



## **Taux fixe ou taux révisable : comment choisir ?**

Acheter un logement nécessite l'obtention d'un ou de plusieurs prêts. Pour choisir en toute connaissance de cause, il faut bien sûr regarder le niveau des taux au moment de la signature de l'acte mais surtout comprendre comment fonctionnent ces deux formules, avec leurs avantages et leurs inconvénients, pour se projeter dans l'avenir. Et donc faire des économies sur le coût total du prêt. Explications.

Ce n'est plus un secret pour personne : les taux des crédits immobiliers n'ont jamais été aussi attractifs depuis une bonne quinzaine d'années. Il faut se souvenir en effet qu'en 1991-1992, le taux moyen dépassait les 11%. C'est dans les années 2000 que le crédit a commencé à s'infléchir sérieusement pour se situer à un pourcentage à un seul chiffre qui est même descendu au-delà de 4%. Depuis l'an dernier, selon la politique de la Banque Centrale Européenne (BCE) qui relève plus ou moins son taux directeur, les taux progressent légèrement, de 0,10 à 0,30% mais demeurent toujours très raisonnables. Actuellement, pour un bon dossier, le taux fixe sur 15 ans tourne autour de 3,85% et le révisable autour de 3,35%. Autant donc en profiter. Reste à savoir pour quel prêt opter et donc appréhender au mieux les deux grandes familles de prêts.

### **PRET A TAUX FIXE, LE PLUS SECURISANT**

Le taux fixe existe depuis l'invention du crédit. Et il a toujours la faveur des Français, 75% de la production des crédits en cours se fait sous forme de crédit à taux fixe, contrairement aux pays anglo-saxons où le révisable est roi. Si les Français plébiscitent ce type de crédit, c'est sans doute par tradition culturelle mais aussi parce qu'ils en connaissent les avantages. En effet, en souscrivant un prêt à taux fixe, l'emprunteur joue la carte de la sécurité.

#### *Comment ça marche ?*

Avec un prêt à taux fixe indexé sur les obligations à long terme, le taux d'intérêt, la mensualité et le coût du crédit sont connus dès la souscription du prêt. Plus aucune surprise sur le coût total de l'opération et aucun souci par rapport à une fluctuation de la mensualité : il n'y aura plus aucune variation jusqu'à la fin des remboursements. D'ailleurs, au moment de la signature du prêt, l'emprunteur se voit éditer un échéancier de son crédit appelé aussi tableau d'amortissement qui le renseigne sur toutes ses mensualités avec la part de capital et d'intérêts remboursés.

#### *Avantages*

- *Un taux figé sur toute la durée du crédit*

Que la BCE décide d'augmenter son taux directeur et que les taux progressent épargnent l'emprunteur d'un crédit à taux fixe. Le taux est identique pendant toute la durée du crédit qui peut s'envisager sur 15, 20, 25, 30 ans et plus. Mais plus la durée du crédit est longue, plus le taux consenti est important.

- *Un taux à l'écart de toutes les tempêtes*

Contrairement au taux révisable, le taux fixe, une fois souscrit, ne subit aucun effet des tempêtes boursières qui composent certains indices du taux révisable. Il n'y a donc aucune possibilité de voir le taux changer.

*Inconvénients*

- *Un taux plus élevé qu'en révisable*

Pas de prise de risque et donc un taux d'intérêt un peu plus élevé qu'en révisable pur, de l'ordre d'un point. A méditer en cas de baisse éventuelle des taux.

- *Un crédit assorti de pénalités lors d'un remboursement anticipé*

Là encore, revers de la médaille pour un prêt sans risque. Si vous voulez rembourser votre prêt avant son terme, vous devrez, la plupart du temps vous acquitter d'une indemnité qui correspond à des pénalités. Celles-ci peuvent représenter jusqu'à 3% du capital restant dû dans la limite de six semestres d'intérêts. L'idéal : négocier cette pénalité lors de la souscription du prêt.

Lire un tableau d'amortissements

Lorsque vous empruntez à taux fixe, votre banque vous donne un tableau d'amortissements. Il s'agit d'un échancier qui, de la première à la dernière mensualité de votre prêt, le décortique et établit la répartition entre les intérêts et le capital. En lisant ce tableau, vous comprenez qu'en début de prêt, vous remboursez plus d'intérêts que de capital. Qu'à mi-parcours, la mensualité se répartit de façon égale entre les deux et qu'à la fin, la part de capital remboursé devient plus importante que celle des intérêts. De quoi méditer pour un éventuel remboursement anticipé.

