

RAPPORT ANNUEL 2009
UPC
Union Professionnelle du Crédit



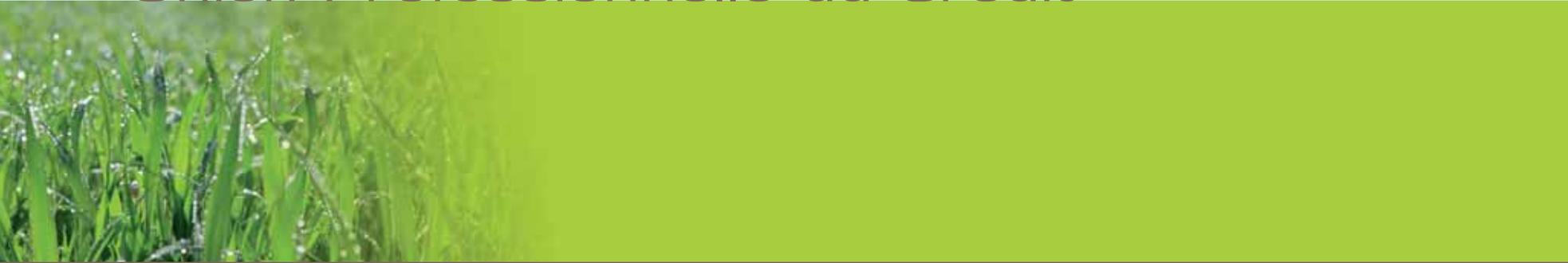
L'UPC est membre de la Fédération belge du secteur financier





UPC

Union Professionnelle du Crédit



RAPPORT ANNUEL
2009



1	L'Union Professionnelle du Crédit - UPC _____	5
	Un interlocuteur représentatif et spécialisé _____	5
	Les membres de l'UPC _____	6
	L'évolution du membership _____	6
	Le service aux membres : un carrefour du secteur financier _____	6
	Information et formation _____	7
	Lobbying au niveau régional, fédéral et européen _____	9
	Communication _____	10
	Le service au consommateur : crédit responsable _____	10



2	Rapport du Président du Comité de Direction _____	11
----------	--	-----------



3	L'évolution du marché du crédit aux particuliers _____	15
	Mise en perspective _____	15
	Le marché du crédit hypothécaire _____	17
	Evolution du niveau d'activité et des montants moyens _____	17
	Ventilation de la production selon l'affectation _____	19
	Ventilation de la production par type de taux _____	21
	Le marché du crédit à la consommation _____	22
	Le crédit à la consommation dans son ensemble _____	22
	Les opérations à tempérament _____	24
	Les ouvertures de crédit _____	25
	Un moteur pour l'économie _____	26



4	Développements en matière de crédits aux particuliers _____	27
	Octroi de crédit responsable et de qualité _____	27
	Prêt vert _____	28
	Privilèges _____	28
	Organes destinés à protéger le consommateur _____	28



5	La nouvelle directive sur le crédit à la consommation _____	29
	Objet et portée de la directive _____	29
	Domaines clés régis par la directive _____	30
	Transposition et mise en œuvre de la directive _____	30
	Vers un renforcement de certains aspects de la réglementation belge ? _____	31



6	Développements en matière de crédit hypothécaire _____	33
	Statut des intermédiaires en crédit hypothécaire _____	33
	Le passage du consommateur à une institution qui lui propose des produits dérivés plus avantageux _____	33
	Cautionnement à titre gratuit et constitution d'hypothèque par un tiers _____	34
	Assurabilité des personnes à risque sanitaire accru _____	34
	Révision des indices de références pour la modification des taux d'intérêt _____	35
	Indemnité de emploi en cas de remboursement anticipé _____	35
	Single European Payments Area et domiciliations _____	35
	La protection du consommateur en matière de crédit hypothécaire _____	36
	NABAN, banque de données des grosses _____	36
	Evolution des normes d'énergie dans les logements _____	36
	Rallongement de la durée de validité des inscriptions hypothécaires _____	37
	Contrôle a priori de la publicité pour le crédit hypothécaire _____	37
	Crédit-logement inversé _____	37
	Livre blanc sur le crédit hypothécaire _____	37



7	Les organes de l'Union _____	39
	Comité de Direction _____	39
	Secrétariat _____	41
	Commissions techniques _____	42
	Liste des membres _____	45



L'Union Professionnelle du Crédit - UPC

Un interlocuteur représentatif et spécialisé

L'UPC est l'association professionnelle représentative du secteur du crédit aux particuliers, c'est-à-dire le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire.

Elle est membre fondatrice de la **Fédération belge du secteur financier – Febelfin**, avec l'Association Belge des Banques et des Sociétés de Bourse (ABB), l'Association Belge de Leasing (ABL), l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) et l'Association Belge des Membres de la Bourse (ABMB).

Febelfin a été constituée en mars 2003 avec pour objectifs

- de rendre plus **efficaces, cohérentes** et **prospectives** les démarches en vue de la promotion des intérêts du secteur financier et de la place financière belge;
- de permettre à chaque «**métier**» du secteur financier de s'exprimer et de défendre ses intérêts de la manière la plus efficace possible;
- de réaliser des **synergies**.

Fin 2009, les statuts de Febelfin ont été modifiés Cela n'apporte aucune modification à la direction de l'UPC. La restructuration va permettre à l'avenir de collaborer étroitement sous la coupole de Febelfin. Ainsi, l'UPC pourra exécuter ses missions de manière renforcée.

Les membres de l'UPC

Les **61 membres de l'UPC** (au 31 décembre 2009) couvrent plus de 95% du marché belge du crédit à la consommation et quelque 90% du marché belge du crédit hypothécaire.

Les **institutions financières affiliées** à l'UPC sont :

- des banques;
- des compagnies d'assurances;
- des établissements financiers, dont certains pratiquent en outre le leasing;
- des entreprises hypothécaires;
- des entreprises d'assurance-crédit;
- des entreprises ou filiales d'entreprises de distribution agréées en vue de consentir des crédits à la consommation;
- des entreprises émettrices de cartes accréditives et de cartes de crédit.

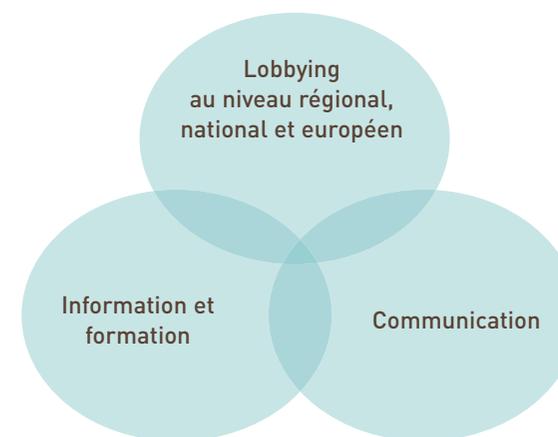
L'évolution du membership

Au 31.12.2008, **FINAREF BENELUX S.A.** a mis un terme à son affiliation à l'UPC, suite à la cessation de ses activités. A l'occasion de la reprise par fusion de FIDEXIS S.A. par BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM S.A., **FIDEXIS S.A.** a mis un terme à son affiliation à l'UPC au 31.12.2008.

Par ailleurs, des modifications sont intervenues dans certains noms : FORTIS BANQUE S.A. fait partie depuis mai 2009 de BNP Paribas, et utilise l'enseigne commerciale **BNP Paribas Fortis**. FORTIS INSURANCE BELGIUM S.A. est devenue **AG INSURANCE S.A.**

Le service aux membres : un carrefour du secteur financier

Grâce à son ouverture et à la diversité de ses membres, l'UPC constitue tout naturellement un point de rencontre privilégié pour le marché belge du crédit aux particuliers et ses observateurs. Les **missions fondamentales** de l'UPC s'articulent autour de trois grands axes apparentés entre eux :





Information et formation

La première mission de l'UPC consiste à fournir aux membres de l'**information** et de la **formation**. Cette information concerne tant les **aspects techniques** que certains **aspects plus généraux** du crédit aux particuliers. La qualité élevée de cette information résulte de la spécialisation volontaire de ses compétences dans un domaine bien déterminé.

Quelle information ?

Information concernant des dispositions légales et réglementaires, l'actualité, et des statistiques détaillées.

Comment ?

lettre d'information
flashes UPC
vade-mecum
site internet
commissions techniques
journées d'étude

QUELLE INFORMATION ?

1. Information concernant l'actualité, les dispositions légales et réglementaires

L'UPC suit de près les **développements politiques, économiques et juridiques** dans le secteur et en informe les membres par le truchement de divers canaux. Dans le courant de l'année 2009, une large documentation a été diffusée concernant les matières techniques particulièrement intéressantes pour le secteur (par exemple l'évolution des taux annuels effectifs globaux, le cadre légal des prêts verts et les informations sur les contacts avec les autorités de contrôle, les autorités de tutelle et les partenaires privilégiés).

2. Statistiques détaillées

En ce qui concerne le **crédit à la consommation**, les membres sont informés des **chiffres de production mensuels**, et des **statistiques de production et d'encours semestrielles** sont communiquées aux membres sur la base des déclarations au SPF Economie.

Des **statistiques mensuelles et trimestrielles de production et d'encours** sont diffusées également pour le **crédit hypothécaire**. En 2009, un nouveau «**baromètre du crédit**» a par ailleurs été développé. Ce baromètre indique dès le début de chaque mois la tendance du mois précédent pour quelque 80% du marché des crédits hypothécaires.

Enfin, des **statistiques individualisées** (d'au moins un an d'âge) concernant les parts de marché sont publiées une fois par an.

COMMENT ?

1. Lettres d'information et flashes UPC

Via l'envoi des **lettres d'information électroniques et des flashes** UPC, les membres sont informés de l'actualité concernant le crédit aux particuliers, des évolutions au sein de l'UPC et des actions que cette dernière entreprend. Ces lettres d'information contiennent un résumé de toutes les initiatives, réunions et activités du comité de direction, des commissions techniques et du secrétariat. Elles font également le point sur les dossiers en cours et dispensent diverses informations et instructions.

2. Site internet

Le site Internet de l'UPC se compose d'une partie accessible au **public** et d'une autre partie dont l'accès est réservé aux **membres** de l'UPC. Le site présente notamment les règles de conduite auxquelles est soumis le secteur.

3. Commissions techniques

Diverses commissions techniques assistent le comité de direction. Conjointement avec ce comité de direction, elles constituent la cheville ouvrière de l'association. Au cours des **réunions mensuelles**, de nombreux spécialistes des membres mettent leurs compétences et leur temps au service du secteur professionnel. Ces commissions sont éminemment appréciées par les membres car elles constituent un excellent forum, **hautement spécialisé**, pour le développement de propositions et/ou solutions créatives et innovantes pour des problèmes quotidiens, juridiques ou autres, auxquels les membres peuvent être confrontés.

4. Journées d'étude

La **journée d'étude annuelle** a été organisée le 20 octobre à l'auditorium de la BNB. Cette année encore, une attention toute particulière a été accordée à la transposition de la **nouvelle directive en matière de crédit à la consommation**. Monsieur Ortwin De Vlieghe ayant commenté l'avant-projet de loi transposant la directive relative au crédit à la consommation, approuvé précédemment par le Conseil des Ministres, un débat a été organisé avec Messieurs Jules Stuyck, Frédéric de Patoul et Dominique Blommaert sur les thèmes de la publicité, du conseil obligatoire et de la modification de crédits à la consommation en cours.

La **nouvelle directive sur les services de paiement**, qui devait être transposée le 1er novembre 2009, a aussi retenu particulièrement l'attention. Monsieur Luc Van Cauter a présenté un exposé sur le nouveau statut des organismes de paiement et la procédure permettant d'obtenir ce nouveau statut. Madame Anne Demelenne a esquissé les lignes générales de la législation qui est devenue applicable aux services de paiement.

L'**évolution des prix de l'immobilier** en Belgique a ensuite été examinée dans le détail. Les opinions de deux experts de renom, Monsieur Ivan Van de Cloot et Monsieur Philippe Janssens, ont été confrontées.

L'analyse traditionnelle des **évolutions du marché** pour les crédits aux particuliers a clôturé cette journée d'étude.

5. Vade-mecum

Enfin l'UPC met à la disposition des membres un vade-mecum détaillé, tant pour le crédit à la consommation que pour le crédit hypothécaire.



Lobbying au niveau régional, fédéral et européen

L'UPC est un **interlocuteur reconnu** auprès des autorités politiques et de contrôle, des autres associations et fédérations professionnelles du secteur financier, des organisations de consommateurs et autres intéressés.

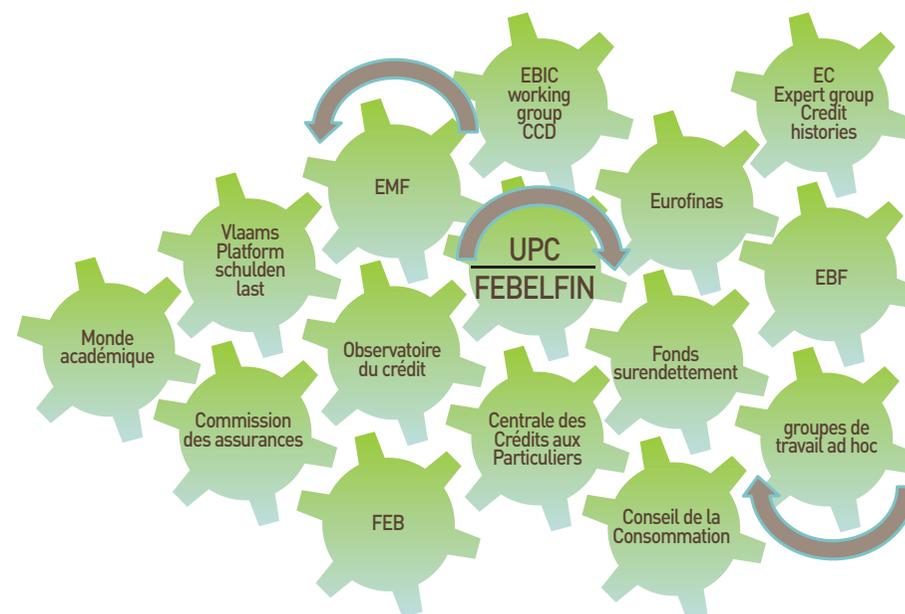
La collaboration avec les autres organisations du secteur sous la coupole de **Febelfin** est une aide précieuse. Non seulement cette collaboration crée une synergie, et donc une plus-value absolue, mais en outre, la défense d'un point de vue global du secteur au sein de Febelfin augmente l'accessibilité à la scène politique.

En dehors des contacts réguliers qu'elle entretient avec les décideurs politiques et les autorités de contrôle autour de certains thèmes déterminés, elle occupe un siège permanent au sein du **Conseil de la Consommation**, de la **Commission des Assurances**, du **Comité d'accompagnement de la Centrale des Crédits aux Particuliers** et du **Comité d'accompagnement du Fonds de Traitement du Surendettement**.

Vu l'importance croissante de la législation européenne, l'UPC est également fort active sur le plan européen. En tant que membre d'**EUROFINAS** (la fédération européenne des associations pour le Crédit à la Consommation) et de la **Fédération Hypothécaire Européenne (EMF)**, elle met son expertise à disposition dans le cadre de la préparation de nouvelles recommandations et directives. En 2009, l'UPC a siégé, au nom d'EUROFINAS au sein du **Expert Group on Credit Histories** restreint qui conseillait la Commission européenne. L'UPC a en outre assumé la présidence du groupe de travail qui a accompagné, au niveau de l'**EBIC**, la **transposition de la directive en matière de crédit à la consommation**.

Sur le plan régional, l'UPC est représentée au sein du Conseil d'Administration de l'ASBL **Observatoire du Crédit et de l'Endettement** et elle participe à la **Vlaams Platform Schuldoverlast**.

Enfin elle est représentée au sein du **Collège de médiation** et du **Comité d'accompagnement du Service de médiation Banques-Crédit-Placements**.



