

# 2012

RAPPORT ANNUEL

## Union Professionnelle du Crédit



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



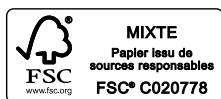




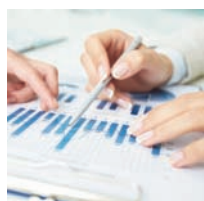
**UPC** Union Professionnelle du Crédit



RAPPORT ANNUEL  
2012



Les informations et données statistiques du présent rapport annuel ne peuvent être utilisées sans mention de leur source: «Union Professionnelle du Crédit (UPC)»



1

Rapport du Président du Conseil d'Administration	5
--	---



2

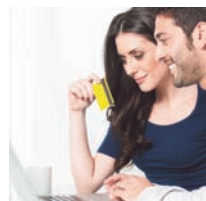
L'Union Professionnelle du Crédit - UPC	7
Un interlocuteur représentatif et spécialisé	7
Synergie	8
Les membres de l'UPC	8
L'évolution du membership	8
Les services aux membres : Un carrefour du secteur financier	9
Information et formation	9
Lobby au niveau régional, fédéral et européen	11
Communication	12
Le service au consommateur : crédit responsable	12
Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable	12
Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie	13
Texte Code de conduite UPC	14



3

L'évolution du marché du crédit aux particuliers	17
Mise en perspective	17
Le marché du crédit à la consommation	19
Le crédit à la consommation dans son ensemble	19
Les opérations à tempérament	20
Les ouvertures de crédit	22
Un moteur pour l'économie	23
Le marché du crédit hypothécaire	24
Evolution de l'activité de crédit et des montants moyens	24
Ventilation de la production selon l'affectation	27
Ventilation de la production par type de taux	28

## Table des matières



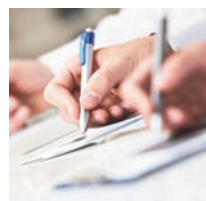
## 4

Développements en matière de crédit à la consommation	31
Clarification concernant les mini-crédits	31
Le contexte	31
D'un montant annuel à un montant mensuel	32
Frais pris en compte	32
Taux annuel effectif global : corrections et perspectives	32
Code annoté du crédit à la consommation	33
Modalités de remboursement des ouvertures de crédit et zéro tage	34
Contrôle européen sites web crédit à la consommation	34
Consumer Credit Directive : review	35
Intermédiation en crédit à la consommation : exigences de connaissances	35



## 5

Développements en matière de crédit hypothécaire	37
Incertitude quant aux aboutissants de la législation européenne en préparation	37
Incertitude quant à une possible réforme de la loi relative au crédit hypothécaire	40
Incertitude quant à la fiscalité du crédit hypothécaire au logement	41
La fiscalité des crédits au logement	41
Droits d'enregistrement et d'hypothèque des crédits hypothécaires	42
Notariat	43
Gestion numérique des grosses	43
Transfert d'hypothèque et mainlevée dans un acte unique	43
Vente d'un bien immobilier et certificat de performance énergétique	43
Informations urbanistiques et actes de crédit	44
Prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire	44
Assurances du solde restant dû et personnes présentant un risque de santé accru	44
Covered Bonds et mobilisation	45
Crédit pour bateaux-logement	46
Législation belge connexe	46
Le secret bancaire – création d'un Point de contact central	46
La Single Euro Payments Area et les domiciliations	47



## 6

Les organes de l'association	49
Le Conseil d'Administration	49
Le secrétariat	51
Les commissions techniques	52
Liste des membres	55



## Rapport du Président du Conseil d'Administration

### Rapport du Président du Conseil d'Administration

Madame, Monsieur,

S'il m'appartient de vous présenter le rapport annuel de notre association professionnelle, c'est à Madame Marianne Delbrouck, notre présidente jusqu'en septembre 2012, que revient le mérite d'avoir assuré la défense de nos intérêts.

A nouveau, l'année 2012 a été une année de transition entre la modification de la loi sur le crédit à la consommation et la nouvelle directive européenne en matière de crédit hypothécaire à venir.

Nous déplorons cependant le renforcement continu des règles édictées par la loi au moyen de «corrections et rectifications techniques».

Année de transition donc au cours de laquelle notre secteur a dû faire face à de nombreuses critiques malgré les efforts déployés par nos membres pour démontrer à nouveau qu'ils sont au service de l'économie et des citoyens dans le cadre d'une gestion de crédits responsables.

Début 2012, l'étude du Professeur Nancy Huygebaert de la KU Leuven a mis en exergue l'importance du crédit aux particuliers pour notre économie. Le crédit à la consommation génère une croissance annuelle du PIB d'environ 0,34%, et le crédit hypothécaire de 0,12%. Sans l'octroi de crédit aux particuliers générant donc une croissance du PIB d'environ 0,50 %, la Belgique n'aurait avec certitude pas échappé à une récession. L'étude a également démontré le caractère procyclique du crédit à la consommation.

Si l'activité crédit aux particuliers a été soutenue en 2010 et 2011 par les mesures gouvernementales en matière d'économie d'énergie, la fin des subsides pour l'octroi des crédits verts a constitué un premier facteur d'essoufflement de la production de crédit.

Au cours du second semestre et conformément aux conclusions du Professeur Huygebaert, la hausse du chômage et la baisse de l'indicateur de confiance des consommateurs ont accéléré la baisse de la demande de crédit.



## Rapport du Président du Conseil d'Administration

La dégradation de la situation financière des ménages s'est également traduite par une augmentation du taux de contentieux, qui reste cependant sous contrôle grâce à la bonne anticipation des risques par nos membres mais aussi par la prudence du consommateur en période de crise économique.

Dans ces conditions de marché difficiles, je suis convaincu que nous ferons à nouveau la démonstration de notre professionnalisme et de notre éthique en visant l'équilibre harmonieux entre l'octroi de crédit et protection du consommateur. Dans ce cadre, l'UPC et ses membres ont pris l'initiative d'élaborer des exigences de connaissances pour les intermédiaires de crédit en matière de crédit à la consommation. Pour la fin de l'année 2013, les prêteurs et en particulier les dispensateurs d'ouvertures de crédit veilleront à collaborer avec des intermédiaires, dont ceux opérant sur le lieu de vente (magasin), qui répondent à ces exigences de connaissances. Le sujet est traité en détail dans ce rapport annuel.

Notre code de conduite, encore trop méconnu des consommateurs, nous servira donc à nouveau de fil conducteur dans notre approche. Le code de conduite et les principes qu'il contient pour contracter et accorder des crédits de manière responsable figurent au centre de l'approche qui est soutenue par le secteur lors d'événements de vie imprévus, comme la fermeture d'une entreprise, la perte d'un emploi, une maladie de longue durée, etc.

Suite à l'annonce de la fermeture de l'usine Ford Genk, l'UPC a concrétisé l'application de ce principe dans un programme d'accompagnement pour les défauts de paiement potentiels en cas d'aléas de la vie. Nos membres s'engagent à examiner, cas par cas, les possibilités pour parvenir à des solutions acceptables. Le secteur souhaite ainsi apporter sa contribution concrète à l'allègement des conséquences pour les personnes qui se trouvent dans une telle situation.

En juin 2013 débiteront les travaux de révision par la Commission européenne de la Consumer Credit Directive (2008/48/CE).

Lors de sa transposition, nous soulevions déjà l'échec de l'harmonisation souhaitée initialement par l'Europe.

Nous espérons que la transposition en droit belge de la tant attendue nouvelle directive européenne en matière de crédit hypothécaire ne subira pas le même sort. Seule une directive visant à une harmonisation totale, laissant peu de place à l'interprétation et à la surenchère nationale permettra de développer à terme le véritable marché européen du crédit aux particuliers, traduisant ainsi la volonté exprimée mais jamais réalisée de plusieurs décennies de travaux parlementaires au niveau européen.

Nous pouvons vous assurer que nos groupes de travail, au cours de ces douze derniers mois, ont réalisé un travail exemplaire pour préparer cet exercice difficile que sera la transposition de cette prochaine directive dans notre législation belge.

La surprotection du consommateur peut s'avérer destructrice au niveau économique et malheureusement exclure une partie de la population du droit à la propriété.

Il n'est plus à démontrer que le fait d'être propriétaire constitue un pilier important de notre système de pension mais surtout reste le meilleur moyen de lutter contre la précarité de la population.

Le transfert de la fiscalité immobilière vers les régions constitue également une menace pour les particuliers. Si chaque région disposera librement de sa politique fiscale, le secteur plaide a minima pour une harmonisation administrative facilitant la gestion des dossiers et permettant également aux particuliers qui souhaitent habiter une autre région de disposer d'attestations fiscales uniformes.

Devant tous ces défis, nous avons pleine confiance dans la capacité de nos membres à poursuivre leur mission de dispensateur de crédits responsables dans un contexte économique très maussade.

Enfin, au nom de notre organisation professionnelle, nous souhaitons remercier tous les participants aux différents groupes de travail dont l'importance n'est plus à démontrer ainsi que le secrétariat composé d'Ivo Van Bulck, notre Secrétaire général, assisté de Frans Meel, Jo T'Jampens, Bertrand Rasquain et Christa Vanhoutte.





## 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.



## Synergie

Au sein de Febelfin, l'UPC fait partie de la business line Commercial Banking. Le Secrétaire général de l'UPC a été nommé également Director Commercial Banking de Febelfin. L'UPC fait donc ainsi partie intégrante de la structure de Febelfin, et la gestion interne de l'UPC est totalement autonome.

Cette synergie permet de renforcer encore la cohésion de la collaboration sous l'égide de Febelfin. L'UPC peut donc ainsi optimiser la réalisation de ses missions, non seulement grâce à une plus grande synergie sur le plan administratif, mais également sur le plan des matières traitées. Pensons, par exemple, au suivi par Febelfin de matières comme la protection de la vie privée, la réglementation anti-blanchiment, les instruments de paiement, etc.

## Les membres de l'UPC

Les 59 membres de l'UPC (au 31 décembre 2012) 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 également le leasing;
- des entreprises hypothécaires;
- des entreprises d'assurance-crédit;
- des entreprises ou filiales d'entreprises de distribution agréées en vue de consentir des crédits à la consommation;
- des entreprises émettrices de cartes accréditives et de cartes de crédit.

## L'évolution du membership

### Nouveaux membres :

- OPTIMA BANK S.A.
- CENTRALE KREDIETVERLENING N.V. (CKV)

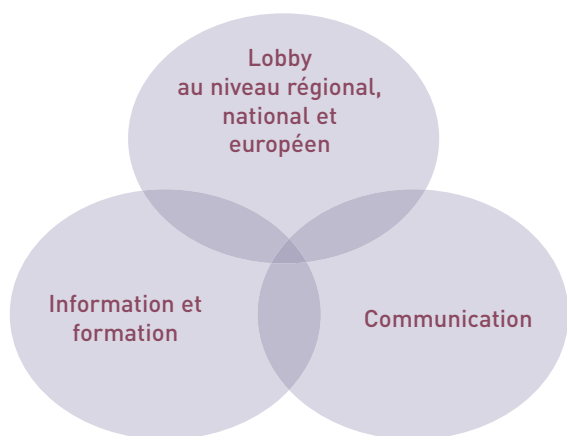
### Ont mis un terme à leur affiliation suite à la cessation de l'activité en crédit à la consommation :

- ALPHA CARD S.C.R.L.
- BNP PARIBAS LEASE GROUP S.A.



## Les services aux membres : Un carrefour du secteur financier

Gr ce 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 2012, une large documentation a été diffusée concernant les matières techniques particulièrement importantes pour le secteur, comme par exemple le contenu de la loi «portant modification de l'article 3, §1,3° de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation» et du projet d'arrêté royal «portant modification 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», l'évolution des taux annuels effectifs globaux, ainsi que 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. Flashes UPC

Via l'envoi des flashes UPC, les membres sont informés de l'actualité concernant le crédit aux particuliers, des évolutions au sein de l'UPC et des actions que cette dernière entreprend. Ces flashes sont une source d'information très 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 Conseil d'Administration. Conjointement avec ce Conseil d'Administration, 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 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.

Au sein de l'UPC, 5 Commissions permanentes sont actuellement actives : la Commission Juridique (crédit à la consommation), la Commission Crédit Hypothécaire, la Commission des Affaires Financières et Economiques, la Commission Intermédiaires de Crédit et la Commission Financement Automobile. En outre, de nombreux groupes de travail ad hoc sont actifs, en fonction de l'actualité.

### 4. Journées d'étude

La journée d'étude annuelle a été organisée le 23 octobre à l'auditorium Jacques Thierry de ING BELGIQUE. Cette année, les sujets traités en cours de la journée d'étude étaient surtout de nature économique.

Les sujets suivants ont notamment été abordés :

- l'analyse de l'évolution récente du marché du crédit aux particuliers;
- les regards socio-économiques sur l'endettement problématique et le surendettement;
- les perspectives macro-économiques en Belgique en 2012 – 2013;
- un aperçu du marché belge des crédits hypothécaires résidentiels;
- l'immobilier : quels risques ?
- les connaissances requises des intermédiaires de crédit;
- l'impact des médias digitaux, sociaux et mobiles sur le secteur financier et l'octroi de crédits.



## B. Lobby au niveau régional, fédéral et européen

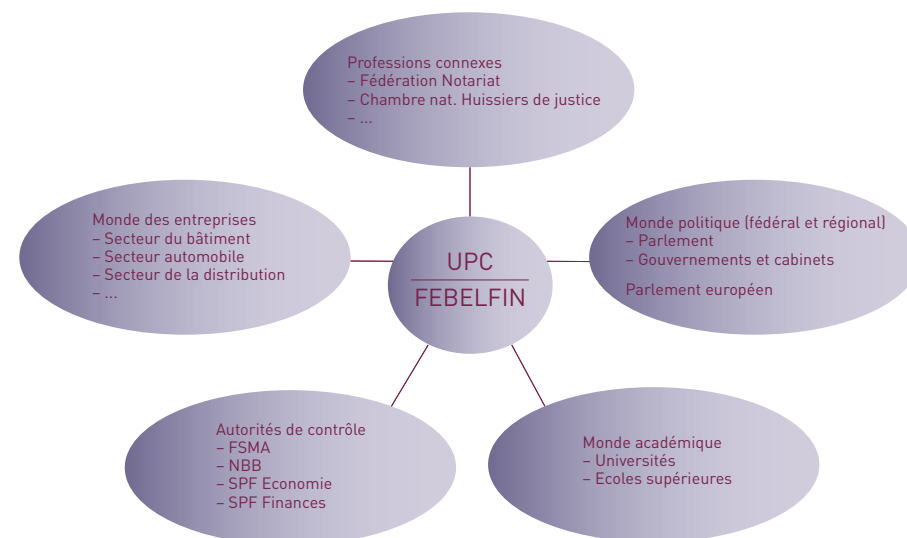
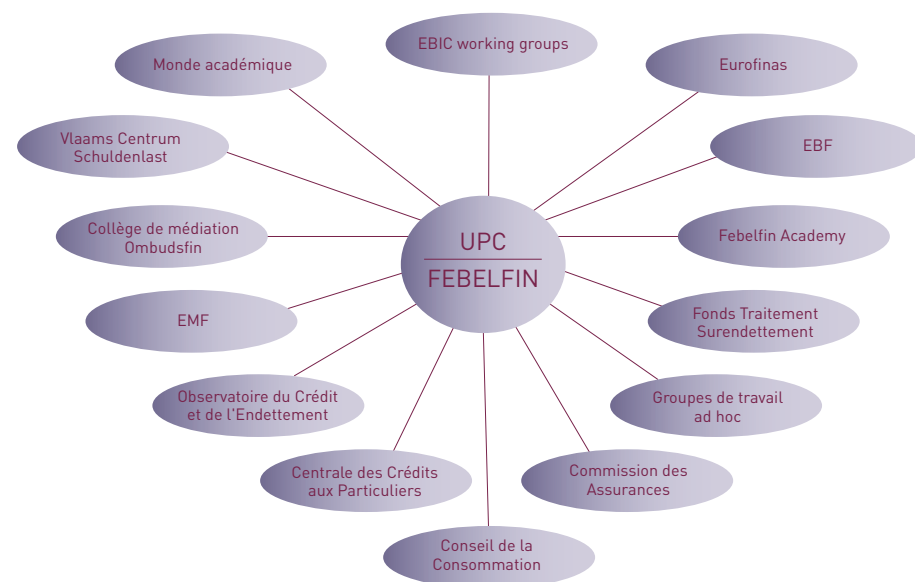
L'UPC est un interlocuteur reconnu auprès des autorités politiques et de contrôle, des autres associations et fédérations professionnelles du secteur financier, des organisations de consommateurs et autres parties prenantes.

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.

Sur le plan régional, elle est représentée au sein du Conseil d'Administration de l'ASBL Observatoire du Crédit et de l'Endettement et au sein du Vlaams Centrum Schuldenlast.

Enfin elle est représentée au sein du Collège de médiation et du Comité d'accompagnement d'Ombudsfm ([www.ombudsfm.be](http://www.ombudsfm.be)).





### C. Communication

La transparence étant une valeur importante au sein du secteur, l'UPC organise des conférences de presse et elle diffuse des communiqués de presse concernant des évolutions marquantes sur le marché des crédits aux particuliers. Via le porte-parole de Febelfin, Mme Pamela Renders, l'UPC demeure un interlocuteur stable, capable de commenter les matières sectorielles, à la radio et la télévision, ainsi que dans la presse écrite.

Site internet

Communiqués de presse

Conférences de presse

Commentaires (radio, TV, journaux)

### Le service au consommateur : crédit responsable

#### A. Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière 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 du crédit, du premier contact avec le client à la gestion des éventuels retards de paiement. L'objectif est d'informer clairement et d'accompagner les clients, d'examiner leur solvabilité et d'éviter et, le cas échéant, 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 de ses organes de concertation et de décision, afin de mettre en œuvre le code sur le terrain. Le code de conduite est disponible sur le site web de l'UPC.

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 sur les conditions des crédits hypothécaires, de sorte qu'il puisse comparer plus aisément les meilleures offres.

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 d'un crédit. Tant le calculateur de budget que le guide du crédit à la consommation continuent à figurer dans les pages web les plus consultées.



## B. Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie

Immédiatement après l'annonce de la fermeture de l'usine Ford à Genk (fin octobre 2012), Febelfin, et en particulier l'UPC, ont mis en place un fil conducteur pour l'accompagnement des emprunteurs potentiellement en défaut de paiement suite à des événements imprévus.

Ce fil conducteur est la concrétisation de la déclaration d'intention formulée par un groupe de travail ad hoc de Febelfin visant à contribuer à alléger, autant que possible, l'impact négatif éventuel pour les travailleurs concernés.

