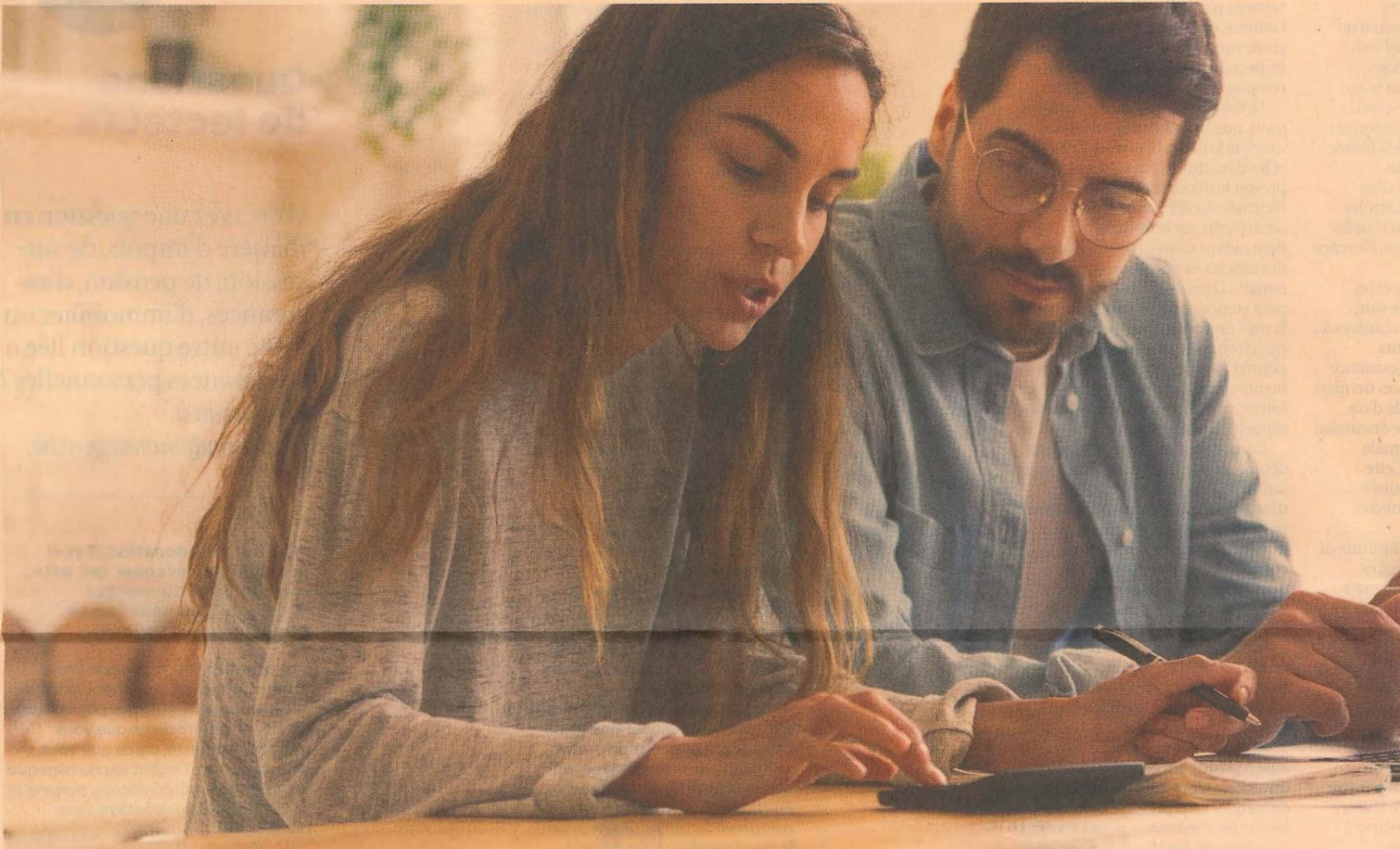


Face à la hausse des taux hypothécaires, apporter plus de cash permet souvent d'obtenir un taux préférentiel. Mais au-delà de certains seuils, les conditions ne sont pas plus avantageuses.

Jusqu'à quel point votre apport de fonds propres est-il rentable?



La quotité, soit le montant emprunté par rapport au prix d'achat total de l'habitation, fait partie des facteurs déterminants du taux qui vous sera accordé. Plus vous empruntez, plus votre taux d'intérêt sera élevé, et inversement. © SHUTTERSTOCK

MATHILDE RIDOLE

Selon des chiffres dévoilés par le bureau de conseil en immobilier, Immotheker Finothekere, le taux moyen d'un crédit hypothécaire, qui s'élève à 300.000 euros, et dont la durée est de 25 ans, se chiffre aujourd'hui à 3,48%. Cela représente un doublement du taux par rapport à 2022 (1,88% en moyenne en avril dernier, pour une quotité entre 81 et 100%). La différence sur vos mensualités revient, quant à elle, à 239 euros.

Dans ce contexte, faire baisser son taux est d'autant plus intéressant. «Avant la hausse des taux, il fallait se gaver d'emprunt, tandis qu'aujourd'hui, l'analyse doit être plus fine, car le coût de l'endettement a augmenté, donc emprunter au maximum n'est plus si intéressant», explique Quentin Vandenhoute, associé chez Maxel, prestataire de services dans les métiers de l'assurance et de la finance.

