



## PASSGE D4UN PRET BANCAIRE A TAUX VARIABLE VERS TAUX FIXE

Par **DOURNEAU**, le **18/02/2009** à **17:38**

Bonjour,

est-il possible de transformer son prêt taux variable vers un prêt taux fixe ? Ma banque le refuse totalement et exclut toute possibilité de fermer ce prêt pour en ouvrir un nouveau. Il reste encore 10 ans à courir et mon taux actuel est de 7 % contre environ 5 à 6 pour du taux fixe.

Est-ce bien normal ? Si la réponse est non, quel n° d'article juridique nous protège ? existe t-il un barème de pénalités que la banque ne va pas manquer de m'appliquer pour fermeture de prêt et réouverture d'un nouveau ? Est-ce négociable sans frais ?

Merci de votre réponse

Par **CARREY**, le **19/02/2009** à **11:47**

Bonjour,

Je viens d'effectuer la même opération pour mon crédit immobilier...

Donc,

Vu l'actuelle baisse des taux, il est effectivement opportun de faire un rachat de son crédit "taux variable" vers un "taux fixe".

Il est anormal que la banque refuse ce rachat.

En cas d'obstination, il est possible, comme je l'ai fait, de changer de banque (ce qui rend d'ailleurs le taux plus négociable : nouveau client...nouvelles prestations, etc...)

Il est possible de passer par un courtier pour dénicher les meilleures offres du marché. ex : meilleurtaux.com (voir ci-dessous)

-----  
Newsletter - février 2009

Sommaire

Chaque mois, meilleurtaux.com commente les principales tendances du marché de l'immobilier et du crédit.

En trois mois, les taux des crédits ont reculé 0,70 point !  
D'après 30 % des Français, c'est le moment d'acheter !  
Robien ou Scellier, quel dispositif de défiscalisation choisir ?  
Le rachat de crédits pour la sécurité de votre budget  
Jusqu'à 2012 pour profiter du crédit d'impôt en faveur du développement durable  
Une assurance complémentaire chômage pour sécuriser vos mensualités  
Meilleurtaux.com près de chez vous

Meilleurtaux.com à votre service

En trois mois, les taux des crédits ont reculé 0,70 point !  
Après une hausse continue des taux d'intérêt des crédits immobiliers sur les dix premiers mois de l'année 2008, un mouvement de baisse a enfin été amorcé en novembre et confirmé début 2009.

En trois mois, les taux de crédits ont reculé de 0,70 point ! Cette baisse est principalement due à l'action de la Banque centrale européenne, qui a abaissé quatre fois en quatre mois son principal taux directeur. Il atteint désormais 2 % contre 4,25 % en octobre 2008. Progressivement, les banques répercutent ces baisses successives sur leurs taux de crédit immobilier.

Plus de 90 % de nos banques partenaires ont ainsi diminué leurs taux de 0,30 point en moyenne en janvier, puis de 0,20 point en décembre. Au mois de février, elles sont encore 72 % à poursuivre le mouvement, de 0,20 point en moyenne. Résultat, à 4,55 % sur 20 ans et 4,70 % sur 25 ans pour un excellent dossier, les taux de crédit immobilier (hors assurance) retrouvent un niveau inégalé depuis septembre 2007. Si l'on ajoute le mouvement de baisse des prix de l'immobilier, l'environnement est actuellement très favorable pour concrétiser un projet immobilier.

Le rachat de crédits pour la sécurité de votre budget  
En temps de crise, mieux être prévoyant et préserver l'équilibre de votre budget pour palier aux imprévus... Vous avez souscrit plusieurs crédits (prêt immobilier, achat d'une voiture, etc.) ?

Dès que le cumul de vos mensualités dépasse 40 % de vos revenus, vous devenez sensible à toute baisse, même provisoire, de votre rémunération. Alors mieux vaut être prudent et anticiper grâce au rachat de crédits par exemple.

Le rachat ou regroupement de crédits consiste à racheter tous vos crédits existants pour les remplacer par un seul prêt, avec un taux d'intérêt moins élevé et sur une durée plus longue. Au final, il permet de diminuer vos mensualités et de dégager, si besoin, une trésorerie de précaution. C'est peut être le moment d'y penser...

Jusqu'à 2012 pour profiter du crédit d'impôt en faveur du développement durable  
Savez-vous que depuis 2005, vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt si vous équipez votre logement pour réaliser des économies d'énergie ou utiliser des énergies renouvelables ?

