



Rachat de crédit Immobilier

Vous avez contracté un prêt immobilier et vous constatez que les taux ont baissé ?

Renégocier ou demander un rachat de crédit immobilier par une autre banque est l'opportunité de baisser le coût total de votre prêt.

Au choix, vous pouvez baisser la mensualité ou la durée de votre prêt, voire les deux selon la situation.

Le rachat de crédit immobilier engendre des frais comme les Indemnités de Remboursement Anticipé (IRA), les frais de garantie et de dossier.

Pour comparer et trouver la meilleure offre, le recours à un courtier d'INEDI COURTAGE peut être d'une grande aide.

Vous renégociez votre prêt immobilier avec votre banque :

En effet, vous pouvez échanger avec votre conseiller bancaire en lui faisant part de la baisse des taux actuels par rapport aux conditions de votre prêt. Votre banque peut alors vous faire une nouvelle proposition à un taux immobilier plus avantageux. Mais ce n'est pas systématiquement de cette façon que vous pouvez obtenir le meilleur taux du moment.

Vous faites un rachat de crédit immobilier avec une autre banque : désireuses de gagner de nouveaux clients, d'autres banques pourraient bien vous proposer de meilleures conditions que votre banque actuelle. Il convient donc de faire jouer la concurrence.

Ne pas confondre rachat de crédit immobilier et rachat de crédits

Le rachat de crédits, aussi appelé regroupement de prêts, n'a pas le même but : il sert à réunir tous vos prêts en un seul pour baisser le montant de vos mensualités lorsque trop de remboursements mensuels déséquilibrent votre budget. Cela passe généralement par un allongement de la durée de votre prêt et engendre un coût total plus important.

Quand faire racheter son prêt immobilier ?

Vous constatez que les taux immobiliers ont baissé, mais est-ce le bon moment pour renégocier votre prêt avec une autre banque ? Pour que l'opération soit rentable, il vous faut réunir trois conditions qui concernent la période de remboursement dans laquelle vous vous trouvez, l'écart de taux et le montant de votre capital restant dû.

La renégociation avec votre banque a échoué

INEDI COURTAGE, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - contact@inedicourtage.fr - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 (www.orias.fr) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr) - Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**



Vous pouvez renégocier auprès de votre banque votre taux actuel ou faire racheter votre prêt immobilier par une banque concurrente. Si votre banque n'a aucun intérêt à renégocier votre crédit actuel à un taux plus bas, elle peut parfois le faire pour vous conserver comme client ! Cela reste cependant difficile à obtenir et votre banque risque de vous demander en échange la souscription d'autres produits (assurance, placement etc.).

Combien coûte un rachat de crédit immobilier ?

Lorsque vous faites cette opération, il vous faut compter les frais du rachat de crédit immobilier. Le rachat ne vous est en effet profitable que si vous vous économisez plus que vous ne dépensez en frais financiers de l'opération. Avec un taux plus bas, vous devez obtenir un coût total du crédit suffisamment intéressant pour compenser les frais suivants :

Les indemnités de remboursement anticipé

Les indemnités en cas de remboursement anticipé (IRA) ou pénalités représentent le total des 6 mois d'intérêts à suivre au moment de la demande de rachat de crédit immobilier mais ne peuvent excéder **3 %** du capital restant dû.

Ainsi, si vous faites racheter votre crédit immobilier en octobre, les IRA s'élèveront à la somme des intérêts que vous auriez dû payer jusqu'en avril. Il ne vous est pas possible d'y échapper à part si à la souscription du crédit vous aviez négocié une annulation des IRA en cas de revente du bien ou de remboursement avancé du crédit grâce à vos fonds propres. En revanche, impossible d'être exonéré d'IRA en cas de rachat du prêt immobilier par une banque concurrente.

Le coût de la garantie

Un rachat de crédit immobilier implique un nouvel emprunt et donc une nouvelle garantie.

Les frais de dossier

La banque qui vous propose le rachat de crédits immobilier vous appliquera probablement des frais de dossier pour la mise en place du nouveau crédit. Si ceux-ci sont variable d'une banque à l'autre, comptez en général 500 à 1 000 euros ou 1 % du montant du prêt (400 euros maximum, 1 000 euros minimum).

Quel sont les avantages d'un rachat de crédit immobilier ?

Réduire mes mensualités

Quand les taux baissent, cela peut vous permettre de faire revoir vos mensualités à la baisse également. C'est l'une des possibilités du rachat de crédit immobilier, mais parfois il est possible de conjuguer deux effets.

Raccourcir la durée de mon prêt

C'est là le second effet possible d'un rachat de crédit immobilier par une autre banque. Vous pouvez choisir de raccourcir la durée du prêt. Et selon les situations et la baisse de taux, donc, vous pouvez parfois baisser mensualités et durée.

4 conseils pour faire racheter votre prêt immobilier

C'est le moment de vous donner quelques astuces pour renégocier votre prêt immobilier auprès d'une autre banque.

INEDI COURTAGE, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - contact@inedicourtage.fr - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 (www.orias.fr) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr) - Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**



1. Faire appel à un courtier pour comparer les offres

Faire soi-même le tour des banques est chronophage. Et négocier, c'est un métier ! Pour comparer plusieurs banques d'un coup et obtenir un rachat de crédit immobilier intéressant auprès d'une autre banque, vous pouvez faire appel à un courtier. Celui-ci saura, selon votre profil, vous obtenir le meilleur taux actuel et les meilleures conditions.

2. Renégocier l'assurance emprunteur

Comparer toutes les solutions du marché y compris en matière d'assurance de prêt vous permet également d'avoir accès à la couverture la plus compétitive en matière de tarif et de garanties. Là encore, un courtier en assurance de prêt peut vous accompagner.

3. Conserver votre mensualité pour un amortissement plus rapide

En effet, au lieu de diminuer la mensualité, conserver celle-ci, si vous le pouvez, vous permettra d'amortir votre crédit immobilier plus rapidement.

4. Connaître votre objectif : gain ou projet

Votre rachat de crédit immobilier pourra être intéressant s'il remplit sa mission bien entendu. Il existe deux objectifs principalement :

- **Le gain** : au-delà du taux, l'élément à regarder, c'est surtout le gain si vous souhaitez que l'opération soit intéressante financièrement parlant.
- **Le projet** : faire racheter votre prêt immobilier à un taux plus bas peut vous permettre de baisser vos mensualités. Or si vous avez un projet à financer à l'aide d'un crédit conso par exemple, votre taux d'endettement devra être assez bas pour que la banque vous octroie ce crédit. Dans ce cas précis, le gain vous importe peu. La clé, c'est de voir si la baisse de mensualité libère suffisamment d'endettement pour vous permettre de contracter le prêt en question.