### Il est important de souligner :

- qu'il s'agit bien d'une **déclaration d'intention** et non d'un engagement du secteur;
- que les **solutions valent pour tous les travailleurs d'entreprises de Flandre, de Wallonie ou de Bruxelles**.
- que les solutions seront toujours examinées au **cas par cas** par les prêteurs individuels. Les solutions ne sont donc pas imposées par le secteur.

Dans ce cadre, Febelfin :

1. a mis plus particulièrement l'accent sur le **code de conduite de l'UPC**, et ses «*10 principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable*». Ce code de conduite prévoit divers engagements visant à développer des solutions répondant aux besoins du client, et, plus particulièrement en cas d'événements imprévus (perte d'emploi, fermeture d'entreprise, incapacité de travail temporaire, maladie de longue durée, etc.), à examiner une adaptation/modification des modalités de remboursement.

2. a mis au point un **programme d'accompagnement** applicable en cas d'événements imprévus. Dans ce cas, le secteur s'engage à mettre en pratique les principes du code de conduite précité et à anticiper d'éventuels problèmes.

- a) dans le domaine du **crédit à la consommation**, les possibilités sont relativement limitées, compte tenu de la législation très stricte en la matière.

Dans la plupart des cas, la seule solution possible consistera à remplacer le contrat de crédit en cours par un nouveau contrat prévoyant des conditions adaptées.

- b) en matière de **crédit hypothécaire**, plusieurs possibilités sont envisageables pour alléger la charge mensuelle, comme
  - un allongement de la durée du crédit hypothécaire;
  - un report temporaire du paiement du capital;
  - le remboursement partiel anticipé du crédit hypothécaire si cette solution est envisageable;
  - le passage d'un remboursement mensuel sur la base d'un remboursement de capital fixe à un remboursement de montants fixes;
  - ...

3. a organisé à l'intention du public une **campagne de sensibilisation** visant à mettre l'emprunteur le plus rapidement possible en contact avec le prêteur.

**Il est, en effet, vivement recommandé de prendre contact sans délai avec le prêteur pour examiner les solutions qui peuvent être mises en place ensemble.**

L'UPC et Febelfin ont mis sur leur site internet une liste de numéros de téléphone et adresses e-mail des services clientèle et de médiation des prêteurs qui sont en mesure d'accompagner individuellement les particuliers. Ces points de contact représentent une aide de première ligne avec éventuellement un renvoi concret vers le service compétent du siège principal, du siège régional ou de l'agence locale.

Des folders et des posters (sous forme électronique) mis à la disposition des membres doivent inciter les emprunteurs à ne pas attendre à prendre contact avec les prêteurs et à le faire dès qu'ils s'attendent à devoir faire face à des difficultés de remboursement.



## C. Texte Code de conduite UPC

### Obligation d'informer le client (principes 1 et 2)

Dans le cadre de notre obligation d'information à l'égard de nos clients, nous, les MEMBRES DE L'UPC, nous engageons à

- fournir des informations correctes et compréhensibles sur nos produits propres et nos principaux processus orientés client («information transparente») et
- appliquer une tarification «sans équivoque».

#### Principe 1: transparence

Comment fournissons-nous des informations correctes et compréhensibles dans la publicité de produits propres et de principaux processus orientés client ?

- Les informations sur les produits sont compréhensibles, non trompeuses et conviviales pour l'emprunteur.
- Les messages publicitaires ne sont pas équivoques.
- Les clients ont accès à des points de contact aisément accessibles s'ils ont une demande, quel que soit le canal de vente qu'ils utilisent.

#### Principe 2: tarification correcte

Comment communiquons-nous sur des prix sans équivoque ?

- Nous donnons au candidat emprunteur un aperçu clair de tous les coûts liés à nos produits (taux d'intérêt et coûts).
- Lorsque c'est d'application, nous communiquons à nos clients le TAEG (taux annuel effectif global) standard ou le TAC (taux annuel correspondant) selon le cas, afin de leur permettre de comparer différents produits offerts.

### Obligation de se soucier du client (principes 3, 4 et 5)

Dans le cadre de notre obligation de nous soucier de nos clients, nous, MEMBRES DE L'UPC, nous engageons à

- aider les emprunteurs à évaluer leurs besoins de crédits et leur faire prendre conscience de leurs limites en matière de crédit («service au client»),
- protéger les données et la vie privée des clients («confidentialité des données») et
- mesurer la satisfaction des clients et traiter immédiatement et adéquatement les plaintes des clients («satisfaction de la clientèle»).

#### Principe 3: service au client

Comment aidons-nous les emprunteurs à garder le contrôle de leurs besoins de crédits et à gérer le risque de surendettement ?

- Nous offrons au client un accompagnement financier en lui expliquant les principes de la gestion budgétaire et en le mettant en garde contre les conséquences éventuelles du défaut de remboursement d'un emprunt.
- Nous aidons nos clients à choisir les solutions qui répondent le mieux à leurs besoins.
- Nous informons les emprunteurs des risques de surendettement liés au crédit à la consommation ou au crédit hypothécaire, sur la base de règles de conduite claires (brochures et sites internet).
- Nous confions à du personnel qualifié la vente de crédits, la conclusion des contrats de crédit et la gestion des retards de paiement, et nous veillons, si nécessaire, à ce que ce personnel bénéficie d'une formation adéquate.





#### Principe 4: confidentialité

Comment protégeons-nous les données et la vie privée des clients ?

- Les données des clients sont traitées confidentiellement dans le cadre de la loi et des obligations qu'elle impose (exemple : centrale des risques du crédit et autorités légales).
- Conformément à la législation relative à la protection des données, les clients peuvent faire usage de leur droit à l'accès et, le cas échéant, à la rectification des données les concernant. Ils ont également le droit de s'opposer à l'utilisation de ces données.

#### Principe 5: satisfaction de la clientèle

Comment mesurons-nous la satisfaction de la clientèle et comment réagissons-nous immédiatement et efficacement aux plaintes des clients ?

- Les clients ont accès à toutes les informations relatives aux procédures de traitement des plaintes et aux coordonnées leur permettant de prendre contact avec l'Ombudsman.
- Nous enregistrons toutes les plaintes des clients et y réagissons immédiatement.
- Nous vérifions à intervalles réguliers la satisfaction des clients.

#### Obligation d'évaluer la solvabilité du client (principes 6, 7 et 8)

Dans le cadre de notre obligation d'évaluer la solvabilité du client, nous, MEMBRES DE L'UPC, nous engageons à

- définir et appliquer une politique et des processus de crédit («gestion du cycle de crédit»),
- évaluer la solvabilité du client à partir d'informations correctes et précises fournies par lui ainsi qu'à l'aide de sources externes («collecte de données») et
- analyser le profil de risque et la capacité de remboursement du client («appréciation du risque de crédit»).

#### Principe 6: gestion du cycle de crédit

Comment définissons-nous une politique et des processus de crédit et veillons-nous à leur mise en œuvre ?

- Nous nous conformons à une politique de crédit prédéfinie qui couvre tous les aspects du cycle de crédit :
  - acceptation du client;
  - analyse du portefeuille de crédits;
  - prévention du risque;
  - recouvrement.
- A partir des informations obtenues du candidat emprunteur et d'autres sources, nous vérifions :
  - dans le respect de la vie privée et conformément à la réglementation en matière de protection des données, si les revenus du candidat emprunteur lui permettent de rembourser le crédit concerné;
  - si cette capacité de remboursement se maintiendra dans un avenir proche en dépit de son endettement actuel.

#### Principe 7: collecte de données

Comment évaluons-nous la solvabilité du client à partir des informations correctes et précises qu'il fournit ainsi que sur la base de sources externes ?

- Nous définissons des normes pour l'identification du client.
- Nous rassemblons, tant au niveau interne qu'externe, les informations précises et pertinentes relatives à l'emprunteur, dont nous avons besoin pour estimer sa capacité à honorer ses obligations financières.
- Le prêteur a le droit de contrôler l'exactitude et l'exhaustivité des informations fournies par le candidat emprunteur.



### Principe 8: appréciation du risque de crédit

Comment estimons-nous le risque que représente notre client et évaluons-nous le budget résiduel («appréciation du risque de crédit»)?

- Nos modèles d'évaluation du risque de crédit et d'analyse du portefeuille de crédits sont systématiquement basés sur
  - des règles de crédit et des modèles d'évaluation ;
  - le budget disponible, calculé sur la base de l'examen des revenus et dépenses prévisibles du client afin de déterminer dans quelle mesure il sera capable d'honorer ses obligations financières ;
  - des estimations précises et fiables, effectuées sur une base professionnelle, de la valeur de l'habitation en cas de crédit au logement.
- La prudence sera particulièrement de mise dans le cas de produits assortis initialement d'un taux fixe et/ou ayant fait l'objet de hausses d'intérêt ultérieures, et, en particulier, en cas de crédits à taux variable.

### Obligation de prévenir et d'assurer le suivi des problèmes de paiement (principes 9 et 10)

Dans le cadre de notre obligation de prévenir les problèmes de paiement et d'assurer un suivi en cas de survenance de tels problèmes, nous, MEMBRES DE L'UPC, nous engageons à

- assurer le suivi de l'endettement et de l'utilisation du crédit de manière à détecter les problèmes de paiement et à pouvoir anticiper les retards de paiement («prévention du risque»),
- proposer activement des solutions au client pour lui permettre d'optimiser ses possibilités d'honorer ses obligations financières («accompagnement de dettes»).

### Principe 9: prévention du risque

Comment organisons-nous le suivi de l'endettement et de l'utilisation du crédit de manière à détecter les problèmes de paiement et à anticiper les retards de paiement ?

- Nous pratiquons une approche structurée de façon à détecter et limiter le risque de crédit et de fraude lié aux contrats en cours.
- Nous prenons immédiatement contact avec le client qui n'a pas effectué un paiement afin d'en connaître le motif et de rechercher des solutions appropriées.
- En cas d'aléas de la vie ou d'autres modifications importantes dans les conditions de vie de l'emprunteur, nous examinerons les demandes d'adaptation/de modification des modalités de remboursement. Dans ce cas, l'emprunteur sera informé des répercussions financières et des implications légales d'une éventuelle modification des conditions du crédit.

### Principe 10: accompagnement de dettes

Comment proposons-nous activement des solutions pour que le client puisse optimiser ses possibilités d'honorer ses obligations financières ?

- Toute décision de crédit est fondée notamment sur le calcul du budget résiduel. Ceci offre au candidat emprunteur un moyen de déterminer sa capacité d'emprunt, compte tenu notamment du montant de l'emprunt, de sa durée et des modalités de remboursement.
- Nous offrons à l'emprunteur toute l'aide qu'il est raisonnablement en droit d'attendre pour faciliter le remboursement de son emprunt.



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

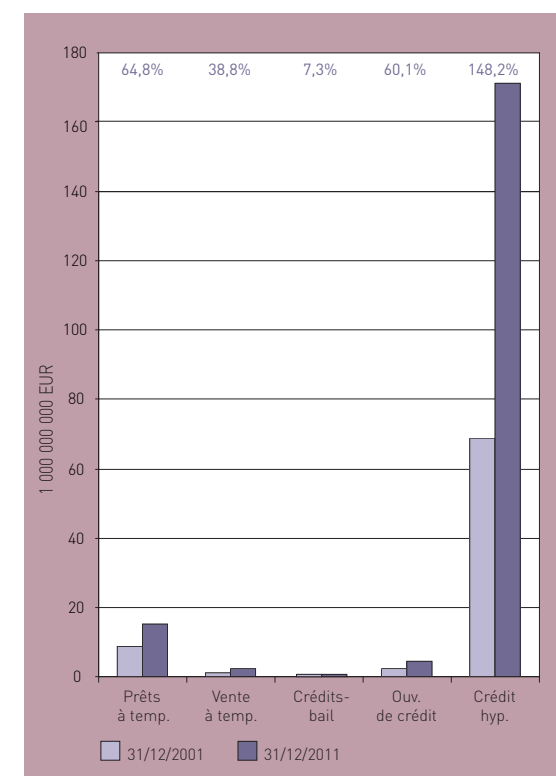
### L'évolution du marché du crédit aux particuliers

#### Mise en perspective

Fin 2011, on dénombrait en Belgique un encours de **11,4 millions de contrats de crédit** souscrits par des particuliers, crédits à la consommation et crédits hypothécaires confondus. **71% de la population adulte a** ainsi eu recours à **au moins un crédit à la consommation ou hypothécaire**. Ceci représente une hausse de 14% depuis 2010. A l'époque, 57% de la population adulte seulement avait ainsi au moins un crédit. Mais d'où vient cet engouement soudain ? La raison tient à une adaptation de la loi relative au crédit à la consommation qui a nettement étendu le champ d'application de cette loi. Fin 2010, la loi relative au crédit à la consommation a en effet été élargie aux facilités de découvert, faisant passer en 2011 plus de 2 millions d'ouvertures de crédit supplémentaires au rang des crédits à la consommation. Ce chiffre s'élève à près de 88,5% pour le groupe des 45-54 ans. C'est dans la catégorie des 18-24 ans que l'on trouve le moins de personnes ayant l'un ou l'autre crédit (24,6%).

Graphique 1 SOURCE : BNB, FSMA, 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 (172 milliards EUR fin 2011) est huit fois plus important que celui en crédits à la consommation (21,4 milliards EUR). A noter également qu'en montant, la croissance du crédit hypothécaire (+148% sur 10 ans) représente plus du double de celle du crédit à la consommation (+61,5% sur 10 ans). Pour mémoire, l'inflation sur la même période s'est élevée à quelque 25%.

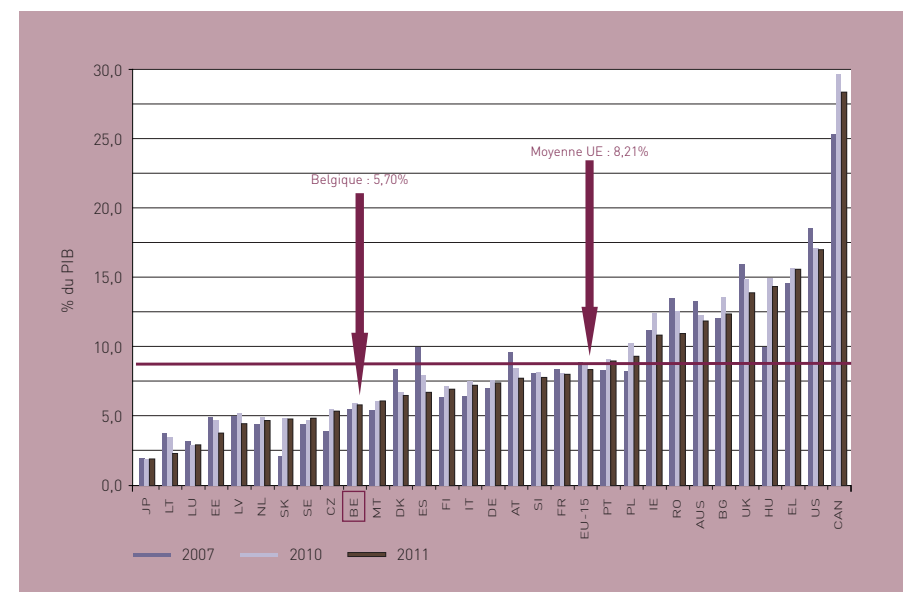
**Le crédit hypothécaire et le crédit à la consommation conservent donc une importance majeure pour l'économie** et pour les consommateurs, qui peuvent ainsi réaliser leurs projets. Une étude économique menée l'an dernier par le Prof. Dr. Nancy Huyghebaert de la K.U. Leuven démontre que l'augmentation du volume du crédit est aussi importante que l'augmentation du revenu disponible des ménages pour expliquer l'augmentation de la consommation. Sans l'octroi de crédits, la croissance du PIB en 2010 se serait située presque 0,50% plus bas !

Vu dans un contexte international, le **Belge** continue, comme les années précédentes, d'**user du crédit avec modération**. Qu'il s'agisse du crédit à la consommation (1.917 EUR) ou du crédit hypothécaire (15.003 EUR), le montant du crédit par habitant est actuellement inférieur à celui enregistré dans un grand nombre des pays de l'Europe des 15, notamment l'Allemagne. Une comparaison européenne sur la base de l'encours de crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel aboutit également au constat que la Belgique demeure bien en deçà de la moyenne européenne.

Graphique 2

SOURCE : EUROPEAN CREDIT RESEARCH INSTITUTE (ECRI)

### Encours du crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel





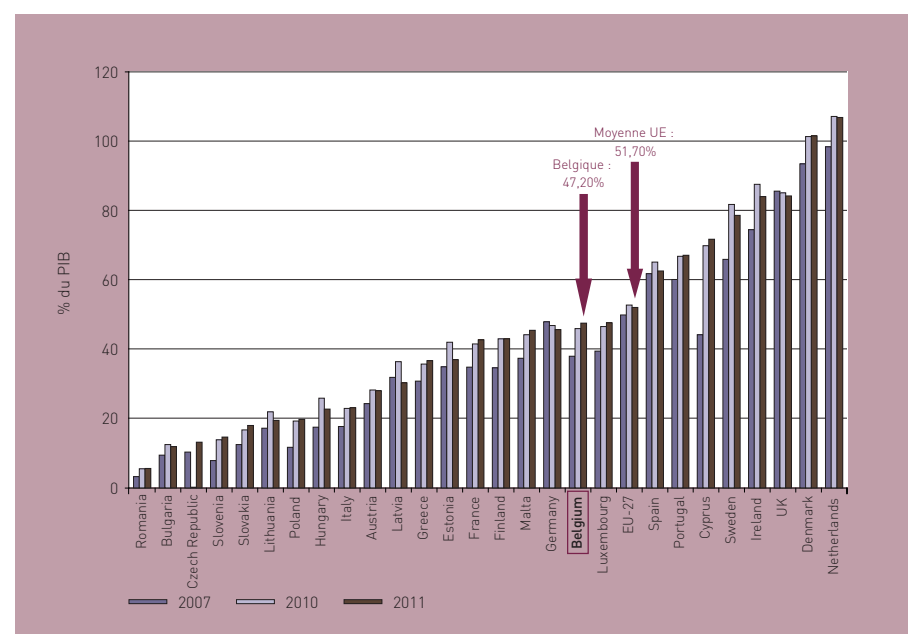
## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Concernant le crédit hypothécaire, la Belgique se situe également dans la moyenne :

## Graphique 3

SOURCE : EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (EMF)

## Encours du crédit hypothécaire en pourcentage du PIB annuel



Ainsi que nous le constaterons plus loin, le crédit à la consommation a connu au cours du premier semestre de 2012 un net fléchissement et l'octroi de crédit hypothécaire a, quant à lui, fortement chuté, surtout dans le segment des crédits à la rénovation, du fait de la suppression des mesures de soutien du gouvernement, comme le crédit vert avec bonification d'intérêt.

