

Union Professionnelle du Crédit





Union Professionnelle du Crédit

RAPPORT ANNUEL
2010



1	L'Union Professionnelle du Crédit _____	5
	Un interlocuteur représentatif et spécialisé _____	5
	Réforme en cours _____	6
	Les membres de l'UPC _____	6
	L'évolution du membership _____	6
	Le service aux membres : un carrefour pour le secteur financier _____	7
	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 de l'activité de crédit et les montants moyens _____	17
	Ventilation de la production selon l'affectation _____	21
	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

Table des matières


4

Développements en matière de crédit à la consommation	27
Réforme de la législation en matière de crédit à la consommation	27
Une réforme en profondeur de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation	27
Une réforme qui excède la portée de la Directive européenne	28
Une réforme qui se prolonge dans les mesures d'exécution de la loi	29
Conclusion	30


5

Développements en matière de crédit hypothécaire	31
Peu de raison de toucher à la réglementation sur le crédit hypothécaire	31
Fiscalité des contrats de crédit et durée de validité de l'inscription hypothécaire	32
Nécessité de prolonger la durée de validité de l'inscription hypothécaire	33
La loi relative aux copropriétés tient compte des intérêts des entreprises hypothécaires	33
La loi sur la vente publique prévoit une simplification bienvenue	33
Un effort conjoint des notaires et des entreprises hypothécaires en vue de renforcer la capacité financière du candidat emprunteur	34
Assurances de solde restant dû et personnes à risque	
- Une loi peu cohérente même si elle part d'une bonne intention	34
La Commission européenne s'exprime	34
Législation connexe	35
La loi sur les pratiques du marché	35
Fichier central des avis de saisie	35


6

Les organes de l'Union	37
Le Comité de Direction	37
Le Secrétariat	38
Les commissions techniques	40
Liste des membres	43



Présentation de l'Union Professionnelle du Crédit

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**.

Réforme en cours

Après la modification formelle des statuts de Febelfin fin 2009, ces changements se sont concrétisés en 2010. La fédération a subi une restructuration interne. Sous la direction de l'administrateur délégué, assisté par le directeur général et le secrétaire général, trois business lines (Commercial Banking - Financial Markets & Infrastructure - Asset Management & Private Banking) et trois support lines (Risk Affairs - Social Affairs & Training – Economic Affairs) ont été mises en place. Le secrétaire général de l'UPC a été nommé Director Commercial Banking.

Même si l'organisation de sa structure interne est restée autonome, l'UPC a très logiquement rejoint la business line Commercial Banking. Pour chaque business line et support line, un comité Level I a également été créé, composé de représentants des membres à un niveau élevé. Ainsi, fin 2010 s'est créé le Comité Commercial Banking sous la présidence de M. Danny De Raymaecker (KBC Bank). L'organe décisionnel de l'UPC est assimilé à un comité Level II. Les commissions techniques de l'UPC sont des comités Level III.

Cette restructuration renforcera encore la cohésion de la collaboration sous l'égide de Febelfin et permettra à l'UPC d'optimiser la réalisation de ses missions.

Fin 2010, les statuts de l'UPC ont eux aussi été modifiés. Le Comité de Direction de l'UPC, dorénavant appelé Conseil d'Administration, sera spécifiquement chargé, à partir de 2011, de la politique stratégique globale destinée à mener à bien les objectifs de l'Association. Le Bureau, élargi à 8 membres maximum, aura notamment pour mission de mettre en oeuvre les décisions stratégiques prises par le Conseil d'Administration ainsi que la gestion journalière de l'Association.

Les membres de l'UPC

Les **59 membres de l'UPC** (au 31 décembre 2010) 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 accreditives et de cartes de crédit.

L'évolution du membership

Nouveau membre :

- INTERNATIONAL CARD SERVICES BV

Ont mis un terme à leur affiliation :

- NISSAN FINANCE BELGIUM S.A. (absorption par ALPHA CREDIT S.A.)
- VIVIUM S.A. (arrêt de son portefeuille hypothécaire)
- NEOFIN S.A. (retrait d'agrément)

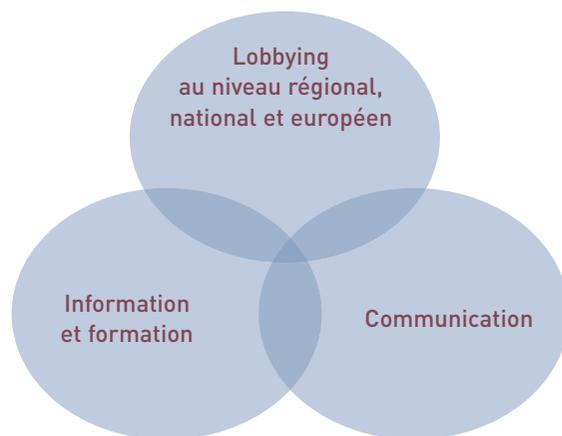
Par ailleurs, des modifications sont intervenues dans certaines dénominations :

SOCIETE PATRONALE HYPOTHECAIRE S.A. est devenue PATRONALE LIFE S.A.;
KBC PINTO SYSTEMS S.A. est devenue KBC CONSUMER FINANCE 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 :



A. 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 ?

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 2010, une large documentation a été diffusée concernant les matières techniques particulièrement intéressantes pour le secteur du crédit à la consommation et du crédit hypothécaire (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. Depuis 2009, le développement d'un nouveau «baromètre du crédit» se poursuit. 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 mises à la disposition des membres une fois par an.

COMMENT ?

1. Flashs UPC

Via l'envoi des flashs 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 flashs sont une source d'information particulièrement appréciée par les membres.

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, ainsi que des statistiques détaillées et toute autre information utile.

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

Le 22 juin s'est tenu un Workshop consacré à la modification de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation. De nombreuses questions concernant la nouvelle loi sur le crédit à la consommation et posées par les membres dans les semaines précédentes y ont été traitées plus en profondeur.

La journée d'étude annuelle a été organisée le 19 octobre à l'auditorium de la BNB. Cette année, une attention toute particulière a été accordée à la nouvelle loi en matière de crédit à la consommation.

Les sujets suivants ont été abordés :

- l'analyse des évolutions les plus récentes du marché pour les crédits aux particuliers a débuté cette journée d'étude;
- la valeur indicative des dettes GSM comme précurseur de possibles dettes de crédit;
- la date d'entrée en vigueur du fonctionnement du Fichier Central des avis de saisie, de délégation, de cession et de règlement collectif de dettes;
- l'agenda européen en matière de «Responsible Lending & Borrowing»;
- les prévisions économiques du secteur du crédit en Belgique;
- la loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation et ses projets d'arrêtés royaux.



B. Lobbying au niveau régional, fédéral et européen

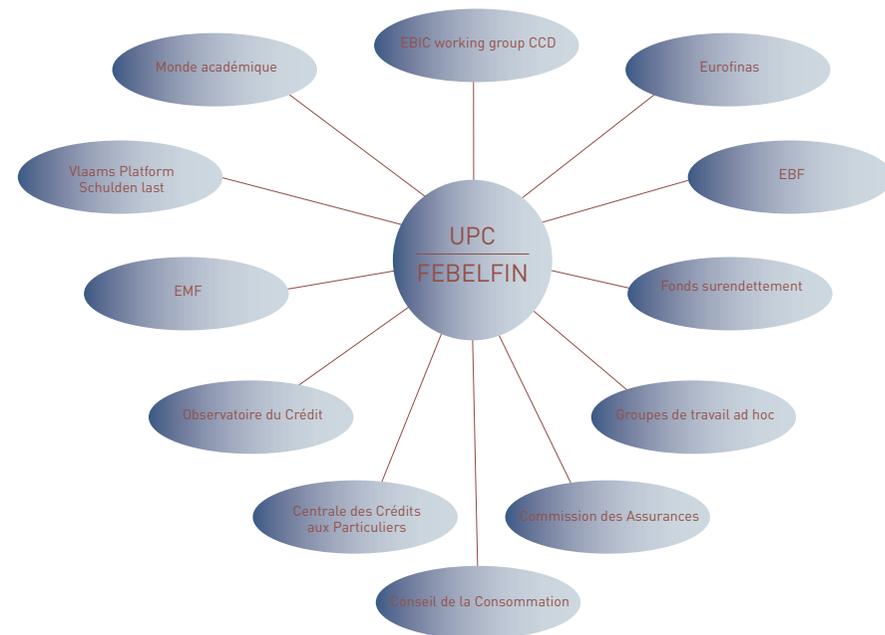
L'UPC est un interlocuteur reconnu auprès des autorités politiques et de contrôle, des autres associations et fédérations professionnelles du secteur financier, des organisations de consommateurs et autres intéressés.

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. 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, elle est représentée au sein du Conseil d'Administration de l'ASBL Observatoire du Crédit et de l'Endettement et elle participe au 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.



Présentation de l'Union Professionnelle du Crédit

C. 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. Via le porte-parole de Febelfin, Madame Pamela Renders, l'UPC demeure un interlocuteur stable, capable de commenter les matières sectorielles, à la radio, à la télévision, ainsi que dans la presse écrite.

Site Internet

Communiqués de presse

Conférences de presse

Commentaires (Radio, TV, journaux)

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.

Le service au consommateur : crédit responsable

En 2009, un nouveau code de conduite pour l'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 d'un éventuel retard de paiement. L'objectif est d'informer et d'accompagner les clients sans équivoque possible, d'examiner leur solvabilité et d'éviter et 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 à stimuler en permanence ses membres, par le biais des organes de concertation et de décision afin de mettre en œuvre le code.



Rapport du Président du Comité de Direction

Bien que l'année 2010 ne marque pas encore la fin de la crise économique mondiale amorcée voici 2 ans, force est de constater que le marché du crédit aux particuliers en Belgique ne s'est pas trop mal comporté surtout au niveau des crédits hypothécaires dont la production en volume et en valeur est en nette hausse par rapport à 2009.

Cette croissance, dont on ne peut que se réjouir, est notamment favorisée par la baisse constante des taux qui a poussé de nombreux candidats acheteurs à franchir le pas cette année.

Si les perspectives du marché hypothécaire sont plutôt positives, il convient cependant de tempérer les idées reçues selon lesquelles les prêteurs ne répercuteraient pas suffisamment la baisse des taux vers les clients mais engrangeraient des marges de profit en hausse continue.

Réduire la comparaison des tarifs hypothécaires aux taux des OLO à 10 ans est une vision simpliste des choses qui ne prend pas en compte l'intégralité des coûts dont doivent tenir compte les prêteurs dans le calcul de leur marge, tels que la prime de liquidité (en hausse depuis la crise), les coûts des «caps», le coût réel du remboursement anticipé par rapport à l'indemnité de remploi largement insuffisante, le coût du risque ainsi que les coûts de vente et de gestion du produit.

Malgré les turbulences qui agitent le monde politique belge, le parlement a pu voter «in extremis» avant la fin de la législature, **la modification de la loi sur le crédit à la consommation**, transposant ainsi dans notre droit national les dispositions de la directive européenne datant de 2008.

L'objectif poursuivi par la Commission européenne au travers de cette directive vise à créer un véritable marché commun du crédit à la consommation en éliminant au maximum les distorsions de concurrence entre prêteurs des Etats membres de manière à favoriser la croissance des crédits transfrontaliers. C'est ainsi que la directive européenne prévoit une **harmonisation maximale ciblée** sur certains thèmes-clés du crédit à la consommation. Le législateur national ne dispose d'aucune marge de manœuvre sur ces matières-clés dont il est tenu de transposer les dispositions harmonisées telles qu'elles.



Rapport du Président du Comité de Direction

Hélas, les domaines où l'harmonisation maximale est prévue sont restreints, laissant ainsi toute latitude aux Etats membres pour aller plus loin que la directive dans les matières qui ne sont pas soumises à l'harmonisation. **Ce que le législateur belge n'a pas manqué de faire en renforçant les obligations des prêteurs et en multipliant les interdictions sous le prétexte d'une meilleure protection du consommateur le plus vulnérable.**

Cela étant, **il est regrettable que non seulement la directive ne remplisse pas son objectif** premier d'ouverture et de développement du marché du crédit à la consommation au sein de l'Europe, mais il est tout aussi déplorable de constater que la transposition de cette directive ait abouti chez nous à **une législation encore plus contraignante et plus lourde**, qui entrave considérablement les activités des acteurs financiers établis (ou qui songeraient à s'établir) en Belgique.

