

Pourquoi c'est plus que jamais le moment de revoir votre crédit hypothécaire

Le très bas niveau des taux d'intérêt des crédits immobiliers constitue une aubaine pour les emprunteurs immobiliers.

Mais aussi une opportunité pour ceux qui ont souscrit un prêt il y a quelques années.

C'est un fait, la renégociation entraîne une série de frais et débours (mainlevée, inscription hypothécaire, frais de dossier, ...) qui



pourraient réduire, voire annuler l'intérêt de votre opération financière.

La solution la moins onéreuse consiste naturellement à persuader votre banquier de **revoir à la baisse le taux de votre crédit actuel**. Mais rien ne l'oblige à accepter cette demande et s'il le fait, il est évident que le taux ne sera pas au niveau de celui octroyé pour la souscription d'un nouveau crédit.

Dans cette hypothèse, les frais peuvent être limités, mais comptez tout de même au moins 1.500 € à sortir de votre poche, puisque ces frais ne pourront être englobés dans le montant global à rembourser.

Un **nouveau prêt auprès d'un nouvel intermédiaire** entraînera des frais de dossier, des frais de prise et de mainlevée d'hypothèques, etc. d'un montant non négligeable (voir exemple ci-dessous).

Mais avec les **taux historiquement bas** que l'on connaît actuellement, ces frais divers devraient pouvoir être amortis par l'opération, et vous permettre un gain conséquent du montant global à rembourser.

Pensez également que la nouvelle loi sur les crédits hypothécaires qui sortira le 1^{er} décembre **interdira** dorénavant **la vente liée**. De ce fait, un organisme prêteur ne pourra plus obliger la souscription des assurances sous peine d'octroyer un taux bien moins intéressant (nous y reviendrons en détail bientôt).

Conclusion :

La renégociation du prêt n'est valable financièrement que si deux conditions sont réunies :

1. Le différentiel de taux entre l'ancien emprunt et le nouveau doit être significatif : au moins un point.
2. La renégociation ne doit pas intervenir trop tard dans l'échéancier de remboursement. Généralement à 10 ans minimum du terme mais ce délai tend à baisser vers 5 ans si le différentiel de taux est important.

Exemple :



- Emprunt conclu en 10/2014, € 249.000 empruntés en 25 ans au taux de 2,95 %.
Mensualité de € 1.174 et un remboursement total de € 352.294.

- Rachat du crédit en 10/2016, € 244.000 empruntés (= solde dû + frais € 8.000) en 20 ans (on gagne 3 ans en durée) au taux de 1,68 %.
Mensualité de € 1.197 et un remboursement total de € 287.451.

Au final l'opération aura permis de gagner **€ 64.843** malgré les frais liés au nouveau crédit.

Vous admettez que ça vaut la peine d'y penser !