

Fédération Bancaire Française

18, rue La Fayette - 75440 Paris cedex 09
Tél : 01 48 00 52 52 - Fax : 01 42 46 76 40

E-mail : extranet@fbf.fr

Communication Adhérents

Information

Numéro : 2009104

Date : 21/04/2009

Rédacteur : BOCQUET Pierre

Contact : B.GAYRAL Tél : 01.48.00.50.04

Class.FBF 2

**mots clés : ACCESSION A LA PROPRIETE,
COMMUNICATION, COMMUNIQUE, CREDIT,
CREDIT IMMOBILIER, INFORMATION DE LA
CLIENTELE, PARTICULIER, TAUX D'INTERET,
TAUX VARIABLE**

GESTION BANCAIRE - Glossaire taux variables crédits immobiliers : mise en œuvre de l'engagement n° 4 pris par la FBF et l'ASF le 22 mai 2008 sur les « taux variables et l'accession à la propriété »

Référence(s) : communication adhérents n° 2008166 du 22 mai 2008

Chers Adhérents,

La profession financière (FBF et ASF) a pris 12 engagements professionnels le 22 mai 2008 pour renforcer l'information et la confiance du client dans les prêts immobiliers à taux variables, destinés à financer l'accession à la propriété. Ces engagements qui ont fait l'objet d'une communication adhérents (cf. n°2008166), sont mis en œuvre progressivement par les établissements de crédit pour être pleinement opérationnels d'ici le 22 mai 2009.

L'engagement n°4 prévoit « l'élaboration par les professionnels d'un glossaire commun des termes utilisés dans les financements à taux variables ». L'objectif est de faciliter pour le client « la compréhension et la lecture des informations relatives aux prêts à taux variables », en définissant « les principaux termes utilisés dans les communications et les documents contractuels ».

Vous trouverez ainsi en pièce jointe la version définitive de ce glossaire élaboré en commun entre la FBF et l'ASF et comprenant une vingtaine de définitions.

La FBF, pour sa part, relayera cet effort pédagogique en intégrant ce glossaire et ses définitions sur son site grand public www.lesclesdelabanque.com et son site institutionnel www.fbf.fr. Vous pouvez utiliser le document joint mis en page par la FBF et accessible par le lien suivant :

<http://www.lesclesdelabanque.com/web/Cles/Content.nsf/ReperesDetailWeb?OpenView&RestrictToCategory=77TH5C>

Chaque établissement de crédit est invité à intégrer dès à présent ce glossaire dans son dispositif lié aux prêts immobiliers à taux variable et plus particulièrement à le rendre accessible depuis ses sites internet sur les pages appropriées et à utiliser en priorité les termes du glossaire dans sa documentation commerciale et ses contrats.

Le texte intégral des Communications Adhérents émises depuis 1963 est disponible pour les adhérents FBF sur le site Extranet <https://extranet.fbf.fr>

Document confidentiel exclusivement réservé aux établissements adhérents de la FBF ainsi qu'à leurs collaborateurs à des fins strictement professionnelles. Toute rediffusion à destination d'un public externe à ces établissements est interdite sauf autorisation expresse de la FBF.

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

Cap de taux ou taux plafond ou butoir de taux

Evolution 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.

Indice

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.

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.