L'Union Professionnelle du Crédit - UPC

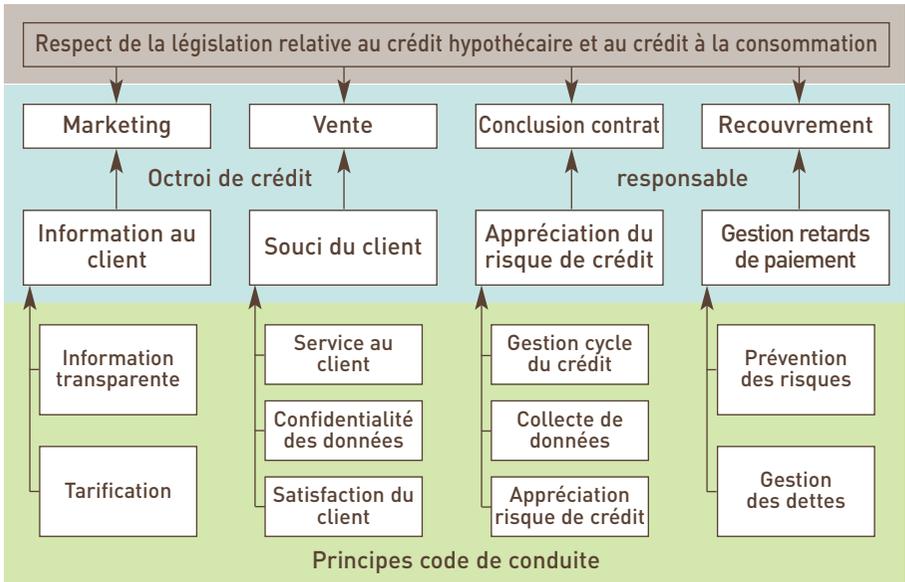
Communication

La **transparence** étant une valeur importante au sein du secteur, l'UPC organise fréquemment des conférences de presse et elle diffuse des communiqués de presse concernant des évolutions intéressantes sur le marché des crédits aux particuliers. Ainsi, en janvier 2009 s'est tenue une conférence de presse sur la question de «**L'octroi de crédit en périodes de difficultés économiques. Remède ou problème ?**». En octobre a été organisée une conférence de presse à l'occasion de l'annonce des «**10 principes pour un crédit responsable**». Par ailleurs, des communiqués de presse ont été diffusés concernant les évolutions du marché. L'UPC demeure un interlocuteur stable, capable de commenter les matières sectorielles, à la radio et la télévision, ainsi que dans la presse écrite.



Le service au consommateur : crédit responsable

En 2009, un **nouveau code de conduite pour un octroi de crédit responsable** a été développé. Ce code comporte dix principes qui couvrent tout le cycle de crédit, du premier contact avec le client à la gestion des éventuels retards de paiement. L'objectif est d'informer et d'accompagner les clients sans équivoque possible, d'examiner leur solvabilité et d'éviter de gérer les défauts de paiement. Au travers de ce code, le secteur entend contribuer concrètement et largement au rétablissement de la confiance du client dans son prestataire de services financiers. L'UPC s'est engagée dans le cadre de Febelfin à stimuler en permanence ses membres, par le biais de ses organes de concertation et de décision afin de mettre en œuvre le code.



En tant qu'organisation sectorielle, l'UPC joue également un **rôle informatif** vis-à-vis du consommateur et complète la mission d'information de tous les prêteurs. C'est pourquoi Le site internet explique les différentes étapes de la conclusion d'un crédit, le cautionnement, les avantages fiscaux, etc. Dans le cadre de la lutte contre le surendettement, un instrument est aussi à disposition pour aider les ménages à gérer leur budget. Celui-ci doit permettre au consommateur de prendre des décisions réfléchies et d'accroître ses connaissances concernant toutes les phases de l'octroi de crédit.

En outre les membres de l'UPC sont liés par un **code de conduite** européen concernant la **phase précontractuelle en matière de crédit hypothécaire**. Ce code de conduite vise à informer le consommateur de manière correcte et uniforme quant aux conditions des crédits hypothécaires de manière qu'il puisse comparer plus aisément les meilleures offres.



2

Rapport du Président
du Comité de Direction

Rapport du Président du Comité de Direction

2009 est à marquer d'une pierre grise pour notre secteur. Le monde a été frappé par la plus grave crise financière depuis 80 ans. Le secteur financier a subi une profonde mutation et il faut encore s'attendre à de nombreuses retombées tant sur le plan économique que politique. Le secteur financier est appelé à poursuivre sa mutation dans les années qui viennent. Les pouvoirs publics ont redéfini leur rôle. Le contrôle du secteur est redéfini et l'influence de l'Europe va prendre de l'ampleur.

En cette période de crise économique, les **zones de tension** entre octroi de crédit et surendettement sont plus que jamais perceptibles. La crainte d'une raréfaction du crédit a inspiré des articles de presse sur la possibilité d'une intervention plus stricte si les banques coupaient les robinets du crédit et d'autres sur le fait que les Belges vivent de plus en plus à crédit. Lors de notre conférence de presse de janvier 2009 nous n'avons pas hésité à poser la question fatidique : en période de crise économique, l'octroi de crédit constitue-t-il une solution ou un problème ? Il fallait y voir un appel à davantage d'équilibre et à l'abandon des stéréotypes.

Le secteur se trouve en permanence confronté à une **double préoccupation** : d'une part, proposer des produits de crédit aux particuliers, ce qui constitue un facteur de croissance non négligeable pour notre économie, et d'autre part prévenir et combattre le surendettement. C'est la nécessité de préserver ce délicat **équilibre** qui a incité notre association professionnelle à élaborer un **code de conduite pour un octroi de crédit responsable**. Ce code de conduite repose sur dix principes qui couvrent l'intégralité du cycle du crédit, du premier contact avec le client à la gestion d'un éventuel retard de paiement. L'objectif de ce code est d'informer et d'accompagner le client en toute transparence, d'étudier la solvabilité des clients et enfin, de prévenir et de gérer les défauts de paiement.

Par cette initiative, le secteur a voulu contribuer concrètement et efficacement à la **restauration de la confiance** du client en son dispensateur de services financiers. Mais ce code de conduite n'est qu'un premier pas. C'est une norme à l'aune de laquelle estimer les activités quotidiennes des prêteurs. Cela requiert de la part des membres une vigilance et un suivi permanents. En tant qu'association professionnelle, nous avons pris l'engagement au sein de Febelfin, au travers de nos structures et de nos organes de concertation et de décision, d'encourager au jour le jour nos membres à concrétiser sur le terrain ces principes d'octroi de crédit responsable. Avec le soutien de la Commission bancaire, financière et des assurances, notre association professionnelle continuera, en collaboration avec ses membres, à œuvrer pour que les intermédiaires fassent leurs ces principes.

En 2009, le secteur s'est considérablement investie dans la transposition de la **nouvelle directive sur le crédit à la consommation**. Une concertation a été engagée avec le gouvernement et les représentants des consommateurs pour accélérer cette transposition. Il importe de procéder rapidement afin de bénéficier du temps nécessaire pour mettre en œuvre les nouvelles règles. Il est à déplorer que le projet de loi ne prévoie pas à ce jour de dispositions transitoires dignes de ce nom. C'est pourquoi nous continuerons à réclamer haut et fort ces dispositions transitoires, sous peine de voir s'installer le chaos au milieu de l'année prochaine.

D'une manière générale, il est primordial de pouvoir concrétiser les deux axes de cette directive : non seulement prévoir une meilleure **protection du consommateur**, mais aussi développer un **level playing field** entre les dispensateurs de crédit. Il serait regrettable que les pouvoirs publics se concentrent uniquement sur davantage de mesures de protection pour le consommateur, dont certaines pourraient même lui être préjudiciables.

A l'occasion de notre journée d'étude annuelle, nous avons demandé l'avis de quelques juristes éminents sur les dispositions interdisant de modifier les contrats de crédit à la consommation en cours. Ils ont été unanimes à estimer que certaines interdictions, si elles portaient d'une intention louable au moment de leur adoption, puisque visant à protéger le consommateur, vont en réalité trop loin et mériteraient d'être réadaptées.

Que la transposition de cette directive doive intervenir à un moment où les produits de crédit donnent à penser qu'ils sont à l'origine d'une crise économique mondiale, accroît le danger de voir adoptées des mesures précipitées, au risque de jeter le bébé avec l'eau du bain. En notre qualité d'organisation représentative du secteur, il est de notre devoir d'insister, dans nos contacts avec les pouvoirs publics et les autres interlocuteurs, sur la réalité de la situation, à savoir que **l'octroi de crédits en Belgique est de qualité** et que, dans le cadre d'une comparaison européenne, le Belge apparaît comme modéré dans son recours au crédit.

En 2009, nous avons collaboré, à la demande des pouvoirs publics, à la mise en place du **«prêt vert» avec bonification d'intérêt**. Ces dernières années, le secteur avait déjà suggéré qu'instaurer une déductibilité fiscale des intérêts d'investissements écologiques n'aurait pas seulement des retombées positives pour les consommateurs, mais aussi pour l'ensemble de l'économie. Ce produit va cependant encore plus loin grâce à l'instauration d'une bonification d'intérêt de 1,5%. C'est le signe de la confiance que les pouvoirs publics entendent placer dans le secteur et ses services. En quelques mois, plusieurs milliers de contrats ont été conclus, soit davantage que n'en ont été conclus au cours des dernières années via le Fonds de Réduction du Coût global de l'Energie. Les pouvoirs publics et le secteur auraient intérêt à collaborer pour toucher le plus grand nombre de consommateurs plutôt que de consacrer les maigres fonds publics à se concurrencer mutuellement.

Ici aussi, le projet de développer un cadre légal pour un concept innovant comme le «prêt vert» s'est heurté, dans sa quête d'un produit convivial pour les consommateurs, aux limitations de la loi sur le crédit à la consommation. Les consommateurs désireux de rembourser leur investissement proportionnellement à leur économie d'énergie mensuelle sont par exemple confrontés aux délais de remboursement maximaux prévus en matière de crédits à la consommation. La protection des consommateurs ne passe pas nécessairement par l'adoption d'un grand nombre de règles techniques, lesquelles peuvent même être contreproductives.



En **conclusion** : au delà de ces principes techniques de protection, l'important est la volonté profonde du dispensateur de crédit de se préoccuper véritablement du consommateur. La loi ne suffit pas à garantir cette volonté, au contraire d'un engagement comme celui pris dans le cadre de nos dix principes sectoriels. Le secteur formule l'espoir que les pouvoirs publics voudront en tenir compte lorsqu'il s'agira d'adapter le cadre légal du crédit à la consommation et celui du crédit hypothécaire.

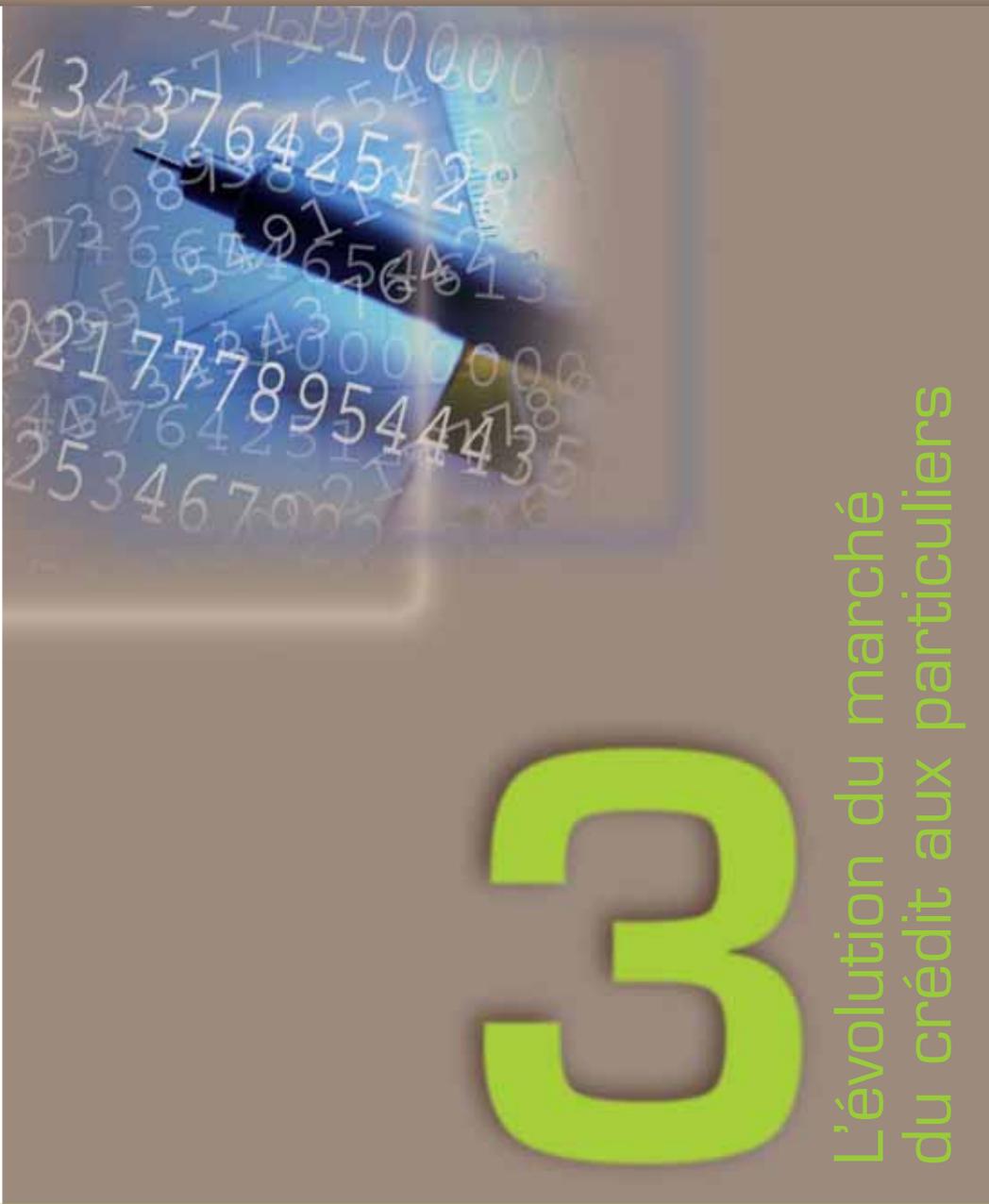
Ces souhaits ne pourront toutefois pas se concrétiser sans la disponibilité et le dévouement de notre secrétariat. Je tiens donc à remercier tout particulièrement notre secrétaire général, Piet Van Baeveghem, et sa précieuse équipe, Sandrine Clerckx, Christa Vanhoutte, Jo T'Jampens et Frans Meel.



PHILIPPE VAN HELLEMONT
Président du Comité de Direction



Rapport du Président du Comité de Direction



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

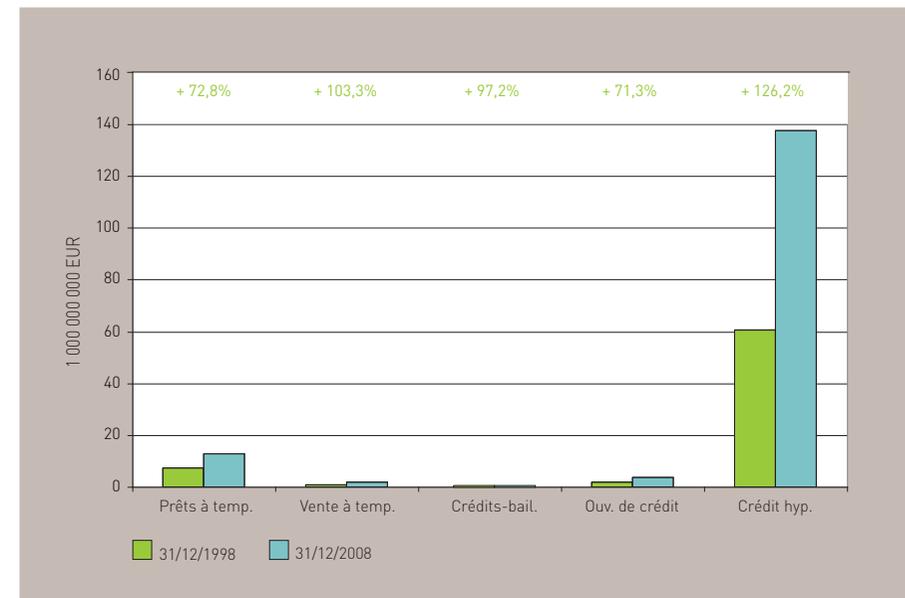
Mise en perspective

Fin 2008, on dénombrait en Belgique un encours de **7,9 millions de contrats de crédit souscrits** par des particuliers, crédits à la consommation et crédits hypothécaires confondus. Un peu plus de **56% de la population adulte** a ainsi recours à au moins un crédit à la consommation ou hypothécaire. Ce qui représente une hausse de 4% en 5 ans. Ce chiffre s'élève à 81% pour le groupe des 35-44 ans.

