



## **En 2011, les crédits verts propulsent le marché hypothécaire à un niveau sans précédent**

Bruxelles, le 7 février 2012

### **Les principales constatations pour l'ensemble de l'année 2011:**

En 2011, l'**octroi de crédits hypothécaires** a atteint **un niveau sans précédent**, tant en ce qui concerne le nombre de crédits octroyés (325 000 crédits, soit +18%) que le montant sous-jacent de ces crédits (plus de 27 milliards EUR, soit 4,1%). Le record de 2010 est donc dépassé.

C'est surtout **sous l'impulsion des crédits à la rénovation** (133 000 contrats, soit une hausse de 54%) que le marché hypothécaire a si fortement progressé en 2011. On a par ailleurs également noté un record du nombre de crédits pour l'achat d'un logement (113 000 contrats, soit +3%).

Si le **nombre de demandes de crédit** a été plus élevé en 2011 qu'en 2010 (+8,7%), le montant correspondant a toutefois baissé de 1,2%.

Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement avoisine les 133 000 EUR. Le montant moyen emprunté pour l'achat d'un logement avec rénovation a augmenté jusqu'à environ 155.000 EUR.

Les emprunteurs optent principalement pour un taux fixe : fin 2011, **9 crédits sur 10** étaient octroyés à **taux fixe**.

### **Les principaux constats pour le quatrième trimestre 2011 :**

Pour le **nombre de crédits octroyés**, une progression de 24,5% a été notée pour le quatrième trimestre de 2011 par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente. Concernant le montant sous-jacent, l'augmentation a été moins prononcée : + 2,5%.

Durant le quatrième trimestre de 2011, les **demandes de crédit** ont augmenté de 9% par rapport au trimestre correspondant de 2010, En termes de montant, on enregistre cependant une baisse de près de 3%.

Un **nombre record de crédits de rénovation** ( $\pm 46\,400$ ) **et de crédits pour l'achat d'une habitation** ( $\pm 31\,700$ ) a été octroyé, ainsi qu'un **nombre élevé de crédits à la construction** ( $\pm 10\,300$ ).

**Neuf crédits sur dix** étaient octroyés à **taux fixe**.



Les constatations ci-avant découlent des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union Professionnelle du Crédit (UPC)<sup>1</sup>.

### **Tendance en janvier 2012**

Les chiffres du **baromètre du crédit hypothécaire**<sup>2</sup> font état d'une diminution des **demandes** de crédit en **janvier 2012** (-19% par rapport à janvier 2011, le montant correspondant étant d'un peu moins de 5% plus bas).

En **janvier 2012** moins de crédits ont été **contractés** (-34% par rapport à janvier 2011, le montant correspondant étant 27,5% plus bas).

Cette tendance à la baisse s'explique par la fin de la mesure en faveur des crédits verts, dont le consommateur ne bénéficie plus depuis le début de cette année.

---

<sup>1</sup> Les 59 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90 % du nombre total de nouveaux crédits hypothécaires octroyés (ce que l'on appelle la production). Extrapolé à l'ensemble du marché du crédit hypothécaire, l'**encours total** de crédit hypothécaire avoisine actuellement les **174 milliards EUR**.

<sup>2</sup> Afin d'assurer un suivi plus rapide de l'évolution du crédit hypothécaire, l'Union Professionnelle du Crédit (UPC) établit depuis début 2009 un baromètre du crédit hypothécaire. Ce baromètre fournit à l'entame de chaque mois l'évolution, en nombre et en volume, des crédits hypothécaires nouvellement demandés et octroyés au cours du mois précédent, par rapport au mois correspondant de l'année précédente. Les pourcentages indiqués ci-dessus représentent environ 80 % du marché des crédits hypothécaires.

## Graphiques

### Les demandes de crédit ont progressé de 9% au cours du quatrième trimestre 2011

Pour le **dernier trimestre de 2011**, on note une **progression** de plus de **9 % des demandes de crédits hypothécaires** par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente, pour un **montant** total toutefois **inférieur** de près de **3 %**.

