

# Coût du crédit

## Le compte est bon ?

10

Si les taux de crédit affichent des valeurs défiant toute concurrence, le coût total du prêt doit toujours appeler à la vigilance. En fonction de la période de débloqué des fonds, les intérêts peuvent s'envoler... Voici quelques précautions pour limiter les frais !

**D**e toute évidence, la période semble des plus propices pour emprunter. Car les taux d'intérêt continuent de baisser pour se situer à des

niveaux jamais enregistrés. Pour un emprunt sur 15 ans, il faut compter un taux de 1,60 %. Ce qui reste une excellente valeur, mais ne doit pas occulter le coût de l'assurance emprunteur et les éventuels intérêts intercalaires. Ces derniers permettent de disposer du capital sans commencer à rembourser de mensualités. Mais il vaut mieux tenter de les limiter, voire de les éviter, pour conserver tous les bénéfices du taux plancher ! Comment procéder pour s'assurer que le compte est bon à l'arrivée ?

### Trouvez la bonne formule

Naturellement, le coût du financement dépend fortement du projet immobilier. Dans l'ancien, il convient de verser les fonds au moment de la signature de l'acte authentique chez le notaire. Dans le neuf, que ce soit pour une vente en état futur d'achèvement (VEFA) ou pour un projet de construction, il faut régler les appels de fonds au fur et à mesure de l'avancée du chantier et, peut-être, payer un loyer en plus. D'où la nécessité de trouver une solution qui préserve le « reste à vivre » au niveau de son budget. En effet, des intérêts intercalaires, un lissage de prêts ou un différé

- total ou partiel - permettent de reporter le remboursement de la mensualité du prêt immobilier.

### Faites vos comptes

Pour que le coût du crédit n'explose pas, il faut donc tenter de contourner les fameux intérêts intercalaires. Bien utiles pour disposer de son capital, ils sont calculés entre la date réelle du débloqué des fonds et la date de la première échéance prévue dans le tableau d'amortissement du prêt.

Prenons un exemple, en empruntant 150 000 euros à 1,80% sur 20 ans, dans le cadre d'un projet de construction neuve. Les intérêts intercalaires sur 12 mois se calculent de la façon suivante :

- **1er débloqué** de 30 % : 45 000 €  
Soit  $(45\,000 \times 1,80\%) / 12 = 67,5$  € par mois.
- **2e débloqué** de 35 % : 52 500 €  
Soit  $(45\,000 + 52\,500 \times 1,80\%) / 12 = 146,25$  € par mois.
- **3e débloqué** de 25 % : 37 500 €  
Soit  $(45\,000 + 52\,500 + 37\,500 \times 1,80\%) / 12 = 202,50$  € par mois.

Précisons que ces intérêts viennent augmenter d'autant le coût total du crédit et s'ajoutent aux mensualités.

### Limitez les frais !

Si les intérêts intercalaires sont la conséquence du décalage des remboursements dans le temps, ils constituent une charge non négligeable. Des solutions existent pour les éviter ou les différer :

- **Solution 1** : demandez à votre banque de découper votre plan de financement en plu-



sieurs prêts, que vous commencerez à rembourser à chaque déblocage.

- **Solution 2** : négociez un différé total et vous ne réglerez à la banque que les frais d'assurance. En contrepartie, les intérêts non payés s'ajouteront au capital restant dû, on parle d'amortissement négatif.

- **Solution 3** : optez pour le différé de paiement (ou différé d'amortissement), où seuls les intérêts sont prélevés, mais aucune part du capital.

Des astuces qui permettent de limiter le coût total du crédit - représentant le montant total des mensualités - et qui donnent un peu plus de liberté pour mener à bien son projet immobilier.

### Négociez votre prêt et son assurance

Certes les taux ont atteint des niveaux historiquement bas, mais cela n'interdit en rien de négocier avec son banquier. En fonction de son profil emprunteur, on peut bénéficier de conditions sur mesure. En effet, l'épargne disponible, la tenue de comptes, le patrimoine... constituent autant d'éléments auxquels la banque se montre tout à fait sensible, et peut accorder une offre des plus compétitives. Elles savent aussi que la concurrence bat son plein dans le financement, et que la clientèle n'hésite pas à consulter plusieurs organismes pour obtenir la meilleure proposition.

**BON À SAVOIR !**  
**La baisse des taux d'intérêt ne doit pas occulter qu'il faut rester attentif au coût total de son crédit. Des solutions permettent de limiter les frais sans être obligé de revoir à la baisse le montant de son prêt !**

L'autre levier concerne le coût de l'assurance emprunteur, qui s'élève en moyenne à 0,30%. Car l'emprunteur peut désormais choisir l'organisme de son choix et n'est plus tenu d'accepter l'assurance groupe proposée par sa banque. De plus, la loi Hamon de 2014 a instauré un nouveau droit pour l'emprunteur. Pendant les douze mois qui suivent la signature de l'offre de prêt, il peut décider de mettre un terme au contrat d'assurance emprunteur initial au profit d'un autre qui offre un niveau de garanties équivalent. Ce qui permet aux particuliers de changer de compagnie d'assurance et de réaliser des économies.

CHRISTOPHE RAFFAILLAC