

Prêts : renégociez avant la hausse des taux

Les taux des crédits restent sous la barre des 3%, malgré de légères hausses depuis le mois de juin. Il est encore temps de renégocier vos emprunts. Voici comment procéder pour réduire vos mensualités.

La courbe des taux des crédits immobiliers s'inverse doucement, mais les conditions restent encore très avantageuses pour renégocier un crédit immobilier. Pour un prêt de 200 000 euros souscrit en septembre 2011 au taux de 4,7 %, vous pouvez réaliser un gain de 21 370 euros (lire ci-contre les détails). Beaucoup d'emprunteurs peuvent prétendre à ces économies. Comment être sûr de tirer profit de cette renégociation ?

Règle 1

Le total des intérêts restant dus est le critère clé

L'évolution des taux d'intérêt n'est pas forcément l'information à consulter en priorité. Commencez plutôt par vérifier le montant des intérêts qu'il reste à régler. La renégociation (ou le rachat) de votre prêt n'est avantageuse que s'il vous reste suffisamment d'intérêts à rembourser. Pour en avoir le cœur net, il suffit de reprendre le **tableau d'amortissement** que la banque vous a fourni et vérifier le total des intérêts restant dus. C'est ce montant qui vous permettra d'évaluer si l'opération en vaut ou non la peine. « Pour un prêt de 200 000 euros souscrit en septembre 2011 au taux de 4,7 %, le capital et les intérêts restant dus s'élèvent respectivement à 160 496 euros et 45 723 euros, indique Maël Bernier, de Meilleurtaux.com. La renégociation du taux à 1,95 % permet ainsi une économie de 21 370 euros. » En revanche, si la part des prochaines mensualités comprend plus de capital que d'intérêts, la renégociation présente moins d'avantages. « En dessous de 50 000 euros de capital restant dû, la demande n'est peut-être pas intéressante, mais toutes les situations s'étudient », explique Cécile Roquelaure, directrice de la communication d'Empruntis.com. Plus vous avez d'intérêts à rembourser, plus l'opération sera bénéfique, notamment si le montant du prêt est important et si la durée de prêt est longue. « Sur de

Plus le taux de votre prêt



CAS PRATIQUE 1

Gilles et Sandra ont emprunté à 4,7 % en septembre 2011

Conditions de l'emprunt en septembre 2011

- Montant : 200 000 €
- Durée : 15 ans
- Taux : 4,70 %
- Mensualités : 1 551 €

Situation du crédit aujourd'hui

- Intérêts déjà payés : 33 369 €
- Intérêts restant dus : 45 723 €
- Capital restant dû : 160 495 €

Conditions de refinancement aujourd'hui

- Taux : 1,95 %
- Mensualités : 1 549 €
- Intérêts à payer : 16 852 €
- Frais à payer : 7 501 €
 - pour remboursement anticipé : 3 717 €
 - hypothèque : 3 284 €
 - frais de dossier : 500 €

Économie totale : 21 370 €

courtes durées, renégocier son prêt n'est pas intéressant, car les frais de rachat seront trop importants par rapport au gain», précise Estelle Laurent, responsable de la communication chez Credixia, courtier en crédits. Il est recommandé de racheter un crédit pendant le premier tiers de sa durée, soit la période pendant laquelle la charge d'intérêts est la plus lourde. Le capital en revanche s'amortit plus lentement. Renégocier un prêt souscrit récemment alors que vous pensez vendre très rapidement n'est pas recommandé. « L'opération n'aura pas de sens dans ce cas puisque le gain réalisé aura juste servi à rem-

