



Mini-guide n° 26 - Mars 2007

## Le coût d'un crédit

**Q**ue vous empruntiez pour une dépense courante ou pour un projet particulier, comme un investissement immobilier, vous souhaitez savoir combien votre crédit va vous coûter. La réponse à cette question vous permettra de comparer les offres de plusieurs établissements. Le taux ne suffit pas pour déterminer le coût réel d'un crédit car il faut comprendre aussi les frais de dossier, l'assurance, les coûts liés aux garanties, etc. Voici les éléments principaux à prendre en compte pour bien évaluer le coût total d'un crédit.

### 1. Le taux nominal

Il sert de base pour le calcul des intérêts du prêt. Les taux pratiqués par les établissements bancaires sont libres, excepté pour les prêts à taux réglementés comme les prêts d'épargne logement (où ils dépendent du contrat d'épargne) ou encore les prêts aidés, comme les prêts à taux zéro.

Le taux proposé par la banque correspond généralement au taux du marché, c'est-à-dire au taux auquel la banque doit elle-même emprunter, augmenté d'une marge qui intègre de nombreux paramètres dont les risques de non remboursement, la politique commerciale, etc.

Cependant, le taux nominal n'est pas suffisant pour déterminer le prix de revient réel d'un crédit. En effet, le coût d'un crédit peut comprendre aussi, des coûts liés aux garanties, des primes d'assurance, des frais de dossier, etc.

### 2. Les frais liés aux garanties

Ils varient assez fortement selon la nature de la garantie nécessaire pour assurer les risques de l'opération. Pour des projets de court terme et de montant limité, votre banque n'exigera pas nécessairement de garantie.

Dans les autres cas, si la garantie est un cautionnement par un proche, l'acte n'a généralement pas besoin d'être réalisé par un notaire ni enregistré, son coût est donc réduit. Si la garantie est une hypothèque, le recours au notaire est nécessaire, le coût est alors plus élevé et varie selon le montant de l'opération.

Pour certains crédits immobiliers, à la place d'une hypothèque, un cautionnement peut être obtenu auprès d'une société spécialisée qui mutualise le risque. Dans ce cas, une participation (en partie restituée en fin de crédit) au fonds mutuel de garantie vous sera demandée, ainsi qu'une commission de caution.

### 3. Le coût de l'assurance

L'assurance décès invalidité est en général obligatoire, contrairement à l'assurance perte d'emploi, généralement facultative. Le prix varie selon les banques.

L'assurance décès invalidité vous protège, vous et votre famille, autant qu'elle protège la banque. Si vous décédez ou si vous êtes en incapacité totale de travail, l'assurance rembourse en effet le capital restant dû à la place de vos héritiers (décès) ou de votre famille (incapacité de travail). Selon les banques, et les contrats qu'elles ont elles-mêmes passés avec leurs assureurs, les primes d'assurance sont calculées de façon différente :

- Dans certaines banques, le montant de la prime est un montant calculé sur le capital

emprunté (par exemple 3,50 euros par tranche de 10.000 euros empruntés).

- Dans d'autres, il est calculé sur le capital restant dû et s'exprime sous forme d'une majoration du taux du prêt.

L'assurance perte d'emploi vous protège personnellement contre les risques de ne plus pouvoir rembourser par suite de licenciement. En cas de perte de votre emploi, c'est l'assurance qui rembourse tout ou partie des échéances de prêt à votre place pendant la durée et les conditions prévues au contrat. Elle peut être exprimée en euros (par exemple 4,5 euros par tranche de 10.000 euros empruntés) ou en majoration de taux (par exemple + 0,50 %).

### 4. Les frais de dossier

Lorsque vous déposez un dossier de prêt, vous remettez à votre banque une demande de prêt accompagnée de pièces justificatives nécessaires. Votre banque procède ensuite à leur analyse avant de pouvoir vous donner une réponse. L'étude du dossier engendre des frais qui, selon les types de prêt et les banques, peuvent être fixes ou proportionnels au montant du prêt. Il arrive que pour certains crédits à la consommation, la banque n'extériorise pas de frais de dossier, ils peuvent être alors inclus dans le taux nominal, à moins que votre banque ne les offre dans le cadre d'une opération promotionnelle. N'hésitez pas à vous renseigner. Certains types

de crédit (par exemple le prêt à taux zéro) ne comportent pas de frais de dossier.

Dans vos calculs prévisionnels, si vous ne savez pas combien de frais de dossier la banque percevra, comptez 1 à 1,5 % du montant du prêt pour un montant moyen. Il existe généralement un minimum de perception.

Le travail d'analyse est le même pour un crédit accordé ou pour un crédit refusé, l'analyse est même souvent encore plus minutieuse avant de décider d'un refus. Les banques font donc parfois payer des frais de dossier pour les crédits refusés.

### 5. Les frais annexes

Ils comprennent en général les coûts que la banque a engagés pour votre compte et qu'elle vous répercute : timbres fiscaux apposés sur les actes, frais d'enregistrement (par exemple, gage sur un véhicule). Sauf cas particulier, ils ne

dépassent pas quelques dizaines d'euros.

Si un notaire est intervenu, ces frais annexes ne sont pas perçus par la banque puisqu'ils sont intégrés dans le montant global des frais de notaire.

## 6. Le TEG (taux effectif global)

Obligatoire dans toutes les offres et tous les actes de prêt ainsi que dans les publicités, il vous permet d'avoir une vision du prix de revient global de votre financement et de le comparer à des offres de crédit concurrentes : le TEG incorpore la totalité des coûts nécessaires à la réalisation de votre financement : taux nominal d'intérêt, frais de dossier, coût de l'assurance obligatoire, etc.

Un prêt peut être en apparence plus cher qu'un autre prêt si l'on compare seulement leurs taux nominaux. Mais, si les éléments annexes (par exemple frais de dossier) sont plus avantageux

pour le second que pour le premier, il se peut que cela compense la différence de taux nominal.

**Attention :** si la banque accepte comme assurance emprunteur, un contrat que vous avez déjà souscrit auprès d'un autre organisme que celui de son contrat groupe, le coût de cette assurance ne sera pas compris dans le TEG. Tenez-en compte si vous souhaitez comparer sa proposition avec une offre comprenant une assurance emprunteur groupe de la banque.

## 7. Le seuil de l'usure

Pour chacun des types de crédit aux particuliers, la loi a prévu un taux maximum, applicable par le prêteur, appelé seuil de l'usure. Lors de l'octroi d'un nouveau crédit, le TEG de ce crédit ne doit pas dépasser le dernier seuil de l'usure connu et publié chaque trimestre par la Banque de France.

## 8. Concurrence

Bien sûr, la concurrence entre les établissements de crédit s'exerce largement en matière de taux de crédit. Cependant le coût du crédit est un paramètre à prendre en compte parmi les autres pour comparer des offres concurrentes. Les caractéristiques du crédit proposé, notamment en termes de souplesse, peuvent être également déterminantes dans votre décision.