

RAPPORT ANNUEL 2013

Union Professionnelle du Crédit



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



Union Professionnelle du Crédit



RAPPORT ANNUEL
2013



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

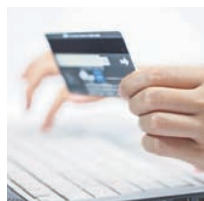
L'Union Professionnelle du Crédit	7
Un interlocuteur représentatif et spécialisé	7
Synergie	8
Les membres de l'UPC	8
L'évolution du membership	8
Les services aux membres : Un carrefour du secteur financier	9
Information et formation	9
Lobby au niveau régional, fédéral et européen	11
Communication	12
Le service au consommateur : crédit responsable	12
Code de conduite comportant des principes pour contacter 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
Évolution 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	29

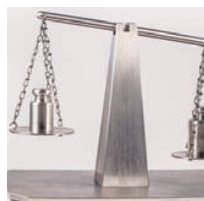
Table des matières



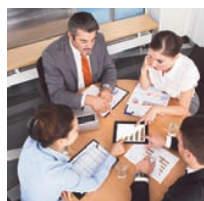
4	Développements en matière de crédit à la consommation	31
	Intermédiation en crédit à la consommation : exigences de connaissances	31
	Quels intermédiaires de crédit sont spécifiquement visés par cette initiative ?	32
	Organisation concrète du programme d'apprentissage	32
	Période transitoire	33
	Code annoté du crédit à la consommation : morceaux choisis	34



5	Développements en matière de crédit hypothécaire	37
	Harmonisation européenne minimale et assez détaillée du crédit au logement	37
	Le secteur attend du législateur belge une transposition cohérente de la nouvelle Directive européenne dans le droit belge, qui tienne compte des particularités du crédit à la consommation et du crédit au logement	39
	Certitude obtenue en ce qui concerne la fiscalité du crédit hypothécaire au logement	41
	Prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire	42
	Logement abordable et techniques d'acquisition et de financement alternatives	43
	Twin Peaks II	43
	Assurances du solde restant dû et personnes présentant un risque de santé accru	44
	La promotion du programme flamand Verzekering Gewaarborgd Wonen	44
	Crédits aux Associations de copropriétaires	45



6	Code de droit économique : un Livre VII en devenir	47
	Crédit à la consommation	48
	Crédit hypothécaire	49



7	Les organes de l'Union	51
	Conseil d'Administration	51
	Secrétariat	53
	Commissions techniques	54
	Liste des membres	57



Rapport du Président du Conseil d'administration

Rapport du Président du Conseil d'administration

Mesdames et Messieurs,

C'est avec plaisir que je vous présente le Rapport Annuel de notre Association professionnelle.

L'année écoulée fut difficile, tant pour le crédit à la consommation que pour le crédit hypothécaire.

En ce qui concerne le **crédit à la consommation**, l'encours en montant a perdu plus de 1,5% en 2012, la première baisse depuis 2003. Au premier semestre de 2013 aussi, l'encours était de 1% inférieur à celui de l'année précédente.

Cette baisse des chiffres démontre clairement que le crédit à la consommation présente un caractère procyclique et que donc, contrairement à l'opinion largement répandue, les ménages ne compensent pas une diminution du revenu disponible « en contractant plus de crédits ». Il est absolument nécessaire que le **crédit à la consommation** puisse continuer à remplir son **rôle de soutien de l'économie**. Les décideurs politiques ne peuvent ignorer le constat que les crédits à la consommation produisent un impact significatif sur notre économie belge.

Le secteur a absolument besoin d'une législation saine et stable dans laquelle le crédit à la consommation trouve sa place. Un objectif qui peut parfaitement se combiner à la lutte contre le surendettement. Une interdiction de facto de certains crédits à la consommation, comme le propose l'avant-projet de **Livre VII « Services de paiement et de crédit »** dans le Code de droit économique, n'est absolument pas une option envisageable. L'UPC, qui soutient entièrement la lutte contre le surendettement, discerne à cet égard d'autres solutions, plus équilibrées.

