

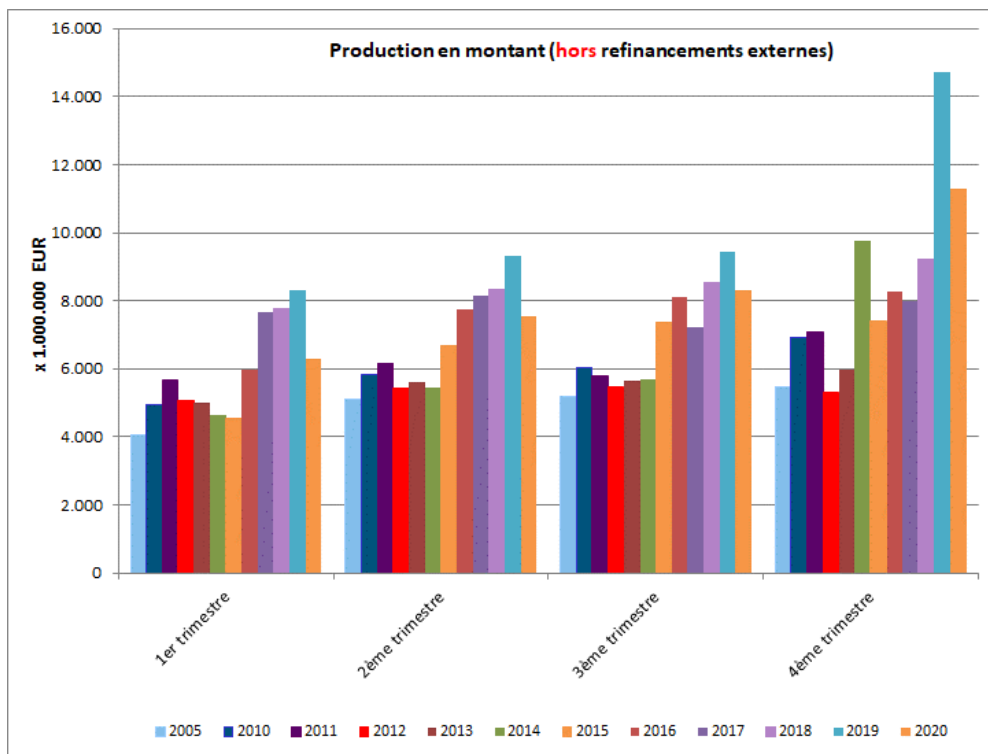
Malgré le Covid-19, le crédit hypothécaire résiste

Bruxelles, 5 février 2021 – En dépit de la crise du coronavirus et des mesures de restriction imposées en 2020, les prêteurs ont encore largement octroyé des crédits hypothécaires.

Si l'on exclut les refinancements, le nombre de demandes de crédit en 2020 a certes diminué d'environ 11 % par rapport à 2019, mais il a augmenté de plus de 3 % par rapport à 2018. En montant, il y a eu une diminution d'à peine 0,6 % par rapport à 2019, et même une augmentation de 16 % par rapport à 2018.

En 2020, toujours en excluant les refinancements, ce sont finalement près de 234.000 contrats de crédit hypothécaire qui ont été conclus pour un montant total de près de 33,5 milliards d'euros. C'est beaucoup moins qu'en 2019, mais cette année était aussi une année exceptionnelle du fait de la suppression imminente du woonbonus (bonus logement) en Flandre à la fin de 2019. La comparaison avec cette année en particulier est donc difficile. 2020 se situe à peu près au même niveau que 2018, qui était également une année record à l'époque.

L'octroi de crédit a surtout rattrapé son retard au cours du dernier trimestre de 2020. Plus de 74.000 crédits ont été accordés (hors refinancements) pour un montant total de 11,3 milliards d'euros.



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

La crise du coronavirus a clairement eu un impact

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

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 également 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, et cette demande accrue s'est pleinement traduite dans les chiffres relatifs aux crédits octroyés au cours du dernier trimestre de 2020.

