La banque en clair
COMPRENDRE • AGIR • PROGRESSER

Fiche récap · août 2026

Renégocier son prêt immobilier : quand et comment

Quand les taux baissent, votre crédit signé plus cher devient renégociable. Bien menée, l'opération peut faire économiser plusieurs milliers d'euros. Encore faut-il qu'elle en vaille la peine.

L'ESSENTIEL EN TROIS POINTS

01

Deux voies : **renégocier** avec sa banque, ou faire **racheter** le prêt par une autre.

02

Ça vaut le coup surtout en **début de prêt**, avec un **écart de taux** suffisant.

03

Le vrai juge de paix, c'est le **coût total** après frais, pas seulement la mensualité.

CAS PRATIQUE

150 000 € restant sur 18 ans, passer de 3,8 % à 2,8 %

Mensualité avant (hors assurance)	≈ **905 €**
Mensualité après	≈ **835 €**
Économie d'intérêts (avant frais)	≈ **15 000 €**

EN CLAIR

les « IRA

Si vous faites racheter votre prêt, la banque d'origine peut réclamer des **indemnités de remboursement anticipé**. Elles sont **plafonnées par la loi** : au maximum **6 mois d'intérêts** sur le capital remboursé, sans dépasser **3 % du capital restant dû**. On retient le plus petit des deux.

LE PIÈGE À ÉVITER

Ne regarder que la baisse de la **mensualité**. Une mensualité plus basse peut cacher une **durée rallongée** et, au final, un coût total plus élevé. Comparez le **coût total restant** (intérêts + frais), avant et après.

À RETENIR

- Renégocier vaut le coup surtout **tôt**, avec un écart de taux d'au moins **~1 point**.
- Les **IRA** sont plafonnées ; comptez aussi les frais de garantie et de dossier.
- **Avenant** avec sa banque (peu de frais) ou **rachat** ailleurs (plus de frais, plus de gain).
- Jugez sur le **coût total**, pas sur la seule mensualité.

Mis à jour en août 2026 · Sources : service-public.fr, Banque de France. Information générale, sans valeur de conseil.