



## TAUX FIXE, TAUX VARIABLE

Les périodes de baisse et de hausse des taux d'intérêts se succèdent au gré des marchés. Et le rapprochement de l'écart des taux entre les prêts variables et les prêts fixes redonne à ces derniers un attrait qui avait fini par perdre de son évidence. Au cours des 10 années écoulées, les prêts à taux révisables ont été popularisés, notamment à grand renfort de publicité par de nouveaux établissements bancaires qui ont bâti grâce à eux, une large part de leur notoriété. A tel point que les prêts à taux variables représentent aujourd'hui environ 40 % des prêts souscrits par les ménages.

Indexés sur des indices monétaires à court terme comme le l'EURIBOR (taux interbancaire offert en Europe) à 3 mois ou à 12 mois qui remplace le TIOP (Taux Interbancaire Offert à Paris) et le Pibor depuis le 1er janvier 1999 ou le TMM (Taux moyen mensuel du marché monétaire), ces prêts ont trouvé leur légitimité auprès du vaste public. Ils ont en effet permis aux emprunteurs de bénéficier soit d'une baisse des mensualités de leur emprunt, soit d'une diminution de la durée de remboursement du prêt soit des deux. Rompant avec le système des prêts à taux fixes, la logique financière des prêts à taux variables consiste à faire partager l'aléa de l'évolution des taux d'intérêt entre l'emprunteur et le prêteur.

Ce risque étant uniquement supporté par le prêteur en cas de crédit à taux fixe. Juste retour des choses, les taux d'intérêts proposés au titre des prêts variables sont moins chers.

Certaines caractéristiques du prêt peuvent avoir une incidence non négligeable sur son coût. Ainsi, la durée du prêt et le montant de l'apport personnel sont deux éléments essentiels pour la détermination du coût du crédit.

- Ensuite, que le crédit soit à taux fixe ou variable, les frais de dossier tout comme les pénalités applicables en cas de remboursement par anticipation - principalement pour les prêts à taux fixe - ainsi que la possibilité de contracter une assurance externe à la banque peuvent être avantageusement négociés. Enfin, gardez en mémoire qu'il est possible de limiter les frais de garanties prises par le créancier en ayant recours un organisme de caution mutuelle plutôt qu'à une hypothèque.

## Comment choisir entre un prêt à taux fixe et un prêt à taux variable ?

### ***Le taux fixe, est sans surprise.***

Tous les paramètres de coût et de durée de remboursement sont connus d'avance dès la signature du contrat de prêt. La seule originalité de plus en plus généralement répandue, consiste en la possibilité de modulation des échéances. A taux d'intérêt comparable, cette possibilité permet en cas de hausse des revenus de l'emprunteur d'augmenter le montant des mensualités, de réduire la durée du prêt, et d'alléger la facture en terme d'intérêts versés à la banque. Ils s'adressent aux emprunteurs prudents qui préfèrent la sécurité et ne veulent pas se soucier de l'évolution des taux.

Avec un taux variable dont les taux oscillent, la démarche de l'emprunteur est différente. Ce dernier parie sur l'avenir et sur la baisse des taux d'intérêts.

Selon les modalités définies dans le contrat de prêt, le taux du crédit évolue en fonction du marché financier, ce qui entraîne une hausse ou une baisse des mensualités. Impossible donc d'évaluer le coût final de l'opération et de garantir que cette seconde formule est plus intéressante que la première. Assurément, la souscription d'un prêt à taux variable se justifie lorsque l'emprunteur fait le pari que les taux à courts termes resteront à inférieure à ceux des taux longs pendant les premières années de remboursement de l'emprunt. Il faut en effet savoir que pour un crédit d'une durée de 15 ans, près de 50 % des intérêts versés à la banque sont payés pendant cette période. Les investisseurs avisés se réservant alors la possibilité soit de vendre le bien, soit d'opter pour la faculté, souvent incluse dans les contrats à taux variables, de basculer le taux de référence en un taux fixe long

Toutefois, le risque d'une hausse des taux ne pouvant pas être exclue, les prêts à taux variables sont généralement conseillés aux emprunteurs qui disposent de revenus suffisants pour suivre l'augmentation des charges de remboursement en cas de tension sur les taux courts. En période de hausse des taux d'intérêts, le taux fixe est plutôt recommandé. En empruntant au début d'une période de hausse des taux, le crédit est moins cher que celui que vous obtiendriez si vous différiez votre décision. En effet, les banques adaptent en permanence leurs offres aux conditions du marché financier. Si ce dernier est à la hausse, - et sauf le cas des prêts aidés -, il est très improbable que vous trouviez une offre dont le taux ne le serait pas également. Inconvénient de ce système, lorsque les taux baissent, ce qui a été le cas au cours des années écoulées, vous risquez de rembourser au prix fort. Et cela risque de vous conduire à essayer de négocier une baisse (aléatoire) de votre taux avec votre banquier. Très souvent, en effet, les contrats de prêts classiques contiennent une clause de pénalité en cas de remboursement anticipé du crédit. Cette pénalité, au maximum égale, selon les dispositions de la loi Scrivener à un semestre d'intérêts, dans la limite de 3 % du capital restant dû, prive l'emprunteur de la liberté de quitter librement son créancier.

**Bon à savoir :** les indemnités de remboursement anticipé ne peuvent être exigées lorsque le remboursement anticipé est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement de lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, le décès de l'emprunteur ou de son conjoint ou la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint. En période de baisse des taux d'intérêts, le crédit à taux variable apparaît comme la solution idéale pour éviter cette confrontation, car l'adaptation à la baisse du taux est l'objet même de ce type de prêt.

