

Un prêt sans vous asphyxier

A la recherche d'un emprunt hypothécaire pour financer votre achat immobilier ?
Votre prêteur va peut-être vous pousser à vous endetter plus que de raison.
Pour éviter un scénario catastrophe, suivez nos conseils.

Yves Evenepoel et Nadine Vanhee





1 NE VOUS LANCEZ PAS DANS L'AVENTURE AVANT DE DISPOSER D'ENVIRON 20 % DU PRIX D'ACHAT DE L'HABITATION

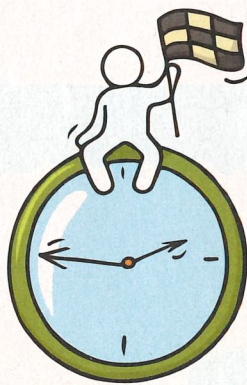
Naguère, vous pouviez souvent emprunter sans problème la totalité du prix d'achat du logement, voire davantage. Mais, dorénavant, ce sera beaucoup moins facile. En principe, vous devrez pouvoir mettre sur la table au moins 10 % de fonds propres. En effet, la Banque nationale de Belgique impose depuis le 1/1/2020 aux organismes de crédit de ne plus accorder que 90 % de la valeur du logement familial. Il y a néanmoins de nombreuses exceptions. L'une des principales est que, en pratique, des jeunes achetant pour la première fois une habitation peuvent encore, dans de nombreux cas, emprunter davantage que 90 %, et parfois même plus de 100 %.

Mais il vous faudra aussi payer de votre poche la note que vous présentera le notaire. La part du lion en est consacrée aux taxes sur l'acte d'achat et sur le crédit. Supposons que vous envisagiez l'achat d'un immeuble de 250 000 €. Si vous ne pouvez emprunter que 90 % de cette somme, cela fait 225 000 €. Dès lors, vous devez vous-même disposer des 10 % et, chez le notaire, les frais seront dans beaucoup de cas de l'ordre de 10 % également. C'est pourquoi, dans notre exemple, vous aurez besoin de disposer d'une épargne de quelque 50 000 €. Mais n'empruntez pas 90 % si vous pouvez facilement vous contenter de 80 %. Plus le montant emprunté sera réduit par rapport à la valeur de l'immeuble, plus facilement vous obtiendrez le crédit. En outre, le taux d'intérêt sera moins élevé, et vous pourrez négocier plus facilement une réduction

50 % ou plus du revenu mensuel ce qu'il faut pour rembourser près d'un nouveau crédit logement sur quatre

Source : Banque nationale de Belgique

supplémentaire éventuelle. Mais ne videz pas non plus inconsidérément toute votre tirelire. Une certaine réserve financière pourra venir à point plus tard pour les nouveaux frais périodiques auxquels vous serez confronté, comme le précompte immobilier et les charges de copropriété si vous habitez un appartement. Ou pour des transformations. Ou parce que vous avez mal estimé les travaux à effectuer. Ou parce que vous voulez des enfants ou que vous en avez déjà, et qu'on sait bien que les enfants coûtent plus cher en grandissant. Ou pour une autre raison.



2 PRENEZ UN EMPRUNT AUSSI COURT QUE POSSIBLE, MAIS AUSSI LONG QUE NÉCESSAIRE

Pour pouvoir déterminer le montant des mensualités, vous devrez d'abord décider du nombre d'années sur lesquelles vous souhaitez étaler l'emprunt. Une longue durée peut paraître attrayante, car les