## 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<sup>1</sup> d'une part et des ouvertures de crédit d'autre part, il est utile de préciser leur contribution respective en 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 total dû**. 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.

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

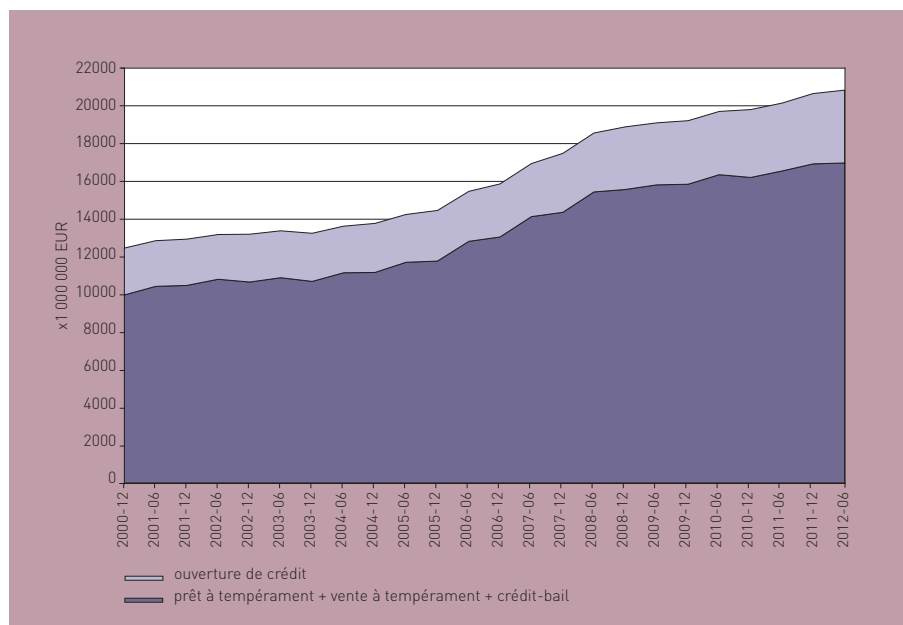


## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 4

SOURCE : UPC (95% DU MARCHÉ)

## L'encours du crédit à la consommation en montants

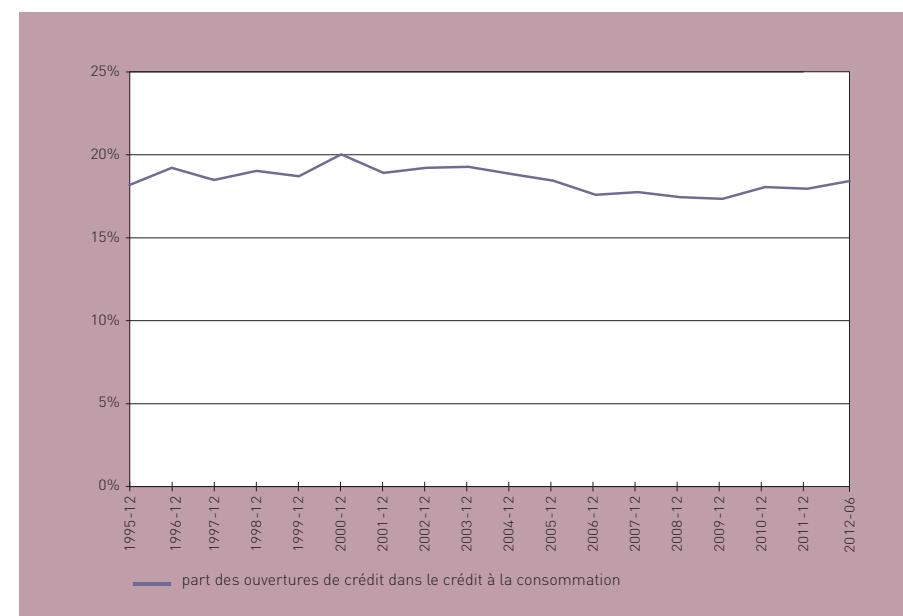


La part des ouvertures de crédit dans le crédit à la consommation est particulièrement stable et est toujours demeurée sous la barre des 20% au cours des 10 dernières années (graphique 2), même après l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation depuis fin 2010. Du fait de cette modification de loi, les facilités de découvert, inférieures à 1.250 EUR et remboursables dans les trois mois, qui n'étaient pas considérées auparavant comme des crédits à la consommation, doivent en effet désormais eux aussi entrer en ligne de compte comme tels. Au cours de la première moitié de 2012, la part de marché de l'encours des ouvertures de crédit dans la totalité du crédit à la consommation atteignait 18,5%.

Graphique 5

SOURCE : UPC (95% DU MARCHÉ)

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



## 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 tient principalement au fait que des salons importants se tiennent au début de l'année civile, comme le salon de l'Automobile et Batibouw.



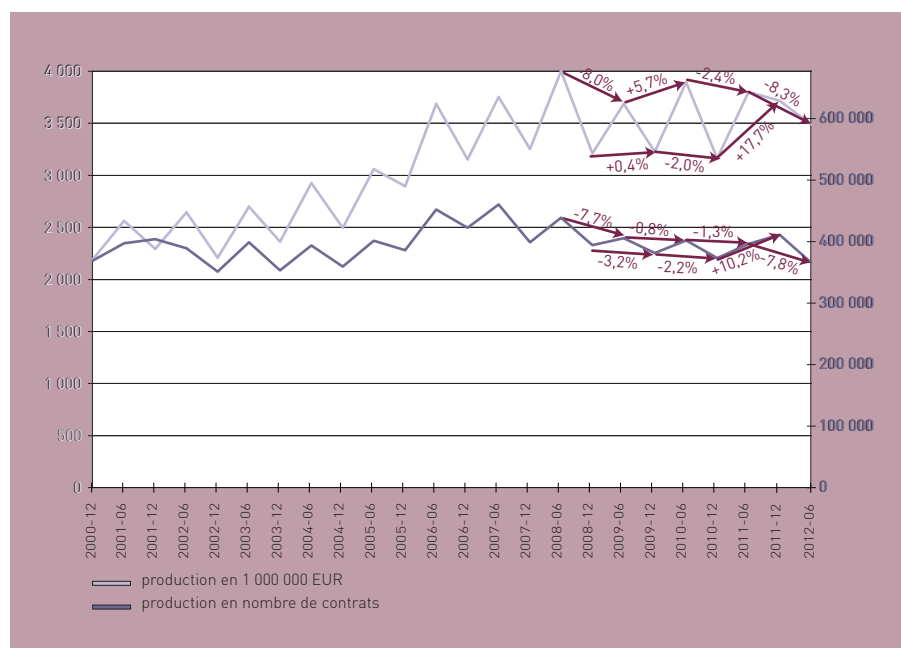
## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Le second semestre de 2011 fait toutefois exception à cette règle, et ce, en raison des crédits verts assortis d'une bonification d'intérêts. Il s'agissait en l'occurrence d'une mesure prévoyant la prise en charge par l'Etat, dans les limites de critères bien déterminés, de 1,5% des intérêts des crédits visant la réalisation d'investissements spécifiques en vue d'économiser de l'énergie. Cette mesure étant appelée à disparaître fin 2011, de très nombreux consommateurs ont encore voulu en profiter, ce qui s'est traduit en fin d'année par une véritable ruée sur ces crédits, avec pour conséquence une augmentation du nombre de contrats de plus de 10% par rapport au 2<sup>ème</sup> semestre de 2010 et une hausse de la valeur correspondante de plus de 17,5%.

## Graphique 6

Source : UPC (95% 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, entraînant une forte contraction de la production de crédit au premier semestre de 2009 (environ -8%). Depuis, la production de crédits à tempérament, en nombre de contrats conclus, a toujours été inférieure à celle du semestre correspondant de l'année précédente. En montant, les chiffres positifs n'ont encore pu être enregistrés qu'au cours du second semestre de 2009, mais surtout du premier semestre de 2010, principalement grâce aux crédits auto. Une nouvelle baisse s'est ensuite enclenchée.

Le second semestre de 2011 s'inscrit en rupture avec la tendance à la baisse, le redressement enregistré étant intégralement à mettre au compte des crédits verts assortis d'une bonification d'intérêt prise en charge par l'Etat. Le retour de manivelle s'est fait sentir dès le premier semestre de 2012, avec une chute du nombre de crédits octroyés de presque 8% par rapport à la même période de 2011. Depuis le lancement de cette collecte de données en 1996, **jamais encore le nombre de crédits à tempérament octroyés n'avait été aussi faible qu'au cours du premier semestre** ! En montant, la production s'est également inscrite en recul, de plus de 8%, par rapport au premier semestre de 2011, ce qui correspondait au niveau le plus faible depuis 2006.

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. Ceci a été confirmé début 2012 par l'étude économique qui a été menée par le Prof. Dr. Nancy Huyghebaert de la KU Leuven, selon laquelle les **crédits à la consommation** ont un impact substantiel sur l'économie belge et sont **responsables de pas moins de 0,34% de la croissance du produit intérieur brut**. **Sans l'octroi de crédit, l'économie belge n'aurait en toute certitude aucun moyen d'échapper à la récession !**



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

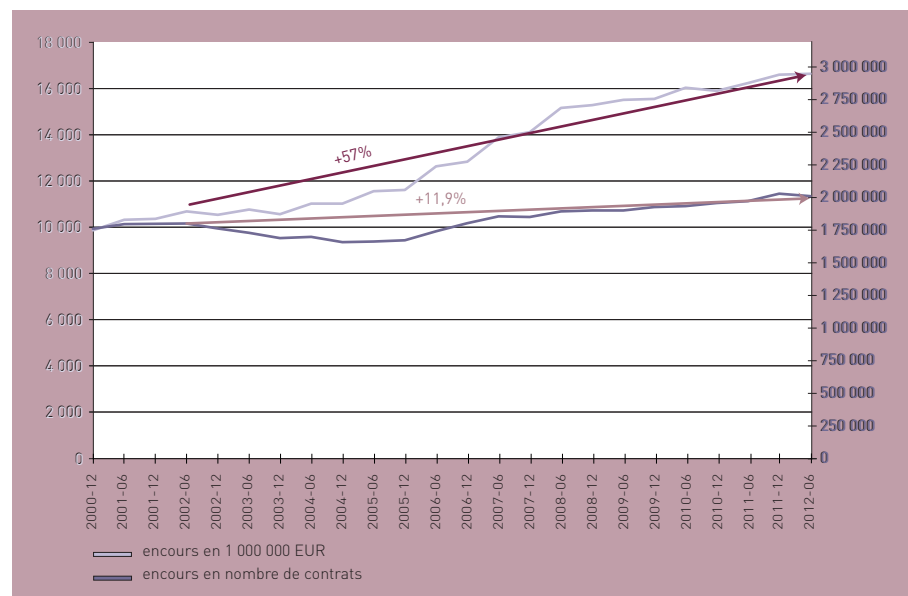
Par ailleurs, les chiffres peu élevés de la production du premier semestre de 2012 confirment aussi une autre conclusion de cette étude, à savoir que **le crédit à la consommation a un caractère procyclique**, et que, contrairement à ce que l'on pense souvent, les ménages ne "compensent" pas une baisse du revenu disponible par un recours accru au crédit.

Par ailleurs, l'on constate que le montant moyen des crédits octroyés a augmenté au fil des ans. En ce qui concerne les opérations à tempérament en cours (l'encours), une progression d'un peu moins de 12% a en effet été observée de juin 2002 à juin 2012 alors que le montant de crédit correspondant a augmenté d'un peu plus de 57%. Le nombre de contrats correspondants a 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 7

SOURCE : UPC (95% DU MARCHÉ)

#### Encours des opérations à tempérament



## Les ouvertures de crédit

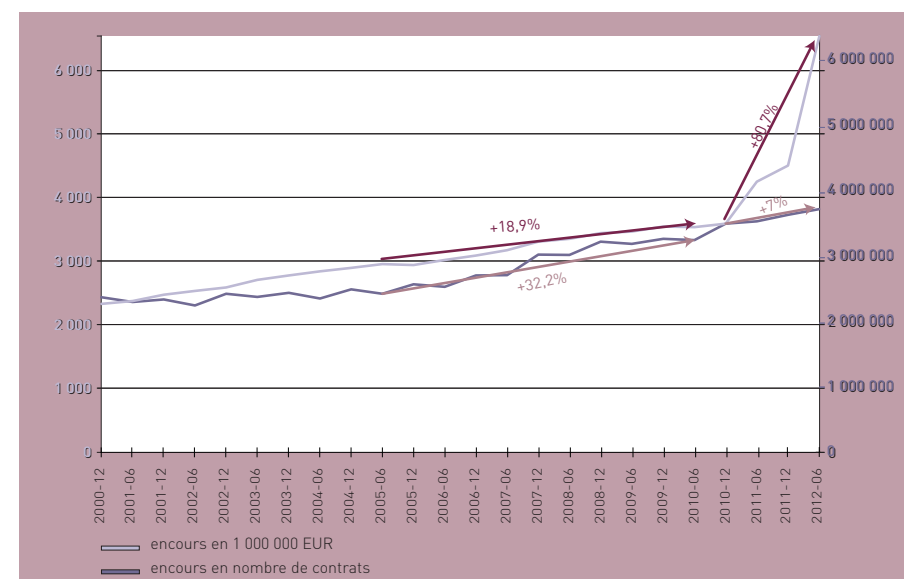
Contrairement aux opérations à tempérament, pour lesquelles le nombre de contrats en portefeuille n'a augmenté que faiblement dans les 10 dernières années, le nombre d'ouvertures de crédit existantes a progressé de manière substantielle sur la même période, en particulier depuis fin 2010. Comme il a déjà été dit, cette forte croissance est totalement imputable à l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation, et plus précisément au fait que les facilités de découvert soient désormais aussi considérées comme des crédits à la consommation.

En revanche, les montants effectivement prélevés dans le cadre des ouvertures de crédit n'ont pas progressé de la même manière que le montant des opérations à tempérament pendant une assez longue période. Depuis 2005, les choses ont changé. Dans la période entre juin 2005 et juin 2010, les montants prélevés ont augmenté d'un peu plus de 32%, tandis que le nombre d'ouvertures de crédit a progressé de quasi 19%. Les **ouvertures de crédit** ont donc été **davantage utilisées**. Depuis fin 2010, le nombre d'ouvertures de crédit a une nouvelle fois progressé de plus de 80%, dans une très large mesure du fait de l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation. Depuis, le total des montants utilisés n'a néanmoins progressé que de 7%. Il s'agit donc d'ouvertures de crédit plus petites et utilisées avec davantage de parcimonie.

### Graphique 8

SOURCE : UPC (95% 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 les opérations à tempérament d'une part, et les ouvertures de crédit d'autre part.

Tableau 1

SOURCE : UPC (95% DU MARCHÉ) ET BNB (INFLATION)

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

	A - opérations à tempérament		B - ouvertures de crédit		A+B - crédit à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
1995	7 231	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%
2010	15 755 +1,2%	7 041 +2,1%	3 543 +6,9%	1 704 +12,8%	19 298 +2,2%		3,10%
2011	16 628 +4,4%	7 506 +6,6%	3 673 +3,7%	2 408 +41,3%	20 301 +4,3%		3,49%

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 2011 plus de 20 milliards EUR, un montant important tant pour l'économie belge que pour les particuliers dont les projets peuvent ainsi se réaliser.

Au moment où l'économie continue de connaître 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 économique.**



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

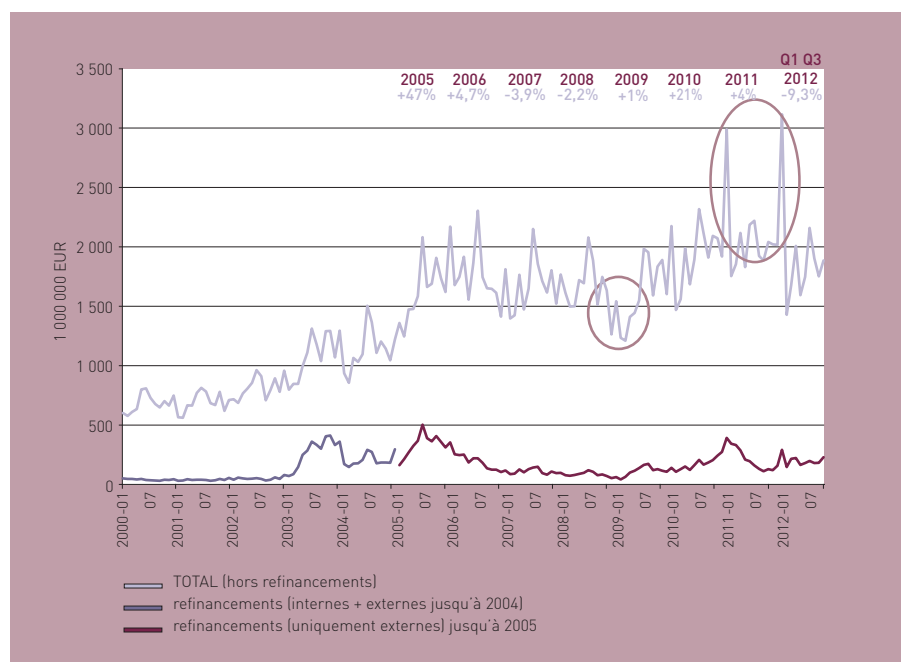
## Le marché du crédit hypothécaire

## Evolution de l'activité de crédit et des montants moyens

Graphique 9

SOURCE : UPC (85% DU MARCHÉ)

Production – refinancements versus réalisations hors refinancements  
(en millions d'EUR) – Evolution 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 9. Depuis 2005, où une opération sur deux correspondait à un refinancement, l'importance des refinancements n'a cessé de s'amenuiser, pour ne plus représenter qu'une opération sur dix en 2008. Suite à la baisse marquée des taux d'intérêt, les refinancements ont à nouveau légèrement progressé en 2009 (une opération sur sept) et en 2010 (une opération sur cinq). En 2011, le nombre de refinancements est retombé à environ une opération sur sept. Durant les trois premiers trimestres de 2012, 1 opération sur 4 concernait à nouveau un refinancement.

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'à peine 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 s'est soldée par une baisse d'un peu plus de 2% par rapport à 2007, suite notamment à un dernier trimestre très décevant (-13% en montants octroyés et -5,5% en nombre de nouveaux contrats). L'éclatement de la crise financière n'était pas étranger à cette évolution. L'année 2009 a débuté très médiocrement, 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. En 2010, des chiffres de croissance doubles par rapport à 2009 ont, pour la première fois depuis longtemps, pu être présentés, surtout liés aux crédits à la rénovation. En 2011, le niveau très élevé de la production de crédit s'est maintenu. Grâce à un second semestre très fort, caractérisé par une ruée sur les crédits verts, résultant de la suppression imminente (janvier 2012) d'une bonne part des incitants fiscaux en faveur des investissements économeurs d'énergie, c'est une hausse de 4 pour cent qui a été enregistrée. Avec pour conséquence, une contraction du montant de 9,3% au cours des 9 premiers mois de 2012 par rapport à la même période de 2011. Et cette dégringolade n'a fait que s'accroître jusqu'à la fin de l'année.



