



## Forte demande de crédit hypothécaire au troisième trimestre

**Bruxelles, 29 octobre 2020 – Le nombre de demandes de crédit a connu au troisième trimestre 2020 une augmentation d'un peu moins de 9%, hors refinancements, par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant de crédit correspondant a également enregistré une progression, d'environ 22%.**

**Au troisième trimestre 2020, près de 58.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'environ 8,3 milliards EUR (hors refinancements).**

**Mais ceci représente toujours une baisse du nombre des contrats de crédit octroyés d'environ 17% par rapport au troisième trimestre de l'an dernier. Le montant des crédits accordés est quant à lui inférieur de presque 12 % à celui de la même période de l'année précédente.**

**Pour l'instant, le nombre croissant de demandes de crédit ne s'est pas encore traduit ce trimestre par une augmentation du nombre des crédits accordés. Étant donné que trois à quatre mois peuvent s'écouler entre la signature du crédit et la passation de l'acte de crédit, par exemple en cas d'achat d'un logement, cette évolution ne sera probablement perceptible qu'au prochain trimestre. En septembre, pour la première fois cette année en tout cas, davantage de prêts hypothécaires ont été accordés qu'au cours du même mois de l'an dernier.**

**C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)<sup>1</sup>.**

## L'octroi de crédit hypothécaire se redresse peu à peu

Du fait de la crise du coronavirus et des mesures gouvernementales allant de pair, telles que l'interdiction des déplacements non essentiels, la fermeture de secteurs non essentiels, etc., l'octroi de crédits hypothécaires a été fortement réduit au cours du deuxième trimestre. Au troisième trimestre, le marché de l'immobilier et la demande de crédits hypothécaires se sont rétablis, mais cette demande accrue ne s'est pas encore traduite dans les chiffres relatifs aux crédits octroyés.

Néanmoins, la situation semble s'améliorer. Au mois de septembre, pour la première fois cette année, l'octroi de crédit a excédé le niveau du mois correspondant de l'année dernière.

---

<sup>1</sup> Les 54 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 septembre 2020 s'élève à environ **241 milliards EUR**.

Les taux très bas des crédits hypothécaires des dernières années étaient toujours d'application au troisième trimestre de 2020. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en août entre 1,42% (pour les crédits à taux variable avec une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans) et 1,94% (pour les crédits avec une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et de moins de 5 ans).

***"La crise du coronavirus continue à avoir un impact sur l'octroi de crédits hypothécaires", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit. "La croissance du nombre de demandes de crédit au cours du troisième trimestre commence à se traduire par une hausse du nombre de crédits octroyés. Les chiffres du mois de septembre ont été les plus élevés jamais enregistrés."***

On trouvera ci-dessous les principaux constats<sup>2</sup> pour le troisième trimestre de 2020 par rapport au troisième trimestre de 2019 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une augmentation d'un peu moins de 9%** au **troisième trimestre 2020** par rapport au troisième trimestre 2019. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi **augmenté, de 22%**. Ce sont ainsi près de **105.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de plus de 17 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont **connu une diminution de presque 17%** au troisième trimestre 2020, tandis que le **montant** correspondant a **reculé de presque 12%**. **Un peu moins de 58.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 8,3 milliards EUR** (hors refinancements).
- Dans le courant du **mois de septembre**, on a pour la première fois cette année enregistré une hausse du montant des crédits octroyés par rapport au même mois de 2019. Cette hausse n'a certes été que d'environ 1%, mais il n'est pas exclu qu'elle représente le début d'une reprise.
- Par rapport au troisième trimestre de 2019, le nombre de **crédits contractés** pour **l'achat** d'un logement a enregistré la **diminution la plus marquée en pourcentage**, à savoir -21,9%, soit -8.319 contrats de moins. Le nombre de **crédits à la construction** a connu une diminution de 20% (-1.758), tandis que le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (-315) a diminué de 10,9%. Le nombre de contrats de **crédit pour la rénovation** a également connu une diminution (-995, soit -6,6%) par rapport au troisième trimestre de 2019, ainsi que le nombre de crédits pour **d'autres destinations**<sup>3</sup> (-362, soit -7,4%).
- Le nombre de **refinancements externes** (+885) a continué à augmenter au troisième trimestre 2020, de 10,3% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Environ 9.500 refinancements externes ont été enregistrés au troisième trimestre 2020, pour un montant total de plus de 1,2 milliard EUR.
- Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** continue à augmenter sensiblement et passe pour la première fois le cap des 200.00 EUR, se fixant à **209.000 EUR**. Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** a également continué à augmenter pour atteindre presque **179.000 EUR** au troisième trimestre 2020. Le montant moyen pour un **crédit de construction** s'élevait au troisième trimestre à environ **196.500 EUR**.
- Au troisième trimestre 2020, **plus de 9 emprunteurs sur 10** 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

<sup>2</sup> Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

<sup>3</sup> Garage, terrain à bâtir, ...

moins de 1% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement.

