Quel budget immobilier puis-je me permettre ? Une app pour le calculer

Utilisez la calculatrice HypoNavi pour savoir quel budget immobilier vous pouvez réellement assumer selon vos revenus, vos dettes et votre apport, hors ligne.

Auteur: Lubor Šimůnek · Publié: June 27, 2026 · Finance
Version en ligne: https://appstoryo.com/fr/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



Quel budget immobilier puis-je me permettre ? Guide pratique

La question que tout futur propriétaire finit par se poser est la suivante : **quel budget immobilier puis-je me permettre ?** Cela paraît simple, mais une réponse honnête suppose d'examiner plusieurs facteurs ensemble : vos revenus, vos mensualités de crédit existantes, le montant de votre apport et le niveau actuel des taux d'intérêt. Une bonne calculatrice de capacité d'emprunt combine tous ces éléments instantanément et vous donne un chiffre réaliste, fondé sur de véritables critères bancaires.

HypoNavi: Mortgage Calculator intègre une calculatrice de capacité d'achat complète qui fonctionne entièrement hors ligne. Aucune connexion internet, aucun compte, aucune donnée partagée avec qui que ce soit.

Le taux d'endettement : le chiffre clé utilisé par les prêteurs

Lorsqu'une banque évalue le montant qu'elle peut vous prêter, elle se concentre avant tout sur votre taux d'endettement (DTI). Il s'agit du pourcentage de vos revenus bruts mensuels consacré au remboursement de dettes — y compris la mensualité du prêt immobilier

envisagé.

En réalité, la plupart des prêteurs classiques examinent deux versions de ce taux :

Taux d'endettement initial (ratio logement)

C'est le pourcentage de vos revenus bruts mensuels qui serait consacré aux frais de logement. La plupart des prêteurs classiques préfèrent qu'il reste inférieur ou égal à 28 %. Dans ce calcul, les frais de logement comprennent généralement le capital, les intérêts, la taxe foncière et l'assurance (PITI).

Formule : (Frais de logement mensuels) / (Revenus bruts mensuels) x 100

Exemple : si vos revenus bruts mensuels s'élèvent à 6 000 $ et que vos frais de logement totaux seraient de 1 500 $, votre taux initial est de 25 % — confortablement en dessous du seuil de 28 %.

Taux d'endettement global (ratio de dette totale)

C'est le pourcentage de vos revenus bruts mensuels consacré à l'ensemble de vos remboursements — logement, crédit auto, prêt étudiant, paiements minimums de cartes de crédit et toute autre dette récurrente. La plupart des prêteurs classiques préfèrent qu'il reste sous les 36 à 43 %, selon l'établissement et le type de prêt.

Formule : (Tous les remboursements mensuels) / (Revenus bruts mensuels) x 100

Comment HypoNavi calcule votre capacité d'achat

La calculatrice de capacité d'achat de HypoNavi s'appuie sur quatre données clés :

1. **Revenu annuel brut** — vos revenus annuels avant impôts. Si vous empruntez à deux, indiquez les revenus cumulés.
2. **Mensualités de crédit** — le total de vos engagements récurrents actuels : crédit auto, prêt étudiant, paiements minimums de cartes, etc. N'incluez pas le prêt immobilier que vous cherchez à calculer — l'application l'ajoute elle-même.
3. **Montant de l'apport** — la somme que vous apportez à l'achat.
4. **Taux d'intérêt** — le taux actuel auquel vous pensez pouvoir prétendre. En cas de doute, utilisez une estimation réaliste fondée sur les taux du marché.

À partir de ces données, HypoNavi calcule le prix maximal du bien que vous pouvez vous permettre tout en respectant les seuils standards de taux d'endettement.

Comprendre les résultats : confortable ou maximal

La calculatrice vous donne un montant maximal, mais il est essentiel de comprendre que maximal et confortable ne sont pas synonymes. Obtenir un accord pour un prêt de 450 000 $ ne signifie pas qu'un prêt de 450 000 $ soit financièrement judicieux dans votre situation.

Prenez en compte ces éléments au-delà du calcul du taux d'endettement :

- **Épargne de précaution :** après l'apport et les frais de notaire, vous reste-t-il 3 à 6 mois de dépenses en épargne ? Vider ses réserves pour financer l'apport crée une

réelle fragilité.

- **Frais d'entretien récurrents :** un logement coûte en général 1 à 2 % de sa valeur par an en entretien. Une maison de 400 000 $ peut demander de 4 000 à 8 000 $ par an en réparations, remplacements et travaux courants.
- **Taxe foncière et assurance :** elles peuvent ajouter plusieurs centaines de dollars par mois à votre coût réel de logement et varient fortement selon la localisation.
- **Stabilité professionnelle :** si vos revenus fluctuent ou si votre secteur présente un risque de licenciements, visez plutôt un bien correspondant à 80-85 % de votre capacité maximale.

L'impact de l'apport

Votre apport influence directement votre capacité d'achat de deux façons. D'abord, un apport plus élevé signifie un prêt plus faible et une mensualité plus basse, ce qui augmente le budget immobilier accessible à revenus constants. Ensuite, apporter moins de 20 % sur un prêt classique déclenche généralement une assurance hypothécaire privée (PMI), qui alourdit votre coût mensuel de logement et réduit votre pouvoir d'achat.

Utilisez HypoNavi pour tester différents scénarios d'apport. Essayez 5 %, 10 %, 15 % et 20 %, puis comparez les montants de prêt et les mensualités obtenus. La visualisation vous aide à comprendre précisément l'effet qu'aurait une épargne supplémentaire sur votre budget mensuel.

Quelques règles empiriques utiles

Les conseillers financiers citent souvent quelques règles à connaître :

- **La règle 28/36 :** les frais de logement ne devraient pas dépasser 28 % des revenus bruts mensuels, et l'ensemble des remboursements ne devrait pas dépasser 36 %.
- **La règle des 2,5 fois le revenu :** un prix d'achat d'environ 2,5 fois le revenu annuel du foyer est généralement considéré comme prudent et tenable.
- **La règle des 3 fois le revenu :** de nombreux acheteurs peuvent obtenir et assumer durablement un bien valant 3 fois le revenu annuel du foyer, surtout dans les marchés moins chers.

Ce sont des points de départ, pas des limites rigides. Votre situation précise — stabilité de l'emploi, progression future des revenus, fiscalité locale et habitudes de dépenses — détermine ce qui a vraiment du sens pour vous.

Téléchargez HypoNavi et trouvez votre chiffre

La calculatrice de capacité d'achat de HypoNavi est gratuite, hors ligne et ne nécessite aucun compte. Saisissez vos revenus, vos dettes et votre apport pour obtenir immédiatement une réponse réaliste à la question : **quel budget immobilier puis-je me permettre**.

Téléchargez HypoNavi sur iOS

Téléchargez HypoNavi sur Android

Testez autant de scénarios que vous le souhaitez sans craindre que vos données soient collectées ou revendues. Obtenez HypoNavi gratuitement et connaissez votre vrai chiffre avant de parler à un banquier.

Citer comme: Lubor Šimůnek (2026). *Quel budget immobilier puis-je me permettre ? Une app pour le calculer*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/fr/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app
© 2026 lapnito.cz s.r.o.