Tout d'abord, en 2013, l'initiative de l'UPC portant sur les **critères de connaissance des intermédiaires de crédit s'est concrétisée**. Avec cette mesure, le secteur veut offrir la garantie que les intermédiaires professionnels en crédit à la consommation, ainsi que les agents qui proposent ces crédits dans les points de vente, possèdent une connaissance active du crédit. Des informations correctes fournies par des intermédiaires compétents servent les intérêts de chacun, dans le but d'établir une relation de crédit saine.



Rapport du Président du Conseil d'administration

En collaboration avec **Comeos** (Fédération du secteur de la distribution) et **Febelfin Academy**, un examen obligatoire, assorti d'un cours, a été développé pour les intermédiaires, indépendamment de toute mesure législative. Cette décision a clairement initié une dynamique positive dans l'intermédiation du crédit à la consommation. La plupart des membres concernés ont ainsi profité de cette occasion pour pourvoir aussi eux-mêmes à la formation préparatoire indispensable de leurs propres agents.

Fin 2013, plus de 4.000 intermédiaires avaient déjà passé l'examen. De nombreux prêteurs, en particulier ceux qui collaborent avec les grands points de vente, n'ont pas ménagé leurs efforts et sont parvenus à amener la grande majorité des agents présents dans ces points de vente à passer l'examen avant la fin de l'année 2013.

Vu le succès de la mesure, la période transitoire sera prolongée en 2014. Nous nous réjouissons de constater qu'à l'automne 2013, **FvF** (Federatie van Verzekerings- en Financiële tussenpersonen) a officiellement apporté son soutien à ce projet, au nom de ses membres qui sont pour la plupart aussi des intermédiaires de crédit. Pareille collaboration entre les secteurs, étant donné le but poursuivi, ne peut qu'être applaudie.

Par ailleurs, nul ne peut nier que, dans un nombre croissant de règlements collectifs de dettes, les dettes de crédit sont de moins en moins présentes. En 2012, la proportion de règlements collectifs de dettes sans crédit était déjà de plus d'un tiers. Il est donc clair que **d'autres formes de créance occupent une place sans cesse croissante dans le surendettement.**

Le secteur est donc demandeur d'une **extension de la Centrale des Crédits aux Particuliers** de la Banque Nationale (CCP) avec entre autres les données des retards de paiement concernant la téléphonie (factures de GSM). Cette mesure marquerait un progrès énorme dans l'évaluation de la solvabilité du candidat emprunteur.

Dans le cadre de l'octroi de crédit responsable, il est recommandé que le prêteur dispose de toutes les informations importantes pour l'évaluation du risque de crédit. Une étude de la Banque Nationale, menée à la demande du Ministre des Consommateurs, démontre que la téléphonie mobile répond à ce critère. **L'UPC est donc d'avis d'étendre la CCP à ces informations.** Ces données serviraient de signal d'alarme, fonction que remplit d'ores et déjà la CCP. Pour d'autres formes d'endettement également, il pourrait être examiné en temps utile s'il existe une valeur ajoutée pour l'évaluation du risque de crédit.

Modifier constamment la législation et vouloir systématiquement aller plus loin que l'Europe n'est pas la voie qui doit être empruntée aujourd'hui.

Ce constat s'applique évidemment plus que jamais aussi au **crédit hypothécaire** et, plus particulièrement, à la directive européenne relative au crédit au logement en projet. Cette directive laisse trop de liberté aux États membres, qui peuvent dès lors adopter des mesures nationales supplémentaires. La surréglementation ne garantit pas une meilleure protection des emprunteurs et n'est absolument pas nécessaire pour l'emprunteur belge. Le marché hypothécaire belge est un marché très stable et très sain. Avec seulement 1 pour cent d'arriérés de crédit, nous figurons en effet parmi les meilleurs en Europe.