Tableau 2

SOURCE : UPC (85 % DU MARCHÉ)

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente

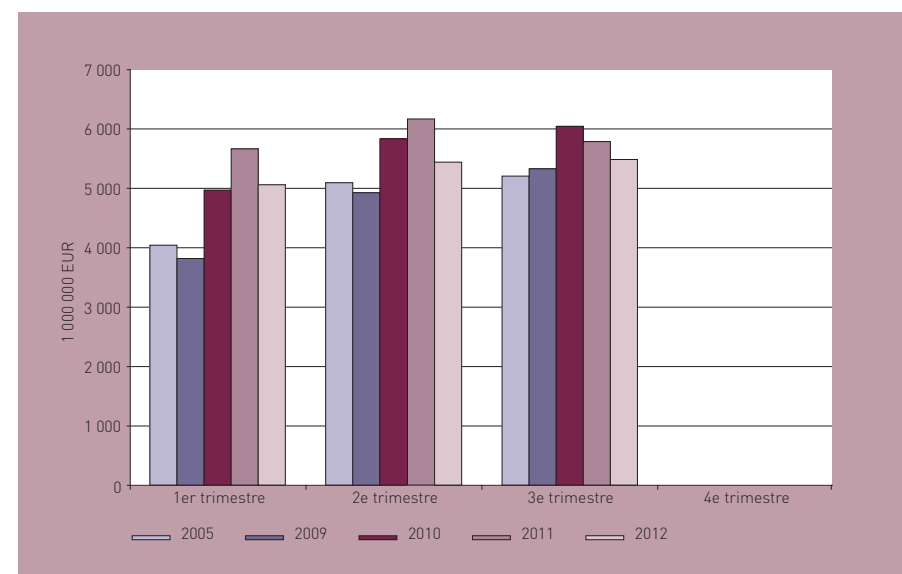
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2010	+25,62%	+30,04%
Q 2 2010	+17,21%	+18,38%
Q 3 2010	+15,07%	+13,65%
Q 4 2010	+23,77%	+23,12%
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%

Cependant, si l'on compare avec la période avant les années exceptionnelles qu'ont été 2010 et 2011, l'octroi de crédit atteint toujours un niveau très élevé en 2012, ainsi qu'il ressort du graphique suivant.

Graphique 10

SOURCE : UPC (85 % DU MARCHÉ)

Production hors refinancements (en millions d'EUR)



La baisse plus nette du nombre de crédits octroyés par rapport à la réduction moins marquée du montant correspondant est étroitement liée au fait que depuis fin 2011, la déductibilité fiscale d'une série d'investissements économiseurs d'énergie a été supprimée, tout comme la mesure gouvernementale relative au crédit vert assorti d'une bonification d'intérêt, prévoyant la prise en charge par l'Etat de 1,5% de la charge d'intérêts. Ces mesures ont surtout eu un impact dans le domaine des crédits à la rénovation, qui concernent des montants plus faibles.

La hausse de la production en montants observée dans le passé ne s'explique pas tant par l'augmentation du **nombre** de crédits que de celle du **montant moyen** des crédits. En effet, le montant moyen par crédit est, pour l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés, passé d'environ 67.000 EUR en 2000 à quelque 105.000 EUR sur les neuf premiers mois de 2012 (voir graphique 11).

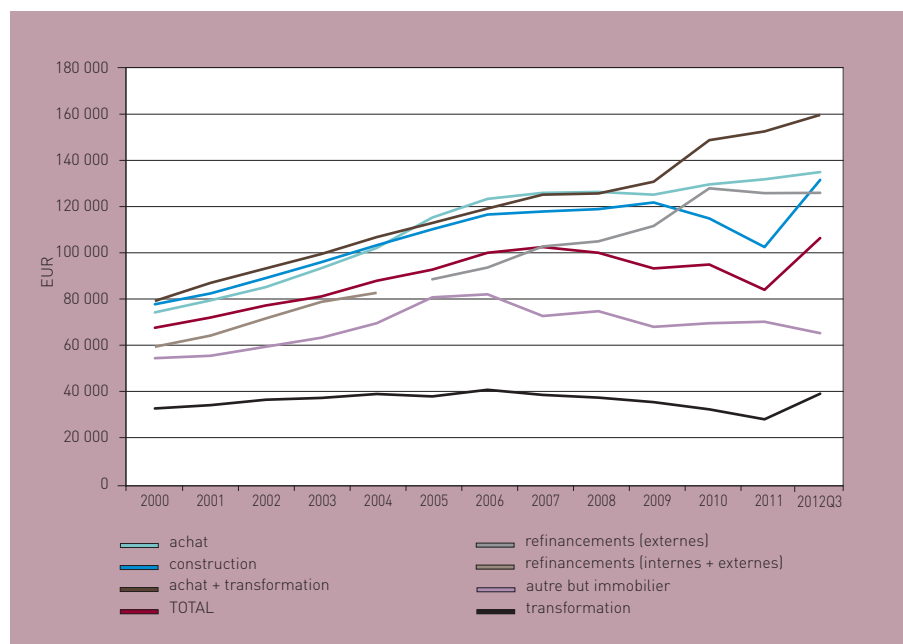


## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 11

SOURCE : UPC

## Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés

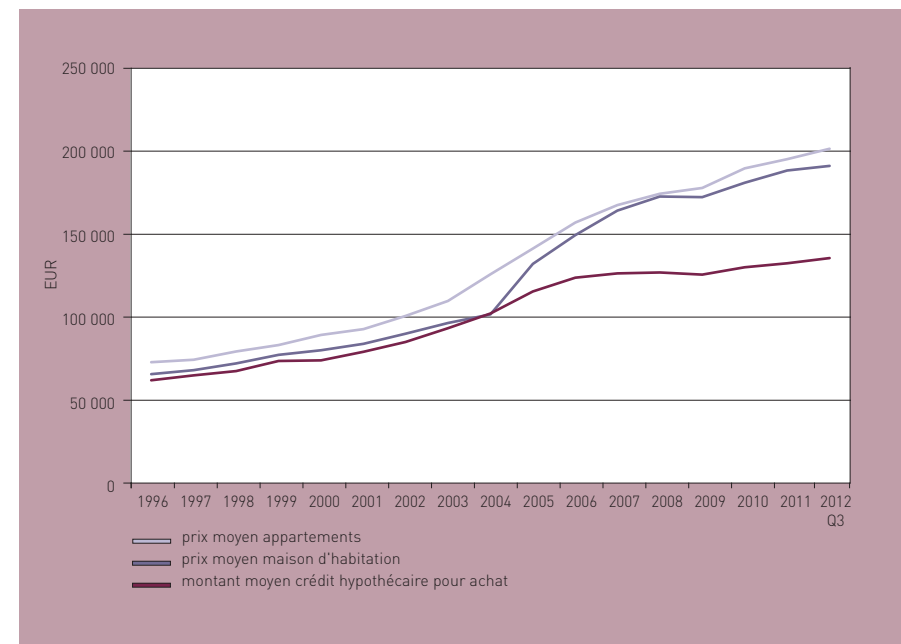


Plus spécifiquement en ce qui concerne les crédits pour l'achat d'une habitation, si le montant moyen a suivi jusqu'en 2005 de relativement près les prix de l'immobilier (voir graphique 12), il est clair que depuis, il a augmenté sensiblement moins vite ou s'est même stabilisé, alors même que les prix de l'immobilier ont continué de progresser. Cependant, cette hausse des prix de l'immobilier s'est atténuée au cours des dernières années. De 2008 à aujourd'hui, les prix moyens de l'immobilier ont en effet augmenté d'environ 11 pour cent sur quasi 4 ans, autrement dit à peine plus vite que l'inflation. **A partir de 2010**, après quelques années de stabilisation autour des 125.000 EUR, le **montant moyen des crédits pour l'achat d'une habitation a repris son ascension pour grimper progressivement à environ 140.000 EUR au troisième trimestre de 2012.**

Graphique 12

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 avec rénovation, qui est passé de quelque 123.000 EUR à près de 166.000 EUR durant le troisième trimestre 2012 (voir tableau 3).

En 2010 et surtout en 2011, le montant moyen des crédits à la construction s'est considérablement réduit, du fait que les crédits à la construction étaient à ce moment scindés d'une part en un crédit à la construction proprement dit et d'autre part en un "crédit vert avec bonification d'intérêt", dont le montant maximum était limité à 15.000 EUR par emprunteur par logement et par an. A partir de 2012, c'est-à-dire après la suppression de la mesure gouvernementale en question, cette situation s'est normalisée.



Tableau 3

SOURCE : UPC

Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés, ventilés selon l'affectation

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but	Refinancement
2010 Q1	126.292	123.395	34.158	145.514	69.407	128.280
2010 Q2	129.303	114.910	31.340	147.507	65.636	122.539
2010 Q3	132.097	113.820	31.004	153.332	70.392	129.768
2010 Q4	131.569	111.507	28.491	151.365	69.732	130.691
2011 Q1	130.791	104.820	30.494	149.431	73.878	130.639
2011 Q2	131.122	103.597	27.448	152.343	72.748	128.813
2011 Q3	134.219	106.176	25.769	155.644	72.378	119.574
2011 Q4	132.853	96.454	23.897	155.587	61.320	119.360
2012 Q1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665

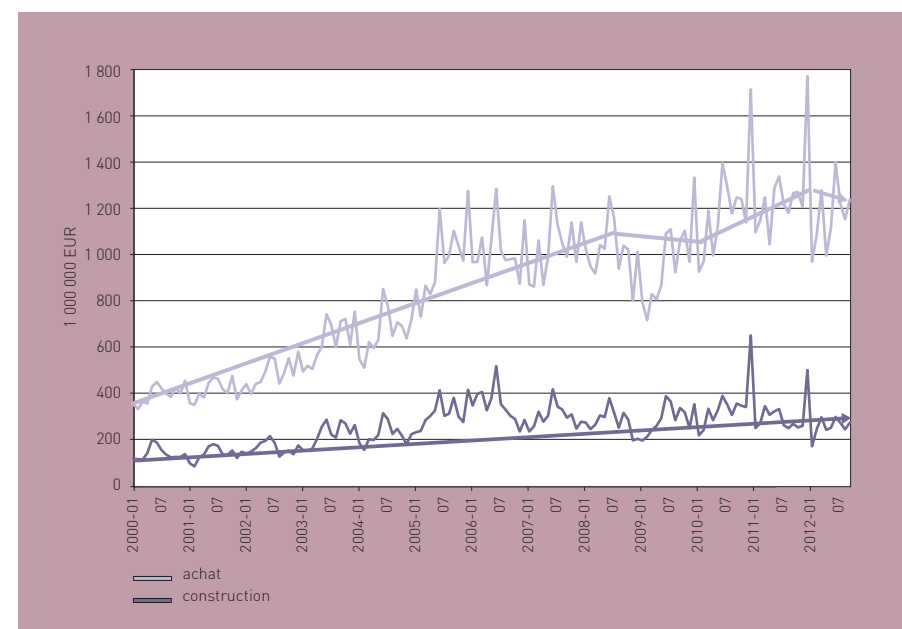
### Ventilation de la production selon l'affectation

Depuis 2005, les « refinancements » au sens large ont été sortis des statistiques. Quant à l'activité « réelle » (hors refinancements) au cours des trois premiers trimestres de 2012, il ressort que près de **65% des montants de crédit** octroyés étaient **destinés à l'achat d'un bien immobilier**, contre environ 14% à la construction d'une habitation. Les autres destinations étaient la transformation, liée ou non à un achat ( $\pm 17\%$ ), et d'autres finalités immobilières telles que l'achat d'un terrain à bâtir ( $\pm 4\%$ ).

Graphique 13

SOURCE : UPC (85% DU MARCHÉ)

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



Le graphique 13 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, un peu plus de **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, fin 2008, 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 qui ont été prises à l'époque.



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Depuis début 2008, la part de marché des crédits de rénovation était en hausse constante : de moins de 20% fin 2007, elle était passée à plus de 40% aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres de 2011 (voir tableau 4). Cette croissance s'est faite surtout au détriment de la part des crédits contractés pour l'achat d'une habitation, mais la part de marché des crédits à la construction a diminué également.

Tableau 4 SOURCE : UPC (85% DU MARCHÉ)

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation

CREDIT HYP ventilation selon la destination	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinancement (externe)	TOTAL
en nombre de contrats							
2010 Q1	44,40%	11,56%	27,52%	5,07%	5,78%	5,68%	100,00%
2010 Q2	39,60%	12,59%	32,05%	4,45%	5,32%	6,00%	100,00%
2010 Q3	40,20%	12,63%	31,60%	4,09%	5,23%	6,26%	100,00%
2010 Q4	36,66%	14,06%	32,36%	3,66%	4,98%	8,28%	100,00%
2011 Q1	37,20%	11,40%	32,63%	3,79%	4,71%	10,27%	100,00%
2011 Q2	34,24%	11,26%	41,34%	3,43%	4,24%	5,50%	100,00%
2011 Q3	37,17%	9,89%	40,71%	3,65%	4,21%	4,37%	100,00%
2011 Q4	31,45%	10,23%	46,05%	3,17%	4,32%	4,79%	100,00%
2012 Q1	46,87%	10,34%	23,66%	4,47%	5,76%	8,89%	100,00%
2012 Q2	45,00%	10,28%	27,15%	4,39%	5,65%	7,54%	100,00%
2012 Q3	45,93%	10,03%	25,54%	4,20%	5,87%	8,42%	100,00%

La progression marquée de la part de marché des crédits à la rénovation en 2010 et vers la fin de l'année 2011 a été à nouveau étroitement liée à la mesure gouvernementale relative au crédit vert assorti d'une bonification d'intérêt, qui avait été prise en 2009 par le biais de la loi de Relance économique et a pris fin le 31.12.2011. Pour les crédits destinés à financer des investissements économiseurs d'énergie bien précis, l'Etat a pris en charge une bonification d'intérêt de 1,5%. Les autorités souhaitaient ainsi non seulement stimuler l'économie, mais aussi contribuer à la réalisation des objectifs d'économies d'énergie imposés par l'Europe. Cette opération a été largement couronnée de succès.

De 2009 à fin 2011, ce sont environ **216.000 crédits verts avec bonification d'intérêt qui ont été octroyés, pour un montant total d'environ 3,5 milliards EUR**. Plus de 120.000 crédits verts ont été octroyés sous la forme d'un crédit hypothécaire, pour un montant de 2,2 milliards EUR. Par ailleurs, 95.000 crédits verts ont aussi été octroyés sous la forme d'un crédit à la consommation, pour un montant de 1,3 milliard EUR.

Cette mesure ayant pris fin le 31.12.2011, la part de marché des crédits de rénovation est revenue à des proportions normales.

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 s'est fait au profit des crédits à taux variable annuel, formule adoptée dans deux contrats sur trois en octobre 2004.

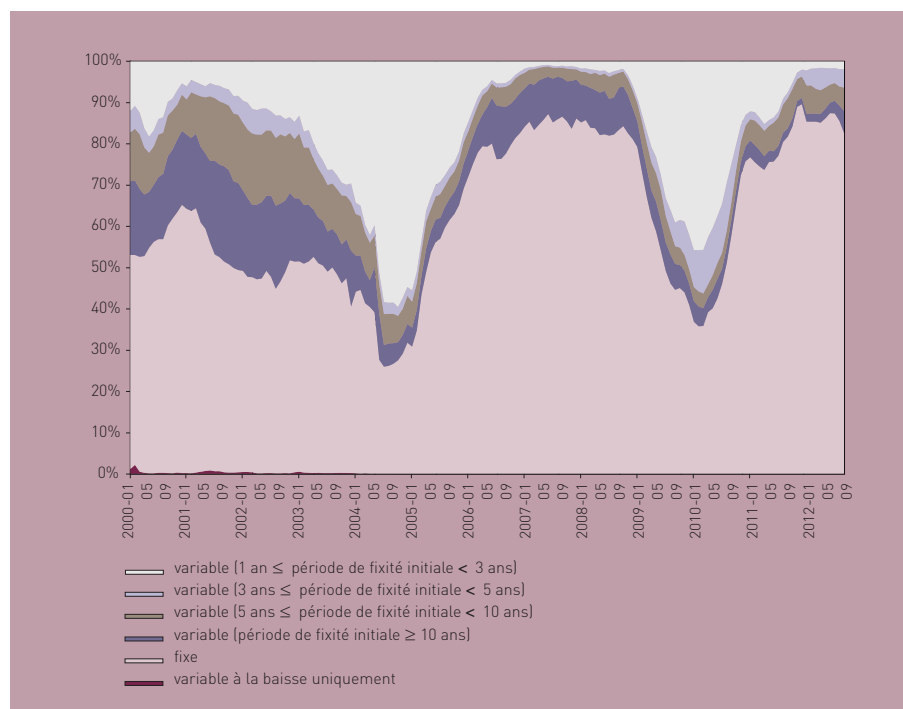
Du fait de la remontée des taux et du peu de différentiel entre le taux variable et le taux fixe, la tendance s'est à nouveau inversée début 2005, avec comme conséquence un nouvel élan pour les crédits à taux fixe. La part de marché des crédits hypothécaires à taux fixe dépassait 85% en 2007, soit le 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'élevait même à quasi 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.

A partir de 2009, compte tenu aussi du taux à court terme très faible et de la baisse des taux variables annuellement qui en découle, la part de marché des nouveaux crédits assortis d'un taux variable annuellement a progressé de manière spectaculaire, passant de ± 13% début 2009 à 46% début 2010. Cependant, le taux fixe est aussi resté passablement prisé.

