

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

crédit taux : Le taux fixe ou révisable.

- 1** Généralités sur les taux d'intérêt.
- 2** Prêt immobilier à taux fixe.
- 3** Le taux fixe modulable.
- 4** Taux immobilier : Le taux variable (ou révisable).
- 5** L'indice de référence des taux variables.
- 6** Le taux variable à échéances plafonnées (non capé).
- 7** Le taux variable capé (ou révisable capé).
- 8** Taux d'intérêt immobilier - Le taux variable à double indexation.
- 9** En résumé.
- 10** Nos Conseils.
- 11** Questions / Réponses.

1 - Généralités sur les taux d'intérêt.

Lors de la souscription de votre prêt, les critères importants sont les conditions de l'emprunt que vous allez réaliser, mais surtout la valeur du taux. Vous aurez la possibilité de choisir entre un **taux fixe**, plus sécurisant, mais souvent plus coûteux, et un taux révisable (ou variable), certes plus économique mais plus risqué dans le temps.

2 - Prêt immobilier à taux fixe.

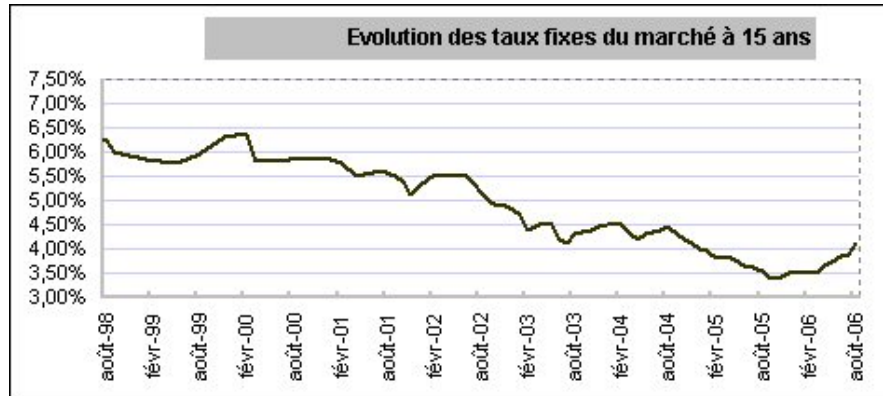
Comme son nom l'indique, le **taux fixe** reste le même tout au long du crédit, il est plus sécurisant qu'un **taux variable**, mais aussi plus cher. Celui-ci est préconisé dans le cas où la revente à court terme n'est pas définie. Les taux ayant rarement été aussi bas, il offre à ce jour la sécurité à un moindre coût.

Le taux se négocie au départ, et lorsqu'il est annoncé en banque, il est toujours annoncé hors assurances (il s'agit du taux nominal que prend l'établissement prêteur). Il dépend de plusieurs éléments. Plus le dossier sera "confortable", plus la banque sera généreuse en termes de conditions.

En résumé :

Le **taux fixe** est la solution la plus sûre pour un investissement à long terme mais il ne permet pas de profiter des baisses éventuelles en fonction des marchés financiers. Il reste le meilleur compromis dans le cadre d'une revente après 10 ans ou dont le délai est inconnu.

Evolution des taux fixes sur 15 ans :



3 - Le taux fixe modulable.

Le prêt à **taux fixe** et à mensualités modulables donne la possibilité d'augmenter ou de diminuer les remboursements tout au long de la durée du prêt. Cette modulation peut permettre, par exemple, d'adapter vos mensualités à votre nouvel emploi.

Les conditions de ce type de prêt sont fixées à la signature et spécifieront le nombre de variations possibles et leur changement maximal et minimal (entre - 30 % et + 30 % par an, ou sans limite à la hausse, suivant les établissements). Tout changement dans les montants des mensualités entrainera une variation de la durée du crédit.

En résumé :

Le **taux fixe** modulable vous apporte une flexibilité dans les mensualités et vous permet de faire évoluer votre crédit en fonction de vos besoins financiers (changement de vos revenus, nouvel investissement, ...).

Note : Si vous augmentez le montant de vos remboursements, vous réduirez la durée de votre crédit et par la même occasion le montant des intérêts.

4 - Taux immobilier : Le taux variable (ou révisable).

Le crédit à **taux variable** est un emprunt dont le taux n'est pas fixé définitivement à la signature du contrat. Il peut donc évoluer avec le temps à la hausse comme à la baisse, en fonction des variations d'un indice de référence (le plus souvent l'Euribor 3 mois ou 1 an). Le **taux variable**, bien que peu sécurisant, permet d'obtenir un taux plus bas que le **taux fixe**.

