



GUIDE DE LA RENEGOCIATION DES PRETS IMMOBILIERS CLIENT SALARIE



BNP PARIBAS

L'étude sur la renégociation des prêts immobiliers se fait en deux temps et fait référence à deux taux : Collaborateur et TCI sec. (Taux des Crédits Habitats Renégociés dans la grille des taux collaborateurs)

1. Etude de la faisabilité de la renégociation:



On compare le taux du prêt en vigueur au taux collaborateur que l'on majore de 30%. Ainsi si l'ancien prêt est supérieur au taux collaborateur +30%, on peut renégocier. Dans le cas contraire, la renégociation n'est pas possible.

Ci-dessous, extrait de la circulaire :

IV-C-2 - Renégociations des prêts

- Les prêts soumis à conditions de revenus (ex prêts sociaux) sont négociables selon les conditions ci-dessous :

TCI d'octroi (grille habitat clients) sur la durée restant à courir + écart de 10 pb sous réserve de l'éligibilité identique à celle définie pour les demandes concernant les crédits immobiliers collaborateurs standards :

Taux client actuel – taux renégociation client collaborateur sur la durée restant à courir présente un écart $\geq 30\%$

Seules les renégociations à taux fixe sont possibles. Les frais de dossier applicables sont ceux en vigueur pour les réaménagements collaborateurs.

- Pour les prêts immobiliers collaborateurs sur les résidences principales, secondaires et locatives, une renégociation est éligible si le taux moyen hors assurances du prêt actuellement en place est supérieur de 30 % au moins au taux moyen d'un prêt de mêmes caractéristiques qui serait accordé au jour de la demande de renégociation (soit le taux collaborateur, tel que défini à la partie IV-B-2, à la date de demande de renégociation pour un prêt correspondant aux caractéristiques du prêt initial).

Pour info, le taux collaborateur = $0.8 \times$ (TCI en vigueur + marge client sur le dernier trimestre glissant)

idem, extrait de la circulaire:

- **Le taux collaborateur** est donc défini selon la règle suivante :
 - 80 % x (TCI fixe ou révisable + Marge client observée sur le dernier trimestre glissant) hors assurance,
 - en cas de sortie groupe du collaborateur pour un motif quelconque (sauf départ en retraite), le TCI d'origine du crédit est majoré de 0,20.

A noter : ce taux est indiqué dans les grilles hebdomadaires et publié dans Echonet → Ma vie pratique → Offre Client -Collaborateur → Vos projets favorisés Consulter la grille des taux.

Un exemple chiffré (exemple calculé sur la semaine 40 de 2014) :

Prêt au taux de 3,08 % sur 20 ans à l'origine.

Aujourd'hui le taux sur 20 ans est de : 2,27 %

$2,27 * 30 = 68,1 / 100 = 0,68$ puis $2,27 + 0,68 = 2,95$ %

Le taux initial à 3,08 % est supérieur à 2,95 %,

Le prêt est donc renégociable



2. La renégociation du prêt :

- dans le cadre d'une renégociation Prêt Soumis à Conditions de Revenus (ex prêts sociaux) c'est le TCI sec +0.10 comme spécifié dans la circulaire sur la durée restante du prêt. Bien évidemment, vous avez toujours la possibilité de réduire la durée restante du prêt si cela ne pèse pas de trop sur votre budget.
- Pour les autres renégociations (hors prêts sociaux et prêts soumis à conditions de ressources) c'est le TCI sec +0,20 qui est utilisé comme spécifié dans la circulaire sur la durée restante du prêt. Bien évidemment, vous avez toujours la possibilité de réduire la durée restante du prêt si cela ne pèse pas de trop sur votre budget.

Concernant l'accord, il est soumis à la Direction du Groupe d'Agences dont dépend votre agence. Les frais de réaménagement sont de 70% de la facturation minimale prévue pour les clients.

Si la renégociation est éligible et la demande est acceptée, la concrétisation s'effectue aux conditions suivantes :

Pour les prêts soumis à conditions de revenus (ex prêts sociaux)

- taux fixe uniquement
- taux égal au TCI d'octroi + 0.10%; le TCI d'octroi à utiliser est le TCI, fixe ou révisable, des "grilles" habitat client, de la durée restant due,
- frais de réaménagement : 70 % de la facturation minimale prévue pour les clients.

Pour les autres prêts (hors prêts sous conditions de revenus et prêts sociaux)

- taux fixe ou à taux révisable,
- taux égal au TCI d'octroi + 0,20 %; le TCI d'octroi à utiliser est le TCI, fixe ou révisable, des "grilles" habitat client, de la durée restant due,
- frais de réaménagement : 70 % de la facturation minimale prévue pour les clients.

Pour ces prêts, la décision relève du pouvoir de l'Etat-Major élargi du Groupe et s'appuie sur des critères (notamment en ce qui concerne les contreparties) identiques à ceux qui sont demandés aux clients non collaborateurs.

Le Directeur de Groupe (ou en son absence le Directeur de Réseau) peut déroger aux critères d'éligibilité ou aux conditions de renégociation en fonction de la situation familiale et financière du salarié.