Il est dommage que nos autorités n'aient pas saisi l'occasion de la directive pour **repenser fondamentalement la finalité de la réglementation belge** sur le crédit à la consommation, qui doit avoir pour objectif de favoriser le bon fonctionnement du marché du crédit tout en protégeant de manière ciblée le consommateur moyen. Cette vision impliquait évidemment une remise en question des restrictions, interdictions et sanctions qui caractérisent notre réglementation pour élaborer un système plus équilibré et plus équitable pour tous les acteurs concernés, consommateurs et prêteurs.

Mais voilà : la loi nouvelle a pris un chemin inverse qui aboutit finalement à **une «sur-protection» du consommateur et à un renforcement des obligations à charge des prêteurs.**

Les nouveaux textes de loi sont entrés en vigueur le 1^{er} décembre 2010 et **le secteur a investi des sommes considérables et dépensé des trésors d'énergie** pour réaliser à temps les ajustements nécessaires à ses contrats, ses systèmes informatiques et ses processus d'octroi et de gestion des crédits.

L'avenir nous dira si cette réforme contribuera au développement du marché transfrontalier du crédit à la consommation.

Au niveau européen, nous espérons vivement que la Commission ne prendra **pas la même voie minimaliste en matière hypothécaire** et qu'elle s'attachera à une harmonisation la plus complète possible des principes qui régissent les crédits hypothécaires, dont le marché transfrontalier demeure jusqu'ici pratiquement inexistant et impraticable.

Notre association professionnelle continue à porter une attention toute particulière au thème du **«crédit responsable»**, mieux concrétisé auprès de la Commission Européenne sous le vocable **«Responsible Lending and Borrowing»**.

Notre préoccupation dans ce domaine se traduit par des engagements concrets et des initiatives précises qui visent à restaurer la confiance du consommateur vis-à-vis des acteurs financiers.

Ainsi, la mise en œuvre de notre **code de conduite pour un octroi de crédit responsable** dans le quotidien de nos entreprises permet d'informer et d'accompagner le particulier en toute transparence dans ses relations avec son prêteur.

Ce code a reçu une large diffusion dans les points de vente de nos membres, en ce compris chez les intermédiaires qui travaillent avec nos membres. Nos organes de concertation et de décision veillent à stimuler la promotion et l'application permanente du code par nos membres.

Le souci du crédit responsable implique entre autres l'information la plus complète possible sur la situation financière du demandeur. C'est la raison pour laquelle notre Union plaide depuis de nombreuses années pour un **élargissement des données contenues dans la Centrale des Crédits aux Particuliers** à certaines dettes «non-financières».

L'analyse des dossiers de règlement collectif de dettes faite tant par l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement que par le Vlaams Centrum Schuldbemiddeling établit qu'un consommateur sur trois en règlement collectif n'a aucune dette financière, mais est confronté avec un arriéré important envers les compagnies de téléphone et/ou les fournisseurs d'énergie. Nos membres applaudissent ainsi l'initiative prise par les Ministres de Tutelle d'examiner la question d'un élargissement de la Centrale des Crédits aux Particuliers aux données des impayés du secteur télécom.



Espérons que cette mesure se concrétise rapidement et soit complétée par d'autres initiatives dans le même sens.

La priorité que le secteur accorde au crédit responsable se manifeste également à travers le soutien que notre Union apporte au **développement d'un cadre prudentiel du statut des intermédiaires en crédit hypothécaire**. Nous pensons qu'une réglementation, en la matière avec des critères minima de compétence professionnelle des intermédiaires, constitue une priorité pour la protection du consommateur qui contracte un prêt hypothécaire. Nous rejoignons, dans ses grands principes, la proposition que la Commission Européenne a fait en ce sens dans son «Working Paper» sur le crédit responsable.

Et puisque la CBFA deviendrait l'organe unique chargé des agréments du contrôle de tous les opérateurs financiers en Belgique, nous apportons notre soutien actif et notre collaboration à l'actualisation de l'avant-projet de loi que la CBFA a rédigé en la matière voici plus de trois ans.

En ce qui concerne le domaine hypothécaire, l'idée de définir **une réglementation protectrice des consommateurs commune au crédit à la consommation et au crédit hypothécaire inquiète et préoccupe le secteur** qui ne partage pas du tout la vision des auteurs de cette proposition. Le crédit hypothécaire se distingue fondamentalement du crédit à la consommation en ce sens que le citoyen lui-même envisage **le crédit-logement comme un investissement et une épargne à long terme**, et non comme un crédit. A travers les différents subsides qu'elles octroient au crédit-logement, nos autorités reconnaissent et admettent les différences de conception entre le crédit hypothécaire et le crédit à la consommation. Même l'Europe n'envisage à aucun moment de regrouper ces deux matières et continue à œuvrer à travers la scission des deux réglementations.

Observons par ailleurs que **les prêteurs hypothécaires travaillent déjà dans un cadre qui régleme un grand nombre d'aspects sensibles** tels que la prévention du surendettement, la protection de la vie privée, la publicité, la concurrence loyale et la tarification correcte du produit.

Rappelons enfin que les prêteurs hypothécaires adoptent déjà, à travers leur **code de**

conduite, les mesures adéquates et pertinentes destinées à informer le consommateur, à analyser sa capacité de remboursement, à prévenir des problèmes de remboursement et s'il s'en produisaient, à aider le consommateur à les solutionner dans le respect de ses droits.

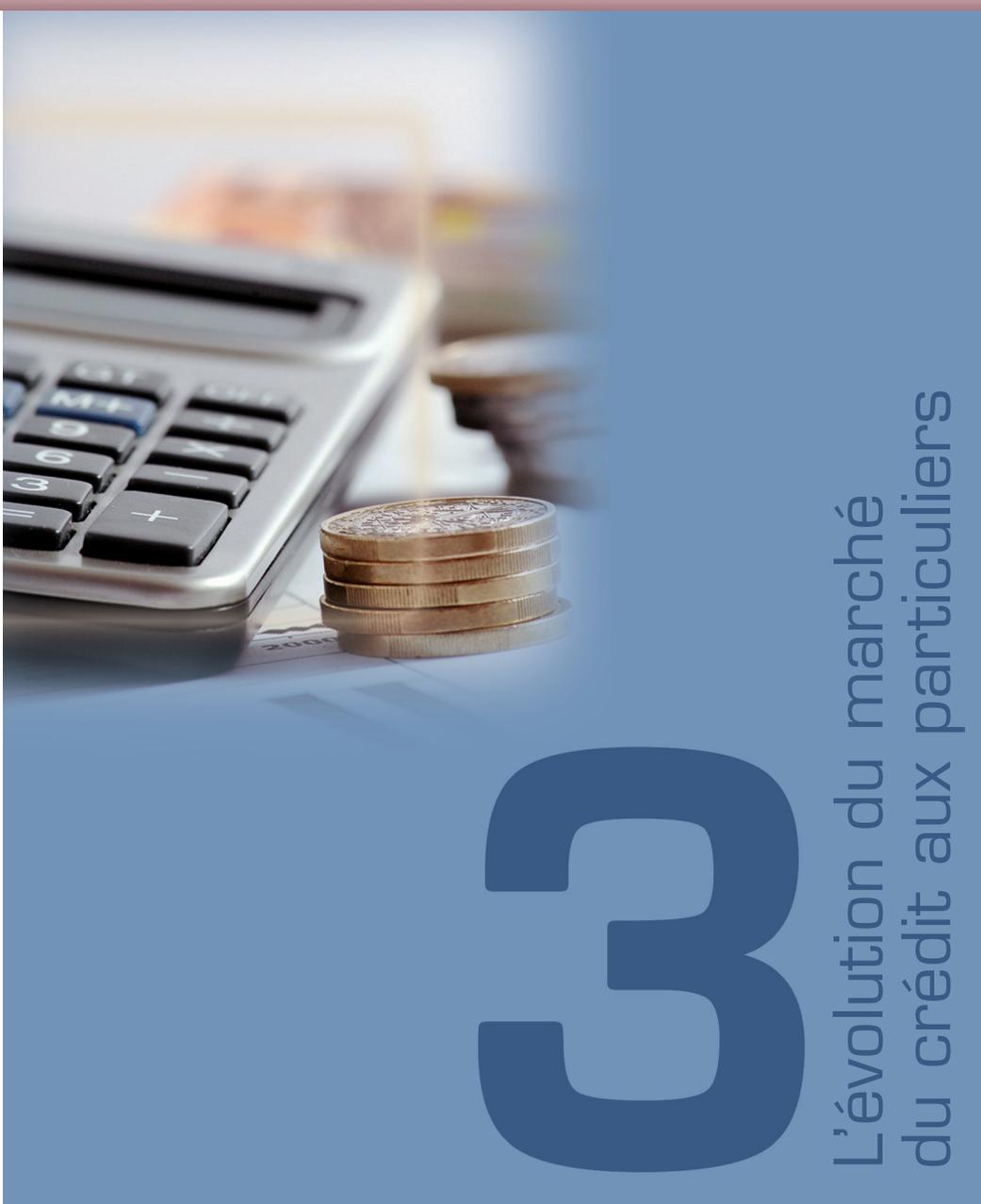
En guise de conclusion, nous rappelons nos engagements de nous préoccuper du client et de l'aider à prendre une décision éclairée sur base de l'ensemble des informations et des explications que nous lui fournirons sur le crédit proposé et adapté à ses besoins. **Il est de l'intérêt commun du secteur et du consommateur de promouvoir le crédit responsable qui, en outre, apporte sa valeur ajoutée à notre économie.**

A la mi-août, notre Secrétaire Général, Piet Van Baeveghem, au service de l'UPC depuis le 2 mai 2007, a pris la décision de quitter sa fonction pour un nouveau défi. Je remercie Piet Van Baeveghem pour sa précieuse collaboration à de nombreux dossiers et lui souhaite plein succès pour ce nouveau défi. Le 1^{er} novembre, Ivo Van Bulck a été nommé à la fonction de Secrétaire Général. Je remercie tout particulièrement Ivo pour son rapide investissement dans les dossiers, mais également toute l'équipe, Christa Vanhoutte, Sandrine Clerckx, Frans Meel et Jo T'Jampens pour leur dévouement, leur disponibilité et leur efficacité précieuses et indispensables à la réalisation de notre mission et de nos objectifs.



MARIANNE DELBROUCK
Présidente du Comité de Direction





3

L'évolution du marché
du crédit aux particuliers

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

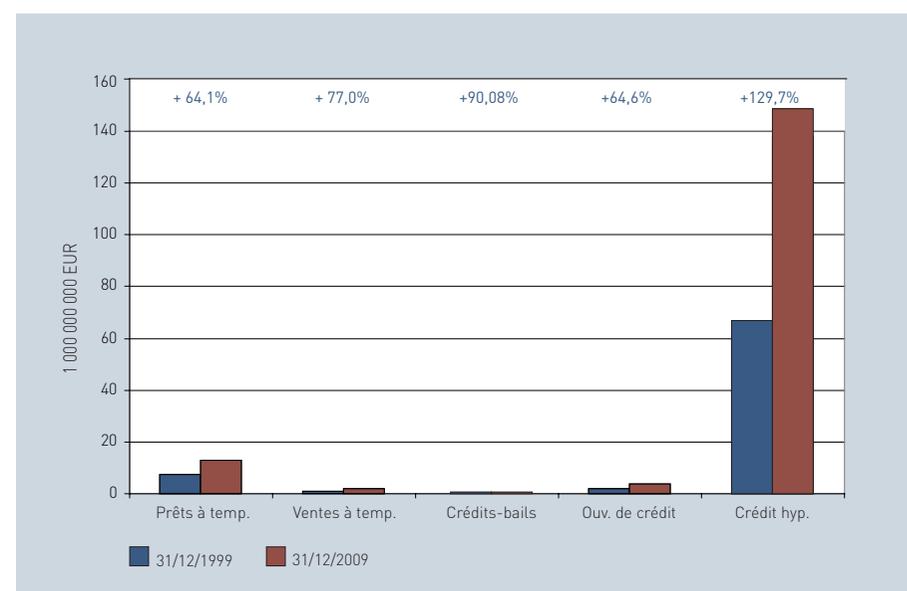
Mise en perspective

Fin 2009, on dénombrait en Belgique un encours de **8,1 millions de contrats de crédit souscrits** par des particuliers, crédits à la consommation et crédits hypothécaires confondus. Un peu plus de **56,8% de la population adulte** a ainsi eu recours à au moins un crédit à la consommation ou hypothécaire. Ceci représente une hausse de 4,5% depuis 2003. Ce chiffre s'élève à près de 80% pour le groupe des 35-44 ans. Si ce pourcentage reste élevé, il est toutefois inférieur à celui enregistré en 2007 (81,5%).