Les pouvoirs publics doivent s'inquiéter du **recul de la demande de crédit hypothécaire**. Cette tendance, amorcée depuis 2012 avec la suppression des mesures incitatives sur les crédits verts, s'est poursuivie au cours de l'année écoulée. L'incertitude concernant le maintien du **bonus logement** peut, en plus de la baisse de confiance des consommateurs, être pointée parmi les causes de ce mouvement. La continuité de la mesure fiscale actuelle, associée à l'adage « pacta sunt servanda », est confirmée pour tous les crédits conclus avant le 1^{er} janvier 2015. Ensuite, il reviendra aux régions de poursuivre le développement de cette mesure utile. Il va de soi que notre prospérité est en péril lorsque moins de personnes ont la possibilité d'acquérir une habitation. En Belgique, **le logement propre** constitue pour beaucoup (plus de 75 % des Belges sont propriétaires de leur logement) un **4^e pilier de pension**, qui dresse un rempart dans la lutte contre la pauvreté.

Malgré le contexte économique sombre, l'absence de législation stable et la perception injustement négative de certaines formes de crédit, nous sommes convaincus que nos membres continueront plus que jamais à remplir leur rôle dans l'économie et garderont pour principe essentiel l'octroi de crédit responsable. **En effet, une offre de crédit saine et équilibrée est dans l'intérêt tant du secteur que du consommateur, et représente incontestablement une grande valeur ajoutée pour notre économie.**



2

L'Union Professionnelle
du Crédit

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.



L'Union Professionnelle du Crédit

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.

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 57 membres de l'UPC (au 31 décembre 2013) 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

Nouveau membre :

- ARGENTA BANQUE D'ÉPARGNE S.A.

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

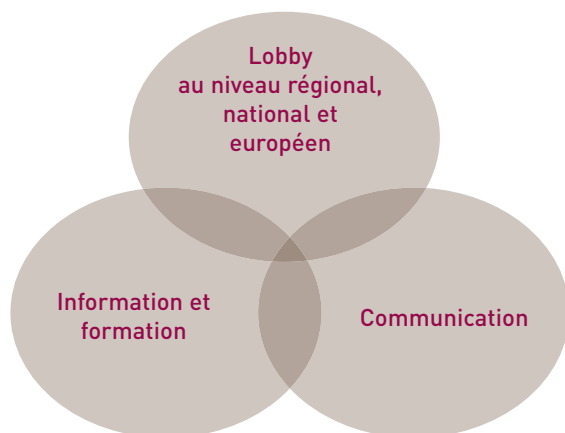
- BHW BAUSPARKASSE A.G. , suite à l'arrêt de ses activités en Belgique.
- CENTEA, reprise par CRELAN dans le cadre d'une fusion par absorption.

Par ailleurs, CITIBANK BELGIUM a changé sa dénomination en BEOBANK. Le CREDIT AGRICOLE a changé sa dénomination en CRELAN.



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 2013, une large documentation a été diffusée concernant les matières techniques particulièrement importantes pour le secteur, comme par exemple le contenu de la proposition de directive sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, le projet de loi sur le prolongement de la durée de validité de l'inscription hypothécaire, les lois Twin Peaks II, l'avant-projet de loi portant insertion d'un Livre VII « services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique, le transfert d'hypothèque, la fiscalité concernant les crédits d'habitation, 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.

Enfin, des statistiques individualisées (d'au moins un an d'âge) concernant les parts de marché sont mises à la disposition des membres une fois par an.

COMMENT ?

1. Flashs UPC

Via l'envoi des flashs UPC, les membres sont informés de l'actualité concernant le crédit aux particuliers, des évolutions au sein de l'UPC et des actions que cette dernière entreprend. Ces flashs sont une source d'information très appréciée par les membres.

2. Site internet

Après plus de 10 ans, le moment semblait venu de mettre au goût du jour le site de l'UPC et de l'adapter à l'évolution technologique. Aussi, depuis le 25/07/2013, le site de l'UPC a été remplacé par une version plus moderne.

Il 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 Juridique Crédit Hypothécaire, la Commission des Affaires Financières et Economiques, la Commission Intermédiaires de Crédit et la Commission Financement Automobile. En outre, des 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 21 octobre à l'auditorium Marais de BNP PARIBAS FORTIS. Cette année, les sujets traités en cours de la journée d'étude étaient surtout de nature économique.

