



Comparer des offres de prêts

Prêts immobiliers : les critères de choix

	Prêteur n° 1	Prêteur n° 2	Prêteur n° 3
Nom de l'établissement contact et n° de téléphone			
Montant du prêt proposé			
Type de prêt taux fixe ou variable			
S'agit-il d'un prêt modulable ?			
Durée du prêt			
Garantie demandée hypothèque ou caution			
S'agit-il d'un prêt ouvrant droit à l'APL ?			
Taux d'intérêt et frais annexes - taux d'intérêt proposé - frais de dossier - coût de l'hypothèque ou caution - si caution : part récupérable - coût de l'assurance décès-invalidité			
Taux effectif global (TEG)			
Proposition valable jusqu'au			
Le prêteur vous a-t-il proposé une assurance perte d'emploi ? si oui : - délai de mise en oeuvre - durée de la couverture - coût			
Délai d'étude du dossier			
Remboursement anticipé Des pénalités sont-elles prévues en cas de remboursement anticipé ? Si oui, montant en % du capital restant dû			

Vous retrouverez la définition et l'explication des termes en gris dans le [glossaire](#).



Prêts à taux variable : les critères de choix

	Prêteur n° 1	Prêteur n° 2	Prêteur n° 3
Nom de l'établissement contact et n° de téléphone			
Index utilisé et marge : TIOP / PIBOR Quelle est la marge au-dessus de l'index utilisée par le prêteur pour calculer le taux d'intérêt (ex : TIOP + 1 %) ?			
Taux d'intérêt initial			
Périodicité de révision fréquence de révision du taux (tous les 6 mois, tous les ans...)			
Incidence des variations du taux Les variations de taux liées à l'évolution de l'index se traduiront-elles : - sur le montant des mensualités de remboursement ? - sur la durée de remboursement ? - sur les deux ?			
Taux plafond Le taux du prêt est-il plafonné ou capé ?			
Mensualité plafond Les mensualités de remboursement sont-elles plafonnées ?			
Durée maximale des remboursements - Si l'allongement de la durée de remboursement est limité, quelle est la durée maximale prévue ? - Qu'est-il prévu si le capital n'est pas intégralement amorti au terme de la durée maximale ?			
Conversion en prêt à taux fixe Est-ce possible ? Si oui : - à partir de quand ? - le taux de conversion est-il fixé ? - la possibilité de conversion est-elle soumise à des conditions ? - y a-t-il des pénalités de conversion ?			

Vous retrouverez la définition et l'explication des termes en gris dans le [glossaire](#).



Glossaire

Assurance perte d'emploi

L'assurance perte d'emploi n'est pas obligatoire, à la différence de l'assurance décès-invalidité. Elle garantit la prise en charge de vos remboursements, en cas de chômage, après un certain délai et pendant une période limitée. Elle a, bien sûr, un coût qui s'ajoute à vos échéances normales.

Conversion en prêt à taux fixe

Dans le cas où le contrat prévoit cette possibilité, le taux de l'option doit être de préférence fixé par rapport à un taux de référence de marché défini (ainsi que la marge éventuelle) dès l'origine, plutôt qu'au "meilleur taux fixe" pratiqué par le prêteur. Ce type de prêts offre en général des taux plus bas que les prêts à taux plafonnés (ou "capés"), mais s'adresse à des emprunteurs avertis qui suivront l'évolution des taux sur les marchés financiers.

Délai d'étude du dossier

Le délai d'instruction d'un dossier de prêt peut varier d'un établissement à l'autre. Demandez au prêteur une estimation de ce délai. Dans une période de hausse des taux, ou si la réalisation de votre opération est urgente, un délai réduit sera un avantage.

Durée du prêt

Comparez de préférence des prêts de même durée. Dans un même établissement, le taux peut en effet dépendre de la durée du prêt.

Garantie demandée

La garantie a pour rôle de prémunir le prêteur contre le risque de défaillance de l'emprunteur. La caution est en général moins coûteuse pour l'emprunteur que l'hypothèque, mais son obtention obéit à des critères plus stricts.

Incidence des variations de taux

Selon les termes de l'offre de prêt, la révision du taux peut se traduire par une variation du montant des mensualités et/ou de la durée de remboursement. Pour limiter les risques, choisissez une formule prévoyant un plafonnement des variations du taux d'intérêt (ou "cap"). D'autres formules prévoient un plafonnement de la mensualité. Soyez attentif, dans tous les cas, aux clauses d'allongement de la durée totale d'amortissement.

Index utilisé et marge

Le taux d'intérêt d'un prêt à taux variable est déterminé en ajoutant une marge à un taux choisi comme index. L'index (ou taux de référence) utilisé le plus couramment est le TIOP 3 mois ou 12 mois. Pour amortir l'impact des fortes fluctuations temporaires, préférez la référence à un taux moyen (par exemple la dernière moyenne mensuelle connue du TIOP) plutôt que le TIOP du jour anniversaire de votre prêt.

Exemple de calcul du taux : si l'index de référence est de 5% et la marge de 1,5%, le taux du prêt (hors frais annexes) s'établit à 6,5%.

Lors du passage à l'Euro, les références du marché financier français seront remplacées par des références européennes : ainsi, le TIBEUR (Taux Interbancaire EUROpéen).