### **La conversion d'un taux variable en taux fixe :**

La conversion des crédits à taux variables en crédits à taux fixe est une option généralement prévue dans la plupart des contrats de prêt à taux variable. Elle permet de se prémunir contre de nouvelles hausses des taux courts, tout en ayant bénéficié de conditions avantageuses au cours des premières années de l'emprunt. Attention toutefois. Cette modification entraîne un abandon de la référence à un indice d'indexation à court terme, pour la prise en compte d'un taux à long terme de type TME (Taux Moyen des emprunts d'état à 7 ans et plus). Cette conversion n'est donc justifiée si le nouveau taux applicable est inférieur ou égale aux taux longs actuels. Si, comme bon nombre des analystes financiers, vous êtes persuadé que les taux à court terme continueront leur progression au cours des prochains mois, la conversion d'un prêt à taux variable en taux fixe est donc conseillée. Toutefois, si le taux variable de votre crédit est capé à un niveau inférieur aux taux fixes actuels ou si la fin du remboursement de votre crédit est proche, la conversion ne se justifie pas.

### **Le prêt révisable plafonné ou capé :**

Présentés comme une alternative offrant un bon compromis entre sécurité et rentabilité, les formules de taux capés sont légèrement plus onéreuses au départ que le prêt variable indexé. La variation du taux est plafonnée en fonction d'un butoir (ou " cap " en anglais) connu dès la souscription du contrat de prêt. Ainsi, le souscripteur est assuré que son taux ne dépassera jamais un certain seuil par rapport au taux initial. Par exemple, si le prêt est contracté à 5,50 % avec un cap à + ou - 2 points, le taux maximal pratiqué ne pourra jamais dépasser 7,50 %. Toutefois, les banques font payer cette sécurité : les taux hors assurance, sont compris entre 5,50% et 6,30%, ce qui a pour effet de les placer à un niveau quasiment comparable à ceux des prêts à taux fixe.

L'écart entre les emprunts à taux fixes et taux variables est souvent inférieur à 1 % dans de nombreuses banques. Comme il y a peu de chances que les taux courts changent, mieux vaut peut-être se prémunir contre le renchérissement du coût de l'argent en optant pour un taux fixe.

### **Qu'est ce que le TEG ?**

Le TEG est le taux effectif global, lequel permet de comparer les offres de prêt. Ce taux est calculé en tenant compte des sommes prêtées et des versements prévisibles, c'est à dire outre les intérêts d'emprunt l'ensemble des frais et coûts engagés pour mettre en place le prêt : frais de dossier, assurance décès-invalidité, assurance-chômage éventuelle, coûts des garanties hypothécaires ou des cautionnements. Le TEG doit être mentionné dans tout écrit constatant un contrat régi par la loi. Le TEG, spécifique à la France, sera remplacé par le taux annuel effectif global (TAEG) qui sera calculé sur une base entièrement actuarielle et non plus proportionnelle.

## **COMPARAISON DES MODALITES DE FONCTIONNEMENT DES PRETS A TAUX VARIABLES**

Destinés au financement d'une résidence principale, secondaire ou locative, les prêts variables peuvent être utilisés pour financer une acquisition dans le neuf ou l'ancien, ou d'importants travaux de rénovation. Selon la qualité du " dossier " du candidat emprunteur, ces prêts peuvent financer jusqu'à 100% de l'opération. Parfois, le remboursement anticipé est possible sans application des pénalités classiques égales à 3% au maximum du capital restant dû. Aperçu de la variété des régimes contractuels applicables : Le contrat de prêt peut prévoir une possibilité de variation du taux à la hausse ou à la baisse de + 2 ou - 2 points. Seules les variations de l'indice supérieures à 0.10% sont prises en compte. La périodicité de révision peut être annuelle, à partir de la date du 2ème anniversaire, le taux étant révisé en fonction de l'indice du TIOP à 1 an. Dans d'autres cas, le taux de départ peut être garanti pendant les 2 premières années du prêt avec une possibilité de passer en taux fixe. Les frais de dossier peuvent représenter jusqu'à 1 % du capital emprunté, plafonnés à 10000 €. Les frais d'assurance représentant 0,54% du capital restant dû Dans cette hypothèse, la fréquence de révision peut être trimestrielle en fonction de l'indice de l'Euribor à 3 mois + 1,40 à 1,90 % Parfois, le contrat de prêt accorde une totale liberté à l'emprunteur. Ce dernier peut décider de la date des échéances mensuelles, de bénéficier d'un taux révisable, de rembourser par anticipation sans indemnités lors de la revente du bien (pour les crédits à taux révisable et si l'option d'un taux fixe n'a pas été retenue), de moduler la mensualité, de transférer le crédit sur une autre acquisition.

En cas de baisse des taux, la durée du crédit diminue automatiquement. En cas de hausse, l'augmentation des mensualités ne dépassera pas la majoration de l'indice INSEE des prix à la consommation. Au delà, la durée du prêt sera éventuellement rallongée sans jamais dépasser 5 ans. A tout moment possibilité de prendre l'option taux fixe et de reporter le début des échéances jusqu'à 12 mois. 3 %, pendant les 5 premières années, puis rien au-delà Il arrive également que la hausse de l'échéance soit plafonnée à l'indice des prix, avec une option consistant à allonger la durée de remboursement de 30 mois. Le passage à taux fixe peut intervenir dès la 2 e année selon le TME + 1,50 point, l'échéance du remboursement étant modulable de 30 % à la hausse et de 15 % à la baisse. L'indice de référence du prêt peut être l'Euribor 3 mois +1.30 à 1.70 % La variation des échéances peut dans ce cas être limitée à la hausse dans la limite de 90 % de l'inflation. Au-delà, il peut être prévu un allongement maximum de la durée de 3 ans. Le passage à taux fixe indexé sur le TME +1.10 à 1.60 % est possible.