

Rachat crédit immobilier, comment avoir un dossier solide ?

Les taux d'emprunts immobiliers sont très bas. Toutefois est-il intéressant d'essayer de se faire racheter son crédit immobilier ?

Ce bas niveau des taux d'intérêt constitue une aubaine pour les emprunteurs immobiliers.

Mais aussi une source d'agacement pour tout ceux qui sont arrivés les premiers dans le chemin de l'endettement.

Normal d'ailleurs, quand on doit rembourser un crédit de taux élevé ou même supérieur à 6% ou 7% quand des publicités arborent des taux de 4,50% ! La solution passe naturellement par le rachat de crédit. Toutefois elle n'est pas toujours la meilleure solution d'un point de vue financier.

Le poids variable des intérêts

Rappelons tout d'abord que la mensualité de remboursement d'un prêt classique est composée d'une part des intérêts et d'une autre part d'une portion du capital. Les parts du capital et des intérêts peuvent changer au fil du temps : d'abord ce sont les intérêts qui vont être l'objet du remboursement, viendra ensuite la capital.

Conséquence inévitable : plus le crédit s'écoule dans le temps moins le remboursement anticipé est avantageux sur le plan financier.

Les dépenses et bours

La rachat engendre souvent de nombreuses dépenses et sommes à avancer qui annule les intérêts financiers, que l'opération pouvait présenter.

La solution la moins onéreuse est alors de convaincre votre banquier de substituer l'ancien crédit un prêt moins coûteux. Cependant il n'y a pas l'obligation de donner un avis favorable à votre demande et beaucoup d'établissements financiers sont hésitants face aux rachat de crédit pour l'immobilier. Il est donc conseillé d'avoir un dossier solide et mettre en avant son aspect de bon client et les avantages que la banque pourrait en retirer. Vous pouvez également tendre vouloir aller vers les concurrents.

Si la banque refuse, vous serez amené à négocier un second prêt avec un nouveau banquier.

Cependant cette opération engendre des frais de dossier très importants.

Et vous serez contraint de régler votre premier banquier les frais pour remboursement avancé dont le montant est fixé à un plafond de 6 mois d'intérêt sur le capital restant dû, ne dépassant pas les 3% de ce même capital. Cependant de plus en plus de contrats admettent plus ce genre de frais.

C'est également la loi sur l'épargne et la sécurité financière du 25 juin 1999 qui a été annulée par la loi de révision du remboursement des versements particuliers touchant la personne bénéficiaire du prêt ou son conjoint : le changement du lieu de travail, le décès ou la cessation forcée de l'activité professionnelle. Cette mention concerne tout les contrats établis avant la date du 30 juin 1999.

Prenez garde aux assurances

Un nouveau prêt engendre de nouvelles assurances. Et il y a fort à parier que les assurances-décès ont augmenté depuis dix ans. Il est en même temps pour la couverture chômage. Tout ces éléments doivent être étudiés avant d'entreprendre un rachat de crédit pour l'habitat.

Les critères sélectifs

Conclusion : le rachat sera jugé financièrement utile si deux conditions sont valides.

1. Le différentiel de taux entre l'ancien emprunt et le nouveau doit être significatif. Ce qui n'est alors pas valable pour les prêts de moins de 6 ans, les taux n'ayant pas beaucoup diminué sur cette période.
2. Le rachat ne doit pas intervenir trop tard dans l'échéancier de remboursement. Ce qui exclut donc ceux qui ont emprunté depuis plus de dix ans.

Faire une simulation est assez difficile, mieux vaut demander aux établissements contactés de fournir un échéancier précis accompagné d'un tableau d'amortissement précis.

About the Author

Pour plus d'info, cliquez ici

