

Diminution comme prévu de l'octroi de crédit hypothécaire au premier trimestre

Bruxelles, 29 avril 2020 – Le nombre de demandes de crédit a connu au premier trimestre 2020 une diminution de presque 16%, hors refinancements, par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant de crédit correspondant a également connu une baisse de 10%.

Les mesures de confinement prises par le gouvernement dans le cadre de la crise du coronavirus ont déjà eu un impact, toutefois limité, sur ces chiffres puisqu'elles sont entrées en vigueur dans la seconde moitié du mois de mars¹.

Au premier trimestre 2020, environ 48.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'environ 6,3 milliards EUR (hors refinancements). Ceci représente une baisse du nombre des contrats de crédit octroyés d'environ 22,5% par rapport au premier trimestre de l'an dernier. Le montant des crédits accordés étant inférieur de 24,2 % à celui de la même période de l'année précédente. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)².

La suppression du bonus logement en Flandre influence les chiffres

La suppression du bonus logement (woonbonus) en Flandre à la fin de l'année dernière et le fait que, par conséquent, de très nombreux emprunteurs ont avancé leurs projets de financement (achat, construction et rénovation) à fin 2019 afin d'encore pouvoir bénéficier avec certitude du régime favorable du woonbonus encore en vigueur à cette époque en Flandre ont abouti à un net tassement des prêts au premier trimestre de 2020.

Les taux très bas des crédits hypothécaires des dernières années étaient toujours d'application au premier trimestre de 2020. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux s'élevaient en février à 1,59% (pour les crédits à taux variable avec une période initiale de fixité

¹ Lorsque le crédit exige un acte par devant notaire, ce crédit ne sera inclus dans les statistiques que lorsque cet acte aura été passé. Or, durant la seconde moitié du mois de mars, plus aucun acte n'a pu être passé du fait des mesures prises par le gouvernement dans le contexte de la crise du coronavirus. Cependant, l'impact de cette crise sur les chiffres des crédits octroyés n'apparaîtra clairement que dans les prochains mois.

² Les 58 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production). L'**encours total** du crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin mars 2020 s'élève à environ **237 milliards EUR**.

du taux entre 5 et 10 ans) et à 2,07% (pour les crédits avec une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et de moins de 5 ans).

"La suppression du bonus logement en Flandre à la fin de l'année dernière conduit à une image déformée de l'octroi de crédit au premier trimestre 2020", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit. "De nombreux emprunteurs se sont hâtés de contracter leur crédit de manière anticipée à la fin de l'année dernière. Au deuxième trimestre, l'octroi de crédit continuera également d'être affecté par les mesures de blocage prises afin de lutter contre la pandémie".

On trouvera ci-dessous les principaux constats³ pour le premier trimestre de 2020 par rapport au premier trimestre de 2019 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution de presque 16 %** au **premier trimestre 2020** par rapport au premier trimestre 2019. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi **diminué d'environ 10%**. Néanmoins, **81.000 demandes de crédit** ont été introduites pour un **montant total d'un peu plus de 12,5 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont **connu une diminution d'environ 22,5%** au premier trimestre 2020, tandis que le **montant** correspondant a **reculé de 24%**. **Environ 48.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 6,3 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au quatrième trimestre 2019, il y même une diminution de plus de la moitié.
- Par rapport au premier trimestre de 2019, le nombre de **crédits contractés** pour **l'achat d'un logement** a enregistré la diminution la plus élevée en pourcentage, à savoir -30,8% ou -10.417 contrats en moins. le nombre de **crédits de construction** (-2.410) a connu une diminution de 29,9%, tandis que le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (-602) a diminué de 21,9%. Le nombre de crédits pour **d'autres destinations**⁴ (-876) a quant à lui noté une diminution de 19,2%. **Seul** le nombre de contrats de **crédit pour la rénovation** (+378) a progressé d'environ 3% au premier trimestre 2020 par rapport au premier trimestre de 2019.
- Le nombre de **refinancements externes** (+882) a augmenté au premier trimestre 2020 de 13,6% par rapport au premier trimestre 2019. Environ 7.400 refinancements externes ont été enregistrés au premier trimestre 2020, pour un montant total d'un peu moins d'un milliard EUR.
- Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** a continué à augmenter pour atteindre **168.000 EUR** au premier trimestre 2020. Le montant moyen pour un **crédit de construction** s'élevait au premier trimestre à presque **177.000 EUR**. Le montant moyen d'un crédit pour **achat + rénovation** a par contre diminué pour atteindre un peu moins de **190.000 EUR**.
- Au premier trimestre 2020, de nouveau **environ 9 sur 10 emprunteurs** ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Dans à peine 2,7% des cas, les emprunteurs ont opté pour des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement.

³ Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au premier trimestre 2020 une diminution de presque 16% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une baisse de plus de 10%.

Evolution des demandes de crédit (hors refinancements externes) par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre	Evolution en montant
Q 1 2018	+3,98%	+6,18%
Q 2 2018	+7,94%	+12,47%
Q 3 2018	+7,91%	+11,22%
Q 4 2018	+5,73%	+9,70%
Q 1 2019	+6,53%	+11,30%
Q 2 2019	+10,47%	+11,17%
Q 3 2019	+13,49%	+14,37%
Q 4 2019	+32,34%	+29,64%
Q 1 2020	-15,75%	-10,23%

Source: UPC

La **diminution du nombre de demandes de crédit s'est manifestée pour presque toutes les destinations**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (-10.221) a diminué de 18,7%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-719) de 13,4%. Le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (-1.934, soit -16,8%) et pour la **rénovation d'un logement** (-1.258, soit -7%) a également reculé, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁵ (-990, soit -15,3%).

Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2020, seul le nombre de demandes de **refinancements externes** a connu une **augmentation de presque 20%**.

II. Nombre de crédits octroyés au premier trimestre

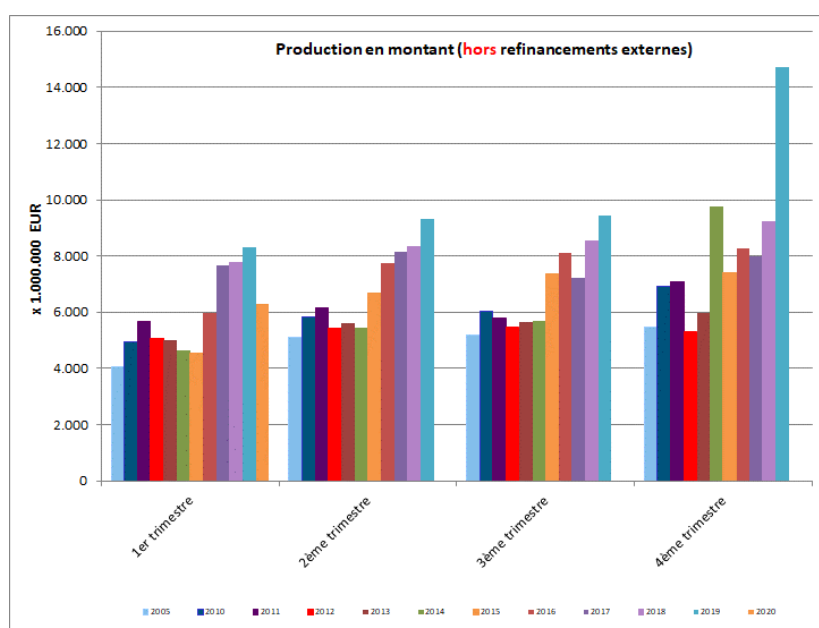
Au cours du premier trimestre de 2020, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une diminution de 22,5% par rapport au premier trimestre 2019. Le montant correspondant a diminué de 24,2%.

⁵ Garage, terrain à bâtir, ...

