



Le financement d'un immeuble à usage d'habitation nécessite souvent le recours à un emprunt. Désormais, les dispositions protectrices du Code de la consommation permettent aux emprunteurs immobiliers de prendre le temps d'étudier les conditions proposées par les banques. Voici quelques éléments pour alimenter votre réflexion.

## Les intérêts

### • Le coût direct : le taux d'intérêt

Plus votre apport personnel sera important, plus le taux d'intérêt proposé par votre banque vous sera favorable. Or le taux d'intérêt est le principal élément du coût d'un emprunt.

En présence d'un prêt à taux *variable*, il est prudent de prévoir un maximum à la hausse applicable (le taux est alors dit *capé*).

Voici quelques exemples de calcul, pour un prêt d'une somme de 100.000 €, remboursable en 10 ans, par mensualités fixes :

Taux annuel	Montant de la mensualité	Total des intérêts payés
5 %	1.061 €	27.278 €
8 %	1.213 €	45.593 €
10 %	1.321 €	58.580 €

Les intérêts d'un prêt à 10 % représentent plus que le double des intérêts d'un prêt à 5%

### • Le coût total : le taux effectif global (TEG)

La rémunération directe du prêteur par le taux d'intérêt n'est pas la seule composante du coût d'un crédit.

En effet, des frais annexes (commissions, frais de dossier ou d'assurance-décès, primes d'assurance-incendie) s'ajoutent aux intérêts financiers quand ils sont obligatoires. Pour permettre aux particuliers de comparer efficacement deux prêts proposés à des conditions différentes, le législateur a créé la notion de *taux effectif global*, qui oblige les prêteurs à convertir les frais accessoires en un taux d'intérêt complémentaire.

Exemple : deux banques, A et B, proposent un prêt de 20.000 € remboursable en 10 ans. Lequel est le moins cher ?

Banque	A	B
Taux financier	6,5 %	7 %
Remboursement	120 mensualités	40 trimestrialités
Frais divers	700 €	150 €
Assurance décès	0,4 %	0,3 %
Garantie (coût)	460 €	385 €
TEG	8,250 %	7,909 %

Contrairement aux apparences, le prêt B est moins cher que le prêt A, son TEG étant le plus faible.

Attention : le coût d'un prêt à taux variable est fonction d'un indice de référence et d'une marge ajoutée à cet indice (ex. : EURIBOR à 3 mois + 1,5 points). Vérifiez que cette formule n'aboutit pas à un intérêt très supérieur à celui annoncé pour la première période de crédit.

### • L'incidence de la durée

La durée du prêt est un élément très important. Mais elle est difficile à prendre en compte, son influence étant tantôt favorable, tantôt néfaste.

\* Un prêt de longue durée remboursable par mensualités constantes entraîne une dépense beaucoup plus importante qu'un prêt d'une durée moindre.

\* Toutefois, un emprunt « long » peut se révéler avantageux si son taux est faible au regard de l'inflation.

Ainsi, pour un capital emprunté de 100.000 €, au taux de 7 %, remboursable par mensualités constantes :

Durée	10 ans	15 ans	20 ans
Mensualités	1.161,08 €	898,83 €	775,30 €
Capital restant dû après 10 ans	0,00 €	45.392,25 €	66.773,46 €
Total des intérêts payés à l'expiration du prêt	39.330,25 €	61.788,73 €	86.071,47 €

Si vous ne parvenez pas à obtenir pour vos placements une rémunération nette d'impôt au moins égale au taux de votre crédit et si vous disposez d'un budget mensuel de 899 €, vous serez gagnant en empruntant sur 15 ans et non pas sur 20 ans (le surcoût mensuel n'étant que de 123,53 €).

## Les garanties demandées par le prêteur

Pour ne pas risquer de perdre sans recours les fonds prêtés, votre banque va exiger que vous lui fournissiez une garantie : hypothèque sur un immeuble (ou privilège de prêteur de deniers), caution d'un organisme spécialisé ou de proches, nantissement d'un portefeuille de titres, délégation de loyers. Seuls importent pour vous le *coût total* de la garantie et ses contraintes patrimoniales.

A titre indicatif, voici le coût d'un privilège de prêteur de deniers, inclus dans l'acte notarié d'achat pour garantir un prêt ordinaire.

Montant du prêt	Coût de la garantie notariée
15.000 €	275 €
45.000 €	415 €
100.000 €	625 €

Renseignez-vous sur les avantages d'une *hypothèque rechargeable* (pour votre emprunt actuel ou pour un emprunt ultérieur).