

Allégez vos crédits

Banque. Diminuer ses mensualités en regroupant tous ses prêts dans un seul : l'offre ne manque pas d'intérêt ! Encore faut-il choisir une solution adaptée et le bon interlocuteur.

Le surendettement ne touche pas seulement les bas salaires ou les personnes victimes d'un accident de la vie. Bernard l'a appris à ses dépens. Ce jeune retraité a sous-estimé le coût des travaux à effectuer dans sa maison charnais. A son prêt immobilier, se sont rapidement ajoutés un premier crédit travaux, puis un deuxième destiné à servir de simple rallonge, suivi d'un troisième, d'un quatrième... Alors qu'il dispose d'une retraite de 2 600 euros, notre homme a fini par acquitter 1 600 euros de remboursements mensuels. « Avec moins de 1 000 euros pour vivre par mois, c'était trop juste, raconte-t-il. J'ai donc décidé de faire racheter mes crédits. » Le principe ? Regrouper tous ses prêts en un seul pour ne payer ensuite qu'une mensualité unique moins élevée. L'effort de remboursement peut être ainsi allégé jusqu'à 60 % ! Une façon de sortir du rouge quand on est dans la situation de Bernard. Ou, pour d'autres, d'augmenter ses liquidités mensuelles pour financer des dépenses nouvelles, comme les études des enfants.

Oubliez les prêts renouvelables

Par quel miracle fait-on fondre le montant de ses remboursements mensuels ? Dans le meilleur des cas, l'emprunteur fait racheter ses crédits à un coût plus avantageux. Avis à tous ceux ayant cumulé des crédits revolving, ou renouvelables, au taux souvent supérieur à 15 % : ils ont tout à gagner à leur ►►►

Si vous étouffez sous les crédits, retrouvez un peu de liberté en restructurant vos dettes.

Allégez vos crédits

▶▶▶ substituer un prêt à la consommation classique, facturé en moyenne à 7 %. Mais le plus souvent, l'allègement des mensualités résulte principalement... d'un allongement de la durée de remboursement. L'opération revient alors plus cher à long terme que le coût total des prêts en cours (voir infographie).

Mais qu'à cela ne tienne. La motivation des emprunteurs ployant sous le poids des mensualités ne répond pas à une stricte logique financière. L'objectif premier est de retrouver un peu de pouvoir d'achat sur son budget mensuel. Les Français sont de plus en plus nombreux à tenir ce raisonnement. La production des crédits regroupés, encore confidentielle dans les années 1990, pesait ainsi de 15 à 20 milliards d'euros en 2006, selon une note interne du Comité consultatif du secteur financier.

Concrètement, deux solutions vous sont proposées sur le marché pour re-

structurer vos dettes : le prêt personnel ou le crédit hypothécaire. S'il s'agit simplement de remettre de l'ordre dans vos crédits à la consommation, privilégiez la voie du prêt personnel. Elle permet de regrouper ses crédits, mais aussi de refinancer son découvert bancaire et ses dettes familiales ou fiscales.

Avec un prêt personnel, vous gagnez en visibilité et en sécurité. Mieux, vous avez peu de frais annexes à payer. En pratique, avec un tel crédit, vous disposez d'un taux fixe et d'un échéancier indiquant les mensualités. Pas de mauvaises surprises à attendre : elles resteront stables dans le temps. Vous remboursez donc le capital emprunté à un rythme régulier. L'antithèse même des crédits revolving, véritable piège pour les emprunteurs en difficulté. Les mensualités de ces prêts permanents sont, en effet, calculées *a minima*. Alléchant quand on frise le surendettement ! Mais le cocktail mé-

lant faibles mensualités et taux d'intérêt élevé se révèle explosif sur la durée. Car chaque mois, vous ne remboursez en réalité qu'une part ridicule du capital emprunté. Cela vous entraîne donc sur une très longue période de remboursement... ruineuse en intérêts !

