

PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Les banquiers durcissent les conditions d'octroi

A partir de 2020, les banques devront limiter les quotités des nouveaux prêts à 90%. Un plus pour leur solvabilité, mais pas une garantie en soi pour le consommateur. Pour lui, il demeure essentiel de bien calculer sa capacité de remboursement.

Pour la première fois, la Banque Nationale a fixé des limites pour les quotités (le rapport entre le montant emprunté et la valeur du bien) des nouveaux crédits hypothécaires.

À partir du 1^{er} janvier 2020, elles seront en principe limitées à 90%. Autrement dit, vous devrez financer les 10% restants, ainsi que les frais d'acte pour l'achat et pour le prêt. De nombreuses exceptions à la règle des 90% ont cependant été prévues. Pour les jeunes ménages achetant une première habitation par exemple, 35% des

crédits accordés par un organisme de prêt pourront dépasser la quotité de 90% et 5% la quotité de 100%. Pour les investissements locatifs, la quotité maximale est fixée à 80%, mais elle pourra aller jusqu'à 90% dans 10% des crédits accordés. Etc.

Estimez ce que vous pourrez rembourser
Cette limitation des quotités est un plus pour la solvabilité des banques (ce qui est évidemment la première préoccupation de la Banque Nationale). Mais en tant que consommateur, n'oubliez pas que

vous êtes nécessairement "safe" si vous empruntez moins de 90% de la valeur du bien. Au candidat emprunteur, nous recommandons avant toute signature d'un contrat de prêt de bien calculer ses capacités de remboursement. En s'aidant de notre calculateur prêts hypothécaires (www.testachats.be/hypothecaire). Il détermine la mensualité maximale que vous pouvez vous permettre. Elle ne doit jamais dépasser l'équivalent de 80% de votre loyer et de votre capacité d'épargne moyenne. Selon nous, il est plus important d'appliquer pareille règle que de se focaliser sur la quotité.

Les prêteurs doivent s'autodiscipliner

Si l'organisme de prêt tient trop peu compte des revenus disponibles, le risque existe qu'il accorde trop facilement un prêt. Or, nos enquêtes montrent que cela arrive encore bien souvent. Pour certains banquiers, si une famille avec deux enfants dispose de 1400€ par mois après le versement de sa mensualité, c'est suffisant. Injustifiable, mais encore possible après l'entrée en vigueur des nouvelles règles de la Banque Nationale. Nous continuons donc à demander aux banquiers de mieux juger la solvabilité des candidats emprunteurs. Et de s'autodiscipliner afin d'octroyer les crédits de manière responsable. C'est la meilleure manière de protéger le consommateur contre le surendettement.