Les sujets suivants ont notamment été abordés :

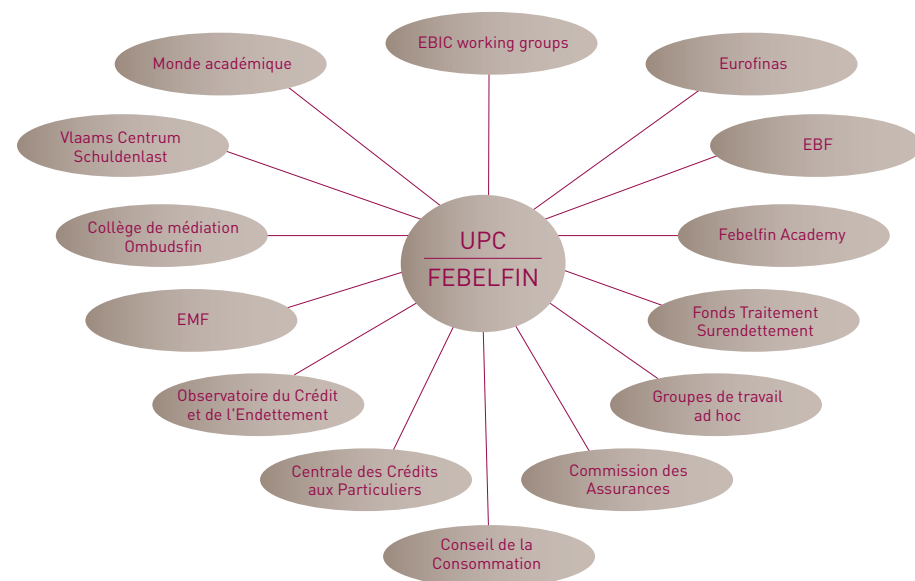
- l'analyse de l'évolution récente du marché du crédit aux particuliers;
- les enjeux sur le traitement des données à caractère personnel en matière de crédit;
- les perspectives macro-économiques en 2013 - 2014 ;
- les initiatives législatives concernant le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire
- le règlement collectif de dettes : commentaire de jurisprudence ;
- le système préventif de lutte contre le blanchiment d'argent en Belgique. Des aspects liés à 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.

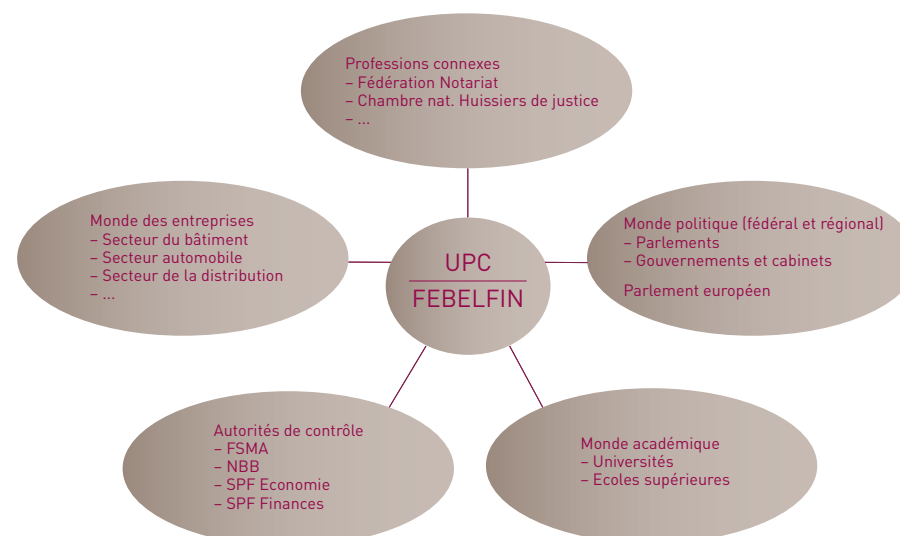
En dehors des contacts réguliers qu'elle entretient avec les décideurs politiques et les autorités de contrôle autour de certains thèmes déterminés, elle occupe un siège permanent au sein du Conseil de la Consommation, de la Commission des Assurances, du Comité d'accompagnement de la Centrale des Crédits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





