

FICHE PRODUIT FINANCER MES PROJETS

Tout au long de votre vie, vous aurez des projets et, quels qu'ils soient, des opportunités s'offrent à vous et des solutions de financement spécifiques existent pour chacun d'entre eux.

LE CREDIT IMMOBILIER / RACHAT DE PRÊT

Faire racheter son crédit immobilier par la concurrence est parfois source de belles économies par rapport à votre ancien crédit notamment en période de taux bas. Cependant, il est important de vérifier chaque point : le capital restant dû, l'assurance, les indemnités de remboursement anticipés, vous devez tout passer au crible et comparer les gains par rapport à une simple renégociation de taux.

Le rachat de prêt est l'occasion d'optimiser vos remboursements mensuels et gagner en cout de crédit

Les points clés à vérifier :

- **Le taux de crédit** : analyser le taux d'intérêt proposé par rapport à celui de votre crédit en cours. Il est important de tenir compte de l'ensemble des frais engendrés par le rachat. Une étude précise comparative est à prévoir pour réellement déterminer le gain.
- **Les capitaux restants dus** : plus vous avancez dans le temps plus vous remboursez de capital, il faut donc être dans le bon cycle pour réaliser les plus grosses économies. Lors des premières années, vous remboursez chaque mois quasiment que des intérêts. Lors de la deuxième phase, vous remboursez du capital et des intérêts puis principalement le capital les dernières années. On précise généralement que le rachat de prêt est le plus intéressant lorsque l'emprunteur se situe dans le premier tiers de la durée de vie de son crédit (phase durant laquelle il va rembourser plus d'intérêts que de capital), ce principe est aussi valable au début du deuxième tiers de la vie du prêt. C'est là que les économies les plus importantes seront réalisées.
- **La durée restante** : lorsque vous faites racheter votre crédit immobilier, le nouvel organisme bancaire vous proposera de repartir sur une durée équivalente à la durée restante sur votre prêt en cours. Vous pouvez éventuellement restructurer votre crédit en rallongeant la durée mais il peut être également intéressant de profiter des taux bas pour réduire votre durée d'emprunt sans même changer de montant de vos remboursements mensuels.
- **L'assurance de prêt** : le rachat de votre crédit met fin à votre contrat d'assurance souscrit lors de l'établissement de votre ancien prêt. C'est donc un poste sur lequel vous devrez porter une attention particulière du fait de son coût. Comparez vos garanties et profitez-en pour mettre en concurrence.
- **Le montant des pénalités de remboursement anticipés à payer** : lorsque vous faites racheter votre crédit par une autre banque, vous devrez payer des indemnités de remboursement anticipés (IRA). Cette clause est intégrée dans les conditions générales de votre offre de prêt, ces pénalités sont par principe de 3% du capital restant dû limitées à 6 mois d'intérêt. Pensez à les négocier lors de la signature de votre offre de prêt, vous pourriez faire de belles économies lors du solde de votre prêt par anticipation.
- **Les garanties** : La banque qui rachète votre crédit vous demandera une garantie pour votre nouveau crédit immobilier (cautionnement, hypothèque, privilège de prêteurs de deniers), Même le cautionnement, bien qu'engageant, reste globalement moins onéreux, il faudra analyser la meilleure option. A noter : lorsque vous êtes passés préalablement par une prise de garantie hypothécaire, il faudra prévoir une main levée d'hypothèque lorsque vous souhaitez racheter votre crédit et reprendre une garantie hypothécaire avec votre nouveau prêt. Cela a un certain cout, pensez donc à en tenir compte dans votre comparatif.

IMPORTANT : lorsque vous optez pour un rachat de crédit par un nouvel organisme bancaire, ce dernier va étudier votre dossier comme s'il s'agissait d'une nouvelle acquisition, il va donc tenir compte de votre situation personnelle et professionnelle pour vérifier que les nouvelles mensualités sont en adéquation avec votre situation actuelle.

Le rachat de crédit peut être l'occasion de financer des travaux sur votre bien immobilier, en effet, vous pouvez inclure ces derniers dans le montant global de votre refinancement. Il est également envisageable d'intégrer l'ensemble des frais inhérents au rachat de votre crédit (IRA, frais de garanties, frais de dossier etc.) afin que vous n'ayez rien à déboursier au jour du rachat.

Rapprochez-vous de notre équipe d'expert pour vous accompagner dans cette démarche.