

Saint-Denis le 26/01/2021

Pourquoi il est temps de racheter votre crédit immobilier !

#creditimmobilier #budget #rachatdecredit #renegotiation

Alors que les taux ont quasiment atteint les planchers historiques, Empruntis fait le point sur ce qui pourrait ou devrait engager les Français à regarder à nouveau s'ils peuvent racheter leur crédit immobilier. L'occasion de réaliser des travaux, de réduire le poids de son crédit dans son budget, voire même de ses crédits !

Rachat de crédit immobilier, qu'est-ce que c'est, comment ça marche ?

Le rachat de crédit immobilier consiste à racheter le crédit avant son terme en souscrivant un nouveau crédit auprès d'une autre banque.

Le premier objectif de cette opération est de faire baisser le taux du crédit ce qui entraîne soit la baisse des mensualités soit la réduction de la durée, et parfois les 2.

Ainsi pour pouvoir faire une opération de rachat de crédit immobilier, il faut qu'il y ait un écart significatif entre le taux du crédit immobilier détenu et les taux en vigueur. Plus l'écart est important plus le gain potentiel sera important. Surtout qu'il faut absorber les frais inhérents à l'opération (cf encadré). Deux autres éléments doivent être regardés, la durée restant à courir pour rembourser le crédit, et le montant restant dû à la banque.

En résumé 3 points de repère :

- Au moins 0,7 point d'écart de taux entre le crédit détenu et les taux actuels
- Capital restant dû (ou montant restant à rembourser à la banque) supérieur à 70 000 €
- Durée résiduelle : il faut être dans le premier tiers de la durée de prêt, ou au début du 2eme tiers. Plus le temps passe, plus la part d'intérêts à payer baisse, donc moins c'est rentable. Exemple : sur 15 ans, être idéalement dans les 5 premières années

Pour opérer un rachat il faut envisager de conserver le bien 2 à 3 ans pour absorber les frais.

Les frais inhérents à un rachat de crédit immobilier

- Indemnités de Remboursement anticipé ou IRA.
- Frais de garantie :
- Frais de dossier : frais de banque
- Frais de courtage le cas échéant.

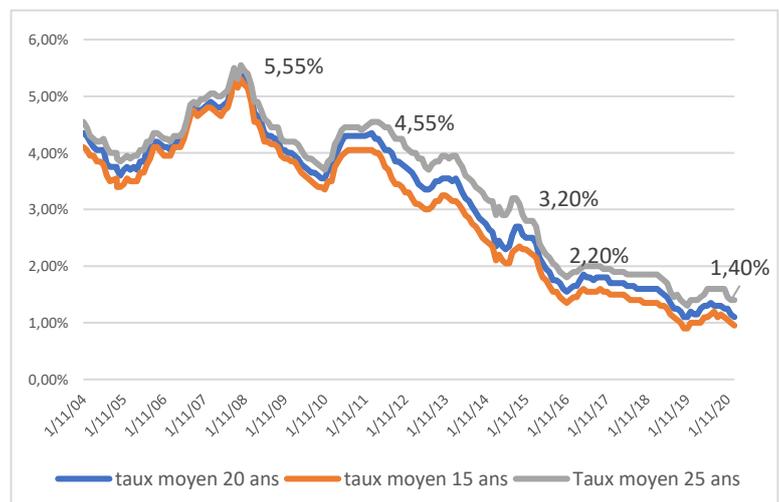
Rachat de crédit immobilier pourquoi aujourd'hui ?

Les taux ont à nouveau baissé, pour quasiment atteindre les planchers historiques.

Aujourd'hui on peut souscrire un crédit immobilier à partir de :

- 0,65% sur 7 ans
- 0,75% sur 10 ans
- 0,90% sur 15 ans
- 1,10% sur 20 ans
- 1,40% sur 25 ans

Les écarts de taux avec les crédits immobiliers souscrits avant juillet 2016 doivent permettre d'atteindre l'objectif.



Mais pourquoi racheter son crédit immobilier ?

Objectif n°1 : libérer du budget

Renégocier ou racheter son crédit immobilier a souvent pour premier objectif de baisser la mensualité pour gagner du pouvoir d'achat (réaliser d'autres projets, avoir plus de souplesse budgétaire).

Dans l'exemple ci-contre, en plus de réduire la mensualité, le coût du crédit est divisé par 3 !

Emprunt de 200 000 € souscrit en mars 2016		Rachat aujourd'hui	Gain
Durée	25 ans	19 ans (durée résiduelle)	Néant
Taux	2.4%	0.9%	
Mensualités	887 €	809 €	-10% = 78 €
Coût du crédit	66 156 €	14 972 €	/ 3 = 24 594 €

Hors assurance

En date du rachat : intérêts restant dus de 43 950 € d'intérêts et capital restant dû de 169 523 €

Objectif n°2 : réduire sa mensualité pour avoir un budget travaux

Avec les confinements successifs, les Français ont réalisé à quel point être bien chez soi était important. Pour ceux qui ne souhaitent pas déménager ou qui n'ont pas la possibilité de le faire, réaliser des travaux est la solution.

