

## Les comptes d'Aurélie et Florian : Un second rachat de crédit immobilier en moins d'un an



La baisse continue des taux d'intérêt immobiliers pourrait faire le bonheur de ce couple, qui devra toutefois se résoudre à prendre un peu plus de risques pour son épargne.

Plutôt deux fois qu'une ! Avec des taux tombés à 1,6% sur vingt ans, Florian et Aurélie ont intérêt, comme nombre d'emprunteurs, à renégocier le crédit immobilier qu'ils avaient déjà fait racheter une première fois l'an passé. En abaissant le taux de 4 à 2,4%, l'opération leur avait alors permis de raccourcir de trois ans leur emprunt. Cette fois, en plus du nouveau taux, ils doivent tenter de négocier la transférabilité du prêt. Une option qui leur permettrait, s'ils devaient acheter plus grand, de garder le bénéfice de ce financement à prix cassé sans payer de frais de remboursement anticipé. Il ne leur faudra toutefois pas trop traîner pour l'activer : les banques limitent souvent cette option dans le temps, à l'image du Crédit agricole, qui exige «des délais raisonnables». «D'autres établissements, comme la Société générale, n'acceptent plus de telles facilités», indique même Julien Vrignaud, cofondateur du cabinet en gestion de patrimoine Euodia Finance.

Ce second rachat bouclé, le couple pourra ensuite faire jouer la loi Hamon pour

déléguer, dans les douze mois, leur assurance emprunteur. «Vu leur âge, ils pourraient en abaisser le coût à 0,13% chacun chez un spécialiste comme April ou NetLife, contre 0,46% aujourd'hui», indique Nicolas Peycru, cofondateur d'Euodia Finance. A la clé, une bouffée d'oxygène d'une centaine d'euros de remboursement mensuel en moins, pour 24.000 euros d'économies globales sur vingt ans. De quoi renforcer leur capacité d'épargne, à affecter à l'assurance vie.

**>>> Accéder sur [Capital.fr](http://Capital.fr) au premier Championnat de la gestion de patrimoine pour profiter des meilleurs conseils des conseillers en gestion de patrimoine indépendants (CGPI)**

Malgré leur prudence, le couple devra se résoudre, au sein de cette enveloppe, à prendre des risques. Ils n'auront de toute façon pas le choix : comme nous l'avons souvent annoncé, l'accès aux meilleurs fonds euros ne cesse de se restreindre.

Désormais, seuls 50 à 80% de la mise peuvent ainsi être sécurisés, le reste devant aller vers des supports non garantis, plus rentables pour l'assureur. Seule

exception: [Boursorama, dont le fonds affiche certes un taux en retrait, mais est accessible sans condition](#). Parmi notre panel (lire -ci-dessous, nous leur

conseillons le contrat NetLife. D'abord parce que, à 25%, la part exigée en supports risqués reste, pour l'heure, raisonnable, et pourra par exemple s'investir sur UniCimmo, un fonds investi en immeubles de bureaux (+ 4,02% sur un an).

Ensuite parce qu'ils accéderont à une belle panoplie de fonds euros, du classique (taux de 2,55% en 2015) à celui en partie placé en immobilier (Euro Allocation Long Terme, 3,51%), en passant par un troisième, allant chercher un surcroît de performance en Bourse (Neo Euro Garanti, + 3,63% en 2015).