Avec un prêt personnel, vous bénéficiez, par ailleurs, des garanties très protectrices de la loi sur le crédit à la consommation, comme le remboursement anticipé partiel ou total sans frais. Attention, cette réglementation est réservée aux prêts non immobiliers d'un montant maximal de 21 500 euros. Certains établissements dépassent ce plafond. Vérifiez alors qu'ils appliquent aussi à ces prêts la réglementation sur le crédit à la consommation.

5,3 millions

de Français : c'est la cible des sociétés de rachat de crédits.

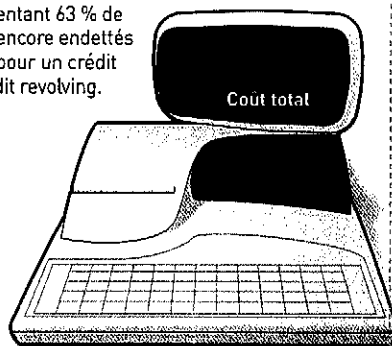
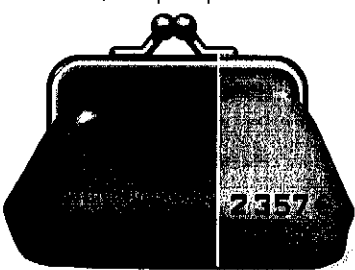
Utilisez le prêt hypothécaire avec précaution

Seconde solution : le prêt hypothécaire. Cette voie est présentée comme incontournable si vous ne pouvez vous en sortir sans revoir à la baisse la mensualité de votre crédit immobilier. Elle permet, en effet, de restructurer des dettes mixtes, comportant des prêts à la consommation et immobiliers. Mais vous pouvez aussi envisager une restructuration de vos crédits à la consommation d'un côté et de vos prêts immobiliers de l'autre. La solution du prêt hypothécaire est par ailleurs proposée aux propriétaires ayant accumulé un montant de crédits à la consommation très élevé. Cet outil permet de lisser les remboursements sur une durée plus longue que celle d'un prêt personnel. Elle atteint jusqu'à trente-cinq ans dans certains établissements, avec un taux nominal entre 4 % et 7,5 %. Quant au montant accordé, il correspond en moyenne à 70 % de la valeur de votre bien immobilier. En pratique, une garantie sous forme d'hypothèque est exigée par l'établissement prêteur, mais une caution mutuelle, moins chère, lui est parfois substituable. Attention aux frais annexes. Incluez-les dans le nouveau capital emprunté, sans oublier les éventuelles pénalités de remboursement anticipé sur le précédent prêt immobilier ! Sachez en outre qu'un à trois mois peuvent s'écouler entre la constitution du dossier et le déblocage des fonds. Le temps de réunir toutes les

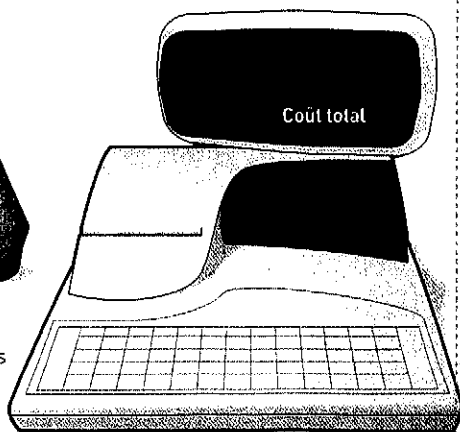
Le regroupement de dettes coûte cher au final

Avant

Anne et Paul paient des mensualités représentant 63 % de leurs revenus mensuels de 6 322 €. Ils sont encore endettés sur des durées comprises entre 2 et 16 ans pour un crédit immobilier, trois prêts personnels et un crédit revolving.

