

▶ LE TAUX EFFECTIF GLOBAL (TEG)

I - [Un outil de mesure objectif et global...qui vous protège](#)

II - [Comment est calculé le TEG](#)

- [Le taux d'intérêt](#)
- [Les frais de dossier](#)
- [Les primes d'assurance](#)
- [Les frais de garantie](#)
- [Le TEG en synthèse](#)

III - [Les avantages du TEG](#)

IV - [Les pièges du TEG](#)

V - [Bien utiliser le TEG, 5 règles utiles à connaître](#)



Comment est calculé le TEG,

Les atouts et limitations du TEG,

À comparer les solutions du financement.

Points clefs : le TEG reprend tous les coûts principaux. Attention de ne pas oublier les frais de garantie et les aspects qualitatifs, par exemple la souplesse de remboursement.

I - Un outil de mesure objectif et réglementé...qui vous protège

Pour protéger les particuliers et éviter qu'ils ne puissent être induits en erreur par des publicités trompeuses, le législateur a créé la notion de Taux Effectif Global (TEG) et en a rendu la publication obligatoire (Loi Scrivener du 13 juillet 1979).

Le TEG définit un mode de calcul global du coût total du prêt sur toute la période de remboursement contractuel, il prend en compte l'ensemble des frais obligatoires liés au financement :

1. **Le taux d'intérêt** du prêt ou taux d'intérêt nominal.
2. **Les frais de dossier.**
3. **Les primes d'assurance** décès-invalidité et incapacités temporaires de travail obligatoires.
4. **Les frais de garantie** (parfois également appelés frais de constitution des sûretés réelles).

Grâce au TEG, les particuliers sont en mesure de s'appuyer sur un indicateur qui ne peut pas être contesté.

Avant cette loi, il était possible pour un établissement financier d'annoncer dans une publicité un taux « nominal » de 4,40 % très attractif et d'ajouter ensuite des frais annexes qui auraient rendu le coût total du prêt très élevé. Grâce au TEG, ce type de publicité n'est plus possible puisqu'il prend en compte le taux nominal ainsi que l'ensemble des frais et que le TEG ainsi calculé doit obligatoirement figurer sur la publicité.

Malgré cette protection supplémentaire qui lui est apportée, le particulier est souvent démuni face au TEG qui requiert des calculs financiers ardues et dont on se demande souvent s'il ne cache pas quelque chose !

Nous allons décrire dans le détail toutes les composantes du TEG et vous donner 5 règles essentielles à connaître pour l'utiliser au mieux.

Vous noterez que le TEG ne doit pas dépasser le taux d'usure légal fixé par la Banque de France pour un prêt à taux fixe (<http://www.banque-france.fr/>).

II - Comment est calculé le TEG

Le Taux Effectif Global doit légalement comprendre l'ensemble des frais obligatoires liés au prêt pour les inclure dans un calcul d'actualisation global.

1 - Le taux d'intérêt du prêt

Dans le cas d'un prêt à taux fixe, le taux d'intérêt utilisé pour le TEG est facile à déterminer : il correspond au taux de toute la durée du prêt.

Dans le cas d'un prêt à taux révisable, on utilise le taux de la première période de taux fixé. Par exemple, si le taux évolue trimestriellement, on prendra en compte le taux du premier trimestre. Le calcul du TEG est alors totalement indicatif puisqu'il n'a presque aucune chance de refléter la réalité ! On notera cependant que les modalités de fixation et d'évolution du taux révisable doit figurer très clairement dans l'offre de prêt.

Dans le cas d'un prêt à taux révisable, le TEG changerait à chaque période de révision (trimestre, semestre, année) en fonction des évolutions de l'indice utilisé (exemple : Euribor, TMM). A cet indice s'ajouterait une marge, le plus souvent constante, de l'ordre de 1 % à 1,50 %.

Le fait de choisir un taux révisable dont le montant est, en général, plus faible la première année, présente des avantages financiers indéniables. Il permet soit d'accélérer le remboursement du capital, soit de profiter de taux plus faibles durant les premières années, les plus importantes en terme de remboursement. La difficulté consiste à arbitrer entre l'économie durant la ou les premières années, et la sécurité qu'apporte le taux fixe.