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 2018	-4,09%	+1,03%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%
Q 4 2018	+10,19%	+15,22%
Q 1 2019	+4,29%	+7,27%
Q 2 2019	+9,23%	+12,20%
Q 3 2019	+11,09%	+10,69%
Q 4 2019	+61,11%	+60,00%
Q 1 2020	-22,46%	-24,18%

Source: UPC

Le montant total des crédits octroyés au premier trimestre retombe, après trois très fortes années, au niveau – néanmoins toujours élevé – de 2016.



Source: UPC

III. Diminution du nombre de crédits octroyés pour la plupart des destinations

Au premier trimestre 2020, environ **48.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 6,3 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport au premier trimestre de l'année précédente, on observe une **diminution du nombre de contrats** au niveau de **la plupart des destinations**.

Comparativement au premier trimestre de 2019, le nombre de crédits contractés pour **l'achat d'un logement** (-10.417) a diminué de 30,8%. Le nombre de **crédits** pour **l'achat avec transformation** (-602) a diminué de 21,9%, tout comme le nombre de **crédits de construction** (-2.410), qui a connu

une diminution de 29,9%. Le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-876) a quant à lui reculé de 19,2%.

Seul le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** d'un logement a progressé au premier trimestre 2020, à savoir de 2,9% ou 378 crédits en plus par rapport au premier trimestre de 2019.

Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2020, le **nombre de refinancements externes a connu une nouvelle progression de 13,6%**. Plus précisément **7.400 refinancements externes** ont été octroyés pour un montant total d'un peu moins d'un milliard EUR.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL	Total hors refinancements
en nombre de contrats								
2018Q1	32.384	7.879	12.617	2.182	4.404	6.200	65.666	59.466
2018Q2	33.302	9.079	14.552	2.313	4.613	6.815	70.674	63.859
2018Q3	35.200	8.309	12.352	2.464	4.269	6.251	68.845	62.594
2018Q4	38.116	8.675	12.547	2.751	4.930	7.119	74.138	67.019
2019Q1	33.807	8.059	12.837	2.753	4.561	6.490	68.507	62.017
2019Q2	36.875	9.173	15.570	2.969	5.166	8.012	77.765	69.753
2019Q3	37.930	8.784	15.025	2.898	4.895	8.560	78.092	69.532
2019Q4	56.034	16.825	25.260	3.950	5.908	12.226	120.203	107.977
2020Q1	23.390	5.649	13.215	2.151	3.685	7.372	55.462	48.090

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'un logement augmente jusqu'à 168.000 EUR

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a augmenté au cours du premier trimestre 2020 jusqu'à atteindre **168.000 EUR**. Il s'agit d'une **augmentation de 11.000 EUR en deux ans**.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a légèrement augmenté au premier trimestre 2020 pour atteindre **177.000 EUR**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a, quant à lui, diminué au premier trimestre 2020, pour se fixer aux alentours de **189.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2018 Q 1	156.839	168.583	50.672	183.734	70.984	129.931
2018 Q 2	157.584	171.026	51.214	179.808	76.155	125.859
2018 Q 3	159.777	170.283	54.801	197.494	75.519	127.232
2018 Q 4	160.074	171.781	54.548	195.155	79.222	125.756
2019 Q 1	159.452	168.554	53.376	194.684	77.698	124.022
2019 Q 2	160.941	175.611	52.631	189.625	77.204	127.733
2019 Q 3	163.109	175.003	52.921	194.695	71.940	124.018
2019 Q 4	164.937	175.853	52.339	201.739	68.638	120.172
2020 Q 1	167.995	176.902	53.285	189.471	73.511	128.572