Quand il y a variation du taux, des modifications peuvent intervenir sur la durée de remboursement du crédit ou sur ses mensualités, en fonction des modalités de l'emprunt (normalement aux dates anniversaires). Il existe cependant d'autres formules de **taux variable** telles que le **taux variable** capé, permettant de se protéger contre une trop forte hausse des taux.

Les crédits à **taux variable** offrent généralement une option permettant la transformation, au cours de l'emprunt, du **taux variable** en **taux fixe**. Néanmoins, il faut rester vigilant quant aux conditions de celle-ci, à savoir : le coût de transformation ; l'indice permettant de calculer le **taux fixe** au moment du changement (en règle générale **taux fixe** du moment + marge de la banque); le niveau de l'indice fixe utilisé à la date de signature du prêt et finalement l'impact sur vos mensualités.

Attention : Les organismes financiers peuvent utiliser ce taux comme une offre promotionnelle dont ils auraient supprimé une partie de leur marge bénéficiaire. Pour réajuster cette marge, il se peut que vos mensualités ou que la durée de votre emprunt soit augmentées (à la date de la première révision), malgré une immobilité de l'indice de référence.

Evolution des taux variables sur 15 ans :



En résumé :

Le **taux variable** est le moins cher du marché, mais comporte des risques. Il peut être une bonne solution pour les investissements de courte durée. L'écart entre le **taux variable** et le **taux fixe** doit être suffisamment important pour prendre les risques qu'entraîne celui-ci.

Remarque : Tout comme le **taux fixe**, le **taux variable** dépend de la durée, de l'apport personnel, des revenus, du taux d'endettement, et de la banque (si elle est plus ou moins bien placée en termes de conditions au moment où l'on en a besoin).

5 - L'indice de référence des taux variables.

Le taux révisable est indexé sur un indice de référence pouvant varier à la hausse ou à la baisse suivant le mouvement des marchés financiers.

L'EURIBOR (ou Tibeur en français) est l'indice de référence le plus souvent employé. Il représente le coût de l'argent à court terme pratiqué dans les échanges interbancaires de la zone Euro. Il existe plusieurs périodicités de l'EURIBOR dont les plus fréquentes sont l'EURIBOR 3 mois (dont le niveau est fixé pour 3 mois) et l'EURIBOR 1 an (qui est fixe chaque année).

D'autres indices peuvent être utilisés tels que le TME (taux moyen des emprunts d'Etats), l'EONIA, ... Dans tous les cas, il est nécessaire de vous renseigner sur leur mode de fonctionnement car ils dicteront l'évolution de votre crédit.

Le taux de votre emprunt se calcule en additionnant la marge bénéficiaire de l'organisme financier et l'indice qu'ils ont choisi. Leur marge pouvant aller de 1 à 3 %, sera fixe pour toute la durée du crédit et dépendra principalement de votre dossier et de votre profil d'emprunteur.

Exemple d'un calcul de taux :

- un indice de référence de type EURIBOR 3 mois, ayant une valeur initiale, à la date de signature du prêt, de 2,50 %.
- une marge de 1,50 % pour l'organisme prêteur.

➤ Le taux initial de votre prêt révisable sera donc de 4,00 % (1,50 + 2,50).

6 - Le taux variable à échéances plafonnées (non capé).

Dans le cadre d'un crédit à **taux variable**, il existe un dispositif permettant de limiter la variation excessive des mensualités. En cas de hausse de l'indice de référence, les remboursements peuvent augmenter, tout en restant dans la limite fixée par le contrat (la plupart du temps celle-ci est indexée sur l'indice INSEE des prix).

Néanmoins, si l'inflation de l'indice de référence est trop élevée pour être contenue dans l'augmentation des mensualités, la durée du crédit se verra allongée dans les limites fixées par le contrat, ce qui alourdira considérablement le coût du crédit.

A l'inverse, si le taux de référence venait à baisser, la durée de votre emprunt se verrait raccourci en conséquence.

7 - Le taux variable capé (ou révisable capé).

Le taux capé est un taux révisable conçu par les banques pour protéger leurs clients d'une trop forte hausse des taux. Il évolue à la hausse seulement, ou à la hausse et à la baisse, selon un indice défini par la banque au moment de la signature du contrat.

En général, il s'agit de taux capé à 1 point, 2 points ou 3 points, ce qui signifie que le taux peut varier de plus ou moins 1, 2 ou 3 %. Bien évidemment, la périodicité de modulation est là aussi très importante (certains sont révisables tous les trimestres, d'autres tous les ans, etc....).