C'est cette difficulté qui a poussé un certain nombre de banques à proposer des taux mixtes avec une partie fixe et une partie révisable ou à échéances multiples, c'est-à-dire dont le taux est revu à intervalles donnés, par exemple tous les 5 ans.

Dans toutes les solutions de financement qui comportent une part de taux révisable, le calcul du TEG n'est plus possible et le particulier devra choisir entre la possibilité de gains et la sécurité.

Remarque : si, par hypothèse, un prêt ne comportait aucun frais de dossier, aucune prime d'assurance et aucun frais de garantie pour un prêt à taux fixe, le TEG serait tout simplement égal au taux d'intérêt nominal.

Vous pourrez faire des évaluations chiffrées du choix taux fixe/taux révisable à l'aide de la [calculatrice taux fixe/taux révisable](#).

2 - Les frais de dossier

Bien qu'ils ne représentent qu'une très faible part du coût total du prêt (environ 1,2 % du coût total des intérêts), les frais de dossier ont un impact réel sur le TEG car ils sont payés à la mise en place du prêt.

En pratique, sur un plan financier, la prise en compte des frais de dossiers est simple : ils sont déduits du **capital prêté**, les mensualités sont **conservées inchangées** et le TEG est calculé sur ces nouvelles bases.

- Exemple -

Pour un prêt de 100 000 € sur 15 ans au taux d'intérêt fixe de 4,30 %, les mensualités se montent à 754,81 €. Le TEG se monte également à 4,30 % (hors frais obligatoires).

Si on prend en compte 800 € de frais de dossier, les mensualités restent inchangées et on calcule le taux effectif pour un prêt réel de 99 200 €, on obtient alors un TEG de 4,42 % soit 0,12 % de plus.

Remarque : dans l'exemple ci-dessus, le montant total des frais de dossiers est faible par rapport au coût total du crédit (43 066 €). En revanche, le taux d'intérêt apparaît au premier abord sensiblement plus élevé.

3 - Les primes d'assurance

Ces primes sont obligatoires et il est important de les prendre en compte dans le calcul du coût total du prêt. Le calcul du TEG prend en compte les primes d'assurance en les additionnant aux mensualités de crédit et en recalculant **le taux global correspondant**.

Ce calcul ne reflète toutefois pas bien les deux modes de calcul d'assurance :

- **l'assurance constante** dont le montant reste identique sur toute la durée du prêt,
- **et l'assurance dégressive** qui est calculée chaque mois sur le capital restant dû.

Dans le cas de l'assurance dégressive, les primes d'assurance des premières années sont plus élevées que pour les assurances à primes constantes. Une fois actualisée, cette différence de montant sur les premières années vient en défaveur de l'assurance dégressive. Ainsi, pour une même prime totale sur toute la durée du prêt, l'assurance dégressive aura un impact légèrement supérieur sur le TEG.

- Exemple -

Dans le cas d'un prêt d'un montant de 100 000 € sur 15 ans au taux nominal de 4,30 %, le coût d'une assurance constante est de 3,2 € pour 1 000 € empruntés. Ainsi, le coût de l'assurance pour une année sera de 320 € (0,32 % x capital emprunté), soit 27 € par mois. Les frais d'assurance seront égaux à 0,52 % et aboutiront à un TEG de 4,82 %.

4 - Les frais de garantie ou de sûretés réelles

La prise en compte des frais de garantie est obligatoire dans le calcul du TEG puisque le particulier ne peut pas obtenir de prêt sans garantie.

La prise en compte des frais de garantie obéit aux mêmes règles de calcul financier que les frais de dossier : ils sont déduits du montant prêté pour calculer le taux effectif global.

- Exemple -

Dans le cas d'un prêt d'un montant de 100 000 € sur 15 ans au taux nominal de 4,30 %, des frais de garantie égaux à environ 1,6 % du montant du prêt (1 600 €) aboutiront à un TEG de 4,54 % soit une augmentation du taux nominal de 0,24 %.

Là encore on constate que les frais de garantie ont un impact significatif sur le TEG.

les sûretés réelles : Hypothèque ou Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers, qui ne permettent pas de récupérer un fonds de garantie et obligent à établir une mainlevée (environ 0,7 % pour un prêt d'un montant de 120 000 €) en fin de prêt (notamment en cas de remboursement anticipé). On note que la garantie « tombe d'elle-même » deux ans après la dernière échéance du prêt, mais que la mainlevée sera obligatoire en cas de revente.

les sociétés de cautionnement : certaines d'entre elles permettent de récupérer, à la fin du prêt, jusqu'à 75 % de la prime versée à un Fonds Mutuel de Garantie et ne nécessite pas de mainlevée.

