



Fiche pratique n°8 : le rachat de crédit

(21/12/2009)

Le rachat de crédit est une opération qui consiste à substituer un ou plusieurs crédits existants par un seul crédit. Un nouveau prêt est alors mis en place par l'établissement financier choisi avec des mensualités et un taux d'intérêt moins élevés mais dont la durée de remboursement est rallongée. Pour cela, l'organisme prêteur étudiera les revenus et les garanties que peut lui fournir l'emprunteur. Il existe plusieurs expressions pour désigner le rachat de crédit : regroupement de crédits, consolidation ou restructuration de créances, consolidation de dettes, opération de refinancement. Cette opération s'adresse à toutes les catégories socio-professionnelles, actifs comme futurs retraités, locataires, propriétaires, aux personnes désireuses de baisser leurs mensualités afin de renforcer leur capacité d'emprunt. Les publicités de rachat de crédits se multiplient depuis quelques années en mettant à avant des arguments très séduisants pour le consommateur. Cependant, si le montant de la mensualité baisse effectivement, d'autres frais viennent s'ajouter à la charge de l'emprunteur compte tenu de l'allongement de la durée de remboursement. Quels sont les prêts concernés ? Quels organismes peuvent mettre en place un rachat de crédit ? Quel est le coût réel d'un rachat de crédit ?

Les prêts pouvant faire l'objet d'un rachat de crédit

Il est possible de renégocier toutes sortes de crédits : les crédits immobiliers, les crédits à la consommation, les crédits revolving, les prêts personnels, les crédits auto ou travaux ainsi que les découverts bancaires.

Cependant, les prêts à taux bas, de type prêts à taux zéro, les prêts 1% logement ou les prêts d'honneur étudiants ne peuvent faire l'objet de rachat de crédits.

Il est possible d'opter soit pour le refinancement hypothécaire ou rachat immobilier, soit pour le refinancement de crédits à la consommation ou rachat locataire. Le rachat immobilier regroupe l'ensemble des crédits en cours, immobilier et à la consommation en un seul prêt hypothécaire au taux et sur la durée d'un prêt immobilier. Dans ce cas, la période de remboursement peut s'échelonner sur 30 ans.

Le refinancement de crédits à la consommation regroupe tous les prêts personnels ainsi que les réserves en un seul prêt pour une durée qui peut atteindre 10 ans.

Il n'est pas judicieux d'intégrer dans un rachat de crédit, un prêt qui est sur le point d'être remboursé (pour lequel il reste par exemple 2 ou 3 mensualités) ou un prêt à taux fixe bas.

Les organismes pouvant mettre en place un rachat de crédit

Vous pouvez vous adresser à votre banque, à d'autres banques, à des courtiers en assurance, des intermédiaires, des organismes de crédit ou aux agences de Crédit municipal. Il est impératif de mettre en concurrence plusieurs organismes afin d'obtenir les meilleurs taux pour votre rachat de crédit.

Les banques

Il est préférable de s'adresser d'abord à sa banque car celle-ci connaît bien la situation de l'emprunteur et peut donc en principe offrir des taux plus bas et des frais de dossier moins élevés. L'opération sera prise en charge par une société intermédiaire en opération bancaire qui s'occupera de toutes les démarches administratives.

Si vous avez bénéficié d'un refinancement de prêt, une seconde demande est possible.

Cependant, la première restructuration de crédit ne doit pas avoir fait l'objet d'incidents de paiement et un délai minimum d'un an doit être respecté entre deux demandes de refinancement. De plus, une interdiction bancaire sera un motif de refus d'octroi d'un nouveau crédit alors qu'une inscription au FICP ne le sera que pour les non propriétaires.

Si votre banque refuse de vous accorder un nouveau crédit, privilégiez les établissements travaillant sans intermédiaires pour économiser des frais de mandat.

Les courtiers et intermédiaires

Si vous souhaitez recourir aux services d'un courtier, privilégiez ceux qui ont pignon sur rue ou qui adhèrent à un syndicat professionnel, à l'association française des intermédiaires bancaires (AFIB)¹ par exemple.

En revanche, évitez les démarcheurs à domicile ou les petits courtiers qui ne travaillent qu'avec un ou deux partenaires. Ceux-ci feront plus difficilement jouer la concurrence.

Évitez également de confier aux démarcheurs les originaux de vos bulletins de salaires ou avis d'imposition sous prétexte d'effectuer une simulation. Il risquerait de vous les confisquer.

