

► TAUX FIXE OU TAUX RÉVISABLE ?

I - [Taux fixe ou taux révisable ?](#)

II - [Historique rapide des prêts à taux révisable](#)

III - [Les attraits et les dangers du taux révisable](#)

- [- Les attraits](#)
- [- Les dangers](#)

IV - [Ce qu'il faut savoir sur le taux révisable](#)

V - [Les catégories de prêts à taux révisable](#)

- [- Le prêt à taux révisable cap é](#)
- [- Le prêt à taux révisable non capé mais à échéances plafonnées](#)
- [- Le prêt à taux révisable non capé et à échéances non plafonnées](#)
- [Le prêt révisable à double indexation](#)

VI - [Comment choisir ?](#)



Diagnostic Expertise
vous allez apprendre :

Comment fonctionnent les taux révisables,

Les avantages du taux révisable (début de prêt...),

Le risque et la couverture de ce risque.

Points clefs : le taux révisable est souvent moins cher en début de prêt (1,2 % environ), son risque peut être limité (cap), le choix dépend des prévisions de taux (toujours incertaines !) et du risque que vous êtes disposé à prendre.

I - Taux fixe ou taux révisable ?

Pour la mise en place de votre prêt, vous devez choisir entre un prêt à taux fixe et un prêt à taux révisable dont les implications financières peuvent être significatives. Il vous faut ainsi arbitrer entre la sécurité qu'apporte le taux fixe et l'économie en terme de coût total du prêt que vous pouvez peut-être réaliser grâce à un prêt à taux révisable.

Puisque vous n'êtes pas un financier, nous allons simplifier les informations fournies et les termes utilisés et nous concentrer sur les éléments réellement utiles à votre décision.

II - Un historique rapide des prêts à taux révisable ou variable

Introduits sur le marché à la fin des années 80, les prêts à taux révisable ont pris progressivement une place non négligeable. Ils représentent à l'heure actuelle environ 1/3 du total des prêts réalisés en France. Quatre raisons essentielles justifient la montée en puissance des prêts à taux révisable.

a) Un taux initial inférieur à celui d'un taux fixe

Les taux courts qui servent de base de calcul aux taux révisables sur les marchés financiers sont inférieurs aux taux longs qui eux sont les indices directeurs des taux fixes. Il est donc très tentant de profiter de taux plus bas au début du prêt.

b) La politique monétaire rigoriste menée en Europe pour faire la monnaie unique

La création de l'Euro résulte de 15 ans d'efforts des gouvernements européens, notamment pour en faire une monnaie puissante de référence. Il a donc fallu juguler l'inflation, réduire les dettes et les déficits publics. Cette politique monétaire a fait baisser le coût de l'argent et donc les taux d'intérêts. Les taux courts ont retrouvé un niveau qu'ils avaient perdu au début des années 90 et sont maintenant inférieurs aux taux longs. Par ailleurs, la meilleure santé économique favorise la stabilité des indices servant d'index aux taux révisables.

c) La mise au point de formules de prêts à taux révisable sécurisés

Les banques et établissements de crédit ont amélioré au fil des années les caractéristiques des prêts à taux révisable. Elles ont créé par exemple deux formules qui protègent l'emprunteur : le prêt révisable capé et les échéances plafonnées en cas de hausse des taux d'intérêts (la hausse des taux se répercute alors dans une durée de remboursement plus longue).

III - Les attraits et les dangers du taux révisable

1 - Les attraits

a) Un coût de départ actuellement moins élevé (jusqu'à 2 %) que celui d'un prêt à taux fixe
Le tableau ci-dessous vous propose un exemple à titre indicatif de comparaison pour un emprunt de 150 000 € sur 15 ans.

Type de prêt	Taux révisable (P)	Taux fixe (F)
Taux	3,05 %	3,70 %
Mensualité	1 039 €	1 087 €
Diff. de mensualité	- 48 €	-
Coût total du prêt	37 107 €	45 681 €
Diff. de coût total	- 8 574 €	-

(P) et (F) : il faut attirer l'attention sur le caractère un peu factice de ce tableau puisque l'on compare d'un côté une mensualité et un coût total prévisionnel donc incertain (Prévisionnel) avec de l'autre une mensualité et un coût total fixe et connu d'avance donc certain.