Graphique 1

SOURCE : BNB, CBFA, DGSIE (100% DU MARCHÉ)

Evolution sur les 10 dernières années du portefeuille en crédits aux particuliers



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Exprimé en euro, le portefeuille en crédits hypothécaires (137 milliards fin 2008) est sept fois plus important que celui en crédits à la consommation (19,6 milliards). A noter également que **la croissance du crédit hypothécaire (+126% sur 10 ans) est nettement plus élevée que celle du crédit à la consommation (+75%)**. Pour mémoire, l'inflation sur la même période s'est élevée à quelque 25%, et le revenu disponible des ménages belges en 2008 était environ 42% plus élevé qu'en 1998.

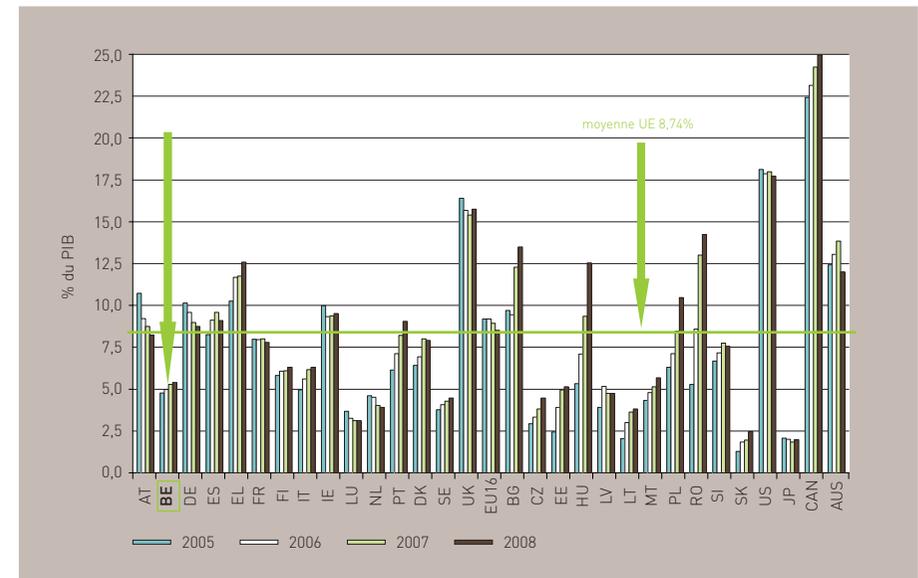
Ces chiffres du marché belge démontrent **l'importance majeure** tant du **crédit hypothécaire** que du **crédit à la consommation pour l'économie et pour les consommateurs** qui peuvent ainsi réaliser leurs projets. Au moment où l'économie ralentit, le crédit peut assurément constituer un moyen de stimuler quelque peu l'économie.

Néanmoins, il faut reconnaître que depuis de nombreuses années, la Belgique ne tient pas la **comparaison européenne** en ce qui concerne l'octroi de crédit. En effet, qu'il s'agisse du crédit à la consommation ou du crédit hypothécaire, l'encours par habitant est pour l'instant **inférieur à celui enregistré dans une bonne partie des pays de l'Europe des 15**. Une comparaison européenne sur la base de l'encours de crédit à la consommation comme pourcentage du PIB annuel conduit à la conclusion que la **Belgique se place avec peine au milieu du peloton**.

Graphique 2

SOURCE : ECRI

Encours du crédit à la consommation comme pourcentage du PIB annuel



La législation belge est l'une des plus strictes d'Europe et dans le contexte des chiffres mentionnés ci-dessus, il est donc essentiel que les instances publiques belges veillent à ce que leur dispositif législatif n'introduise pas de distorsion de concurrence et ne pénalise pas les prêteurs présents sur son territoire au profit d'institutions de crédit opérant au départ de l'étranger. Cet élément garde toute son actualité à la lumière de la nouvelle directive européenne relative au crédit à la consommation et sa transposition prochaine dans la législation belge.



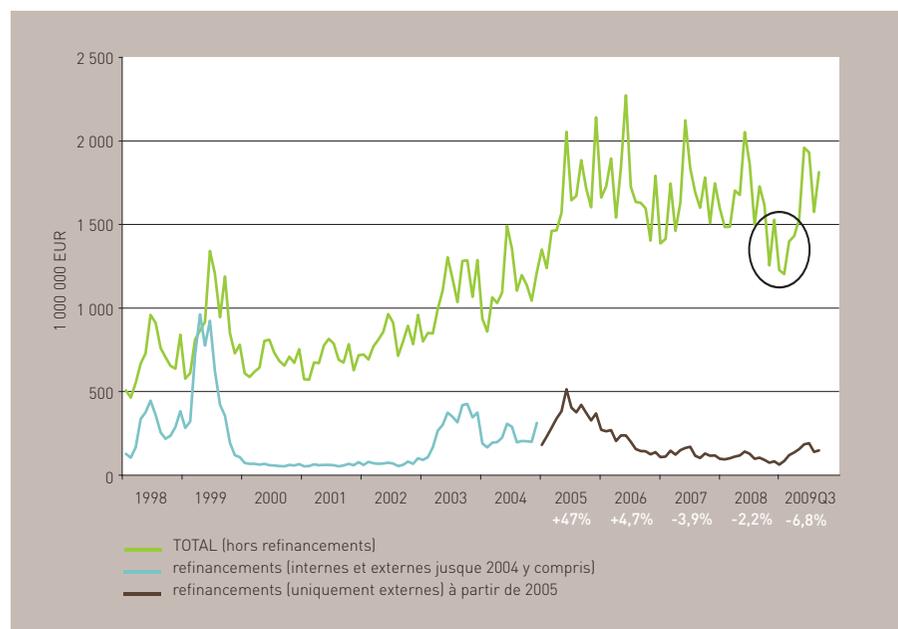
Le marché du crédit hypothécaire

Evolution du niveau d'activité et des montants moyens

Graphique 1

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

Production – refinancements versus réalisations hors refinancements (mio EUR)



Pour refléter correctement l'évolution du marché du crédit hypothécaire, il est nécessaire de soustraire les **refinancements** de la production. C'est ce qu'illustre le graphique 1. Après un nouveau recul en 2008 (seulement 1 opération sur 10) lié à la baisse marquée des taux d'intérêt, ces refinancements ont **à nouveau légèrement progressé** en 2009 (1 opération sur 7). Mais on se souviendra qu'en 2005, les refinancements représentaient près de la moitié des opérations et en 2006, près d'un quart.

Après une année exceptionnelle en 2005, avec une progression de 47% des montants octroyés **hors refinancements** par rapport à 2004, la croissance de la production en 2006 n'a plus représenté qu'un dixième de ce chiffre. En 2007, la production s'est même réduite de pratiquement 4% par rapport à 2006, ce, en dépit d'un redressement au cours du second semestre. 2008 a démarré de manière encore prometteuse, avec des chiffres positifs par rapport à 2007 au cours des 1^{er} et 2^{ème} trimestres. Mais, suite notamment à un dernier trimestre décevant (-13% en montants octroyés et -5,5% en nombre de nouveaux contrats), **le résultat final pour 2008 s'est avéré négatif**, avec une baisse de -2,2% en montants octroyés. Au cours du 1^{er} trimestre de 2009, qui a connu une baisse de la production de plus de 16% par rapport à 2008, la crise économique s'est pleinement fait sentir. **La situation s'est progressivement redressée** dans le courant des mois suivants et **le 3^{ème} trimestre de 2009 a pu renouer avec des chiffres positifs**.

Tableau 1

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

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 2007	-16,46%	-14,10%
Q 2 2007	-8,96%	-7,89%
Q 3 2007	+0,92%	+2,80%
Q 4 2007	+4,30%	+5,15%
Q 1 2008	+0,02%	+0,53%
Q 2 2008	+5,14%	+4,19%
Q 3 2008	+1,65%	-0,72%
Q 4 2008	-5,59%	-12,75%
Q 1 2009	-7,64%	-16,37%
Q 2 2009	-0,71%	-9,39%
Q 3 2009	+12,17%	+4,52%

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

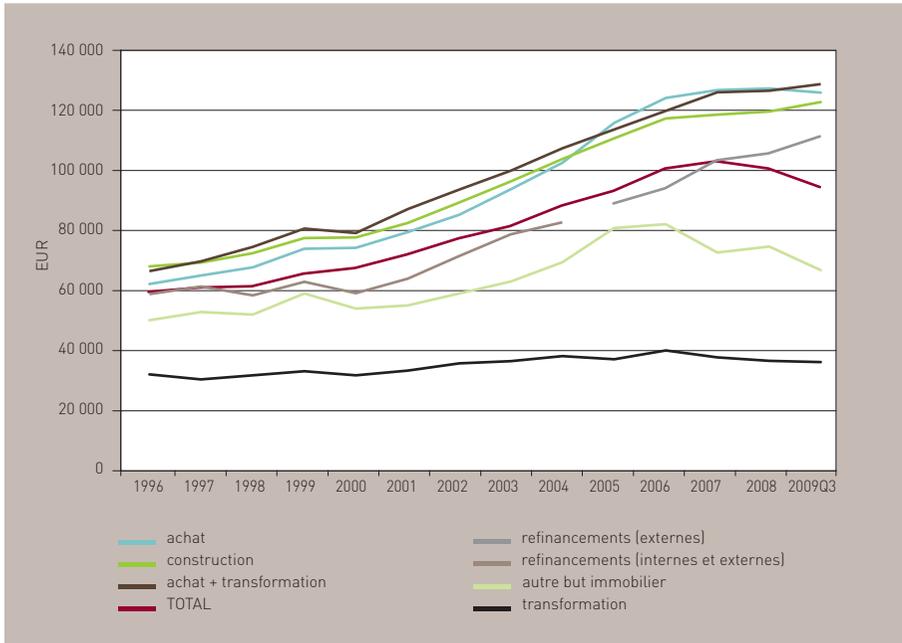
Après un recul au cours du dernier trimestre de 2008 et après avoir atteint un niveau plancher durant le 1^{er} trimestre de 2009, **l'espoir d'une amélioration** commence peu à peu à renaître. Le fait que le nombre de demandes de crédit au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres de 2009 soit repassé au-dessus du nombre enregistré durant les trimestres correspondant de 2008 constitue déjà un premier signe positif en soi.

La **hausse des montants** octroyés observée dans **le passé** ne provient pas tant de **l'augmentation du nombre** de crédits que de celle du **montant moyen** des crédits. En effet, le montant moyen par crédit est, pour l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés, passé d'environ 65.000€ en 1999 à quelque 92.500€ à la mi-2009, soit une hausse de 43% (voir graphique 2), avec un pic en 2007, le montant moyen octroyé étant alors de 102.000€.

Graphique 2

SOURCE : UPC

Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés



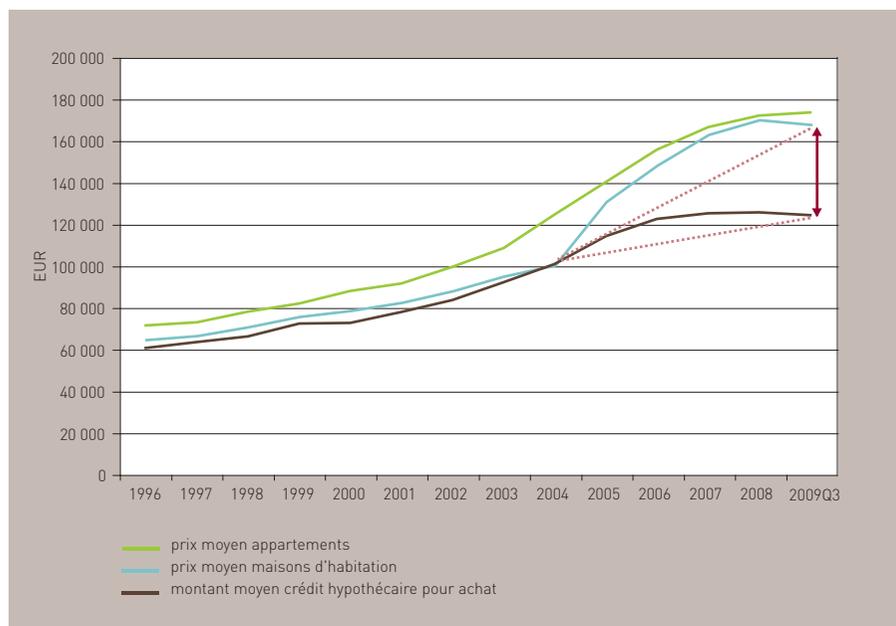
Dans cette évolution, 2006 a été l'année de la rupture. Alors que durant les années précédentes, le montant moyen des crédits pour l'achat d'une habitation suivait de relativement près les prix de l'immobilier (voir graphique 3), **cette tendance a clairement commencé à s'inverser en 2006**, alors même que les prix de l'immobilier continuaient de progresser. Les années suivantes, le montant moyen des crédits octroyés pour l'achat d'une habitation a affiché une baisse continue. Un plafond semble donc avoir été atteint qui fluctue aux alentours de 125.000€. Le décalage entre l'augmentation des prix des habitations et le montant moyen emprunté pour l'achat d'une maison est de plus en plus grand (voir trait rouge sur le graphique 3 ci-après).

Le montant moyen des «achats» est passé au cours du 3^{ème} trimestre de 2008 à environ 129.000€, mais, **conséquence évidente de la crise économique**, il est **retombé à environ 122.000€** au 4^{ème} trimestre de 2008 et au **1^{er} trimestre de 2009**. Depuis, on a à nouveau observé une hausse progressive et le montant moyen des crédits pour l'achat d'une habitation est remonté à quelque **128.500€ au 3^{ème} trimestre de 2009**, ce qui représente pour les neuf premiers mois dans leur ensemble un montant moyen d'environ 125.000€.

Graphique 3

SOURCE : UPC (CRÉDIT) ET SPF ÉCONOMIE (IMMOBILIER)

Marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens



Ventilation de la production selon l'affectation

Depuis 2005, les «refinancements» au sens large ont été sortis des statistiques. En effet, trois cas de figure peuvent se présenter lorsqu'un client souhaite revoir son taux suite à une baisse suffisamment sensible des indices de référence :

- le refinancement «externe» (autre prêteur et donc nouveau contrat)
- le refinancement «interne» (même prêteur mais nouveau contrat)
- la renégociation du taux (même prêteur mais avenant au contrat initial)

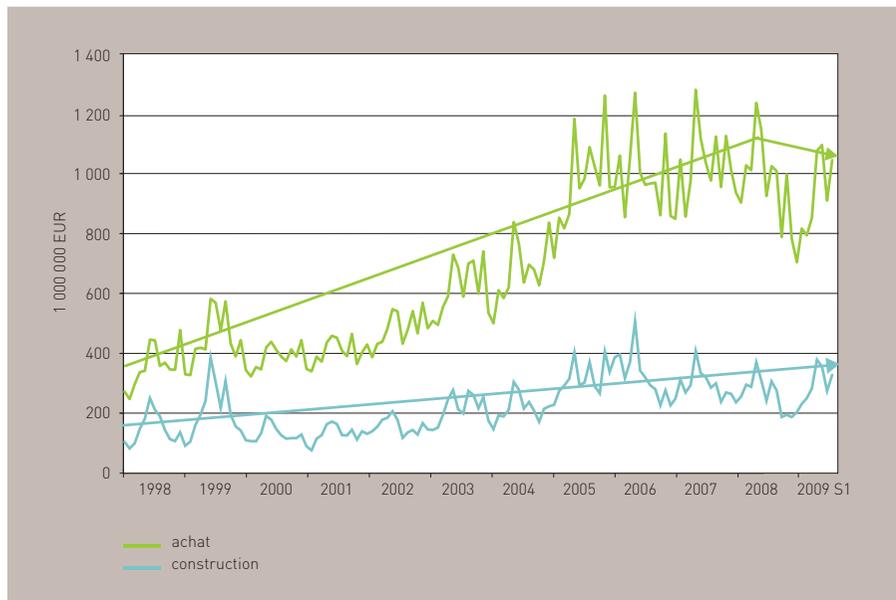
En 2008 également, la part de marché des refinancements externes dans la production a continué à s'effriter. Pendant toute l'année 2008, sur 10 crédits octroyés, un seul correspondait encore à un refinancement. Mais du fait de la coïncidence avec la crise financière, les taux d'intérêt ont enregistré une baisse historique. **Courant 2009, le nombre de refinancements** a, de ce fait, à nouveau légèrement **progressé**, même si avec 1 opération sur 7, on reste toujours dans des limites acceptables. La plupart des crédits ont en effet déjà été refinancés au cours de la grande vague de refinancement de 2005, au moment où une opération sur deux pour ainsi dire était un refinancement.

