

## Les taux variables, plus sécurisés, deviennent plus attractifs

Paris, le 25 mai 2009- Après avoir été longtemps décriés, les taux variables ont de nouveau la côte auprès des emprunteurs. Aujourd'hui bien inférieurs aux taux fixes, ils sont aussi mieux encadrés et plus sécurisés.

### Des taux en forte baisse...

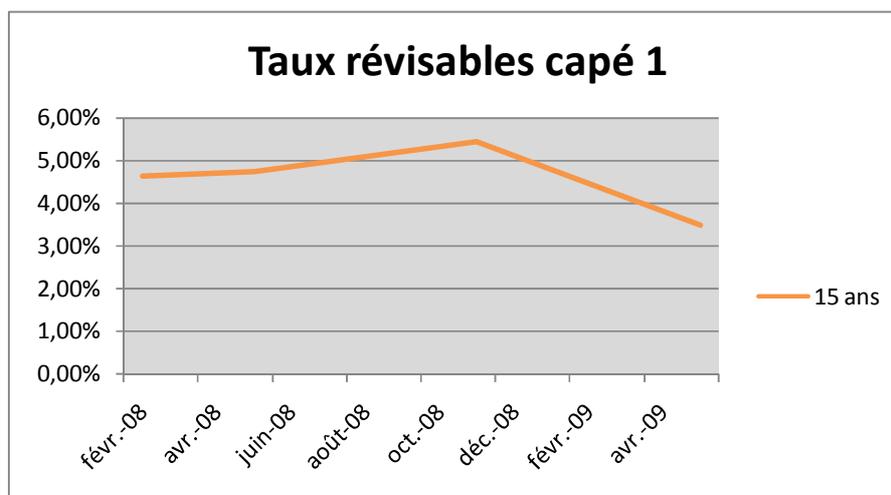
Depuis la fin de l'année 2008, les taux variables sont en chute libre, leur taux de référence (l'Euribor, en général) ayant été divisé par trois en un an sous l'effet de la politique monétaire de la Banque centrale européenne (BCE). Si en 2008, ils étaient plus élevés que les taux fixes, ils sont repassés bien en-dessous depuis quelques mois.

« Sous l'effet des baisses consécutives du principal taux directeur de la BCE ( - 3,25 points au total entre octobre 2008 et mai 2009), nous nous attendons à une baisse encore plus prononcée des taux variables déjà très attractifs. Dans ce contexte, l'écart en faveur des taux variables pourrait atteindre 1 point, d'ici fin 2009. Avec un très bon dossier, un emprunteur peut obtenir un crédit sur 15 ans à 3,45 % (capé 1) contre 4,00 % à taux fixe. Mais les taux révisables pourraient descendre en dessous de 3 % à très court terme » a déclaré récemment **Frédéric Senan, directeur général délégué de Meilleurtaux.com.**

### Indicateur taux révisables (capé 1)

Durée	Février 2008	Mai 2008	Novembre 2008	Mai 2009
10 ans	4,45%	4,70%	5,35%	3,30%
15 ans	4,65%	4,75%	5,45%	3,45%
20 ans	4,70%	4,80%	5,50%	3,55%
30 ans	5,00%	5,30%	5,65%	4,30%

Source : Meilleurtaux.com



Source : Meilleurtaux.com

### Des conditions de prêts mieux expliquées

Les taux variables ont été fortement décriés ces dernières années car de nombreux particuliers ayant contracté des crédits immobiliers à taux variable ont vu leurs échéances augmenter considérablement. Afin d'éviter que cette situation ne se reproduise – et suite aux recommandations du rapport Lefebvre de mars 2008 sur les emprunts immobiliers à taux variable - les banques ont

signé douze engagements visant à détailler et expliquer les conditions de souscriptions. Objectif : apporter le maximum d'informations aux emprunteurs afin que ceux-ci souscrivent leur prêt en toute connaissance de cause.

Elles se sont ainsi engagées à supprimer les taux d'appel (taux réduit pendant les premiers mois) et fournir aux clients plusieurs hypothèses de variations du taux d'intérêt - avec leurs impacts sur l'échéance, la durée et le coût total du crédit - ainsi qu'un tableau d'amortissement avec les mensualités maximum à verser. Elles viennent également de mettre en place un glossaire commun des termes employés pour aider les futurs emprunteurs à mieux comprendre les risques encourus.

*« Désormais, les conditions de prêts sont beaucoup plus claires. Cela était nécessaire car beaucoup de contrats de prêt étaient incompréhensibles pour des néophytes. Aujourd'hui, dans la plupart des cas, le futur emprunteur sait ce qu'il achète et les risques qu'il prend. Mais si toutes les banques font cet effort de transparence car c'est la loi, toutes ne le font pas avec le même niveau de pédagogie... »*  
**Frédéric Senan, directeur général délégué de Meilleurtaux.com**

### Des taux plus sécurisés

Pour éviter les trop fortes hausses de taux que certains ménages ont malheureusement subies, les banques proposent des taux plafonnés dit « capés ». Un cap de 1 signifie que le taux de 3,6 % annoncé (taux Euribor, plus marge de la banque, hors assurance) ne pourra pas dépasser 4,6 %, et ce, même si les taux augmentent davantage. Les conditions de ce plafonnement (indice, niveau, durée et modalités) sont définies par le contrat et peuvent inclure également un taux plancher (« floor » ou taux minimum) limitant la variation du taux à la baisse.