Périodicité de révision

Les dates de révision du taux sont fixées par l'offre de prêt, le plus souvent en fonction de la date d'acceptation de l'offre. Par exemple - c'est le cas le plus courant -, le taux peut être révisé une fois par an à la date anniversaire du prêt. Mais la périodicité de révision peut être différente d'un an, et les dates de révision peuvent être fixées indépendamment de la date d'acceptation de l'offre (par exemple, le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année).

Prêt à taux fixe

Prêt dont le taux est connu et inchangé pour toute la durée du prêt.

Prêt à taux variable (ou révisable)

Prêt dont le taux est révisé, selon une périodicité fixée (le plus souvent une fois par an à la date anniversaire du prêt), en fonction de l'évolution d'un taux de référence du marché ou index défini dans l'offre de prêt. Un prêt à taux variable permet à l'emprunteur de bénéficier d'un taux plus bas que le taux fixe qui peut lui être proposé, notamment dans les premières années, au moment où il reste un capital important à rembourser. Le risque est l'éventualité d'une augmentation future du taux. Ce risque peut être limité par un plafonnement du taux, de la mensualité ou de la durée de remboursement prévu dans l'offre de prêt.



Prêt modulable

Le prêt modulable vous autorise, dans des limites définies par contrat, à modifier le rythme d'amortissement de votre prêt.

Prêts ouvrant droit à l'APL

Le PAS - Prêt pour l'accession sociale

Caractéristiques du prêt	- montant du prêt jusqu'à 100 % du coût de l'opération - taux d'intérêt variable selon les établissements de crédit dans la limite d'un maximum réglementé inférieur de 0,60% à celui du prêt conventionné - ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) si le revenu de l'emprunteur est inférieur à un plafond
Conditions de ressources	Les revenus fiscaux de référence de l'année N-2 ou N-1 (selon la période à laquelle est émise l'offre de prêt) ne doivent pas dépasser un certain plafond.
Conditions d'occupation du logement	résidence principale de l'emprunteur (ou résidence pour la retraite à condition de respecter certaines obligations)
Conditions tenant au logement	- neuf : construction ou achat - récent - ancien

Le prêt conventionné

Caractéristiques du prêt	- montant du prêt jusqu'à 100 % du coût de l'opération - taux d'intérêt variable selon les établissements de crédit dans la limite d'un maximum réglementé. - ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) si le revenu de l'emprunteur est inférieur à un plafond
Conditions d'occupation du logement	résidence principale de l'emprunteur (ou résidence pour la retraite à condition de respecter certaines obligations)
Conditions tenant au logement	- neuf : construction ou achat - récent - ancien

Proposition valable jusqu'au

Les taux d'intérêt changent souvent. Le taux proposé par un même établissement peut varier d'une date à l'autre. Faites préciser la date limite de validité des propositions, et ne comparez différentes propositions que si elles ont été faites à des dates proches.

Remboursement anticipé

Si vous êtes susceptible de revendre votre logement avant le terme de l'emprunt (par exemple en cas de mobilité) ou si vous pensez pouvoir être en mesure de rembourser avant l'échéance normale, informez vous sur les pénalités prévues par l'établissement. Ces pénalités ne peuvent en aucun cas dépasser 3% du montant du capital restant dû à la date du remboursement. Certaines formules de prêts à taux révisable prévoient des pénalités moins élevées que celles applicables aux prêts à taux fixe, voire aucune pénalité dans certains cas.

Taux d'intérêt et frais annexes

Les frais de dossier sont en général versés à la date de l'acceptation de l'offre de prêt ou lors de la première échéance. Les frais d'hypothèque ou de caution et l'assurance décès-invalidité sont proportionnels au montant emprunté ; leur paiement est soit réparti sur toute la durée du remboursement (ils s'ajoutent dans ce cas aux intérêts et au remboursement du capital emprunté exigible lors de chaque échéance), soit exigé à la date de l'acceptation de l'offre de prêt ou lors de la première échéance.

Taux d'intérêt initial

Le taux initial du prêt est parfois plus bas que le taux qui résulterait du calcul à partir de l'index, ceci dans le but de rendre le prêt plus attractif. Ne vous déterminez pas uniquement en fonction du taux initial, et informez vous sur le montant des remboursements après la première révision.



Taux effectif global (TEG)

C'est le taux annuel recalculé à partir de l'ensemble des paiements que vous aurez à effectuer tout au long de la période de remboursement. Le prêteur est tenu de vous indiquer ce taux, dont le mode de calcul est défini par décret. Le TEG est le seul critère valable de comparaison du coût de plusieurs prêts.

TIOP

Abréviation de Taux Interbancaire Offert à Paris (PIBOR en anglais). Ce taux varie chaque jour. A partir des taux journaliers, on peut calculer des moyennes sur un mois (TIOP 1 mois), trois mois, six mois, un an.

Type de prêt

La comparaison sera plus facile si vous restreignez votre recherche à un type de prêt donné. Le taux d'un prêt à taux variable doit en principe être moins élevé que celui d'un prêt à taux fixe de même durée.

Pour en savoir plus, consultez votre ADIL, elle vous conseillera.