Dans l'hypothèse (peu probable !) ou le taux révisable resterait fixe, le coût total du prêt à taux révisable sera nettement moins élevé que celui du prêt à taux fixe, puisque le gain réalisé se monterait à 8 574 € soit près de 23 % d'économie.

b) La possibilité de profiter des baisses de taux

Une baisse des taux sera répercutée dans le taux révisable et améliorera encore davantage l'attrait de ce taux.

2 - Les dangers

Le danger majeur d'un prêt à taux révisable se situe dans la possibilité d'une augmentation du taux d'intérêt appliqué suite à une hausse de l'indice de révision. Cette augmentation de taux peut même rendre le taux révisable plus onéreux que le taux fixe. Dans le tableau de comparaison ci-dessus, si les taux d'intérêt augmentent de plus de 2 %, le coût du prêt à taux révisable deviendrait supérieur à celui du prêt à taux fixe.

Il est donc important de bien comprendre le fonctionnement d'un prêt à taux révisable pour pouvoir décider en connaissance de cause.

IV - Ce qu'il faut absolument savoir sur le fonctionnement du taux révisable

Un prêt à taux révisable est indexé sur un indice de référence. Cet indice peut varier à la baisse et à la hausse, ce qui entraînera la baisse ou la hausse du taux d'intérêt de votre prêt.

Généralement, l'indice de référence utilisé s'intitule l'Euribor (Tibeur en Français, ce qui signifie « Taux Interbancaire Offert » en Euros). Les deux indexs les plus utilisés sont l'Euribor 3 mois (dont le niveau est fixé tous les trois mois) et l'Euribor 1 an (dont le niveau est fixé tous les ans) et qui conditionnent la périodicité de variation du taux révisable.

D'autres indices de référence peuvent être proposés par le prêteur. Vous devez vous renseigner de manière détaillée sur le mécanisme de variation de cet indice.

Une fois l'indice de référence fixé, le taux qui sera appliqué à votre prêt résultera, dans la plupart des cas, de l'addition de l'index de référence et d'un différentiel qui constitue la marge du Prêteur. Cette marge est destinée à couvrir le risque de non-paiement, les frais administratifs de gestion du prêt, ainsi que le profit que souhaite faire le prêteur.

Prenons un exemple : pour un prêt révisable au taux de 5,80 %, indexé sur l'Euribor 3 mois, le taux est la résultante de l'addition de (a) l'index: 4,30 % (valeur à la date de mise en place du prêt) et (b) de la marge fixe du banquier : 1,50 %.

Le niveau de cette marge devient, vous l'avez compris, un élément déterminant de votre prêt. Son montant peut varier entre + 3 % et - 1 %, en fonction des caractéristiques du dossier et du « profil » de l'emprunteur.

a) Le passage de taux révisable à taux fixe

Les prêts à taux révisable offrent généralement, ce qui est souhaitable, l'option de passage à taux fixe. Les questions que vous devez vous poser à ce sujet sont les suivantes :

- Cette option est-elle gratuite ou payante ?
- Quel sera l'indice utilisé pour calculer le nouveau taux ? (souvent des termes barbares tels que : OAT, TME...).
- Quel est le niveau de l'indice fixe utilisé à la date de mise en place du prêt ?
- Quel impact ce passage à taux fixe aura t-il sur la mensualité ?

b) Le suivi de la valeur des indices

Pour suivre l'évolution des indices et évidemment de celui utilisé pour votre propre prêt, vous pourrez consulter la presse financière spécialisée (les plus connus sont : Les échos, La Tribune...). Ces

indices sont publiés chaque jour et vous y trouverez donc les valeurs officielles des indices de référence des taux variables (Euribor 3 mois, Euribor 1 an) et des taux fixes (OAT, TME.).

V - Les principales catégories de prêts à taux révisable

1 - Le prêt à taux révisable capé

Le taux de ce type de prêt est révisable mais doit rester dans les limites prévues et contractuelles. Ainsi le taux du prêt est assorti d'un « cap » ou « plafond ». Ce « cap » peut se monter + 1 %, + 2 % et dans certains cas plus rares + 3 %.

Les hausses et baisses de l'indice de référence seront répercutées sur votre mensualité dans les limites prévues.

2 - Le prêt à taux révisable non capé et à échéances plafonnées

Dans ce type de prêt, le plafond porte sur le montant des échéances et ne porte pas sur le taux du prêt qui peut varier sans limite. Par contre, dans le cas où cette augmentation ne suffirait pas à absorber la hausse des taux d'intérêt, la durée de remboursement du prêt serait allongée. Cet allongement de la durée peut être lui-même limité par exemple à 5 ans.

