



## Est-il encore temps de renégocier votre prêt immobilier ?

le 9 février 2017



Depuis le début de l'année, les taux d'intérêt sont en augmentation et ce mouvement de hausse devrait se poursuivre. La période actuelle pourrait constituer la dernière ligne droite pour renégocier vos prêts immobiliers.

Généralement, cette opération est intéressante lorsque la part des intérêts dans les mensualités est encore importante (au moins 1/3 de chaque mensualité) et que le taux du prêt initial s'avère supérieur de 1 point au taux actuel du marché.



### Renégocier son prêt immobilier : quel gain aujourd'hui ?

Renégocier votre prêt peut s'avérer profitable et les gains réalisés peuvent être significatifs comme l'illustrent les deux simulations ci-dessous. En fait, les taux ont surtout baissé au printemps 2016, et même un prêt contracté il y a un an peut être intéressant à renégocier.

	Simulation n°1	Simulation n°2
Montant du prêt	150 000 €	150 000 €
Durée initiale du prêt	15 ans	15 ans
Date du prêt	Janvier 2014	Janvier 2016
Taux d'intérêt (hors assurance)	3,15%	2,20%
Nouveau taux (fév. 2017)	1,02%	1,20%
<b>Gain réalisé</b>	<b>19 254 €</b>	<b>11 265 €</b>
Frais éventuels	4 467 €	4 373 €

*Simulation à titre indicatif et non contractuelle*

### Renégocier son prêt immobilier : comment faire en pratique ?

Une renégociation peut occasionner des pénalités de remboursement anticipé (3% du capital restant dû, plafonné à 6 mois d'intérêts), voire d'autres frais (de dossier, de garantie...), il conviendra donc d'être vigilant.

Pour renégocier votre **prêt immobilier**, vous avez deux solutions. La première est de vous adresser à votre **banque**. Les formalités seront simples (seule la signature d'un avenant au contrat de prêt d'origine sera nécessaire). Ceci dit, votre banquier n'a pas l'obligation d'accepter cette renégociation.

En cas de refus, la seconde solution est de vous adresser à une autre banque ou à un courtier. Dans ce cas, on parle de « rachat de crédit », et le dossier à constituer est identique à l'obtention initiale d'un **prêt** (3 derniers bulletins de paie, relevés de compte etc...). La nouvelle banque demandera probablement la domiciliation de vos revenus.

Une renégociation peut présenter un gain significatif, n'hésitez pas à vous pencher sur ce sujet sans tarder.

Antoine Razemon, cabinet Baussant Conseil

[www.baussantconseil.com](http://www.baussantconseil.com)

[contact@baussantconseil.com](mailto:contact@baussantconseil.com)