

Taux fixes/taux variables...comment choisir ?

Longtemps méjugés du fait du fait d'un risque apparent plus élevé, les taux variables arrivent en force depuis plusieurs années. Ceux-ci ont aujourd'hui un rôle important puisqu'ils ont permis à un accès plus facile à l'emprunt en France.

I) Le taux fixe.

La nature du taux fixe fait qu'il n'y a pas grand-chose à en dire. Son grand mérite est sa lisibilité. Quelles que soit l'évolution des taux, le taux du prêt restera toujours le même.

Aucune surprise n'est à attendre, la mensualité du prêt restera la même, que les taux montent... ou baissent. C'est l'un de ses gros inconvénients.

En plus d'être supérieur au taux variable en début de prêt (1 point de plus en moyenne), il ne permet pas de profiter d'éventuelles baisses de taux.

II) Le taux variable.

L'idée de base du taux variable est de permettre à tout type de profils d'accéder au crédit. En effet, les banques rechignent à accorder un prêt à taux fixe pour un profil qu'elles estiment plus risqué.

Un vrai taux variable est indexé sur un indice (généralement le taux interbancaire) et évolue librement en fonction de l'indice, à la hausse, ou à la baisse.

Ce type de prêt sans garde-fous est toutefois très peu utilisé en France ou il existe des systèmes relativement efficaces de sécurisation du taux variable.

Ces systèmes sont :

- *Le taux variable capé* : le taux du prêt est assortie d'un « cap », à la hausse comme à la baisse, le taux ne pourra pas varier au delà d'une certaine limite (un à deux points en général).
- *Le prêt à échéances plafonnées* : le taux n'est pas plafonné pour ce type de prêts, c'est la mensualité qui l'est. Par contre, une variation de taux ne pouvant pas être absorbée par une variation de la mensualité (qui provoquerait une variation supérieure au plafond) fait évoluer l'échéance du prêt.

L'avantage de ce type de prêt est de garder un niveau de vie égal en cas de hausse du taux. En cas de baisse des taux, la durée du prêt peut diminuer.

- *Le prêt à double indexation* : le mécanisme d'indexation de ce prêt peut paraître plus complexe que les autres.

La mensualité du prêt est indexée à l'indice INSEE des prix, celle-ci augmente donc à intervalle régulier selon un schéma prévisible.

Le taux est lui aussi indexé à un indice de référence (souvent le taux interbancaire) :

- ✓ Une hausse faible des taux est considérée comme couverte par l'évolution de la mensualité.

- ✓ Si les taux sont stables, la durée du prêt diminue.
- ✓ Si les taux montent au delà d'un certain seuil, la durée du prêt augmente, il est considéré que la hausse de la mensualité ne suffit pas à couvrir la hausse des taux.
- ✓ Si les taux diminuent, la durée du prêt diminue de manière importante.

- *Le prêt à taux maîtrisable.*

Ce prêt va être mis en place suite aux 12 engagements pris par l'Association Française des Etablissements de Crédits et Entreprises d'Investissement le 22 mai 2008 (voir notre analyse sur le sujet). Mais il ne concerne que les crédits immobiliers.

Ce prêt comprend :

- Soit un cap de taux (c'est une limite que le taux ne peut pas dépasser) qui est au maximum de trois points.
- Soit une limite d'évolution de la mensualité et de la durée (la mensualité ne peut pas augmenter plus vite que l'inflation, et la durée ne peut pas augmenter de plus de 5 ans ou 20% de la durée initiale).

A tous ces systèmes de maîtrise du taux variable, il faut ajouter la possibilité de passer à taux fixe qu'offrent ces prêts (même s'il faut prendre garde aux conditions dans lesquelles le changement s'effectue).