Quant à l'activité «réelle» (hors refinancements) au cours des neuf premiers mois de 2009, il ressort que **58% des montants octroyés** étaient destinés à **l'achat d'un bien immobilier contre environ 18% à la construction** d'une habitation. Les autres affectations étaient la transformation, liée ou non à un achat (20%), et d'autres buts immobiliers tels que l'achat d'un terrain à bâtir (4%).

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 4

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

 Ventilation de la production selon l'affectation :
 rubriques achat et construction (mio EUR)


Le graphique 4 se concentre sur les deux destinations principales que sont l'achat et la construction. On constate ainsi que les achats ont toujours été supérieurs aux constructions, mais aussi que d'une manière générale, **3,3 fois plus de crédits** sont contractés **pour l'achat que pour la construction** d'une habitation. Il ressort également de ce graphique qu'au moment de l'éclatement de la crise, le volume des crédits pour l'achat d'une habitation a plongé bien davantage que celui des crédits contractés pour la construction d'une habitation. Cette évolution tient sans doute aussi en partie aux mesures gouvernementales en vue de stimuler la construction et au fait qu'il est plus facile de reporter l'achat d'une habitation.

Depuis début 2008, la part de marché des crédits de rénovation progresse : de moins de 20% fin 2007, elle est passée à **plus de 30% au 3^{ème} trimestre de 2009** (voir tableau 2). Cette croissance se fait au détriment de la part des crédits contractés pour l'achat d'une habitation. De plus en plus de consommateurs choisissent manifestement d'adapter leur habitation actuelle à leurs attentes plutôt que d'en rechercher un nouveau. La part de marché des crédits à la construction demeure stable, aux alentours de 13%.

Tableau 2

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation

CREDIT HYP ventilation selon les buts	Achat	Construction	Transformation	Achat + transformation	Autre but immobilier	Refinancements (externes)	TOTAL
	en montant						
2007Q4	60,10%	15,28%	6,92%	7,70%	4,16%	5,84%	100,00%
2008Q1	59,53%	15,96%	7,59%	7,78%	4,12%	5,01%	100,00%
2008Q2	57,09%	16,75%	8,99%	7,43%	4,22%	5,53%	100,00%
2008Q3	57,79%	16,13%	8,64%	7,50%	4,76%	5,18%	100,00%
2008Q4	61,10%	14,59%	9,02%	6,58%	4,41%	4,30%	100,00%
2009Q1	57,30%	15,71%	10,17%	6,76%	4,69%	5,38%	100,00%
2009Q2	51,05%	17,23%	12,34%	7,26%	4,15%	7,97%	100,00%
2009Q3	53,19%	16,82%	11,35%	6,94%	4,22%	7,48%	100,00%
en nombre de contrats							
2007Q4	49,27%	13,16%	19,45%	6,16%	6,29%	5,66%	100,00%
2008Q1	48,44%	13,60%	20,98%	6,04%	5,80%	5,14%	100,00%
2008Q2	44,42%	14,15%	24,31%	5,99%	5,93%	5,20%	100,00%
2008Q3	45,54%	13,64%	23,96%	6,07%	6,05%	4,74%	100,00%
2008Q4	47,37%	11,85%	25,76%	5,13%	5,84%	4,06%	100,00%
2009Q1	43,90%	12,64%	26,74%	5,15%	6,48%	5,09%	100,00%
2009Q2	37,51%	12,91%	31,56%	5,31%	6,14%	6,57%	100,00%
2009Q3	39,59%	12,73%	30,79%	4,92%	5,83%	6,13%	100,00%



Ventilation de la production par type de taux

La période jusqu'en 1999 a été caractérisée par la montée en puissance des crédits à taux inconditionnellement fixe (plus de 7 contrats sur 10).

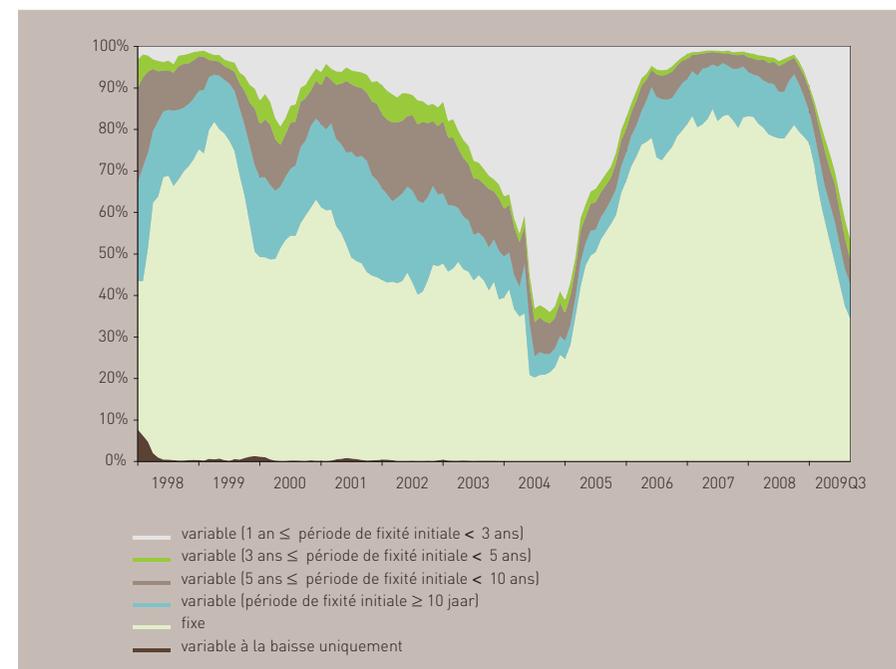
Au cours des années suivantes, la part de marché des taux fixes n'a cessé de décroître, notamment suite à l'évolution de la courbe des taux, ceci au profit des crédits à taux variable annuel, formule adoptée dans deux contrats sur trois en octobre 2004.

Du fait de la remontée des taux et du peu de différentiel entre le taux variable et le taux fixe, la tendance s'est à nouveau inversée début 2005, avec un nouvel élan pour les crédits à taux fixe. La part de marché des crédits hypothécaires à **taux fixe atteignait plus de 85% en 2007**, le pourcentage le plus élevé depuis 10 ans. Globalisée avec les crédits ayant une période de fixité initiale de 10 ans ou plus, cette part de marché s'élève même à 96% des crédits réalisés. La part de marché des **crédits à taux variable annuel** a chuté de 50% en 2004 pour atteindre à **peine 1,7% en 2007**.

Graphique 5

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

Ventilation de la production selon le type de taux (en pourcentages)



En 2008 également, le taux fixe est demeuré tout-puissant, mais l'on a malgré tout observé que la part de marché des nouveaux crédits à taux variable annuel commençait à augmenter, certes dans une mesure limitée (de 1,8% début 2008 à 3,6% fin 2008). Mais **depuis 2009**, du fait notamment des taux à court terme très faibles et de la baisse des taux variables annuels en découlant, **la part de marché des nouveaux crédits à taux variable annuel augmente de manière spectaculaire**, passant de ± 13% début 2009 à plus de 36% au troisième trimestre de 2009. Dans un souci d'exhaustivité, il convient de signaler à cet égard que le risque d'augmentations de taux ultérieures pour le consommateur est limité par les caps prévus par la loi et le fait que les trois premières années du crédit, le taux ne peut varier que de maximum 1% par an.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Tableau 3

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon le type de taux

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 jaar)	TOTAL
en montants							
2008Q1	82,53%	0,00%	1,83%	1,10%	3,73%	10,81%	100,00%
2008Q2	79,08%	0,00%	2,54%	1,09%	5,10%	12,18%	100,00%
2008Q3	78,36%	0,00%	3,01%	1,09%	5,93%	11,61%	100,00%
2008Q4	79,60%	0,00%	3,87%	1,00%	4,41%	11,12%	100,00%
2009Q1	70,31%	0,00%	13,62%	1,68%	6,32%	8,07%	100,00%
2009Q2	52,33%	0,00%	26,37%	3,34%	8,65%	9,30%	100,00%
2009Q3	38,34%	0,00%	41,20%	4,47%	7,04%	8,95%	100,00%
en nombre de contrats							
2008Q1	84,96%	0,00%	1,79%	0,91%	3,26%	9,08%	100,00%
2008Q2	82,72%	0,00%	2,16%	0,87%	4,16%	10,09%	100,00%
2008Q3	82,51%	0,00%	2,44%	0,80%	4,88%	9,36%	100,00%
2008Q4	82,70%	0,00%	3,67%	0,90%	3,89%	8,84%	100,00%
2009Q1	72,76%	0,00%	13,15%	2,05%	5,50%	6,54%	100,00%
2009Q2	57,93%	0,00%	24,17%	3,75%	7,06%	7,09%	100,00%
2009Q3	46,69%	0,00%	36,05%	5,06%	5,46%	6,73%	100,00%

Le marché du crédit à la consommation

Le crédit à la consommation dans son ensemble

Avant de passer à l'analyse séparée des opérations à tempérament¹ d'une part et des ouvertures de crédit d'autre part, il est utile de préciser leur contribution respective au crédit à la consommation : les **ouvertures de crédit**, qui, si on se limite à observer le nombre de contrats en cours, semblent être majoritaires (7 contrats sur 10), ont toujours représenté, au cours de la décennie écoulée, **moins du cinquième du solde dû total**. Ce décalage peut s'expliquer par le fait que les montants prélevés dans le cadre des ouvertures de crédit sont moindres que dans le cas des opérations à tempérament. Sans oublier le fait que beaucoup d'ouvertures de crédit, bien que comptabilisées dans le portefeuille, ne sont que peu ou pas utilisées.

¹ Les opérations à tempérament se composent des prêts à tempérament, des ventes à tempérament et du crédit-bail (cette dernière forme de crédit étant toutefois devenue tout à fait marginale).

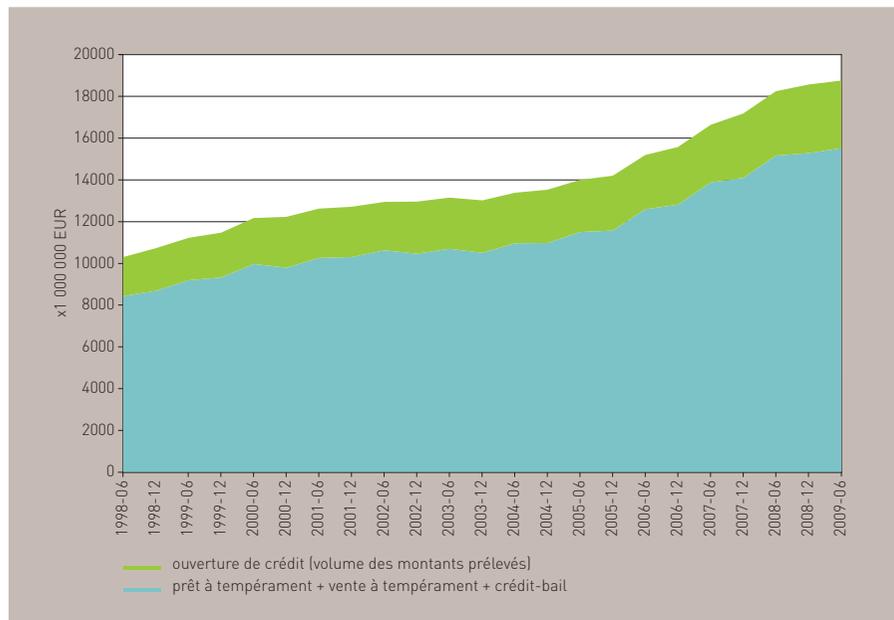


L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 1

SOURCE : BVK (96% VAN DE MARKT)

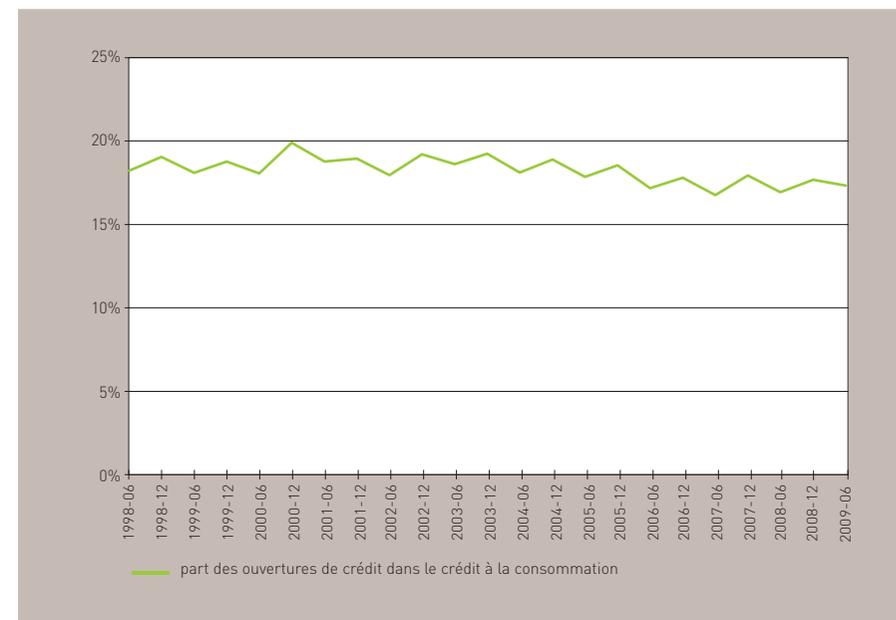
L'encours du «crédit à la consommation» en montants



Graphique 2

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

Part de marché des ouvertures de crédit dans le crédit à la consommation



Qui plus est, la part des ouvertures de crédit dans le crédit à la consommation est restée particulièrement stable et est toujours demeurée sous la barre des 20% au cours des 10 dernières années (graphique 2). Durant la décennie écoulée, elle s'est plus précisément située autour de 18,2% en moyenne. **Au 1^{er} semestre 2009, la part de marché des ouvertures de crédit est même retombée juste au-dessus de 17%.**

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

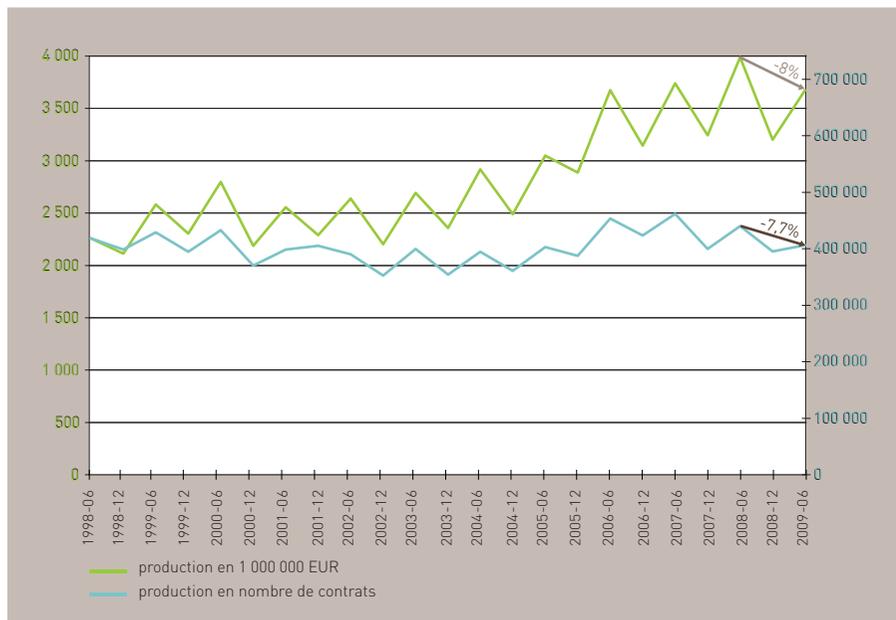
Les opérations à tempérament

Au niveau des *montants octroyés* sous la forme d'opérations à tempérament, le graphique 3 fait distinctement apparaître que **la production des seconds semestres** de chaque année s'avère traditionnellement **inférieure** à celle des premiers semestres. **Ceci résulte** principalement des financements de véhicules neufs, étant donné que le principal **salon de l'automobile** en Belgique se tient au début de l'année civile.

Graphique 3

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

Production des opérations à tempérament



D'un point de vue méthodologique, il est donc fondamental de comparer ce qui est comparable, à savoir les *premiers* semestres entre eux ou les *seconds* semestres entre eux.