Graphique 14

SOURCE : UPC (85% DU MARCHÉ)

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



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 sous-jacents et les a incités à opter pour la sécurité en privilégiant le taux fixe. Cette tendance à opter pour un taux fixe s'est ensuite maintenue de manière ininterrompue du fait du niveau historiquement bas des taux d'intérêt et, **au cours des neuf premiers mois de 2012, 9 emprunteurs sur 10 ont à nouveau opté pour un taux fixe ou un taux assorti d'une période de fixité initiale de 10 ans ou plus.**

Tableau 5

SOURCE : UPC (85% DU MARCHÉ)

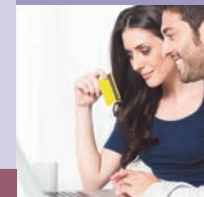
## Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon le type de taux

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	Fixe	Variable à la baisse uniquement	Variable (1 an < = période de fixité initiale < 3 ans)	Variable (3 ans < = période de fixité initiale < 5 ans)	Variable (5 ans < = période de fixité initiale < 10 ans)	Variable (période de fixité initiale >= 10 jaar)	TOTAL
en nombre de contrats							
2010 Q1	36,07%	0,02%	45,75%	9,94%	3,54%	4,67%	100,00%
2010 Q2	40,72%	0,01%	39,94%	11,45%	3,53%	4,35%	100,00%
2010 Q3	51,76%	0,00%	29,50%	10,93%	4,02%	3,78%	100,00%
2010 Q4	71,73%	0,00%	15,76%	4,12%	4,90%	3,49%	100,00%
2011 Q1	75,52%	0,00%	12,73%	1,95%	5,73%	4,07%	100,00%
2011 Q2	75,05%	0,00%	14,30%	1,43%	6,39%	2,83%	100,00%
2011 Q3	79,82%	0,00%	9,50%	1,40%	7,05%	2,23%	100,00%
2011 Q4	88,03%	0,00%	3,01%	1,62%	5,73%	1,62%	100,00%
2012 Q1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012 Q2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012 Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%



L'évolution du marché du crédit aux particuliers





## Développements en matière de crédit à la consommation

Si l'année 2011 a été marquée par un renforcement des règles en matière de publicité, de zéro tage et de coût du crédit (en particulier la problématique du taux annuel effectif global), 2012 est le temps des premières corrections et rectifications techniques en vue de contrer les anomalies, imperfections ou incohérences apparues au lendemain de la profonde réforme du crédit à la consommation.

### Clarification concernant les mini-crédits

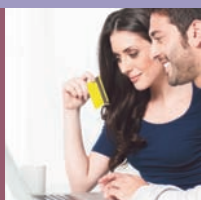
#### Le contexte

Après la modification législative du 13 juin 2010, la loi relative au crédit à la consommation excluait de son champ d'application 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».

Certaines sociétés non membres de l'UPC en ont profité pour proposer des crédits de faible montant (en-dessous de 200 euros, pour échapper à l'application partielle de la loi prévue pour des montants supérieurs) pour une durée de moins de deux mois et des frais avoisinant le maximum de 50 euros, contournant ainsi l'esprit de la loi. En effet, compte tenu du faible montant et de la durée extrêmement courte, les frais représentaient en réalité un taux de plusieurs centaines de pour cent.

Le SPF Economie a voulu remédier à cette situation par la loi du 3 août 2012, qui clarifie la réglementation des mini-crédits dans la loi relative au crédit à la consommation du 12 juin 1991. Ces clarifications concernent plus particulièrement le calcul du seuil des frais. Elles sont en vigueur depuis le 20 septembre 2012.

L'enjeu de cette modification législative était de spécifier exactement à quels contrats la loi relative au crédit à la consommation est d'application, et en conséquence d'imposer un agrément au prêteur et l'application à ce type de contrat des règles relatives aux taux annuels effectif globaux.



## Développements en matière de crédit à la consommation

Les contrats de crédit de très courte durée, pour lesquels seuls des frais sont réclamés, entrent désormais dans le champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation, sauf si le seuil légal des frais n'est pas dépassé. Le législateur applique aujourd'hui un montant indexable selon une **périodicité mensuelle** pour indiquer le seuil de coût. De cette manière, les intentions initiales du législateur sont respectées.

### D'un montant annuel à un montant mensuel

En effet, le législateur a décidé de remplacer le montant annuel de 50 euros par un montant mensuel indexable de 4,17 euros. De cette façon, il **évite** que les **mini-crédits** dont **les frais ne sont pas négligeables échappent à l'application de la loi**.

Le prêteur reste toutefois autorisé à demander une contribution sur base annuelle, mais son montant doit être inférieur à un montant nominal de 50,04 euros indexable (soit 12 x 4,17 euros). Inversement, si le délai de remboursement est par exemple de deux semaines, la contribution doit être inférieure à 1,93 euros.

### Frais pris en compte

Les « frais » pris en compte afin de calculer le seuil de 4,17 euros sont clarifiés par référence à la notion de coût total du crédit pour le consommateur. Il s'agit de tous les coûts liés au contrat de crédit que le consommateur doit payer, connus par le prêteur, à l'exception des frais de notaire.

Ainsi notre législation est en concordance avec la notion de coût total du crédit pour le consommateur inscrite dans les directives accompagnantes du 8 mai 2012 à laquelle la Commission européenne se référait lors de la promulgation de la directive 2011/90/UE.

Attention, l'exposé des motifs de la loi du 3 août 2012 dispose expressément que " les crédits fin de mois " liés à une carte accréditive ou "deferred debet" sans comptabili-

sation d'intérêts restent totalement exclus du champ d'application de la loi, à condition que le consommateur ne doive payer aucun autre frais que les frais destinés à la mise à disposition ou à l'utilisation de l'instrument de paiement qui permet de prélever le crédit, les frais liés au compte de gestion, etc. qui en outre ne peuvent pas être plus élevés que le seuil indiqué.

### Taux annuel effectif global : corrections et perspectives

Le coût total du crédit est une matière visée par l'harmonisation totale prévue par la directive européenne.

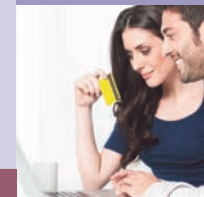
Les difficultés rencontrées par les Etats membres pour mettre en oeuvre les dispositions de la directive 2008/48/CE concernant le calcul du TAEG ont incité la Commission européenne à mener une procédure de Comitologie qui a abouti à la publication d'un amendement de l'annexe I, partie II de la directive.

La Commission a constaté que les hypothèses de calcul ne suffisaient pas pour calculer le TAEG de manière uniforme et n'étaient en outre plus adaptées aux conditions commerciales prévalant sur le marché.

La directive 2011/90/UE du 14 novembre 2011, qui amende l'annexe I, partie II de la directive, vise dès lors à compléter ces hypothèses par de nouvelles hypothèses sur les règles de calcul du TAEG pour les crédits **sans durée fixe ou les crédits remboursables en totalité de manière répétée**. Elle prévoit en outre des normes concernant **la date de prélèvement du crédit initial** et **les paiements** qui doivent être effectués par le consommateur.

La Commission européenne a ensuite publié le 8 mai 2012 des directives accompagnantes concernant le calcul du TAEG.

Les Etats membres ont dû transposer et publier les dispositions de la directive 2011/90/UE au plus tard le 31 décembre 2012. Ces nouvelles dispositions sont d'application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Par conséquent, une nouvelle révision de l'arrêté royal du 4 août 1992 a été préparée par le ministre belge compétent, en étroite concertation avec des représentants du secteur, et des associations de défense des consommateurs.



Le texte introduit les hypothèses **supplémentaires** énoncées dans la Directive 2011/90/UE, lesquelles s'appliquent lorsque le calcul du TAEG est impossible parce **qu'un ou plusieurs paramètres** nécessaires pour résoudre l'équation de base sont inquantifiables. Il introduit aussi trois nouvelles hypothèses de calcul relatifs à des contrats **à durée indéterminée**.

Le nouvel arrêté royal a été publié au Moniteur belge du 21.12.2012.

Nous nous permettons toutefois de douter de la capacité de cette nouvelle adaptation des textes à lever l'obscurité qui pèse jusqu'ici sur le sujet et à l'amener vers une nécessaire clarification et une harmonisation.

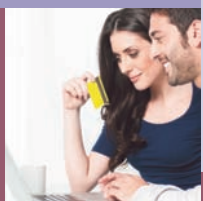
## Code annoté du crédit à la consommation

La présentation officielle du Code annoté du crédit à la consommation, mis à jour par l'autorité de contrôle en la matière, le Service Public Fédéral Economie, a eu lieu en présence de l'UPC le 19 juin 2012.

Le Code annoté du SPF Economie traduit l'interprétation de l'Administration sur les thèmes de la loi relative au crédit à la consommation telle qu'amendée en 2010.

La Commission Juridique de l'UPC a poussé l'analyse sur plusieurs thèmes : la définition de l'intérêt débiteur et la notion de coût total du crédit, la publicité, les mentions obligatoires et la mention du coût du crédit en particulier (dont le TAEG), les obligations en matière de conseil et d'information précontractuelle, en particulier la remise du document « d'informations européennes normalisées en matière de crédit à la consommation » (SECCI), et la question corollaire de la charge de la preuve en la matière, la formation du contrat et les exigences de formalisme, la variabilité du taux d'intérêt, les clauses abusives, les délais de remboursement et le zéro tage. Il faut encore ajouter les questions liées à l'exécution du contrat de crédit telles que le découvert et le dépassement (non autorisé), la suspension de prélèvement, la résiliation et la résolution.

La portée de ces travaux est à examiner à la lumière du **catalogue de sanctions lourdes** ajoutées lors de la réforme de la loi et susceptibles de frapper les prêteurs, en particulier les infractions relatives à la publicité et l'information précontractuelle assorties de sanctions pénales.



## Développements en matière de crédit à la consommation

### Modalités de remboursement des ouvertures de crédit et zéro tage

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sont entrées en application les dispositions relatives aux nouveaux **délais de remboursement** et de **zéro tage** des ouvertures de crédit. Le zéro tage visera désormais l'ensemble des ouvertures de crédit, qu'elles prévoient ou non un remboursement périodique en capital.

A ces nouvelles mesures s'ajoute l'entrée en vigueur des nouvelles hypothèses à prendre en compte pour le **calcul du taux annuel effectif global**, prévues par l'arrêté royal du 4 août 1992, modifiées par l'arrêté royal du 11.12.2012, publié au Moniteur Belge du 21.12.2012.

Ces mesures nécessitent à nouveau des adaptations des procédures et systèmes IT de la part des prêteurs, déjà fortement impactés par la réforme de la loi en 2010 et les changements déjà opérés jusqu'ici au niveau du taux annuel effectif global.

### Contrôle européen sites web crédit à la consommation

La Commission européenne a révélé le 10 janvier 2012 les résultats d'une action dénommée "Internet Sweep Day", dont le but était de renforcer la protection du consommateur à l'usage d'internet pour la conclusion du contrat de crédit à la consommation.

Le contrôle mené par les autorités belges sur les sites des prêteurs a révélé un piètre résultat, puisque seul 4 sites internet des 93 analysés ont été jugés conformes à la réglementation belge en vigueur. La Belgique a fait figure de mauvais élève par rapport à la plupart des autres pays de l'Union.

Or, à y regarder de plus près, certaines nuances doivent être apportées : 565 websites au total ont été contrôlés dans les 27 Etats de l'Union. La répartition de l'enquête est très inégale entre les Etats puisqu'elle laisse apparaître que près de 1 site contrôlé sur 6 était hébergé par un opérateur belge... (alors que la France (50), le Royaume-Uni (47), les Pays-Bas (45), l'Allemagne (26), l'Espagne (29), et l'Italie (15) en ont investigué nettement moins, et l'Irlande 2 sites seulement...)

La méthodologie utilisée pour réaliser cette étude et les résultats obtenus semblent donc critiquables à plus d'un titre :

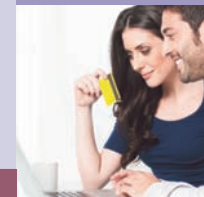
- le nombre de sites belges contrôlés est disproportionné par rapport au contrôle global dans l'Union
- Contrairement aux autorités qui ont mené les contrôles dans les autres Etats membres, l'administration belge a réalisé le test de manière exhaustive et très détaillée en investiguant un grand nombre de sites (93), non seulement au niveau de la conformité avec la loi sur le crédit à la consommation, mais également par rapport à d'autres réglementations (pratiques de marché, commerce électronique, vente à distance).

La quasi-totalité des infractions relevées semblent en outre concerner des sites appartenant à des intermédiaires de crédit (courtiers).

Les infractions relevées concernaient principalement les règles relatives à la publicité : la taille des caractères, la mention de «Faites attention, emprunter de l'argent... » à la place de « Attention, emprunter de l'argent... ». L'enquête relevait aussi des informations manquantes dans la publicité, l'omission d'informations sur les offres sans lesquelles le client ne pouvait se prononcer en toute connaissance de cause, ou la présentation trompeuse des coûts. Un nombre élevé d'infractions concernaient toutefois des éléments d'importance mineure qui ne touchent pas le consommateur, telle que l'absence de mention du numéro d'entreprise ou des informations de contact, voire le fait qu'il faille faire plus d'un clic de souris pour accéder à l'information.

Les entreprises de crédit contrevenantes ont été averties des infractions constatées et invitées à adapter leur site internet en supprimant les infractions.

Le rapport final de la Commission européenne concernant le Sweep day a été publié par voie de presse le 23 novembre 2012. Il en ressort qu'actuellement, 47 des sites belges contrôlés sont conformés.



## Consumer Credit Directive : review

En juin 2013 débiteront les travaux de révision par la Commission européenne de la directive européenne 2008/48/CE dans le cadre de la révision quinquennale d'une directive, conformément aux règles européennes en vigueur. Les conclusions de la Commission sur l'implémentation et les ajustements réglementaires potentiels sont attendues à cette époque.

En réalité, les travaux d'évaluation de la directive ont déjà démarré. A cette occasion, EUROFINAS, la fédération européenne des associations des prêteurs en crédit à la consommation, a lancé parmi ses membres au cours de l'été 2012 une consultation préalable à cette révision quinquennale.

Cette consultation portait entre autres sujets sur l'extension, ou non du champ d'application de l'actuelle directive. L'UPC a participé activement à cette consultation.

Les résultats de la consultation devaient être communiqués avant la fin de l'année 2012. Ils ne sont pas connus à l'heure d'écrire ces lignes.

En revanche, dans une résolution non législative adoptée le 20 novembre 2012, le Parlement européen a indiqué que la révision de la directive n'est pas nécessaire, mais qu'il convient plutôt de s'assurer de la transposition correcte et de l'application effective de celle-ci.

L'année 2012 s'est inscrite dans la continuité et le prolongement des lourds investissements qui avaient déjà été consentis par le secteur depuis deux ans pour mettre en œuvre la réforme de la loi sur le crédit à la consommation. Le premier cycle des mesures européennes est en phase d'être bouclé. A l'instar du Parlement européen, le secteur plaide pour poursuivre le contrôle de l'exacte application de la directive sans devoir se pencher sur un second cycle d'adaptation qui serait initié par la Commission européenne.

## Intermédiation en crédit à la consommation : exigences de connaissances

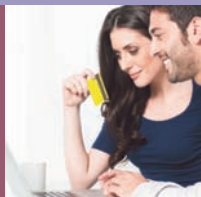
Depuis 2011 déjà, un consensus existe au sein des instances dirigeantes de L'UPC pour renforcer le professionnalisme des intermédiaires de crédit, et en particulier les intermédiaires chargés de l'octroi de crédit dans les points de vente. Aussi l'UPC et ses membres ont pris l'engagement de soumettre dans l'avenir les intermédiaires de crédit avec lesquels ils travaillent à des exigences de connaissances minimales. L'initiative que l'UPC a prise en la matière vise à s'assurer de la maîtrise suffisante par les intermédiaires de crédit des exigences et des connaissances professionnelles et techniques de base. Le secteur espère ainsi pouvoir améliorer l'information au consommateur dans le cadre de cette forme de distribution de crédit.

L'UPC a travaillé dans ce dossier avec le soutien de **COMEOS** (la fédération des commerces et services). La mise en œuvre a ensuite été confiée à **FEBELFIN ACADEMY**, chargée de la mise à disposition de l'outil informatique, la plate-forme d'examen interactive, et de l'organisation concrète des modalités d'examen. Cet examen repose sur une évaluation de critères concrets, objectifs et formalisés en termes de connaissances.

Un **module de connaissances requises** a été développé. Ce module s'inspire largement des modules de connaissances en vigueur pour l'agrément des agents en services bancaires et financiers, dont la base est la loi du 22 mars 2006 relative à l'intermédiation en services bancaires et en services d'investissements et à la distribution d'instruments financiers (dite Loi Willems). Le module contient une **partie générale** relative à, par exemple, l'environnement financier, les principes du droit civil des contrats et la protection de la vie privée. Ensuite une seconde partie est entièrement consacrée **au crédit à la consommation**.

Le module de connaissances est destiné aux **courtiers et agents**, aux **personnes en contact avec le public** notamment dans les points de vente chargées de la vente **d'ouvertures de crédit, y compris la promotion et le conseil**, ainsi qu'aux **responsables de distribution de crédit**.

La plateforme technique qui va permettre d'obtenir - et de générer - l'attestation relative aux connaissances requises en crédit à la consommation est disponible depuis début 2013. Une période transitoire d'un an est prévue pour permettre aux intermédiaires de crédit d'obtenir l'attestation de réussite de l'examen portant sur l'évaluation des connaissances.



Développements en matière de crédit à la consommation



# 5

## Développements en matière de crédit hypothécaire

### Développements en matière de crédit hypothécaire

#### Incertitudes quant aux aboutissants de la législation européenne en préparation

Après la Recommandation de la Commission européenne du 1<sup>er</sup> mars 2001 "relative à l'information précontractuelle devant être fournie aux consommateurs par les prêteurs offrant des crédits au logement", qui prévoyait l'instauration d'une fiche d'information standardisée européenne, et après le Livre vert "Crédit hypothécaire dans l'UE" du 19 juillet 2005 et le Livre blanc "sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire" du 18 décembre 2007, la Commission européenne a publié le 31 mars 2011 sa **Proposition de Directive sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel**.

Lorsque le Code de conduite, inspiré de la Recommandation et mettant en place la fiche d'information a été publié il y a douze ans, la philosophie sous-jacente était qu'il allait apporter aux emprunteurs une aide pratique considérable : les fiches des différentes entreprises hypothécaires allaient ainsi permettre au consommateur d'opérer des choix judicieux parmi un large éventail de produits, proposés même par-delà les frontières. **Plus l'information serait détaillée, plus le consommateur pourrait être certain d'avoir choisi le crédit au logement idéal.** Le Code et la confiance renforcée allaient aussi aider les entreprises hypothécaires à vendre leurs produits de crédit dans d'autres Etats membres. Le Code démontrait qu'un secteur économique et des groupements de consommateurs pouvaient collaborer dans leur intérêt commun afin de trouver des solutions alternatives à une harmonisation des législations.

Entre-temps, tout a été mis en oeuvre pour obtenir une révision de la Directive du 22 décembre 1986 "relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des Etats membres en matière de crédit à la consommation". C'est ainsi que la nouvelle **Directive "concernant les contrats de crédit aux consommateurs" du 23 avril 2008** a introduit pour les différents types de crédit à la consommation - qui avaient entre-temps beaucoup évolué - des **dispositions modernisées** en matière de publicité, d'information précontractuelle, d'évaluation obligatoire de la solvabilité du consommateur, d'accès aux bases de données, d'information dans le contrat de crédit, de droit de révocation, de contrats de crédit liés, de remboursement anticipé, de taux annuel effectif global et d'exigences des intermédiaires de crédit.





