

Une fois que vous avez identifié les engagements financiers pris par vos interlocuteurs, il est utile de vérifier avec eux s'ils ont bien perçu quel était ou quel allait être le coût de leurs crédits. Combien vont-ils devoir payer en plus pour avoir eu à leur disposition les sommes d'argent qui leur étaient nécessaires ? Il sera important ensuite d'étudier ce qu'ils peuvent faire s'ils se sont trop endettés avant de devoir déposer un dossier de surendettement.

Le coût d'un crédit « classique » dépend des quatre éléments suivants :

- > Le montant emprunté
- > Le taux d'intérêt ou plutôt le taux annualisé effectif global (TAEG)
- > La durée du crédit
- > La périodicité du remboursement du capital et des intérêts.

En fonction de ces quatre éléments il va être possible de déterminer les montants qui seront à rembourser et leur poids dans le budget des demandeurs au titre des dépenses contraintes.

### LE TAUX ANNUALISÉ EFFECTIF GLOBAL (TAEG)

#### Le taux d'intérêt actuariel

Pour évaluer le coût complet d'un crédit, le taux nominal de l'emprunt n'est pas suffisant et il faut demander le taux effectif global (TEG) ou, pour suivre la norme européenne, le taux annualisé effectif global (TAEG). Il existe plusieurs méthodes de calcul des taux d'intérêt des crédits selon les modalités de leur remboursement qui peuvent être différentes d'un emprunt à l'autre. Les comparaisons sont donc difficiles. En effet, payer les intérêts dus chaque année pour un emprunt en une seule fois à la fin de la période annuelle (à terme échu) ne revient pas au même que de payer les intérêts chaque mois. Pour comparer entre elles ces conditions d'emprunt différentes, il est vaut mieux disposer du taux actuariel.

#### Les frais de dossier

Ils sont prélevés par l'établissement de crédit, lors de la mise en place du crédit. Ces frais correspondent au coût de l'analyse du dossier de demande de crédit. Selon les types de prêts et les banques, ils peuvent être fixes ou proportionnels au montant du prêt. Ils représentent jusqu'à 1% du montant financé.

#### Les frais annexes

Ils comprennent les coûts que la banque a engagés pour le compte de son client : timbres fiscaux, frais d'enregistrement, etc. En règle générale, ils ne dépassent pas quelques dizaines d'euros. En cas d'achat d'un bien immobilier il faudra rémunérer un notaire pour superviser et ratifier la transaction immobilière. Ces frais, obligatoires et substantiels, qui représentent 6 à 7 % du prix d'acquisition d'un logement ancien, ne sont pas des frais liés au crédit et une bonne partie est de nature fiscale (droits d'enregistrement).

Le TAEG n'est pas un indicateur toujours pertinent pour les crédits renouvelables : son coût est fonction du taux, de la durée de remboursement ainsi que du montant du capital remboursé. A capital égal emprunté, un TAEG de 16 % remboursable par petites échéances (qui porteront surtout des intérêts) pourra faire payer sur la durée plus d'intérêts qu'un TAEG de 20% portant sur une durée plus courte (cf. **fiche OUTIL N° VII**).

#### Les frais d'assurance

En France, l'assurance décès - invalidité, autrement appelée « assurance emprunteur » est presque automatiquement exigée pour tout crédit immobilier mais pas pour les crédits à la consommation.

Plus la somme empruntée et la durée sont importantes plus cette assurance a du sens, car elle dégage les héritiers de toute obligation de remboursement.

Le coût oscille entre 0,3 et 0,6 % du montant du prêt pour les emprunteurs de moins de 65 ans.

Pour les emprunteurs plus âgés ou ayant des problèmes de santé, le coût augmente vite. Pour un achat immobilier, le dossier peut être monté sur un seul emprunteur ou sur deux. Les banques qui font le crédit de base proposent en même temps les assurances crédit nécessaires qui sont en général les assurances du groupe. D'autres assurances sont facultatives comme l'assurance perte d'emploi (qui est utile notamment pour un crédit immobilier à long terme, elle sera néanmoins difficile à obtenir en cas de travail précaire ou de contrat de travail à durée déterminée). Depuis septembre 2010, s'applique le principe de « déliaison » de l'assurance et du crédit immobilier. Il y a désormais libre choix de l'emprunteur de trouver une assurance qui offre des garanties équivalentes à celles proposées par l'établissement prêteur..

Calculer la mensualité

Capital emprunté :  €

Taux d'intérêt annuel :  %

Durée de remboursement :  mois

Montant mensualité :  €

Coût total :  €

L'échéancier des remboursements se présente sous la forme d'un tableau d'amortissement de l'emprunt, joint à l'offre de prêt. Il indique le montant dû par l'emprunteur à chaque échéance en détaillant la répartition du remboursement entre le capital, les intérêts, la prime relative aux assurances et le capital restant dû après chaque mensualité.

En cas d'emprunt à taux variable, il ne sera possible d'établir un tableau d'amortissement que si les différents taux d'intérêt et leur date d'application sont établis dès le départ. C'est impossible si le taux est indexé sur une donnée incertaine comme « l'évolution générale des taux d'intérêt ».

### LE COÛT GLOBAL

Le coût global de l'emprunt est égal à la différence entre le total des remboursements (auxquels s'ajoutent les frais fixes versés pour obtenir l'em-

Il n'y a pas de tableau d'amortissement pour un crédit renouvelable car le montant de l'emprunt varie en fonction de l'utilisation qui est faite par l'emprunteur de « la réserve d'argent ». Toutefois, à partir de mai 2011, chaque échéance de ce type de crédit comprend obligatoirement un amortissement minimum du capital restant dû.

prunt) et le montant de l'emprunt. Plus la durée de l'emprunt est longue et plus il faudra payer des intérêts. Au total, le coût global d'un crédit peut donc être supérieur à un autre même si chaque mensualité est plus faible car il aura fallu payer des intérêts pendant plus longtemps. Cependant, si l'objectif prioritaire est de ne pas dépasser une limite de charge financière mensuelle, emprunter sur une plus longue période, permettra d'emprunter davantage sans trop compromettre l'équilibre financier.

## LES REMBOURSEMENTS