Si l'on se concentre sur l'évolution récente du marché, on constate que la valeur de la production n'a cessé d'augmenter ces dernières années. Au cours des 10 années qui viennent de s'écouler, on a ainsi observé une progression de cette valeur de 43%. Mais la crise s'est aussi fait sentir dans le domaine du crédit à la consommation : **par rapport au 1^{er} semestre de 2008**, les crédits octroyés au cours du **1^{er} semestre 2009 ont diminué de 8%**. En ce qui concerne le nombre de contrats de crédit octroyés, une baisse de plus de 7,5% par rapport à 2008 a également été observée. **Le nombre de nouveaux contrats de crédit se retrouve de ce fait sous le niveau de 1999 !** Durant le 1^{er} semestre de 2009, le nombre de crédits octroyés a en effet diminué d'un peu plus de 5% par rapport à 10 ans plus tôt. Il est donc difficilement de prétendre que l'octroi de crédit ait connu un essor en Belgique ces dernières années.

L'on peut cependant dire que l'octroi de crédit a continué de jouer son rôle de soutien de l'économie au cours des derniers mois. C'est notamment ce qui ressort de l'évolution beaucoup plus négative du nombre de nouvelles immatriculations que du nombre de crédits pour l'achat d'un nouveau véhicule. Cette évolution indique qu'au cours des derniers mois, **davantage de consommateurs ont acheté leur nouveau véhicule à crédit.**

Tableau 1

SOURCE : FEBIAC (IMMATRICULATIONS) ET UPC (CRÉDITS OCTROYÉS)

Evolution des immatriculations de nouvelles voitures de tourisme et des crédits octroyés – pourcentage de modification par rapport au mois correspondant de l'année précédente

	Inscription nouvelles voitures	Crédits octroyés nouvelles voitures
01/2009	-16,11%	-12,86%
02/2009	-17,94%	-0,76%
03/2009	-11,95%	+0,82%
04/2009	-22,79%	-15,06%
05/2009	-21,60%	-4,51%
06/2009	-13,72%	+0,67%
07/2009	-8,50%	+1,82%
08/2009	-8,71%	+6,18%
09/2009	-5,68%	+17,66%



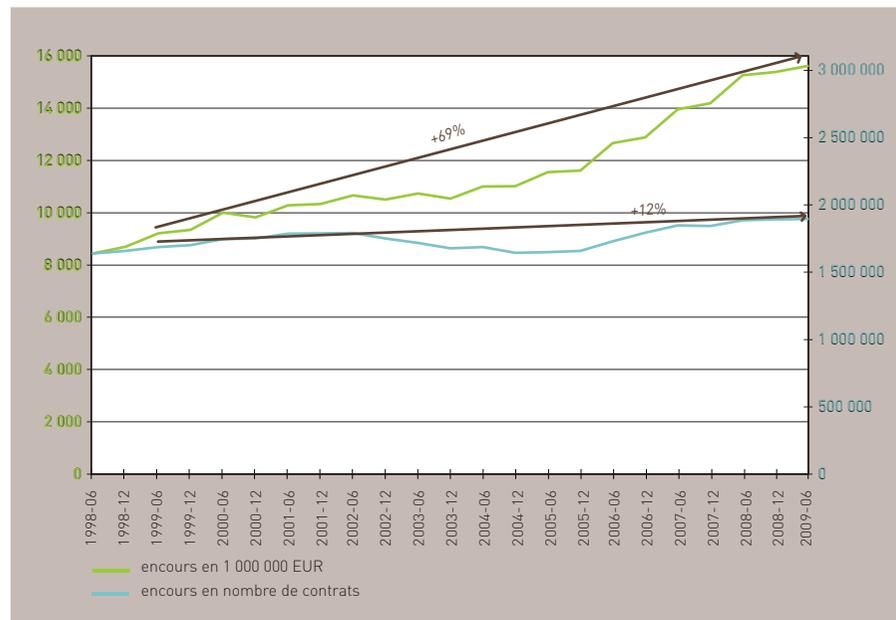
L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Enfin, l'on constate que **le montant moyen** des crédits octroyés a **augmenté au fil des ans**. En ce qui concerne le total des opérations à tempérament en cours, autrement dit l'encours, une progression de 12% a en effet été observée ces 10 dernières années alors que le montant de crédit correspondant a augmenté beaucoup plus nettement, soit de 69%. Le nombre de contrats correspondants a donc toujours connu une hausse sensiblement inférieure à l'encours... et même un recul entre 2001 et 2005. Autrement dit, ce n'est pas que l'activité de crédit ait en soi énormément progressé par rapport au passé, mais c'est plutôt que le montant moyen par opération a évolué dans un sens positif.

Graphique 4

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

Encours des opérations à tempérament



Les ouvertures de crédit

Contrairement aux opérations à tempérament, pour lesquelles le nombre de contrats en portefeuille n'a augmenté que faiblement dans les 10 dernières années, **le nombre d'ouvertures de crédit** existantes a **augmenté de manière substantielle** sur la même période.

En revanche, **les montants effectivement prélevés** n'ont longtemps **pas progressé de la même manière** que le montant des opérations à tempérament. Dans la période entre juin 2008 et juin 2009, ils ont augmenté d'un peu plus de 5%, contre encore pratiquement 11% l'année précédente. Il est frappant de constater également que l'usage de l'ouverture de crédit augmente toujours fortement au 2^{ème} semestre et se stabilise (ou même diminue) au 1^{er} semestre.

Graphique 5

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

Encours en ouvertures de crédit



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Un moteur pour l'économie

Le tableau récapitulatif suivant présente la croissance du marché du crédit à la consommation, en encours et en production, pour d'une part les opérations à tempérament et d'autre part les ouvertures de crédit.

Tableau 1

SOURCE : DGSEI (100% DU MARCHÉ) ET BNB (INFLATION)

Croissance nominale du crédit à la consommation et inflation (x 1 000 000 EUR)
encours : au 31.12 de chaque année | production : des 12 mois de l'année

	A opérations à tempérament		B ouvertures de crédit		A+B crédit à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
1995	7 563	3 790	1 757	1 094	9 320		
1996	7 603 +0,5%	4 088 +7,9%	1 928 +9,8%	976 -10,8%	9 531 +2,3%		2,52%
1997	8 168 +7,4%	4 237 +3,6%	1 984 +2,9%	997 +2,1%	10 152 +6,5%		1,15%
1998	9 061 +10,9%	4 643 +9,6%	2 118 +6,8%	1 013 +1,6%	11 180 +10,1%		0,59%
1999	9 717 +7,2%	5 178 +11,5%	2 240 +5,8%	1 025 +1,1%	11 957 +7,0%		1,94%
2000	10 196 +4,9%	5 285 +2,1%	2 544 +13,5%	1 031 +0,6%	12 740 +6,5%		2,49%
2001	10 709 +5,0%	5 201 -1,6%	2 522 -0,9%	1 052 +2,0%	13 231 +3,9%		2,19%
2002	10 896 +1,8%	5 195 -0,1%	2 609 +3,4%	1 134 +7,8%	13 505 +2,1%		1,37%
2003	11 009 +1,0%	5 445 +4,8%	2 713 +4,0%	1 089 -4,0%	13 722 +1,6%		1,74%
2004	11 443 +3,9%	5 781 +6,2%	2 692 -0,8%	1 262 +15,9%	14 135 +3,0%		2,27%
2005	12 043 +5,2%	6 440 +11,4%	2 768 +2,8%	1 953 +54,7%	14 811 +4,8%		2,88%
2006	13 312 +10,5%	7 415 +15,1%	3 001 +8,4%	1 783 -8,7%	16 313 +10,1%		1,64%
2007	14 787 +11,1%	7 613 +2,7%	3 350 +11,6%	2 072 +16,2%	18 137 +11,2%		3,09%
2008	15 958 +7,9%	7 580 -0,4%	3 629 +8,3%	2 076 +0,2%	19 587 +8,0%		2,63%

La production en ouvertures de crédit n'étant que du crédit potentiel, elle ne peut être simplement additionnée à la production en opérations à tempérament. Les encours par contre peuvent être additionnés. Cette addition démontre que **l'ensemble du portefeuille en matière de crédit à la consommation dépasse fin 2008 les 19,5 milliards d'euros**, un montant important tant pour l'économie belge que pour les particuliers dont les projets peuvent ainsi se réaliser.

Au moment où l'économie ralentit il est dès lors indiqué de **saisir toutes les opportunités** de croissance économique. Le **crédit** à la consommation comme le crédit hypothécaire **constituent des incitants importants dans ce sens**. En stimulant un crédit responsable, les pouvoirs publics peuvent, compte tenu du faible niveau d'endettement des ménages, ouvrir la porte à tout un potentiel d'opportunités de croissance actuellement souvent négligé.



4

Développements en matière de crédits aux particuliers

Développements en matière de crédits aux particuliers

Octroi de crédit responsable et de qualité

L'octroi de crédit responsable et de qualité était et demeure une priorité absolue pour le secteur. Dans la poursuite de cet objectif, il convient de rechercher en permanence un **équilibre** entre le besoin de financement et le risque de surendettement. En 2009, c'est-à-dire en pleine crise économique, le secteur a été exhorté à maintenir le niveau de l'octroi de crédit, mais aussi à faire preuve de prudence dans ce cadre. C'est pourquoi il a édicté **dix principes pour un octroi de crédit responsable**. Cette initiative a été accueillie favorablement par l'autorité de contrôle. L'UPC s'est engagée à promouvoir en permanence au sein de Febelfin la mise en œuvre de ces principes auprès de ses membres et continuera à oeuvrer pour que les intermédiaires fassent leurs ces principes.

La période couvrant l'automne 2008 et le printemps 2009 a marqué **un tournant** dans l'évolution des **défauts de paiement**, leur nombre ayant commencé à augmenter. Bien que l'on ne dispose pas encore des chiffres précis, il apparaît déjà clairement qu'en 2009, les dettes portant sur des produits ou des services autres que le crédit ont augmenté bien davantage que les dettes de crédit. 2009 s'est aussi avérée être une **année de transition en termes de prise de conscience**. Ainsi, le «Vlaams Centrum Schuldbemiddeling» (organisme flamand qui s'occupe de la médiation de dettes) a dénoncé un amoncellement des défauts de paiement dans le secteur des télécoms.

Après de nombreuses années de difficultés budgétaires pour le **Fonds de Traitement du Surendettement**, le gouvernement a mis en place une solution. Le Fonds, qui intervient dans certains cas dans le paiement des honoraires des médiateurs de dettes, était jusqu'à présent financé exclusivement par le secteur du crédit. Cependant, les enquêtes ont montré, il y a longtemps déjà, que dans un dossier sur trois de règlement collectif de dettes, le retard de paiement ne concernait pas un crédit mais d'autres produits ou services. Le secteur soutient dès lors la solution du gouvernement visant à faire financer un tiers des moyens budgétaires du fonds par d'autres secteurs. Il regrette toutefois la timidité des initiatives du gouvernement en vue de maîtriser le contrôle des dépenses du Fonds. Néanmoins, il est souhaitable qu'une étude soit rapidement menée en ce qui concerne les importantes différences dans les pratiques en matière de coûts et d'honoraires imputés par les médiateurs de dettes selon les différents arrondissements judiciaires.



Développements en matière de crédits aux particuliers

Si la progression des retards de paiement dans le secteur du crédit demeure sous contrôle, c'est aussi en grande partie grâce aux informations détaillées dont dispose le prêteur depuis l'introduction de la centrale des crédits positive. Il n'en demeure pas moins que le prêteur n'a toujours qu'une image partielle de l'endettement réel d'un emprunteur potentiel. C'est pourquoi le secteur continue de plaider pour une transformation de la centrale des crédits en une **centrale de l'endettement** qui ne regrouperait pas seulement les informations relatives aux retards de paiement des crédits, mais s'étendrait à d'autres types de dettes, comme les factures d'énergie ou de télécoms.

L'entrée en vigueur définitive de la loi du 29 mai 2000 portant création d'un **fichier central des avis de saisie** représenterait déjà une solide avancée. Cette loi n'est en effet toujours pas entrée en vigueur neuf ans après sa publication et la Chambre Nationale des Huissiers de Justice continue de repousser cette entrée en vigueur. C'est pourquoi le secteur plaide en faveur d'une modification de la loi qui confierait à la Centrale des Crédits de la Banque Nationale de Belgique la mise au point de ce fichier.

Prêt vert

La loi de relance économique du 27 mars 2009 confère une bonification d'intérêt de 1,5% pour tout contrat de prêt conclu par une personne physique avec un prêteur et destiné à financer des **dépenses dites vertes**. Le capital du contrat de prêt doit en outre atteindre au moins 1.250 euros et ne pas dépasser 15.000 euros par personne et par logement. En pleine crise économique, l'autorité fédérale entendait développer une collaboration avec le secteur du crédit afin de rendre moins chers les prêts pour des dépenses en vue d'économiser l'énergie. De plus, une réduction fiscale était accordée à concurrence de 40 % des intérêts pour ces contrats de prêt. La simplicité avec laquelle la bonification d'intérêt était accordée constituait une donnée prépondérante dans ce contexte : le client bénéficie immédiatement de la réduction et le prêteur réclame dans un second temps la bonification d'intérêt auprès des pouvoirs publics. Pour maintenir une fonctionnalité optimale du système, un gentleman's agreement a été passé entre les pouvoirs publics et le secteur et un FAQ détaillé a été rédigé dans un contexte d'étroite collaboration. Depuis l'entrée en vigueur de cette réglementation le 31 juillet 2009, plusieurs milliers de contrats de crédit ont été conclus et la mesure peut donc être considérée comme un succès.

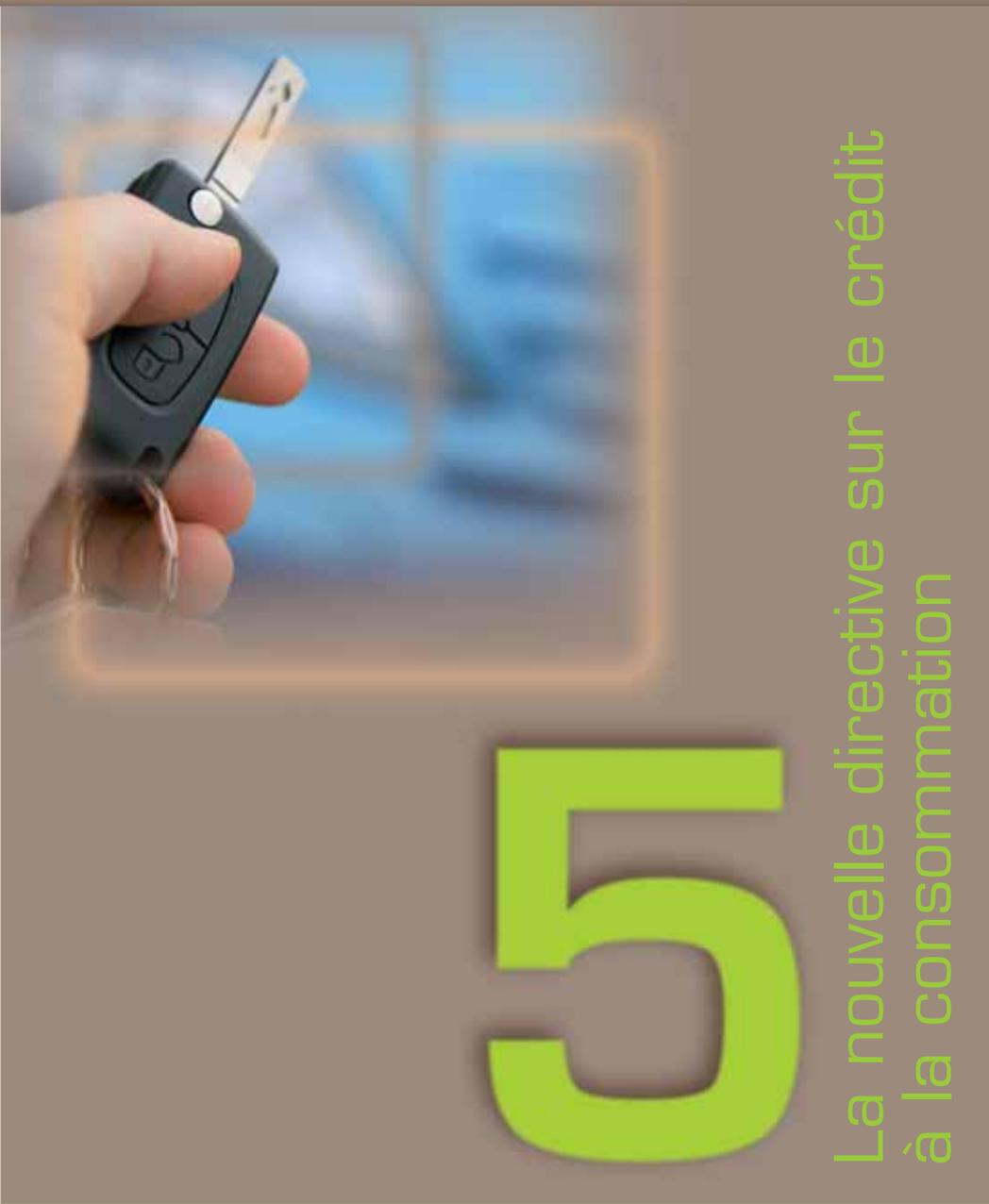
Le Conseil de la Consommation a en outre été invité à rendre un avis sur un Arrêté royal visant à supprimer les **délais de remboursement maxima** pour les prêts verts. Ceci devrait permettre aux consommateurs de répartir leurs investissements verts sur une plus longue période et ainsi de pouvoir mieux adapter le montant de la mensualité à l'économie réalisée. Le 12 novembre 2009, le Conseil de la Consommation a rendu un avis non partagé sur la question, sans trancher celle-ci.