Chaque contrat est différent. Certains proposent un taux fixe la première année, d'autres les deux premières années. Certains sont capés 1 ou 2 ou 3, seulement à la hausse ou à la fois à la baisse et à la hausse. Globalement les contrats les plus prisés sont les taux capés 1 ou 2.

*« Actuellement nous conseillons aux emprunteurs d'opter pour un taux capé 1 ou 1,50 %. Il faut savoir que plus le cap est bas, plus la banque prend de risque, donc plus le taux est élevé. Un taux capé 1 est donc souvent plus élevé qu'un taux capé 2. Mais si les taux sans cap peuvent paraître attractifs car plus bas, ils peuvent réserver de mauvaise surprise dans quelques années. »*

**Frédéric Senan, directeur général délégué de Meilleurtaux.com**

### Taux fixe ou taux variables : que choisir ?

*Nous pensons que les taux resteront bas sur les deux prochaines années. Au-delà, la prévision semble bien difficile... Mais étant donné que l'emprunteur rembourse 70 à 80 % d'intérêts les premières années - contre 90 % de capital en fin de prêt immobilier - deux années à taux bas sont bonnes à prendre »*  
**Frédéric Senan, directeur général délégué de Meilleurtaux.com**

Actuellement, un emprunteur avec un très bon dossier peut obtenir un taux variable capé 1 à 3,45 % contre un fixe à 4,00 % sur 15 ans. Compte tenu de la durée de vie moyenne d'un crédit (7 à 8 ans), et du très bas niveau de l'Euribor, nous considérons qu'il est intéressant de souscrire un prêt à taux révisable si l'écart avec le taux fixe est supérieur à 0,80 point... Ce qui devrait être le cas dans les mois à venir.

### Faut-il convertir son taux fixe en taux variable ?

Le niveau actuellement bas des taux variables peut amener certains emprunteurs ayant emprunté au moment où les taux étaient aux alentours de 5 % à être tentés de convertir leur taux fixe en taux variable... Mais convertir son prêt n'est pas une démarche anodine. Cela entraîne des frais dont il faut tenir compte dans le calcul de la rentabilité d'une telle opération : nouveaux frais de dossier, nouvelle garantie, pénalités de remboursement anticipé...

*« Compte tenu des frais engendrés, nous considérons qu'il est intéressant de convertir un prêt si l'écart de taux est supérieur à 1 point. Actuellement, avec des taux variables aux alentours de 3,50 % capé 1 sur 15 ans, les emprunteurs qui ont un taux supérieur à 4,50 % peuvent envisager une telle option. Nous leur conseillons toutefois au préalable de demander une étude de leur dossier auprès d'un courtier qui pourra évaluer la pertinence d'une telle démarche. »*

**Frédéric Senan, directeur général délégué de Meilleurtaux.com**

## **Nos conseils aux futurs emprunteurs :**

- **Optez toujours pour des taux capés plus sécurisés.**

Ainsi vous savez combien vous devrez verser chaque mois au maximum et la hausse sera limitée. C'est d'autant plus important que les taux, actuellement très bas, risquent de remonter dans les prochaines années. Ne vous laissez pas séduire par un taux initial très bas, avec un cap 2 ou 3, qui pourrait entraîner d'importantes hausses de mensualités : en 20 ans, il peut se passer beaucoup de choses, y compris que votre taux grimpe à 6,8 %... Le bon compromis est un taux capé à 1 ou 1,5, même s'il est un peu plus élevé en début de prêt.

- **Négociez le taux auprès de votre banque.**

Le taux qu'elle vous propose est composé d'une partie variable (qui évolue avec l'indice de référence, l'Euribor par exemple) plus une partie fixe : sa marge, qui couvre notamment les frais de refinancement. Celle-ci peut aller de 0,80 point à 1,50 point. Que le taux de référence augmente ou baisse, elle reste constante. C'est la seule partie sur laquelle vous pouvez potentiellement négocier...

- **Profitez des 11 jours de réflexion (minimum obligatoire) après réception de l'offre de prêt pour bien comprendre les conditions de votre contrat.**

Vous devez impérativement prendre la mesure de tous les risques et vous assurer que vous pourrez payer la mensualité maximum. Si vous ne comprenez pas tous les termes du contrat, n'hésitez pas à vous adresser à votre banque ou à votre courtier qui vous expliquera tout ce que vous devez savoir.

- **Empruntez 50% à taux fixe, 50% à taux variable.**

Vous profiterez ainsi de la baisse des taux en limitant l'impact d'une hausse éventuelle.

## **A propos de la société Meilleurtaux.com – [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com)**

*A propos de Meilleurtaux.com – [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com)*

*Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche d'un crédit immobilier et les met en relation avec les établissements bancaires et les compagnies d'assurance susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. Le particulier peut avoir recours au service Meilleurtaux.com à partir du site Internet [meilleurtaux.com](http://meilleurtaux.com), via les plates-formes téléphoniques ou auprès des 130 agences Meilleurtaux.com partout en France.*

### **Contacts presse :**

Aude Creveuil  
HDL Communication  
Tel : 01 58 65 20 23  
[acreveuil@hdlcom.com](mailto:acreveuil@hdlcom.com)

Clémence Sanson  
HDL Communication  
Tel : 01 58 65 00 78  
[csanson@hdlcom.com](mailto:csanson@hdlcom.com)