



Saint-Denis, le 04 février 2016

Crédit immobilier

Le temps de la renégociation n'est pas révolu !

Conjoncture favorable avec de nouvelles baisses de taux

Le spécialiste du crédit [Empruntis](#) constate que près de 15 banques ont baissé leurs taux de crédit immobilier en janvier 2016. Après quatre mois significatifs de baisse, les taux se rapprochent ainsi des planchers historiques observés en 2015. Ces nouvelles conditions d'emprunt rendent la renégociation à nouveau valable pour un nombre significatif d'emprunteurs. A cette occasion, Empruntis fait le point sur les profils concernés par ces opportunités de renégociation et sur les règles et astuces pour mener à bien son projet.

Des conditions propices aux renégociations

« Il n'est pas trop tard pour renégocier/racheter son crédit, loin de là. Les conditions très favorables de ce début d'année offrent une nouvelle fenêtre pour les retardataires, pour les emprunteurs qui se posent encore la question d'une renégociation et pour ceux dont la situation a évolué. De nombreux dossiers peuvent encore être renégociés, les banquiers eux-mêmes nous indiquent avoir encore en stock des crédits potentiellement renégociables. Certains continuent d'ailleurs d'être proactifs et de proposer une renégociation », analyse Cécile Roquelaure, Directrice Communication & Etudes d'Empruntis.

En janvier 2016, près de 15 banques, régionales et nationales, ont baissé leurs taux de crédit immobilier. Des baisses qui concernent avant tout les durées moyennes et longues d'emprunt, à partir de 15 ans, et qui s'échelonnent de 5 à 30 centimes selon les établissements. Ainsi, le taux moyen sur 20 ans est aujourd'hui de 2,40% et se rapproche du meilleur taux observé en 2015, alors à 2,20%. En parallèle, le taux mini sur 20 ans a également baissé en janvier 2016 pour atteindre 1,85%, se rapprochant du taux plancher de 1,69% atteint en 2015.

Les dossiers de renégociation reçoivent le même traitement que les dossiers de crédit immobilier classiques, preuve que les banquiers restent sensibles et favorables au phénomène de la renégociation de crédit immobilier. En janvier 2016, Empruntis note que le malus pratiqué sur les dossiers de renégociation a été supprimé par une banque, et qu'un réseau de banques régionales préconise à ses banques d'utiliser le barème appliqué aux emprunteurs sans apport sur ces mêmes dossiers.

3 profils concernés

Si tous les emprunteurs peuvent envisager la renégociation de leur crédit, trois profils sont particulièrement concernés par ces opportunités :

- **Les détenteurs de crédit immobilier souscrit au 1^{er} trimestre 2014 et avant**
- **Les détenteurs de crédit ayant eu une forte évolution de leurs revenus depuis la souscription du crédit :** ces nouvelles conditions de revenus peuvent leur permettre d'accéder à une nouvelle catégorie dans le barème des banques et de bénéficier de conditions plus favorables. Par ailleurs, sa capacité de remboursement annuel ayant augmenté, l'emprunteur peut réduire la durée de son crédit.

- **Les détenteurs de crédit ayant eu une rentrée d'argent importante ou ayant réussi à se constituer un apport** : ils peuvent réduire le montant de leur emprunt en profitant des taux actuels. En cas de rachat de crédit, le montant de rachat sera diminué par le nouvel apport et pourra permettre de libérer du pouvoir d'achat, soit en réduisant la durée du prêt, soit en réduisant sa mensualité.

« Avant de renégocier ou de faire racheter son crédit, il est nécessaire de prêter attention à trois éléments clés. L'écart de taux entre le taux de crédit détenu et les taux actuels doit être d'un point environ, même si une renégociation s'étudie à partir de 0,7 point d'écart. Le capital restant dû doit être de l'ordre de 75 000 euros minimum pour que l'impact du taux sur le montant du crédit permette d'absorber les coûts annexes. Enfin, la durée résiduelle du crédit doit être suffisante, il convient de se trouver dans le 1^{er} ou 2^{ème} tiers de remboursement de son crédit car le dernier tiers consiste majoritairement à rembourser son capital. Conserver son bien 2 à 3 ans après la renégociation permettra de rendre optimale la renégociation.», explique Cécile Roquelaure, Directrice Communication & Etudes d'Empruntis

3 conseils pour renégocier son crédit :

- **Négocier les indemnités de remboursement anticipé pour minimiser les frais à l'avenir**
- **Privilégier un prêt transférable, véritable atout pour l'avenir.** Cela signifie que, si dans 4 ans par exemple, l'emprunteur souhaite changer de résidence principale, il pourra transférer sur le nouveau bien le capital restant dû et donc emprunter le différentiel uniquement. Si l'écart de taux entre un prêt transférable et un « non transférable » est faible, privilégier le prêt transférable.
- **Optimiser sa couverture d'assurance emprunteur** : Effectuer un rachat par une autre banque permet de regarder avec attention le niveau de garantie de son assurance emprunteur et son coût. Il faut savoir qu'entre la souscription initiale du crédit et le moment de sa renégociation, le passage du cap des 35 ans ou des 40 ans peut pénaliser en termes de tarification en assurance groupe.

A propos d'Empruntis

Empruntis accompagne et conseille particuliers et professionnels dans la recherche de financements de leurs projets. Il propose à ses clients un réseau de 85 agences spécialisées dans le courtage en crédit, un site internet, Empruntis.com, comparateur en crédit immobilier, crédit à la consommation, regroupement de crédits et assurances, et une plateforme de conseillers spécialisés. Leader en crédit à la consommation et 3^e acteur du courtage en crédit, Empruntis a permis en 2015 de concrétiser plus de 20 000 projets immobiliers.

Pour plus d'informations : www.empruntis.com et www.empruntis-agence.com

Contacts presse :

Justine BROSSARD

Agence Hopscotch Capital

Tél. 01 58 65 20 18

jbrossard@hopscotchcapital.fr / vgerald@hopscotchcapital.fr