

# LES DIFFÉRENTS TYPES DE CRÉDIT

## PAR LA CNCEF



« Un crédit vous engage et doit être remboursé ». Cette formule bien connue souligne la notion de confiance qui caractérise le crédit. Le « débiteur », autrement dit « celui qui doit » et son « créancier », autrement dit « celui qui croit », en général une banque ou un établissement financiers sont liés par cette confiance sur laquelle repose cette transaction. Mais tous les crédits ne se ressemblent pas. Pour bien comprendre, décryptons les différents types de crédits.

- **Des éléments communs à tous les crédits**

Tous les crédits présentent des caractéristiques communes. Il s'agit pour l'emprunteur de disposer d'une somme d'argent aujourd'hui et de la rembourser dans l'avenir, en comptant sur ses revenus futurs. La somme d'argent ainsi empruntée s'appelle le capital. Elle sera remboursée au prêteur, avec des intérêts. Ces intérêts, calculés proportionnellement au capital à l'aide d'un taux exprimé en pourcentage (le « taux d'intérêt »), correspondent au prix sur lequel l'emprunteur et le prêteur se mettent d'accord. Le taux d'intérêt traduit donc deux choses :

- pour l'emprunteur, sa préférence pour le présent : il préfère disposer du capital tout de suite plutôt que plus tard et il est prêt à payer pour cela ;
- pour le prêteur, le risque qu'il prend sur son capital : il se peut qu'il ne soit pas remboursé, ou avec retard et il estime devoir être rémunéré pour cela.

Pour matérialiser le crédit, emprunteur et prêteur vont signer un contrat de prêt dans lequel figurent le taux d'intérêt, mais aussi le rythme du remboursement (on parle d'échéances ou de mensualités si l'échéance est mensuelle) et le terme du prêt, la date à laquelle il doit être remboursé. Des pénalités peuvent également être prévues en cas de retard de paiement. En cas de non-remboursement, on parle de « défaut ».

Tout crédit peut être amortissable : dans ce cas l'emprunteur rembourse le capital peu à peu, avec les intérêts. Sinon, on parle alors de crédit in fine : l'emprunteur rembourse le capital au terme du prêt.

Voilà pour les caractéristiques communes et avouons-le, un peu théoriques de tout crédit. Mais la réalité des crédits est parfois un peu plus complexe. Pour mieux comprendre, il faut distinguer les crédits entre eux.

- **Le crédit immobilier**

On peut ne pas être très tentés à l'idée de s'endetter. Mais, à part les rares chanceux qui disposent de plusieurs années de salaire sur son compte en banque, pas le choix : pour acheter son logement, il faut recourir au crédit.

Le crédit immobilier est donc caractérisé par une durée assez longue, en général, au moins 10 ans, jusqu'à 25 et parfois 30 ans. Cette durée entraîne un certain risque : le prêteur connaît la situation de l'emprunteur aujourd'hui mais il n'a pas de boule de cristal pour prédire ce qu'elle sera demain. Alors, pour compenser ce risque, le prêteur va exiger un certain nombre de garanties avant de mettre le capital à disposition. Parmi ces garanties, la plus courante est l'hypothèque : si l'emprunteur ne rembourse pas son emprunt, ce défaut entraînera un transfert de la propriété du bien immobilier de l'emprunteur au prêteur. Autrement dit, si l'emprunteur ne restitue pas son capital au prêteur, le prêteur se remboursera par la vente du logement acquis par l'emprunteur. Outre l'hypothèque, d'autres garanties peuvent être exigées par le prêteur, par exemple une caution, c'est-à-dire un mécanisme par lequel un tiers accepte de se substituer à l'emprunteur pour rembourser le prêteur en cas de défaut.

Durée et garanties varient suivant les crédits immobiliers. Mais quid du taux, lui aussi différent d'un crédit à l'autre ?