## Développements en matière de crédit hypothécaire

Cette réforme était fondée sur la conviction que pour améliorer le fonctionnement du marché interne pour le crédit à la consommation, il fallait créer, dans une série de domaines clés, un cadre communautaire harmonisé. Une harmonisation complète était nécessaire pour garantir que tous les consommateurs de la Communauté puissent bénéficier d'un niveau élevé et équivalent de protection de leurs intérêts et pour créer un véritable marché interne. Concernant les dispositions harmonisées par la Directive, les Etats membres n'étaient donc pas autorisés à maintenir ou introduire des dispositions nationales différentes de celles fixées dans la Directive.

**Le législateur européen a ainsi estimé qu'il existait des raisons de mettre sur un même pied les crédits au logement**, pour lesquels il n'existait qu'un code de conduite pour la phase précontractuelle, et de **prévoir également une Directive** qui réglerait à la fois la phase précontractuelle et les aspects contractuels. La fiche d'information du Code de conduite, une fois adaptée, devrait être intégrée dans la nouvelle réglementation et un volet important, être consacré à un statut des intermédiaires de crédit, ce qui n'existe pas encore dans notre pays pour les crédits hypothécaires.

Pour le législateur européen, l'une des raisons en question était la **nécessité d'un octroi de crédit responsable**, le "responsible lending", dont on attendait qu'il épargne à l'Europe les problèmes du subprime lending américain, alors que prévalait ici globalement une réglementation pointue, renforcée par des codes déontologiques sectoriels légalement contraignants.

Au moment de la rédaction du présent Rapport annuel, le "trialogue" entre la Commission, le Conseil et le Parlement européens sur la Proposition de Directive n'a pas encore permis de clarifier une série d'aspects cruciaux, comme le champ d'application et la manière dont l'harmonisation va être réglée.

**Le secteur est, lui aussi, favorable à une harmonisation poussée pour autant qu'il soit tenu compte des intérêts de l'emprunteur et du prêteur.** La Directive relative au crédit à la consommation prévoit que, dans la mesure où elle contient des dispositions harmonisées, les Etats membres ne peuvent maintenir ou introduire dans leur droit national d'autres dispositions que celles établies par la présente directive. Or, cette disposition n'est à tort pas (encore) reprise dans la Proposition de Directive ici visée. Cependant, concernant cet aspect, la Directive sur le crédit à la consommation donne à réfléchir : bon nombre de règles nationales restent en dehors de son champ d'application, les Etats membres peuvent maintenir ou introduire des dispositions dérogatoires et interdire des méthodes de travail qui sont réglementées différemment dans

la Directive. L'harmonisation recherchée ressemble de ce fait beaucoup à une harmonisation minimale. Disons-le, la Proposition de Directive sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel ne peut décidément pas aller dans ce sens.

Entre-temps, le législateur européen a entamé sa première révision quinquennale de la Directive sur le crédit à la consommation. Dans ce cadre, il a même été proposé de prévoir une réglementation intégrée pour le crédit à la consommation et le crédit au logement, bien que les Commissions du Parlement européen concernées aient formulé des avis contradictoires à ce sujet. Le Parlement européen s'est prononcé en séance plénière le 19 novembre 2012 et a estimé à bon droit qu'actuellement, il n'y a pas de raison à revoir la Directive mais plutôt à l'appliquer de façon correcte.

Une intégration s'inscrirait en rupture avec le travail fourni jusqu'à présent au niveau européen dans le domaine d'une part du marché de détail et de la protection du consommateur et d'autre part du contrôle et de la réglementation prudentielle. **Le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire sont deux produits totalement différents ayant leurs caractéristiques propres**, notamment sur les plans de la durée, du niveau des montants empruntés, des garanties, des mécanismes de funding, du traitement fiscal, des conditions de crédit, des taux d'intérêt et de l'objectif de l'investissement. Les processus de crédit se déroulent différemment, par exemple pour le scoring et l'output. Une intégration générerait des coûts considérables dans la mesure où les entreprises ont encore adapté, il y a quelques années seulement, leurs systèmes à la Directive relative au crédit à la consommation et à la législation qui transpose celle-ci en droit national.

Contrairement à certains de ses collègues européens, le législateur belge n'a pas choisi d'intégrer les crédits au logement et les crédits hypothécaires dans la législation qui transpose partiellement ou entièrement le contenu de la Directive sur le crédit à la consommation. Cela n'aurait pu être que problématique, dès lors que la nouvelle Directive que le législateur européen est en train de mettre au point, vise précisément ces crédits. En fonction du texte final sur le champ d'application de la Directive relative aux crédits au logement, il conviendra de prévoir des mesures transitoires efficaces.

Dans son Avis du 26 janvier 2012 sur la Proposition de Directive, la Commission Marché intérieur et Protection des consommateurs du Parlement européen a écrit que les crédits à la consommation relevaient davantage du commerce de masse, proposant





des produits standardisés, auxquels les consommateurs réagissent souvent dans la précipitation et qu'en ce qui concerne les crédits au logement ou les crédits hypothécaires, il y avait lieu d'accorder une importance plus grande à la préservation de la diversité des produits, au respect de la liberté contractuelle des citoyens informés et de la concurrence entre les prêteurs.

Le rapport du 20 juin 2012 établi par le Rapporteur pour la Commission des affaires économiques et monétaires du Parlement européen se prononce en faveur du maintien de la subsidiarité et de la proportionnalité et contre une harmonisation pleine et entière. L'idée sous-jacente de ce rapport est que pour la plupart des aspects de la réglementation annoncée, il ne faut prévoir qu'un socle européen commun et que pour tout le reste, une marge de manœuvre doit être laissée aux Etats membres afin qu'ils puissent ajouter des mesures nationales. Le rapport énumère cependant toute une série de mesures. Outre les conditions applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit, les dispositions concernant les autorités compétentes et les exigences de contrôle, la réglementation de la phase précontractuelle, le taux annuel effectif global, l'examen de la capacité de remboursement, l'accès aux banques de données, la fourniture de conseils et le remboursement anticipé, des dispositions y sont aussi proposées concernant bon nombre d'autres sujets critiques : aptitude financière, offre conjointe, traitement correct du dossier de crédit et définition et réglementation d'une catégorie de crédits à risque spéciaux. Les "exigences prudentielles et de contrôle générales" imposent aux Etats membres de prévoir des mesures de prévention du surendettement, mais aussi des avertissements concernant les risques et des ratios pour la limitation des crédits. La flexibilité doit aussi être garantie, au travers de dispositions pour le transfert de créances, le maintien du crédit dans le cadre de l'échange d'hypothèques, la retraçabilité des contrats de crédit et des garanties, les indices immobiliers, la "tolérance raisonnable" en cas de problèmes de remboursement et la saisie exécutoire de l'immeuble.

Le secteur y répond en rappelant que **de nombreuses dispositions témoignent d'une formulation trop générale et ne sont pas soumises à une analyse "cost and benefit"**. Il confirme la position de la Commission Marché intérieur et Protection des consommateurs selon laquelle la **future Directive** sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, pas plus que ce n'était le cas dans la Directive sur le crédit à la consommation, **ne doit servir à garantir la stabilité des marchés financiers**, car une autre législation existe ou est développée à cet effet, comme celle relative au contrôle bancaire et aux exigences de capitaux. Bien des choses dépendront donc de la position de la Commission européenne et du Parlement européen sur le sujet.

La Proposition de Directive reprend le **concept artificiel du taux annuel effectif global (TAEG)** de la Directive sur le crédit à la consommation. Cela ne renforce ni la confiance du consommateur ni la comparabilité des produits dans le chef de ce dernier. Il est plus important pour le consommateur de bénéficier d'une information adéquate sur le prix effectif et le coût du produit. La différence entre le TAEG et le prix effectif du crédit est complexe. Si un TAEG doit être prévu, il faut que son assiette soit limitée aux éléments que le prêteur impute pour lui-même dans le cadre du crédit, c'est-à-dire indépendamment des frais de notaire au sens large de cette notion. En effet, le notaire ne peut pas calculer à l'avance les coûts et droits qui découlent de l'acte authentique. Le calcul complet exact n'interviendra qu'après finalisation de sa mission. En ce qui concerne l'exclusion, cela n'a bien entendu pas de sens pour la comparabilité du TAEG de distinguer les frais de notaire au sens large, que le notaire connaît déjà, de ceux qu'il ne peut pas encore déterminer.

Le Parlement européen devrait se prononcer fin mars 2013 en assemblée plénière sur la Proposition de Directive.

Entre-temps, toutefois, **d'autres instances publiques européennes prennent aussi des initiatives dans le domaine du responsable lending et du traitement des problèmes de remboursement et de surendettement**. Conjointement avec les associations professionnelles européennes, la European Banking Industry Committee suit attentivement ces initiatives.

C'est ainsi que le Financial Services User Group de la Direction générale Marché intérieur et Services (DG MARKT) de la Commission européenne travaille à une étude sur les moyens et les "best practices" pour protéger les consommateurs rencontrant des problèmes financiers.

La European Banking Administration travaille à des « Guidelines » en matière de "responsible mortgage lending", qui devraient être basées sur les "Principles for sound residential mortgage underwriting practices" du Conseil de Stabilité financière. Ces principes concernent les domaines suivants : vérification effective, par le prêteur, du revenu et des informations financières; examen soigneux de la capacité de remboursement; quotités d'emprunt adéquates; expertise immobilière indépendante correcte de l'immeuble hypothéqué; affectation efficace des assurances incendie et du solde restant dû. Le secteur espère que l'ABE s'en tiendra aux Principes du Conseil de Stabilité financière pour éviter une accumulation de réglementations et les incohérences dans celles-ci. Mais il redoute surtout les doubles emplois et les contradictions



## Développements en matière de crédit hypothécaire

avec la future Directive, et craint a fortiori que l'ABE ne veuille déterminer elle-même le benchmark en matière d'octroi de crédit responsable et de mesures contre le surendettement. Au demeurant, l'ABE travaille aussi à des « Guidelines » concernant le traitement des retards de paiement au niveau des crédits hypothécaires. Rappelons en outre que concernant les crédits hypothécaires au niveau européen, il existe les "EU Responsible Lending Standards for Home Loans" de 2009 de la Fédération Hypothécaire Européenne, qui ont été acceptées par toutes les associations professionnelles européennes du secteur financier.

La Direction générale Santé et Consommateurs (DG SANCO) examine la question du surendettement concernant notamment le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire.

Le secteur fait remarquer que ces instances publiques ont à nouveau le crédit hypothécaire dans leur collimateur, et plus généralement le crédit aux particuliers, alors qu'il ressort des données disponibles que seul un petit nombre de crédits hypothécaires présentent des retards de paiement et que la charge de surendettement est pour une bonne part imputable par exemple aux dettes de téléphone, aux frais de maladie et aux dettes d'impôts. La grande majorité des problèmes de remboursement sont réglés à l'amiable entre l'emprunteur et le prêteur.

### Incertitude quant à une possible réforme de la loi relative au crédit hypothécaire

Dans sa **note de politique générale du 23 décembre 2011**, le Ministre de l'Economie, des Consommateurs et de la Mer du Nord se propose de renforcer les droits des consommateurs en révisant la réglementation sur le crédit hypothécaire afin de garantir à l'emprunteur un niveau élevé de protection.

Début 2012, le Cabinet du Ministre a fait savoir que la Belgique devait être prête avec la législation lorsque l'Union européenne publierait sa réglementation en matière de crédit au logement. Le SPF Economie prépare les textes légaux. Ce suivi strict de l'évolution du dossier européen devrait permettre une transposition à court terme dans la législation nationale. **La transposition de la Directive sur le crédit à la consommation a néanmoins mis en évidence que le fait de travailler sur la base de textes européens provisoires non achevés n'était pas sans risque.**

Comme le dernier rapport annuel l'a déjà démontré à suffisance, **le crédit hypothécaire ne souffre d'aucun vide juridique en matière de protection des consommateurs.** Le secteur estime que l'assiette d'un éventuel taux annuel effectif global doit être limitée aux éléments que le prêteur impute pour lui-même dans le cadre du crédit. Les formules accordéon ne peuvent pas être rendues obligatoires. Des réductions conditionnelles de taux d'intérêt doivent rester légalement possibles. L'indemnité de remploi de trois mois d'intérêt, calculée au taux du crédit sur le solde restant dû doit au minimum être maintenue, bien qu'il existe des formules plus correctes et favorables au consommateur, qui tiennent compte de la période résiduelle de fixité du taux d'intérêt contractuel.

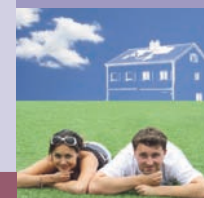
Un éventuel alignement de la réglementation du crédit à la consommation et du crédit hypothécaire est exclu pour le secteur, pour les raisons évoquées ci-avant.

La loi sur les pratiques du marché et la protection des consommateurs prévoit que toute offre conjointe au consommateur, dont au moins un des éléments est un service financier, et qui est effectuée par une entreprise ou par différentes entreprises agissant dans un but commun, est interdite. Mais pourquoi une offre conjointe de produits et de services non financiers serait-elle plus avantageuse pour le consommateur qu'une offre conjointe incluant un service financier ?

Toutefois, la disposition générale en matière d'offre conjointe de services financiers ne déroge pas à la réglementation spécifique prévue par la loi sur le crédit hypothécaire qui permet l'offre simultanée d'un crédit hypothécaire et d'une réduction conditionnelle du taux d'intérêt.

Les entreprises hypothécaires peuvent imposer des assurances incendie et/ou de solde restant dû, auxquelles souscrit l'emprunteur ou qu'il conserve en exécution d'une condition du crédit dont le non-respect peut entraîner l'exigibilité du crédit. Mais, il est en revanche interdit à l'entreprise hypothécaire d'obliger directement ou indirectement l'emprunteur à conclure une telle assurance auprès d'un assureur désigné par le prêteur.

Le prospectus relatif aux crédits hypothécaires proposés par l'entreprise hypothécaire doit mentionner le taux d'intérêt, toutes les réductions éventuelles du taux d'intérêt et toutes les conditions d'octroi.



L'emprunteur connaît les conditions d'octroi depuis le départ. La condition pour une réduction du taux d'intérêt peut consister en une souscription à ou un maintien de l'assurance chez le prêteur ou un assureur du groupe du prêteur. L'offre d'une telle réduction conditionnelle, lorsque le candidat emprunteur est disposé à conclure l'assurance chez le prêteur ou l'assureur du groupe du prêteur est parfaitement légale. Dans ce cadre, la règle est que si un canal de distribution donné souhaite commercialiser des assurances, il devra respecter la législation correspondante et il sera le cas échéant soumis aux mêmes sanctions.

L'emprunteur peut décider librement de quitter l'assureur du groupe du prêteur pour souscrire son assurance incendie et / ou son assurance du solde restant dû auprès d'un autre assureur. Il sait que la résiliation de l'assurance aura bien entendu pour conséquence d'annuler la réduction du taux d'intérêt pour l'avenir. Le prêteur subira en effet une perte sur la rentabilité du crédit hypothécaire, puisque la souscription simultanée d'une assurance compensait la "perte" sur le crédit hypothécaire.

L'UPC continuera donc de plaider pour le **maintien des réductions conditionnelles de taux d'intérêt pour le crédit hypothécaire, telles que reprises dans la loi relative au crédit hypothécaire en tant que lex specialis.**

### Incertitude quant à la fiscalité du crédit hypothécaire au logement

#### La fiscalité des crédits au logement

L'un des "trains" mis en place par le gouvernement fédéral il y a un an concernait la limitation des avantages fiscaux (réduction de l'avantage bonus logement, diminution de l'avantage lié à l'épargne-pension, ...). L'accord de gouvernement précisait déjà que dans le cadre de la simplification fiscale de l'impôt des personnes, les dépenses déductibles seraient transformées en réductions d'impôts. Les modifications devaient entrer en vigueur à partir de l'exercice 2013. La déduction du revenu net imposable, notamment, qui entraîne une réduction fiscale au taux marginal pour l'habitation unique serait convertie en une réduction fiscale pour l'habitation propre et unique. Cette réduction d'impôt serait accordée dans les mêmes conditions et avec les mêmes limites que la déduction pour habitation propre. Elle serait toutefois calculée à un taux uniforme de 45 %. C'est ainsi qu'il a aussi été convenu dans l'accord de gouvernement que les réductions d'impôt pour l'épargne à long terme, qui sont actuellement calcu-

lées sur la base d'un taux d'imposition moyen spécial, seraient calculées sur la base d'un pourcentage de 30 % pour tous les contribuables, quels que soient leurs revenus.

Toutefois, la **loi du 13 décembre 2012 "portant des dispositions fiscales et financières"**, ne prévoit pas ces modifications de loi et rien ne change en matière de bonus logement et d'épargne-logement. Par ailleurs, le "cumul" épargne-logement et bonus logement demeure également possible.

En revanche, la réduction d'impôt pour l'épargne à long terme (le crédit contracté avant le 1/1/1993 vise une habitation autre que l'habitation propre ou le crédit conclu après le 1/1/1993 a été contracté par un contribuable possédant plus d'un logement), qui est encore calculée aujourd'hui sur la base d'un taux moyen spécial de minimum 30 à maximum 40 %, sera désormais calculée sur la base d'un pourcentage uniforme de 30 %. L'entrée en vigueur est prévue pour l'exercice 2013.

**A partir de 2014, les Régions devraient devenir compétentes pour la politique du logement, et notamment pour les interventions fiscales dans le cadre de l'acquisition de l'habitation propre.** D'aucuns craignent que les moyens qui devraient être transférés du fédéral au régional pour maintenir les interventions ne s'avèrent insuffisants. Les Régions réduiront-elles alors les avantages fiscaux ou prévoiront-elles d'autres incitants ? Conserveront-elles ces avantages à tout le moins pour les contrats en cours et les engagements du passé, comme promis ? L'UPC a appris que les autorités flamandes préparaient un livre vert à ce sujet et que, dans la foulée, un livre blanc serait également rédigé. Quelles pourraient être les conséquences d'une suppression ou d'une réduction drastique de ces avantages ? Les décisions seront-elles encore prises par les gouvernements régionaux actuels ?

**L'UPC souhaite voir au plus vite clarifiées les modalités des incitants prévus pour le marché du logement après son transfert vers le niveau régional.**

Il ressort en effet d'une étude récente de la KU Leuven<sup>2</sup> que les avantages fiscaux octroyés par les pouvoirs publics via le bonus logement ont représenté en 2010 une valeur de 1.727,73 euros pour chaque nouveau crédit hypothécaire accordé, ce qui correspond pratiquement au salaire mensuel net moyen (1.740 euros; Enquête sur les

<sup>2</sup> "Étude sur l'importance du crédit à la consommation et du crédit hypothécaire dans l'économie belge", Prof. Dr. Nancy Huyghebaert, KU Leuven, janvier 2012.