Tout au long de l'année 2020, et donc également au cours du dernier trimestre, les emprunteurs ont pu profiter des taux très bas des crédits hypothécaires. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en novembre entre 1,38% (pour les crédits à taux variable avec une période initiale de fixité du taux de plus de 5 ans et jusqu'à 10 ans) et 1,98% (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 a fait de l'année passée une année exceptionnelle", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit. "Mais, en dépit de tous les obstacles que cela a entraîné, le secteur du crédit a continué à soutenir les consommateurs dans la réalisation de leurs projets de logement, qui ont pris beaucoup d'importance du fait du renforcement du télétravail et de la limitation des contacts."

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour l'ensemble de l'année 2020, l'accent étant en outre mis particulièrement sur le quatrième trimestre. Dans la mesure où l'octroi de crédit en 2019 s'est traduit par une année exceptionnelle pour les raisons indiquées ci-dessus, des comparaisons seront également faites avec l'année plus "normale" qu'a été 2018, le cas échéant.

En ce qui concerne l'ensemble de l'année 2020 :

- **En 2020**, le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution de 11%** par rapport à **2019**, mais une **augmentation d'un peu plus de 3%** par rapport à l'année **2018**. Le **montant** des demandes de crédit était à **peine 0,6% plus bas** qu'en **2019**, et même **16% plus élevé**

¹ Les 53 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 décembre 2020 s'élève à environ **246 milliards EUR**.

² Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

qu'en 2018. Ce sont ainsi près de **368.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de presque 60 milliards EUR**.

- Au total, ce sont près de **234.000 crédits hypothécaires** qui ont été octroyés en 2020 (hors refinancements) pour un montant total de presque **33,5 milliards d'euros**. En nombre, les **crédits hypothécaires octroyés** ont donc diminué en 2020 **de plus de 24% par rapport à l'année 2019**, mais par rapport à l'année 2018, cette diminution se limite à un peu plus de 7,5%. Le **montant** correspondant a connu une diminution de **20%** par rapport à l'année 2019, mais par rapport à l'année 2018 il ne s'agit que d'une diminution de 1%.
- **Par rapport à l'année 2019**, la diminution du **nombre** de crédits octroyés a concerné toutes les destinations. Les plus grandes diminutions concernent les **contrats de crédit pour l'achat d'un logement** (-44.000, soit -27%), les **crédits de construction** (-14.750, soit -34,5%) ainsi les crédits contractés pour la **rénovation** d'un logement (-12.600, soit -18%). Le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (-1.150, soit -9%) ainsi que pour d'**autres destinations**³ (-3.000, soit -14,5%) ont quant à eux noté une diminution moins marquée.
- **La comparaison avec l'année 2018 donne une image plus nuancée**. Le nombre de **contrats de crédit pour l'achat d'un logement** (-18.500, soit -13%) et pour la **construction** (-5.800, soit -17%) ainsi que ceux pour d'**autres destinations** (-650, soit -3,5%) connaissent encore une diminution. Mais le nombre de crédits pour la **rénovation** d'un logement (+4.000, soit +8%) ainsi que le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (+1.700, soit +18%) ont connu une augmentation.
- **En montant, l'image est encore plus nuancée**. Comparé à l'année 2018, il ne s'agit que d'une légère diminution de -3,5% pour les crédits destinés à l'achat d'une habitation et de -6,5% pour les crédits de construction. Pour les crédits de rénovation il s'agit d'une augmentation de +18% et pour les crédits pour l'achat avec transformation d'un logement, on note même une augmentation de +23%.
- En 2020, le nombre de **refinancements externes** (+2.300, soit +6,5%) est le seul à avoir augmenté par rapport à l'année 2019. Un peu plus de 37.500 refinancements externes ont été enregistrés en 2020, pour un montant total de plus de 4,8 milliards EUR.

Comparer le quatrième trimestre 2020 à celui de l'année 2019 s'avère difficile, compte tenu de la situation exceptionnelle et de la ruée vers le crédit hypothécaire fin 2019, s'inscrivant dans l'attente de la suppression imminente du bonus logement en Flandre, ce qui rend cette comparaison impossible.

- Néanmoins, il peut être constaté qu'au cours du quatrième trimestre 2020, **un peu plus de 100.000 demandes de crédit** ont été introduites **pour un montant total de 17 milliards EUR**, ce qui est à peine moins qu'en 2019 en termes de montant. Par rapport au quatrième trimestre de 2019, il s'agit même d'une augmentation de plus de 28,5% en montant (et de +12,5% en nombre de contrats).
- Comparé au quatrième trimestre exceptionnel de 2019, les **crédits hypothécaires octroyés** ont évidemment connu une forte **diminution** en nombre de contrats au trimestre correspondant de 2020. Mais comparé au quatrième trimestre de l'année plus « normale » 2018, le nombre de crédits octroyés a connu une augmentation de **presque 11%**, et même de 22,5% en montant.
- **Plus de 74.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 11,3 milliards EUR** (hors refinancements).

