

Immobilier

TAUX VARIABLES OU TAUX FIXES?

Les crédits hypothécaires à taux variables sont ancrés dans la culture grand-ducale. Keasy et HK Conseil veulent faire évoluer les mentalités.

Nicolas Raulot (texte), Luc Deflorenne (photo)

Vous avez un projet immobilier et vous cherchez le meilleur financement possible? Sachez qu'il n'y a pas que les emprunts à taux variables dans la vie. La gamme des produits de prêts hypothécaires est en train de s'étendre au Grand-Duché, sous l'impulsion d'acteurs étrangers qui offrent désormais des crédits compétitifs... à taux fixes. Les ménages les mieux informés n'ignoraient pas que certaines caisses d'épargne-logement allemandes proposaient déjà ce type de prêts à partir de leurs succursales grand-ducales. C'est le cas de la **Wüstenrot-Bausparkasse** ou de la **BHW-Bausparkasse** qui travaille en partenariat commercial avec la **Banque et Caisse d'Épargne de l'État** (BCEE), leader incontesté du marché local. Aujourd'hui, les particuliers peuvent aussi profiter de l'arrivée de deux courtiers spécialisés, Keasy et HK Conseil, en provenance de Belgique et de France. Leur besace est pleine d'établissements étrangers, prêts à en découdre avec les banques locales.

Comme son nom l'indique, le taux fixe est déterminé lors de la signature du contrat pour toute la période du crédit. Le montant des remboursements est donc connu jusqu'à l'échéance, ce qui permet à l'emprunteur d'être protégé contre une éventuelle hausse des taux, mais le prive des bénéfices d'une éventuelle baisse. Il se distingue du taux variable, qui évolue en fonction des taux d'intérêt. Bien que minoritaire en France, en Allemagne et en Belgique, les trois pays limitrophes, le taux variable est de loin le plus courant au Luxembourg. «Les banques locales proposent généralement un crédit à taux variable sans limite à la hausse (non capé) et sans indice de référence universel comme l'Euribor 3 mois ou 12 mois», indique **Yannick Flavien**, consultant en financement chez HK Conseil. «Le marché luxembourgeois, c'est environ 5.000 prêts hypothécaires par an, dont 70% à 80% sont accordés à taux variable. Cela tient sans doute aux habitudes des ménages, à la culture du pays et aux méthodologies de refinancement des établissements luxembourgeois», tente d'expliquer **Benjamin de Seille**, gérant de Keasy.

Pour cet ancien de **Fortis Banque Luxembourg**, les turbulences actuelles et les fortes tensions



«Nous avons dû batailler avec le régulateur pour avoir accès au marché».

Benjamin de Seille (Keasy)

monétaires sont propices au choix du taux fixe. «Il est plus sécurisant de savoir ce qu'on doit payer chaque mois. Si au Luxembourg, beaucoup sont capables d'encaisser une hausse de 800 euros de leurs mensualités, certains ménages étranglés par les conditions de marché nous ont demandé de racheter leurs prêts à taux variable», poursuit Benjamin de Seille. Même si l'incertitude économique ne facilite pas les prises de décision: «Il y a trois mois, les gens ne voulaient plus que du taux fixe. Aujourd'hui, c'est le variable qui revient à la mode. Tout cela est lié à la psychologie 'subprime'».

MONTRE PATTE BLANCHE

Si ces courtiers d'origine étrangère proposent une gamme de produits étendue, ils doivent aussi s'adapter au contexte grand-ducal et montrer patte blanche pour s'imposer. HK Conseil tra-

vaille pour l'instant en libre prestation de service (LPS) depuis la France, mais espère obtenir son agrément du **ministère des Classes moyennes** dès le mois prochain. Quant à Keasy, domiciliée à Bertrange, elle se revendique déjà comme la première société de courtage en prêts immobiliers à 100% de droit luxembourgeois. «Nous avons dû batailler avec le régulateur pour avoir accès au marché. Nous avons fait valoir que les actionnaires de Keasy sont présents au Grand-Duché depuis plus de dix ans et que notre activité de courtage cadre avec l'environnement luxembourgeois. Il est en effet difficile de retraiter des informations dans un environnement étranger et dépourvu de secret bancaire», indique Benjamin de Seille. Keasy insiste également sur la nécessité de comprendre l'environnement fiscal et juridique local et propose un bilan fiscal gratuit à ses clients emprunteurs. ●