Pour en savoir plus sur les modes de garantie, n'hésitez à consulter notre rubrique [Caution ou hypothèque](#).

En tout état de cause, il peut être légitime de réduire de moitié le coût de la garantie en cas de garantie apportée par une société de cautionnement pour prendre en compte la possibilité (quasi certaine) de récupérer à l'échéance une partie du Fonds Mutuel de Garantie.

5 - Le Taux Effectif Global en synthèse

Le TEG permet de refléter l'ensemble des coûts, et l'on obtient alors un seul taux qui constitue une base de comparaison globale.

Dans l'exemple indiqué ci-dessous, vous retrouverez l'influence de chaque élément financier sur le TEG :

- Exemple -

Montant du prêt : 100 000 €

Durée du prêt : 15 ans

	Valeur	Influence sur le TEG
Taux nominal	4,30 %	4,30 %
Frais de dossier estimés	800 €	+ 0,12 %
Assurance constante	27 € / mois	+ 0,52 %
Frais de dossier estimés	1 600 €	+ 0,24 %
Taux Effectif Global		5,19 %

III - Les avantages du Taux Effectif Global

Le TEG présente l'avantage de mesurer le coût total du prêt et donc d'apporter un élément d'appréciation fort utile dans le choix de la meilleure solution de financement.

Le TEG est :

obligatoire : toutes les banques doivent vous communiquer cette information, elle vous permet de récapituler les éléments essentiels du coût et de les mesurer,

objectif : le TEG reprend les différents coûts du prêt de manière neutre et objective sans possibilité d'adaptation,

chiffré : on peut connaître immédiatement l'ordre de grandeur de coût d'une proposition de financement ; un TEG plus élevé signifie, si tous les éléments sont repris de manière identique, un coût total plus élevé.

Il ne faut pas oublier que le TEG est une mesure extrêmement précise sur le plan financier et qu'il convient donc de l'utiliser avec précaution. A titre d'exemple, 800 € de frais de dossier ajoutent environ 0,12 % au TEG. Pourtant ces frais représentent bien peu de choses par rapport à l'ensemble des coûts du prêt et ne doivent pas faire oublier les éléments qualitatifs du financement.

IV - Les pièges du TEG

Si le TEG représente une bonne indication du coût total du prêt, il masque certains éléments essentiels qui méritent d'être soulignés :

la souplesse de remboursement : c'est un élément tout à fait fondamental du prêt. En augmentant le montant des mensualités, vous pouvez réduire de manière importante le montant des intérêts payés. En ayant la possibilité de réduire ou de reporter les mensualités, vous profitez d'une sécurité accrue pour votre budget.

N'oublions pas que la durée moyenne d'un contrat de prêt immobilier est de 15 ans, il est donc très probable que votre situation financière sera amenée à changer et que vous profiterez pleinement de la souplesse de remboursement.

les pénalités de remboursement anticipé : elles sont limitées par la loi à 3 % du capital restant dû ou à 6 mois d'intérêt. Sauf indication contraire, elles restent à votre charge. Dans la majorité des cas, les prêts immobiliers ne vont pas jusqu'à l'échéance prévue initialement, soit parce que le bien est revendu, soit parce que l'emprunteur effectue un remboursement anticipé. Dans ces conditions, les pénalités éventuelles constituent un coût supplémentaire qu'il faut prévoir.

les modalités de garantie : il s'agit essentiellement du choix entre une société de cautionnement (exemple : Crédit Logement) et une sûreté réelle (Hypothèque ou Inscription en Privilège de Prêteur Deniers).

Dans la plupart des cas, vous avez intérêt à choisir la société de cautionnement puisque vous pouvez récupérer 75 % de la participation au Fonds Mutuel de Garantie. De plus, vous évitez les frais de mainlevée en cas de vente.