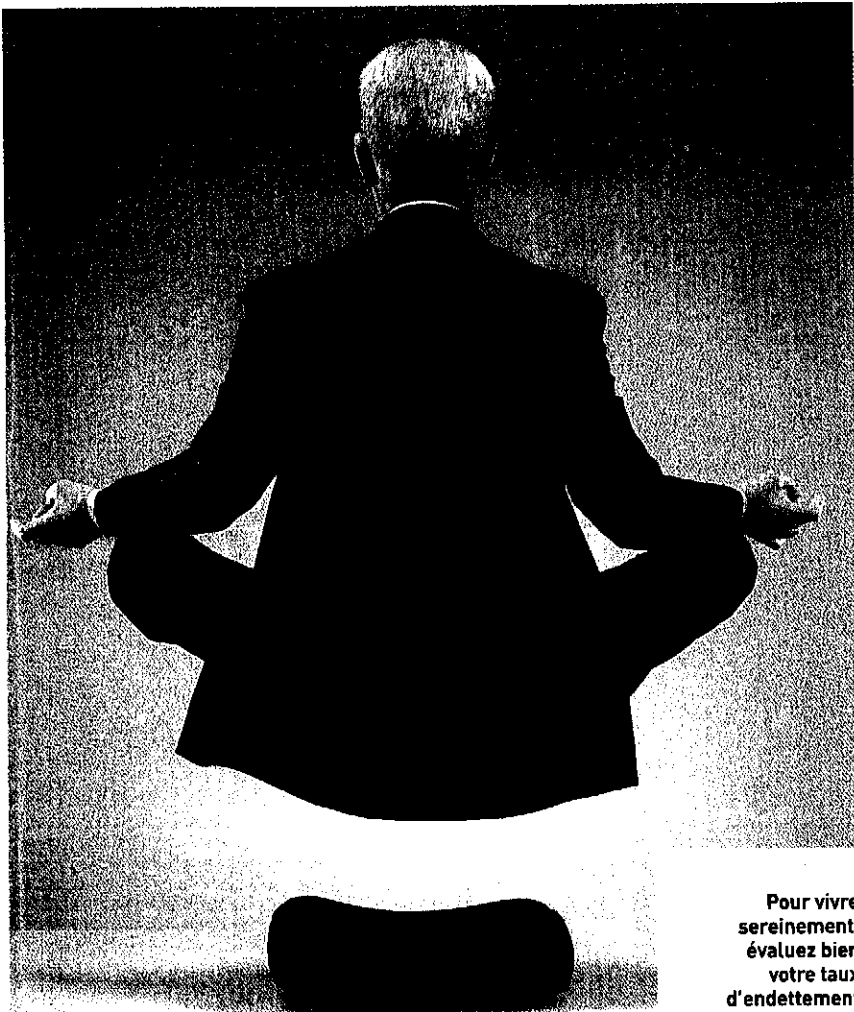


Après



En regroupant leurs dettes dans un crédit hypothécaire sur 25 ans, ils ne sont plus endettés qu'à 34 % de leurs revenus. Mais au final, ils paieront 254 367 € d'intérêts. Soit 43 % de plus qu'avec leurs précédents crédits.

Source : empruntis.com



Pour vivre sereinement, évaluez bien votre taux d'endettement maximal avant de vous lancer.

pièces nécessaires, de passer devant notaire et d'inscrire le bien au registre des hypothèques.

Évitez le piège des taux variables

Le prêt hypothécaire doit toutefois être souscrit avec moult précautions. Il présente notamment un très gros inconvénient. Il est, en effet, quasiment toujours assorti d'un taux révisable. Cela constitue une prise de risque importante pour un profil d'emprunteur qui, même après restructuration de ses dettes, ne retrouve pas forcément une grande liberté de manœuvre sur son budget courant. Un écueil dont Bernard n'a pas pris conscience à temps. Aujourd'hui, il s'inquiète d'une hausse prévisible de ses remboursements dans quelques mois, lorsque l'échéance de la première révision du taux aura sonné. Il s'alarme aussi du coût exorbitant de son assurance décès. Un poste négligé, à tort, au moment de signer son prêt.