Bonne nouvelle : ce dispositif est prolongé jusqu'au 31 décembre 2012. Si vous souhaitez en profiter, sachez qu'il s'applique aux dépenses d'équipements, de matériaux et d'appareils les plus performants, réalisées entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2012, dans la limite d'un plafond de 8 000 euros pour une personne seule et de 16 000 euros pour un couple. Le

taux du crédit d'impôt varie entre 25 % et 50 % selon le type d'équipement.

meilleurtaux.com près de chez vous

Avec plus de 130 agences réparties dans toute la France, meilleurtaux.com négocie pour vous les meilleures conditions de financement pour votre projet immobilier au plus près de chez vous.

Meilleurtaux.com à votre service

Vous voulez acheter ? Vous recherchez un bien en particulier ? Afin de cibler au mieux vos attentes et de vous faire gagner du temps, meilleurtaux.com a créé un nouveau service pour vous aider à trouver LE bien qu'il vous faut :

- vous indiquez vos critères de recherche : situation géographique, nombre de chambres, parking, cuisine équipée, terrasse, etc.
- nous interrogeons les agences immobilières et sélectionnons celle qui propose le bien immobilier correspondant à vos attentes,
- vous convenez ensemble d'un rendez-vous pour visiter le bien.

Cette démarche est entièrement gratuite et ne vous engage à rien. Une fois votre logement trouvé, meilleurtaux.com vous aide à trouver la meilleure solution de financement parmi ses 110 partenaires bancaires\* répartis sur le territoire.

Indicateurs des taux

des crédits immobiliers 15 ans 20 ans 25 ans

4,40 % 4,55 % 4,70 %

-----  
Par contre, une pénalité de l'ordre de 3% sera appliquée sur le restant dû (voir sur l'offre de prêt). Ajouter aussi les frais d'hypothèque ou de caution pour le nouveau prêt (négociable...) Sur la durée du prêt (10 ans, ce qui est aussi mon cas) et avec un nouveau taux à la baisse, ça vaut la peine de se lancer dans ce genre d'opération...

Par **DOURNEAU**, le **19/02/2009** à **13:56**

merci de votre réponse. Toutefois si le banquier refuse de cloturer mon compte taux variable en vue d'ouvrir un compte taux fixe, quel levier puis je agiter pour le contraindre ? Existe t-il un article de loi ?

Merci

Par **jeetendra**, le **19/02/2009** à **14:51**

bonjour, L'Afub défend les emprunteurs, vous pouvez la contacter au 01.43.66.33.37 ou en ligne : [www.afub.org](http://www.afub.org). également l'acabe boîte postale 40024, Bry sur marne 94363 ou [www.acabe.fr](http://www.acabe.fr), cordialement

[fluo]Avant toute demande de changement d'un crédit à taux variable en crédit à taux fixe, il est important de bien faire ses calculs et d'évaluer correctement :[/fluo]

les pénalités de remboursement anticipé  
la mainlevée  
la nouvelle hypothèque  
les frais de dossier...

L'association UFC-que choisir, associée au collectif de fronde des emprunteurs du crédit foncier de France, veut attaquer la banque au tribunal de justice. Ils reprochent à la filiale du groupe caisse d'épargne d'avoir abusé des clients emprunteurs avec des informations incomplètes et inexactes sur les conditions des crédits immobiliers.

Ces emprunteurs ont souscrit des prêts immobiliers à taux d'intérêt révisable il y a quelques années. Au début de leur crédit immo, ils avaient bénéficié de taux d'intérêt bas, environ 2 %. Puis avec la montée en flèche des taux, ils se sont retrouvés, avec leur crédit non capé à payer des mensualités jusqu'à 40 % supérieur.

A la base, ce sont des familles ou particuliers à revenus modestes qui ont bénéficié de ces prêts... et qui se retrouvent actuellement avec un taux d'endettement de plus de 40 %. Chez le crédit foncier, plus on rembourse, plus on paie.

Malgré des négociations avec la direction de la banque immobilière, aucune solution financière n'a été trouvée. Ce problème concerne des milliers de personnes en France. Avec la baisse du pouvoir d'achat et la montée des taux d'intérêts, ces particuliers se retrouvent en situation de surendettement ou d'endettement excessif.

[fluo]La solution est de renégocier le taux révisable en taux fixe ou de faire une renégociation de prêt avec une autre banque. À voir si les clients-emprunteurs sont gagnants car des frais bancaires sont à comptabiliser. [/fluo]

La solution de rachat de crédits immobilier ou consommation, pour les propriétaires ou locataires endettés, peut résoudre ces problèmes d'argent: une baisse des mensualités de 50 % est possible avec un courtier spécialiste en regroupement de prêt.