est élevé, plus vous avez intérêt à le refinancer



CAS PRATIQUE 2

Fabienne a emprunté à 4,1 % en avril 2013

Conditions de l'emprunt en avril 2013

- Montant : 200 000 €
- Durée : 15 ans
- Taux : 4,10 %
- Mensualités : 1 489 €

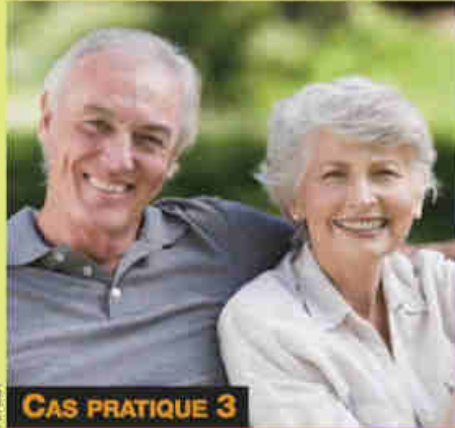
Situation du crédit aujourd'hui

- Intérêts déjà payés : 17 455 €
- Intérêts restant dus : 51 040 €
- Capital restant dû : 176 357 €

Conditions de refinancement aujourd'hui

- Taux : 2,12 %
- Mensualités : 1 481 €
- Intérêts à payer : 24 797 €
- Frais à payer : 7 669 €
 - pour remboursement anticipé : 3 570 €
 - hypothèque : 3 599 €
 - frais de dossier : 500 €

Économie totale : 18 574 €



CAS PRATIQUE 3

Georges et Nicole ont emprunté à 3,5 % en mai 2014

Conditions de l'emprunt en mai 2014

- Montant : 200 000 €
- Durée : 15 ans
- Taux : 3,50 %
- Mensualités : 1 430 €

Situation du crédit aujourd'hui

- Intérêts déjà payés : 7 939 €
- Intérêts restant dus : 49 446 €
- Capital restant dû : 187 041 €

Conditions de refinancement aujourd'hui

- Taux : 2,12 %
- Mensualités : 1 425 €
- Intérêts à payer : 28 717 €
- Frais à payer : 7 540 €
 - pour remboursement anticipé : 3 234 €
 - hypothèque : 3 806 €
 - frais de dossier : 500 €

Économie totale : 13 189 €

Il est toujours plus avantageux de renégocier un crédit récent. L'écart de taux doit être au minimum de 0,7 point.

bourser les frais occasionnés par le nouveau prêt, sans autres économies», explique Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artémis Courtage.

Règle 2

Ne vous fiez pas au seul écart de taux

En général, on estime qu'une renégociation est intéressante lorsque la différence entre les deux taux est de 1 point. Aujourd'hui, compte tenu du niveau

des taux, un écart de 0,7 point rend l'opération intéressante si le crédit est important, récent et souscrit sur une longue période, car la part des intérêts restant à courir est élevée. Cette différence de taux permet d'absorber le montant des frais du nouveau prêt et d'économiser sur le montant des mensualités ou sur la durée du prêt. Vous pouvez en effet gagner en pouvoir d'achat en réduisant les mensualités ou la durée de remboursement. Le gain, dans ce cas, se compte en années et « cette diminution de la durée peut augmenter les économies jusqu'à 40 % puisque le remboursement est beaucoup plus rapide »,

Prêts : renégociez avant la hausse des taux

Si vous changez de banque, prévoyez des frais équivalant à 4 % du montant du nouveau prêt.

précise Sandrine Allonier, responsable des relations banques chez Vousfinancer.com.

Chaque baisse des taux peut être l'occasion d'une modification. Vous pouvez renégocier ou faire racheter un prêt autant de fois que vous le voulez : « Un de nos clients avait souscrit un prêt en 2008 et renégocié en 2010 et en 2014, explique Sandrine Allonier, de Vousfinancer.com. L'opération était intéressante car le prêt était important et souscrit sur une longue période. » Mail il ne faut pas surestimer l'économie. D'autres paramètres entrent encore en compte.