Pour éviter son erreur, ne cédez surtout pas aux premières sirènes venues et choisissez bien votre interlocuteur. À coups de publicités alléchantes, les

spécialistes du rachat se livrent une guerre acharnée. Trois acteurs se disputent ce marché, des banques généralistes aux établissements de crédit ayant pignon sur rue, en passant par les courtiers (*voir ci-contre*). Pour faire jouer la concurrence, commencez toujours par solliciter les premiers. Notamment parce qu'ils n'ont pas de crédit hypothécaire révisable à vendre ! Mais rien ne leur interdit de traiter de manière différenciée les dettes de crédit à la consommation et les créances immobilières.

Avant d'entamer une opération de rachat de crédits, évaluez bien aussi votre « reste à vivre » nécessaire. Le taux d'endettement recommandé de 33 % peut vous servir de repère. Mais ce seuil peut être relevé pour un foyer à hauts revenus. Au contraire, il constitue un niveau trop élevé pour une famille vivant sur un Smic. Mieux vaut donc lister précisément toutes vos dépenses hors crédit, sans oublier les impôts. Et essayer de garder, autant que possible, une marge de manœuvre pour vos dépenses. ■

Amélie Laurin

A qui vous adresser ?

Le banquier : un passage obligé

☛ Contactez votre banquier, en priorité. Quelques réseaux, tels que la Société Générale avec Crédit Compact et LCL avec son prêt Rachat, ont élaboré une offre unique, sous forme de prêt personnel. D'autres privilégient le cas par cas. Si vous n'obtenez pas de solution acceptable, vous pouvez vous tourner vers une banque généraliste concurrente.

☛ **Points forts.** Avec un profil de client peu risqué – après restructuration – une banque sera ravie de vous voir regrouper chez elle tous vos crédits à un taux avantageux. Vous évitez le prêt hypothécaire à taux variable si le réaménagement de vos dettes passe nécessairement par celui de votre crédit immobilier. Mais cela suppose un nouveau prêt immobilier. Avant de foncer, faites bien vos comptes en regardant l'économie réalisée sur le taux d'intérêt et le coût lié aux pénalités de remboursement anticipé de l'ancien prêt.

☛ **Points faibles.** À de rares exceptions près, comme le Crédit Mutuel de Bretagne, l'offre est réservée aux seuls clients du réseau. Dans tous les cas, la domiciliation de vos revenus dans la banque est exigée si l'opération comporte un crédit immobilier !

Mécanismes de crédit : des challengers pour le prêt personnel

☛ Vous n'avez besoin que d'un prêt personnel ? Sondez les organismes de crédit spécialisés, parfois mieux placés que les banques généralistes.

☛ **Point fort.** Possibilité d'effectuer des simulations par Internet et d'emprunter davantage et plus longtemps que dans les banques généralistes. Cofinoga octroie, par exemple, jusqu'à 80 000 euros sur douze ans, mais à un taux effectif global incluant les frais de dossier (TEG) de 9,38 %. Cofidis propose jusqu'à 60 000 euros sur dix ans pour un TEG compris entre 4,90 % et 8,80 %.

☛ **Point faible.** Une propension à vous pousser au crime ! Gare aux propositions de rachats de crédits prévoyant l'ouverture d'une ligne de dettes supplémentaire, sous forme de crédit revolving. Exemple : le Compte Légerto de GE Money Bank incluant un nouveau crédit revolving au TEG de 12,90 %... révisable.

Courtiers : en dernier recours

☛ La plupart des banques spécialisées n'acceptent que les dossiers montés par ces professionnels.

☛ **Point fort.** Les courtiers sont incontournables quand il faut se résoudre au regroupement hypothécaire.

☛ **Points faibles.** Le taux élevé et variable des crédits hypothécaires proposés, à une exception près : les contrats de CMP-Banque, établissement filiale du Crédit Municipal. Parmi les 2 000 intermédiaires, tous n'ont pas fait la preuve de leur sérieux. Tournez-vous vers les enseignes connues comme empruntis.com ou meilleurtaux.com. Si vous êtes profession libérale ou précaire, mieux vaut rencontrer plusieurs courtiers « physiques » avant de signer avec l'un d'entre eux.