Privilèges

Le Ministre de la Justice a annoncé son intention de réaliser, sous la présente législature, encore une réforme en profondeur des privilèges. Cette entreprise complexe nécessitera une préparation approfondie. Elle est comparable à la réforme du Code Judiciaire et la meilleure solution serait de la confier à un Commissaire Royal. Cette réforme demande une réflexion approfondie car ses répercussions sur l'économie seront considérables.

Organes destinés à protéger le consommateur

Fin 2008, une proposition de loi-cadre relative à la création de **L'Agence de protection des consommateurs** de produits financiers communs a été déposée à la Chambre des Représentants. Cette Agence pourrait reprendre les compétences de la CBFA en matière de protection des consommateurs. L'Agence serait entre autres en charge du contrôle de l'application des dispositions légales concernant la protection des consommateurs des produits financiers. Fin 2009, le gouvernement a par contre préparé un projet de loi par lequel la **CBFA** reçoit des compétences supplémentaires au niveau de la protection des consommateurs.



La nouvelle directive sur le crédit à la consommation

5

La nouvelle directive sur le crédit à la consommation

Personne ne sera surpris que l'UPC consacre, cette année encore, un large volet de son rapport annuel à la transposition de la directive. C'est un sujet que le secteur suit avec une attention toute particulière puisqu'il concerne le cadre même de l'activité d'une grande partie de ses membres.

Objet et portée de la directive

La nouvelle directive 2008/48/CE du 23 avril 2008, qui abroge la directive de 1987, vise à instaurer **un cadre communautaire harmonisé dans un certain nombre de domaines clés du crédit à la consommation.**

La volonté du législateur européen est donc de réglementer les principaux aspects du crédit à la consommation, et de les réglementer dans un cadre qui se veut totalement harmonisé. En effet, la Commission européenne a tiré les enseignements de la directive de 1987 qui prévoyait des règles minimales d'harmonisation du crédit à la consommation.

Or, parallèlement à la directive, les Etats membres ont adopté d'autres règles de protection des consommateurs plus strictes que celles qui étaient prévues par la directive. Ces disparités nationales ont entraîné des distorsions de concurrence entre les prêteurs et entravé le bon fonctionnement du marché intérieur.

C'est la raison pour laquelle le législateur européen est passé d'une directive d'harmonisation minimale à une directive d'harmonisation totale qui instaure une réelle harmonisation du marché dans les domaines clés.

En ce qui concerne la portée exacte de l'harmonisation, il convient de se référer à l'article 22 de la directive, qui définit ce qu'on a qualifié, dans le jargon européen, d'harmonisation totale ciblée : «Dans la mesure où la directive contient des dispositions harmonisées, les Etats membres ne sont pas autorisés à maintenir ou à introduire dans leur droit national d'autres dispositions que celles établies par la directive».

La nouvelle directive sur le crédit à la consommation

En d'autres termes, **à moins que la directive ne laisse expressément une marge de manœuvre aux Etats membres** dans les matières qu'elle régit, **ces derniers doivent transposer strictement les dispositions de la directive.**

Domaines clés régis par la directive

- La directive règle les informations qui doivent figurer dans la **publicité** pour les contrats de crédit qui indique un taux d'intérêt ou un chiffre lié au coût du crédit.
- Elle règle les obligations du prêteur et de l'intermédiaire de crédit en matière **d'information précontractuelle**. Une énumération détaillée d'informations doit être communiquée au consommateur par le biais d'un formulaire «d'informations européennes normalisées en matière de crédit aux consommateurs».
- L'obligation **d'évaluer la solvabilité du consommateur**, sur base notamment d'une consultation de la base de données appropriée, est également prévue par la directive, de même que l'accès aux bases de données des Etats membres.
- La directive règle encore les aspects relatifs à **l'information contractuelle**, l'information en cas de modification du **taux débiteur** ainsi que l'information à délivrer dans le cadre d'une facilité de découvert ou **d'un dépassement**.
- Elle règle **la résiliation des contrats de crédit à durée indéterminée**, notamment au niveau des délais de préavis à respecter, ainsi que le droit du consommateur de se rétracter du contrat de crédit et les modalités d'exercice de ce droit.
- Le sort des **contrats de crédit liés** - à savoir les contrats de crédit qui visent exclusivement à financer la fourniture d'un bien ou la prestation d'un service - est défini en cas de non livraison ou de défaut de conformité du bien ou du service.
- Une autre matière importante réglée par la directive concerne la détermination de l'indemnité de remploi en cas de **remboursement anticipé du crédit**.

- La directive traite encore de l'opposabilité des exceptions en cas de **cession des droits du prêteur ou du contrat de crédit**, ainsi que de la manière dont il faut calculer le taux annuel effectif global.
- Elle prévoit que les Etats membres doivent mettre en place un **mécanisme de contrôle des prêteurs** par une autorité indépendante.
- Enfin, la directive consacre certaines obligations d'information à charge des **intermédiaires de crédit**, notamment en ce qui concerne l'étendue de leur pouvoir et les frais éventuels qui sont payés par le consommateur à l'intermédiaire.

Transposition et mise en œuvre de la directive

La directive doit en principe être transposée et mise en œuvre par les Etats membres à partir du **12 juin 2010**, pour les nouveaux contrats ainsi que pour les contrats en cours à durée indéterminée pour lesquels certaines dispositions de la directive devront s'appliquer. Il s'agit des dispositions en matière d'information sur le taux débiteur, dans le cadre d'une facilité de découvert ou d'un dépassement, en matière de résiliation des contrats et en matière de cession des droits du prêteur ou du contrat de crédit.

Le secteur a insisté à de nombreuses reprises sur **la nécessité de prévoir un délai de mise en œuvre suffisamment long** pour permettre aux prêteurs de faire les adaptations nécessaires sur le plan opérationnel et informatique.

Une première étape importante, dans la procédure de transposition de la directive, est **l'avis rendu par le Conseil de la Consommation** le 14 mai 2009 (CC-410).

Le Conseil de la Consommation avait été saisi sur demande du Ministre du Climat et de l'Energie chargé de la Consommation, Monsieur Magnette, pour évaluer l'incidence de la transposition de la directive sur la loi du 12 juin 1991, et formuler les propositions d'adaptation de la loi qu'il juge nécessaire pour se conformer à la directive.



L'UPC/Febelfin a été activement impliquée dans les travaux du Conseil et a été désignée comme rapporteur pour les représentants de la production en vue de la rédaction de l'avis, lequel reprend un examen détaillé des positions soutenues par le secteur. Les débats au sein du Conseil de la Consommation n'ont toutefois pas permis de dégager des positions communes avec les représentants des organisations des consommateurs.

Une deuxième étape est intervenue fin septembre 2009 avec **l'approbation d'un projet de loi par le Conseil des Ministres**, sur base duquel le **Conseil d'Etat a rendu un avis** à la mi-novembre 2009.

Il convient d'en attendre l'issue et **les débats au sein des chambres parlementaires**, mais il semble d'ores et déjà que la transposition de la directive par le législateur belge soulève des interrogations quant à la conformité de certaines dispositions du projet de loi avec la directive. Il est à craindre que la transposition de la directive soit de surcroît l'occasion de renforcer encore certains aspects de notre loi qui figure pourtant parmi les réglementations les plus restrictives en la matière.

Vers un renforcement de certains aspects de la réglementation belge ?

Bien que le cadre communautaire soit celui d'une harmonisation totale dans les matières visées par la directive, **l'exercice de transposition** tel qu'il ressort du projet de loi **laisse craindre une interprétation qui dépasse la portée harmonisée de la directive**.

Ainsi par exemple, en matière de publicité, la directive harmonise les mentions obligatoires dans la publicité pour les contrats de crédit qui indique un taux d'intérêt ou un chiffre lié au coût du crédit. Cela signifie que **le projet de loi ne peut imposer d'autre mention que celles qui sont expressément prévues par la directive** pour ce type de publicité.

Quant aux interdictions de certaines formes de publicité, si cet aspect n'est pas réglé en soi par la directive, celle-ci renvoie néanmoins à la directive sur les pratiques de commerce déloyales. Or, même s'il s'agit ici d'une directive d'harmonisation minimale en ce qui concerne les services financiers, il n'en demeure pas moins que l'Etat membre qui entend adopter des mesures plus strictes ne peut pour autant dénaturer l'objet même visé par la directive, à savoir le caractère déloyal, abusif, trompeur ou agressif des pratiques commerciales qu'il entend réglementer.

Autrement dit, interdire purement et simplement une forme de publicité qui ne comporte en soi aucun caractère déloyal ou abusif irait trop loin. Rappelons également à cet égard, d'une manière plus générale que le principe de proportionnalité doit sous-tendre toute réglementation, ce qui implique, en l'espèce, d'examiner dans quelle mesure l'interdiction de faire de la publicité est bien proportionnelle au but poursuivi.

En ce qui concerne la **phase précontractuelle**, la directive harmonise les informations précontractuelles obligatoires qui doivent être transmises au consommateur par le biais d'un formulaire standardisé, le SECCI. De même que pour la publicité, cela signifie que **le projet de loi ne peut imposer d'autres informations**, au stade précontractuel, **que celles qui sont expressément prévues par le SECCI**.

En outre, la directive règle également **le principe du devoir d'assistance à charge du prêteur**. Elle prévoit que le prêteur, et le cas échéant l'intermédiaire de crédit, doivent fournir au consommateur des explications adéquates grâce auxquelles ce dernier sera en mesure de déterminer si le contrat de crédit proposé est adapté à ses besoins et à sa situation financière. Une marge de manoeuvre est laissée aux Etats membres pour adapter les modalités d'octroi et l'étendue de l'assistance du prêteur.

Le principe même du devoir d'assistance est donc clairement posé et harmonisé par la directive, à savoir qu'**il appartient au prêteur de donner les explications adéquates** (et la directive précise qu'il peut s'agir, le cas échéant, d'expliquer l'information précontractuelle, les caractéristiques essentielles des produits proposés et les effets particuliers qu'ils peuvent avoir sur le consommateur, notamment les conséquences d'un défaut de paiement) et **il appartient au consommateur de prendre une décision éclairée**, c'est-à-dire de décider, sur base de l'ensemble des informations et explications fournies par le prêteur, si le crédit proposé est adapté à ses besoins et à sa situation financière.



La nouvelle directive sur le crédit à la consommation

Quant à la marge de manœuvre laissée par la directive, elle porte sur les modalités d'octroi de l'assistance et sur l'étendue des explications à fournir par le prêteur, mais est sans incidence sur le principe même du devoir d'assistance tel qu'il est harmonisé par la directive.

Enfin, la directive prévoit de mentionner dans le SECCI et dans le contrat de crédit les conditions dans lesquelles les frais qui découlent du contrat peuvent être modifiés. Elle prévoit en outre que le prêteur doit réévaluer la solvabilité du consommateur lorsque les parties conviennent de modifier le montant total du crédit après la conclusion du contrat. Le maintien, dans le projet de loi, **d'une interdiction des clauses permettant de modifier les conditions du contrat de crédit ne semble donc guère conforme à la directive.**

Il convient que le législateur belge transpose la directive **dans le respect de ce qui a été voulu par le législateur européen.**

Le cadre est celui de l'harmonisation, afin **d'aplanir les disparités qui existent entre les législations nationales** et qui sont sources de distorsions de concurrence entre les prêteurs.

Une bonne transposition de la directive doit également avoir égard au **principe de proportionnalité**, qui implique notamment de prendre pour référence le **consommateur moyen et responsable**. De même, il convient de veiller à ce que les sanctions mises en oeuvre par la loi soient raisonnables et proportionnelles à l'infraction concernée.



Développements en matière de crédit hypothécaire

Statut des intermédiaires en crédit hypothécaire

En mai 2007, la CBFA a rédigé un **avant-projet de loi** modifiant la loi sur le crédit hypothécaire en vue de réglementer le statut des intermédiaires. En raison de divers aléas politiques, cet avant-projet est resté dans les tiroirs. Le secteur a appris que les ministres compétents avaient récemment invité la CBFA à actualiser cet avant-projet à bref délai. Cette actualisation serait suivie d'une consultation publique sur le texte.

Le secteur, mais également d'autres instances comme le Conseil de la Consommation, estiment que le gouvernement et le législateur devraient accorder une **absolue priorité** à ce dossier qui mérite d'être considéré comme un arsenal de protection essentiel pour le consommateur désireux de contracter un crédit hypothécaire. Dans notre pays, le crédit hypothécaire constitue, comme il est de notoriété publique en Europe, l'unique activité financière dont les intermédiaires ne bénéficient pas d'un statut.

Le passage du consommateur à une institution qui lui propose des produits dérivés plus avantageux

Les représentants des consommateurs, les courtiers en assurances, les hommes politiques et l'administration s'interrogent depuis longtemps sur les conséquences, du point de vue de la réduction des taux d'intérêt accordée, de la résiliation anticipée par le consommateur des assurances liées, contractées auprès du prêteur ou de l'assureur désigné par lui, en vue de contracter auprès d'un autre assureur des assurances à des conditions plus avantageuses. **La suppression de l'assurance, pour quelque motif que ce soit, entraîne la disparition, pour le consommateur, du bénéfice de la réduction du taux d'intérêt.**

Développements en matière de crédit hypothécaire

En effet, si le prêteur a pu consentir un effort sur la rentabilité du crédit hypothécaire c'est très clairement parce que ce geste était compensé par la souscription simultanée d'une assurance. S'il perd le bénéfice de l'assurance, il est normal que le crédit hypothécaire en tant que tel recouvre un rendement justifié sur le plan micro-économique.

S'il souhaite faire usage de son droit de résiliation annuel, l'emprunteur-preneur d'assurance en a le droit mais il sait d'entrée de jeu qu'il pourra perdre le bénéfice de la diminution du taux d'intérêt.

Cautionnement à titre gratuit et constitution d'hypothèque par un tiers

Suivant en cela l'opinion majoritairement défendue dans le cadre de la doctrine, le secteur estime que la loi sur le cautionnement à titre gratuit **ne s'applique pas au tiers constituant d'hypothèque**. Le cautionnement gratuit relève d'un droit contraignant qui doit être d'application stricte et ne peut donc pas s'expliquer par analogie. La caution personnelle s'engage à garantir les dettes d'un tiers sur l'intégralité de son patrimoine. En revanche, le tiers constituant d'hypothèque ne prend pas d'engagement personnel, mais **n'engage qu'un bien immobilier spécifique**. Il sait d'avance très précisément ce qu'il a signé, éventuellement grâce aux informations du notaire. La Cour constitutionnelle a estimé qu'en accordant au garant à titre gratuit une protection spécifique, le législateur entendait protéger une catégorie de personnes qu'il jugeait plus vulnérable que celles qui ne sont liées qu'à concurrence d'un bien immeuble déterminé. Toute législation a sa propre logique et celle du concept juridique de la caution à titre gratuit, c'est-à-dire la sûreté "personnelle" à titre gratuit, n'est pas celle du concept de sûreté réelle. Il importe d'éviter la création de constructions juridiques hybrides.

