

**Accord signé le 22 mai 2008 par la FBF et l'ASF sur les
« Taux variables et accession à la propriété – 12 engagements des établissements de
crédit »**

**Engagement n°4
Glossaire taux variables crédit immobilier
15 avril 2009**

φ φ φ

Cap de taux ou taux plafond ou butoir de taux : évolution maximum à la hausse du taux d'intérêt applicable à un crédit si le contrat le prévoit. Ce plafonnement de l'évolution du taux d'intérêt est soit fixé à une valeur donnée (exemple 5,20 %), soit déterminé par une formule du type « taux de référence ou indice + partie fixe » (exemple taux de départ + 2 %). 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. La combinaison d'un taux plancher et d'un taux plafond donne un tunnel d'évolution du taux.

Capital emprunté : montant du crédit consenti par le prêteur. Le capital peut être versé en une ou plusieurs fois.

Capital restant dû : montant du capital restant à rembourser par l'emprunteur à une date donnée. Il sert de base au calcul des intérêts de l'échéance à venir. Dans un contrat à taux variable, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser.

Coût total du crédit immobilier : somme des intérêts et de tous les frais conditionnant l'octroi du crédit (le cas échéant : frais de dossier, d'assurance, de courtage, de garanties...). Compte tenu de la nature du prêt à taux variable, le coût total du crédit figurant au contrat est donné à titre indicatif en fonction des informations connues au moment de l'édition de ce contrat de prêt.

Différé d'amortissement ou franchise partielle : période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse aucun capital. Il ne paie que les intérêts du prêt. Les cotisations d'assurances sont généralement perçues pendant la période de différé d'amortissement.

Différé total ou franchise totale : période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse ni capital ni intérêts. Ces intérêts seront ajoutés au capital restant dû. Seules les cotisations d'assurances sont généralement perçues pendant la période de différé total.

Durée du prêt : Elle est déterminée au contrat et peut être fixe ou variable. En général, la variation de la durée peut résulter soit de la révision du taux d'intérêt, soit du report ou de la modulation volontaire de l'échéance par l'emprunteur.

Indice¹ : taux de référence lié aux marchés financiers (Euribor ou Tibeur, Libor, TEC par exemple) sur la base duquel est calculée la révision du taux d'intérêt du prêt. L'évolution ou la valeur de l'indice à la date prévue au contrat, sert de base au calcul du nouveau taux d'intérêt. A cet indice est ajoutée une marge de révision pour obtenir le nouveau taux du prêt. Il peut y avoir pluralité d'indices utilisés.

¹ Encore appelé Index

Marge de révision ou partie fixe : la révision du taux variable peut comprendre un montant fixe d'intérêt à ajouter à un taux de référence ou un indice. On parle de marge de révision ou de partie fixe (exemple indice de référence + 2 %). Ces éléments sont définis par le contrat de prêt et la notice sur les révisions de taux. Cf. « indice ».

Montant restant dû : somme due par l'emprunteur au titre d'un crédit à un moment donné. Il se compose principalement du capital restant dû, des intérêts différés ou reportés (notamment en cas de différé total), des accessoires (frais d'assurance par exemple)....

Notice sur les révisions de taux : document accompagnant le contrat de prêt et précisant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt.

Option de passage à taux fixe : possibilité offerte au client dans certains contrats de prêt à taux variable de passer définitivement à un taux d'intérêt fixe. Les conditions et les modalités de cette option sont définies lors de la demande de prêt et sont précisées dans le contrat de prêt.

Plafonnement de l'échéance de prêt : définition d'un montant maximum que ne pourra pas dépasser l'échéance suite à une variation à la hausse du taux. Les conditions de ce plafonnement (niveau et durée) sont définies par le contrat de prêt.

Plancher de taux ou Floor de taux : taux prévu au contrat limitant la variation à la baisse. Il est généralement associé à un taux plafond ou un cap de taux. La combinaison d'un taux plancher et d'un taux plafond donne un tunnel d'évolution du taux.

Révision de taux : modification à la hausse ou à la baisse du taux d'intérêt prévue dans le contrat de prêt. L'emprunteur est régulièrement informé par le prêteur du nouveau taux applicable, et des impacts de ces révisions sur son échéance, sa durée et le capital restant dû.

Seuil de révision : variation minimum de l'indice prévue dans le contrat de prêt, à partir de laquelle le taux du prêt sera effectivement modifié. En dessous de ce seuil, le taux du prêt reste inchangé.

Simulations sur les variations de taux : document d'information type remis à l'emprunteur lors de la demande de prêt ou document personnalisé accompagnant le contrat de prêt. Il présente plusieurs hypothèses de variations à la hausse et à la baisse du taux d'intérêt et ses impacts sur l'échéance, la durée et le coût total du crédit.

Taux capé : taux bénéficiant d'un mécanisme de plafonnement d'évolution (voir *Cap de taux*).

Taux maîtrisable : Un prêt à taux maîtrisable est un prêt à taux variable défini dans le cadre de l'engagement des établissements de crédit du 22 mai 2008 et destiné à l'acquisition de la résidence principale de l'emprunteur. Il comprend :

- soit un cap de taux dont le maximum est égal au taux de départ + 3% (s'il s'agit d'un prêt à l'accession sociale – PAS - ce maximum est égal au taux de départ + 2% pendant les dix premières années),
- soit un plafonnement des échéances et de la durée du crédit. L'évolution de la mensualité est plafonnée à celle de l'inflation et l'augmentation de la durée est limitée selon les cas, à 5 ans ou 20% par rapport à la durée initiale.

Taux plafonné : voir *cap de taux*

Taux plancher : voir plancher de taux

Taux variable ou révisable : Taux qui peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la durée du prêt selon les modalités prévues dans le contrat de prêt. L'évolution du taux dépend de la variation d'un ou plusieurs indices et elle peut être mensuelle, trimestrielle, annuelle ou pluriannuelle. Le prêt à taux variable peut comprendre une période à taux fixe et des limites de variation.

TEG (Taux effectif global) : Taux qui intègre en sus des intérêts, l'ensemble des frais obligatoires pour l'obtention du prêt, connus ou estimés :

- les frais de dossier
- les primes d'assurance obligatoire
- les frais de garanties

En France, le TEG du prêt ne doit pas dépasser le seuil de l'usure. Pour un prêt à taux variable, le TEG figurant dans le contrat de prêt est donné à titre indicatif en fonction des informations connues au moment de l'édition de ce contrat de prêt.