

## CRÉDIT

# Les prêts immobiliers à taux révisable à l'heure de l'euro

**D**ANS LA PLUPART DES PAYS DE l'Union européenne, les particuliers s'endettent majoritairement à taux révisable pour financer leurs investissements immobiliers. Deux marchés importants font exception, la France et l'Allemagne. Le premier du fait de son passé d'instabilité monétaire et de la préférence des banques généralistes pour les produits standards, et le second en raison du caractère dominant de son très ancien système d'épargne-logement. Selon Data-monitor, la part des encours de crédits immobiliers à taux fixe s'élève respectivement à 97 % en France et à 95 % en Allemagne.

Partout ailleurs, les emprunts à taux révisable constituent une pratique dominante. Avec la généralisation de l'euro et l'unification inévitable des marchés du crédit, il est à la fois probable et souhaitable que ces exceptions européennes s'atténuent.

D'abord, parce qu'en France comme dans les autres pays d'Europe, l'emprunt à taux révisable permet de mettre le coût du crédit en adéquation permanente avec le rendement de l'épargne et d'effectuer des arbitrages patrimoniaux rationnels. Ensuite, parce que, sauf à fixer un taux à un moment où il se

“ Le système des taux révisables conduit à clarifier analytiquement et économiquement la rentabilité du crédit immobilier. ”

**Le prêt à taux variable, moins répandu en France que chez nos voisins, devrait se développer. Il comporte des avantages tant pour l'emprunteur que pour la banque.**

situe à un niveau historiquement bas, il est statistiquement démontré que le taux révisable est plus avantageux pour l'emprunteur. En effet, soit la courbe des taux est pentue et la référence aux taux monétaires permet d'emprunter moins cher et d'engranger un avantage au moment où l'encours est maximal, soit la courbe est plate et l'allègement de la charge financière intervient quand, dans un second temps, la hiérarchie se rétablit sans que l'emprunteur ait été initialement pénalisé lorsque les taux monétaires et obligataires étaient comparables.

#### DIFFÉRENTS AVANTAGES

De plus, l'emprunt à taux révisable offre de nombreuses sécurités. Pour l'emprunteur se sont multipliées des formules sophistiquées d'indexation, de caps de taux et de stabilisation d'échéances permettant d'éviter des variations excessives du montant de celles-ci. En outre, l'euro ne devrait pas connaître dans la durée d'aussi amples fluctuations que les anciennes monnaies européennes dont les taux augmentaient pour défendre les parités de change. Il n'y a donc pas lieu de craindre les effets négatifs des systèmes de révisabilité des années 70

sur la solvabilité des ménages. Tout cela appartient à un passé monétaire révolu.

Pour les banques, le taux révisable permet d'éviter un risque de transformation qui, en période de baisse des taux longs, peut dégrader gravement la rentabilité des encours. Le système des taux révisables conduit à allouer spontanément à ces prêts des fonds propres, et des passifs correctement adossés et à clarifier analytiquement et économiquement la rentabilité du crédit immobilier. Une telle rigueur de méthode démontrerait d'ailleurs aux actionnaires que le prêt à taux fixe tel qu'il est pratiqué, actuellement, par la plupart des très grandes banques, n'est pas suffisamment rentable.

Ainsi, le développement du crédit immobilier à taux révisable, aujourd'hui apanage des banques spécialisées, offrira à l'avenir le meilleur compromis entre l'optimisation du coût du crédit pour les emprunteurs et la rentabilité des fonds propres des établissements prêteurs. ■



JACQUES LEBHAR  
Président  
Entenial