



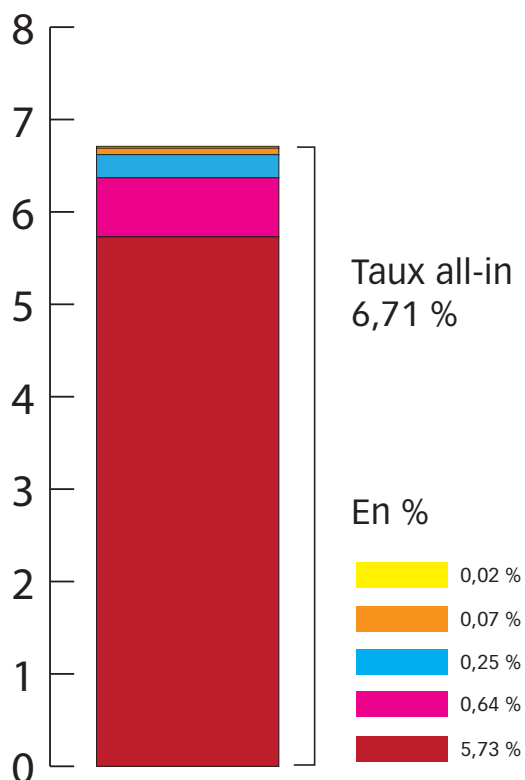
Un taux d'intérêt bas ne signifie pas toujours un prêt bon marché

Des clients qui s'adressent à plusieurs courtiers pour leur crédit hypothécaire, vous en connaissez certainement. Ce sont principalement les grandes banques qui déballent à tout va les taux d'intérêt les plus bas. Malgré un taux globalement en hausse. Et pourtant, en dépit de ces taux très bas appliqués par les banques, il est fort possible que votre offre soit encore plus avantageuse. Mieux encore, il arrive souvent que le soi-disant tarif préférentiel de la banque ne soit pas intéressant du tout. Mais que doit absolument savoir votre client pour faire ses comptes et comparer objectivement les différentes offres ?

Comparer des choses comparables

Le coût d'un crédit hypothécaire est souvent réduit au taux d'intérêt. Mais cela est très réducteur, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, le client doit veiller à ne pas comparer des pommes avec des poires. Un taux d'intérêt est déterminé non seulement par la durée du contrat, mais aussi par la formule choisie. En effet, le client peut opter pour un taux fixe, variable, ou un mélange des deux. En outre, votre client bénéficiera sans doute d'un taux d'intérêt plus avantageux auprès de sa banque s'il souscrit aux fameux produits secondaires de cette banque. Entendez par là l'assurance solde restant dû, l'assurance incendie et un compte à vue avec domiciliation du salaire. Et c'est là qu'il faut faire attention. En effet, si le client bénéficie d'un taux d'intérêt plus bas, c'est souvent au détriment de contrats d'assurance plus chers. Sans oublier les frais de dossier. En la matière également, les différences sont importantes entre les différents acteurs.

Le graphique ci-dessous montre qu'un taux d'intérêt pour un crédit hypothécaire de 5.73% peut en fin de compte devenir un taux de 6.71%.



Comment une banque fait-elle pour passer de 5.73 à 6,71% ?

Profil des emprunteurs dans le scénario ci-dessus.

Age des deux emprunteurs : 25 ans, fumeurs tous les deux. Achat d'un appartement.

Montant du crédit : € 150.000. Durée du crédit : 30 ans. Quotité : 95%

Source : Budget & Droits, mars / avril 2008

Produit et frais en € (sur base annuelle)

(Frais de dossier et d'expertise: 250 € - uniques)

(Compte à vue: € 56)

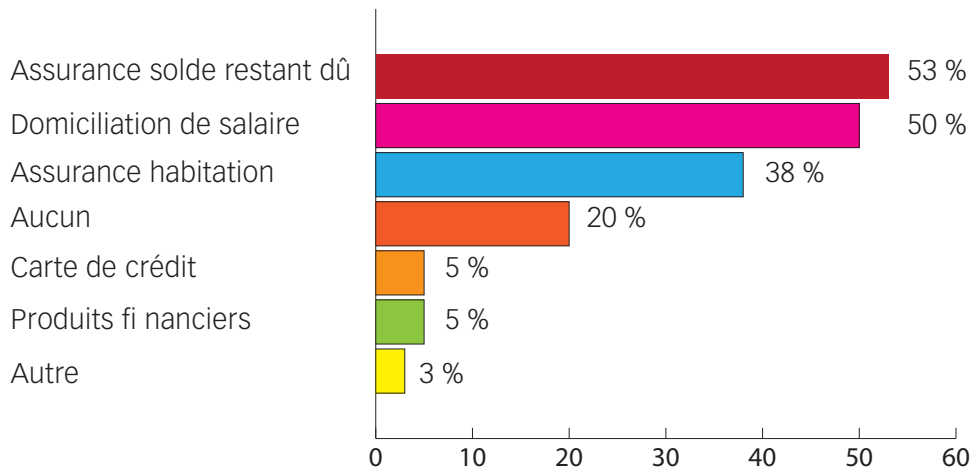
(Assurance habitation: 153 € la 1e année, ensuite 203 €)

(Assurance solde restant dû: 807 €)

(Emprunt hypothécaire: 10 316 €)



Parmi les produits suivants, quels sont ceux imposés par l'organisme prêteur dans le cas d'un crédit hypothécaire ?



Source : enquête publiée dans Budget & Droits de janvier / février 2008. Pourcentages calculés sur base du nombre de personnes qui ont négocié les conditions de leur crédit hypothécaire.

Flexibilité

Les banques considèrent les crédits hypothécaires comme le produit de fidélisation par excellence. En effet, avec un crédit hypothécaire, une banque se lie à un client pour de nombreuses années. Et cela va souvent très loin, avec parfois une pénalité si le client résilie les produits apparentés souscrits auprès de la banque en question. Votre client doit donc faire attention, sans quoi il risque d'être victime d'un "prêt bon marché".

Le client doit comparer les offres dans leur totalité. Ce n'est qu'alors qu'il pourra choisir en toute confiance le crédit hypothécaire le plus avantageux. Il doit également veiller à sa flexibilité, et cela également possède une certaine valeur.

En tant que courtier, vous disposez de nombreux atouts pour aider vos clients en matière crédit hypothécaire. Signalez-lui les inconvénients de la stratégie commerciale de sa banque et l'importance de la flexibilité.

De ce fait, le mot-clé, dans le choix d'un crédit hypothécaire, ce n'est plus 'pour cent', mais bien 'souplesse'. En tant que courtier, vous n'êtes pas lié aux produits d'une seule banque. Vous pouvez proposer à vos clients plusieurs solutions originales et flexibles.

L'assurance solde restant dû, un composant souvent coûteux

Si votre client décide de contracter son prêt hypothécaire auprès de sa banque, proposez-lui de souscrire son assurance solde restant dû chez vous. Parmi les produits apparentés au prêt hypothécaire, l'assurance solde restant dû est souvent un composant coûteux. Budget & droits conseille à ses lecteurs de demander une offre d'assurance solde restant dû à Nationale Suisse, nommée comme meilleur achat.