mensualités seront moins élevées. Mais nous n'en conseillons pas moins une durée la plus courte possible. Dans ce cas, vous bénéficierez souvent d'un taux plus intéressant, surtout si l'emprunt est à taux fixe. En effet, les organismes de crédit appliquent souvent un taux différent par tranche de cinq ans. On paie plus rapidement le capital emprunté de sorte que, au total, on doit payer moins d'intérêts. Il y a moins de chances de devoir continuer à rembourser après la fin de sa carrière, ou quand vient le moment de gros frais d'entretien du logement. Si, au bout d'un moment, vous avez des problèmes de remboursement, on pourra peut-être allonger la durée du crédit et réduire d'autant le montant des mensualités. Par contre, si vous vous êtes engagé dans un crédit sur 25 ou 30 ans, il ne sera souvent plus possible d'augmenter sérieusement la durée du crédit. Pour ce qui est de la durée, ne considérez pas nécessairement des multiples de cinq ans. Peut-être pouvez-vous sans problème supporter un crédit sur 18 ans au lieu de 20 ans par exemple. Certes, en réduisant légèrement la durée de l'emprunt, vous augmenterez quelque peu les mensualités mais, au total, vous y gagnerez. Pour être clair : prenez la durée la plus courte possible mais aussi longue que nécessaire, donc sans tomber dans l'autre extrême. Car, plus la durée est brève, plus la charge des remboursements de ce crédit sera lourde, et plus vous risquez de vous asphyxier financièrement.

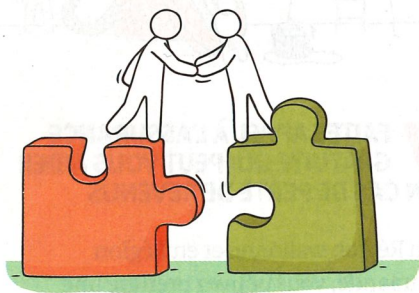


3 CALCULEZ SUR NOTRE SITE LE MONTANT DE VOS MENSUALITÉS

Il est très facile de vous faire une idée du coût mensuel de votre crédit hypothécaire. Allez à l'adresse de notre

comparateur en ligne : www.testachats.be/comparertauxhypothecaire.

Introduisez le montant de l'emprunt, sa durée et la valeur de l'habitation. Mais gardez bien présent à l'esprit que les mensualités ne sont qu'une partie de la dépense totale. Car on vous imposera peut-être d'autres produits annexes, mais sans insister sur leur coût. Il s'agira par exemple d'une assurance de solde restant dû pour protéger vos proches au cas où vous viendriez à décéder avant que le crédit soit totalement remboursé, ainsi que d'une assurance habitation et d'un compte à vue.



4 NE VOUS FIEZ PAS AVEUGLÉMENT AU PREMIER ORGANISME DE PRÊT QUI ACCEPTE VOTRE DOSSIER

Supposons que, selon notre calculateur, votre emprunt sur 20 ans soit remboursé par mensualités de 1 100 € environ. Vous pourriez vous adresser directement à un organisme de crédit pour votre emprunt. Mais ce serait dangereux. Il peut en effet arriver que votre demande soit acceptée sans coup férir, même si vous n'avez pas les moyens financiers suffisants. Et la nouvelle règle des 90 % ne change rien à l'affaire car, pour certains consommateurs, 90 % c'est déjà trop. Sans parler des emprunteurs à qui cette limitation à 90 % ne s'applique de toute façon pas.

Pourtant, l'organisme prêteur n'est-il pas censé vérifier si ces mensualités sont dans vos moyens ? Effectivement, dans la gamme des crédits qu'il propose normalement, il doit rechercher le type et le montant de crédit le mieux adapté à votre situation financière. Le problème,

c'est que tous ne s'acquittent pas de cette tâche avec le même sérieux.

Auparavant, les prêteurs considéraient généralement que vous pouviez consacrer un tiers de vos revenus au remboursement de l'emprunt. Mais ils ont progressivement évolué. On considère trop souvent que le crédit peut absorber plus d'une moitié des revenus. Selon les chiffres de la Banque Nationale de Belgique, c'est déjà le cas pour près d'un nouveau crédit habitation sur quatre. Au départ, c'était contrebalancé par la récupération fiscale d'une partie des dépenses de l'emprunt, via sa déclaration d'impôt, ce qui soulageait sérieusement le budget. Mais, pour le logement familial, ce n'est quasi plus possible. L'avantage fiscal a été supprimé depuis quelque temps déjà en Région Bruxelloise, et c'est maintenant le cas en Flandre depuis cette année. Financièrement, cela fait une énorme différence. Il est donc complètement irresponsable de partir du principe que les gens peuvent consacrer 50 % ou plus de leurs revenus au remboursement de leur emprunt. Si vous avez affaire à un organisme de ce type et que vous le suivez aveuglément, vous risquez d'aller au-devant de sérieux ennuis.

