



## La renégociation du prêt immobilier

Un emprunteur peut renégocier son contrat de crédit immobilier auprès de l'établissement qui lui a accordé son prêt ou auprès d'un autre établissement.

Cette opération consistant à modifier les conditions du prêt initial vise à obtenir une durée de remboursement plus courte ou/et un meilleur taux pour son contrat.

Dans ce cas, les modifications sont apportées sous la seule forme d'un avenant comportant un certain nombre d'informations destinées à permettre à l'emprunteur de renégocier le prêt en connaissance de cause *cf.art.L.312-14-1 du Code de Consommation* introduit par la loi du 25.6.99).

Cet avenant comprend d'une part un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance le capital restant dû en cas de remboursement anticipé et, d'autre part, le taux effectif global ainsi que le coût du crédit calculés sur la base des seuls échéances et frais à venir.

Pour les prêts à taux variable, l'avenant comprend le taux effectif global ainsi que le coût du crédit calculés sur la base des seules échéances et frais à venir jusqu' à la date de révision du taux, ainsi que les conditions et modalités de variation du taux.

L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, personnes physiques.

L'emprunteur dispose alors d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la réception de ces informations.

La renégociation du prêt n'est intéressante 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. Comme la majeure partie des intérêts est remboursé en début de crédit, passé ce délai, l'opération ne sera peut être pas rentable.

Dans l'hypothèse où la banque se refuse à répondre à votre demande de refinancement, il faudra solliciter la concurrence et renégocier un second prêt avec un nouveau banquier voire faire appel à un courtier. **Cela reviendra à effectuer un rachat de crédit.**

En effet, bien qu'attractive en raison de la baisse des taux d'intérêt, la renégociation de prêt entrainera un coût (frais de dossier, frais de mainlevée d'hypothèques...). Celui-ci peut s'avérer lourd. Or, le courtier en tant que professionnel du financement, est susceptible de vous apporter une aide précieuse. D'abord en faisant un bilan précis de votre situation patrimoniale et financière, ensuite en contrôlant la faisabilité de votre projet.

Mais le principal atout des courtiers tient à leur réseau de partenaires financiers. Leur connaissance du marché leur permet de sélectionner les banques les plus aptes à accepter votre dossier.





De plus, il faudra régler la pénalité pour remboursement anticipé ( 3% du capital restant dû au maximum). En effet, pour compenser le manque à gagner (perte des intérêts, coût du refinancement des prêts ...), la loi permet au prêteur de réclamer une indemnité au titre des intérêts non encore échus.

Outre le prêt lui-même, l'assurance de prêt est également à étudier dans le choix de la renégociation de prêt car elle contribue à gonfler le montant des frais mensuels.

L'assurance de prêt est un contrat qui sert de garantie pour le créancier dans certaines circonstances exceptionnelles (exemple : décès, incapacité ou encore d'invalidité).

Comme on cotise pour garantir le futur, l'emprunteur est obligé d'avoir cette assurance pour prétendre solliciter un crédit immobilier.

Cependant, lorsque vous souscrivez à une assurance trop élevée ou qui ne vous convient pas du tout, vous pouvez tout de même la renégocier.

En conclusion, si la baisse historique (2.05% en moyenne pour un prêt sur 15 ans contre 2.30% pour une durée de 20 ans) des taux, incite de nombreux particuliers à renégocier leur prêt, elle devrait également permettre aux ménages d'investir sur le marché de l'immobilier.