Graphique 1

SOURCE : NBB, 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 (152 milliards fin 2009) est huit fois plus important que celui en crédits à la consommation (19,8 milliards). A noter également que la croissance du crédit hypothécaire (+130% sur 10 ans) représente le double de celle du crédit à la consommation (+65%). Pour mémoire, l'inflation sur la même période s'est élevée à quelque 22,5%.

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. Les chiffres de l'année écoulée ne manqueront pas de confirmer que le crédit a contribué à soutenir l'économie en ces temps difficiles, tant sur le marché du logement qu'en ce qui concerne les ventes de véhicules neufs.

Graphique 2

SOURCE : EUROPEAN CREDIT RESEARCH INSTITUTE (ECRI)

Encours du crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel



Néanmoins, il faut reconnaître que la Belgique est loin de soutenir 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, le montant du crédit par habitant est actuellement inférieur à celui enregistré dans un grand nombre des pays de l'Europe des 15. Une comparaison européenne sur la base de l'encours de crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel amène à constater que la Belgique demeure bien en deçà de la moyenne européenne.

La législation belge est l'une des plus contraignantes d'Europe et a encore été renforcée par la loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, entrée en vigueur le 1^{er} décembre 2010. Le secteur a toujours été et reste favorable à une protection adéquate de l'emprunteur. Il faut toutefois veiller à ce que la réglementation en matière d'octroi de crédit responsable n'entraîne pas de répercussions négatives sur l'économie.



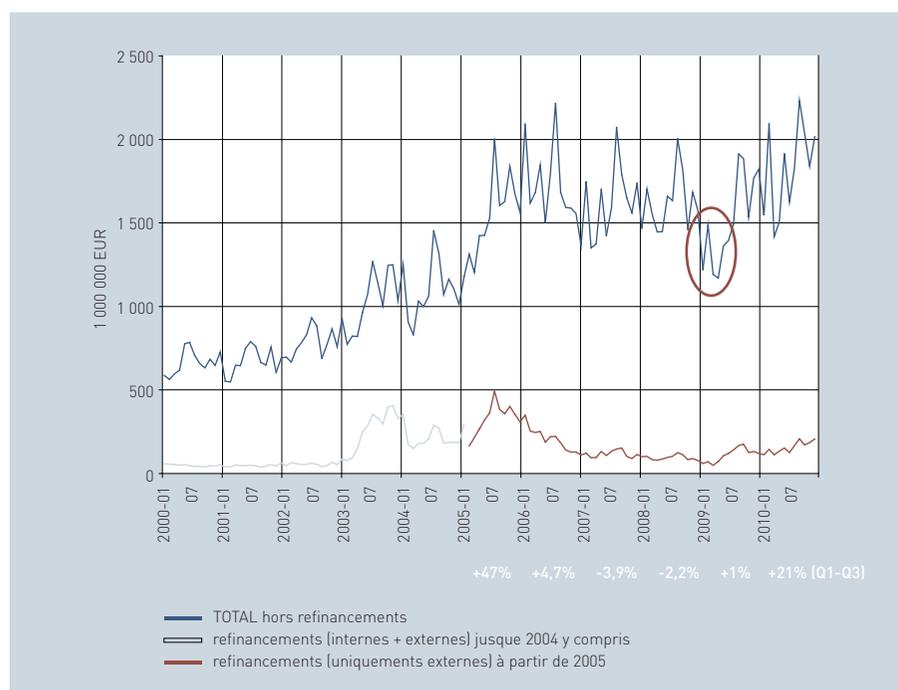
Le marché du crédit hypothécaire

Evolution de l'activité de crédit et les montants moyens

Graphique 1

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

Production – refinancements versus réalisations hors refinancements (en millions d'EUR) – évolution par rapport à l'année précédente



Pour que les chiffres reflètent correctement l'évolution du marché du crédit hypothécaire, il est préférable d'extraire de la production les **refinancements**, comme c'est le cas dans le graphique 1. Depuis 2005, où 1 opération sur 2 correspondait à un refinancement, l'importance des refinancements n'a cessé de s'amenuiser, pour ne plus représenter qu'une

opération sur 10 en 2008. Suite à la baisse marquée des taux d'intérêt, les refinancements ont à nouveau légèrement progressé en 2009 (1 opération sur 7). Cette situation est restée la même durant les trois premiers trimestres de 2010.

Après une année exceptionnelle en 2005, avec une progression de 47% de la valeur de la production 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, et 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 durant les 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. L'année 2009 a débuté par un 1^{er} trimestre très médiocre, mais grâce à une amélioration progressive au cours des trimestres suivants, l'année a pu se clôturer sur des chiffres positifs, avec une progression de 1% par rapport à 2008. Durant les trois premiers trimestres de 2010, on a pu renouer avec des chiffres de croissance doubles par rapport aux trimestres correspondants de 2009.

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 2009	-7,64%	-16,37%
Q 2 2009	-0,71%	-9,39%
Q 3 2009	+12,17%	+4,52%
Q 4 2009	+35,30%	+27,61%
Q 1 2010	+25,62%	+30,04%
Q 2 2010	+17,21%	+18,38%
Q 3 2010	+15,07%	+13,65%

La production atteint ainsi un nouveau sommet depuis la très forte croissance des années 2005 et 2006. Le fait que le nombre de demandes de crédit au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres de 2010 dépasse largement celui enregistré durant les trimestres correspondant de 2009 est très prometteur pour l'avenir.

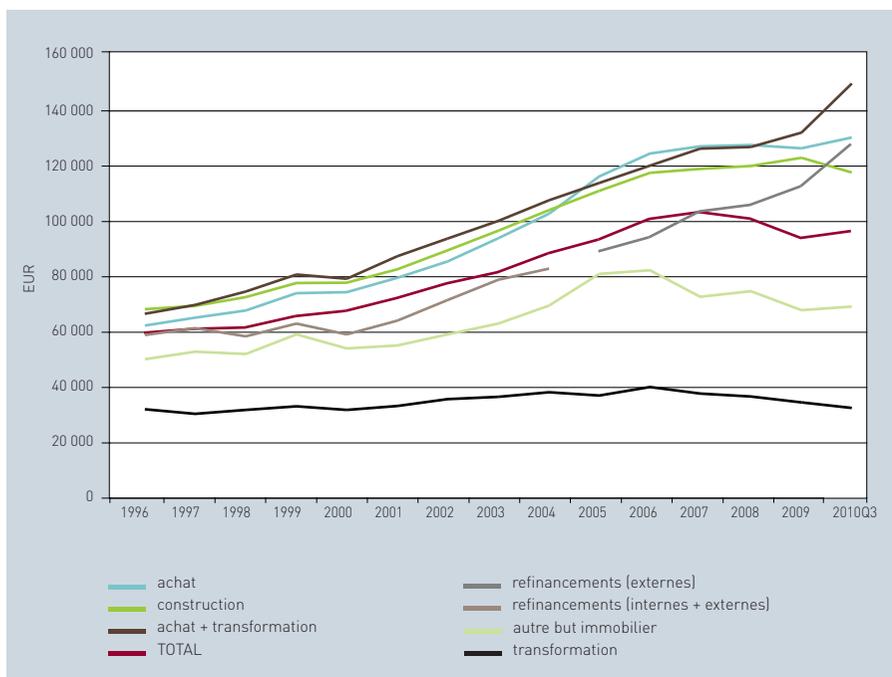
L'évolution du marché du crédit aux particuliers

La hausse de la production en montants observée dans le passé ne s'explique pas tant par l'augmentation du *nombre* de crédits que par celle du *montant moyen* des crédits. En effet, le montant moyen par crédit est, pour l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés, passé d'environ 67.000 euros en 2000 à quelque 95.500 euros à la mi-2010, soit une hausse de 43% (voir graphique 2), avec un pic en 2007, le montant moyen octroyé étant alors de 102.000 euros.

Graphique 2

SOURCE : UPC

Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés

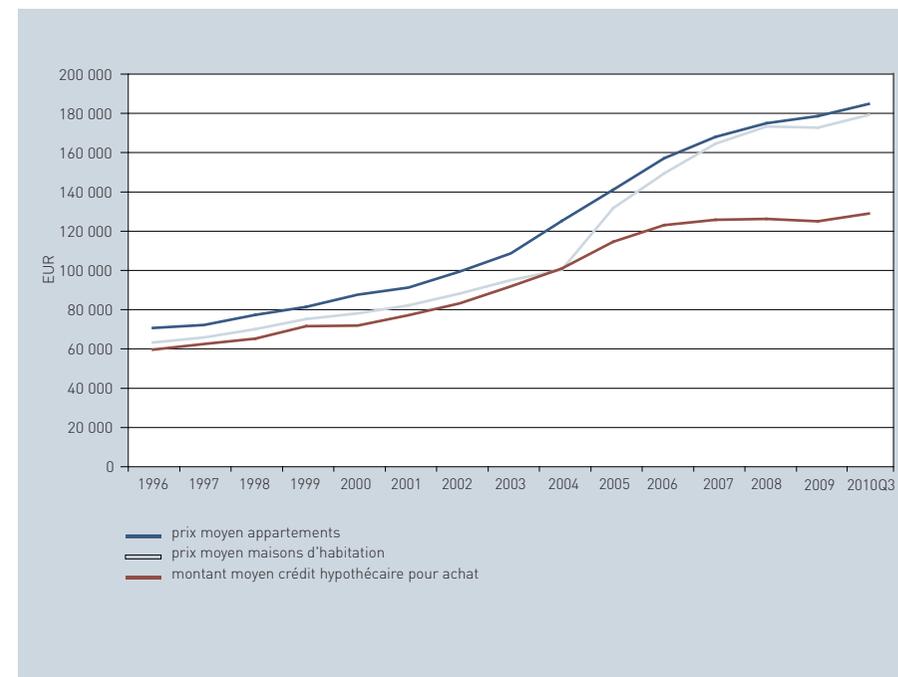


Si, jusqu'en 2006, le montant moyen des crédits pour l'achat d'une habitation suivait de relativement près les prix de l'immobilier (voir graphique 3), cette tendance s'est clairement inversée, alors même que les prix de l'immobilier continuaient de progresser. Les années suivantes, le montant moyen des crédits octroyés pour l'achat d'une habitation a affiché une augmentation de moins en moins forte, pour fluctuer désormais aux alentours de 125.000 euros. En 2010, ce montant a cependant de nouveau augmenté légèrement pour atteindre 129.000 euros.

Graphique 3

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

Marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens





Il est également frappant de constater que la hausse la plus marquée depuis début 2009 a été celle du montant moyen des crédits pour l'achat d'une habitation combiné à des travaux de rénovation, qui est passé de quelque 123.000 euros à près de 149.000 euros durant le troisième trimestre 2010 (voir tableau 2). Le montant moyen des crédits à la rénovation s'est inscrit en léger recul, retombant à un peu moins de 32.000 euros, une tendance qui pourrait s'expliquer par le succès des crédits verts assortis d'une bonification d'intérêt, dont le montant maximum sur une base annuelle est limité à 15.000 euros par emprunteur et par habitation.

