

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Le Taux Effectif Global (TEG)

- 1** Généralités sur les taux immobilier.
- 2** Le TEG et taux d'intérêt.
- 3** Le TEG et les frais de notaire, de dossier, de garantie, ...
- 4** Taux d'intérêt de prêt immobilier et frais d'assurances.
- 5** Crédit taux : Comparaison de deux TEG.
- 6** En résumé.
- 7** Nos simulateurs.
- 8** Nos Conseils.
- 9** Questions / Réponses.

1 - Généralités sur les taux immobilier.

Le **TEG**, ou **taux effectif global** a pour but l'unification objective, en un seul taux, des coûts d'intérêts concernant les frais obligatoires lors de la réalisation d'un emprunt. La publication du TEG est obligatoire dans tout document publicitaire et doit être inférieur au taux d'usure légal fixé par la Banque de France dans le cadre d'un prêt à taux fixe. Le TEG permet non seulement d'éviter la publicité mensongère mais aussi de comparer rapidement le coût global des intérêts de plusieurs crédits.

Avant l'établissement du TEG, l'offre de crédit pouvait avoir un taux nominal attractif et des frais annexes élevés, dont on ne parlait pas. De même, la comparaison entre deux offres de crédits pouvait être trompeuse.

Par exemple, le **taux d'intérêt** d'un prêt A est d'apparence plus coûteux qu'un deuxième prêt B. Cependant, si l'on prend en considération tous les frais annexes (frais de dossier, de garantie, ...), il se peut qu'en réalité le crédit A soit plus avantageux.

Afin de calculer le coût global de l'emprunt, il faut prendre en compte l'ensemble des frais liés à celui-ci :

- les frais de dossier ;
- le **taux d'intérêt** de l'emprunt (ou taux nominal dans le cas d'un taux variable) ;
- les frais d'actes de notaire et de prise de garantie ;
- les frais d'assurance (si sa souscription est obligatoire pour l'emprunteur).

Le TEG est une notion difficile à appréhender pour l'utilisateur non habitué, nous allons donc vous montrer le plus simplement possible comment il est constitué.

2 - Le TEG et taux d'intérêt.

Dans le cas du taux fixe :

La valeur à prendre en compte est la valeur du taux lui-même.

Pour le taux variable :

On utilisera la valeur nominale de la première période car c'est la seule dont nous disposons. La valeur du TEG changera à chaque changement de taux (en général tous les 3 ou 12 mois).

Attention : Le TEG d'une offre de crédit calculé sur la base d'un taux variable n'est pas facilement comparable avec une autre offre de crédit, qui serait basée sur un taux fixe.

3 - Le TEG et les frais de notaire, de dossier, de garantie, ...

Les frais de dossier sont payés à la signature du crédit et représentent en général 1 % du montant emprunté. Afin de permettre l'intégration des frais de dossier dans le TEG, on recalcule le crédit en gardant les mêmes mensualités tout en déduisant ces frais du capital emprunté.

Note : Les frais de garantie et de notaire obéissent aux mêmes règles de calcul que celles des frais de dossier. Ils sont déduits du montant prêté, tout en conservant les mêmes mensualités, ce qui permet de calculer le TEG correspondant.

Exemple dans le cas des frais de dossier :

Données de base :

- un emprunt de 150.000 € ;
- une durée de 10 ans ;
- un taux fixe de 3,60 % ;
- des mensualités de 1.490,32 € (hors assurances) ;
- des frais de dossier de 1.850 €.

➤ On recalcule le TEG en fonction de la mensualité de 1.490,32 € et du capital modifié de 148.150 € (150.000 – 1.850), ce qui donne un TEG de 3,86 %. Le pourcentage des frais de dossier sur le coût total des intérêts est donc de 0,26 % (3,86 - 3,60).

4 - Taux d'intérêt de prêt immobilier et frais d'assurances.

Le TEG doit intégrer dans son calcul les primes d'assurances, qu'elles soient constantes ou dégressives. Après addition du taux d'assurances aux mensualités, on doit recalculer le taux global correspondant. Cependant, dans le cadre d'une assurance dégressive, le TEG obtenu sera un peu supérieur à la réalité.

Attention : Le TEG d'une offre de crédit calculé avec une assurance dégressive n'est pas facilement comparable avec une autre offre de crédit, qui serait basée sur une assurance constante. L'assurance dégressive étant calculée chaque mois sur le capital restant dû, le montant de cette assurance dans les mensualités est donc plus élevé en début de prêt qu'après quelques années, ce qui fausse le calcul ainsi réalisé du TEG.

Exemple :

Données de base :

- un emprunt de 150.000 € ;
- une durée de 10 ans ;
- un taux fixe de 3,60 % ;
- un taux d'assurances fixe de 0,36 % ;
- des mensualités de 1.490,32 € (hors assurances) ;
- un coût mensuel d'assurances de 45 €.

➤ On doit calculer le TEG en fonction de la mensualité incluant l'assurance de 1.535,32 € et du capital de 150.000 €, ce qui donne un TEG de 4,23 %. Le pourcentage de l'assurance sur le coût total des intérêts est de 0,63 % (4,23 - 3,60).

5 - Crédit taux : Comparaison de deux TEG.