L'Union Professionnelle du Crédit

C. Communication

La transparence étant une valeur importante au sein du secteur, l'UPC organise fréquemment des conférences de presse et elle diffuse des communiqués de presse concernant des évolutions marquantes sur le marché des crédits aux particuliers. Via les porte-parole de Febelfin, 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 de crédits à la consommation et de crédits hypothécaires en cours. Entre temps, le programme d'accompagnement est entre autres aussi d'application pour les travailleurs de ArcelorMittal (Liège) et Caterpillar Belgium (Gosselies).

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 possible, l'impact négatif éventuel pour les travailleurs concernés.

Il est important de souligner :

- qu'il s'agissait 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 à taux fixe;
- ...

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 du bureau ou 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
- à appliquer une tarification « sans équivoque ».

Principe 1 : transparente

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 la 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.



L'Union Professionnelle du Crédit

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

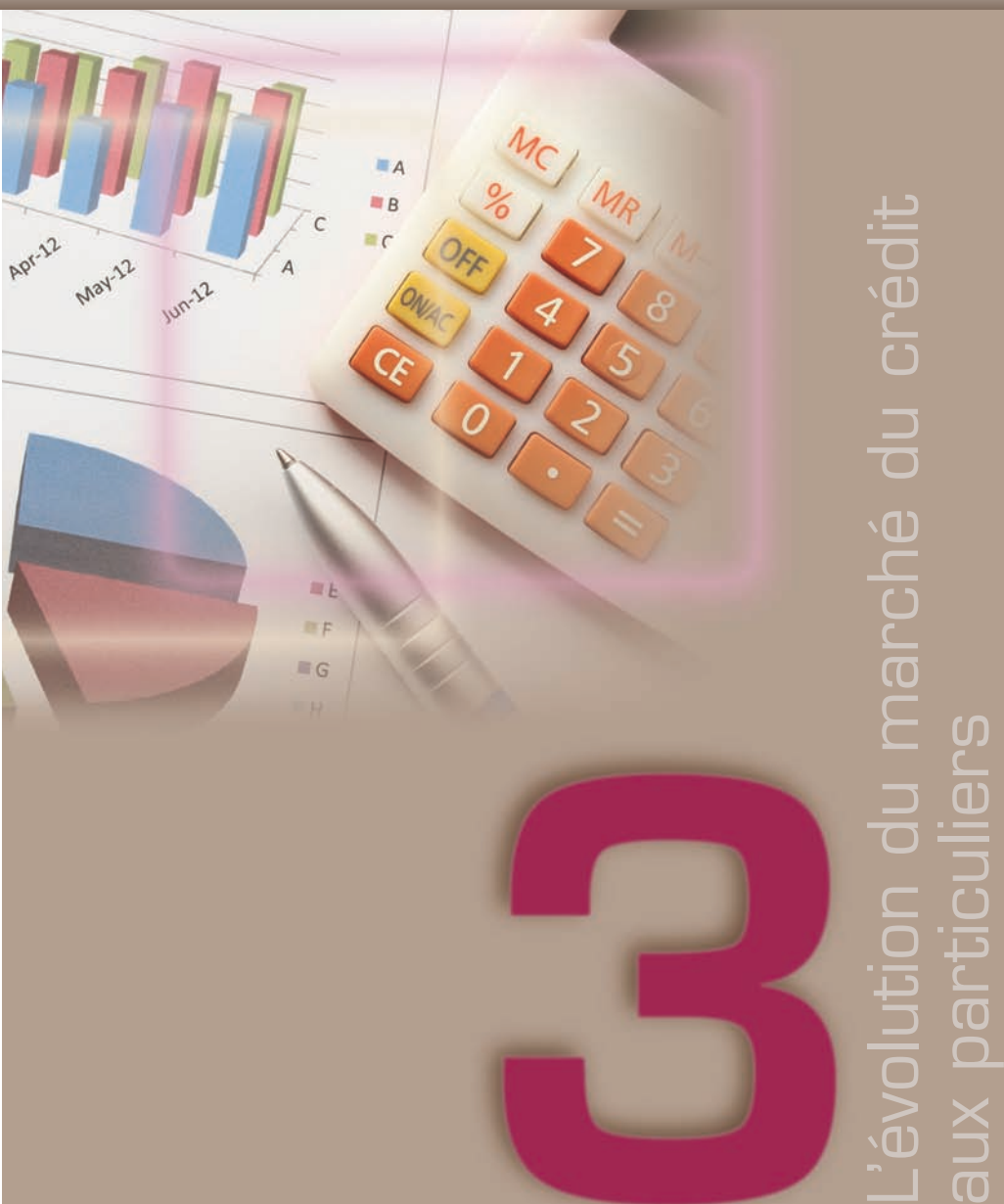
Comment organisons-nous le suivi de l'endettement et de l'utilisation du crédit de manière à détecter les problèmes de paiement et à anticiper les retards de paiement ?

