

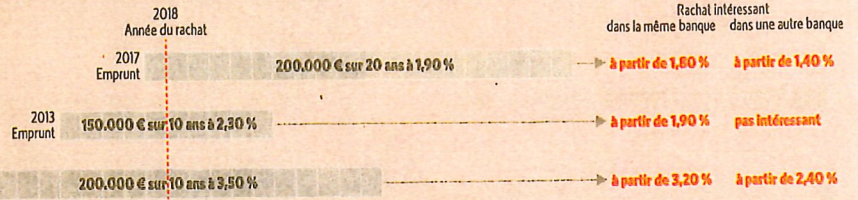
# Le rachat de crédit est beaucoup plus cher pour le Belge



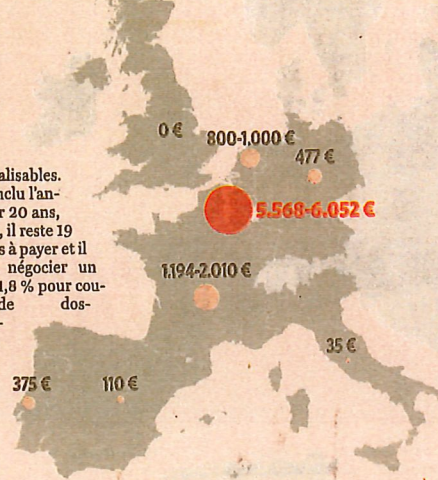
MMO Faire jouer la concurrence est difficile

- ▶ Le Belge fait face à des frais beaucoup plus importants que ses voisins européens.
- ▶ En changeant de banque, il faut négocier un taux bien plus bas pour couvrir les coûts.

### Trois scénarios de refinancement d'emprunt hypothécaire



### Frais pour un refinancement de 170.000 €



tage. Sur Guide-epargne.be, un outil de simulation permet de se rendre compte des économies réalisables. Pour un prêt conclu l'année dernière, sur 20 ans, au taux de 1,9 %, il reste 19 années d'intérêts à payer et il suffit donc de négocier un nouveau taux à 1,8 % pour couvrir les frais de dossier et l'indemnité de remploi en restant dans la même banque. Pour couvrir les frais en changeant de banque, il faut déjà pouvoir conclure le nouveau prêt à 1,4 %.

Lorsqu'il ne reste que 5 années à payer, par contre, il faut déjà négocier une baisse de taux de 2,3 % à 1,9 % (voir tableau) pour que l'opération soit intéressante. Sur ce montant et cette avancée du crédit, impossible même de trouver une offre de taux qui permette de couvrir les frais de suppression de crédit et de création d'un nouveau. Soit le client parvient à négocier un taux intéressant dans son institution actuelle, soit il faudra faire une croix sur le rachat.

Enfin, pour un prêt hypothécaire de 200.000 euros conclu il y a 10 ans et pour lequel il reste encore autant d'années à payer, une baisse de taux de 3,5 % à 3,2 % suffit pour réaliser des

économies en restant fidèle à sa banque alors qu'il faut trouver une offre à moins de 2,4 % ailleurs pour que l'opération soit intéressante.

Conséquence ? « Le client reste pieds et poings liés à son ancienne banque et la concurrence entre les institutions ne peut pas jouer », regrette Test-Achats. Certes, la vague de refinancement est passée. Chez BNP Paribas Fortis, le nombre de rachats a reculé de 50 % entre 2016 et 2017 pour revenir à son niveau de 2012. Mais les clients parviennent encore à renégocier leur crédit à des taux inférieur à 1,7 % aujourd'hui. ■

MORGANE KUBICKI

Ils sont déjà 2.500 à avoir signé la pétition. Celle qui demande au gouvernement de réduire, voire supprimer, les frais « extravagants » en cas de refinancement de son prêt hypothécaire. Il faut dire que racheter son crédit coûte cher. Jusqu'à 6.000 euros si l'on ose changer d'institution. C'est beaucoup, et surtout comparé à nos voisins. « Le Belge qui souhaite changer d'emprunt hypothécaire pour en prendre un meilleur marché auprès d'une autre institution paie en moyenne les frais d'acte 13 fois plus cher que dans les autres pays. C'est totalement absurde », fustige Test-Achats dans le cadre de la lettre ouverte envoyée à plusieurs parlementaires.

Pas de réaction pour l'instant. Il faut dire que la campagne lancée fin août n'a pas encore laissé le temps aux responsables politiques tout juste rentrés de vacances de réagir. Mais côté consommateur, là où on estimait déjà payer des frais importants, la comparaison européenne fait mal. Les coûts à supporter pour faire diminuer le taux de son crédit immobilier sont particulièrement élevés.

