

La baisse des taux encourage ceux qui ont emprunté il y a quelques années à demander la révision de leur prêt. Mais, attention! cette démarche se révèle souvent moins simple qu'elle n'en a l'air et pas toujours payante. Quelle est la bonne méthode? Quels sont les pièges à éviter? Les conseils de L'Express

Franck B. se frotte les mains. La récente baisse des taux lui a «fait gagner un an de remboursement sur son crédit immobilier à taux fixe». Quant à Charles M., il n'est pas mécontent d'avoir «divisé par trois les intérêts» du prêt de son appartement. Comment ont-ils fait? Ils ont renégocié leur prêt immobilier. Ce n'est un secret pour personne, les crédits n'ont jamais été si bon marché depuis trente ans, mais, ces dernières semaines, les taux ont à nouveau atteint des planchers historiques. Amorcé en septembre 2004 et toujours perceptible fin janvier dernier, le recul du prix de l'argent a eu pour conséquence une révision à la baisse des barèmes de taux de crédit des banques. Désormais, un emprunt à taux fixe sur 15 ans avoisine 3,7%. Pour mémoire, il était de 4,5% en 2002, et proche de 5,5% en 1997. Autant dire que le réaménagement d'un crédit avec un taux moins élevé est en mesure d'engendrer de substantielles économies sur le coût total d'un emprunt. «Le gain de ce genre d'opération semble aujourd'hui optimal pour des générations d'emprunteurs qui ont souscrit entre 1995 et 2000 des crédits sur 15 et 20 ans à plus de 5%; il est moindre mais existe néanmoins pour ceux qui se sont endettés entre 2000 et 2002 sur des durées analogues», assure Vincent Lemaire, PDG d'Empruntis.