Source: UPC

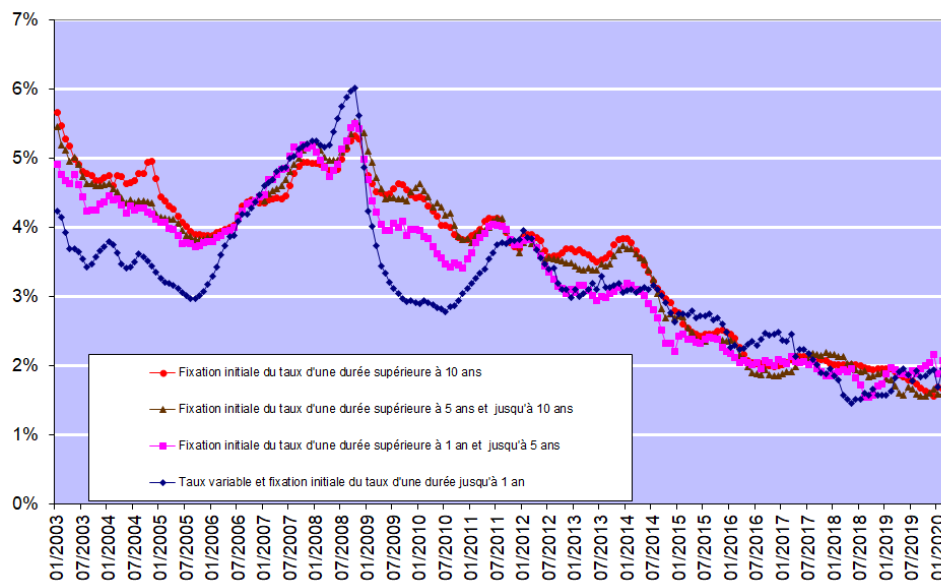
V. Presque 9 emprunteurs sur 10 optent pour un taux fixe

Au cours du premier trimestre 2020, presque **9 emprunteurs sur 10** (87,5%) ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Environ 10% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. Le nombre d'emprunteurs ayant choisi un **taux variable annuellement** n'atteignait qu'environ **2,7%**.

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							
2018Q1	72,91%	0,00%	4,89%	4,15%	8,65%	9,40%	100,00%
2018Q2	71,64%	0,00%	7,38%	3,85%	9,24%	7,89%	100,00%
2018Q3	65,48%	0,00%	7,87%	5,81%	13,90%	6,94%	100,00%
2018Q4	62,88%	0,00%	6,59%	5,92%	16,03%	8,58%	100,00%
2019Q1	66,15%	0,00%	6,02%	3,43%	14,11%	10,30%	100,00%
2019Q2	69,13%	0,00%	2,56%	2,86%	15,23%	10,22%	100,00%
2019Q3	76,56%	0,00%	1,10%	1,97%	11,19%	9,20%	100,00%
2019Q4	83,99%	0,00%	2,34%	1,44%	7,08%	5,16%	100,00%
2020Q1	82,20%	0,00%	2,68%	1,12%	8,54%	5,46%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours très faibles (voir graphique ci-après), les consommateurs belges continuent donc de privilégier très largement la sécurité. Néanmoins, environ 12% optent pour un taux d'intérêt variable. Un nombre très restreint d'entre eux choisissent même encore un taux d'intérêt variable annuellement. Mais la législation protège aussi particulièrement le consommateur qui opte pour un taux d'intérêt variable. C'est ainsi que ce taux ne peut, après adaptation en fonction de l'évolution des indices de référence applicables, jamais excéder le double du taux d'intérêt initial.



Source: Stat BNB

Un octroi de crédit hypothécaire responsable reste le principe de base

Le secteur du crédit est et demeure conscient qu'une **grande prudence** doit présider à l'octroi de crédit hypothécaire et qu'un **octroi de crédit responsable** doit demeurer le principe de base absolu. A cet égard, le secteur est donc en phase avec les autorités de contrôle : les prêteurs doivent faire preuve de toute la **prudence** qui s'impose afin, d'une part, d'éviter au maximum que les emprunteurs individuels ne contractent des prêts excessifs et, d'autre part, de préserver la stabilité financière.

Pour plus d'informations

Pour de plus amples informations sur le sujet, n'hésitez pas à prendre contact avec le service de presse (02 507 68 31 – press@febelfin.be).

Toutes les statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2020), ventilées selon la destination du crédit et le type de taux d'intérêt, sont disponibles sur le site internet de l'UPC (www.upc-bvk.be) sous la rubrique « Presse et chiffres ».