#### Sans changement de banque

Le premier réflexe est d'aller trouver son institution financière actuelle pour envisager une réduction du taux d'intérêt. Deux choses sont alors à prendre en compte : les frais de dossier, fixés librement par la banque et qui peuvent aller du simple au double selon l'institution (lire ci-contre), ainsi que l'indemnité de remploi. Cette dernière est légalement fixée à 3 mois d'intérêts maximum (et pas 3 mois de remboursement). Elle est prévue pour prémunir le prêteur du remboursement anticipatif du capital. En réduisant le taux d'intérêt, le créancier retrouve de fait plus rapidement le capital et ne touche plus d'intérêt. L'indemnité de remploi, fixée au moment de la conclusion du prêt, doit compenser ce manque à gagner pour l'institution financière. Un trimestre d'« amende » en somme.

Dans les faits, si les trois mois d'intérêts et les frais de dossier peuvent faire grimper la facture du rachat à plus de 1.000 euros, nul besoin d'être maître en art de la négociation pour que l'opération soit gagnante. Une réduction de 1,9 % à 1,8 % pour un emprunt conclu l'année dernière permet déjà de couvrir les frais.

« Pour celui qui envisage un refinancement, nous effectuons toujours un cal-

cul personnalisé pour voir si un refinancement peut générer un avantage financier qui compense suffisamment les frais. L'intérêt ou non de refinancer un crédit logement dépend, en effet, d'une combinaison de facteurs, comme la durée restante, le montant encore dû, la variabilité, la différence de taux pouvant être obtenue et les frais liés au refinancement », prévient Ulrike Fomme, porte-parole de Belfius.

#### Avec changement de banque

S'il s'agit d'aller voir la concurrence pour obtenir un meilleur taux, par contre, l'histoire est différente. Les frais de dossier et l'indemnité de remploi valent toujours. Mais à cela, on ajoute tous les frais liés à la suppression du premier crédit et la création du second. Car c'est bien ce qui se passe en décidant de changer d'institution. On ne se contente pas de changer un point du contrat, fût-il d'une importance capitale.

Il convient de fait de faire appel à un notaire pour inscrire le nouveau crédit hypothécaire. En plus de ses honoraires (fixés par la loi), il faut également s'acquitter des droits d'inscription d'hypothèque, une taxe virée directement du bureau du notaire à l'Etat, mais aussi des droits d'enregistrement qui s'élèvent à 1 % du montant du crédit hypothécaire. Sur la valeur d'une habitation, cette taxe fait rapidement grimper les frais.

Test-Achats propose de diminuer les frais d'acte, voire d'en supprimer complètement certains, tout en limitant les honoraires des notaires. Mieux encore, l'association de défense des consommateurs propose un système similaire à nos voisins allemands : « L'économie pour le consommateur pourrait même être plus importante encore si l'on pratiquait la portabilité de l'hypothèque. Cela permettrait de transférer tout simplement l'inscription hypothécaire d'un établissement de crédit à l'autre avec un minimum de frais. »

#### En négociant

Résultat : pour que le changement d'institution bancaire vaille la peine, il faut s'assurer de pouvoir couvrir les frais importants engendrés. Facile, ou presque, pour les crédits conclus il y a peu et où les années à venir d'intérêts plus faibles donnent rapidement l'avan-

#### DU SIMPLE AU DOUBLE

#### Des frais de dossier fixés par la banque

Question frais de dossier, chaque banque est libre de fixer sa propre politique de prix. Et pour autant que le client soit informé, il n'y a pas vraiment de limite. « Ces frais sont alors mentionnés dans le formulaire de demande de crédit signé par le consommateur, et ne sont dus qu'après émission d'une offre par la banque. Le consommateur est ainsi parfaitement informé, dès le départ, des frais qu'il devra supporter », confirme le porte-parole de BNP Paribas Fortis, Valéry Halloy. Dans la banque verte, ces frais s'élèvent actuellement à 700 euros, qu'il s'agisse d'un financement ou d'un refinancement.

Au moment de la vague de refinancement, certaines institutions bancaires avaient été critiquées pour avoir élevé les frais de dossier au vu des nombreuses demandes. Chez Belfius, les frais de dossier sont fixés à 500 euros à payer après l'acceptation de l'offre de crédit. Même conditions chez ING et KBC. Chez cette dernière, on ne facture que la moitié des frais de dossier pour les demandes de refinancement.

M.K.

