



Prêt immobilier : avez-vous déjà intérêt à le renégocier ?



Les records de 2016 ? Ils sont battus ou en passe d'être battus ! Jamais les taux immobiliers n'ont été aussi bas. Faut-il sauter sur l'aubaine pour racheter votre crédit ?

1,36% : c'est le taux fixe moyen, toutes durées confondues, des prêts immobiliers à la mi-avril selon l'observatoire Crédit Logement-CSA, la référence en la matière. Cette moyenne était de 1,44% en janvier dernier. Une érosion, légère mais réelle, qui n'a « pas de raison de s'interrompre à court terme » selon ce même observatoire. Ce taux moyen navigue sous les 2%, à un niveau record, depuis plus de 3 ans !

« Les dossiers de renégociation affluent à nouveau »

La baisse actuelle, qui devrait selon les observateurs précéder une période de longue et lente remontée, apparaît comme une aubaine pour nombre d'emprunteurs « Le rachat de crédit redevient une activité à part entière, après avoir été à la marge pendant plus d'un an », témoigne **Ludovic Huzieux**, directeur associé d'**ArtémisCourtage**. « Les dossiers de renégociation affluent à nouveau chez les courtiers », confirme Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux : près d'un dossier sur trois est une demande de rachat dans ce réseau en cette fin avril, contre 12% des dossiers fin 2018. Un regain d'intérêt que confirme la banque en ligne Fortuneo, qui observe « une belle progression de la part de rachats de prêt dans nos volumes ».

Viser un taux inférieur de 1 point, voire moins

Comment savoir si vous avez intérêt à saisir l'aubaine ? Jadis, avant la période de taux (très) bas, la règle était : « Il faut renégocier quand on peut obtenir un taux inférieur d'un point à celui du prêt initial. » Obtenir du 2%, si on a signé à 3%, donc. Pourquoi ? Car le fait de passer à la concurrence a un coût : il faut payer des pénalités ou indemnités de remboursement anticipé (IRA), calculées sur la base des intérêts d'emprunt, il faut couvrir de nouveaux frais de garantie (caution bancaire ou hypothèque), d'éventuels frais de dossier, de courtage, etc. Vous devez donc obtenir un bien meilleur taux pour éponger ces frais avant d'espérer faire des économies.

Plus d'infos : Racheter son crédit immobilier, combien ça coûte précisément ?

La conjoncture de taux bas change la donne : « La règle des 1% a toujours été une règle simplifiée, de vulgarisation : c'est toujours du cas par cas ! » nuance **Ludovic Huzieux**. « S'il reste plus de 15 ou 20 ans de remboursement et que le taux du crédit est 0,6 ou 0,7 point au-dessus du marché, alors il est toujours intéressant de se pencher sur la question. »

Renégocier pour réduire le coût du crédit

Le « gain » du rachat de crédit ne sera d'ailleurs pas le même selon l'option choisie. Première possibilité : profiter des taux bas pour réduire la durée de remboursement et le coût « global » du crédit. Dans ce cas, vous conservez la même charge de remboursement mensuelle, mais le fait d'abaisser la durée de prêt vous permet d'obtenir des taux encore plus bas !

Mai 2015. Un couple de trentenaires emprunte 200 000 € à 2,35% sur 20 ans, pour financer un achat de 250 000 €. Ils gagnent chacun 2 000 € nets mensuels. Ils acceptent de prendre l'assurance de prêt proposée par leur banque (1), et une caution Crédit Logement.

- Mensualité : 1 090 €, dont 45 € d'assurance

Mai 2019. Il leur reste 16 ans de remboursements et 167 140 € de capital restant dû (CRD). Pour racheter leur prêt, ils doivent anticiper les pénalités de la banque initiale (1 943 € d'IRA), et de nouveaux frais de garantie (3 382 €). Le montant total à racheter par une autre banque atteint donc 172 465 €. Ils obtiennent dans les conditions actuelles du 1% sur 14 et 9 mois (en conservant une assurance équivalente) :

- Mensualité : 1 087 €, dont 45 € d'assurance
- Gain sur le coût total du crédit : 16 891 €

Exemples réalisés par Meilleurtaux.

