

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Le rachat de crédit ou renégociation de crédit immobilier

- 1** Introduction au rachat de crédit immobilier.
- 2** Les cas concernés par un rachat de prêt immobilier.
- 3** Les frais de la renégociation de crédit immobilier.
- 4** Exemple pour renégocier un prêt.
- 5** Le rachat de prêt bancaire - En résumé.
- 6** Simulez votre rachat de crédit en ligne.
- 7** Questions / Réponses.

Le **rachat de crédit** peut vous faire bénéficier d'une meilleur offre de taux que celle que vous aviez. De même, le **rachat de crédit** peut permettre de réduire la durée de votre emprunt et donc de vous faire réaliser une économie sur les intérêts.

1 - Introduction au rachat de crédit immobilier.

Si vous avez souscrit, il y a quelques années, un prêt immobilier dont le taux est nettement supérieur à ceux auxquels vous pouvez prétendre en ce moment, il peut être intéressant de procéder à sa renégociation par votre banque ou à son rachat par un autre organisme financier.

Dans la plupart des cas la renégociation est difficile à obtenir, mais si le taux offert par une banque concurrente est moins élevé, vous devriez peut- être étudier la possibilité de lui faire racheter votre crédit.

Cependant, pour que cette opération soit intéressante, il faut que le gain à réaliser sur le coût total du crédit soit suffisant pour prendre en considération tous les frais nécessaires au **rachat de crédit**:

- les pénalités de remboursement anticipé (équivalentes à 6 mois d'intérêts et au maximum à 3 % du capital restant dû) ;
- les frais de dossier du nouveau crédit (pouvant être négociés) ;
- les frais de garantie (en cas de changement de banque).

2 - Les cas concernés par un rachat de prêt immobilier.

Pour que votre opération de rachat de crédit en ligne soit profitable, plusieurs conditions sont à prendre en compte :

- La différence entre l'ancien taux et le nouveau taux doit être suffisante. En pratique, une différence de 1 % permet tout

juste de ne pas perdre d'argent. Le gain commence à être intéressant à partir de 2 %.

- > Le crédit en question doit être jeune. En général, un **rachat de crédit** effectué dans la première moitié du crédit permet au minimum de couvrir les pénalités de remboursement et les frais associés au **rachat de crédit immobilier**.
- > Que ce soit une **renégociation de crédit immobilier** ou un **rachat de crédit**, les pénalités de remboursement anticipé sont dues à la première banque (sauf cas très particuliers ou la mention « les pénalités de remboursement ne seront pas dues par le client » est présente, mais que le « sauf **rachat du crédit** par la concurrence » n'apparaît pas dans les offres originales).
- > Les frais de garantie varient selon le choix de celle-ci :
 - environ 2 % de l'encours, pour une hypothèque ;
 - environ 0,60 % pour la caution crédit logement.
- > Tous les frais associés au **rachat de crédit** (frais de dossier, de garantie, ...) peuvent être ajoutés au capital à financer de votre nouveau crédit. Vous n'aurez donc aucune dépense à réaliser.
- > Si vous avez remboursé plus de la moitié du capital restant dû de votre crédit, le gain lié au **rachat de crédit** risque d'être nul.

3 - Les frais de la renégociation de crédit immobilier.

La renégociation de crédit immobilier.

Si vous renégociez dans la même banque, les frais seront composés des indemnités de remboursement anticipé et des frais de dossier.

- > Les indemnités de remboursement anticipé sont généralement équivalentes à 6 mois d'intérêts et sont limitées par la loi à 3 % du capital restant dû.
- > Les frais de dossier sont négociables, tout comme pour un achat classique, que vous renégociez dans la banque d'origine ou que le prêt soit racheté à la concurrence.

Le rachat de prêt bancaire.

Si vous décidez de changer de banque, les frais seront composés des indemnités de remboursement anticipé, des frais de dossier et des frais de garanties.