Ce recul en termes de montant est constaté pour le troisième trimestre consécutif. La progression du nombre de demandes de crédit au cours du dernier trimestre est intégralement imputable à l'arrivée à leur terme d'un certain nombre de mesures gouvernementales et de déductions fiscales.

Evolution des demandes de crédit par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants
Q 1 2010	+16,51%	+13,79%
Q 2 2010	+9,26%	+4,40%
Q 3 2010	+23,77%	+23,76%
Q 4 2010	+39,80%	+38,23%
Q 1 2011	+20,13%	+11,10%
Q 2 2011	+6,74%	-3,51%
Q 3 2011	-0,17%	-8,05%
Q 4 2011	+9,19%	-2,80%

Source : UPC

### Augmentation de plus de 24% des crédits octroyés au cours du quatrième trimestre 2011

**L'arrivée à son terme de la mesure gouvernementale** relative au crédit vert avec bonification d'intérêt, l'annonce de l'arrêt de la déductibilité fiscale de la plupart des investissements en économie d'énergie et l'instauration de la TVA sur les frais de notaire ont poussé de nombreux consommateurs à vouloir clôturer leur crédit hypothécaire avant la fin de l'année encore.

Ainsi, au cours du dernier trimestre 2011, on constate que, si l'on exclut les refinancements, plus de **24% de crédits hypothécaires supplémentaires** ont été octroyés par rapport à la période correspondante de 2010, alors que le montant total n'a quant à lui augmenté que de **2,5%**.

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2010	+25,62%	+30,04%
Q 2 2010	+17,21%	+18,38%
Q 3 2010	+15,07%	+13,65%
Q 4 2010	+23,77%	+23,12%
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%

Source: UPC (ces chiffres ne reprennent pas les refinancements)

## Le nombre de crédits à la rénovation et de prêts pour l'achat d'un logement atteint un niveau record au quatrième trimestre 2011

Au cours du quatrième trimestre 2011, tant les crédits à la rénovation que les prêts pour l'achat d'un logement ont atteint un niveau sans précédent. Le nombre de crédits à la construction a lui aussi atteint un niveau exceptionnellement élevé.

Le record du nombre **de crédits à la rénovation** enregistré au deuxième trimestre 2011 (33.500) a été largement dépassé. En effet, plus de 46.000 crédits à la rénovation ont été octroyés, soit une augmentation de près de 40% par rapport au deuxième trimestre.

Le nombre de prêts pour **l'achat d'un logement** a également atteint un niveau exceptionnel au 4<sup>e</sup> trimestre (près de 32.000 contrats, un nouveau record), tout comme le nombre de **crédits à la construction** (plus de 10.000).

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en montant (x 1.000.000 EUR)							
2010Q1	3.055	777	512	402	218	397	5.362
2010Q2	3.481	983	683	446	237	500	6.331
2010Q3	3.684	997	680	435	255	563	6.613
2010Q4	4.054	1.318	775	465	292	909	7.814
2011Q1	3.458	849	707	403	247	961	6.626
2011Q2	3.634	944	918	422	249	573	6.741
2011Q3	3.628	763	763	413	222	380	6.168
2011Q4	4.209	994	1.109	496	267	576	7.650
en nombre de contrats							
2010Q1	24.190	6.296	14.993	2.765	3.148	3.092	54.484
2010Q2	26.925	8.558	21.793	3.024	3.618	4.079	67.997
2010Q3	27.887	8.758	21.917	2.837	3.625	4.339	69.363
2010Q4	30.816	11.821	27.200	3.074	4.185	6.959	84.055
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705
2011Q4	31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737

Source : UPC

## Le montant moyen d'un crédit hypothécaire pour l'achat d'un logement atteint près de 133 000 EUR

Pour toute l'année 2011, on constate une légère progression du montant moyen d'un crédit pour **l'achat d'un logement**, qui atteint près de **133 000 EUR**.