- 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.



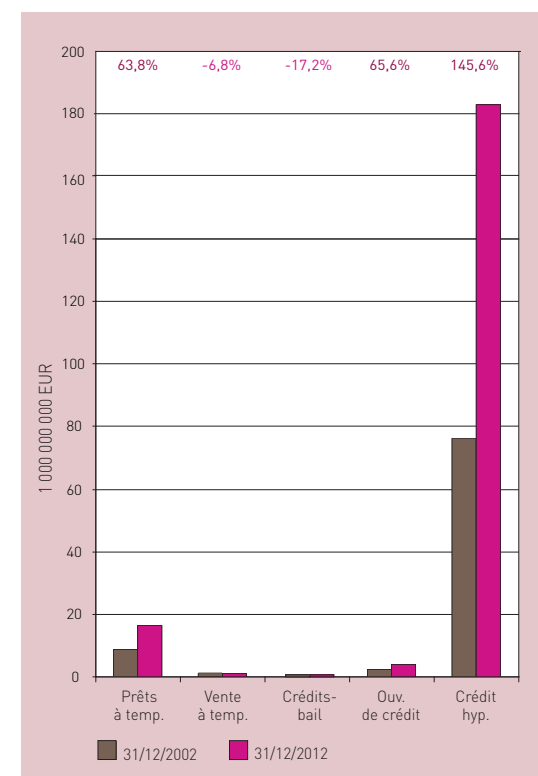
L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Mise en perspective

Fin octobre 2013, on dénombrait dans notre pays un encours légèrement supérieur à **11,4 millions de contrats de crédit** en circulation pour les particuliers, crédits à la consommation et crédits hypothécaires confondus, selon la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque nationale de Belgique. La situation est pratiquement inchangée par rapport à fin 2012. Environ **69% de la population adulte** possède ainsi **au moins un crédit à la consommation ou hypothécaire**. Un pourcentage qui représente une baisse par rapport à fin 2011 lorsque 71% de la population adulte possédait au moins un crédit. À cet égard, il ne faut pas oublier que, depuis 2011, les facilités de découvert entrent aussi dans le champ d'application de la loi relative au crédit à la consommation, portant depuis lors plus de 2 millions d'ouvertures de crédit supplémentaires au rang de crédit à la consommation. Dans les groupes des 35-44 ans et 45-54 ans, ils sont un peu plus de 85% à avoir un crédit, une diminution de 3% par rapport à 2011. Dans la catégorie des 18-24 ans, ils sont seulement 21% à avoir l'un ou l'autre crédit fin 2012, un chiffre en baisse depuis quelques années déjà (ils étaient encore 24,6% en 2011).

