# Combien coûte un crédit immobilier ?

Bien comprendre comment se calcule le coût d’un prêt, et ce que comporte réellement le TEG.

# TEG et Coût total : les deux indicateurs de votre prêt

Les frais sur un crédit immobilier peuvent être nombreux.

Difficile dans ces conditions de comparer plusieurs offres de prêt.

Pour aider l’emprunteur à s’y retrouver, le législateur impose aux banques un formalisme précis dans toute offre de prêt, pour comprendre le coût d’une opération à crédit.

Parmi ces mentions obligatoires figurent le coût total du prêt et le fameux Taux Effectif Global, plus communément appelé le TEG.

Que ce soit le coût total ou le TEG, ceux-ci doivent intégrer tous les frais qui conditionnent la conclusion du prêt. Si certains éléments sont inconnus à la date d’émission de l’offre de prêt, ceux-ci doivent être estimés.

## Ensemble des frais pris en compte

* le taux d’intérêt nominal du crédit immobilier
* les frais de garantie : PPD, Hypothèque ou Caution externe (Crédit logement, SACCEF, etc.)
* les frais d’acte du notaire liés aux garanties
* les frais de dossier du prêt
* [les frais d’assurance](https://gestiondepatrimoine.com/credits/assurance-garantie-caution/taux-assurance-pret-immobilier.html) emprunteur, qu’ils soient internes ou externes

Il existe un certain nombre de paramètres que ces indicateurs n’intègrent pas, mais qui sont également à prendre en compte pour une vision exhaustive d’une opération sous l’angle financier :

* Les frais de mainlevée : Lors d’une revente en cas de garantie type PPD (privilège de prêteur de deniers) ou d’une hypothèque, vous aurez des frais de mainlevée à régler. (environ 0,7 % du prêt initial)
* Le remboursement d’une partie de la caution crédit logement : « Caution Crédit Logement » vous rembourse en fin de prêt 75 % du FMG (fonds mutuel de garantie).
* Les frais de remboursement anticipé : si vous remboursez votre crédit par anticipation, vous aurez 3 % de pénalité à verser à la banque. (Sauf si vous l’avez préalablement négocié)

## Détail de ces frais

### Le taux d’intérêt nominal du prêt

Il s’agit là du poste de « frais » le plus important dans la souscription du prêt : le taux auquel la banque vous prête de l’argent. Plus le taux est élevé, plus le crédit vous reviendra cher bien évidemment.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Montant du crédit | 100 000 € | 100 000 € |
| Durée | 10 ans | 10 ans |
| Taux du crédit | 3% | 4% |
| Coût du crédit | 15 873 € | 21 494 € |

### Les frais de garantie PPD, hypothèque ou caution

Comme vous avez pu le lire dans la rubrique concernant la garantie de prêt immobilier, il existe des frais de PPD, d’Hypothèque, ou encore de caution.

En fonction de la garantie mise en place, ces frais varient entre 0.6% et 2% du montant du crédit immobilier sollicité.

### Les frais de dossier (banque et assurance)

La constitution et le traitement d’un dossier relatif à la souscription d’un prêt immobilier génèrent bien évidemment des frais. Les frais de dossier de la banque varient entre 0 € et quelques milliers d’euros ou varient entre 0% et 1% du capital emprunté.

Ces frais sont négociables, si vous êtes en relation directe avec votre banquier, ou déjà négociés si vous passez par un courtier en crédit immobilier.

### Le coût de l’assurance

Comme nous l’avons déjà vu dans la rubrique concernant l’assurance du prêt, vous devez souscrire une assurance pour le prêt immobilier.

Le coût de ce type d’assurance varie généralement entre 0.10% et 0.60% du montant du crédit. Il peut être bien supérieur pour des dossiers particuliers (personnes très âgées, malades, etc.), parfois jusqu’à 1% et plus.

### Le courtage de crédit

Si vous passez par un courtier en crédit immobilier pour trouver les meilleures conditions de financement, ce courtier peut éventuellement appliquer des frais de courtage.

Aujourd’hui, ces frais de courtage varient entre 0 et 1% du montant du crédit. Ces frais viennent en substitution des frais de dossier théoriquement appliqués par la banque.

## Des frais au coût total du crédit

Le coût du crédit immobilier ne se résume pas simplement à la somme des intérêts inhérents au crédit, il faut aussi prendre en compte tous les frais annexes: assurance, frais de garantie, frais de dossier ou encore les frais de remboursement anticipé.

Il est donc important lors du choix de l’établissement de crédit, de prendre en compte toutes ces composantes qui font le coût du crédit et de ne pas se limiter au taux proposé par l’établissement financier, ou votre banque habituelle…