Assurabilité des personnes à risque sanitaire accru

Un certain nombre de propositions de loi concernant la problématique de l'assurabilité de ces personnes ont été déposées au Parlement. Cette problématique va au-delà des matières traitées que les déposants des propositions de loi veulent faire passer. La **Commission des Assurances** s'est prononcée dans trois Avis. Elle a examiné une proposition d'Assuralia concernant le traitement de la demande d'assurance et la création d'un bureau de tarification pour l'assurance solde restant dû. Actuellement, elle prépare encore un Avis concernant les questions d'examen médical et de questionnaire médical.

Dans son troisième Avis, la Commission a examiné une proposition de loi déposée début mai 2009 concernant l'accès à l'assurance de solde restant dû, une réglementation par le biais d'un code de conduite relatif aux questionnaires et examens, le délai de traitement de la demande d'assurance et les conditions d'accès au bureau de tarification. Si aucune assurance ne peut être trouvée sur le marché, le bureau de tarification peut proposer une assurance sous certaines conditions. La proposition de loi prévoit également une caisse de compensation afin de répartir la charge des sinistres entre les assureurs et les établissements de crédit. Cette proposition de loi a été approuvée fin 2009 par la Chambre des représentants.

Environ 1 % des demandes de crédit sur une base annuelle sont concernées par la problématique de l'assurabilité. **Mais nombre d'entreprises n'imposent plus d'assurances de solde restant dû** et parfois même plus d'assurance-incendie, laquelle représente pourtant une garantie plus importante pour les entreprises. Une assurance de solde restant dû **ne constitue plus non plus une condition de déductibilité fiscale**. Il faudra donc renoncer à l'idée de l'«exigence systématique» de cette assurance. L'assurance de solde restant dû constitue un avantage pour le preneur de crédit, et non pour le prêteur. Une enquête menée auprès des entreprises hypothécaires membres de l'UPC indique que deux tiers d'entre elles, en part de marché, n'exigent plus d'assurance de solde restant dû en garantie d'un crédit hypothécaire.

Le secteur souhaiterait un complément d'information concernant les critères budgétaires qui président au financement du bureau de tarification. Si le secteur du crédit doit contribuer à la solidarité proposée, la tarification du crédit hypothécaire en subira inévitablement l'impact.



Révision des indices de références pour la modification des taux d'intérêt

Les indices de référence appliqués depuis l'entrée en vigueur de la loi du 4 août 1992 ne tiennent pas compte de la réalité économique. Les OLO et les certificats de trésorerie sont des placements (à l'actif du bilan) et leurs taux de rendement pour les premiers et taux de référence pour les seconds ne sont pas indicatifs de la dette des entreprises d'assurance, inscrite au passif du bilan.

On a constaté dans la seconde moitié de 2008 et à nouveau depuis mi-2009 **une grande discordance** entre l'évolution de l'indice de référence appliqué au taux annuel variable, à savoir les certificats de trésorerie à 12 mois, et l'évolution de l'Euribor à 12 mois, qui tient compte du coût des liquidités et permet de déterminer le prix du funding des entreprises hypothécaires. Les indices de référence actuels ne tiennent nullement compte du coût des liquidités, alors que la principale explication à la hausse du prix du funding est précisément l'augmentation du coût des liquidités intervenant dans les instruments du funding.

En conséquence, le secteur propose de **remplacer** les taux de référence des **certificats de trésorerie** comme indices de référence par **l'Euribor à 12 mois**. Selon la même logique, le rendement des **OLO** comme indice de référence pourrait être **remplacé par les IRS**. La crise des liquidités a en effet démontré à suffisance que les IRS n'étaient aucunement soumis à l'influence des établissements de crédit.

Indemnité de emploi en cas de remboursement anticipé

Une proposition de loi de juin 2008 «*modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire afin de diminuer l'indemnité en cas de remboursement anticipé total ou partiel*» prévoit une diminution du montant de l'indemnité de emploi de trois à un mois d'intérêts. Avant l'entrée en vigueur de la loi relative au crédit hypothécaire, les entreprises hypothécaires appliquaient une indemnité de six mois.

En mars, la Commission de l'Economie de la Chambre a organisé une audition sur cette proposition de loi. Le secteur y a communiqué son point de vue. Le secteur a alors formulé une proposition d'indemnité de emploi inspirée du **système néerlandais** (funding loss) qu'il a soumise au Ministre pour l'Entreprise et à la CBFA au mois de juin.

Single European Payments Area et domiciliations

Par la transposition de la directive, fixée au 1^{er} novembre 2009, le système de domiciliation (type DOM 80) sera remplacé par le **SEPA Direct Debit**. La directive reconnaît au débiteur payeur un droit au remboursement du montant prélevé par le créancier bénéficiaire et ce pendant une période de huit semaines -actuellement de 4 jours pour dénoncer- à compter de la date à laquelle les fonds ont été débités.

Ce droit ne peut s'exercer que si l'autorisation n'indiquait pas le montant exact de l'opération de paiement lorsqu'elle a été donnée et que le montant de l'opération de paiement dépassait le montant auquel le payeur pouvait raisonnablement s'attendre en tenant compte du profil de ses dépenses passées, des conditions prévues par son contrat-cadre et des circonstances pertinentes dans ce cas.

Aussi, si les banques décidaient de ne pas appliquer ces réserves, alors il pourrait y avoir des **impacts en matière de crédits hypothécaires**. Faudra-t-il attendre huit semaines avant de répondre à une demande de mainlevée de la part d'un notaire ? Les déclarations de créances auprès des médiateurs de dettes pourraient-elles être majorées sans se voir objecter la tardivité ? La recommunication positive d'une créance enregistrée comme remboursée auprès de la Centrale des Crédits aux Particuliers se fera-t-elle sans frais ? Le délai de l'article 45 de la loi relative au crédit hypothécaire, sera-t-il prolongé à due concurrence ? Les attestations fiscales devraient également, le cas échéant, faire l'objet d'une adaptation.

Dans le cas de crédits hypothécaires « internes », où la banque prêteur est également la banque du débiteur, cette question est réglée de manière contractuelle. Lorsque la banque du prêteur diffère de la banque du débiteur, les prêteurs devraient analyser la problématique, l'instrument de paiement utilisé, les risques liés et prendre les mesures qui s'imposent. Toutefois, si chaque banque peut décider de sa propre attitude, alors cela pourrait conduire à un manque de clarté. Le droit de retrait, de refund «inconditionnel», le fait de pouvoir recrediter automatiquement est incohérent par rapport à la pratique des crédits hypothécaires, étant donné que sous le rapport de ceux-ci, le débiteur connaît les conditions du contrat et dispose d'un tableau de remboursement.

Développements en matière de crédit hypothécaire

La protection du consommateur en matière de crédit hypothécaire

Dans sa lettre du 13 mars adressée au Conseil de la Consommation, le Ministre du Climat et de l'Energie déplorait que la loi sur le crédit hypothécaire n'offre pas aux consommateurs une protection identique à celle prévue par la loi sur le crédit à la consommation, laquelle prévoit notamment des mesures destinées à freiner le surendettement. Il suggérait un tronc commun de réglementations pour les deux types de crédit, assorti de dispositions particulières liées aux spécificités de chacun de ces modes de crédit, ou au minimum la reprise dans la loi sur le crédit hypothécaire d'un certain nombre des dispositions prévues par la loi sur le crédit à la consommation.

Le débat dans le cadre du Conseil de la Consommation portait notamment sur les aspects suivants : réglementation en matière de publicité, d'information et de conseil, taux annuel effectif global pour le crédit hypothécaire, protection en matière de taux variables, passage à une institution proposant au consommateur des produits dérivés plus avantageux, taux d'intérêt officiels, indemnité de emploi en cas de remboursement anticipé, remboursement en situation de crise économique, statut des intermédiaires.

Les dispensateurs de crédit hypothécaire **opèrent déjà dans un cadre réglementé sur un grand nombre d'aspects sensibles** comme la prévention du surendettement, la protection de la vie privée, une tarification correcte, une concurrence loyale et une communication et une publicité claires. Ils prennent de facto, au travers de **codes de conduite juridiquement contraignants** les mesures indispensables, efficaces, pertinentes et raisonnables en vue d'informer et de protéger leurs clients, d'évaluer leur solvabilité, de les aider à prévenir les problèmes de remboursement et, en cas de difficulté, d'assurer le suivi du dossier dans le respect des droits du client. Ils maintiennent au maximum leurs crédits en équilibre, ce qui constitue une garantie de prudence à l'égard des emprunteurs.

Actuellement, l'Union européenne privilégie toujours la scission des réglementations régissant le crédit à la consommation d'une part et le crédit hypothécaire d'autre part, ce en raison des différences essentielles existant entre ces produits et, dans le cas du crédit à la consommation, au motif qu'un candidat emprunteur correctement informé prendra des décisions plus responsables. Pour des raisons d'efficacité également, il est préférable que ces deux législations restent scindées.

NABAN, banque de données des grosses

La loi du 6 mai 2009 «portant des dispositions diverses» prévoit la création de la **Banque des actes notariés (NABAN)** qui contiendra tous les actes électroniques et une copie scannée des actes reçus sur support papier. Toutes les parties concernées par un acte, y compris les entreprises hypothécaires, auront accès à la banque de données qui délivrera des copies électroniques en tant que source authentique. La banque de données devrait être opérationnelle en 2012.

Pour les grosses des actes de crédit hypothécaire, une deuxième phase devrait permettre d'examiner comment mettre la NABAN au service des établissements de crédit. L'on pourrait ainsi imaginer un système où les grosses ne seraient plus délivrées après le passage de l'acte mais uniquement au moment où la banque en a besoin, par exemple au moment de l'exécution ou de la titrisation. Une autre solution pourrait consister en un « coffre » électronique pour chaque entreprise hypothécaire, contenant les actes auxquels elles sont respectivement parties.

Evolution des normes d'énergie dans les logements

Ont assisté au workshop du 5 mai dernier organisé par la Confédération des Immobiliers de Belgique des représentants des entreprises hypothécaires membres et de tous les acteurs du secteur du bâtiment. Il a été plaidé pour plus d'uniformité au niveau des systèmes de calcul d'économies d'énergie. Il a été signalé que les normes d'énergie changeaient rapidement et que cela pouvait avoir un impact sur l'estimation de **la valeur des habitations**. Des normes d'énergie plus sévères ont par ailleurs une influence sur la capacité de remboursement des débiteurs.



Rallongement de la durée de validité des inscriptions hypothécaires

Le secteur est partisan d'un rallongement de la durée de validité des inscriptions hypothécaires, qui est actuellement de 30 ans. Ainsi, il serait mieux tenu compte de l'intention d'effectuer, à un âge avancé, des **investissements supplémentaires** à des habitations entre temps plus anciennes. Dès lors, il est aussi possible d'offrir une réponse satisfaisante au **souhait du fisc** de prévoir une durée de validité résiduaire des souscriptions d'au moins 10 ans pour les avantages fiscaux liés aux contrats de crédit conclus dans le cadre des ouvertures de crédits à durée indéterminée et des hypothèques pour toutes sommes au cours des dix dernières années de la durée de validité des souscriptions en cours. Le secteur plaide pour une durée de validité de 50 ans, comme en France. Grâce à ce rallongement, la charge administrative et beaucoup de frais supplémentaires à charge du consommateur et de l'entreprise hypothécaire pourraient être évités.

Contrôle a priori de la publicité pour le crédit hypothécaire

La CBFA a déjà développé ce type de système pour les sicav. Il prévoit l'obligation de demander un agrément préalable. Cet agrément est accordé par la CBFA dans les 48 heures. Il permet d'intervenir **préventivement**, ce qui peut constituer un soutien pour les responsables en matière de compliance et de publicité.

Crédit-logement inversé

Au milieu de l'année 2008, l'UPC avait remis au Ministre fédéral pour l'Entreprise une proposition avec un cadre légal pour le crédit logement inversé. Ce produit permet aux particuliers plus âgés et propriétaires de leur logement, **de disposer de la valeur** de cet immeuble comme revenu complémentaire libre d'impôts sans être obligé de vendre le logement ou d'en céder le droit de propriété. De nombreux seniors sont d'ailleurs riches en immobilier mais pauvres en revenus périodiques, comme la pension. Ce produit pourrait certainement répondre aux besoins de ces derniers et constitue donc une des réponses au problème du vieillissement de la population et du rallongement de la durée de vie. En septembre dernier, une **proposition de loi** «instaurant le crédit-pension» a été publiée.

Livre blanc sur le crédit hypothécaire

En 2008, en exécution du **Livre blanc** sur le crédit hypothécaire publié fin 2007, plusieurs consultants de la Commission européenne ont rédigé leur rapport sur des thèmes comme l'octroi de crédits par des institutions autres que des établissements de crédit, les produits equity release et les intermédiaires en crédit hypothécaire, et la Commission européenne elle-même a travaillé à un projet de recommandation portant sur la saisie-exécution immobilière, l'expertise immobilière et la conservation des hypothèques. En 2009, d'autres consultants ont publié des rapports sur l'offre conjointe, les informations précontractuelles, le taux annuel effectif global, le remboursement anticipé, la capacité de remboursement et l'adaptation de la fiche d'information standardisée européenne. Un groupe de travail spécifique a été chargé de produire un rapport sur les centrales de crédit. En 2010, un consultant consacra un rapport aux restrictions prévues par les législations nationales en matière de taux d'intérêt.

Dans l'intervalle, la Commission européenne a publié, le 4 mars 2009, une Communication sur un plan européen pour la relance économique, proposant des mesures à court terme destinées à développer des marchés financiers responsables et fiables. La Commission y prône le principe du **«responsible lending en borrowing»**, dans le cadre duquel un rôle serait réservé aux intermédiaires. Cette Communication a été suivie d'une consultation et, en septembre, d'une audition.

La première impression du secteur était que la Commission européenne avait basculé, au plan stratégique, d'une perspective d'intégration de marché à une perspective d'octroi de crédit responsable, dans le cadre de laquelle le White Paper proprement dit et les études des consultants de la Commission continueraient toutefois de fonder les mesures en matière de crédit hypothécaire. La Commission a cependant fait savoir qu'elle continuerait de se concentrer sur **l'intégration des marchés de crédits hypothécaires**, mais que les moyens à cet effet pourraient évoluer selon les circonstances. La Commission européenne mettrait en veilleuse la problématique du remboursement anticipé qu'elle considérerait auparavant comme l'aspect le plus sensible en matière de crédit hypothécaire.



Développements en matière de crédit hypothécaire

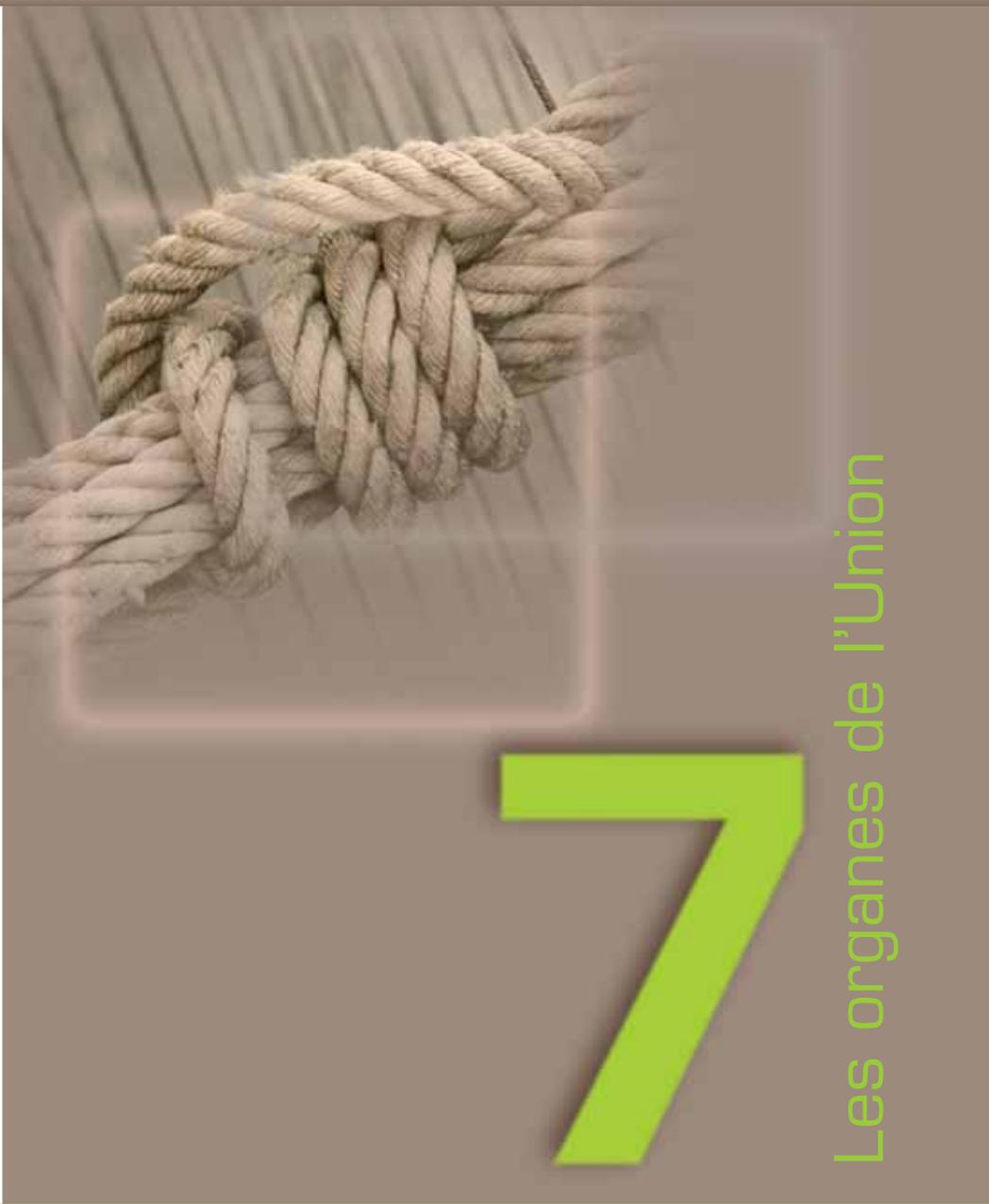
D'une communication, il ressort également que des mesures en matière de précontentieux et contentieux, de même que la prévention de saisie exécutoire sur un bien immobilier, étaient devenus des dossiers prioritaires. La Commission a rédigé un rapport sur les procédures existantes. Cette initiative remplacerait la recommandation proposée en matière de saisie exécutoire, rapport d'expertise et conservations d'hypothèque.