Tableau 2

SOURCE : UPC

Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés, répartis selon la destination

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but	Refinancement
2009Q1	122.175	116.343	35.597	122.934	67.686	98.761
2009Q2	124.808	122.347	35.851	125.465	62.017	111.265
2009Q3	128.406	126.247	35.244	134.765	69.196	116.721
2009Q4	125.817	121.542	30.317	139.291	69.965	114.943
2010Q1	126.292	123.395	34.158	145.514	69.407	128.280
2010Q2	129.303	114.910	31.340	147.507	65.636	122.539
2010Q3	129.367	116.768	31.934	148.784	68.438	126.806

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)

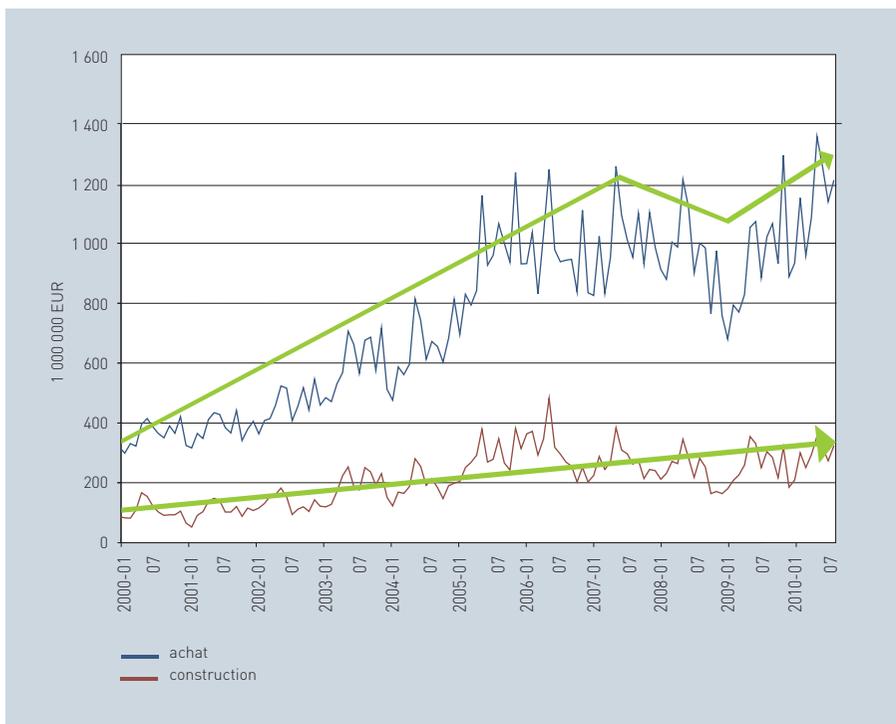
En 2008, sur 10 crédits octroyés, un seul correspondait encore à un refinancement. Mais avec la crise financière, les taux d'intérêt ont enregistré une baisse historique. Courant 2009, le nombre de refinancements a, de ce fait, à nouveau légèrement progressé. Durant les trois premiers trimestres de 2010, le nombre de refinancements est également resté identique, 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, à l'époque où pour ainsi dire une opération sur deux correspondait à un refinancement.

Quant à l'activité « réelle » (hors refinancements) au cours des neuf premiers mois de 2010, il ressort que 56% des montants octroyés étaient destinés à l'achat d'un bien immobilier, contre environ 15% à la construction d'une habitation. Les autres destinations étaient la transformation, liée ou non à un achat (17%), et d'autres finalités immobilières telles 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 (en millions d'euros)**


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, et 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 destinées à stimuler la construction.

Depuis début 2008, la part de marché des crédits de rénovation est en hausse constante : de moins de 20% fin 2007, elle est passée à plus de 30% au 3ème trimestre de 2010 (voir tableau 3). 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 une nouvelle. La part de marché des crédits à la construction demeure stable, aux alentours de 13%.

Tableau 3

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation

CREDIT HYP Ventilation selon la destination	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	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%
2009Q4	56,38%	15,12%	10,79%	7,16%	4,33%	6,23%	100,00%
2010Q1	56,98%	14,49%	9,55%	7,50%	4,08%	7,40%	100,00%
2010Q2	54,99%	15,53%	10,79%	7,05%	3,75%	7,89%	100,00%
2010Q3	55,70%	15,07%	10,27%	6,58%	3,86%	8,51%	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%
2009Q4	40,90%	11,35%	32,47%	4,69%	5,65%	4,94%	100,00%
2010Q1	44,40%	11,56%	27,52%	5,07%	5,78%	5,68%	100,00%
2010Q2	39,60%	12,59%	32,05%	4,45%	5,32%	6,00%	100,00%
2010Q3	40,20%	12,63%	31,60%	4,09%	5,23%	6,26%	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).

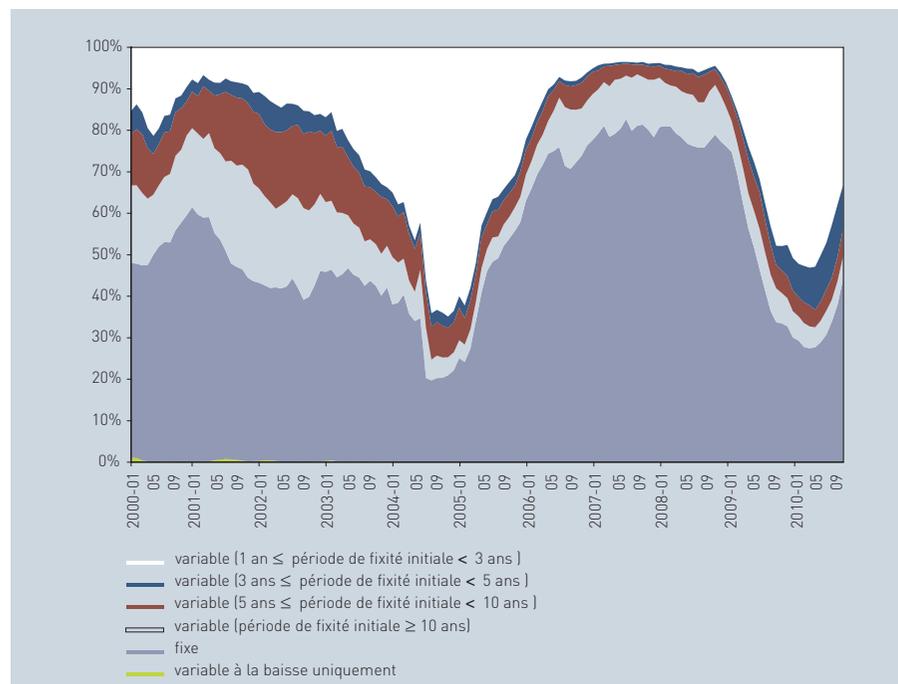
Au cours des années suivantes, la part de marché des taux fixes n'a cessé de décroître, notamment suite à l'évolution de la courbe des taux, ceci au profit des crédits à taux variable annuel, formule adoptée dans deux contrats sur trois en octobre 2004.

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 dépassait 85% en 2007, soit le pourcentage le plus élevé depuis 10 ans. Globalisée avec les crédits assortis d'une période de fixité initiale de 10 ans ou plus, cette part de marché s'élève même à 96% des crédits octroyés. La part de marché des crédits à taux variable annuel a chuté de 50% en 2004 pour ne plus atteindre qu'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 a conservé une grande prépondérance, mais l'on a toutefois observé que la part de marché des nouveaux crédits à taux variable annuel commençait à augmenter, certes modestement (de 1,8% début 2008 à 3,6% fin 2008). Mais depuis 2009, du fait notamment de la faiblesse des taux à court terme et de la baisse des taux variables annuels en découlant, la part de marché des nouveaux crédits à taux variable annuel progresse de manière spectaculaire, passant de ± 13% début 2009 à 46% début 2010. C'est ainsi que la part des crédits à taux variable annuel a dépassé celle des crédits à taux fixe. Cependant, la tendance s'est à nouveau inversée au cours des trimestres suivants. C'est précisément le niveau historiquement bas des taux variables annuels qui a suscité chez les emprunteurs la crainte d'une nouvelle hausse à court ou à moyen terme des indices de référence et les a incité à opter pour la sécurité en privilégiant le taux fixe.

Tableau 4

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 i nitiale >=10 ans)	TOTAL
en montant							
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%
2009Q4	32,77%	0,00%	47,58%	7,27%	5,41%	6,98%	100,00%
2010Q1	28,78%	0,03%	51,48%	8,90%	5,04%	5,78%	100,00%
2010Q2	29,96%	0,04%	48,40%	11,25%	4,83%	5,52%	100,00%
2010Q3	39,67%	0,00%	36,39%	12,26%	6,05%	5,63%	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%
2009Q4	43,18%	0,00%	39,90%	7,76%	3,82%	5,35%	100,00%
2010Q1	36,07%	0,02%	45,75%	9,94%	3,54%	4,67%	100,00%
2010Q2	40,72%	0,01%	39,94%	11,45%	3,53%	4,35%	100,00%
2010Q3	51,76%	0,00%	29,50%	10,93%	4,02%	3,78%	100,00%

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 tempérament ¹ 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 moins élevés que les montants 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.

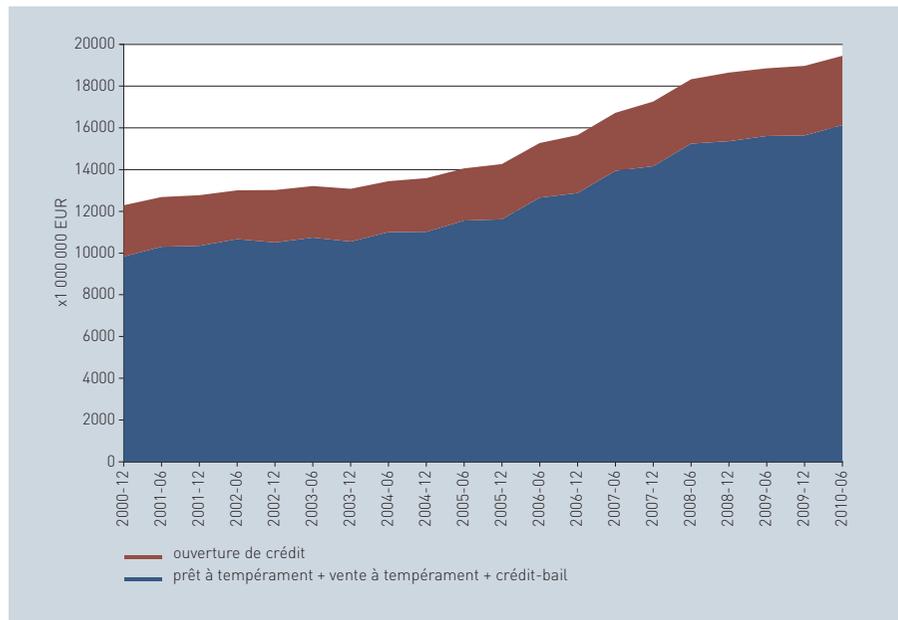
¹ Les opérations à tempérament se composent des prêts à tempérament, des ventes à tempérament et du crédit-bail (cette dernière forme de crédit étant toutefois devenue tout à fait marginale).



Graphique 1

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

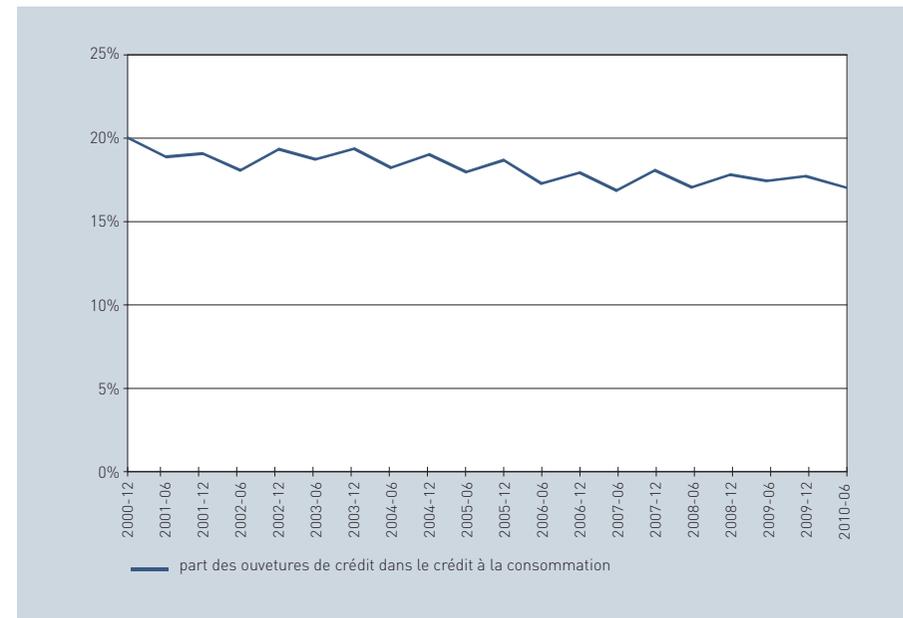
L'encours du crédit à la consommation en montants