³ Garage, terrain à bâtir, ...

- Le nombre de **refinancements externes** est demeuré assez élevé, aussi au cours du quatrième trimestre de 2020. Au cours de ce trimestre, presque 12.000 refinancements externes ont été enregistrés pour un montant total de 1,5 milliard EUR.
- Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation revient**, après la forte hausse du trimestre précédent, à un niveau légèrement plus normal de **195.000 EUR**. Le **montant moyen emprunté** pour l'**achat d'un logement** a continué à augmenter au cours du quatrième trimestre 2020 pour atteindre presque **181.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** s'élevait au quatrième trimestre à environ **198.000 EUR**.
- Au quatrième trimestre 2020, **plus de 9 emprunteurs sur 10 (92%)** ont à nouveau 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 0,6% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement.

I. Nombre de demandes de crédit au quatrième trimestre

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu **au quatrième trimestre** 2020 une diminution de presque 15% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit n'a toutefois connu une diminution que d'à peine 0,8%.

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%
Q 2 2020	-20,27%	-13,06%
Q 3 2020	+8,87%	+22,09%
Q 4 2020	-14,95%	-0,77%

Source: UPC

La diminution du **nombre de demandes de crédit n'était pas uniforme**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (-8.000) a diminué de -12,5%, celui pour la **construction** (-3.750) de -23% et celui pour la **rénovation d'un logement** (-7.600) de -28%. En revanche, le nombre de demandes de crédit pour l'**achat + rénovation** d'un logement (+1.355) a connu une augmentation de presque 24%, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁴ (+74, soit +1%). Par ailleurs, au cours du quatrième trimestre de 2020, le nombre de demandes de **refinancements externes** a de nouveau connu une augmentation de 6%.

⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

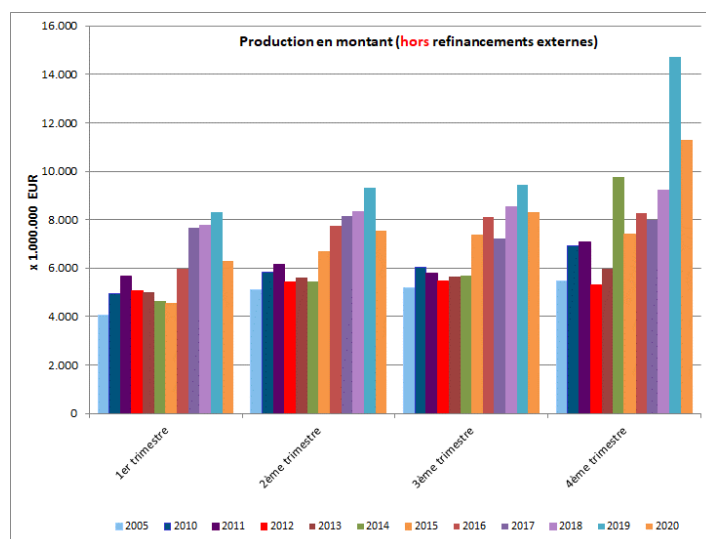
II. Nombre de crédits octroyés au quatrième trimestre

Comparativement au quatrième trimestre exceptionnel de **2019**, l'octroi de crédits hypothécaires au quatrième trimestre 2020 a évidemment **fortement diminué**, à savoir -23,5% en nombre et -31% en montant.

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%
Q 2 2020	-23,39%	-19,01%
Q 3 2020	-16,90%	-11,77%
Q 4 2020	-31,15%	-23,43%

Source: UPC

Mais **par rapport** au quatrième trimestre de **l'année plus « normale » 2018**, on note une **augmentation** du nombre de crédits octroyés de presque 11% et même de 22,5% du montant total octroyé, toutes destinations confondues.



Source: UPC

III. Evolution du nombre de crédits par destination

Au quatrième 2020, un peu plus de **74.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 11,3 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport à 2019, il s'agit bien sûr d'une **diminution**. Elle se chiffre à -28% pour les crédits pour l'achat d'un logement, -38% pour les crédits de rénovation et même -47% pour les crédits de construction.