L'avenir nous dira si l'initiative de la Commission européenne a ou non des répercussions sur tous les types de crédits aux particuliers. Début octobre, la Commission européenne a examiné avec les Etats membres les options possibles en matière d'octroi de crédit responsable.

Dans ce contexte, la Fédération Hypothécaire Européenne a publié ses «Responsible Lending Standards». Ce document souligne à l'intention de la Commission européenne combien l'octroi de crédits tel que nous le connaissons en Europe diffère de celui pratiqué aux États-Unis et lui **déconseille dès lors de chercher une solution européenne à des situations typiquement américaines**. En outre, la crise qui a touché l'Europe n'a pas été une crise du crédit mais bien une crise bancaire (de funding). Ce document étudie les **normes appliquées** par les entreprises hypothécaires en Europe en matière d'octroi et de suivi du crédit hypothécaire et propose à la Commission européenne une solution proactive pour fixer rapidement ses options dans un domaine où un cadre clair fait actuellement défaut.

La nouvelle Commission européenne devrait se prononcer dans la plupart des domaines précités, sauf sur les questions liées au précontentieux et au contentieux qui resteraient du ressort de la Commission sortante en raison de l'urgence estimée de la problématique du défaut de paiement. Pour gérer cette problématique qui n'a fait que s'accroître dans le sillage de la crise économique-financière, une «Commission Report on National Best Practices on **Foreclosure Prevention**» doit être constituée d'ici fin 2009. En Belgique aussi, les défauts de paiement et les règlements collectifs de dettes se sont multipliés et cette évolution est liée à **la montée du chômage suite à la crise**.

La Commission européenne est en quête de solutions pour éviter autant que possible la saisie-exécution immobilière, ainsi que de best practices qui doivent permettre aux autorités nationales d'intervenir dans les meilleurs délais pour protéger les consommateurs d'une saisie-exécution immobilière. Elle estime que ce besoin est plus flagrant dans certains Etats membres que dans d'autres. Parmi les solutions, elle envisage notamment une période minimale à respecter par le créancier avant le lancement de la procédure, des procédures de conciliation obligatoires, des modifications de contrat obligatoires, une médiation de dettes, l'interdiction absolue d'instaurer des procédures dans certaines circonstances, le règlement collectif de dettes, etc. La Commission européenne doit être bien consciente que par les choix qu'elle posera, elle risque de toucher à l'essence même de l'octroi de crédit hypothécaire.



Les organes de l'Union

Comité de Direction

Composition du Bureau **

Président	Philippe VAN HELLEMONT , BNP PARIBAS FORTIS
Vice-Présidents	Marianne DELBROUCK , KBC BANK N.V. Rainer STOFFELS , EULER HERMES CREDIT INSURANCE S.A.
Secrétaire du Bureau	Gérald BOGAERT , EUROPABANK N.V.
Trésorier	Joanna VAN BLADEL , DEXIA BANQUE S.A.
Président sortant	Bernard BEYENS , CITIBANK BELGIUM S.A.

Membres **

Luc ADRIAENSSEN, KREFIMA N.V.
Philippe BERNARD, COFIDIS S.A. *
Dominique CHARPENTIER, ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.
Jean Louis DE VALCK, CREDIT AGRICOLE S.A.
Marc DUFOSSET, ETHIAS BANQUE S.A.
Christian GUIRAUD, BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM S.A.
Paul HEYMANS, ALLIANZ BELGIUM S.A.
Patricia OOSTERLYNCK, AXA BANK EUROPE S.A.
Philippe PICRON, ING BELGIQUE S.A. *
Stéphane STIERLI, PSA FINANCE BELUX S.A.

* Membre observateur

** au 31 décembre 2009

Les organes de l'Union



Philippe VAN HELLEMONT,
BNP PARIBAS FORTIS



Luc ADRIAENSSEN,
KREFIMA N.V.



Christian GUIRAUD,
BNP PARIBAS PERSONAL
FINANCE BELGIUM S.A.



Marianne DELBROUCK,
KBC BANK N.V.



Philippe BERNARD,
COFIDIS S.A. *



Paul HEYMANS,
ALLIANZ BELGIUM S.A.



Rainer STOFFELS,
EULER HERMES CREDIT
INSURANCE S.A.



Dominique CHARPENTIER,
ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.



Patricia OOSTERLYNCK,
AXA BANK EUROPE S.A.



Gérald BOGAERT,
EUROPABANK N.V.



Jean Louis DE VALCK,
CREDIT AGRICOLE S.A.



Philippe PICRON,
ING BELGIQUE S.A. *



Joanna VAN BLADEL,
DEXIA BANQUE S.A.



Marc DUFOSSET,
ETHIAS BANQUE S.A.



Stéphane STIERLI,
PSA FINANCE BELUX S.A.



Comité de Direction



Bernard BEYENS,
CITIBANK BELGIUM N.V.

Secrétariat



Piet VAN BAEVEGHEM, Secretary General UPC-BVK
Director Retail Credit FEBELFIN

Jozef T'JAMPENS, Senior Counsel
Sandrine CLERCKX, Senior Counsel
Frans MEEL, Senior Counsel
Christa VANHOUTTE, Assistant

Rue d'Arlon 82, 1040 BRUXELLES
Tél. 02/507 68 11 - Fax 02/507 69 92
<http://www.upc-bvk.be>
upc-bvk@febelfin.be

Commissions techniques

COMMISSION JURIDIQUE

Président	M. E. MESSELY (DEXIA BANQUE) (jusqu'en juin)
Vice-Président	M. A. SENEAL (CREDIT AGRICOLE)
Membres effectifs	Suppléants
M. R. BISCARI	M. S. VERMEIRE
Mme. S. BONGARD	
Mme Ch. BONNAMI	
M. B. BOONE	
Mme S. DAUSSOGNE	Mme S. DEPOORTERE
M. T. DEBOOSER	
Mme A.F. FAUVILLE	
M. T. GENARD	
Mme Y. HOORNAERT	M. Th. MANIQUET
M. Ch. LIZEE	
M. Ch. LUZZI	
M. G. PASTORET	Mme N. VAN PETEGEM
M. L. PLUYMERS	
M. K. ROMAINVILLE	
M. B. SEGHERS	M. F. VAN DER HERTEN
Mme F. SEGHERS	
M. A. SENEAL	
M. J. TORFS	
Mme H. VAN LOOK	
M. J. VERLAET	

Entreprises

ING BELGIQUE
EUROPABANK
DEXIA BANQUE
SAINT-BRICE
BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM
SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX
RECORD BANK
BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM
BNP PARIBAS FORTIS
CITIBANK BELGIUM
COFIDIS
EULER HERMES CREDIT INSURANCE
ALLIANZ BELGIUM
ATRADIUS CREDIT INSURANCE
KBC BANK
BANK J. VAN BREDA & Co
CREDIT AGRICOLE
CENTEA
AXA BANK EUROPE
KREFIMA

COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIERES ET ECONOMIQUES

Président	M. J.L. DE VALCK (CREDIT AGRICOLE)	
Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
M. A. BLOMMAERT		COFIDIS
M. G. BOURLART		ING BELGIQUE
M. F. CLAERHOUT		BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM
M. G. de BIE		CITIBANK
M. J. DECLEYN		ATRADIUS INSURANCE
M. A. DE JONGHE		ING BELGIQUE
M. J.L. DE VALCK		CREDIT AGRICOLE
M. W. GEUENS		CENTEA
Mme G. GOBLET		ATRADIUS INSURANCE
Mme A. GOSSIA		BNP PARIBAS FORTIS
M. X. JADOUL		ETHIAS BANQUE
M. L. JANSSENS		EUROPABANK
M. E. LEFEBVRE		ALPHA CREDIT
M. Ch. MANNAERT		RECORD BANK
M. A. MERTENS		AXA BANK EUROPE
M. S. MEURISSE		CREDIBE
Mme V. MEYNEN	M. F. FIGLAK	DEXIA BANQUE
M. R. PILATE		BNP PARIBAS FORTIS
M. M. SMET		ALPHA CREDIT
Mme S. VAN DOOREN		BNP PARIBAS FORTIS
M. R. VANDYCK	Mme M. STIENS	KBC BANK
M. J. VAN HEMELRYCK		KREFIMA

COMMISSION CREDIT HYPOTHECAIRE

Président M. P. HEYMANS (ALLIANZ BELGIUM)
 Vice-Président M. Ph. D'HAEN (CREDIBE)

Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
M. H. BEKAERT Mme. S. BONGARD M. Ch. BONNAMI M. G. BOURLART	M. F. DE NIL Mme Ch. DE BRABANDERE et M. J. VANDENBROUCKE	AG INSURANCE EUROPABANK DEXIA BANQUE
Mme F. COULON M. Ch. DE BIE M. Ph. DEMAZY M. E. DESNYDER Mme M. DETHISE M. Ph. D'HAEN M. P. HEYMANS Mme Y. HOORNAERT M. X. JADOUL M. Ph. SEYNAEVE M. J. TORFS M. F. VAN DER HERTEN M. G. VAN DE WALLE Mme H. VAN LOOK Mme M. VOUNCKX	M. Ch. VANDENDORPE Mme M. DIGNEFFE M. Th. MANIQUET M. E. CASIER M. B. SEGHERS Mme T. HUYLEBROECK M. R. PILATE	ING BELGIQUE CREDIT AGRICOLE DELTA LLOYD BANK ELANTIS ASSURALIA DEXIA BANQUE CREDIBE ALLIANZ BELGIUM BNP PARIBAS FORTIS ETHIAS BANQUE RECORD BANK CENTEA KBC BANK KREFIMA AXA BANK EUROPE BNP PARIBAS FORTIS

COMMISSION FINANCEMENT AUTOMOBILE

Président M. S. STIERLI (PSA FINANCE BELUX)

Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
M. M. ANDRIES M. D. BAELE Mme A. BEYENS		GENERAL MOTORS RECORD BANK MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICES BELUX FCE BANK VOLKSWAGEN BANK BNP PARIBAS FORTIS DEXIA BANQUE ALPHA CREDIT / NISSAN FINANCE BELGIUM AXA BANK EUROPE EB-LEASE EULER HERMES CREDIT INSURANCE BANQUE CPH BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM PSA FINANCE BELUX BMW FINANCIAL SERVICES ATRADIUS CREDIT INSURANCE
M. W. CEULEMANS Mme M. DEJONGHE Mme M. DELBECQUE M. F. FIGLAK M. R. GOEMAERE		
Mme T. HUYLEBROECK M. L. JANSSENS M. B. LENS		
M. B. PICOU M. U. SETTI		
M. S. STIERLI Mme A. STRUYF M. D. VANDE PUTTE		

COMMISSION INTERMEDIAIRES

Président M. L. ADRIAENSSEN (KREFIMA)

Membres effectifs	Suppléants	Entreprises	Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
M. L. ADRIAENSSEN M. P. AESSELOOS	M. E. VAN DER STRATEN	KREFIMA SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX	M. I. VAN BULCK M. D. VANDE PUTTE		FEBELFIN ATRADIUS CREDIT INSURANCE
M. J. ANTOINE M. B. BEYENS Mme Ch. BONNAMI M. J. DANIELS Mme S. DAUSSOGNE		DEXIA BANQUE CITIBANK DEXIA BANQUE AXA BANK EUROPE BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM	M. P. VANMEERBEECK Mme. H. VAN NIJVERSEEL M. J. VERHELST M. J. VERHEYDEN M. J. VERLAET		KREFIMA CREDIMO CREDIBE AXA BANK EUROPE KREFIMA
Mme K. DE BEER M. D. DE CONINCK M. I. DEMUYNCK M. I. DE REUCK M. R. D'HONT Mme. M. DIGNEFFE M. Th. GENARD		BNP PARIBAS FORTIS CREDIT AGRICOLE RECORD BANK DEXIA BANQUE EUROPABANK ELANTIS BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM			
M. G. GOOSSENS M. M. HENAU M. P. HEYMANS M. L. JANSSENS M. M. PIENS M. Ph. SAVELKOUL M. R. STOFFELS		CENTEA CITIBANK ALLIANZ BELGIUM EUROPABANK GOFFIN BANK GOFFIN BANK EULER HERMES CREDIT INSURANCE			

LISTE DES MEMBRES au 31 décembre 2009

AG INSURANCE S.A.
ALLIANZ BELGIUM S.A.
ALPHA CARD S.C.R.L.
ALPHA CREDIT S.A.
AMERICAN EXPRESS INTERNATIONAL Inc.
ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.
AUXIFINA S.A.
AXA BANK EUROPE S.A.
BANK J. VAN BREDA & Co N.V.
BANQUE CPH S.C.R.L.
BANQUE DEGROOF S.A.
BANQUE DE LA POSTE S.A.
BANQUE DELEN & de SCHAETZEN S.A.
BCC CORPORATE S.A.
BHW BAUSPARKASSE A.G.
BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM N.V.
BNP PARIBAS FORTIS
BNP PARIBAS LEASE GROUP S.A.
BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM S.A.
CBC BANQUE S.A.
CENTEA N.V.
CITIBANK BELGIUM S.A.
COFIDIS S.A.
CREDIBE S.A.
CREDIMO N.V.
CREDIT AGRICOLE S.A.
DELTA LLOYD BANK N.V.
DEXIA BANQUE S.A.
DHB BANK N.V.
EB-LEASE N.V.
ELANTIS S.A.

EOS AREMAS BELGIUM S.A.
ETHIAS BANQUE S.A.
EULER HERMES CREDIT INSURANCE S.A.
EUROPABANK N.V.
FCE BANK plc
FIDUSUD S.A.
FIMASER S.A.
FONDS DU LOGEMENT WALLON S.C.
GENERAL MOTORS ACCEPTANCE CORPORATION, CONTINENTAL
GOFFIN BANK N.V.
HOIST KREDIT AB
ING BELGIQUE S.A.
KBC BANK N.V.
KBC PINTO SYSTEMS S.A.
KREFIMA N.V.
L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.
MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICES BELUX N.V.
NEOFIN N.V.
NISSAN FINANCE BELGIUM S.A.
PSA FINANCE BELUX S.A.
P&V ASSURANCES S.C.
RECORD BANK S.A.
RECORD CREDIT SERVICES S.C.R.L.
SAINT-BRICE S.A.
SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX B.V.
SOCIETE PATRONALE HYPOTHECAIRE S.A.
VAN BREDA CAR FINANCE N.V.
VDK SPAARBANK N.V.
VIVIUM S.A.
VOLKSWAGEN BANK GMBH



UPC

Union Professionnelle du Crédit

RAPPORT ANNUEL
2009