

MINI-CAS

PRENDRE UNE DECISION DE REFINANCEMENT D'EMPRUNT¹

M. & Mme G ont une vie heureuse et tranquille dans leur maison à Bruxelles, qu'ils ont acquise il y a 5 ans. Pour acheter leur maison, ils ont emprunté auprès de leur banque préférée, BelFlouse Banque.

Ils sont jusqu'ici satisfaits de leur banque, puisque le service est bon et ils pensent avoir obtenu à l'époque de très bonnes conditions pour leur contrat d'emprunt (les taux d'intérêts étaient relativement bas au moment de la conclusion de leur emprunt, cependant les époux G avaient réalisé une petite étude de marché, et comparé des offres de différentes banques ; ils ont choisi BelFlouse Banque car, en plus d'être leur banque habituelle, elle offrait les meilleures conditions).

L'emprunt a été conclu pour une durée de 30 ans, à un taux d'intérêt fixe. BelFlouse Banque a pris une hypothèque sur la maison sur cette même période. Aujourd'hui, le montant du principal (càd le montant restant à rembourser à la banque) s'élève à 330,000 EUR. Les mensualités sont de 1,563.96 EUR (à payer pendant les 25 prochaines années).

De manière inattendue, les taux d'intérêt du marché ont continué à baisser, et les époux G sont d'avis qu'ils ont atteint un niveau historiquement bas en avril 2015. Ils décident de demander à leur banque s'ils peuvent refinancer leur emprunt à un taux plus favorable.

Leur banquier leur répond :

« Il est vrai que les taux d'intérêt de marché ont encore diminué depuis le moment où vous avez conclu votre contrat d'emprunt. Cependant, vous avez déjà obtenu des conditions exceptionnelles de la banque à l'époque. Le meilleur taux d'intérêt (fixe) que nous pourrions vous proposer pour un refinancement sur la durée restante de votre emprunt (25 ans) est de 2.98% (TAEG). Les conditions standard, en ce compris l'indemnité de emploi. La présente offre est valable 7 jours. Je vous remercie de bien vouloir me faire connaître votre décision dès que possible. »

(offre #1)

Selon les termes du contrat, il est en effet possible d'adapter le taux d'intérêt en cours de contrat, ou de procéder à un remboursement anticipé (partiel ou total) du solde restant dû. Dans ces cas, une pénalité financière, « l'indemnité de emploi », s'élevant à 3 mois d'intérêts est due à la banque (dans le cas d'un remboursement anticipé partiel, la pénalité ne s'applique qu'à la portion remboursée anticipativement).

¹ Ce cas a été préparé par Laurent Gheeraert, comme base de discussion de groupe, et n'a pas pour intention d'illustrer le traitement efficace ou inefficace d'une question de gestion. Les données et les noms sont fictifs.

Malheureusement, M. & Mme G ne se rappellent pas du taux d'intérêt exact de leur emprunt actuel. Ils ne veulent pas paraître idiots devant leur banquier en lui posant cette question.

Au cours d'une rencontre fortuite le même jour, M. G a l'occasion de discuter avec un autre banquier, travaillant chez IXI Bank. Celui-ci lui indique qu'il pourrait refinancer son emprunt chez eux à un taux encore plus attractif. Cependant, il l'informe aussi que, dans ce cas, les époux G devront transférer leur hypothèque de BelFlouse Banque vers IXI Bank via un acte notarié (c'est la procédure standard en cas de refinancement d'un emprunt par une banque différente de la première). Il estime ce coût à environ 6,000 EUR, à payer dès le moment du refinancement.

Deux jours plus tard, M. G reçoit comme promis un court e-mail du banquier de IXI Bank :

“Cher M. G,

Comme promis, j'ai interrogé notre département crédits pour connaître les conditions exactes auxquelles vous pourriez refinancer chez nous votre emprunt hypothécaire actuel auprès de BelFlouse Bank. Je suis heureux de pouvoir vous confirmer que, sur base des informations que vous nous avez fournies, et suite à une consultation de la centrale des crédits, IXI Bank accepte de refinancer votre crédit à un taux d'intérêt mensuel effectif global de 0.182%. Cette offre est valable pour une période de 14 jours calendrier. J'espère qu'elle pourra vous convenir.”

(offre #2)

M. G fait quelques calculs rapides et considère à ce moment l'offre de IXI Bank comme très intéressante. De retour à la maison, il annonce la bonne nouvelle à son épouse. Mais elle ne montre pas l'enthousiasme attendu. Elle préférerait éviter les complications d'un changement de banque et devoir encore passer chez le notaire. Elle suggère à M. G d'informer BelFlouse Banque de la situation et de demander ce qu'ils peuvent proposer.

Le lendemain, M. G reçoit de BelFlouse Banque l'e-mail ci-dessous :

“Cher M. G,

Merci de nous avoir informés de l'offre de refinancement que vous avez reçue de IXI Bank. J'ai demandé un tarif exceptionnel à notre département crédits sur base de l'information fournie. Comme vous le savez, la politique de la banque est de réaliser le plus grand effort pour garder ses bons clients, cependant la banque ne s'aligne jamais entièrement sur une offre de la concurrence, puisque nous prenons en compte les coûts de changement de banque dans nos calculs. Vu notre bonne relation sur le long terme, notre banque est d'accord de descendre à un taux d'intérêt fixe de 2.45% (TAEG). Même si ce taux est légèrement supérieur à celui que vous offre IXI Bank, nous avons calculé qu'il serait suffisant pour contrer l'offre de IXI Bank, sachant que vous n'encourrez pas de frais de transfert d'hypothèque en restant chez nous. La présente offre est valable pendant 7 jours calendrier. Je vous remercie de bien vouloir me faire connaître votre décision dès que possible. »

(offre #3)

Questions :

- 1) Quel est le taux d'intérêt mensuel de l'emprunt actuel ?
- 2) Quel est le taux annuel effectif global ("TAEG") de l'emprunt actuel ?
- 3) Quelle est la pénalité à payer en cas de remboursement du montant total du solde de l'emprunt, ou d'adaptation du taux d'intérêt de l'emprunt ?
- 4) Vous désirez calculer vous-même et comparer les tableaux d'amortissement de l'emprunt initial et de l'offre #1.
- 5) L'offre #1 crée-t-elle de la valeur pour M. & Mme G ? Doivent-ils accepter cette offre ou pas ? Expliquez clairement votre (vos) critère(s) de décision.
- 6) Quelles sont les options sur la table pour M. & Mme G ? Laquelle devraient-ils choisir ? Expliquez clairement votre (vos) critère(s) de décision.
- 7) Supposez que BelFlouse Bank ait directement proposé une offre de refinancement à 2.75%. M. & Mme G auraient-ils dû accepter d'emblée cette proposition ? Expliquez clairement votre (vos) critère(s) de décision.
- 8) Quels autres facteurs devraient être considérés ?