Plusieurs facteurs peuvent influencer la variabilité d'un taux. L'achat de produits annexes (assurance-incendie, assurance solde restant dû), votre stabilité financière (revenus, capacité d'emprunt), votre historique familial au sein de la banque, la durée du crédit ou encore, le fait de faire jouer la concurrence. «Le taux est déterminé par la combinaison de différents éléments du dossier de crédit tels que l'échéance, la variabilité, la souscription de l'assurance incendie et de l'assurance solde restant dû, le mode de remboursement, la quotité, la capacité de remboursement ou des emprunteurs, la relation client, l'utilisation du bien (par exemple en tant que résidence principale ou pour la location), les garanties, l'historique de crédit, le tampon financier, etc.», liste Ulrike Pommée, porte-parole de Belfius.

10% de quotité sur un taux d'intérêt?

La quotité, soit le montant emprunté par rapport au prix d'achat total de l'habitation, fait partie des facteurs déterminants du taux qui vous sera accordé. Plus vous empruntez, plus

votre taux d'intérêt sera élevé, et inversement.

Notez cependant que la politique commerciale d'une banque ou de l'autre. Autrement dit, vous ne gagnerez pas forcément les mêmes points de pourcentage avec une quotité de 80% (au lieu de 90%, par exemple) dans toutes les institutions financières.

Néanmoins, de façon générale, on peut dire que pour une quotité inférieure à 60%-70%, vous obtiendrez le taux le plus bas. «Après cela, pour une quotité entre 70% et 90%, les banques ajoutent une marge de risque de 0,10% à 0,15% par tranche de 10%. Puis, au-delà de 90%, jusqu'à 100% de quotité empruntée, la marge de risque peut aller jusqu'à 0,5%, voire jusqu'à 0,75% pour les quotités supérieures à 100%», chiffre Patrick Segers, courtier en crédits hypothécaires, qui rappelle que ces marges sont cumulatives. Par exemple, si vous obtenez un taux de 3,5% pour un crédit de 300.000 euros sur 25 ans avec une quotité de 70%, ce taux sera porté, à minima, à 3,65% dans le cas d'une quotité de 80%, puis à 3,7% pour une quotité de 90%, voire un peu moins pour les «meilleurs profils».

Pour une quotité entre 90% et 100%, le taux s'élèvera à 4,3% (+0,5%). Une telle différence de taux (soit 70 points de pourcentage) représente pas moins de 126 euros d'écart sur les mensualités d'un crédit. Sur 25 ans, la différence se chiffre à 37.800 euros.

Quid des basses quotités?

Apporter plus de cash au moment de votre acquisition permet d'économiser des dizaines de milliers d'euros. Mais est-ce toujours le cas? Votre taux baissera-t-il encore si la quotité empruntée s'élève à 50%, voire à 40%? Eh bien non.

«Le seuil est souvent limité à 60%. Les taux seront donc identiques, que la quotité soit de 40% ou de 60%», prévient Quentin Vandenhoute. Dans certains cas, le seuil est même fixé à 70% ou 80%, ce qui signifie que les conditions de crédits ne seront pas meilleures si vous apportez plus de fonds propres dès lors que vous avez atteint ce seuil.

Chez Belfius, par exemple, «à partir d'une quotité de 80%, il y a toujours une augmentation de taux d'au moins 0,05%», chiffre la banque.

Où placer le curseur?

Quel est, dès lors, le bon équilibre? Tout dépend de votre situation personnelle et du coût de l'opportunité qui se présente à vous. Si vous disposez de peu d'épargne, vous devrez inévitablement emprunter un plus gros montant. Dans ce cas, «dans certaines banques, une garantie sur un autre bien immobilier peut faire baisser le taux d'intérêt, tout comme l'achat en indivision entre parents et enfants», conseille Patrick Segers.

À l'inverse, si vous avez beaucoup de liquidités, il vous faudra définir vos objectifs au préalable. «Si vous envisagez, par exemple, d'acheter d'autres immeubles dans les années à venir, il vaut mieux ne pas placer tous vos œufs dans le même panier et garder des liquidités pour la suite», conseille le courtier. Le scénario sera le même si vous souhaitez diversifier vos placements (bourse, marché obligataire, épargne, immobilier...) ou donner un coup de pouce financier à vos enfants.

Toutefois, à l'inverse d'un compte d'épargne, où l'argent a coutume de dormir, «l'immobilier reste un bon placement», soutient Patrick Segers. Selon lui, le bon compromis se situe entre 80% et 90% de quotité empruntée pour profiter de bonnes conditions d'emprunt, tout en respectant les critères d'un endettement de 45% à 50%, «voire plus pour les revenus les plus élevés», ajoute-t-il.

Quentin Vandenhoute abonde également dans ce sens: «80% de quotité, c'est un bon équilibre», rappelle qu'il faut aussi «tenir compte de la déduction ordinaire d'intérêts», pour un bien d'investissement ou une résidence secondaire.

Vous pouvez en effet déduire l'intégralité des intérêts payés en lien avec l'emprunt contracté spécifiquement en vue d'acquies, ou de conserver, un bien immobilier de votre revenu immobilier imposable à l'impôt des personnes physiques.

«Pour une quotité entre 70% et 90%, les banques ajoutent une marge de risque de 0,15% à 0,20% par tranche de 10%.»

PATRICK SEGERS
COURTIER EN CREDIT S
HYPOTHECAIRES

Combien coûte
l'immobilier
dans votre
commune?

Scannez le QR
ci-dessous
ou surfez sur le
be/prix-immob