## I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au troisième trimestre 2020 une augmentation de presque 9% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une augmentation de plus de 22%.

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 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%
Q 2 2020	-20,27%	-13,06%
Q 3 2020	+8,87%	+22,09%

Source: UPC

L'augmentation **du nombre de demandes de crédit s'est manifestée pour toutes les destinations**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (+5.151) a augmenté de 9,3%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (+1.432) de presque 28%. Le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (+333, soit +3%) et pour la **rénovation d'un logement** (+728, soit +4%) a également augmenté, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**<sup>4</sup> (+878, soit +14%). Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2020, le nombre de demandes de **refinancements externes** a de nouveau connu une augmentation de 25,4%.

## II. Nombre de crédits octroyés au troisième trimestre

Au cours du troisième trimestre de 2020, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une diminution de presque 17% par rapport au troisième trimestre 2019. Le montant correspondant a diminué de presque 12%.

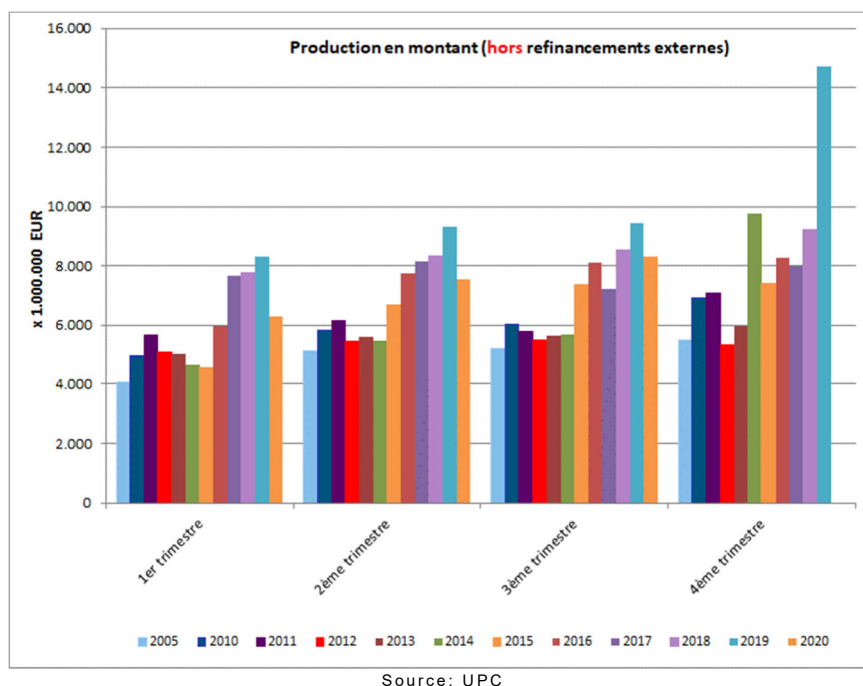
Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2019	+4,29%	+7,27%
Q 2 2019	+9,23%	+12,20%
Q 3 2019	+11,09%	+10,69%
Q 4 2019	+61,11%	+60,00%
Q 1 2020	-22,46%	-24,18%
Q 2 2020	-23,39%	-19,01%
Q 3 2020	-16,90%	-11,77%

Source: UPC

<sup>4</sup> Garage, terrain à bâtir, ...

Au cours du mois de **septembre**, on a enregistré pour la première fois cette année une **augmentation de l'octroi de crédit hypothécaire** par rapport au même mois de l'an dernier. Même s'il faut la considérer comme limitée, cette hausse, de 1,2%, constitue peut-être le début d'une reprise qui pourrait se confirmer dans les prochains mois.

S'il est vrai que le **montant total** des crédits octroyés au troisième trimestre se situe donc sous le niveau du troisième trimestre de 2019, qui était une année de record absolu, **il se rapproche cependant du niveau toujours très élevé de 2018.**



### III. Diminution du nombre de crédits octroyés pour toutes les destinations

Au troisième trimestre 2020, un peu moins de **58.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 8,3 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport au troisième trimestre de l'année précédente, on observe une **diminution du nombre de contrats** au niveau de **toutes les destinations**.

Comparativement au troisième trimestre de 2019, le nombre de crédits contractés pour **l'achat d'un logement** (-8.319) a diminué de 22%. Le nombre de **crédits** pour **l'achat avec transformation** (-315) a diminué de 10,9%, tout comme le nombre de **crédits de construction** (-1.758), qui a connu une diminution de 20%. Le nombre de crédits pour **d'autres destinations** (-362) a quant à lui reculé de 7,4%. Le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** d'un logement a également connu une

diminution au troisième trimestre 2020, à savoir de -6,6%, soit 995 crédits de moins qu'au troisième trimestre de 2019.

Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2020, seul le **nombre de refinancements externes a connu une progression de 10,3%**. Plus précisément presque **9.500 refinancements externes** ont été octroyés pour un montant total d'un peu plus de 1,2 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								
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
2020Q2	26.940	6.481	13.235	2.609	4.179	8.950	62.394	53.444
2020Q3	29.612	7.026	14.030	2.585	4.533	9.445	67.231	57.786

Source: UPC

## IV. Le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'un logement + rénovation franchit le cap des 200.000 EUR

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a connu au troisième trimestre 2020 une nouvelle forte augmentation, pour atteindre **209.000 EUR**. Il s'agit d'une **augmentation de plus de 25.000 EUR** (soit 14%) depuis début 2018.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a continué à augmenter au cours du troisième trimestre 2020 jusqu'à atteindre **179.000 EUR**. Ici aussi, il s'agit d'une **augmentation de 22.000 EUR** par rapport à début 2018.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a continué à augmenter au troisième trimestre 2020 pour atteindre plus de **196.000 EUR**. Ceci aussi représente une **augmentation de plus de 28.000 EUR** depuis début 2018.

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
2020 Q 2	174.776	194.102	57.895	198.724	72.619	130.918
2020 Q 3	178.748	196.591	57.845	209.199	65.927	129.329

Source: UPC

## V. Plus de 9 emprunteurs sur 10 optent pour un taux fixe

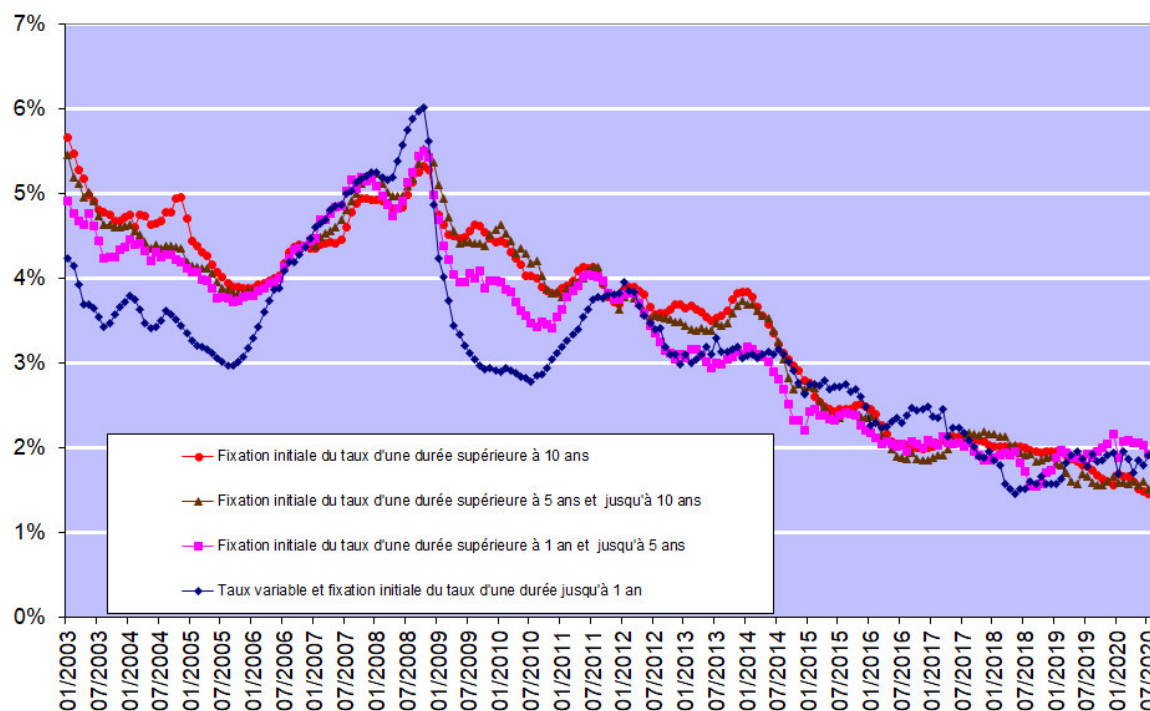
Au cours du troisième trimestre 2020, plus de **9 emprunteurs sur 10** (91,5%) ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Un peu moins de 8% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. Le nombre d'emprunteurs ayant choisi un **taux variable annuellement** a atteint à peine **0,7%**.

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							
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%
2020Q2	81,49%	0,00%	2,65%	1,32%	7,92%	6,62%	100,00%
2020Q3	84,23%	0,00%	0,74%	0,97%	6,77%	7,30%	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. Le nombre de personnes qui optent pour un taux d'intérêt variable est en diminution, surtout en ce qui concerne le 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](mailto:press@febelfin.be)).

Toutes les statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2020Q3), 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](http://www.upc-bvk.be)) sous la rubrique « Presse et chiffres ».