Prêt à taux fixe ou variable : la vraie différence chiffrée

Comparez les prêts immobiliers à taux fixe et variable avec un simulateur. Découvrez les chiffres réels et comment HypoNavi vous aide à bien choisir.

Auteur: Lubor Šimůnek · Publié: July 13, 2026 · Finance
Version en ligne: https://appstoryo.com/fr/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



Prêt immobilier à taux fixe ou variable : les chiffres derrière le choix

Le débat entre prêt immobilier à taux fixe et à taux variable (révisable) est l'un des dilemmes les plus courants du financement d'un logement. Les deux formules ont de vrais avantages, et la bonne réponse dépend réellement de votre situation financière personnelle, de votre tolérance au risque et de votre horizon de temps. La meilleure façon de trancher n'est pas de se fier à des conseils généraux, mais de calculer concrètement les chiffres avec un **simulateur de prêt à taux fixe ou variable** et de voir ce que donne chaque option dans votre cas précis.

HypoNavi: Mortgage Calculator vous permet de simuler les deux scénarios hors ligne, instantanément, sans transmettre vos données financières où que ce soit.

Qu'est-ce qu'un prêt à taux fixe ?

Un prêt immobilier à taux fixe a un taux d'intérêt qui reste identique pendant toute la durée du crédit. Que vous choisissiez un prêt sur 15 ou sur 30 ans, le taux d'intérêt verrouillé à la signature est celui que vous payez sur chaque mensualité jusqu'au remboursement total.

Avantages du taux fixe :

- Certitude totale sur la mensualité : votre remboursement du capital et des intérêts ne changera jamais
- Protection contre la hausse des taux d'intérêt
- Budget et planification financière plus simples
- Généralement privilégié dans un contexte de taux bas, quand verrouiller le taux est stratégiquement judicieux

Inconvénients du taux fixe :

- Il démarre en général plus haut que le taux initial d'un prêt à taux variable
- Si les taux baissent fortement, vous restez bloqué au taux élevé jusqu'à un rachat de crédit (qui a lui-même un coût)

Qu'est-ce qu'un prêt à taux variable (révisable) ?

Un prêt à taux variable — aussi appelé prêt à taux révisable (ARM) — a un taux d'intérêt qui change périodiquement après une période fixe initiale. Par exemple, un ARM 5/1 est à taux fixe pendant les 5 premières années, puis se révise chaque année. Un ARM 7/1 est fixe pendant 7 ans, puis révisable annuellement.

Avantages du taux variable :

- Taux d'intérêt initial plus bas que le taux fixe, souvent de 0,5 à 1,5 point de pourcentage
- Une mensualité initiale plus faible signifie plus de trésorerie et une constitution de capital plus rapide au début si vous faites des remboursements anticipés
- Potentiellement avantageux si vous prévoyez de vendre ou de renégocier avant le début de la période de révision

Inconvénients du taux variable :

- Incertitude sur la mensualité après la période fixe : les taux peuvent grimper fortement
- Budget plus difficile à tenir quand la mensualité peut changer chaque année
- Dans un contexte de hausse des taux, le total des intérêts payés sur toute la durée du prêt peut dépasser largement celui d'un prêt à taux fixe

Faisons les calculs : une comparaison côte à côte

Prenons un exemple concret avec un prêt de 350 000 $:

Scénario A : taux fixe, 30 ans à 7,0 %

- Mensualité : 2 329 $
- Intérêts totaux sur 30 ans : environ 488 400 $
- Certitude sur la mensualité : absolue

Scénario B : ARM 7/1 à 5,5 % au départ, puis 8,0 % à partir de la 8e

année

- Mensualité des années 1 à 7 : 1 987 $
- Mensualité à partir de la 8e année : 2 437 $ (en supposant une hausse du taux à 8,0 %)
- Économie mensuelle sur la période initiale : 342 $ par mois, soit 28 700 $ sur 7 ans
- Surcoût mensuel à partir de la 8e année : 108 $ de plus par mois qu'avec le taux fixe

Dans ce scénario, vous économisez de l'argent pendant les 7 premières années avec le taux variable. Mais à partir de la 8e année, vos mensualités deviennent plus élevées que ce qu'aurait été le prêt à taux fixe. À la 15e année, l'avantage total du taux variable s'est largement évaporé — et si les taux étaient montés encore au-delà de 8 %, l'emprunteur à taux variable paierait nettement plus que l'emprunteur à taux fixe.

Quand le taux fixe est le plus pertinent

- Quand vous prévoyez de rester dans le logement pendant toute la durée du prêt, voire plus longtemps
- Quand les taux actuels sont historiquement bas et susceptibles de remonter
- Quand la stabilité de la mensualité compte pour votre budget ou votre tranquillité d'esprit
- Quand vous êtes primo-accédant, sans matelas financier pour absorber une hausse des mensualités

Quand le taux variable peut se justifier

- Quand vous êtes certain de vendre ou de renégocier avant la fin de la période fixe du prêt variable
- Quand vous disposez d'une grande souplesse financière pour encaisser une hausse des mensualités
- Quand les taux fixes actuels sont élevés et que l'on s'attend à une baisse
- Quand l'économie réalisée sur le taux initial est utilisée de façon productive (placée, affectée au remboursement d'autres dettes à taux élevé, etc.)

Utilisez HypoNavi pour modéliser les deux scénarios

Avec HypoNavi, vous pouvez rapidement paramétrer les deux scénarios sur votre téléphone et comparer côte à côte les mensualités, les intérêts totaux et les tableaux d'amortissement — le tout hors ligne, sans qu'aucune donnée ne quitte votre appareil.

Ce type de modélisation de scénarios est exactement ce que ferait un conseiller financier professionnel, et il est à votre disposition gratuitement, instantanément, dans votre poche.

Téléchargez HypoNavi sur l'App Store

Téléchargez HypoNavi sur Google Play

La comparaison avec un **simulateur de prêt à taux fixe ou variable** est l'un des

exercices les plus utiles que puisse faire un acheteur immobilier. Obtenez HypoNavi gratuitement et découvrez vos chiffres réels avant de vous engager sur l'une ou l'autre voie.

Citer comme: Lubor Šimůnek (2026). *Prêt à taux fixe ou variable : la vraie différence chiffrée*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/fr/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison
© 2026 lapnito.cz s.r.o.