Graphique 2

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

Part de marché de l'encours des ouvertures de crédit dans la totalité du crédit à la consommation



Qui plus est, la part des ouvertures de crédit dans le crédit à la consommation est 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 18,1% en moyenne. Au 1^{er} semestre 2010, la part de marché des ouvertures de crédit est même retombée à 17% à peine.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

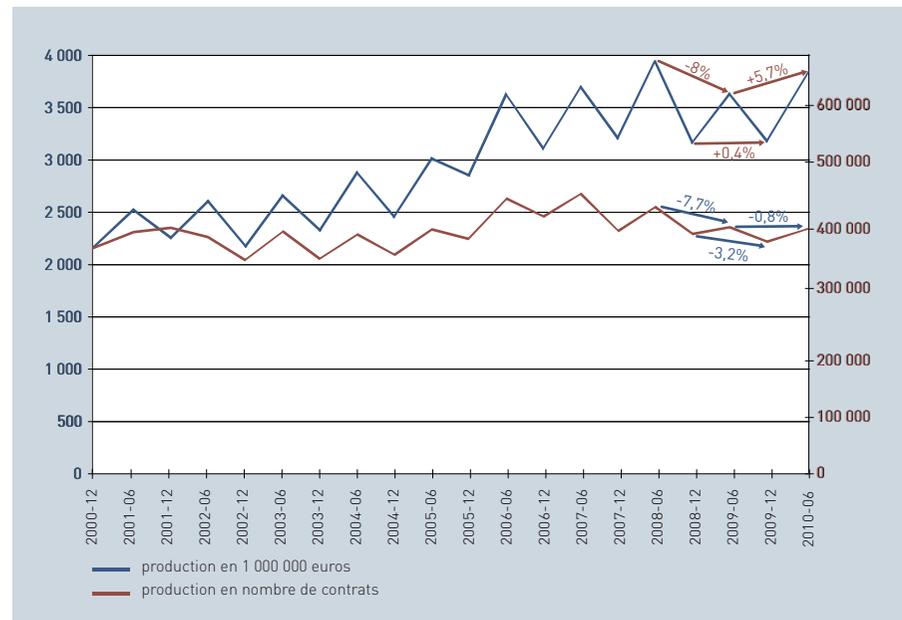
Les opérations à tempérament

Au niveau des *montants octroyés* sous la forme d'opérations à tempérament, le graphique 3 fait clairement 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 respectivement les *premiers* 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 jusqu'au premier semestre de 2008. Mais à partir de là, la crise s'est aussi fait sentir dans le domaine du crédit à la consommation : par rapport au 1er semestre de 2008, les crédits octroyés au cours du 1er 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. Durant le deuxième semestre de 2009, un status quo a été constaté en termes de montants octroyés. En ce qui concerne le nombre de contrats, on notera une diminution de plus de 3% par rapport au deuxième semestre de 2008. Durant la première moitié de 2010, le nombre de crédits octroyés a encore régressé d'environ 1% par rapport à la même période de l'année précédente. Ainsi, le nombre de crédits octroyés a diminué de 7% par rapport à il y a 10 ans ! Le montant correspondant a par contre progressé de 6% par rapport à début 2009 grâce principalement aux crédits automobiles.

En dépit de ces chiffres modérés, 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 moins positive du nombre de nouvelles immatriculations que du nombre de crédits pour l'achat d'un véhicule neuf. 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 nouveaux véhicules de tourisme et des crédits octroyés – pourcentage de modification par rapport au mois correspondant de l'année précédente

	Inscriptions nouvelles voitures	Crédits octroyés nouvelles voitures
09/2009	-5,68%	+17,66%
10/2009	-7,61%	+5,46%
11/2009	+15,65%	+38,06%
12/2009	+21,12%	+35,02%
01/2010	+3,54%	+7,92%
02/2010	+3,66%	+7,44%
03/2010	+28,00%	+29,55%
04/2010	+20,29%	+27,14%
05/2010	+25,67%	+26,29%
06/2010	+23,18%	+20,25%
07/2010	+9,48%	+7,48%
08/2010	+24,78%	+30,92%



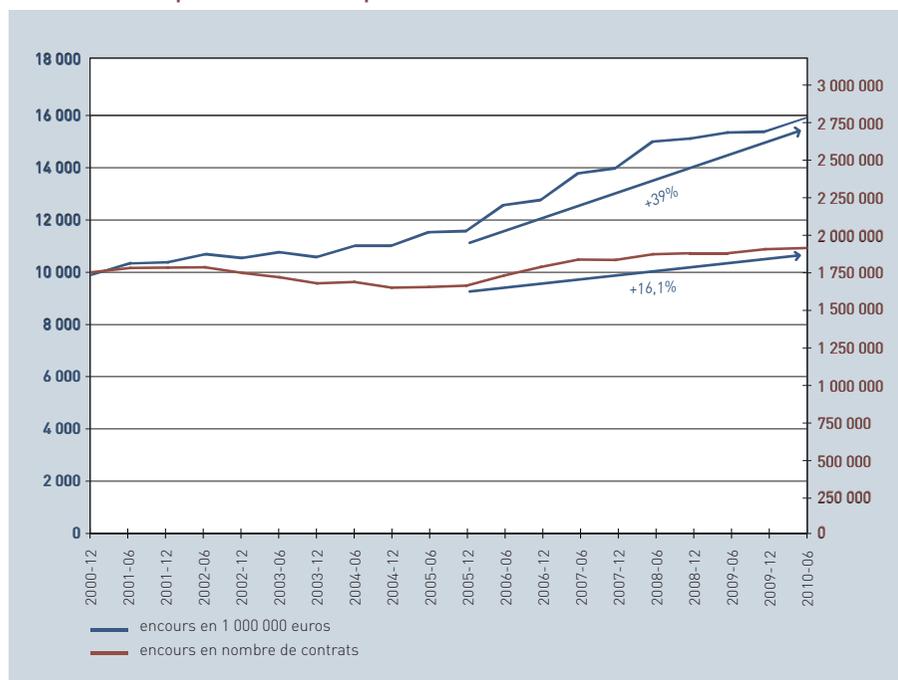
L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Enfin, l'on constate que le montant moyen des crédits octroyés a augmenté au fil des ans. En ce qui concerne les opérations à tempérament, autrement dit l'encours, une progression de 16% a en effet été observée ces 10 dernières années alors que le montant de crédit correspondant a augmenté beaucoup plus nettement, soit de 39%. Le nombre de contrats correspondants a donc toujours connu une hausse sensiblement inférieure à celle de 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 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

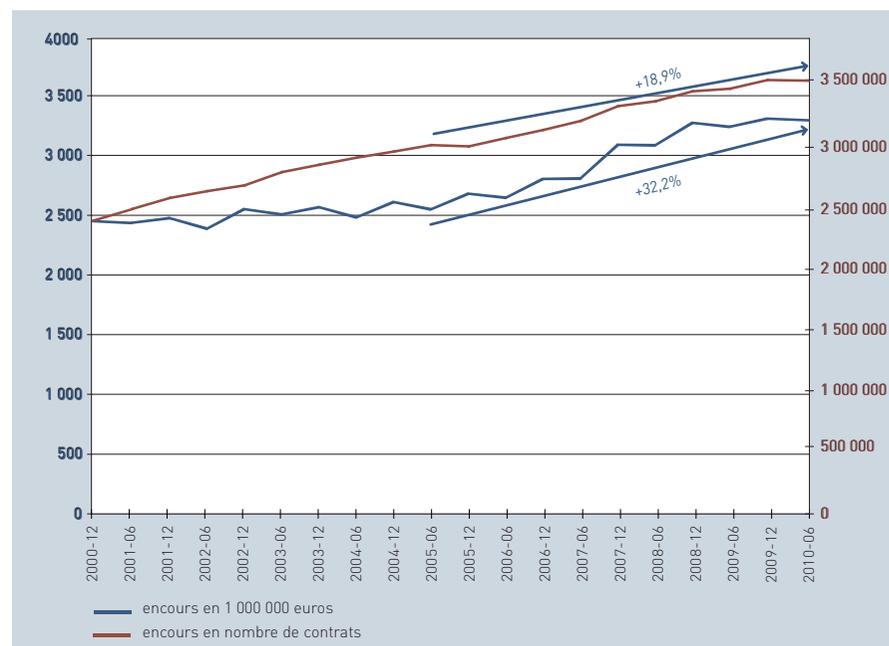
Contrairement aux opérations à tempérament, pour lesquelles le nombre de contrats en portefeuille n'a augmenté que faiblement dans les 10 dernières années, le nombre d'ouvertures de crédit existantes a augmenté de manière substantielle sur la même période.

En revanche, les montants effectivement prélevés n'ont pas progressé de la même manière que le montant des opérations à tempérament. Dans la période entre juin 2009 et juin 2010, ils ont augmenté d'un peu plus de 3%, contre encore pratiquement 11% en 2008. Ces 5 dernières années, le nombre d'ouvertures de crédit en cours a progressé de 19%, contre une augmentation de 32% pour les montants prélevés. Il est frappant de constater également que l'usage de l'ouverture de crédit augmente toujours au 2ème semestre et se stabilise (ou même diminue) au 1er semestre.

Graphique 5

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

Encours des 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 2

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

Croissance nominale du crédit à la consommation (x 1 000 000 euros) et inflation
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	7 231	3 589	1 621	1 043	8 852		
1996	7 576 +4,8%	3 926 +9,4%	1 805 +11,4%	894 -14,2%	9 381 +6,0%		2,52%
1997	7 944 +4,9%	4 021 +2,4%	1 811 +0,3%	894 -0,1%	9 756 +4,0%		1,15%
1998	8 681 +9,3%	4 357 +8,4%	2 046 +13,0%	982 +9,8%	10 727 +10,0%		0,59%
1999	9 315 +7,3%	4 875 +11,9%	2 153 +5,2%	927 -5,6%	11 468 +6,9%		1,94%
2000	9 791 +5,1%	4 973 +2,0%	2 443 +13,5%	1 001 +8,0%	12 234 +6,7%		2,49%
2001	10 296 +5,2%	4 833 -2,8%	2 410 -1,4%	1 010 +0,9%	12 706 +3,9%		2,19%
2002	10 464 +1,6%	4 829 -0,1%	2 492 +3,4%	1 046 +3,5%	12 956 +2,0%		1,37%
2003	10 503 +0,4%	5 040 +4,4%	2 509 +0,7%	1 043 -0,3%	13 012 +0,4%		1,74%
2004	10 967 +4,4%	5 400 +7,1%	2 557 +1,9%	1 123 +7,7%	13 524 +3,9%		2,27%
2005	11 565 +5,5%	5 935 +9,9%	2 633 +3,0%	1 742 +55,1%	14 198 +5,0%		2,88%
2006	12 811 +10,8%	6 825 +15,0%	2 767 +5,1%	1 516 -13,0%	15 578 +9,7%		1,64%
2007	14 101 +10,1%	6 992 +2,4%	3 077 +11,2%	1 835 +21,0%	17 178 +10,3%		3,09%
2008	15 288 +8,4%	7 201 +3,0%	3 274 +6,4%	1 748 -4,7%	18 562 +8,1%		2,63%
2009	15 569 +1,8%	6 897 -4,2%	3 313 +1,2%	1 511 -13,6%	18 881 +1,7%		0,26%

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 de tous les membres de l'UPC atteint fin 2009 près de 19 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 connaît une période difficile, il est indiqué de saisir toutes les opportunités de croissance économique. Le crédit à la consommation comme le crédit hypothécaire constituent des incitants importants en ce sens. En continuant à stimuler un octroi de crédit responsable, les pouvoirs publics peuvent ouvrir la porte à tout un potentiel d'opportunités de croissance actuellement souvent négligé.



Développements en matière de crédit à la consommation

Réforme de la législation en matière de crédit à la consommation

La réglementation en matière de crédit à la consommation a fait l'objet d'une profonde réforme sous l'impulsion du droit européen. La loi du 13 juin 2010, qui transpose la directive européenne 2008/48/CE et est en vigueur depuis le 1^{er} décembre 2010, modifie en effet de manière substantielle la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation.

L'exercice de transposition n'était certes pas chose aisée, et le législateur a dû composer avec un texte qui est le fruit de négociations complexes et de compromis parfois contradictoires entre les Etats membres.