Règle 3

N'oubliez pas les frais

Dans vos calculs de renégociation ou de rachat, n'oubliez pas de comptabiliser les frais inhérents à l'opération, car ils réduisent l'économie obtenue sur les intérêts. Si vous quittez votre banque, vous paierez des pénalités de remboursement

anticipé, qui ne doivent pas dépasser six mois d'intérêts sur le capital remboursé ni 3 % du capital restant dû. À cette indemnité s'ajoutent les frais de dossier et les frais de garantie de votre prêt. Si vous avez pris une hypothèque, des frais de mainlevée (1 %) seront appliqués et vous devrez payer de nouveaux frais de garantie dans le nouvel établissement. Comptez de 1,2 à 2,5 % du montant emprunté, selon votre choix : hypothèque, caution, privilège du prêteur de deniers... Au total, l'ardoise s'élève en moyenne à 4 % du montant emprunté. Il est donc recommandé d'intégrer ces nouveaux frais dans le montant du nouvel emprunt.

Si votre banquier accepte de revoir le taux de votre prêt, les frais sont limités. « À taux égal, rester dans sa banque est plus avantageux dans la mesure où on ne règle ni les pénalités ni les frais de garantie, mais seulement ceux de constitution de dossier », précise Estelle Laurent, de Credixia.

Règle 4

Consultez les concurrents

Soit votre banque accepte de revoir le taux qu'elle vous a accordé, soit elle refuse et vous demandez le rachat de votre prêt par un autre établissement. En renégociant avec votre banque, vous obtiendrez souvent un taux plus élevé que ceux proposés par la concurrence. Mais ne refusez pas d'emblée son offre puisque vous faites l'économie de tous les frais de rachat en restant dans votre banque.

Si vous changez de banque, il faut être patient pour avoir un accord. Comptez de trois à cinq mois en ce moment. Les propositions de rachat de crédit sont encore très séduisantes pour les nouveaux clients. **N'hésitez pas à recourir aux services d'un courtier en crédit immobilier.**

Profitez-en également pour revoir le coût de votre assurance de prêt et demander une délégation, surtout si vous changez de banque et si vous répondez à des critères bien précis. Si vous êtes jeune et en bonne santé, recourir à la délégation permet de réduire jusqu'à 50 % le coût de l'assurance. En revanche, pour les plus de 50 ans, l'opération n'est pas forcément intéressante, mieux vaut souvent souscrire le contrat de groupe. Si vous envisagez un changement de banque, « il est recommandé de faire les démarches de délégation d'assurance avant de faire une demande de rachat de crédit, cela permet de gagner du temps », conseille Ludovic Huzieux, d'Artemis Courtage, surtout en ce moment où les délais sont particulièrement longs pour obtenir une réponse. Alors, replongez-vous dans votre dossier de prêt et renégociez vite.

MYRIAM SIMON

Il est souvent plus avantageux de changer de banque



Olivier a souscrit un crédit immobilier en mai 2011

- Montant emprunté : 200 000 €
- Durée : 15 ans
- Taux : 4,60 %
- Mensualités : 1 540 €
- Total des intérêts à payer : 77 241 €

Situation de l'emprunteur aujourd'hui
Olivier peut soit renégocier avec sa banque, soit refinancer dans une autre banque

- Capital restant dû : 156 519 €
- Intérêts restant dus : 42 170 €

Olivier renégocie avec sa banque

- Durée : 10 ans
- Nouveau taux : 3,40 %
- Nouvelle mensualité : 1 538 €
- Montant des frais : 500 €
- Intérêts à payer : 28 296 €
- Économie réalisée sur les intérêts à payer : 13 874 €

Gain net: 13 374 €

Olivier change de banque

- Durée : 9 ans et 9 mois
- Nouveau taux : 1,95 %
- Nouvelle mensualité : 1 533 €
- Montant des frais : 6 747 €
- Intérêts à payer : 16 144 €
- Économie réalisée sur les intérêts à payer : 26 026 €

Gain net: 19 279 €

En changeant de banque, l'économie sur les intérêts est multipliée par 2 avant déduction des frais, mais par 1,4 après déduction des frais.