Par exemple, un emprunt avec un taux de 3 % capé 1, est un emprunt dont le taux maximal sera de 4%, en revanche un taux de 3 % capé + 1,5 / -1,5 pourra avoir une variation de 1,5 % et le taux pourra descendre à 1,5 % au minimum et monter au maximum à 4,5 %. Il est important de savoir que ces taux peuvent être plafonnés dans le temps (c'est à dire qu'ils peuvent s'étaler sur une durée maximum définie au départ) ou sur la mensualité.

Ce dispositif offre une garantie essentielle pour la sécurisation qu'elle apporte, le taux de départ est plus élevé qu'un prêt révisable sans couverture (0,5 à 1 point d'écart en moyenne) mais offre en échange une plus grande sécurité. Il est entendu que comme tous les taux, qu'ils soient fixes ou variables, les taux capés dépendent, lors de la négociation, de votre dossier et profil d'emprunteur.

Attention : Lors d'un calcul en taux capé, il est important de calculer l'idéal et le pire. L'idéal signifie que les taux évoluent dans le bon sens ou n'évoluent pas et le pire que les taux augmentent jusqu'au plafond et ne redescendent jamais.

On se rend alors compte que le gain potentiel est toujours inférieur à la perte probable, surtout en ces temps où les taux sont déjà très bas. Cela signifie que comme tous les taux révisables, ils sont en règle générale utilisés sur les projets à court terme, ou pour des achats locatifs sur lesquels, si les intérêts augmentent, le client aura au moins l'opportunité de pouvoir les déduire de ses revenus fonciers.

8 - Taux d'intérêt immobilier - Le taux variable à double indexation.

Avec ce type de crédit à **taux variable**, le taux est indexé sur l'indice de référence déterminé à la signature du contrat, et permet de définir non pas les variations possibles des mensualités, mais des variations dans la durée du prêt lui-même. Les mensualités quant à elles sont indexées (en principe) sur l'indice INSEE des prix, qui augmente chaque année et entraîne donc une hausse annuelle (aux alentours de 1 à 2 %) du montant des remboursements.

-=- Les durées de crédit sont modifiées de la façon suivante -=-	
Indice de référence	Durée du crédit (limitée dès le début du prêt)
En forte hausse (supérieur à une valeur de référence)	En augmentation
En faible hausse (inférieur à une valeur de référence)	Inchangée
Indice stable	En diminution
Indice en baisse	En forte diminution

9 - Résumé sur les taux immobilier.

Le taux fixe.

Le **taux fixe** est plus sécurisant mais aussi plus cher. Il est préconisé lorsqu'une revente à court terme n'est pas envisagée. Actuellement il est très intéressant, les taux ayant rarement été aussi bas.

Le taux fixe modulable.

Le **taux fixe** modulable permet d'augmenter et diminuer les remboursements pendant le prêt. Conditions fixées à la signature : nombre de variations possibles, changements maximum et minimum. Tout changement entraînera une variation de la durée du crédit et le montant des intérêts.

Le taux variable.

Le **taux variable** peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction d'un indice de référence. Il est peu sécurisant mais permet d'obtenir le taux le plus bas du marché. Option possible permettant la transformation du **taux variable** en **taux fixe** (attention au coût occasionné).

Le taux variable à échéances plafonnées (non capé).

Le **taux variable** à échéances plafonnées (non capé) limitera la variation excessive des mensualités. La limite est fixée par contrat. Si l'inflation de l'indice de référence est trop élevée pour être contenue dans les mensualités, la durée du crédit sera

allongée en conséquence.

Le taux variable capé protège d'une trop forte hausse des taux.

Le **taux variable** capé protège d'une trop forte hausse des taux. Taux capé à 1 point pouvant varier de plus ou moins 1 % ; même principe pour le taux capé à 2 points et le taux capé à 3 points. Le taux de départ est élevé mais offre une plus grande sécurité.

La périodicité de modulation est à prendre en compte (taux révisable tous les trimestres ou tous les ans). Les taux peuvent être plafonnés dans le temps.

Le taux variable à double indexation.

Le **taux variable** à double indexation permet de définir des variations dans la durée du prêt.

10 - Nos Conseils à propos des taux d'interet immobilier.

> Il est vrai que parfois, le **taux variable** est le seul moyen de pouvoir acquérir un bien pour respecter le taux d'endettement de départ.

Il faut alors peut-être le passer en fixe plus tard, et dans tous les cas calculer la mensualité ou le coût global maximum.

> Le taux doit principalement être choisi en fonction de la durée du crédit. Plus elle est courte, plus il peut être intéressant d'utiliser un **taux variable**. En contrepartie, au delà de 10 ans, il est trop risqué de choisir un **taux variable** sans garantie. Toutefois, le meilleur compromis entre le **taux fixe** et le **taux variable** reste le **taux variable** capé.

11 - Pourquoi choisir un prêt immobilier taux fixe ?

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.Financelmmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.