- **Variable, révisable ou fixe : comprendre les taux des crédits immobiliers**

« Les taux remontent, c'est le moment d'emprunter », « Les taux immobiliers durablement bas ? » Les taux des crédits immobiliers font régulièrement la une des journaux. Il faut se garder de se laisser influencer par les discours alarmistes ou trop enthousiastes lorsque l'on contracte un emprunt immobilier. Il faut en revanche bien comprendre que les taux dépendent de deux facteurs :

- les taux pratiqués par les banques entre elles pour se refinancer : ces taux dépendent des conditions macroéconomiques (inflation, taux directeurs des banques centrales) ;
- les marges facturées par les banques en plus de ces taux « de base », qui dépendent de la capacité de l'emprunteur à rembourser et de l'appétit de la banque pour le risque.

Sur ces bases, les banques peuvent proposer à leurs clients deux types de taux pour les crédits immobiliers :

- le **taux fixe**, connu à l'avance et constant durant toute la durée du prêt, et ;
- le **taux variable**, ou **révisable**, qui peut évoluer en fonction des conditions de marché en vigueur au cours de la durée du prêt.

Avec le taux fixe, l'emprunteur connaît d'entrée le coût de son crédit et peut facilement comparer plusieurs offres. Avec le taux variable, l'emprunteur ne sait pas combien le crédit va lui coûter et il prend un risque en cas de remontée des taux, mais il peut également voir le coût de son prêt diminuer en cas de baisse. Les banques proposent à leurs clients des taux variables « capés », dont la hausse est limitée : le risque est alors moindre pour l'emprunteur.

- **Les autres types de crédit**

A côté du crédit immobilier, d'autres crédits, de plus court terme, sont proposés par les banques et organismes de financement. Le crédit à la consommation représente la principale catégorie.

Parmi les caractéristiques de ces crédits :

- Leur durée assez courte de 1 à 7 ans dans la plupart des cas.
- Le fait que le prêteur n'exige en général pas de garantie.
- La possibilité de renouveler le crédit : c'est le cas des crédits à la consommation rechargeables, ou des découverts, que l'emprunteur peut rembourser et utiliser à nouveau.

Certains crédits offrent la possibilité pour l'emprunteur d'utiliser le capital comme bon lui semble (découverts, prêts personnels). D'autres crédits, dits « affectés » servent exclusivement à financer certains biens ou services (crédit automobile, prêt travaux, emprunt étudiant...).

- **Bien choisir son crédit**

Quel que soit le type de crédit que vous envisagez de souscrire, il est essentiel de savoir ce qu'il va vous coûter. Pour cela, concentrez-vous sur le **TAEG**. Cet acronyme un peu étrange signifie « **taux annualisé effectif global** » et vous permet de connaître le coût total du crédit pour vous, y compris le **taux nominal** (tel qu'il est affiché), les **frais divers** (frais de dossier, de gestion, par exemple) et le **coût des garanties**, le tout ramené sur une base annuelle. Le TAEG est exprimé en pourcentage du montant total du crédit et vous permet de comparer facilement plusieurs offres que vous recevez.

Mais un crédit ne se résume pas à un taux, ni même à son TAEG. D'autres éléments doivent être considérés avant de souscrire un prêt.

- D'abord, votre **taux d'endettement global**. La somme de vos échéances ne doit en aucun cas dépasser un tiers de vos revenus, tous crédits confondus. Votre prêteur devra vérifier ce point et refusera de vous accorder un crédit en cas de risque de surendettement ;
- Ensuite, la souplesse de gestion : la modulation de vos échéances à la hausse ou à la baisse pour tenir compte de l'évolution de vos revenus, la possibilité d'effectuer des remboursements anticipés partiels, peuvent être des avantages ;
- Enfin, la possibilité de rembourser le crédit en totalité avant son terme. Dans le cas du crédit à la consommation, cette possibilité est toujours ouverte, moyennant une indemnité pour les prêts de plus de 10 000€. Pour les crédits immobiliers, l'indemnité de remboursement anticipé peut être exigée mais elle est plafonnée à 6 mois d'intérêts ou 3% du capital restant dû.

Vous hésitez sur le choix de votre crédit ? Vous avez des questions sur son fonctionnement ? Votre courtier, spécialiste des mécanismes de crédit et des conditions de marché, saura vous orienter.

N'hésitez pas à consulter un conseiller financier adhérent de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers sur l'annuaire : <https://www.cncef.org/annuaire/>

**Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :  
[www.cncef.org/decryptage/](http://www.cncef.org/decryptage/)**