Mener les 2 opérations simultanément permet bien sûr de libérer des marges de manœuvre mais pas seulement :

- Réaliser une négociation globale pour obtenir les meilleures conditions de financement
- Allonger la durée du prêt travaux pour bénéficier d'une mensualité la plus faible possible en se calant sur la durée résiduelle du prêt
- Une prise de garantie unique si la banque accepte de faire une seule ligne de crédit

Crédit immobilier en cours		Rachat + travaux aujourd'hui	Différence
Capital restant dû	131 206 €	131 206 € + 40 000 €	
Taux	1.70%	1.35%	
Durée	23 ans (durée résiduelle)	22 ans	- 1 an
Mensualités	844 €	973 €	+130 €

Hors assurance

Dans l'exemple, emprunter 40 000 € sur 20 ans au taux de 1.35 % représente une mensualité hors assurance de 190 €.

« Chaque banque a ses règles du jeu : ligne dédiée aux travaux ou un seul crédit pour le rachat et les travaux, rallongement de la durée totale possible ou pas, conditions de montant voire de travaux.... La consultation de plusieurs établissements, y compris des banques spécialisées non accessibles en direct, permet de trouver la meilleure solution pour l'emprunteur et surtout la moins chère ! » explique Cécile Roquelaure.

Objectif n°3 : racheter ses crédits et obtenir immédiatement une trésorerie

Il peut également être possible de racheter ses crédits (immobilier et consommation) dans une opération dite de regroupement de crédits tout en bénéficiant d'une trésorerie additionnelle.

Alléger le poids du /des crédits sur le budget permet de réaliser d'autres projets mais aussi simplement de se donner un nouveau souffle grâce à une trésorerie supplémentaire. L'ensemble des mensualités est réuni en une seule, il est possible de rallonger la durée.

« Si la crise sanitaire vous a imposé l'utilisation de votre épargne de précaution avec peu de perspectives de reconstitution (baisse des revenus en raison de la baisse voire de l'absence de prime), le regroupement de crédits peut vous permettre de retrouver un peu de marges budgétaires grâce à

l'intégration d'une enveloppe de trésorerie, ne nécessitant aucun justificatif » explique Cécile Roquelaure. **« Un bon conseil : n'attendez pas que la situation se dégrade ! »** Dès les premiers signes de budget tendu, agissez, car vous trouverez plus facilement une ou des solutions alors qu'une fois que les difficultés seront présentes, les établissements financiers auront plus de retenue à vous suivre.

Le rachat de crédits a cependant un coût : « Les frais annexes, surtout si le prêt utilise une garantie réelle, sont importants. Mais l'objectif poursuivi n'est pas le même que pour un rachat de crédit immobilier traditionnel, c'est-à-dire réduire le coût, mais de réduire le poids de la ou des mensualités sur le budget tous les mois » explique Cécile Roquelaure.

	Situation actuelle	Rachat
Crédit immobilier	947 € Souscription : 2016 Montant : 200 000 € 2.4% sur 25 ans	
Crédit auto	288 € Souscription : 2019 Montant : 15 000 € 5% sur 60 mois	
Crédit travaux	229 € Souscription : 2018 Montant : 10 000 € 4% sur 48 mois	
Crédit renouvelable	200 € 5 000 €	
Mensualité globale	1 663 €	1 035 €
Emprunt sur 20 ans, taux : 1.95%		-628 €
		177 571 € trésorerie + 10 000 € frais + 9 550 € = 205 621 €

Rachat de crédit immobilier, les opportunités qui se cachent

- Durée de financement longue (> 20 ans) et / ou montant élevé
- Evolution à la hausse des revenus professionnels
- Entrée d'argent permettant de réduire l'enveloppe de financement
- Recherche d'un financement pour un investissement locatif, permet d'augmenter les crédits à mettre dans la balance pour séduire la banque
- Plus grande stabilité professionnelle

À propos d'Empruntis

Empruntis accompagne et conseille les particuliers et les professionnels dans la recherche de financement de leurs projets. La marque propose à ses clients un réseau d'agences physiques de plus de 150 agences spécialisées dans le courtage en crédit immobilier mais également un site internet, Empruntis.com, comparateur et courtier en crédit immobilier avec des courtiers digitaux basés en Île-de-France. Empruntis propose au quotidien à ses clients une comparaison des taux d'emprunt et un accompagnement dans leur projet de financement que ce soit pour un crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits mais aussi une comparaison et des conseils concernant l'assurance emprunteur.

Empruntis est une marque de Compagnie Européenne de Crédit. Pour plus d'informations : www.empruntis.com et www.empruntis-agence.com

Contacts

Cécile Roquelaure - Directrice de la communication et des Études
Tél. 0631563068
cecile.roquelaure@empruntis.com

Christelle Dogo - Cheffe de projet communication
Tél. 01 77 93 36 24 – 06 32 17 20 57
christelle.dogo@compagnie-europeennedecredit.com

Claire Joly – MCBG Conseil
Chargée de relations presse
Tél. 06 88 10 67 57
claire.joly@mcbg-conseil.fr