En outre, le courtier ou l'intermédiaire doit vous conseiller au mieux pour l'opération choisie. Si vous passez par un intermédiaire, demandez à voir les mandats des banques avec lesquelles il travaille et signez un mandat de recherche de capitaux précisant sa mission et sa rémunération.

Surtout, ne versez ni frais, ni commission avant le déblocage des fonds dans tous les cas.

Les frais engendrés par l'opération de rachat de crédit

Certains sont obligatoires, d'autres peuvent être négociés. Si le nouveau crédit comprend un crédit immobilier les frais seront particulièrement élevés.

¹ www.afib-iob.org

Les frais de dossier

Quel que soit l'organisme auquel vous vous adresserez, vous devrez vous acquitter de frais de dossier car il s'agit d'une opération bancaire.

Les intérêts

Le rachat de crédit a pour effet de baisser les mensualités dues car la durée de remboursement est rallongée. Cela signifie donc que vous paierez davantage d'intérêts puisqu'il y a davantage de mensualités.

Les indemnités de remboursement anticipé

Vous devrez également régler à l'organisme avec lequel vous avez signé le contrat de crédit qui va être racheté des pénalités de remboursement anticipé. Ceux-ci sont limités à 3% du capital restant du.

Particularités du crédit immobilier

Outre l'indemnité de remboursement anticipé qui peut aller jusqu'à 6 mois d'intérêts sur le capital remboursé, le titulaire d'un crédit immobilier devra régler les frais de notaire liés à la garantie prise par la banque qui accorde le nouveau prêt. Il s'agit en général d'une hypothèque sur un des biens immobiliers de l'emprunteur. L'emprunteur peut avoir à payer, le cas échéant, les frais de mainlevée de l'hypothèque prise lors de l'achat du bien. Il est possible de négocier ces frais avec la nouvelle banque qui pourra prendre une hypothèque de second rang. Cette opération a pour but de supprimer l'hypothèque initialement prise automatiquement. La mise en place d'une hypothèque prend du temps, entre un et trois mois. Votre banque peut alors vous proposer la caution hypothécaire d'un assureur. Cette démarche évite le passage chez le notaire et cette garantie est moins coûteuse.

Si vous optez pour un rachat immobilier, votre crédit immobilier sera soumis à un taux différent de celui auxquels seront soumis les crédits à la consommation. Il se peut que l'organisme prêteur vous fasse une offre à taux variable. Refusez-la car sur le long terme, les prix variables ne sont pas avantageux à cause de l'inflation.

Dans la mesure du possible, optez pour un nouveau crédit qui distingue crédit immobilier d'une part, et crédit à la consommation d'autre part. En effet, la protection accordée par le droit de la consommation diffère selon le type de crédit en cause.

Ainsi, le délai de rétractation pour un crédit à la consommation est de 7 jours à compter de l'acceptation de l'offre préalable. En matière de crédit immobilier, on parle de délai de réflexion et celui-ci est de 10 jours à compter de la réception de l'offre.

L'assurance

Vous aurez besoin de contracter une assurance pour votre nouveau prêt. Elle sera plus chère si vous êtes plus âgé. En effet, si vous avez plus de 50 ans ou si vous avez eu un problème de santé, la prime risque d'être plus élevée.

Il est judicieux de faire un rachat de crédit si les crédits en cours datent de moins de 7 ans et si la durée restante est supérieure ou égale à leur durée écoulée. Par exemple, pour un prêt sur 15 ans, le rachat devrait avoir lieu au cours de la 7ème année.

Il faut également que la différence entre le taux actuel de votre crédit et le taux du nouveau crédit doit être de 1,2 point au minimum pour que l'opération soit intéressante.

Le rachat de crédits apparait en somme pertinent en cas de pluralité de crédits revolving car il diminue le TEG (il avoisine généralement les 20 %) mais augmente le coût total du crédit sur le long terme.

En conclusion, n'envisagez de recourir au rachat de crédit que pour faire baisser votre taux d'endettement et non pas pour vous constituer une trésorerie supplémentaire.

Lisez bien les clauses de votre contrat et faites supprimer celle qui vous imposerait d'avertir la banque prêteuse avant de souscrire un nouveau crédit. En effet, certaines banques se prévalent de cette clause pour établir la mauvaise foi de l'emprunteur.