Dans l'autre sens, la baisse de l'indice de référence est répercutée sur la durée du prêt qui sera raccourcie.

En cas de hausse de l'indice de référence, le montant des mensualités est augmenté mais doit rester à l'intérieur d'une limite, celle-ci est la plupart du temps liée à l'indice INSEE des prix. Cette limitation est donc dépendante du niveau de l'inflation, qui se situe actuellement aux alentours de 1 % à 2 %. La mensualité en cas de hausse des taux d'intérêt n'augmenterait que de quelques euros (1,50 % de 700 € soit 10,50 €).

3 - Le prêt à taux révisable non capé et à échéances non plafonnées

Le principe de ce type de prêt a le mérite de la simplicité. En cas de hausse ou de baisse de l'indice de référence, ce seront les échéances qui seront modifiées ou la durée qui variera sans limitation. Ce type de prêt n'offre aucune sécurité et doit être réservé aux investisseurs plus avertis qui sauront y faire appel en connaissance de cause.

Nous pensons que ce type de prêt n'est pas recommandé pour un projet d'acquisition de résidence principale ou secondaire.

4 - Le prêt révisable à double indexation

Il s'agit de la formule la plus complexe. Le taux du prêt est révisable en fonction d'un index déterminé. De plus, la mensualité est indexée de manière systématique sur l'indice INSEE des prix, elle augmente donc chaque année.

Dans tous les cas et quelque soit l'évolution de l'indice de référence, les mensualités augmentent selon les termes du contrat de prêt. Par contre, la durée du prêt sera déterminée de la manière suivante :

- En cas de hausse forte de l'indice de référence (Euribor), supérieure à une certaine valeur, la durée sera augmentée. Il est considéré que l'augmentation prévue et systématique de la mensualité est alors insuffisante pour absorber le coût supplémentaire pour le prêteur.
- En cas de hausse faible de l'indice de référence (Euribor), la durée reste inchangée. Il est considéré que l'augmentation prévue et systématique de la mensualité est alors insuffisante pour absorber le coût supplémentaire pour le prêteur.
- En cas de stabilité de l'indice de référence, la durée diminue.
- En cas de baisse de l'indice de référence, la durée diminue de manière importante.

Par ailleurs, une durée maximum du prêt est déterminée par contrat.

VI - Comment choisir ?

Si vous recherchez une sécurité absolue, alors choisissez un taux fixe. Si vous êtes prêt à assumer une part de risque pour avoir la possibilité, le cas échéant, de réduire le coût total de votre prêt, vous pouvez envisager un prêt à taux révisable.

Une des solutions possibles consiste à opter pour un compromis entre taux fixe et taux variable sous la forme d'un taux révisable capé. Celui-ci réunit une partie des avantages des deux formules un taux de départ plus avantageux qu'un taux fixe, un plafond qui permet de connaître dès le départ le montant maximum des mensualités en cas de remontée des taux.

On notera que les emprunteurs qui ont souscrit à des prêts à taux révisable au début des années 90 ont fait des gains parfois très importants sur le coût total de leurs emprunts puisqu'ils ont profité pleinement de la baisse des taux d'intérêt. Par contre, actuellement, les taux d'intérêt sont bas sur un plan historique et il est difficile d'anticiper une baisse significative à court terme.

Ces rappels et analyses ne permettent évidemment pas de prévoir l'avenir, ils doivent pourtant conduire à une réflexion plus approfondie.

Dans votre réflexion, prenez en compte le niveau actuel des taux d'intérêt à court et à long terme pour évaluer la part de risque et de gain potentiel. Compte tenu des évolutions constantes des taux d'intérêt, cette analyse vous est fournie dans la partie taux d'intérêt de notre site.

En élaborant des formules financières variées, les banques ont voulu donner une multitude de choix aux emprunteurs. Ces possibilités correspondent à des besoins et à des objectifs différents. Il appartient ensuite à chaque emprunteur de choisir la solution la plus adaptée en s'informant de manière aussi précise que possible. Meilleurtaux.com se situe dans cette démarche en vous laissant libre de votre choix à la fois en terme de produit et en terme de partenaire banquier et en vous apportant l'information la plus large et la plus détaillée possible.