

IMMOBILIER. En partenariat avec l'IEFP-La Finance pour Tous

Sachez renégocier votre crédit



A 3,3% en moyenne, les taux des crédits immobiliers ont atteint un niveau historiquement bas. Il est alors tentant de renégocier son emprunt. Néanmoins, la renégociation n'est pas toujours rentable. Elle doit donc faire l'objet d'un examen approfondi.

Pour bénéficier de la baisse des taux et ainsi réduire vos mensualités de remboursement, vous pouvez renégocier votre crédit auprès de votre banque actuelle. Sachez que cette dernière n'est pas obligée d'accepter une renégociation. Il est certain que si vous êtes un bon client (notamment sans incident sur votre compte courant), vous aurez plus de chances de voir votre

fautes alors racheter votre crédit immobilier par un autre établissement après avoir remboursé par anticipation votre précédent emprunt.

Cette opération ne doit pas être confondue avec celle consistant à réunir (ou « consolider » ou « regrouper ») en un seul crédit plusieurs, voire la totalité, des crédits en cours de remboursement, dans le but d'alléger le poids des mensualités. L'établissement propose alors une durée de remboursement moyenne plus longue. Dans ce cas, l'emprunteur est mieux protégé depuis septembre dernier car lorsque la part des crédits immobiliers dans l'opération de regroupement de crédits est supérieure à 60%, les règles de protection du consommateur en matière de crédit immobilier sont désormais applicables.

Les taux au plus bas

● ● ●

banque accepter. C'est souvent la meilleure des solutions à la fois pour des raisons pratiques, mais également car elle ne suscite presque aucun frais.

Si vous êtes déterminé à voir votre taux renégocié et que votre banque refuse ou vous propose des conditions qui ne vous conviennent pas, vous pouvez passer par un courtier qui pourra trouver un nouvel établissement prêteur. Vous



Attention aux frais engendrés par l'opération.

prêteur. Au final, cette opération peut s'avérer moins intéressante qu'il n'y paraît.

Compte tenu de ces frais, cette opération est intéressante dans deux cas : si le nouveau taux présente plus d'un point d'écart avec le taux actuel de votre crédit. Cela signifie qu'actuellement le rachat de crédit est intéressant pour les emprunteurs dont le taux est supérieur à 4,3% ; si vous n'êtes qu'au début de votre emprunt, car c'est surtout les premières années du prêt que la charge des intérêts est élevée.

Elle est, en effet, calculée sur le montant restant à rembourser. Ainsi, si vous avez contracté un emprunt d'une durée de 20 ans et

que vous le remboursez seulement depuis 3 ans, le rachat de crédit peut s'avérer pertinent.

A noter que si vous décidez de changer de banque, vous pourrez peut-être bénéficier de conditions plus avantageuses pour votre assurance-emprunteur. En effet, depuis septembre dernier, les emprunteurs ont davantage de liberté pour choisir cette assurance, ce qui devrait infléchir les prix. Les banques ne peuvent plus imposer leurs propres contrats d'assurance emprunteur. L'emprunteur peut désormais choisir l'assurance qu'il désire à condition qu'elle présente des garanties équivalentes à celles demandées par la banque pour son contrat de groupe.

QUESTION/RÉPONSE

Transfert du PEA : la marche à suivre

Vous avez la possibilité de transférer votre Plan d'Épargne en Actions (PEA) d'un établissement à un autre en respectant une série de mesures afin que ce transfert ne soit pas assimilé à une clôture. Les formalités de transfert peuvent être opérées par vous-même ou – comme c'est le cas le plus fréquent – par le nouvel établissement gestionnaire qui se chargera des démarches administratives. Sachez qu'un transfert partiel n'est pas possible.

L'établissement détenteur des titres est tenu de communiquer au nouveau gestionnaire la date d'ouverture du plan et le montant cumulé des versements effectués sur celui-ci ainsi qu'une copie du portefeuille le plus récent au futur organisme en vous en remettant un exemplaire. En retour, le nouveau gestionnaire enverra un certificat d'identification du plan sur lequel le transfert doit avoir lieu.

Dans la mesure où les formalités décrites ci-dessus sont respectées, le transfert n'a aucune incidence sur la date d'ouverture du PEA, ni sur l'exonération fiscale des produits des titres qui y sont inscrits. Toutefois, cela peut générer un risque financier. Ayez en effet bien en tête que le transfert peut prendre jusqu'à trois semaines. Au cours de cette période, aucune opération d'achat ou de vente de titres (action, part d'OPCVM) ne peut être opérée sur le compte. Dans un contexte où les marchés sont volatils, une action peut perdre jusqu'à 10% en seulement quelques jours. Si vous êtes un actionnaire actif, vous serez attentif à cet élément et choisirez votre période ou céderez des titres dont vous réduitez la baisse avant de les racheter.

Bon à savoir : faites jouer la concurrence ! Un transfert implique souvent des frais prélevés par le premier établissement et de nombreux courtiers en bourse sur internet en remboursent une partie.

● ● ●

Pour en savoir plus :

www.lafinancepourtous.com