Le montant moyen **pour l'achat et la rénovation d'une habitation** n'a cessé d'augmenter depuis début 2009 et représente aujourd'hui **plus de 155 000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2010 Q 1	126.292	123.395	34.158	145.514	69.407	128.280
2010 Q 2	129.303	114.910	31.340	147.507	65.636	122.539
2010 Q 3	132.097	113.820	31.004	153.332	70.392	129.768
2010 Q 4	131.569	111.507	28.491	151.365	69.732	130.691
2011 Q 1	130.791	104.820	30.494	149.431	73.878	130.639
2011 Q 2	131.122	103.597	27.448	152.343	72.748	128.813
2011 Q 3	134.219	106.176	25.769	155.644	72.378	119.574
2011 Q 4	132.853	96.454	23.897	155.587	61.320	119.360

Source : UPC

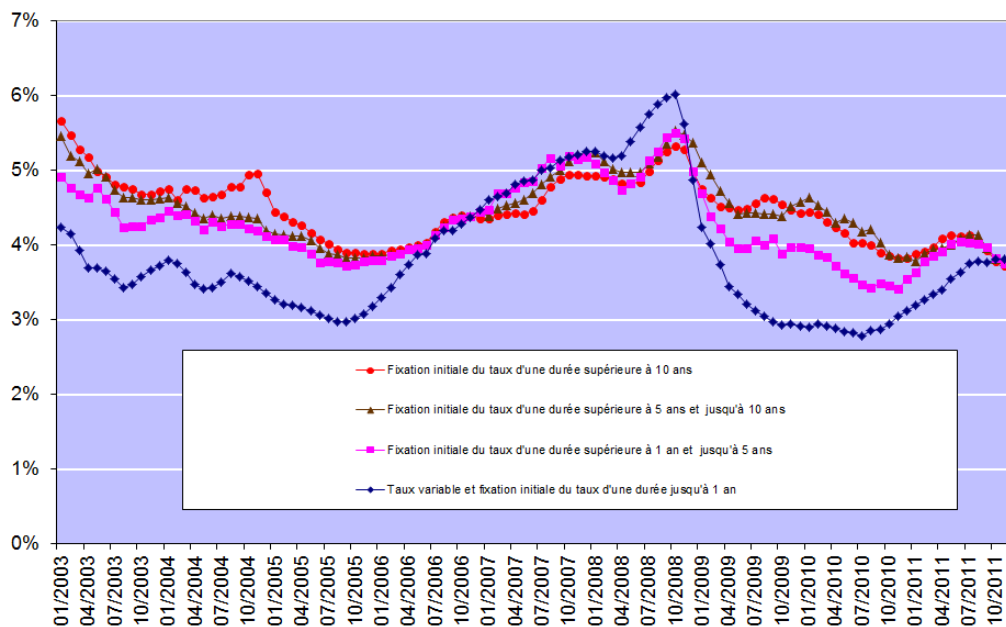
## 9 crédits sur 10 sont des crédits à taux fixe

La tendance constatée au cours des trimestres précédents se confirme pour le quatrième trimestre 2011 : les emprunteurs privilégient à nouveau le **taux fixe**. **Neuf crédits sur dix** ont été octroyés à taux fixe.

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2010Q1	36,07%	0,02%	45,75%	9,94%	3,54%	4,67%	100,00%
2010Q2	40,72%	0,01%	39,94%	11,45%	3,53%	4,35%	100,00%
2010Q3	51,76%	0,00%	29,50%	10,93%	4,02%	3,78%	100,00%
2010Q4	71,73%	0,00%	15,76%	4,12%	4,90%	3,49%	100,00%
2011Q1	75,52%	0,00%	12,73%	1,95%	5,73%	4,07%	100,00%
2011Q2	75,05%	0,00%	14,30%	1,43%	6,39%	2,83%	100,00%
2011Q3	79,82%	0,00%	9,50%	1,40%	7,05%	2,23%	100,00%
2011Q4	88,03%	0,00%	3,01%	1,62%	5,73%	1,62%	100,00%

Source: UPC

L'écart entre le taux variable annuel et le taux fixe a encore diminué en 2011 et la situation s'est même inversée récemment : le taux variable annuel **dépasse** le taux fixe de 0,1% environ (l'écart maximal était encore de 1,65% en septembre 2009, à l'époque à l'avantage du taux variable annuel).