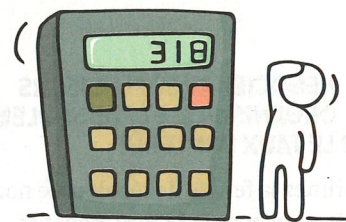
En théorie, vous pourriez vous retourner contre votre organisme de crédit s'il apparaît ensuite qu'il vous a consenti un emprunt que vous ne pouviez en aucun cas assumer faute de moyens financiers

20 ans ou plus

La durée de 40 % des nouveaux crédits logement; en 2016, ce chiffre n'était que de 30%

Source : Banque nationale de Belgique

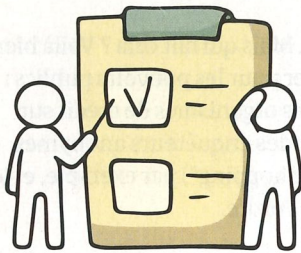
suffisants. Mais qui fait cela ? Voilà bien un chantier pour les pouvoirs publics : prendre des organismes de crédit sur le fait avec des enquêteurs anonymes ("mystery shopping") par exemple, et les rappeler à l'ordre.



5 CALCULEZ VOUS-MÊME LES MENSUALITÉS QUE VOUS POUVEZ VOUS PERMETTRE

Comme vous ne pouvez pas nécessairement vous fier à l'organisme de crédit, c'est à vous de vous montrer critique. Nous vous conseillons cette règle d'or : faites la somme de votre loyer actuel et de l'argent que vous pouvez mettre de côté en moyenne chaque mois, et retenez-en 80 %. Histoire de conserver une marge de sécurité pour les coups durs éventuels, l'augmentation du coût de la vie, un agrandissement de la famille, etc. Donc, si votre loyer s'élève à 600 € et que vous épargnez quelque 300 € par mois, cela donne 720 €. Dans ce cas, des mensualités de 1 100 € sont donc excessives.

N'appliquez pas la formule au petit bonheur la chance. Soyez réaliste dans l'estimation de vos possibilités d'épargne mensuelle. Vous devez également être prêt à supporter pendant plusieurs années votre nouvelle situation financière, avec toutes les limites qu'elle vous impose. N'espérez pas trop voir les mensualités peser moins lourd sur le budget familial au fil du temps. Ces dernières années, l'inflation est devenue tellement faible que la charge réelle des mensualités ne se réduit que très lentement. Normalement, il n'y a guère d'augmentations de salaire à attendre dans les années qui viennent (sauf promotion ou changement d'emploi éventuel). Et n'oubliez pas que le budget enfants peut s'alourdir au fur et à mesure qu'ils grandissent. ▶



6 NÉGOCIEZ AVEC PLUSIEURS ORGANISMES, ET PAS SEULEMENT SUR LE TAUX D'INTÉRÊT

Imprimez la feuille de résultat de notre calculateur avec le Maître-Achat et présentez ce document à votre propre banque et à quelques autres grandes banques. Pour essayer d'obtenir encore mieux. Dans nombre de cas, c'est Keytrade Bank qui offre aujourd'hui le Maître-Achat des tarifs officiels. Avec cette banque, vous ne devez même pas quitter votre fauteuil, vous pouvez tout faire en ligne.

Négociez systématiquement certains aspects.

A commencer par le taux d'intérêt, bien sûr. Car, chez la plupart des organismes de crédit, on peut en pratique obtenir mieux que leur tarif officiel.

