La banque en clair
COMPRENDRE • AGIR • PROGRESSER

Fiche récap · août 2026

Caution ou hypothèque ?

Pour accorder un crédit immobilier, la banque exige une garantie. Deux grandes options : la caution ou l'hypothèque. Elles n'ont ni le même coût ni le même fonctionnement. En 4 minutes.

L'ESSENTIEL EN TROIS POINTS

01

Une **garantie** protège la banque si vous ne remboursez plus : elle est quasi obligatoire.

02

La **caution** passe par un organisme spécialisé ; l'**hypothèque** porte sur le bien lui-même.

03

La caution est souvent **moins chère** et peut être **partiellement remboursée** à la fin.

EN CLAIR

la caution n'est pas une « personne

Ici, la caution est un **organisme professionnel** (souvent lié aux banques), pas un proche qui se porte garant. Vous cotisez, et si tout se passe bien, une part peut vous être **restituée** à la fin du crédit, ce que ne permet pas l'hypothèque.

LE PIÈGE À ÉVITER

Croire que le choix vous appartient toujours. La banque (ou l'organisme de caution) peut **refuser un dossier** et imposer l'hypothèque. Comparez le **coût total** de la garantie, souvent oublié dans le budget d'un achat.

À RETENIR

- Une garantie est **quasi obligatoire** pour un crédit immobilier.
- **Caution** = organisme, souvent moins chère, part parfois restituée ; **hypothèque** = sur le bien, chez le notaire.
- Intégrez le **coût de la garantie** dans votre budget d'achat.

Mis à jour en août 2026 · Sources : service-public.fr, Banque de France. Information générale, sans valeur de conseil.