



IMMOBILIER
Ce qui a changé
dans les prix
de l'énergie

FISCALITÉ
Le conseil
de Marc Fiorentino
p. 72

Challenge^S **Finances** **privées**

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

CAC 40
Le consensus
sur les valeurs

BANC D'ESSAI
Total
p. 73

Immobilier

De l'art de renégocier son prêt

Taux d'intérêt en hausse oblige, certains Français croient désormais inutile de renégocier leur crédit. Erreur: l'opération reste valable grâce, notamment, à la délégation d'assurance.

Compte tenu du poids du logement dans le budget des ménages (30 à 40%), le rachat d'un crédit immobilier est une opération à envisager aussi souvent que possible. « *En renégociant son prêt, on peut économiser plusieurs milliers d'euros sur son coût total* », rappelle Maël Bernier, du courtier en crédit Meilleurtaux.com. Encore faut-il que les conditions soient réunies pour en profiter! Et notamment un taux d'intérêt suffisamment intéressant. Or depuis fin 2016, les banques ont progressivement remonté son niveau moyen. Celui-ci est passé de 1,31%, point le plus bas en novembre 2016, à 1,55% en juillet dernier, hors assurance et toutes durées d'emprunt confondues, selon l'observatoire Crédit logement/CSA.

Mauvaise volonté bancaire

Du coup, si l'activité de rachat de crédit a connu un pic fin 2016, les volumes de demandes de renégociation ont reculé, passant, selon la Banque de France, de 62% de la production de crédits nouveaux, au début de l'année, à 42%. En cause, le sentiment des emprunteurs, sou-

vent erroné, qu'il est trop tard pour en profiter; mais aussi l'attitude des banques. Dans une étude parue en juillet, l'association UFC-Que Choisir a pointé la mauvaise volonté de certaines d'entre elles dans le traitement des demandes de renégociation, de réaménagement ou de rachat de crédit par un concurrent. Sont soulignés l'absence de ré-

ponses, des délais de traitement à rallonge, des refus de fournir des décomptes de remboursement anticipé (gratuit, rappelons-le) et des facturations de frais indus. « *Les établissements ont été submergés de demandes et ils n'ont pas pu toutes bien les gérer* », tempère Cécile Roquelaure, directrice études du courtier Empruntis.com. Dans certains cas, c'est aussi un calcul, car « *compte tenu du niveau actuel des taux, les banques se retrouvent quasiment à marge négative et donc refusent des dossiers* », souligne Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi.

Bilan de situation financière

Cela ne doit pas pour autant dissuader les ménages. « *Nombre d'entre eux ont encore tout intérêt à renégocier leur emprunt*, affirme Philippe Taboret. *En consultant gratuitement un courtier, c'est*

Virginie D., responsable RH dans une grande entreprise.

« Ce rachat nous a permis de financer notre garage »



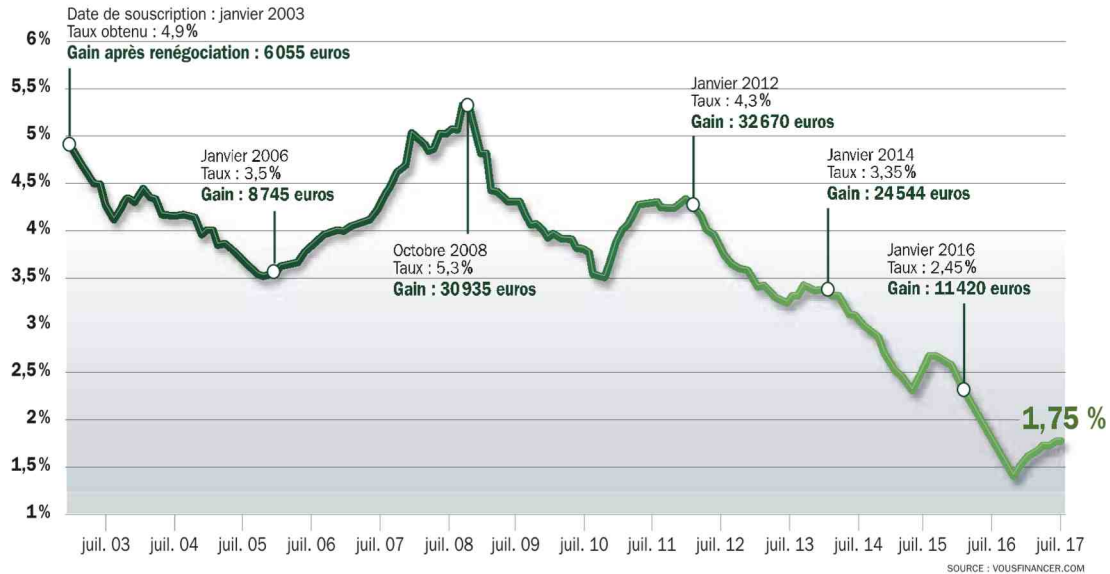
« Avec mon mari, nous avons acheté fin 2011 une grange à retaper pour en faire une maison, près de Grenoble. Il y avait beaucoup de travaux. Nous avons emprunté 254 000 euros sur vingt-cinq ans, à un taux de 3,75% hors assurance, soit des mensualités de 1 321 euros. En 2013, ayant entendu parler de la baisse