Toutefois, **comparativement au quatrième trimestre de 2018**, il s'agit d'une **augmentation** au niveau de toutes les destinations : le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (+2.412) a augmenté de plus de 6% au quatrième trimestre de 2020 par rapport au même trimestre de 2018. Le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (+1.337) a même connu une augmentation de 48,6%, tout comme le nombre de crédits pour la **rénovation** d'un logement (+3.069, soit +24,5%) et le nombre de **crédits de construction** (+266, soit +3%). Le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (+241) a quant à lui augmenté de presque 5% par rapport au quatrième trimestre de 2018.

Par ailleurs, au cours du quatrième trimestre de 2020, le **nombre de refinancements externes est resté à un niveau élevé**. Plus précisément **11.800 refinancements externes** ont été octroyés pour un montant total d'un peu plus de 1,5 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
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
2020Q4	40.528	8.941	15.616	4.088	5.171	11.803	86.147	74.344

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour la construction d'un logement frôle les 200.000 EUR

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a continué à augmenter au quatrième trimestre 2020 pour atteindre presque **198.000 EUR**. Ceci représente une **augmentation de presque 30.000 EUR depuis début 2018**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a connu au quatrième trimestre 2020 une diminution, pour atteindre le niveau des années précédentes, à savoir **195.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a également continué à augmenter au cours du quatrième trimestre 2020 jusqu'à atteindre un peu plus de **181.000 EUR**. Ici aussi, il s'agit d'une **augmentation de 24.000 EUR** par rapport à 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
2020 Q 4	181.275	197.952	61.303	194.752	78.215	127.138

Source: UPC

V. Le taux fixe reste l'option préférée

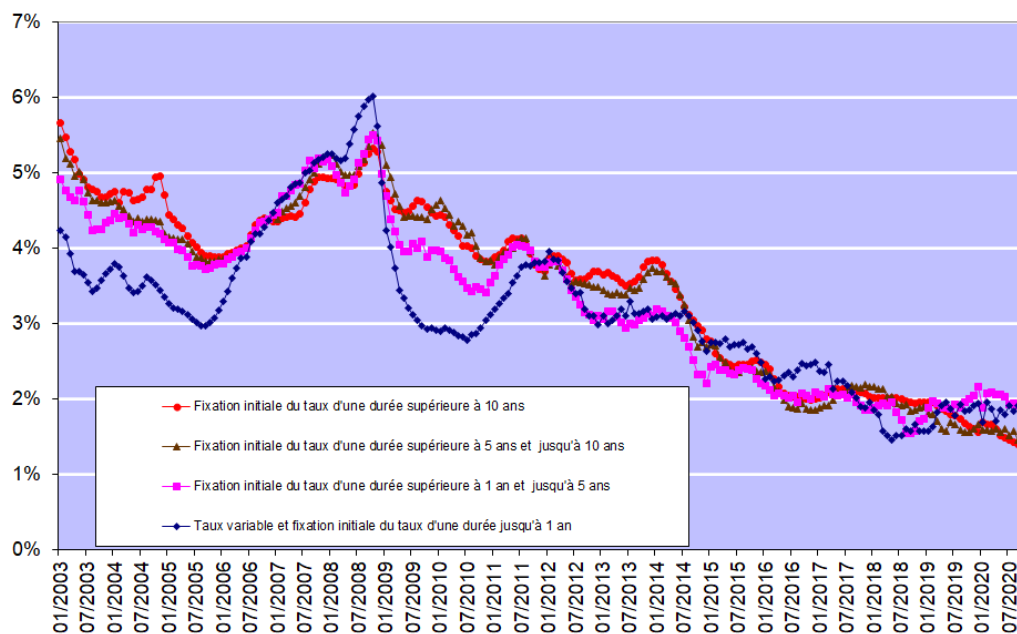
Également au cours du quatrième trimestre 2020, plus de **9 emprunteurs sur 10** (92%) ont à nouveau opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Un peu plus de 7% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt 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 **0,6%**.

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%
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%
2020Q4	83,63%	0,00%	0,64%	1,09%	6,29%	8,35%	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

encore pour un taux d'intérêt variable reste faible, 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).

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 ».