## Développements en matière de crédit hypothécaire

salaires 2010). Il s'agit là d'un encouragement non négligeable pour le Belge à acquérir sa propre habitation, surtout pour les familles monoparentales ou les célibataires.

L'UPC propose l'**ordre de priorité** suivant :

1. insister sur l'acquisition de l'habitation propre et unique, tant par l'achat que par la construction;
2. favoriser les investissements économiseurs d'énergie en général, qu'il s'agisse de l'habitation privée unique, d'un immeuble de rapport, etc., ce qui sera bénéfique tant pour les propriétaires que pour les locataires d'une habitation;
3. acquérir une seconde résidence, à la condition qu'il s'agisse de l'achat/la construction d'une habitation répondant à certaines normes énergétiques minimales ou dont l'achat est combiné à des investissements économiseurs d'énergie pour atteindre ce but.

Les **incitants au logement accordés via l'octroi de crédit ont un certain nombre d'autres conséquences positives**, comme leur répartition sur une durée plus longue, le maintien du pouvoir d'achat et le fait de contribuer au niveau socio-économique à ce que les catégories de revenus plus faibles puissent aussi acquérir leur habitation privée ou effectuer des rénovations.

Contrairement aux mesures actuelles, ces incitants **devraient pouvoir être octroyés sans distinction via tant un crédit à la consommation qu'un crédit hypothécaire**.

Si l'aide passe par un crédit hypothécaire, elle doit, comme c'est le cas actuellement, rester associée à une **inscription hypothécaire**. En effet, pour le prêteur, une inscription hypothécaire constitue une garantie stable et entraîne un niveau de risque plus faible et donc des taux contractuels plus faibles. En outre, l'UPC plaide à cet égard pour une **prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire de 30 à 40 ans** (voir infra).

Sur le plan fiscal, le maintien de la durée minimale de dix ans pour un crédit hypothécaire est justifié pour qu'il existe une limite claire avec le crédit à la consommation. L'UPC est partisane à cet égard d'un nombre aussi limité que possible de mesures apportant un avantage direct, comme les primes, puisque celles-ci sont de nature à entraîner une hausse des prix.

Le **système actuel du bonus logement recueille un maximum de suffrages**. Il s'agit en effet d'un système connu de l'emprunteur, susceptible d'être repris par les régions et les communautés.

À cet égard, l'on peut envisager le principe d'un « bonus logement de base » général valable pour tous les crédits quelle que soit leur affectation (achat, construction, transformation, ...) et qui pourrait ensuite être complété par les pouvoirs publics régionaux en fonction de leurs priorités politiques par des incitants supplémentaires, par exemple pour l'habitation privée unique, les investissements économiseurs d'énergie, l'acquisition d'une habitation propre par des jeunes, etc. Les systèmes actuels, comme l'épargne à long terme, pourraient être intégrés dans ce cadre.

La composition actuelle du panier du bonus logement (capital, intérêts, prime d'assurance-vie) devrait être conservée intégralement.

L'UPC n'est pas favorable au remplacement du bonus logement par une baisse de la TVA. Une telle mesure favoriserait uniquement la construction et la rénovation de logements, et non pas l'acquisition d'une habitation privée par une grande majorité de la population qui ne dispose pas de moyens suffisants pour construire un logement. De plus, une baisse de la TVA produit un effet immédiat, ce qui peut contribuer à une augmentation des prix. En outre, une telle mesure aurait un impact budgétaire direct et entier pour les pouvoirs publics.

### Droits d'enregistrement et d'hypothèque des crédits hypothécaires

Suite à des clauses pro fisco reprises par certains notaires dans les actes de constitution d'hypothèque en prévention du paiement de droits plus élevés par les emprunteurs hypothécaires, l'UPC a pris contact avec l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale afin de connaître son point de vue.

Une incertitude pèse sur un éventuel cumul de perception des droits, dans les actes de crédit hypothécaire comportant plus d'une sûreté.

A tort, car la **formulation des actes ne tient pas compte d'un fractionnement du droit d'hypothèque en fonction du nombre d'affectants ou du nombre de biens grevés par l'hypothèque**. C'est ce qui explique que la perception des droits se fait de manière quasi-systématique sans cumul.



La plupart des actes des entreprises hypothécaires stipulent en effet que l'hypothèque est consentie à concurrence d'un montant déterminé par les parties sur un ou plusieurs biens et mentionnent l'origine de propriété des biens grevés. Il n'est donc pas question de la constitution successive de plusieurs hypothèques individualisées par bien ou par affectant.

L'Administration attire l'attention sur le fait générateur de la perception des droits, à savoir la constitution de l'hypothèque. Elle tient une trop large interprétation, quand elle estime qu'il y a autant de droits d'hypothèques concédés que de constituants de ce droit. Aussi bien la loi que la jurisprudence et la doctrine ne suivent pas ce point de vue. Le critère est le **caractère unique tant du créancier que de sa créance. En juger différemment mène à la discrimination.**

En effet, si les époux emprunteurs sont soumis au régime matrimonial légal et le bien immeuble grevé d'hypothèque appartient au patrimoine commun, alors il n'est question que d'une seule constitution d'hypothèque, étant donné que le patrimoine commun ne constitue pas une indivision de droit commun, mais est bien une entité juridique ayant une destination particulière.

Du point de vue de l'Administration, la constitution d'hypothèque par les époux mariés sous le régime matrimonial de séparation de biens est considérée comme une constitution de deux hypothèques différentes, de sorte que les époux devraient payer deux fois les droits. Cette même discrimination vaut également à l'encontre de cohabitants légaux et cohabitants de fait.

En ce qui concerne le droit d'hypothèque, la Cour de Cassation a déjà statué en 1935 que lorsqu'une seule inscription vise à rendre public plusieurs droits d'hypothèque constitués sur plusieurs biens appartenant à plusieurs personnes en garantie d'une même créance, un seul et unique droit d'hypothèque est redevable.

**Une hypothèque constituée dans le même acte par différentes personnes sur un seul bien ou différents biens pour garantie d'une même créance et à concurrence d'un montant maximum défini doit être considérée comme une seule et unique constitution d'hypothèque et être imposé de telle sorte.**

## Notariat

### Gestion numérique des grosses

Au début de l'année 2011, la Fédération du Notariat a fait part à l'UPC de son initiative permettant une **gestion électronique plus efficace** des grosses tant pour les études des notaires que pour les entreprises hypothécaires. Cette initiative se grefferait sur le projet de la Banque des Actes notariés (NABAN) de la Fédération. L'UPC a défini les attentes du secteur à l'égard de ce projet. Le point reste à l'agenda de l'UPC qui reste prête à examiner les principes d'une collaboration sur la base de sa note.

### Transfert d'hypothèque et mainlevée dans un acte unique

La Fédération des Conservateurs des Hypothèques a communiqué qu'elle estime que la mention du transfert d'hypothèque dans un seul acte notarié avec la mainlevée de l'inscription hypothécaire existante **ne peut être contestée**. L'acte doit fournir aux conservateurs des hypothèques, ce qui est d'ailleurs le cas dans les actes des entreprises hypothécaires, la preuve, au moyen d'une attestation hypothécaire, de la réalisation de la condition de mainlevée-radiation. Ceci confirme le point de vue des entreprises hypothécaires et du Groupe de travail établissements de crédit – Notariat – Conservateurs des Hypothèques à ce sujet.

En concertation avec la Fédération du Notariat et la Fédération des Conservateurs des Hypothèques, une formule de clause a été examinée pour les actes de crédit.

### Vente d'un bien immobilier et certificat de performance énergétique

La vente d'un bien immobilier va de pair avec l'obligation de la rédaction et de la remise d'un certificat de performance énergétique. De même, un contrôle de l'installation électrique est obligatoire.

Une modification législative devrait être prévue afin de **considérer comme des frais judiciaires privilégiés** tous les coûts nécessaires pour parvenir à une résolution correcte de la vente publique et de la remise correcte du bien immobilier. Ceci est déjà le cas, depuis des années, pour les attestations d'assainissement du sol.



## Développements en matière de crédit hypothécaire

Aussi longtemps que la loi ne sera pas modifiée, le créancier poursuivant devrait pouvoir demander au juge des saisies que les coûts soient considérés comme privilégiés. Cependant, certains juges des saisies ne l'acceptent pas. Selon le Notariat, un notaire ne peut pas le demander.

### Informations urbanistiques et actes de crédit

L'UPC estime que la décision de demander ou non des renseignements urbanistiques en cas de crédits au logement relève de la **responsabilité du Notariat**.

La problématique est surtout d'importance pour l'emprunteur. Lors d'une acquisition, l'acheteur doit savoir s'il existe éventuellement une infraction. Dans le cadre de ventes publiques, le notaire s'y attèle et les infractions sont mêmes rendues publiques lors de la séance.

Lors d'actes d'achat, les autorisations de rénovations précédentes doivent être soumises. Le notaire doit déjà à ce moment avoir fait les recherches avant l'acte de crédit. Cela fait partie de son obligation de conseil.

### Prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire

La durée de validité des inscriptions hypothécaires a été portée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1993 de 15 à 30 ans. **Pour diverses raisons, cette durée de validité pourrait encore être prolongée.**

**La principale raison vise à faciliter les avances de crédit ultérieures en tenant compte de l'allongement de la durée de vie et du vieillissement.**

Depuis les années 1990, les prêteurs ont de plus en plus délaissé les prêts purs pour adopter les **ouvertures de crédit à durée indéterminée avec possibilité de reprise d'encours et les hypothèques pour créances futures.**

Des emprunteurs demandent des **reprises d'encours pour diverses raisons**, comme l'étalement de rénovations dans le temps, l'exécution de travaux d'économies d'énergie ou l'amélioration du confort, le financement du supplément après séparation (divorce) aux fins de remboursement du conjoint, l'adaptation de l'habitation aux besoins de l'âge ou de l'handicap, la transformation de l'habitation, la transformation de l'habitation en habitation kangourou ou habitation intergénérationnelle, l'achat d'une seconde résidence ou d'une maison de rapport.

Relevons comme **raison supplémentaire** qu'il existe une demande de crédits d'habitation de longue durée, tenant compte de l'évolution démographique et sociologique telle que la tendance vers des ménages isolés et familles monoparentales avec un seul revenu. Compte tenu des taux actuels d'intérêt attractifs par rapport à l'inflation, ce produit est préférable à la location à l'infini. L'acquisition de son unique et propre habitation demeure un pilier de pension important. L'UPC ne propose pas l'allongement de la durée des crédits au logement, mais bien celle des inscriptions des sûretés réelles pour ces crédits, afin de pouvoir tenir compte des besoins réels des emprunteurs.

De toute évidence, la prolongation de la durée de validité est plus intéressante financièrement pour les personnes qui dans les dernières années de la validité de 30 ans dans le cadre de leur ouverture de crédit ou leur hypothèque pour toutes sommes, par exemple, veulent adapter ou améliorer leur habitation.

Dans ce contexte, les emprunteurs ne voient pas d'un bon œil les coûts dû à l'exigence du renouvellement de l'inscription pour couvrir la totalité de la durée de leur nouveau crédit.

Cela ne leur semble **pas** en effet **cohérent d'une part de pouvoir bénéficier d'un instrument de crédit à long terme utile**, notamment une ouverture de crédit à durée indéterminée avec une hypothèque pour toutes sommes, **et d'autre part, à un moment donné devoir payer un nombre de coûts** parce que le législateur a déterminé une fois le moment pour le renouvellement – pour à nouveau 30 ans – de l'inscription hypothécaire.

Une prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire est donc la bienvenue, car **bon nombre de coûts et de démarches administratives supplémentaires** pour le consommateur et l'entreprise hypothécaire **pourraient être évités.**





Les emprunteurs auront moins de problèmes à comprendre que s'ils ne sont pas la fin de la durée de validité, soit la 60<sup>ème</sup> année en cas de renouvellement après 30 ans, ou seulement la 40<sup>ème</sup> année quand la proposition Febelfin/UPC est suivie, l'inscription devra un jour ou l'autre être levée, parcequ'ils voudront vendre le bien hypothéqué, rembourser totalement le crédit avec mainlevée de l'inscription ou lorsque leurs héritiers voudront lever l'hypothèque du bien. Que cette transaction entraîne des coûts leur paraît plus évident que l'administration et les coûts de renouvellement de l'inscription.

Aujourd'hui, les emprunteurs sont face au choix. Soit ils renouvèlent l'inscription et doivent payer des coûts, soit ils ne renouvèlent pas, mais ils perdent alors les avantages fiscaux pour les crédits d'habitation en cours. On reconnaît donc immédiatement l'utilité de prolonger la période de validité de l'inscription.

Il y a aussi un **argument fiscal important**. Selon l'interprétation de l'Administration fiscale, un crédit ne devrait pas seulement durer au moins dix ans pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux, mais aussi l'inscription hypothécaire qui vaut pour ce crédit. Etant donné l'expiration de la durée de validité après 30 ans, ceci ne serait pas le cas quand par exemple dans le cadre d'une ouverture de crédit à durée indéterminée un nouveau crédit de 15 ans est conclu dans la 23<sup>ème</sup> année de cette ouverture de crédit pour laquelle, à son origine, une hypothèque a été négociée et inscrite. Cette interprétation a pour conséquence que des solutions non adaptées doivent être cherchées en imposant aux emprunteurs, mais également aux entreprises hypothécaires, des renouvellements anticipés d'inscriptions hypothécaires existantes et, par conséquent, de l'administration et des coûts inutiles.

### Assurances du solde restant dû et personnes présentant un risque de santé accru

Fin 2011, la Cour constitutionnelle a rejeté un appel en annulation d'un nombre d'articles 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 ». Actuellement, le Roi devrait réaliser le Code de conduite, dont les éléments à examiner sont repris dans la loi. Il ne peut plus faire fonctionner les autres dispositions de la loi, étant donné que le délai imparti pour y procéder est dépassé, en raison de la formation laborieuse du gouvernement et de la crise de l'euro. Entre temps, le Ministre de l'Economie aurait reçu l'avis de l'autorité de contrôle FSMA, de sorte que la loi peut être revue. Le Ministre a fait savoir qu'en

collaboration avec Assuralia, le **Code de conduite serait rédigé aussi vite que possible et qu'une petite année après son entrée en vigueur, le Code serait évalué et qu'il serait alors vérifié si un Bureau de suivi et une Caisse de compensation étaient utiles.**

### Covered Bonds et mobilisation

L'encours total des crédits au logement à la fin 2011 dans les 27 Etats membres de l'UE s'élève à 6.535 milliards EUR, ce qui signifie environ 51,7 % de leur produit intérieur brut commun. Pour la Belgique, il s'agit de respectivement 172 milliards EUR et 47,2 %.

Le funding de cet encours venait à concurrence de 1.777 milliards EUR, soit 27 %, de **Covered Bonds, alors que pour ce type de funding à long terme à un coût raisonnable, il n'existait pas de cadre juridique dans le droit belge. Cette technique de funding a exceptionnellement bien résisté à la crise financière**, grâce à ses caractéristiques particulières. De plus, à partir de janvier 2013, via le European Covered Bond Council, un **Covered Bond Label** sera opérationnel.

En raison des avantages d'une diversification des sources de funding, une **loi du 3 août 2012** a été adoptée visant l'introduction d'un régime légal pour les covered bonds belges. La caractéristique principale est la protection du détenteur de covered bonds par l'affectation d'un patrimoine particulier composé de valeurs spécifiques de couverture, principalement de créances garanties par une hypothèque sur immeuble, qui est distinct du patrimoine général de l'institution de crédit qui émet les covered bonds.

Les Covered bonds devraient donc **faciliter l'octroi, à des prix raisonnables, entre autres des crédits à la consommation garantis par hypothèque et des crédits au logement hypothécaires.**

Les covered bonds belges ne peuvent être émis que par des établissements de crédit et si la Banque Nationale de Belgique a préalablement donné son autorisation.

Les covered bonds ne sont pas applicables au crédit à la consommation non-hypothécaire. En effet, puisque les valeurs de couverture sont la pierre angulaire du système de protection des détenteurs de covered bonds, une attention toute particulière est consacrée aussi bien à leur nature qu'aux conditions minimum auxquelles elles doi-



## Développements en matière de crédit hypothécaire

vent se conformer. Seules quelques catégories particulières d'actif – principalement créances hypothécaires et créances sur des entités de droit public – peuvent être prises comme valeurs de couverture.

Par ailleurs, une **loi du 3 août 2012** a été publiée reprenant des mesures pour faciliter la **mobilisation de créances** dans le secteur financier. Désormais, la titrisation de crédits garantis par un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque est également réglementée.

### Crédit pour des bateaux-logement

La **loi du 26 mars 2012** "concernant l'immatriculation des bâtiments de navigation intérieure autres que les bateaux d'intérieur visés à l'article 271 du Livre II du Code de commerce" est entrée en vigueur le 9 juin dernier.

Elle introduit une **nouvelle hypothèque maritime**, qui sera inscrite dans les registres de la Conservation des hypothèques maritimes à Anvers. La circonscription administrative de ce Bureau couvre toute la Belgique.

En faisant usage de cette hypothèque maritime à constituer sur des bateaux-logement, des bateaux-horeca, des bateaux de théâtre et d'exposition et des bateaux de patrimoine, existants ou à bâtir, les institutions de crédit peuvent disposer d'une **sûreté réelle mobilière garantissant le crédit à la consommation relatif à ces bateaux**, qui sont des biens meubles, à accorder à la personne physique qui agit dans un but pouvant être considéré comme étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales.

Un bateau-logement amarré en Belgique ne peut être qualifié comme bien immeuble. Il en résulte que les intérêts et les amortissements en capital d'un crédit hypothécaire contracté pour l'acquisition ou la conservation d'un tel bateau-logement ne peuvent entrer en considération pour la déduction pour habitation unique et propre.

## Législation belge connexe

### Le secret bancaire – création d'un Point de contact central

En 2011 est entrée en vigueur la loi qui lève, sous certaines conditions, le devoir de discrétion du banquier.

La loi permet au fisc, en cas de soupçon de fraude dans le chef d'un contribuable et à l'issue d'une procédure claire, de consulter un Point de contact central (PCC) spécifique et indépendant auprès de la Banque Nationale et de déterminer ainsi la situation patrimoniale du débiteur.

Le PCC doit permettre d'ouvrir l'enquête fiscale dans les institutions financières qui ont entretenu, durant les exercices d'imposition visés, des relations bancaires ou contractuelles avec le contribuable concerné par l'enquête, sans que le fisc doive interroger ce dernier à ce sujet.