Source : taux d'intérêt sur prêts en euros aux ménages – Nouveaux contrats (Belgostat – BNB)

## L'octroi de crédit hypothécaire atteint un niveau sans précédent en 2011

Un regard sur les années écoulées nous amène à constater que le nombre de **crédits hypothécaires octroyés n'a jamais été aussi élevé**. Au total, plus de **325 000 contrats de crédit hypothécaire** ont été conclus en 2011 pour un **montant dépassant les 27 milliards EUR**.

CREDIT HYP ventilation selon les buts	achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (extérieurs)	TOTAL
en montants (x 1.000.000 €)							
2005	11.581	3.710	1.848	1.566	1.096	4.030	23.832
2006	12.086	4.096	1.834	1.686	1.032	2.197	22.931
2007	12.241	3.547	1.551	1.674	914	1.351	21.278
2008	12.056	3.268	1.760	1.507	899	1.035	20.525
2009	11.477	3.428	2.369	1.489	913	1.447	21.123
2010	14.275	4.075	2.650	1.749	1.003	2.369	26.120
2011	14.928	3.550	3.497	1.735	985	2.490	27.185
en nombre de contrats							
2005	100.456	33.678	50.688	13.859	13.662	45.714	258.057
2006	97.815	35.107	46.520	14.133	12.664	23.562	229.801
2007	97.015	30.054	41.725	13.352	12.695	13.176	208.017
2008	95.164	27.447	48.906	11.963	12.150	9.867	205.497
2009	91.455	28.087	69.756	11.353	13.592	12.960	227.203
2010	109.818	35.433	85.903	11.700	14.576	18.469	275.899
2011	112.862	34.708	132.630	11.312	14.186	19.745	325.443

Source: UPC



## Plus d'informations

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à prendre contact avec Mme Pamela Renders, porte-parole de Febelfin (02 507 68 31 – 0477 39 99 79 – [pr@febelfin.be](mailto:pr@febelfin.be)).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000– 2011), ventilées selon la destination et le type d'intérêt, sont disponibles sur le site de l'UPC ([www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)) sous la rubrique « statistiques ».

### UNION PROFESSIONNELLE DU CREDIT

*L'Union professionnelle du Crédit (UPC) est membre de Febelfin.*

### FEBELFIN

*Febelfin, la Fédération belge du secteur financier, a été créée le 28 mars 2003. Les cinq associations constitutives sont l'Association belge des banques (créée en 1937) et des sociétés de bourse (ABB), l'Association belge des Asset Managers (BEAMA), l'Union Professionnelle du Crédit (UPC), l'Association belge des membres de la Bourse (ABMB) et l'Association belge de Leasing (ABL), auxquelles s'ajoutent quelques membres associés au statut particulier. Début 2012, Febelfin et ses membres représentent 243 institutions financières en Belgique. Ils procurent ensemble plus de 100.000 emplois directs et plus de 100.000 emplois indirects.*

*L'union des forces de ces associations au sein d'une fédération les chapeautant est un fait unique dans l'Union européenne. Febelfin constitue le représentant par excellence du monde financier belge tant au plan national qu'international. Febelfin relève le défi de remplir un rôle important en tant que "shared voice" du secteur et conciliateur entre ses membres et différentes parties aux niveaux national et européen : décideurs politiques, autorités de contrôle, fédérations professionnelles et groupes d'intérêts.*

*La fédération assure le suivi des tendances et évolutions et aide ses membres à adopter les positions adéquates. Avec eux, Febelfin oeuvre, par le biais des communiqués et des prises de position, à défendre les valeurs du secteur : service au client, confiance et transparence, dynamisme et proactivité.*