## PRET A TAUX REVISABLE : LE PLUS RISQUE

Les Français ne sont pas trop friands de ce type de prêt dont on ne connaît pas le coût final.

Cependant, les spécialistes remarquent que certains emprunteurs sont attirés par ce mécanisme pour deux motifs d'ailleurs très différents. D'un part, ceux qui veulent souscrire un prêt immobilier court peuvent risquer une légère augmentation du taux ; d'autre part, ceux pour qui un prêt à taux fixe, un peu plus élevé, freine la capacité de remboursement, peuvent envisager un taux révisable qui offre un taux inférieur et donc des mensualités moins lourdes.

*Comment ça marche ?*

Un prêt à taux variable est indexé sur le coût de l'argent à court terme qui fluctue en fonction d'un indice monétaire, généralement l'Euribor (Euro Interbank Offered Rate). Selon l'évolution de cet indice, le taux du crédit révisable varie à la hausse ou à la baisse. Pour l'emprunteur, c'est donc un pari : perdant si les taux grimpent, gagnant s'ils baissent. Chaque année, à la date anniversaire de la souscription du prêt, le taux est réajusté en fonction de l'indice de référence choisi. Et c'est à ce moment-là qu'intervient une modification à la hausse ou à la baisse. Avec des variantes selon que le taux révisable est « pur » ou « capé ».

- *Taux « pur » ou « classique »*

On peut tout à fait souscrire un prêt révisable à taux pur, c'est-à-dire sans filet. En cas de hausse de l'indice de référence, l'augmentation s'applique sans nuance avec des répercussions sur le prêt. En cas de baisse, le résultat est plus avantageux car là aussi la baisse est appliquée sans nuance, mais à la baisse et donc profitable à l'emprunteur. Le taux de ce prêt est généralement très attractif en raison des risques encourus. Reste qu'en cas de hausse, celle-ci ne va pas s'appliquer de plein fouet mais soit par une majoration des mensualités, soit par un allongement de la durée, voire les deux formules conjuguées.

- *Taux « capé » ou « sécurisé »*

Il existe dans ce cas là un filet ou un butoir également appelé « cap ». Ainsi un prêt révisable à taux « capé » sera muni d'un plafond déterminé à l'avance avec votre banquier. Par rapport au taux « pur », le taux révisable « capé » garantit, dès la souscription du prêt, une variation maximale qui fait office de taux plafond. En effet, si le taux de départ du crédit est de 3,30% avec un « cap » de 2 points, cela signifie que ce taux ne pourra dépasser les 5,30% pendant toute la durée du crédit même si l'indice de référence s'envole à 7, 8, 9, 11%...

*Avantages*

- Un taux d'intérêt plus attractif qu'en taux fixe, notamment pour un prêt non capé
- Profiter des baisses des taux du marché monétaire
- Ne pas pénaliser l'emprunteur lors de remboursement anticipé. En principe, en cas de taux révisable, aucune pénalité de remboursement anticipé n'est appliquée.

*Inconvénients*

- Un risque de voir grimper la note surtout pour un révisable non « capé » mais aussi pour un « capé »
- Une note finale pouvant être inversement proportionnelle au risque couru toujours dans l'hypothèse du prêt non capé.

Révisable : « cap » et « tunnel »

Sous ce jargon bancaire, plusieurs significations. Par « cap » ou butoir, le taux est plafonné à la hausse qui ne pourra être dépassé selon les limites définies lors de la souscription du prêt. Par « tunnel », le plafond peut être envisagé à la hausse mais aussi à la baisse. Avec un tunnel +2/-2 ou +1/-1, votre situation d'emprunteur à taux révisable reste tout à fait satisfaisante. Avec un tunnel de +3/-3 comme certaines banques le proposent, aucun intérêt. En effet, avec +3, ce type de crédit commence à devenir cher et peut éventuellement se rembourser par anticipation. Avec -3, aucun intérêt, sauf à voir la banque prêter quasiment à zéro, ce qui n'existe pas encore en France !

Taux révisable : les points clés à surveiller et à négocier

Plusieurs facteurs contribuent à la détermination d'un taux révisable.