Le TEG est un plus pour l'utilisateur car il permet en un seul chiffre de mesurer le coût total d'un prêt. Quand la différence entre deux TEG est supérieure à 0,50 %, il est peu probable que le prêt offrant le taux le plus élevé soit intéressant. Par contre, dans le cas où les TEG sont proches ou égaux, et même si tous les éléments inclus dans le TEG le sont de manière identique pour les deux emprunts, il est impératif de prendre en considération d'autres facteurs tels que :

Quel est le coût des pénalités de remboursements anticipés pour chacun des prêts comparés ?

Il est important de penser au futur car la plupart des prêts sont remboursés avant l'échéance et les frais (bien que limités par la loi à 3 % du capital ou 6 mois d'intérêts) représentent un montant non négligeable qu'il peut être intéressant de prendre en considération en plus du TEG au moment du choix de deux offres de crédits.

Comment interpréter correctement un taux effectif global comprenant un taux révisable et/ou des modalités d'assurances dégressifs ?

Comme nous l'avons déjà développé précédemment, le TEG n'est pas représentatif. Dans le cas d'une assurance dégressive, le TEG calculé sera un peu supérieur à la réalité et pour le taux révisable il n'est tout simplement pas possible de connaître les fluctuations à venir du taux.

Est-ce que les prêts comparés ont la même souplesse dans les mensualités ?

La possibilité d'augmenter ou de baisser les mensualités dans le cadre d'un avancement, ou au contraire d'une difficulté financière momentanée, peut être à un certain moment très appréciée. Par la même occasion, en augmentant vos mensualités, vous baisserez le coût total des intérêts remboursés en fin de crédit.

Quelles sont les modalités de garanties d'un taux effectif global ?

Suivant la garantie choisie, quelques coûts ou avantages supplémentaires sont à étudier.

- Certaines sociétés de cautionnement (Crédit logement, Bred Habitat) vous remboursent en fin de prêt une moyenne de 75 % du montant initialement perçu, ce qui n'est pas pris en compte dans le TEG.
- Dans le cadre des garanties de sûreté réelle, les frais de mainlevée sont à prendre en considération au moment de la revente du prêt.

➤ En définitif, quand les TEG sont proches ou égaux, seuls la souplesse de l'emprunt, votre rapport avec la banque et les autres facteurs externes au TEG peuvent décider votre choix.

6 - Résumé sur les taux d'intérêts immobilier.

Le TEG d'une offre d'emprunt :

- permet d'unifier objectivement et en un seul taux tous les coûts d'intérêts des frais obligatoires ;
- est obligatoire dans tout document publicitaire ;
- doit être inférieur au taux d'usure légal fixé par la Banque de France pour un prêt à taux fixe ;
- permet de comparer rapidement le coût global des intérêts de plusieurs crédits ;
- est composé de l'ensemble des frais liés à celui-ci (les frais de dossier ; le **taux d'intérêt** de l'emprunt ou taux nominal dans le cas d'un taux variable ; les frais d'acte et de prise de garantie et de notaire ; les frais d'assurances (si leur souscription est obligatoire pour l'emprunteur).

Comparer les taux d'intérêt de deux offres :

Lors de la comparaison de deux offres de crédit, il faut prendre en considération plusieurs facteurs dont :

- La différence de composition des TEG. Le premier calculé sur la base d'un taux variable et le second basé sur un taux fixe. Le premier avec une assurance dégressive et le second avec une assurance constante ;
- Les modalités de garanties ;
- Les aspects qualitatifs ignorés du TEG : le coût des pénalités de remboursements anticipés ;
- la souplesse dans les mensualités.

Exemple :

Données de base :

- un emprunt de 150.000 € ;
- une durée de 10 ans ;

- un taux fixe de 3,60 % ;
- un taux d'assurances fixe de 0,36 % ;
- des mensualités de 1.490,32 € (hors assurances).

Le taux d'intérêt rémunérant l'épargne pour les intérêts acquis est de :		
	Valeur	Impact sur coût total des intérêts de l'emprunt
Taux fixe	3,60 %	3,60 %
Taux d'assurances	0,36 %	0,63 %
Frais de dossier	1.850 €	0,26 %
Frais de caution	1.000 €	0,14 %
<hr/>		
T.E.G.		4.63 %

7 - Simulez votre taux d'intérêt de crédit immobilier - TEG.

Venez réaliser vos simulations de crédit sur notre site Internet www.Financelmmo.com ou appelez directement nos conseillers au : 0800 400 801

Finance Immo est un service 100 % gratuit !

Notre intervention (analyse, montage et négociation) sera uniquement rémunérée par la banque qui vous aura fait l'offre de crédit la plus avantageuse. Aucune banque ne sera privilégiée, puisque Finance Immo est rémunérée de la même manière par chacune, et **indépendamment des conditions négociées sur le projet**.

8 - Nos Conseils pour trouver le meilleur TEG.

Il est souhaitable de ne pas se fier qu'au TEG, et surtout, de comparer les frais immédiats (frais de dossier et de garantie moins rétrocession éventuelle) et les mensualités assurances comprises.

9 - Posez vos questions pour votre taux d'emprunt teg.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.Financelmmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.