plafond, de vos revenus et du taux du crédit.

CAS PRATIQUE

3 000 € de revenus nets par mois

Mensualité maximale (35 %)	**≈ 1 050 € / mois**
Sur 25 ans, à titre indicatif	**capacité d'environ 200 000 à 220 000 €**
Avec un crédit auto de 200 €/mois	**la mensualité immo tombe à ≈ 850 €**

EN CLAIR

le « reste à vivre

Au-delà du taux d'endettement, la banque regarde ce qu'il vous reste **une fois le crédit payé** pour vivre (le reste à vivre) et votre **apport**. Deux ménages à 35 % n'ont pas le même dossier si l'un gagne 2 000 € et l'autre 8 000 €.

LE PIÈGE À ÉVITER

Raisonner « au maximum ». Emprunter pile à 35 % laisse peu de marge en cas d'imprévu. Garder un peu de mou et une **épargne de précaution** protège votre projet sur la durée.

À RETENIR

- Taux d'endettement = charges de crédit ÷ revenus, plafonné à **35 %** (assurance comprise).
- Durée max **25 ans** ; la banque regarde aussi apport et **reste à vivre**.
- Solder un petit crédit conso **augmente** votre capacité immobilière.

Mis à jour en août 2026 · Sources : service-public.fr, Banque de France. Information générale, sans valeur de conseil.