

Présentation du TAEG au client

Conseiller : Voilà, nous avons fait le tour de la FISE, je pense vous avoir expliqué toutes les particularités du prêt de 130 000 € sur 15 ans que nous pourrions vous consentir pour votre projet d'acquisition. Avez-vous des questions ?

Client : Très honnêtement, je n'ai pas compris pourquoi avec un taux de crédit que vous m'annoncez à 1,80%, nous arrivons à un TAEG de 2,41% soit moitié plus ? Par contre, j'ai bien compris que le TAEG est le taux réel qui m'est appliqué. Pourquoi est-il si élevé ? Et pourquoi ne me prêtez-vous pas à 1,80% comme vous l'annoncez ?

Conseiller : Le TAEG est un taux tout compris.

Pour le déterminer, la banque doit rajouter au taux d'intérêt de base un taux qui représente la totalité des frais obligatoires liés au prêt.

Le TAEG est exprimé en pourcentage annuel de la somme empruntée, et permet de reconstituer la somme totale que vous devrez rembourser sur la durée du prêt. Il vous permet donc d'évaluer le coût réel de votre prêt immobilier.

Client : Si je comprends bien les frais de dossiers de 1 500 € sont comptés comme des intérêts ?

Conseiller : Absolument, mais aussi les frais d'Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers....

Client : On m'avait dit que c'est la garantie qui coûte le moins, mais peut-être pourrait-on faire des comparaisons avec l'autre forme de garantie dont vous m'aviez parlé : Crédit Logement.

Conseiller : A priori le TAEG avec une garantie Crédit Logement sera plus élevé. Il faut néanmoins le calculer avec précision. Mais plus tard, lorsque le crédit sera remboursé, une part de ce que vous avez payé pour la garantie Crédit Logement vous sera restituée. Cette part est inconnue au départ de votre prêt par conséquent elle ne peut être intégrée dans le TAEG, elle dépend du taux total de sinistralité de tous les Clients de Crédit Logement. Et pour aller plus loin, nous savons qu'une grande partie des prêts immobiliers est remboursée avant l'échéance prévue, pour diverses raisons. Dans ce cas, avec une garantie de prêt de type hypothécaire, IPPD ou hypothèque Conventionnelle, il faut régler des frais de mainlevée pour faire disparaître la garantie sur votre bien et en permettre la cession. Le coût en est non négligeable. Il s'ajoute de fait à vos coûts mais ne peut être calculé dans le TAEG car c'est un coût aléatoire.

Client : Donc le TAEG ne permet pas de tout comparer ?

Conseiller : Pas complètement, mais le choix de la garantie du prêt est la seule exception que je vois. Les autres aspects du coût du crédit sont eux bel et bien comparables.

Client : La commission que je vais payer au courtier qui nous a mis en relation est-elle incluse ?

Conseiller : Bien sûr, vous avez vu qu'elle est reprise dans la FISE. C'est un coût obligatoire pour vous dans la mesure où vous avez mandaté un courtier pour trouver la meilleure offre de prêt. Cette prestation que vous allez régler au moment de la signature du prêt est donc incluse dans le calcul du TAEG. Si par exemple nous avons exigé une expertise sur la valeur de votre bien, elle aurait fait partie du calcul du TAEG, cela n'a pas été le cas.

Client : D'accord, et en ce qui concerne l'assurance, je le comprends bien parce que tous les prêts immobiliers sont assortis d'une assurance qui est perçue avec les remboursements.

Conseiller : Absolument, l'assurance est un élément qui pèse relativement dans le calcul du TAEG.

Client : J'ai entendu dire que je peux recourir à une autre assurance que celle que vous me proposez. N'est-ce pas éventuellement un moyen de réduire ce TAEG ?

Conseiller : Vous pouvez en effet trouver par vous-même une assurance qui présente des garanties équivalentes à celle que nous vous proposons et nous en faire déléguer le bénéfice. Mais il faut bien vous dire que si c'est sensiblement moins cher, il y aura aussi moins de garanties. Peut-être que les garanties essentielles seront présentes et que nous accepterons votre assurance, mais vous serez moins couverts dans certains cas. En tout cas pour répondre à votre question, oui, cela peut être un moyen de réduire le TAEG. Mais n'omettez jamais la qualité de la couverture.

Client : Nous avons fait le tour de toutes les composantes du TAEG, je pense ?

Conseiller : Pour être tout-à-fait précis, il y a encore un point. La réglementation prévoit que tous les coûts imposés de services liés contractuellement au crédit entrent dans le TAEG.

Client : Je comprends. Mais je retiens qu'il est possible de faire varier le TAEG à la baisse avec le choix de la garantie IPPD par rapport à une garantie Crédit Logement mais que finalement cela peut revenir plus cher avec un TAEG moins élevé. Finalement, à quoi est-ce que cela sert réellement ?

Conseiller : Le législateur a voulu favoriser la concurrence au niveau européen. La Directive sur les Financements Immobiliers vous garantit un calcul du TAEG équivalent dans tous les pays de l'Union Européenne.

Client : Encore faut-il savoir lire une offre de prêt en hongrois...

Conseiller : Certes. Mais cela vous, et nous, permet aussi de situer votre offre de prêt par rapport aux taux de l'usure.

Client : Comment cela ?

Conseiller : La Banque de France publie trimestriellement un taux de l'usure, c'est-à-dire le taux maximum autorisé pour certains types de prêt, notamment immobiliers, et ce taux doit toujours être supérieur au TAEG sinon la banque commettrait un délit d'usure, ce qui est grave. D'où l'importance de n'omettre aucun élément dans le calcul. Pour les prêts courts et peu élevés en montant, il peut arriver que les frais fixes amènent le TAEG au niveau du taux de l'usure.

Client : Et dans ce cas, comment faites-vous ?

Conseiller : Il faut réduire ce qu'on peut, cela passe souvent par une réduction des frais de dossier, par le choix de la garantie, voire du taux dans les limites de l'acceptable, mais c'est assez rare.

Voix off : Le taux annuel effectif global (TAEG) est le taux qui agrège la totalité des sommes que le Client supporte au titre d'un crédit, en dehors du remboursement du capital. Il intègre :

- les intérêts,
- les frais de dossier,
- le coût de l'assurance obligatoire,
- les frais de garantie,
- ainsi que tous frais imposés pour l'obtention du crédit.