La banque en clair
COMPRENDRE • AGIR • PROGRESSER

Fiche récap · août 2026

Le crédit immobilier, expliqué simplement

Taux, TAEG, assurance emprunteur, PTZ… Le crédit immo fait peur, mais il tient en quelques idées claires. En 7 minutes, vous aurez les bons repères pour comparer les offres.

L'ESSENTIEL EN TROIS POINTS

01

Un crédit immo, c'est **emprunter un capital** que vous remboursez chaque mois, avec des **intérêts**, sur une longue durée (souvent 15 à 25 ans).

02

Pour comparer deux offres, un seul chiffre compte vraiment : le **TAEG**. Il regroupe tout ce que le crédit vous coûte (taux + assurance + frais).

03

Deux postes pèsent lourd et se négocient : le **taux** et l'**assurance emprunteur**. Et si vous achetez pour la première fois, le **PTZ** peut financer une partie sans intérêts.

CAS PRATIQUE

Sofia emprunte 200 000 € sur 20 ans à 3,4 %

Mensualité (hors assurance)	**≈ 1 150 €**
Assurance emprunteur (≈ 0,34 %/an)	**≈ 57 €/mois**
Intérêts payés sur 20 ans	**≈ 75 900 €**

EN CLAIR

le TAEG

TAEG = **Taux Annuel Effectif Global**. C'est le « prix tout compris » de votre crédit, exprimé en pourcentage par an. La loi **oblige** les banques à l'afficher, justement pour que vous puissiez comparer des offres qui n'ont pas les mêmes frais. Il ne peut pas dépasser une limite légale appelée le **taux d'usure**.

LE PIÈGE À ÉVITER

Se focaliser uniquement sur le taux affiché. Une offre au taux alléchant mais avec une assurance chère ou beaucoup de frais peut coûter **plus cher** qu'une autre. Comparez toujours sur le **TAEG** et le **coût total**, pas sur le seul taux nominal.

À RETENIR

- Pour comparer deux crédits, un seul chiffre : le **TAEG** (tout compris). Le taux nominal ne suffit pas.
- Le **taux** et l'**assurance emprunteur** sont les deux gros postes, et tous deux se négocient (assurance changeable à tout moment).
- Primo-accédant ? Le **PTZ** peut financer une partie de la résidence principale **sans intérêts**, sous conditions de ressources.

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