- > Les indemnités de remboursement anticipé sont généralement équivalentes à 6 mois d'intérêts et sont limitées par la loi à 3 % du capital restant dû.
- > Les frais de dossier peuvent être négociés. Ils pourront être :
 - gratuits ;
 - constitués d'un forfait avoisinant les 150 € ;
 - un pourcentage du montant emprunté (en général 1 %).
- > Les frais de garantie varient selon la garantie choisie.

En savoir plus :

consultez la section les garanties, Indemnités de remboursement anticipé (IRA), frais de dossiers.

4 - Exemple pour renégocier un prêt.

Exemple :

Crédit en cours avant d'avoir renégocier le prêts:
emprunt de 150.000 € ;

-
- durée totale de 15 ans ;
- taux fixe de 5 % ;
- taux d'assurances de 0,36 % ;
- mensualités de 1.231,20 €.

Tableau d'amortissement correspondant à cette période :					
Mensualité n°	Montant des mensualités	Montant intérêts	Montant capital	Montant assurance	Capital restant dû
46	1.231,2 €	509,53 €	676,67 €	45,00 €	121.609,86 €
47	1.231,2 €	506,71 €	679,49 €	45,00 €	120.930,37 €
48	1.231,2 €	503,88 €	682,32 €	45,00 €	120.248,05 €
49	1.231,2 €	501,03 €	685,17 €	45,00 €	119.562,88 €
50	1.231,2 €	498,18 €	688,02 €	45,00 €	118.874,86 €

Souhait d'un rachat de crédit après avoir payé la 48ème mensualité:

- 4 années de crédit remboursées ;
- durée restante de 11 ans ;
- montant restant dû de 120.248,05 € ;
- coût restant, assurances comprises, de votre ancien crédit: 42.243,95 € ;
- indemnités de remboursement anticipé de 3 % du montant restant dû (3.607,44 €) ;
- reprise de garantie (hypothèque ou caution) de 2.229,40 € ;

Nouveau crédit après votre rachat de crédit immobilier :

- durée de 11 ans ;
- montant du crédit de 126.084,89 € (2.229,40 + 3.607,44 + 120.248,05);
- taux fixe de 3,60 % ;
- taux d'assurances de 0,36 %.

Résultat du rachat de crédit:

- nouvelles mensualités de 1.196,00 € contre 1.231,20 € avant le **rachat de crédit immobilier** ;
- durée de 11 ans ;
- coût total, assurances comprises, du nouveau crédit : 31.787,74 € .

➤ En réalisant cette opération, vous réalisez donc une économie de 10.456,21 € (42.243,95 - 31.787,74) sur le coût de votre crédit et mensuellement votre budget est allégé de 35,20 €.

5 - Le rachat de prêt bancaire - En résumé.

Renégocier ou racheter un prêt immobilier souscrit lorsque les taux étaient nettement supérieurs à ceux du marché actuel peut être intéressant si le gain à réaliser sur le coût total du crédit est suffisant pour englober tous les frais nécessaires.

Cas et conditions pour que cette opération soit profitable :

- différence entre ancien taux et nouveau taux conséquente ;
- le crédit doit être jeune (**rachat du crédit** effectué dans la 1ère moitié du crédit) ;
- les pénalités de remboursement anticipé sont dues ;
- les frais de garantie varient selon le choix de celle-ci ;
- les frais associés au **rachat de crédit** sont ajoutés au capital à financer du nouveau crédit.

6 - Simulez votre rachat de crédit en ligne.

Venez réaliser vos simulations de crédit sur notre site Internet www.Financelmmo.com ou

appelez directement nos conseillers au : 0800 400 801

Demandez un devis gratuit et sans engagement !

Les frais de courtage de Finance Immo seront intégrés dans le montant à financer et seront compris entre 1 et 6 %.

7 - Posez vos questions sur le rachat prêt propriétaire.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.