Le législateur belge a finalement fait le choix de conserver la structure et l'arsenal des notions de la loi cadre existante, plutôt que d'élaborer une nouvelle loi basée sur la Directive. Une occasion qu'il a mise à profit pour renforcer encore la réglementation, en allant au-delà de ce qui est régi par la Directive dans une matière pourtant déjà fortement encadrée en droit belge.

Une réforme en profondeur de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation

La loi cadre du 12 juin 1991 qui régit le crédit à la consommation a fait l'objet de nombreuses adaptations qui découlent directement de la transposition de la Directive 2008/48/CE.

Le champ d'application de la loi a ainsi été modifié. Sont désormais exclus de la loi «les contrats de crédit sans intérêt pour lesquels le crédit doit être remboursé dans un délai ne dépassant pas deux mois, et pour lesquels le prêteur demande des frais inférieurs à 50 euros par an». Cette nouvelle disposition remplace l'ancienne disposition



Développements en matière de crédit à la consommation

de la loi qui excluait les contrats de crédit remboursés en 3 mois maximum et portant sur un montant inférieur à 1.250 euros lorsqu'il s'agissait d'une ouverture de crédit.

Par ailleurs, les définitions et les nouvelles notions introduites par la Directive ont été transposées dans la loi. C'est le cas notamment de la « facilité de découvert » et du « dépassement », qui sont considérées comme des catégories particulières d'ouverture de crédit (tantôt explicite, tantôt tacitement acceptée) liée à un compte à vue et qui font l'objet, dans certains cas, d'une application partielle de la loi.

Les dispositions de la loi relatives à l'information précontractuelle ont également été adaptées conformément à la Directive, laquelle prévoit que le prêteur doit fournir au consommateur un document standard d'« informations européennes normalisées en matière de crédit aux consommateurs ».

Cette fiche d'information remplace le prospectus contenant les données financières qui devait être mis à la disposition des consommateurs. Elle contient des rubriques détaillées concernant l'identité du prêteur et de l'intermédiaire de crédit, la description des principales caractéristiques du produit de crédit, le coût du crédit, les autres aspects juridiques importants (informations relatives au droit de rétractation, au remboursement anticipé du crédit, à la consultation de la base de données, etc) ainsi que certaines informations complémentaires en cas de vente à distance de services financiers. L'objectif de ce document standardisé est de permettre au consommateur de comparer différentes offres afin de prendre une décision en connaissance de cause lorsqu'il contracte un crédit.

Signalons encore que le délai endéans lequel le consommateur peut renoncer au contrat de crédit est passé de 7 à 14 jours. D'autre part, le délais de préavis pour résilier un contrat de crédit à durée indéterminée, qui était de 3 mois tant dans le chef du consommateur que dans celui du prêteur, diffère dorénavant selon que la résiliation émane du consommateur ou du prêteur. Dans le premier cas, il ne peut excéder un mois et dans le second, il ne peut être inférieur à deux mois.

Enfin, on notera que l'indemnité de emploi en cas de remboursement anticipé du crédit, qui équivalait à deux (montant du crédit inférieur à 7.500 euros) ou à trois mois (montant du crédit égal/supérieur à 7.500 euros) du coût total du crédit en cas de rem-

boursement intégral, est remplacée par un système de pourcentage calculé en fonction du montant remboursé de manière anticipative et du moment où intervient le remboursement.

Concrètement, l'indemnité ne peut dépasser 1% ou 0,5% de la partie remboursée en capital faisant l'objet du remboursement anticipé, selon que le délai entre le remboursement anticipé et la date convenue de fin de contrat est inférieur ou supérieur à un an. En outre, le remboursement anticipé doit intervenir pendant une période de taux fixe pour donner lieu à une indemnité de emploi.

Une réforme qui excède la portée de la Directive européenne

Force est de constater que la réforme de la loi du 12 juin 1991 dépasse le cadre des matières régies par la directive 2008/48/CE. En effet, parallèlement à la transposition de la Directive, la loi du 13 juin 2010 insère également d'autres dispositions dans la loi cadre qui viennent encore renforcer les obligations à charge des prêteurs.

C'est le cas, notamment, en matière de publicité. De nouvelles formes d'interdictions ont été ajoutées dans la loi, comme par exemple le fait d'utiliser uniquement une dénomination différente de celle utilisée dans la loi pour indiquer un type de crédit. Il est également interdit désormais d'indiquer dans la publicité avec des mots, signes ou symboles que le montant du crédit peut être mis à la disposition du consommateur en espèces ou en argent comptant. Cette interdiction doit être lue à la lumière d'une autre restriction introduite dans la loi, qui oblige de mettre le montant du crédit immédiatement à disposition par virement ou par chèque.

L'information précontractuelle est également renforcée, notamment pour les ouvertures de crédit offertes dans un point de vente hors de l'entreprise du prêteur ou à distance. Dans ce cas, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit est tenu de fournir une explication adaptée quant aux avantages et inconvénients de ce type de crédit par rapport aux ventes ou aux prêts à tempérament, si ces types de crédit sont également offerts par le prêteur ou l'intermédiaire de crédit. Cette explication porte notamment sur l'amortissement du capital, l'imputation des intérêts, les taux annuels effectifs globaux maxima, le délai de zéro tage et l'exigibilité du solde restant dû en cas de résiliation



unilatérale d'un contrat de crédit à durée indéterminée par le prêteur.

L'obligation de « zéroter » le montant total du crédit endéans un certain délai a été étendue à toutes les ouvertures de crédit de plus de cinq ans, qu'elles prévoient ou non un remboursement périodique en capital.

Enfin, le volet répressif de la loi est encore alourdi avec l'ajout de sanctions pénales pour les infractions en matière de publicité et d'information précontractuelle. Ainsi, est désormais passible d'une peine de prison ou d'une amende pouvant aller jusqu'à 100.000 euros le prêteur ou l'intermédiaire de crédit qui demande sciemment au consommateur ou à la personne qui constitue une sûreté des renseignements non autorisés, inexacts ou incomplets. Il en est de même lorsque le prêteur ou l'intermédiaire ne fournit pas la fiche d'« informations européennes normalisées en matière de crédit à la consommation » ou lorsque, sciemment, il ne fournit pas l'information la mieux adaptée ou ne recherche pas le crédit le mieux adapté. C'est le cas également lorsque le prêteur conclut sciemment un contrat de crédit dont il doit raisonnablement estimer que le consommateur ne sera pas à même de respecter les obligations qui en découlent.

Une réforme qui se prolonge dans les mesures d'exécution de la loi

Au moment de la rédaction de ces lignes, une révision de divers arrêtés d'exécution en matière de crédit à la consommation – et plus particulièrement de l'arrêté royal du 4 août 1992 relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement du crédit à la consommation – est également en préparation dans la foulée de la réforme en cours. Si la révision de ces arrêtés royaux a en partie pour but de finaliser la transposition de la Directive, notamment en ce qui concerne les hypothèses et les exemples représentatifs pour calculer le taux annuel effectif global, force est de constater que la portée de cette révision est à nouveau bien plus large.

En effet, une série de dispositions qui figurent dans le projet de texte modifiant les arrêtés royaux concernent des matières qui ne sont nullement régies par la Directive, comme la grandeur des caractères de la publicité, la conservation de la preuve de la consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers, les délais et les montants

minima de remboursement ainsi que le zéro tage des ouvertures de crédit.

En outre, les mesures envisagées par le projet de texte restreignent encore le champ d'action des prêteurs. Ainsi, la plupart des mensualités minimales que le consommateur est tenu de rembourser ont été revues à la hausse. D'autre part, de nouveaux délais de zéro tage sont prévus et leur durée a été réduite jusqu'à un an dans certains cas. En matière de publicité, le projet de texte va extrêmement loin puisqu'il prévoit qu'une série de mentions financières relatives au crédit doivent avoir au moins la même taille de caractère que les caractères les plus grands utilisés dans la publicité.

L'UPC n'a pas manqué de réagir à ces différentes mesures, notamment dans le cadre de l'avis qui a été rendu par le Conseil de la Consommation le 27 octobre 2010 sur le projet de révision des arrêtés royaux (BCC-434). L'UPC a été activement associée aux travaux du Conseil, en qualité de rédacteur pour les représentants des organisations du secteur, et est parvenu à dégager certaines positions communes avec les représentants des organisations des consommateurs, notamment au niveau de l'obtention de mesures transitoires pour mettre en œuvre la nouvelle réglementation.

La recherche d'un compromis raisonnable s'est révélée toutefois difficile sur certains points, notamment au niveau de la proposition de texte relative à la taille des caractères de la publicité, jugée totalement démesurée et impraticable par le secteur.



Développements en matière de crédit à la consommation

Conclusion

La transposition de la Directive était l'occasion de repenser la finalité de la réglementation belge en matière de crédit à la consommation, qui se doit de poursuivre tant des objectifs de protection des consommateurs que des objectifs économiques de bon fonctionnement du marché. Dans cet esprit, il importe que la loi et ses arrêtés d'exécution soient équilibrés et s'adressent au consommateur moyen, plutôt que de cibler le consommateur le plus vulnérable. De même, il y a lieu de respecter le principe de proportionnalité qui doit sous-tendre toute réglementation.

Cette vision impliquait de prendre des distances par rapport aux nombreuses restrictions et interdictions qui caractérisent notre loi et qui entravent la liberté contractuelle ainsi que la diversité de l'offre des produits sur le marché du crédit à la consommation. Elle impliquait en outre de reconsidérer le régime excessivement lourd des sanctions prévues par notre arsenal juridique, pour mettre en place un système plus équitable qui ramène les sanctions dans de justes proportions.

Force est de constater, toutefois, que la transposition de la Directive a pris la voie inverse et a abouti à un nouveau renforcement des obligations à charge des dispensateurs de crédit.

Le secteur ne peut que regretter cette approche qui va à l'encontre des enseignements tirés de la précédente Directive de 1987. En effet, la Commission européenne avait constaté que la pratique du « goldplating » de certains Etats membres, consistant à adopter d'autres dispositions parallèlement à celles de la Directive, conduisait à terme à supprimer toute harmonisation du marché et à vider la Directive de son utilité. Et c'est précisément pour aplanir ces disparités nationales et pour lever les distorsions de concurrence entre les prêteurs que la nouvelle Directive 2008/48/CE a vu le jour.

Faudra-t-il attendre un nouveau bilan de la Commission européenne pour constater, une fois encore, que l'on est loin d'un réel développement du marché transfrontalier du crédit à la consommation ?



Développements en matière de crédit hypothécaire

Peu de raison de toucher à la réglementation sur le crédit hypothécaire

L'Avis du 1er février 2010 du Conseil de la Consommation «concernant l'amélioration de l'information et de la protection du consommateur et de la prévention du surendettement dans le cadre du crédit hypothécaire» a été l'occasion pour les représentants des consommateurs et le secteur d'échanger leurs points de vue sur un large éventail de préoccupations mutuelles.

C'est le souhait du Ministre du Climat et de l'Energie que la loi relative au crédit hypothécaire offre aux consommateurs la même protection que la loi sur le crédit à la consommation, qui prévoit notamment des mesures de prévention du surendettement qui a servi de catalyseur. Il songeait à une réglementation commune pour les deux types de crédit, nuancée par des dispositions particulières pour répondre aux spécificités de chacun.

Le crédit hypothécaire est un produit totalement différent du crédit à la consommation. Sa réalisation est autre et son traitement est différent. L'activité de crédit hypothécaire ne souffre d'aucun vide juridique en matière de protection des consommateurs, hormis en ce qui concerne le statut des intermédiaires qui devait encore faire l'objet, fin 2009, d'un projet de texte modificatif à transmettre aux ministres compétents.

L'Avis se prononce sur des aspects tels que la publicité, l'information, un taux annuel effectif global, la protection en cas de taux d'intérêt variables, le changement d'assureur pour les produits connexes, les tarifs des taux d'intérêt, l'indemnité de emploi en cas de remboursement anticipé et les remboursements en situation de crise.