A cet effet, devront être transmises au PCC les données sur l'identité des clients, l'IBAN des comptes de paiement (comptes à vue et d'épargne) et les contrats. Cette communication d'informations devra être effectuée par toutes les institutions bancaires, de change, de crédit et d'épargne, soit toutes les institutions financières qui peuvent en principe invoquer le secret bancaire fiscal dans leur relation avec le fisc. Il s'agit également des sociétés de crédit, des sociétés de bourse et des entreprises de leasing.

La réglementation concerne toutes les conventions entre client et institution qui ne sont pas indissociablement liées à un compte, plus précisément :

- contrat de crédit hypothécaire;
- contrat de vente à tempérament;
- contrat de leasing;
- contrat de prêt à tempérament;
- ouverture de crédit autre que celle indissociablement liée à un compte de paiement;
- contrat relatif à des services et/ou des activités de placement;
- transfert de fonds;
- contrat de crédit à une entreprise (soldes débiteurs non autorisées comprises)





Les données sur les crédits en cours, utilisés et / ou totalement remboursés et arrivés à leur terme doivent être transmises une fois par an, à chaque fois le 31 mars de l'année suivant l'année sur laquelle portent ces données.

Devront être communiquées les données sur les contrats relatifs aux années civiles à partir de 2013. La date limite pour cette première livraison de données concernant les contrats relatifs à l'année civile 2013 est fixée au 31 mars 2014.

Au moment de clôturer la rédaction du présent Rapport annuel, l'arrêté royal relatif au PCC n'avait pas encore été publié.

### La Single Euro Payments Area et les domiciliations

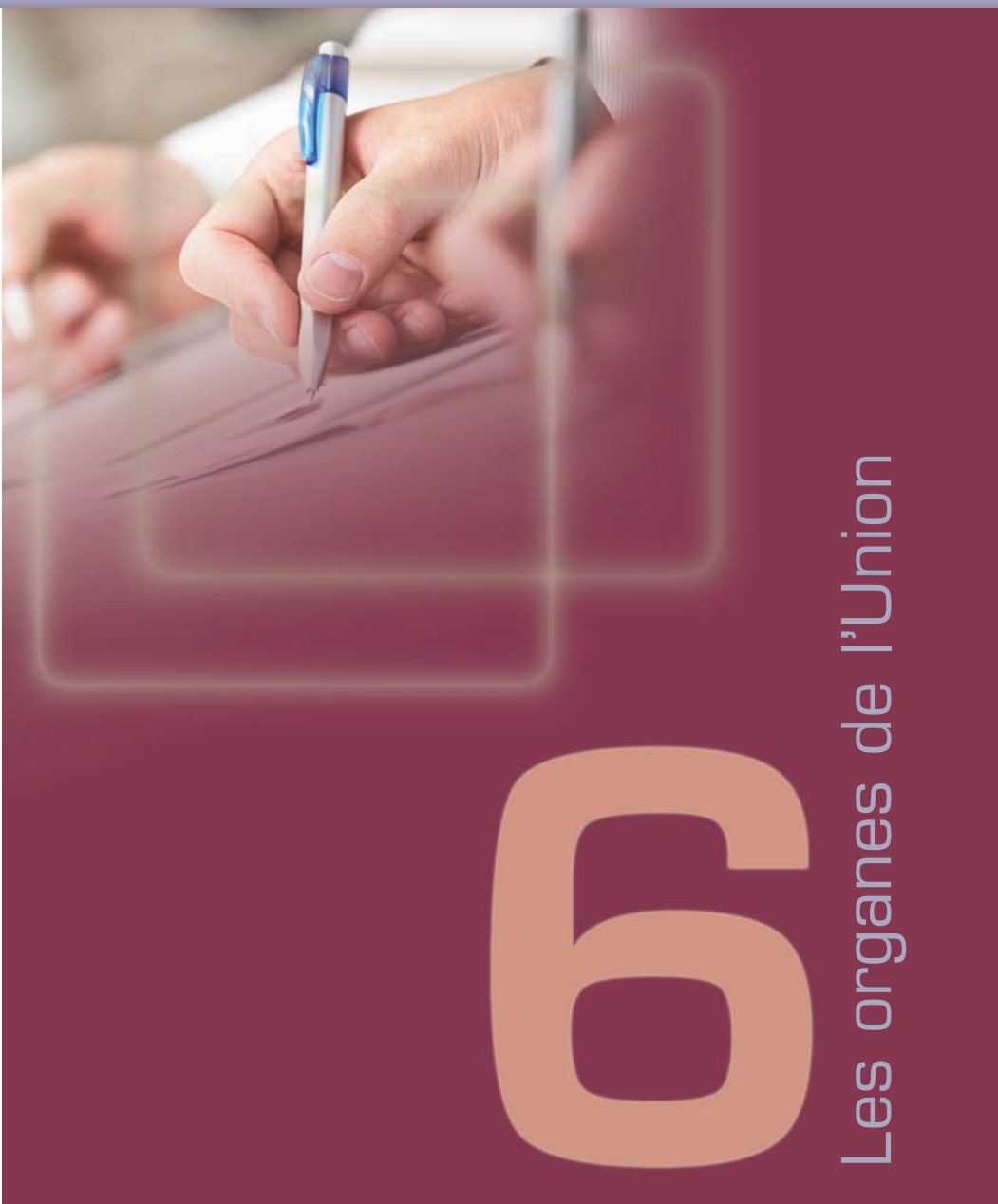
La **loi du 10 décembre 2009** relative aux services de paiement définit clairement la notion de 'domiciliation', précise les **modalités à respecter pour établir un mandat de domiciliation** et impose une **notification préalable aux encaissements de domiciliation** dans un délai raisonnable. Ces dispositions s'appliquent aux domiciliations Dom'80 ainsi qu'aux débits directs SEPA (SEPA Direct Debits ou SDD). Conformément au Règlement européen 260/2012, **toutes les domiciliations Dom'80 devront, pour le 1<sup>er</sup> février 2014 au plus tard, répondre aux standards SEPA et migrer vers les SDD.**

Lorsque les recouvrements de crédits hypothécaires se font par domiciliations et que donc les dispositions susmentionnées sont applicables, le prêteur peut stipuler dans les conditions générales du crédit qu'il informera toujours l'emprunteur à l'avance de tous les montants dus. Pour l'information initiale préalable, le tableau d'amortissement, qui fait partie intégrante de l'offre de crédit, peut être utilisé. Dans ces conditions générales, on peut aussi mentionner que, en cas de modification des montants ou de recouvrement des impayés, le prêteur informera toujours le client un certain nombre de jours ouvrables (délai raisonnable) avant le recouvrement via une domiciliation européenne des montants à recouvrer. En cas de modification du crédit, cette information pourra se faire via le nouveau tableau d'amortissement et en cas de recouvrement d'impayés, au moyen d'une lettre distincte.

Il a par ailleurs été constaté que certaines entreprises font signer par leurs clients des ordres permanents pour les paiements périodiques des services et de produits qu'elles ont accordés et les transmettent à la banque du donneur d'ordre. Cette pratique n'est pas conforme à la loi de 2009, étant donné que le paiement visé est initié par le bénéficiaire. De tels paiements sont définis par la loi comme domiciliation et, dès lors, ce sont d'autres dispositions légales qui s'appliquent. Dans ce cas, il faut faire usage de domiciliations et non pas d'ordres permanents.



Développements en matière de crédit hypothécaire



## Les organes de l'association

### Conseil d'administration

Président **Gérald BOGAERT**, EUROPABANK S.A.

Vice-Présidents **Joanna VAN BLADEL**, BELFIUS BANQUE S.A.  
**Philippe BERNARD**, COFIDIS S.A.

Trésorier **Philippe PICRON**, ING BELGIQUE S.A.\*

Membres **Ludo BOVRE**, BNP PARIBAS FORTIS S.A.  
**Jan DEJONGH**, KBC BANK N.V.  
**Paul HEYMANS**, ALLIANZ BELGIUM S.A.  
**Ann MERTENS**, AXA BANK EUROPE S.A.

Luc ADRIAENSSEN, KREFIMA N.V.\*\*  
Dominique CHARPENTIER, ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.  
Jean Louis DE VALCK, CREDIT AGRICOLE S.A.  
Philippe D'HAEN, CREDIBE S.A.  
Christian GUIRAUD, BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.  
Guy SCHELLINCK, CITIBANK BELGIUM S.A.  
Stéphane STIERLI, PSA FINANCE BELUX S.A.  
Bart VERVENNE, ALPHA CREDIT S.A.

\* A partir du 01.01.2013: Mme Veerle DESMET

\*\* A partir du 01.01.2013: M. Staf MIROIR

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



Les organes de l'association



**Gérald BOGAERT,**  
EUROPABANK S.A.



**Ludo BOVRE,**  
BNP PARIBAS FORTIS S.A.



**Luc ADRIAENSSEN,**  
KREFIMA N.V.



**Joanna VAN BLADEL,**  
BELFIUS BANQUE S.A.



**Jan DEJONGH,**  
KBC BANK N.V.



**Dominique CHARPENTIER,**  
ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.



**Philippe BERNARD,**  
COFIDIS S.A.



**Paul HEYMANS,**  
ALLIANZ BELGIUM S.A.



**Jean Louis DE VALCK,**  
CREDIT AGRICOLE S.A.



**Philippe PICRON,**  
ING BELGIQUE S.A.



**Ann MERTENS,**  
AXA BANK EUROPE S.A.



**Philippe D'HAEN,**  
CREDIBE S.A.



**Christian GUIRAUD,**  
BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.



**Guy SCHELLINCK,**  
CITIBANK BELGIUM S.A.



**Stéphane STIERLI,**  
PSA FINANCE BELUX S.A.



**Bart VERVENNE,**  
ALPHA CREDIT S.A.

## Secrétariat

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

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





## Les organes de l'association

## Commissions techniques

## COMMISSION JURIDIQUE

Président	M. F. VAN DER HERTEN (KBC BANK)	
Vice-Président	M. A. SENEAL (CREDIT AGRICOLE)	
Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
Mme L. BECOUSSE		COFIDIS
M. B. BOONE		SAINT-BRICE
M. B. CAULIER	M. R. BISCIARI	ING BELGIQUE
Mme S. CLERCKX		INTERNATIONAL CARD SERVICES
Mme S. DAUSSOGNE		BUY WAY PERSONAL FINANCE
M. T. DEBOOSER		SANTANDER CONSUMER
		FINANCE BENELUX
Mme D. DEHASSE		FIMASER
Mme A. DE WILDE		KBC BANK
Mme A.F. FAUVILLE		RECORD BANK
M. Th. GENARD		BUY WAY PERSONAL FINANCE
Mme F. GEVAERTS	M. F. HONNAY	BPOST BANQUE
Mme A. HANSSENS		EULER HERMES EUROPE
Mme Y. HOORNAERT		BNP PARIBAS FORTIS
M. X. LAIR		BANQUE CPH
M. Ch. LIZEE		CITIBANK BELGIUM
M. Ch. LUZZI		COFIDIS
M. V. MERCENIER		INTERNATIONAL CARD SERVICES
M. K. MOONS		RECORD BANK
M. P. OSTYN		BANQUE DEGROOF
M. L. PLUYMERS		ALLIANZ BELGIUM
M. K. ROMAINVILLE		ATRADIUS CREDIT INSURANCE
Mme F. SEGHERS		BANK J. VAN BREDA & Co
M. J. TORFS		CREDIT AGRICOLE
Mme J. LOFFET		BELFIUS BANQUE
Mme H. VAN LOOK		AXA BANK EUROPE
M. J. VERLAET		KREFIMA
M. S. VERMEIRE	Mme S. BONGARD	EUROPABANK
Mme J. WGEUW		CITIBANK BELGIUM

## COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIERES ET ECONOMIQUES

Président	M. J.L. DE VALCK (CREDIT AGRICOLE)	
Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
Mme A. BINARD	Mme T. HUYLEBROECK	AXA BANK EUROPE
M. A. BLOMMAERT		COFIDIS
M. E. CASIER		RECORD BANK
M. G. de BIE		CITIBANK BELGIUM
M. J. DECLEYN		ATRADIUS CREDIT INSURANCE
M. K. DE TEMMERMAN	Mme J. DEDRY	BNP PARIBAS FORTIS
M. Ch. DE KINDER		ALPHA CREDIT
Mme M. DELBECQUE		BNP PARIBAS FORTIS
M. W. DE SMET		ING BELGIQUE
M. S. DRIESSEN		KREFIMA
Mme G. GOBLET		ATRADIUS INSURANCE
M. O. HENDRICK		ING BELGIQUE
M. L. JANSSENS		EUROPABANK
M. S. LEROY		FIMASER
M. H. LUCET	Mme N. LEFEBVRE	BUY WAY PERSONAL FINANCE
M. V. MERCENIER		INTERNATIONAL CARD SERVICES
Mme V. MEYNEN	M. F. FIGLAK	BELFIUS BANQUE
M. R. PILATE		BNP PARIBAS FORTIS
Mme F. SCHEPENS		SANTANDER CONSUMER
		FINANCE BENELUX
Mme M. STIENS		KBC CONSUMER FINANCE
M. R. VANDYCK	M. D. VANDEUREN	KBC BANK



## COMMISSION CRÉDIT HYPOTHECAIRE

Président	M. P. HEYMANS (ALLIANZ BELGIUM)	
Vice-Président	M. Ph. D'HAEN (CREDIBE)	
Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
M. H. BEKAERT		AG INSURANCE
M. O. SAMZUN		BELFIUS BANQUE
M. E. CASIER	M. Ph. SEYNAEVE	RECORD BANK
Mme F. COULON		CREDIT AGRICOLE
M. Ph. DEMAZY	Mme M. DIGNEFFE	ELANTIS
M. W. DE SMET	M. J. VANDENBROUCKE	ING BELGIQUE
Mme M. DETHISE		BELFIUS BANK
Mme Y. HOORNAERT		BNP PARIBAS FORTIS
M. J. TORFS		CENTEA
M. Ch. VANDENDORPE	M. A. MOREELS	DELTA LLOYD BANK
M. F. VAN DER HERTEN	Mme A. DE WILDE	KBC BANK
M. L. VAN DER STOCKT		BNP PARIBAS FORTIS
M. G. VAN DE WALLE		KREFIMA
Mme H. VAN LOOK	M. T. WAGEMANS	AXA BANK EUROPE
M. S. VERMEIRE	M. F. KERCKAERT	EUROPABANK

## 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
M. M. BEYST		FCE BANK
Mme M. DEJONGHE		VOLKSWAGEN D'IETEREN
		FINANCE
Mme M. DELBECQUE		BNP PARIBAS FORTIS
M. R. D'HONT		EUROPABANK
M. F. FIGLAK		BELFIUS BANQUE
M. R. GOEMAERE		ALPHA CREDIT
Mme H. LAMBRECHT		VAN BREDA CAR FINANCE
M. B. PICO		BANQUE CPH
M. U. SETTI		BUY WAY PERSONAL FINANCE
Mme A. STRUYF		BMW FINANCIAL SERVICES
M. D. VANDE PUTTE		ATRADIUS CREDIT INSURANCE
M. R. VAN OVERLOOP		FCE BANK
M. G. VERCUYSSSE		ALPHA CREDIT
Mme I. VOS		AXA BANK EUROPE



## Les organes de l'association

**COMMISSION INTERMEDIAIRES DE CREDIT**

Président M. J. VERLAET (KREFIMA)  
Vice-Président M. I. DEMUYNCK (RECORD BANK)

Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
M. P. AESSELOOS	M. E. VAN DER STRATEN	SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX SAINT BRICE INTERNATIONAL CARD SERVICES AXA BANK EUROPE BUY WAY PERSONAL FINANCE CREDIT AGRICOLE AXA BANK EUROPE FIMASER
M. B. BOONE Mme S. CLERCKX M. J. DANIELS Mme S. DAUSSOGNE M. D. DE CONINCK M. N. DE GROOT Mme D. DEHASSE Mme I. DE REUCK M. R. D'HONT Mme. M. DIGNEFFE M. Th. GENARD M. E. HAEZEBROUCK M. M. HENAU M. P. HEYMANS M. Ph. RONDIA M. G. SCHELLINCK M. D. VANDE PUTTE Mme. H. VAN NIJVERSEEL M. P. VANSTRAELEN M. G. VERCRUYSSSE M. J. VERHELST Mme K. VERPOORTEN M. B. VERVENNE M. W. WAUTERS	Mme P. VAN CAPPELLEN	BELFIUS BANQUE EUROPABANK ELANTIS BUY WAY PERSONAL FINANCE BNP PARIBAS FORTIS CITIBANK ALLIANZ BELGIUM BNP PARIBAS FORTIS CITIBANK ATRADIUS CREDIT INSURANCE CREDIMO FIMASER ALPHA CREDIT CREDIBE BELFIUS BANQUE ALPHA CREDIT BELFIUS BANQUE





## LISTE DES MEMBRES au 31 décembre 2012

AG INSURANCE S.A.  
ALLIANZ BELGIUM S.A.  
ALPHA CREDIT S.A.  
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 DELEN & de SCHAEZTEN S.A.  
BCC CORPORATE S.A.  
BELFIUS BANQUE S.A.  
BHW BAUSPARKASSE A.G.  
BINCKBANK N.V.  
BKCP S.C.R.L.  
BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM N.V.  
BNP PARIBAS FORTIS S.A.  
BPOST BANQUE S.A.  
BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.  
CBC BANQUE S.A.  
CENTEA N.V.  
CENTRALE KREDIETVERLENING N.V.  
CITIBANK BELGIUM S.A.  
COFIDIS S.A.  
CREDIBE S.A.  
CREDIMO N.V.  
CREDIT AGRICOLE S.A.  
DELTA LLOYD BANK N.V.  
DHB BANK N.V.  
EB-LEASE S.A.

ELANTIS S.A.  
EOS AREMAS BELGIUM S.A.  
EULER HERMES EUROPE S.A.  
EUROPABANK S.A.  
FCE BANK plc  
FEDERALE ASSURANCE S.C.  
FIDUSUD S.A.  
FIMASER S.A.  
FONDS DU LOGEMENT WALLON S.C.  
GENERAL MOTORS ACCEPTANCE CORPORATION, CONTINENTAL  
HOIST KREDIT AB  
ING BELGIQUE S.A.  
INTERNATIONAL CARD SERVICES B.V.  
KBC BANK N.V.  
KBC CONSUMER FINANCE S.A.  
KREFIMA N.V.  
L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.  
MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICES BELUX N.V.  
OPTIMA BANK S.A.  
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 D'ETEREN FINANCE N.V.



# UPC Union Professionnelle du Crédit



RAPPORT ANNUEL  
2012