(1) Taux d'assurance de 0,27%, avec des quotités de 50% pour chaque emprunteur.

Renégocier pour réduire les mensualités

Deuxième option : le gain de pouvoir d'achat ! Il s'agit cette fois de profiter de la baisse de taux pour réduire vos mensualités, tout en conservant la même durée de remboursement.

Mai 2019. Le même couple d'emprunteurs demande cette fois d'abaisser les échéances mensuelles. Ils obtiennent du 1,10% sur 16 ans (en conservant une assurance équivalente). Le gain purement financier est moindre mais ils ont désormais 71 € de moins à rembourser chaque mois !

- Mensualité : 1 019 €, dont 45 € d'assurance
- Gain sur le coût total du crédit : 13 712 €

Renégocier (aussi) son assurance emprunteur

Changer de banque, en faisant racheter son crédit par une concurrente, permet aussi de changer d'assurance emprunteur. Or, en cette période de taux bas, l'assurance de prêt immobilier est presque aussi coûteuse que les intérêts d'emprunt.

Les tarifs varient toutefois selon votre profil, qui a pu évoluer depuis la signature du crédit initial : âge, santé, profession « Cela fait partie de l'étude du dossier : dans bien des cas, si les emprunteurs ont encore l'assurance de groupe de la banque, un changement est opportun », juge **Ludovic Huzieux**. En particulier pour les jeunes emprunteurs, au profil moins « risqué » pour l'assureur.

Mai 2019. Notre couple cherche toujours à réduire ses mensualités, mais il en profite pour changer d'assureur. Le taux d'assurance (par emprunteur) passe de 0,27% à 0,15%. Résultat : 88 € à rembourser en moins, chaque mois, par rapport à leur crédit initial !

- Mensualité : 1 002 €, dont 22 € d'assurance
- Gain sur le coût total du crédit : 17 023 €

En profiter pour réaliser un nouveau projet

Les options disponibles ne se limitent toutefois pas uniquement à « baisser ses mensualités » ou « diminuer le coût du crédit ». Le directeur général adjoint de Cafpi, Philippe Taboret, en soumet une troisième : « On peut profiter de cette opération pour autofinancer l'aménagement des travaux : les combles, la cuisine, une rénovation. Grâce au gain sur le coût du crédit, les travaux sont absorbés dans le nouveau montage financier, sans alourdir les mensualités. »

Négocier un réaménagement de crédit sans changer de banque

Le fait de faire jouer la concurrence peut aussi vous permettre d'obtenir une offre défensive de la part de votre banque. Dans ce cas, aucune pénalité à régler ni de frais supplémentaires de garantie à anticiper : le réaménagement de crédit, avec un taux revu à la baisse, se matérialise par un

avenant au contrat initial. Cette absence de frais supplémentaires permet à votre banque de vous proposer un montage compétitif, au niveau de la concurrence, sans abaisser aussi fortement votre taux que les concurrents.

« Le renseignement est gratuit »

Par ailleurs, l'entrée en vigueur de « l'amendement Bourquin », en 2018, vous offre une dernière option si vous n'obtenez pas de taux compétitif : changer uniquement d'assurance emprunteur. Une possibilité offerte une fois par an, en théorie 2 mois avant l'anniversaire de la signature de votre offre de prêt.

Dans tous les cas, **Ludovic Huzieux**, directeur associé **d'Artémis Courtage**, s'attend à une vague de renégociations allant « crescendo », du moins d'ici l'été : « Les meilleurs dossiers obtiennent des crédits de 1% ou moins sur toutes les durées de prêt. Cela remet beaucoup de monde sur le marché ! » Philippe Taboret, de Cafpi, rappelle lui que « le renseignement est gratuit » chez tous les courtiers, qui ne peuvent facturer d'honoraires avant la signature d'un nouveau contrat. Histoire d'inviter les emprunteurs à s'intéresser à cette possible aubaine.

Voir par ailleurs le baromètre des taux immobiliers