Dans le cas d'un prêt de 100 000 €, le montant de la caution sera de 1 850 € et le remboursement se montera en fin de période à environ 1 043 €, ce qui représente une réduction du TEG de 0,12 % environ.

les modalités d'assurance : il est toujours difficile de comparer entre eux différents contrats d'assurance. Nous nous limiterons aux conditions financières. A coût égal, une assurance constante est plus avantageuse qu'une assurance dégressive car les primes sont moins élevées sur les premières années. Ainsi, en cas de remboursement anticipé, le total des primes payées est moins important et le capital déjà remboursé est plus élevé. On notera également que certaines banques acceptent les délégations d'assurance, ce qui représente souvent un avantage de coût significatif.

les taux révisables : le TEG ne prend en compte que les coûts qui sont estimés comme certains. Les fluctuations de taux ne sont donc pas envisagées. Il est particulièrement important de mesurer ces évolutions éventuelles et de prendre ce risque en toute connaissance de cause.

On pourra faire des évaluations chiffrées du choix taux fixe/taux révisable à l'aide de la [calculatrice taux fixe/taux révisable](#) et s'informer sur l'évolution des taux dans la rubrique taux de notre site.

V - Bien utiliser le TEG... 5 règles à connaître.

La bonne utilisation du TEG repose sur quelques règles simples :

Règle 1 : *le TEG permet de mesurer rapidement la compétitivité d'un financement et de comparer entre elles les propositions reçues.*

Un écart de TEG supérieur à 0,50 % est souvent le signe d'une proposition inintéressante. Il peut correspondre, par exemple, à 3 000 € de frais d'intérêts supplémentaires et des frais de dossier de 800 € (pour un prêt de 100 000 € sur 15 ans) mais attention de vérifier que tous les éléments sont bien comparables et intégrés dans le calcul.

Règle 2 : *le TEG sert de base de discussion avec les banques pour bien mesurer tous les coûts du financement et les passer en revue.*

Le TEG couvre 4 points essentiels : Taux nominal (fixe ou révisable), Frais de dossier, Assurance (constante ou dégressive), Frais de garantie. Une analyse détaillée de

chacun d'entre eux permet de confirmer les modalités du financement. Les taux révisables (sur toute la durée ou par tranche de durée) nécessitent des prévisions de taux car ils ne sont pas pris en compte dans le TEG.

Règle 3 : *le TEG doit être complété par la comparaison du coût global du prêt, à la fois à l'échéance et en cas de remboursement anticipé (environ 8 à 10 ans).*

Pour bien évaluer la solution de financement, vous devez prendre en compte non seulement le TEG mais également le coût total des différents éléments financiers. Votre analyse portera alors sur un montant total en francs ou en euros plus facile à mesurer qu'un taux. Attention, il est fort probable que vous ne garderez pas le prêt jusqu'à l'échéance, il faut donc comparer également le coût total sur une durée de 8 ou 10 ans.

Règle 4 : *le TEG ne prend pas en compte les aspects qualitatifs du prêt qui doivent être soigneusement comparés et analysés (évolutivité des remboursements, possibilité de différés, pénalités de remboursement anticipé, assurance constante ou dégressive...).*

C'est le point le plus important. A taux égal ou proche, vous devez adopter la solution de financement la plus souple en terme de remboursement, elle vous apporte une meilleure sécurité et vous permet également d'accélérer les remboursements. Les pénalités de remboursement anticipé éventuelles constituent également un coût supplémentaire à prendre en compte.

Règle 5 : *le TEG doit s'inscrire dans une démarche globale de choix de la meilleure banque pour vous : proximité, palette des services proposés, réactivité et qualité de l'approche commerciale.*

Un interlocuteur, qui vous satisfait par sa disponibilité et son sens du service, vous apporte la garantie que le déblocage et le suivi du prêt se dérouleront dans les meilleures conditions. Comparez également les services annexes et l'éventail de ce que chaque banque peut vous apporter (services Internet, gestion de portefeuille, prêts personnels etc...).

En respectant ces 5 règles importantes, vous pourrez utiliser de manière efficace le TEG qui vous est indiqué et vous serez conforté dans l'idée que le TEG est une notion fort utile.

Le TEG a permis de réglementer strictement la démarche commerciale bancaire en France. Il a rendu service aux particuliers pour les aider à choisir, mais il a également été fort utile aux banques pour la promotion de leurs solutions de financement.

Par la transparence et la rigueur qu'il impose, le TEG a contribué au développement du financement immobilier dont les banques comme les particuliers profitent aujourd'hui.