Mais l'assurance de solde restant dû proposée par le prêteur constitue elle aussi un aspect important. L'idéal est de pouvoir présenter l'offre que vous aurez obtenue des courtiers DefA Finance ou VDV Conseil, qui sont généralement Maître-Achat des études que nous publions régulièrement. Il est très probable que le Maître-Achat soit moitié moins cher que ce que peut vous proposer votre organisme de crédit. Mais, si vous ne prenez pas votre assurance de solde restant dû chez lui, il y a toutes les chances que ce dernier revienne sur le tarif avantageux qu'il vous a d'abord consenti pour l'emprunt. Jouez-la donc finement. Expliquez que vous ne pouvez pas laisser passer une telle offre, mais que vous êtes disposé à prendre votre assurance habitation chez lui (pour autant que la qualité et le tarif du contrat soient acceptables), ou proposez qu'un seul des membres de votre couple prenne

chez lui l'assurance de solde restant dû. Bien souvent, le prêteur renoncera alors à augmenter le taux d'intérêt de l'emprunt. Ne manquez pas non plus d'essayer qu'on renonce aux frais de dossier, comme c'est d'office le cas chez Keytrade Bank. Cela représente souvent une économie de minimum 500 €.

Enfin, vous pouvez voir si l'inscription hypothécaire qui vous est normalement réclamée ne peut pas être partiellement remplacée par une solution meilleur marché, comme un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque. Vous trouverez l'explication des différences entre ces trois formules dans notre dossier en ligne sur

www.testachats.be/prethypothecaire.

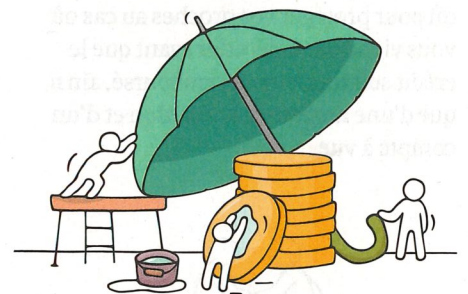
Demandez une offre écrite à chacun des organismes de crédit que vous contactez. Faites mettre noir sur blanc toute une série de chiffres, pour pouvoir les comparer ensuite : la somme de toutes les mensualités, les frais à payer chez le notaire pour l'emprunt, les frais d'évaluation, les frais de dossier, les frais de produits annexes éventuels comme un compte à vue et différentes assurances. Insistez pour qu'on vous précise les primes de l'assurance de solde restant dû car, surtout si elles sont élevées, les prêteurs préfèrent éviter d'aborder ce sujet. Si l'assurance habitation est incluse dans la proposition, consultez notre enquête comparative à ce propos dans B&D 268 de décembre 2019.

UNE RÉDUCTION POUR LES MEMBRES DE TEST ACHATS

Les membres de Test Achats qui souscrivent une assurance de solde restant dû via les courtiers DefA Finance ou VDV Conseil, bénéficient d'une réduction de 5 % sur la prime.

www.testachats.be/avantage

Si vous avez reçu une meilleure offre ailleurs que chez votre propre banque, il vaut la peine de retourner dans cette dernière. Faites valoir la proposition reçue et réclamez de meilleures conditions encore en tant que fidèle client. Ou, tout au moins, tentez d'obtenir des conditions équivalentes.



7 FAITES APPEL À L'ASSURANCE GRATUITE QUI PEUT VOUS AIDER EN CAS DE PERTE DE REVENUS

En Région wallonne et en Région flamande, vous pouvez prendre une assurance "perte de revenus" pour le remboursement de votre emprunt hypothécaire, par exemple en cas de maladie ou de perte d'emploi. Cette assurance est gratuite. Il n'y a pas encore de système similaire en Région bruxelloise.

En pratique, l'assurance perte de revenus rembourse une partie de votre emprunt pendant un maximum de trois ans. En Wallonie, l'intervention est plafonnée à 9 000 € par an pendant trois ans. En Flandre, elle est de maximum 500 € par mois pendant 36 mois. Chacune des deux Régions fixe un certain nombre de conditions. Ainsi, en Wallonie, vous ne pouvez pas être déjà propriétaire d'un autre bien. Et l'assuré doit s'engager à ne pas vendre ou louer le logement pendant 8 ans. Pour plus d'info, introduisez "Assurance prêt hypothécaire" dans le moteur de recherche du site www.wallonie.be et, en Flandre, voyez la rubrique "Kopen" du site www.wonenvlaanderen.be. Faites comme si vous répondez aux conditions, vous ne pouvez qu'y gagner ! ■