En mars 2009, Febelfin/UPC a eu l'occasion de communiquer à la Commission de l'Economie de la Chambre son point de vue concernant une proposition de loi qui prévoyait la diminution de l'indemnité de emploi de trois mois à un mois d'intérêt, calculée au taux du crédit sur le solde restant dû, en cas de remboursement anticipé (à noter que cette indemnité était encore de six mois avant 1995). La technique de l'in-

Développements en matière de crédit hypothécaire

demnité doit toutefois tenir compte tant des intérêts des emprunteurs que de ceux des prêteurs. Si l'indemnité est encore abaissée, cela risque d'induire une forte augmentation des taux d'intérêt fixes et/ou, à terme, de sonner le glas des formules de variabilité du taux d'intérêt assorties de périodicités plus longues ainsi que des formules de taux fixe en matière de crédit hypothécaire.

Le Conseil de la Consommation demande instamment aux autorités de publier une loi sur le statut des intermédiaires en crédit hypothécaire. Ce dossier n'a pas évolué depuis fin 2009, compte tenu du débat politique concernant la répartition des compétences entre la CBFA et la Banque Nationale de Belgique.

Peu après la publication de l'Avis, la Commission de l'Economie de la Chambre a décidé d'examiner conjointement un certain nombre de propositions de loi dans le cadre d'un groupe de travail ad hoc. Il s'agissait d'une proposition de loi modifiant la loi relative au crédit hypothécaire concernant le remboursement en situation de crise, d'une proposition de loi modifiant la loi relative au crédit hypothécaire afin de diminuer l'indemnité en cas de remboursement anticipé total ou partiel, d'une proposition de loi modifiant la loi relative au crédit hypothécaire afin d'établir une obligation d'information et de conseil dans le chef du prêteur et de l'intermédiaire de crédit et portant des mesures diverses, et enfin d'une proposition de loi modifiant la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre ainsi que la loi relative au crédit hypothécaire.

La position du secteur à l'égard de ces propositions de loi est dans une large mesure reprise dans l'Avis du Conseil de la Consommation qui évoque les mêmes aspects.

La Commission de l'Economie a décidé que le groupe de travail rédigerait un texte commun qui serait traité par la Commission après le 1er mai 2010. Or, le gouvernement est tombé peu après.

Febelfin/UPC estime qu'il n'est aucunement nécessaire d'adopter des législations complémentaires dans la mesure où le crédit hypothécaire ne pose guère de problème. Quoi qu'il en soit, toute nouvelle mesure éventuelle doit faire l'objet d'une «analyse d'impact», en tant qu'élément d'une «better regulation». L'objectif est de maintenir le niveau de concurrence afin de préserver une diversité suffisante des produits.

Fiscalité des contrats de crédit et durée de validité de l'inscription hypothécaire

La déductibilité des dépenses consenties pour des conventions de crédit conclues dans le cadre d'ouvertures de crédit pour une durée indéterminée et d'hypothèques pour créances présentes et futures au cours des 10 dernières années de la durée de validité de l'inscription hypothécaire est encore en discussion. L'Administration estime depuis mi-2007 que pour que ces crédits puissent donner lieu à déduction pour habitation propre et unique, le crédit hypothécaire doit obligatoirement avoir une durée d'au moins 10 ans, que la même condition vaut pour la réduction d'impôt pour remboursements de capital et que dès lors le crédit ne remplit les conditions de déductibilité fiscale qu'à condition d'être garanti dès le départ pour une durée d'au moins 10 ans par une inscription hypothécaire. L'entreprise hypothécaire ne peut pas délivrer d'attestation fiscale pour des crédits ne satisfaisant manifestement pas à cette condition.

Selon l'interprétation de l'Administration, si un client contracte un nouveau crédit dans la 25^{ème} année de l'ouverture du crédit et partant de la validité de l'inscription hypothécaire, il se trouve confronté à l'obligation de renouveler l'inscription anticipativement. Ce procédé est difficilement justifiable d'un point de vue commercial et tout aussi inacceptable sur le plan des principes, notamment au regard du régime hypothécaire et des techniques d'ouverture de crédit et d'hypothèque pour toutes sommes.

L'UPC ne souscrit pas à cette interprétation et a dû constater après concertations répétées avec l'Administration que cette dernière était uniquement disposée à accepter une tolérance administrative moyennant une nouvelle modification en profondeur des attestations fiscales, alors que, pour le secteur, celles-ci ne peuvent et ne doivent pas être adaptées à la suite de chaque problématique spécifique mais uniquement après analyse approfondie de l'ensemble des autres modifications envisageables.

Cette tolérance prévoirait en outre des conditions strictes tant pour les nouveaux crédits que pour les crédits existants. Elle s'appliquerait également aux inscriptions qui ont encore une durée d'au moins 10 ans mais arrivent à échéance en cours de crédit.

Compte tenu du point de vue de l'Administration et afin de limiter le risque que les attestations fiscales soient refusées, l'UPC a recommandé à ses membres de prendre les mesures appropriées.



Nécessité de prolonger la durée de validité de l'inscription hypothécaire

En réponse à une question parlementaire posée en 2009, le Ministre des Finances a déclaré être disposé à examiner une initiative parlementaire portant sur la prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire. Febelfin/UPC insiste pour qu'il en soit ainsi, non seulement en raison de la problématique fiscale décrite ci-avant, mais aussi en raison de l'allongement de la durée des crédits et de l'intérêt évident de cette initiative dans le cadre des techniques d'ouverture de crédit à durée indéterminée et d'hypothèques pour toutes sommes. En effet, la grande majorité des entreprises de crédit ont adopté cette technique dans le courant des années 90, ce qui signifie que de plus en plus d'avances vont être consenties dans les dernières années de la validité des inscriptions hypothécaires établies depuis lors. La moindre prolongation d'un crédit à 30 ans se traduit donc par une prolongation de l'inscription hypothécaire.

La loi relative aux copropriétés tient compte des intérêts des entreprises hypothécaires

La loi du 2 juin 2010 «modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion» stipule que lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dues par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance. Cette loi est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010. Les modalités imposées au notaire par cet article ne diffèrent pas fondamentalement de la procédure existante.

Un certain nombre de propositions de loi connexes et une nouvelle proposition de loi déposée entre-temps prévoyaient et prévoient une modification de la loi hypothécaire afin d'accorder à l'association des copropriétaires un privilège garantissant le paiement des arriérés dans les charges communes. Il se serait agi d'un privilège sur biens immeubles avec primauté sur les créanciers hypothécaires. Ceci est en contradiction avec les principes de la loi hypothécaire comme en atteste l'absence de publicité pour ce privilège au bureau des hypothèques. Une telle garantie occulte nouvelle induirait

une insécurité juridique dont seul serait victime l'acquéreur puisque c'est lui qui devra supporter les arriérés. En outre, lors de la signature de la convention sous-seing privé, l'acheteur ignorera le plus souvent le montant exact de ces arriérés.

L'association des copropriétaires dispose actuellement d'autres voies de recours, dont la saisie-exécution immobilière et la conciliation suivie d'une saisie conservatoire ou d'une saisie-exécution.

La loi sur la vente publique prévoit une simplification bienvenue

Les dispositions de la loi du 15 mai 2009 «modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique» sont applicables à toutes les ventes publiques dont l'acte fixant les conditions de vente a été reçu postérieurement au 1^{er} janvier 2010.

Le principe qui s'applique désormais est celui de la vente publique en une seule séance, sous la condition suspensive de surenchère. Il s'agit là d'une amélioration importante puisqu'elle réduit les coûts et accroît grandement l'efficacité de la vente. Le droit de surenchère est maintenu.

Le notaire peut fixer le montant de la mise à prix et accorder à certaines conditions une prime à l'acheteur définitif sous forme d'une réduction du prix d'achat. La prime éventuellement accordée à l'acheteur définitif a reçu le statut de frais de justice privilégiés.

Un effort conjoint des notaires et des entreprises hypothécaires en vue de renforcer la capacité financière du candidat emprunteur

La brochure «Crédit au logement Quelques notions» (FR/NL) réalisée conjointement et reprise sur le site Internet de Febelfin/UPC et de la Fédération du Notariat a été remaniée. Le candidat emprunteur y trouve des informations utiles sur des sujets tels que la procédure appliquée en matière de crédit au logement, les types de crédit, l'hypothèque et l'hypothèque pour toutes sommes, le mandat hypothécaire, l'emprunt en

Développements en matière de crédit hypothécaire

couple ou à plusieurs, l'unicité des comptes et l'imputation des sommes, les garanties constituées par des tiers, la mainlevée de l'inscription hypothécaire et les solutions proposées en cas de difficultés de paiement.

Assurances solde restant dû et personnes à risque - Une loi peu cohérente, même si elle part d'une bonne intention

Aux termes de la loi du 21 janvier 2010 «modifiant la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre en ce qui concerne les assurances solde restant dû pour les personnes présentant un risque de santé accru», lorsque le preneur d'assurance du groupe cible n'est pas d'accord avec une surprime à payer ou lorsque l'accès à l'assurance lui est refusé, il peut demander une réévaluation par un réassureur ou par un Bureau de suivi de la tarification.

Pour que la prime reste abordable, une Caisse de compensation prendra le surplus en charge à partir d'un certain niveau de prime. Les assureurs qui pratiquent l'assurance vie comme garantie d'un crédit hypothécaire, ainsi que les entreprises hypothécaires, sont solidairement tenus d'effectuer à la Caisse de compensation les versements nécessaires pour l'accomplissement de sa mission et pour supporter ses frais de fonctionnement.

En vertu de la loi, la Commission des Assurances était tenue d'élaborer, pour début août 2010, un code de conduite apportant des précisions sur le contenu du questionnaire médical, l'examen médical, le traitement de la demande d'assurance, les autres garanties que les prêteurs pourraient demander, l'accès au Bureau de suivi et l'obligation d'information. Si la Commission échouait, ce serait au Roi d'élaborer le code.

En tant que membre de la Commission, Febelfin/UPC a communiqué son point de vue concernant la délimitation du champ d'application *ratione materiae* et *ratione personae* du code de conduite car la loi manque manifestement de cohérence à ce niveau. Elle s'est également prononcée sur les autres garanties que les entreprises hypothécaires pourraient demander si aucune assurance solde restant dû ne pouvait finalement être conclue, ainsi que sur les informations à dispenser concernant la procédure appliquée.

L'assurance solde restant dû ne constitue plus depuis 10 ans une condition pour bénéficier de la déductibilité fiscale. Contrairement à l'assurance incendie du bien hypothéqué, elle constitue un avantage pour l'emprunteur plutôt que pour le prêteur.

En juin 2010, la Commission a décidé d'interrompre les travaux de rédaction du code de conduite. Le Roi étant maintenant appelé à rédiger le code de conduite, Febelfin/UPC a examiné son point de vue en ce qui concerne la délimitation du champ d'application de l'intervention de la Caisse de compensation, la ventilation des coûts de la Caisse de compensation entre les compagnies d'assurance et les prêteurs et la ventilation de la cotisation dans ces coûts au sein du groupe des prêteurs.

La Commission européenne s'exprime

Le 22 juillet 2010, la Commission européenne a publié son Working Paper on Responsible Lending and Borrowing en matière de crédit hypothécaire. Le 14 septembre 2010, elle a organisé un Workshop sur ce texte à l'intention du secteur. Elle devrait publier une proposition de directive en matière de crédit hypothécaire en 2011.

Le Working Paper rappelle les travaux précédents du White Paper de décembre 2007 et les nombreuses études de consultants réalisées dans son sillage, ainsi que l'initiative prise début 2009 de mettre en place des marchés financiers responsables et fiables (Spring EU Council Driving European Recovery du 4 mars 2009).

La Commission énonce un certain nombre de principes en matière de crédit hypothécaire visant à limiter la lésion du consommateur, à accroître sa mobilité, à faciliter l'activité transfrontalière et à créer un *level playing field*.

Concernant les mesures à adopter, la Commission européenne définit un champ d'application parallèlement à quelques conditions de travail générales et aux aspects à réglementer, à savoir publicité et marketing, information, examen de la capacité de remboursement et adéquation du produit, avis, taux annuel effectif global et exigences prudentielles et de contrôle.

Le texte propose également une nouvelle fiche d'information européen standardisé (ESIS) en matière de crédit hypothécaire.



Les mesures proposées concernent notamment l'évaluation de la capacité de remboursement du candidat emprunteur. Le secteur estime que ce serait une erreur de conclure qu'en cas d'évaluation négative de la capacité de remboursement, le crédit doit être refusé car cette évaluation ne constitue qu'un des éléments de l'appréciation en matière d'octroi de crédits, parallèlement à d'autres éléments comme la finalité du crédit, le type d'emprunteur, la quotité de l'emprunt, les garanties supplémentaires, le passé interne et externe en matière de crédit, le scoring comportemental pour les clients existants et la situation sociale, démographique et économique pour les nouveaux clients.