Il faut donc les surveiller plus particulièrement et les discuter

âprement avant de signer le contrat de prêt :

- L'indice de référence utilisé pour déterminer le taux applicable : ce peut être l'Euribor à 3 mois ou à un an, mais aussi l'OAT à 5 ans voire d'autres indices référencés par la banque ou l'établissement financier comme le BTAN (bons du trésor à taux annualisé).

- La période pendant laquelle le taux ne peut pas bouger. C'est la période initiale qui peut osciller entre 3mois, 12 mois, 2 ans. Il faut la

négozier la plus longue possible mais aussi au meilleur taux. Et là, il va falloir montrer un bon dossier.

- La marge ajoutée à cet indice. Il s'agit de la marge que la banque va ajouter à l'indice de référence pour déterminer le taux qu'elle va appliquer. Cette marge peut varier, selon les banques ou établissements financiers, entre 0,60 et 1,50%. Ainsi, si l'indice de référence est à 2,55%, le taux du prêt peut varier de 3,15% à 4,05%. Là encore, il faut négocier avec le banquier.

- Le calcul des taux d'intérêt de référence : le taux du marché financier en vigueur à la date anniversaire du prêt est utilisé pour déterminer le taux applicable. Il peut être fixé trimestriellement ou annuellement.

- L'amplitude du cap. Il faut essayer de le négocier à 1% et seulement à la hausse. Dès lors, en cas de baisse, le taux en profitera. C'est la situation idéale pour l'emprunteur mais délicate à faire passer auprès du banquier.

- Passage à taux fixe. Là aussi, il faut être très vigilant, les établissements en profitant souvent pour appliquer un taux fort. En effet, pour sécuriser l'emprunteur qui serait un peu rétif à souscrire un prêt à taux révisable, les organismes financiers ont prévu la parade avec la possibilité de repasser en taux fixe en cours de prêt. Une solution apparemment sécurisante. Attention toutefois à ce que le taux fixe que l'on vous propose ne soit pas plus élevé que celui que l'on propose sur ce marché. Là encore, il faut négocier.

## TAUX FIXE/TAUX REVISABLE : MATCH EN FAVEUR DU FIXE

La perspective de remontée des taux est signalée par tous les organismes bancaires. Alors faut-il encore actuellement souscrire un prêt à taux révisable alors que le prêt à taux fixe oscille entre 3,80 et 4% sur 15 ans ou entre 3,95 et 4,20% sur 25 ans, et demeure tout à fait attractif et sécurisant. Avec le prêt à taux révisable, on peut gagner un peu dès le début, les taux s'échelonnant entre 3,10 et 3,40% sur 15 ans et sur 3,30 et 3,60% sur 25 ans. Mais les gains engrangés au début du prêt, notamment pendant la période initiale, risquent fortement de s'estomper sur une longue période.

Voici quelques simulations réalisées par le courtier Meilleurtaux en août 2006.

Hypothèse de travail pour les trois simulations suivantes

- Montant du prêt : 150 000 euros
- Durée : 15 ans
- Taux fixe : 3,65%
- Indice : Euribor 1 an
- Taux départ : 2,55%
- Marge : 0,55%
- Taux 1ère année : 3,10%
- Bloqué pendant : 2 ans
- Cap : 2%

- Taux maximum : 5,10%<

1 - Comparaison taux fixe - taux révisable  
Scénario « Le plus probable »

An née	Mensualités		Comparaison des mensualités		Différen ces cumulée s
	taux fixe	taux révisable	Différences mensuelles	Différences annuelle	
1	1 087 €	1 022 €	-66 €	-787 €	-787 €
2	1 087 €	1 022 €	-66 €	-787 €	-1 575 €
3	1 087 €	1 095 €	8 €	96 €	-1 479 €
4	1 087 €	1 120 €	32 €	390 €	-1 089 €
5	1 087 €	1 145 €	58 €	700 €	-389 €
6	1 087 €	1 145 €	58 €	700 €	311 €
7	1 087 €	1 145 €	58 €	700 €	1 010 €
8	1 087 €	1 145 €	58 €	700 €	1 710 €
9	1 087 €	1 145 €	58 €	700 €	2 409 €
10	1 087 €	1 131 €	43 €	522 €	2 931 €
11	1 087 €	1 122 €	35 €	423 €	3 354 €
12	1 087 €	1 129 €	42 €	503 €	3 856 €
13	1 087 €	1 132 €	45 €	544 €	4 400 €
14	1 087 €	1 135 €	48 €	578 €	4 978 €
15	1 087 €	1 135 €	48 €	578 €	5 557 €
<b>Tot al</b>	<b>195 681 €</b>	<b>201 238 €</b>			<b>5 557 €</b>

Source : Meilleurtaux.

