

PRÉPAREZ VOTRE DEMANDE DE CRÉDIT COMME UN PRO

Les règles d'acceptation de crédit hypothécaire semblent parfois à géométrie variable. Une même demande de financement peut être rejetée par une banque et acceptée par une autre. Mieux vaut savoir à qui s'adresser et comment. Le moment où la demande est introduite a également un impact. Pour bénéficier du meilleur taux ou d'une quotité d'emprunt importante, apprenez à déjouer les stratégies bancaires et constituez votre dossier tel un pro.

Respectez quelques critères bancaires de base:

- Ne dépassez pas, pour le remboursement de votre prêt, plus d'un tiers de vos revenus nets. Ces derniers se déterminent selon certains usages financiers: les loyers perçus ne sont, par exemple, pris en compte qu'à concurrence de 75 ou 80%. Ce ratio d'un tiers augmente avec l'importance de votre salaire. Renseignez-vous préalablement auprès de votre banquier.

- Ne sollicitez idéalement pas plus de 80 à 90% du prix de vente hors frais (notariaux, droits d'enregistrement, etc.). Il est parfois possible d'atteindre 100% avec un bon dossier, voire 118% avec un courtier en financement. Soyez gourmand si vous ne souhaitez pas engager trop de vos liquidités. Le taux en sera évidemment influencé.

- Demandez la liste des experts bancaires agréés. Chaque banque agréée ses propres experts mais certains d'entre eux travaillent pour plusieurs institutions. Choisissez-en un qui est multi-banques afin de ne pas repayer une deuxième expertise quand vous mettez celles-ci en concurrence.

- Le cas échéant, vous pouvez éviter une expertise bancaire en constituant vous-même un rapport, dont un exemple est disponible sur notre site www.trends.be ou sur notre application pour tablettes. Il vous faudra établir ce dossier bétonné avant toute demande de prêt. Car c'est sur la valeur d'experti-

se, et non sur le prix d'annonce que la banque se prononcera. Hélas, cette valeur est souvent défavorable car l'expert calcule prudemment le prix. Il prévoit une marge de sécurité vers le bas afin de récupérer le montant prêté en cas de revente rapide si le crédit n'est plus honoré. C'est sur cette valeur que les 80 à 90% mentionnés ci-avant sont attribués.

Pour bénéficier du meilleur taux ou d'une quotité d'emprunt importante, apprenez à déjouer les stratégies bancaires.

- Essayez de limiter vos garanties ou cautions. Celles-ci sont dans l'intérêt de l'institution bancaire et non dans le vôtre. Donner trop de garanties (biens, placements, etc.) vous empêche de les allouer à vos projets futurs.

- Analysez le montant de vos crédits en cours de manière globale car ils viennent en déduction de vos revenus nets. Faites aussi le calcul par institution: vous avez d'autant plus de chance d'obtenir le prêt que votre endettement envers celle-ci est faible. Trop de prêt à une seule et même personne est risqué pour une banque.

Chaque institution ayant sa propre stratégie commerciale, ces critères peuvent être plus ou moins flexibles selon le public cible et le risque. Et chaque agence, au sein d'une même enseigne, a sa propre marge de manœuvre pour atteindre ses objectifs. Ainsi, une fois ceux-ci atteints, elle sera moins encline à répondre à votre demande. Plus l'année civile avance, plus sa propension à les atteindre est grande. Autrement dit, vous avez généralement plus de chance de voir votre demande acceptée en début d'année qu'en fin d'année.

Pour plus d'efficacité, contactez par téléphone les agences de votre choix afin d'évaluer «leur enthousiasme» au moment donné par rapport aux prêts hypothécaires. Pour chaque accueil optimiste, exigez de rencontrer le directeur d'agence car celui-ci a un pouvoir de décision ou d'appui. Idéalement, envoyez votre requête avant votre rendez-vous pour qu'il puisse l'étudier. Prenez ce rendez-vous comme un entretien d'embauche. Votre e-mail se doit très succinct mais contenir un rapport digne d'un pro. Pensez à soigner la forme: épurée et moderne.

Ce rapport est d'autant plus important qu'il pourrait vous éviter une expertise bancaire moins favorable. Le modèle qu'il vous est proposé de télécharger reprend le canevas des expertises classiques et permet à la banque d'évaluer rapidement votre dossier. Il vous donne la possibilité de mettre en avant les points forts et le potentiel du bien; là où une expertise bancaire souligne aussi les points faibles et calcule la valeur minimale pour couvrir le risque. ☉

EVELYNE GIELEN
*Economiste immobilier,
Metrekarre*

