

<https://www.francetransactions.com/credit-immobilier/taux-fixe-variable.html>



# Crédit immobilier : taux fixe ou taux variable ?

- æ Crédit immobilier -



Date de mise en ligne : mardi 28 mai 2024

---

Copyright © FranceTransactions.com - Tous droits réservés

---

# Crédit immobilier : Taux fixe ou taux variable ?

Votre [crédit immobilier](#) sera :

- soit à taux fixe,
- soit à taux variable.

Jusque là, rien de compliqué ! Maintenant cela devient plus complexe, car les banquiers et les courtiers vont surtout tenter de vous proposer le crédit immobilier à taux fixe, bien plus rentable pour eux. Un crédit immobilier à taux variable n'assurant pas une marge connue d'avance pour les établissements financiers. Pour vous, c'est également une prise de risque, celui que les taux d'intérêts montent davantage. Mais nous sommes désormais en 2024, tout ce que vous avez pu lire sur ce sujet, durant ces 4 dernières années est désormais à oublier. Les taux d'intérêts sont attendus à la baisse.

Avant tout, pour comparer deux prêts immobiliers, **NE REGARDEZ QUE LE TEAG (Taux Effectif Annuel Global)**. Tout le reste (notamment taux nominal ne veut rien dire en tant que tel, car ce n'est pas ce taux que vous paierez).  
Crédit immobilier : Taux fixe ou taux variable, TEG annuel et rien d'autre !

## Crédit immobilier : Le TEG (Taux Effectif Global)

Le TEG est le coût total du prêt consenti à l'emprunteur exprimé en pourcentage annuel du montant de ce prêt. Le TEG est calculé à partir du taux nominal.

Il prend en compte tous les frais payables par le client :

- les éventuels frais de dossier,
- les frais de constitution de garantie,
- les commissions des intermédiaires qui ont permis l'obtention du prêt,
- les frais fiscaux,
- les frais d'assurance si sa souscription est obligatoire pour l'emprunteur,
- etc.

Si vous ne devez vous souvenir que d'une chose, c'est "Je compare les TEG !". Il n'est pas possible de comparer des choux et des carottes, et bien là c'est pareil.

## Crédit immobilier : Pourquoi choisir un taux fixe ?

C'est presque culturel en France. Le crédit immobilier, longtemps favorisé par les pouvoirs publics, souvenez-vous de la période durant laquelle les intérêts de crédits étaient déductibles des revenus imposables, à taux fixe a toujours

été mis en avant. C'est plus sécuritaire pour tout le monde, c'est vrai, mais c'est surtout plus rentable pour les banques.

- **Opter pour un taux fixe (80% du marché des crédits immobiliers)**

Il est fixé à la signature du contrat de prêt et ne variera pas, sauf si vous renégociez votre crédit ou si vous le remboursez par anticipation.

Les taux fixes suivent les taux de marché, à une échéance lointaine (10 ans ou plus). Concrètement, si vous entendez parler de hausse des taux sur les marchés financiers, vous pouvez vous dire que votre banquier va augmenter prochainement les taux fixes de ses offres de prêt.

Bien que le taux soit fixe, les échéances peuvent être modulées dans le temps. Le prêt peut être :

- à échéances constantes : le montant des mensualités est le même pendant toute la durée du prêt
- à échéances progressives : le montant des mensualités augmente chaque année, selon un rythme décidé à la signature du contrat de prêt. Par exemple, vous pouvez décider que vos mensualités augmenteront de 2% par an. Cette formule permet d'alléger vos mensualités pendant les premières années de remboursement et de les alourdir ensuite pour profiter d'une hausse de vos revenus
- modulable : vous avez la possibilité, pendant toute la durée du prêt, d'augmenter ou de diminuer le montant de vos mensualités en fonction de vos rentrées d'argent. De fait la durée d'emprunt varie. Ces modulations sont bien sûr strictement réglementées.