Dans ce premier scénario, par rapport à un prêt à taux fixe de 150 000 euros sur 15 ans, la souscription d'un taux révisable montre une perte de 6 224 euros.

**Comparaison taux fixe - révisable**  
**Scénario le plus probable**

<b>Année</b>	<b>Taux fixe</b>	<b>Taux révisable</b>	<b>Différence</b>
1	3,70 %	2,80 %	-0,90 %
2	3,70 %	2,80 %	-0,90 %
3	3,70 %	3,95 %	0,25 %
4	3,70 %	4,35 %	0,65 %
5	3,70 %	4,80 %	1,10 %
6	3,70 %	4,80 %	1,10 %
7	3,70 %	4,80 %	1,10 %
8	3,70 %	4,80 %	1,10 %
9	3,70 %	4,80 %	1,10 %
10	3,70 %	4,35 %	0,65 %
11	3,70 %	4,05 %	0,35 %
12	3,70 %	4,35 %	0,65 %
13	3,70 %	4,55 %	0,85 %
14	3,70 %	4,80 %	1,10 %
15	3,70 %	4,80 %	1,10 %
<b>Moyenne</b>		<b>4,32 %</b>	<b>0,62 %</b>

Source : Meilleurtaux.

Démarrant à 2,80% pendant les deux premières années, le prêt à taux révisable devient, dès la troisième année, plus élevé que le taux fixe pour terminer à 1,15 point de plus que le taux fixe. Sur 15 ans et pour cette somme de 150 000 euros, la moyenne du prêt à taux révisable est de 4,32% contre 3,65% en taux fixe.

2 - Comparaison taux fixe - taux révisable  
 Scénario « Favorable aux taux révisables »

An née	Mensualités		Comparaison des mensualités		Différen ces cumulée s
	taux fixe	taux révisable	Différences mensuelle	Différences annuelle	
1	1 087 €	1 022 €	-66 €	-787 €	-787 €
2	1 087 €	1 022 €	-66 €	-787 €	-1 575 €
3	1 087 €	1 037 €	-50 €	-598 €	-2 173 €
4	1 087 €	1 079 €	-8 €	-99 €	-2 272 €
5	1 087 €	1 090 €	3 €	35 €	-2 238 €
6	1 087 €	1 095 €	8 €	96 €	-2 141 €
7	1 087 €	1 128 €	41 €	491 €	-1 650 €
8	1 087 €	1 086 €	-1 €	-14 €	-1 664 €
9	1 087 €	1 079 €	-8 €	-102 €	-1 766 €
10	1 087 €	1 071 €	-16 €	-196 €	-1 962 €
11	1 087 €	1 071 €	-16 €	-196 €	-2 158 €
12	1 087 €	1 076 €	-11 €	-132 €	-2 290 €
13	1 087 €	1 076 €	-11 €	-132 €	-2 422 €
14	1 087 €	1 078 €	-9 €	-106 €	-2 528 €
15	1 087 €	1 078 €	-9 €	-106 €	-2 634 €
<b>Tot</b>	<b>195 681</b>	<b>193 047 €</b>			<b>-2 634 €</b>
<b>al</b>	<b>€</b>				

Source : Meilleurtaux.

Dans ce scénario où les taux révisables ont baissé plusieurs fois par rapport au taux fixe, l'emprunteur peut escompter, sur une durée de 15 ans, un gain de 8 510 euros.

**Comparaison taux fixe - révisable**  
**Scénario favorable aux taux révisables**

<b>Année</b>	<b>Taux fixe</b>	<b>Taux révisable</b>	<b>Différence</b>
1	3,70 %	2,80 %	-0,90 %
2	3,70 %	2,80 %	-0,90 %
3	3,70 %	3,05 %	-0,65 %
4	3,70 %	3,75 %	0,05 %
5	3,70 %	3,95 %	0,25 %
6	3,70 %	4,05 %	0,35 %
7	3,70 %	4,75 %	1,05 %
8	3,70 %	3,75 %	0,05 %
9	3,70 %	3,55 %	-0,15 %
10	3,70 %	3,30 %	-0,40 %
11	3,70 %	3,30 %	-0,40 %
12	3,70 %	3,55 %	-0,15 %
13	3,70 %	3,55 %	-0,15 %
14	3,70 %	3,75 %	0,05 %
15	3,70 %	3,75 %	0,05 %
<b>Moyenne</b>		<b>3,58 %</b>	<b>-0,12 %</b>

Source : Meilleurtaux.