des taux et de la possibilité de renégocier son prêt, j'ai fait appel au courtier VousFinancer. En changeant de banque, nous avons pu réduire de vingt mois la durée de remboursement à mensualités égales. Mais nous avions besoin d'un garage. Fin janvier 2017, j'ai donc revu mon courtier. En changeant une nouvelle

fois de banque, nous avons économisé les 20 000 euros nécessaires au garage, tout en réduisant nos mensualités de plus de 50 euros, et sans changer la durée du prêt! J'ai obtenu un nouvel emprunt de 244 000 euros sur dix-huit ans à un taux de 1,25% hors assurance, soit des mensualités de 1 265 euros. »

Photo Personnelle

Les gains pour un crédit de 200 000 euros sur 20 ans à taux fixe



Pour un prêt de 200 000 euros sur vingt ans, le gain d'une renégociation va dépendre de la date de sa souscription et du taux auquel il a été accordé. Sur la base d'un taux actuel de 1,75%, le gain peut aller de 6 000 euros, si le prêt a été souscrit en janvier 2003 (au taux normal à l'époque de 4,9%) jusqu'à 32 670 euros, s'il a été souscrit en janvier 2012 (taux à 4,3%).

l'occasion de faire un vrai bilan de sa situation financière, de faire le point sur ses charges, ses besoins éventuels de trésorerie pour des travaux et ses revenus. Et surtout d'alléger ses dépenses au quotidien : « 55% des emprunteurs préfèrent baisser leurs mensualités plutôt que de réduire la durée de leur prêt », souligne Cécile Roquelaure.

Dépenses supplémentaires

Avant tout, il faut se rappeler qu'un rachat de crédit va entraîner des frais : « Il faut additionner les pénalités de remboursement anticipé, toujours dues en cas de rachat par une banque concurrente et plafonnées à 3% du capital restant dû ou six mois d'intérêts, les coûts de garantie, notamment dans le cas d'une hypothèque, et les frais de dossier », résume Sandrine Allonier, directrice des relations banques du courtier VousFinancier.

Pour les emprunteurs qui ne disposent pas des liquidités nécessaires, ces dépenses supplémentaires peuvent être réintégrées dans le nouveau prêt, mais cela réduit

évidemment le gain potentiel. Ceux qui traitent directement avec leur banque n'ont pas ces frais à payer, sauf quand celle-ci facture des « frais d'avenant » : jusqu'à 1 000 euros par crédit !

Assurance comme levier

Globalement, le différentiel de taux doit être au moins de 0,7 point par rapport à l'ancien prêt pour amortir ces frais de renégociation. Il faut aussi se trouver dans le premier

tiers de son échéancier de remboursement et ne pas avoir à déménager dans les deux premières années suivant le rachat. « La durée du crédit et son montant vont également avoir leurs conséquences dans le calcul », indique Cécile Roquelaure. Un prêt de 200 000 euros sur vingt-cinq ans à 2,70% hors assurance souscrit en janvier 2016 peut être racheté à 1,75% sur vingt ans, soit une économie sur le coût total, frais inclus, de 6 371 euros et des mensualités supérieures de 20 euros. Mais s'il est ramené sur vingt-deux ans (à 1,90%), avec une mensualité réduite de 40 euros, le gain est quasi-équivalent aux frais générés. Seule solution alors : jouer sur l'assurance, en souscrivant une garantie plus avantageuse. « Pour un couple de cadres en CDI non-fumeur assuré à 100%, il est possible de trouver une assurance déléguée à 0,09%, contre 0,38% pour l'assurance groupe. Soit une économie mensuelle de 99 euros et, au total, de 22 667 euros ! », calcule Astrid Cousin, du courtier DevisProX.

Virginie Grolleau

A FAIRE

Laisser jouer la concurrence

Les banques ne sont pas tenues de renégocier les prêts qu'elles ont octroyés. Il est donc bien plus intéressant de faire intervenir un courtier, qui va pouvoir présenter le dossier dans plusieurs banques simultanément.

A NE PAS FAIRE

Trop se focaliser sur le taux

Une partie non négligeable de l'économie générée par un rachat passe par un changement d'assurance. A garanties équivalentes, les assurances « groupe » des banques peuvent se révéler deux fois plus chères !