### Quand prendre un taux fixe ?

L'avantage principal du taux fixe est sa sécurité. Vous connaissez dès le départ le montant de vos mensualités et le coût total du crédit et, quelle que soit l'évolution du marché, le taux et la durée d'emprunt ne varieront pas (sauf si vous choisissez un prêt modulable). Vous pouvez alors gérer votre budget de façon plus efficace.

En contrepartie, vous ne profitez pas des éventuelles baisses de taux et risquez de vous retrouver à payer trop d'intérêts par rapport aux conditions du marché.

## Crédit immobilier : Pourquoi choisir un taux variable ?

- **Opter pour un taux variable (20% du marché des crédits immobiliers)**

Le [a[taux d'intérêt]a] est révisé périodiquement, en général chaque année à la date anniversaire du prêt, en fonction de l'évolution d'un indice de référence. Cet indice est souvent l'[Euribor, moyenne mensuelle](#), qui correspond au prix auquel les banques se prêtent de l'argent à court terme sur le marché monétaire.

**Crédit à taux variable** Un crédit à taux variable le coût de votre crédit n'est pas connu d'avance. Optez impérativement pour un crédit dont le taux est limité à la hausse (Taux capé).

Les banques vous appliqueront cet indice de référence et elles y ajouteront une marge (100 points de base généralement), en fonction de votre situation personnelle. Bien entendu, plus vous offrez de garanties (revenus récurrents, bonne capacité d'épargne, emploi stable, qualité de votre acquisition,...), plus la marge que prendra la banque sera faible et meilleur sera le taux proposé.

### Quand prendre un taux variable ?

Si vous anticipez une baisse des taux d'intérêt à venir, opter pour un crédit à taux variable est pertinent. Les avantages du prêt à taux révisable sont nombreux :

- le taux de départ est plus faible que pour un prêt à taux fixe,
- vous profitez des éventuelles baisses de taux qui se répercutent sur vos mensualités,
- vous pouvez rembourser votre emprunt par anticipation sans payer de pénalités. Ainsi si les taux d'intérêt augmentent de plusieurs points, vous pouvez décider de rembourser votre crédit par anticipation.
- il est généralement possible de transformer un taux variable en taux fixe à des conditions proches de celles du marché en cas de hausse des taux. Cette clause doit être incluse dans votre contrat de prêt.

**Mais, le principal inconvénient du prêt à taux révisable est son risque. Vous êtes en effet exposé à une hausse des taux et à un renchérissement de votre crédit, ce qui peut se révéler dramatique si votre trésorerie est insuffisante pour assumer l'augmentation de vos mensualités.**

Choisir un prêt à taux révisable est donc un choix spéculatif. Il est risqué de l'utiliser pour financer l'acquisition de votre résidence principale, à moins d'avoir contracté un crédit sur une durée courte (moins de 7 ans).

Ce n'est pas pour autant un choix déraisonnable, car il peut être judicieux à long terme. Vous pouvez l'utiliser plus facilement s'il s'agit de votre résidence secondaire ou si vous avez une situation financière vous permettant de faire face à de fortes variations de remboursements.

Afin de palier des hausses de taux, il vaut mieux choisir des taux révisables avec couverture :

Pour protéger leurs clients de fortes hausses de taux, les banques ont mis au point d'autres types de prêts à taux variables. Le plus courant est le prêt capé.

## Les taux variables capés : comment réduire le coût maximal d'un crédit à taux variable ?

Le taux du prêt est révisé périodiquement mais il ne peut dépasser un "cap" ou "plafond" défini lors de la signature du contrat. Il s'agit généralement du taux de départ auquel on ajoute 1 à 3% selon les contrats. Les hausses et baisses de l'indice seront répercutées sur vos mensualités, mais celles-ci ne pourront dépasser un certain montant connu à l'avance. Ce prêt offre un taux de départ plus élevé qu'un prêt révisable sans couverture (1 point d'écart en moyenne) mais offre en échange une plus grande sécurité.