3 - Comparaison taux fixe - taux révisable  
 Scénario « Défavorable aux taux révisables »

An née	Mensualités		Comparaison des mensualités		Différen ces cumulée s
	taux fixe	taux révisable	Différences mensuelle	Différences annuelle	
1	1 087 €	1 022 €	-66 €	-787 €	-787 €
2	1 087 €	1 022 €	-66 €	-787 €	-1 575 €
3	1 087 €	1 135 €	48 €	572 €	-1 003 €
4	1 087 €	1 150 €	63 €	759 €	-244 €
5	1 087 €	1 150 €	63 €	759 €	515 €
6	1 087 €	1 150 €	63 €	759 €	1 274 €
7	1 087 €	1 150 €	63 €	759 €	2 033 €
8	1 087 €	1 150 €	63 €	759 €	2 793 €
9	1 087 €	1 150 €	63 €	759 €	3 552 €
10	1 087 €	1 150 €	63 €	759 €	4 311 €
11	1 087 €	1 143 €	56 €	675 €	4 986 €
12	1 087 €	1 143 €	56 €	675 €	5 661 €
13	1 087 €	1 148 €	61 €	727 €	6 388 €
14	1 087 €	1 148 €	61 €	727 €	7 115 €
15	1 087 €	1 148 €	61 €	727 €	7 842 €
<b>Tot</b>	<b>195 681</b>	<b>203 523 €</b>			<b>7 842 €</b>
<b>al</b>	<b>€</b>				

Source : Meilleurtaux.

Dans ce scénario la différence est énorme entre le taux fixe conclu à 3,65% et le taux révisable passant de 2,80% à 4,80% dès la quatrième année. Sur 15 ans, le différentiel de taux est de presque un point (0,83%).

**Comparaison taux fixe - révisable**  
**Scénario défavorable aux taux révisables**

<b>Année</b>	<b>Taux fixe</b>	<b>Taux révisable</b>	<b>Différence</b>
1	3,70 %	2,80 %	-0,90 %
2	3,70 %	2,80 %	-0,90 %
3	3,70 %	4,55 %	0,85 %
4	3,70 %	4,80 %	1,10 %
5	3,70 %	4,80 %	1,10 %
6	3,70 %	4,80 %	1,10 %
7	3,70 %	4,80 %	1,10 %
8	3,70 %	4,80 %	1,10 %
9	3,70 %	4,80 %	1,10 %
10	3,70 %	4,80 %	1,10 %
11	3,70 %	4,55 %	0,85 %
12	3,70 %	4,55 %	0,85 %
13	3,70 %	4,80 %	1,10 %
14	3,70 %	4,80 %	1,10 %
15	3,70 %	4,80 %	1,10 %
<b>Moyenne</b>		<b>4,48 %</b>	<b>0,78 %</b>

Source : Meilleurtaux.

En période d'attractivité des taux fixes et d'une conjoncture orientée à la hausse des taux courts sur lesquels sont indexés les taux révisables, il semble raisonnable d'opter pour un prêt à taux fixe, quitte à perdre quelques euros. Mais comme dit l'adage, « on sait ce que l'on perd, mais on ne sait pas ce que l'on va trouver », il vaut mieux, comme dit un autre proverbe, « tenir que courir ». Bref, en ces temps complexes et sans grande visibilité au niveau des monnaies européennes et mondiales, mieux vaut être prudent. Et si vraiment vous ne pouvez pas, actuellement, opter pour un taux fixe,

le taux révisable vous permettant de réduire vos premières mensualités et donc de rentrer dans un plan de financement, n'oubliez pas de jouer la sécurité avec un prêt capé.

Elisabeth Lelogeais

Fixe ou révisable : un bon profil s'impose  
Difficile de tricher avec la banque. Vos revenus, votre épargne, votre âge, vos capacités à gagner davantage, vos crédits à la consommation. Tout est passé au crible pour savoir si vous avez un bon profil d'emprunteur. Vous n'avez pas besoin forcément d'avoir un salaire mirobolant. En revanche, si vous faites preuve d'une petite épargne sous forme d'un plan ou compte-épargne-logement, votre banquier va apprécier. Les banques préfèrent les fourmis aux cigales.