La Commission européenne voulait également prévoir une évaluation obligatoire de l'adéquation du produit. Ce nouveau concept déplace toutefois la responsabilité finale de l'opération de crédit de l'emprunteur au prêteur. Dans la réglementation MiFID, l'évaluation de l'adéquation est certes l'élément essentiel du conseil en placement mais dans ce cadre particulier, il s'agit de l'argent du consommateur-investisseur qui supporte lui-même le risque.

Législation connexe

Les lois sur les pratiques du marché

La loi du 14 juillet 1991 «sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur» a été remplacée par la loi du 6 avril 2010 «relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur». Cette loi est entrée en vigueur le 12 mai 2010. Elle visait d'une part à supprimer un certain nombre de règles obsolètes et d'autre part à simplifier la législation. En outre, la loi devait en partie être adaptée aux règles européennes, notamment après un arrêt de la Cour de Justice du 23 avril 2009 concernant l'offre conjointe.

Le consommateur doit être informé à temps et correctement des caractéristiques principales du produit et des conditions de vente.

Concernant l'offre conjointe, depuis l'arrêt précité, l'offre conjointe au consommateur ne peut plus être interdite a priori au motif qu'une telle interdiction va à l'encontre de

la Directive 2005/29/CE en matière de pratiques commerciales déloyales. La loi prévoit donc le principe selon lequel les offres conjointes au consommateur sont autorisées. L'offre conjointe reste toutefois soumise à la condition de ne pas être contraire aux pratiques commerciales loyales envers les consommateurs.

  titre d'exception, la Directive autorise toutefois les Etats membres à adopter des mesures plus strictes pour l'offre conjointe de services financiers. Cette disposition est justifiée par la complexité et les risques qui en résultent pour les intérêts économiques du consommateur. Aussi la loi prévoit-elle une interdiction assortie d'exceptions. Dans son article 72, la loi relative aux pratiques du marché prévoit que toute offre conjointe au consommateur, dont au moins un des éléments constitue un service financier, et qui est effectuée par une entreprise ou par différentes entreprises agissant dans un but commun, est interdite, mais qu'il est notamment permis d'offrir conjointement des services financiers qui constituent un ensemble.

Cette disposition en matière d'offre conjointe de services financiers ne déroge pas à la réglementation spécifique prévue par la loi sur le crédit hypothécaire, la loi sur le crédit à consommation et la loi sur le contrat d'assurance terrestre.

Fichier central des avis de saisie

La loi du 29 mai 2000 «portant création d'un fichier central des avis de saisie, de délégation, de cession et de règlement collectif de dettes et modifiant certaines dispositions du Code judiciaire » prévoit la création et la gestion de ce fichier par la Chambre Nationale des Huissiers de justice. Cette dernière aurait souhaité qu'un certain nombre de dispositions de la loi entrent en vigueur le 23 octobre 2010, ce qui signifiait entre autres que tous les avis devaient désormais être déposés par voie électronique par l'intermédiaire d'un huissier de justice.

Il fallait à cet effet publier d'urgence l'arrêté royal réglant l'entrée en vigueur de ces mesures et prévoyant également les nouveaux modèles d'avis, ainsi qu'un arrêté ministériel déterminant les coûts d'intervention de l'huissier de justice, mais cette publication n'a pas pu intervenir à temps.

Développements en matière de crédit hypothécaire

Compte tenu des problèmes pratiques qu'aurait engendrés l'entrée en vigueur de la loi le 23 octobre pour les institutions financières, de l'impossibilité de traiter le projet de Fichier Central des avis de saisie dans le cadre des affaires courantes, de la recherche de solutions alternatives par les voies parlementaires et du souhait d'optimiser le développement technique en prévoyant de nouvelles fonctionnalités et releases, le Cabinet du Ministre de la Justice a finalement décidé d'accorder un report jusqu'à une date encore à préciser. Des réunions de concertation avec le secteur ont été prévues à ce sujet.



6

Les organes de l'Union

Les organes de l'Union

Comité de Direction

Bureau **

Président	Marianne DELBROUCK , KBC BANK S.A.
Vice-Présidents	Joanna VAN BLADEL , DEXIA BANQUE S.A. Rainer STOFFELS , EULER HERMES CREDIT INSURANCE S.A.
Secrétaire du Bureau	Patricia OOSTERLYNCK , AXA BANK EUROPE S.A.
Trésorier	Gérald BOGAERT , EUROPABANK N.V.

Membres **

Luc ADRIAENSSEN, KREFIMA N.V.
Philippe BERNARD, COFIDIS S.A. *
Ludo BOVRE, BNP PARIBAS FORTIS 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.
Philippe PICRON, ING BELGIQUE S.A. *
Guy SCHELLINCK, CITIBANK BELGIUM S.A. *
Stéphane STIERLI, PSA FINANCE BELUX S.A.

Les personnes dont les noms figurent en caractères gras sont membres du Bureau.

* Membre observateur

** Au 31 décembre 2010



Les organes de l'Union



Marianne DELBROUCK,
KBC BANK S.A.



Gérald BOGAERT,
EUROPABANK N.V.



Dominique CHARPENTIER,
ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.



Rainer STOFFELS,
EULER HERMES CREDIT
INSURANCE S.A.



Luc ADRIAENSSEN,
KREFIMA N.V.



Jean Louis DE VALCK
CREDIT AGRICOLE S.A.



Joanna VAN BLADEL,
DEXIA BANQUE S.A.



Philippe BERNARD,
COFIDIS S.A.



Marc DUFOSSET,
ETHIAS BANQUE S.A.



Patricia OOSTERLYNCK,
AXA BANK EUROPE S.A.



Ludo BOVRE,
BNP PARIBAS FORTIS S.A.



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



Paul HEYMANS,
ALLIANZ BELGIUM S.A.



Philippe PICRON,
ING BELGIQUE S.A.



Guy SCHELLINCK,
CITIBANK BELGIUM S.A.



Stéphane STIERLI,
PSA FINANCE BELUX S.A.

Secrétariat

Ivo VAN BULCK,	Secretary General UPC-BVK, Director Commercial Banking FEBELFIN
Jozef T'JAMPENS,	Senior Counsel
Sandrine CLERCKX,	Senior Counsel
Frans MEEL,	Senior Counsel
Christa VANHOUTTE,	Assistant

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



Les organes de l'Union

Commissions techniques

COMMISSION JURIDIQUE

Président	M. F. VAN DER HERTEN (KBC BANK)	
Vice-Président	M. A. SENEAL (CREDIT AGRICOLE)	
Membres effectifs	Supléants	Entreprises
M. R. BISCIARI		ING BELGIQUE
Mme S. BONGARD	M. S. VERMEIRE	EUROPABANK
Mme Ch. BONNAMI		DEXIA BANQUE
M. B. BOONE		SAINT-BRICE
Mme S. DAUSSOGNE		BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM
M. T. DEBOOSER		SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX
Mme A.F. FAUVILLE		RECORD BANK
M. T. GENARD		BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM
Mme F. GEVAERTS		BNP PARIBAS FORTIS
Mme A. HANSSENS	Mme N. VAN PETEGEM	EULER HERMES CREDIT INSURANCE
Mme Y. HOORNAERT	M. Th. MANIQUET	BNP PARIBAS FORTIS
M. X. LAIR		BANQUE CPH
M. Ch. LIZEE		CITIBANK BELGIUM
M. Ch. LUZZI		COFIDIS
M. L. PLUYMERS		ALLIANZ BELGIUM
M. B. RASQUAIN		ICS
M. K. ROMAINVILLE		ATRADIUS INSURANCE
Mme F. SEGHERS		BANK J. VAN BREDA & Co
M. A. SENEAL		CREDIT AGRICOLE
M. J. TORFS		CENTEA
M. F. VAN DER HERTEN		KBC BANK
Mme H. VAN LOOK		AXA BANK EUROPE
M. J. VERLAET		KREFIMA
Mme J. WGEUW		CITIBANK BELGIUM

COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIERES ET ECONOMIQUES

Président	M. J.L. DE VALCK (CREDIT AGRICOLE)	
Membres effectifs	Supléants	Entreprises
M. A. BLOMMAERT		COFIDIS
M. G. BOURLART		ING BELGIQUE
M. E. CASIER		RECORD BANK
M. G. de BIE		CITIBANK BELGIUM
M. J. DECLEYN		ATRADIUS INSURANCE
Mme A. DE JONGHE		ING BELGIQUE
M. Ch. DE KINDER		ALPHA CREDIT
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		EB-LEASE/EUROPABANK
M. H. LUCET		BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM
Mme A. MERTENS		AXA BANK EUROPE
Mme V. MEYNEN	M. F. FIGLAK	DEXIA BANQUE
M. R. PILATE		BNP PARIBAS FORTIS
Mme F. SCHEPENS		SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX
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		AG INSURANCE
Mme S. BONGARD		EUROPABANK
Mme Ch. BONNAMI	M. F. DE NIL	DEXIA BANQUE
M. G. BOURLART	Mme Ch. DE BRABANDERE en M. J. VANDENBROUCKE	ING BELGIQUE
M. E. CASIER	M. Ph. SEYNAEVE	RECORD BANK
Mme F. COULON		CREDIT AGRICOLE
M Ch. DE BIE	M. Ch. VANDENDORPE	DELTA LLOYD BANK
M. Ph. DEMAZY	Mme M. DIGNEFFE	ELANTIS
M. E. DESNYDER		ASSURALIA
Mme M. DETHISE		DEXIA BANQUE
M. Ph. D'HAEN		CREDIBE
M. P. HEYMANS		ALLIANZ BELGIUM
Mme Y. HOORNAERT	M. Th. MANIQUET	BNP PARIBAS FORTIS
M. X. JADOUL		ETHIAS BANQUE
M. J. TORFS		CENTEA
M. F. VAN DER HERTEN	M. B. SEGHERS	KBC BANK
M. G. VAN DE WALLE		KREFIMA
Mme H. VAN LOOK	Mme T. HUYLEBROECK	AXA BANK EUROPE
Mme M. VOUNCKX	M. R. PILATE	BNP PARIBAS FORTIS

COMMISSION FINANCEMENT AUTOMOBILE

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



Les organes de l'Union

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. P. VANMEERBEECK Mme H. VAN NIJVERSEEL M. P. VANSTRAELEN		KREFIMA CREDIMO FIMASER
M. J. ANTOINE Mme Ch. BONNAMI M. J. DANIELS Mme S. DAUSSOGNE		DEXIA BANQUE DEXIA BANQUE AXA BANK EUROPE BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM BNP PARIBAS FORTIS CREDIT AGRICOLE RECORD BANK	M. J. VERHELST M. J. VERHEYDEN M. J. VERLAET		CREDIBE AXA BANK EUROPE KREFIMA
Mme K. DE BEER M. D. DE CONINCK M. I. DEMUYNCK Mme I. DE REUCK M. R. D'HONT Mme M. DIGNEFFE M. Th. GENARD		DEXIA BANQUE EUROPABANK ELANTIS BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE BELGIUM CENTEA CITIBANK BELGIUM ALLIANZ BELGIUM EUROPABANK BNP PARIBAS FORTIS EULER HERMES CREDIT INSURANCE ATRADIUS CREDIT INSURANCE			
M. G. GOOSSENS M. M. HENAU M. P. HEYMANS M. L. JANSSENS M. Ph. RONDIA M. R. STOFFELS					
M. D. VANDE PUTTE					



LISTE DES MEMBRES au 31 décembre 2010

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 S.A.
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 S.A.
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 BANQUE S.A.
HOIST KREDIT AB
ING BELGIQUE S.A.
INTERNATIONAL CARD SERVICES B.V.
KBC BANK S.A.
KBC CONSUMER FINANCE S.A.
KREFIMA N.V.
L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.
MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICES BELUX N.V.
PATRONALE LIFE 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.
VAN BREDA CAR FINANCE N.V.
VDK SPAARBANK N.V.
VOLKSWAGEN BANK GMBH



UPC

Union Professionnelle du Crédit

RAPPORT ANNUEL
2010