Graphique 1 : SOURCE : BNB, FSMA, DGSEI (100% DU MARCHÉ)

Évolution du portefeuille en crédits aux particuliers (montant) ces 10 dernières années





L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Exprimé en euro, le portefeuille en crédits hypothécaires (183,6 milliards fin 2012) est plus de huit fois supérieur au portefeuille en crédits à la consommation (21,2 milliards). À noter également qu'en montant, la croissance du crédit hypothécaire (+145% sur 10 ans) représente plus de 2,5 fois celle du crédit à la consommation (+57% sur 10 ans). L'inflation sur la même période s'est élevée à quelque 26%.

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 en 2011 par le Prof. Dr. Nancy Huyghebaert de la K.U. Leuven démontre qu'une 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 aurait été inférieure de près de 0,5% !

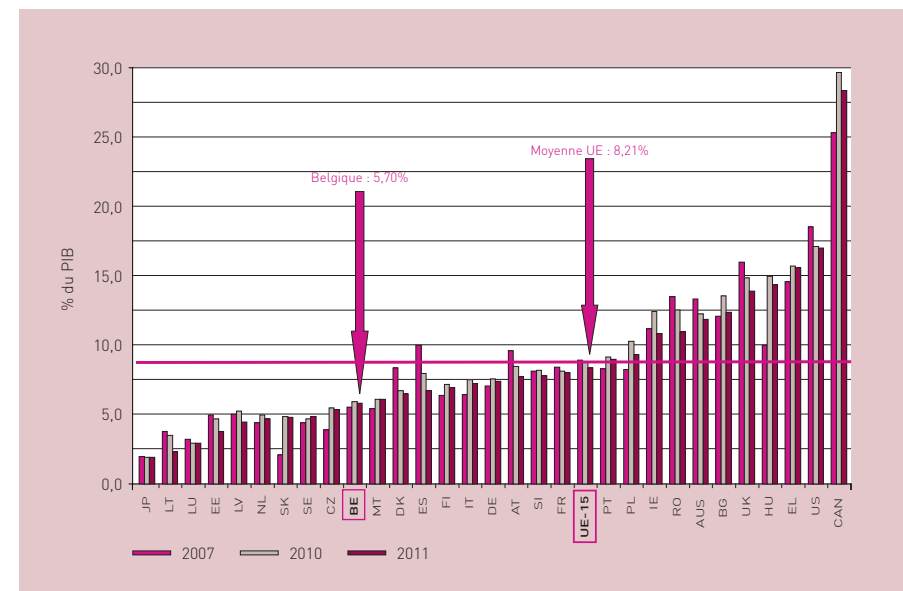
Dans un contexte international, **le Belge** continue, comme les années précédentes, d'user **du crédit avec modération**. Sur la base d'une estimation de la Fédération Hypothécaire Européenne, la dette de crédit hypothécaire totale s'élevait fin 2012 à environ 6.700 milliards EUR dans l'UE-27, la Belgique représentant environ 2,75% de ce montant avec 183,6 milliards EUR d'encours hypothécaire. En matière de crédit à la consommation, qui atteint environ 847 milliards EUR au niveau européen, la Belgique représente seulement 2,5% de ce total, avec 21,2 milliards en solde restant dû.

Concernant le crédit à la consommation, le montant du crédit par habitant sur l'ensemble de la population belge (1.917 EUR) est plus faible en 2011 que dans une grande partie des pays de l'Europe des 15 (2.401 EUR), par exemple en Allemagne. Concernant le crédit hypothécaire, le montant du crédit par habitant dans la population adulte (20.150 EUR) en 2012 est conforme à la moyenne européenne de l'UE-15 (19.865 EUR). 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 (2011).

Graphique 2 :

SOURCE : EUROPEAN CREDIT RESEARCH INSTITUTE (ECRI)

Encours du crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel



Il est donc difficile d'affirmer que l'octroi de crédit doit encore être plus cadenassé en Belgique et qu'un durcissement unilatéral de la législation en matière de crédit à la consommation s'impose, surtout parce que la législation belge a été fondamentalement modifiée pas plus tard qu'en 2010/2011 et que certaines de ces mesures (zéro-tage) sont seulement entrées en vigueur au début de cette année.



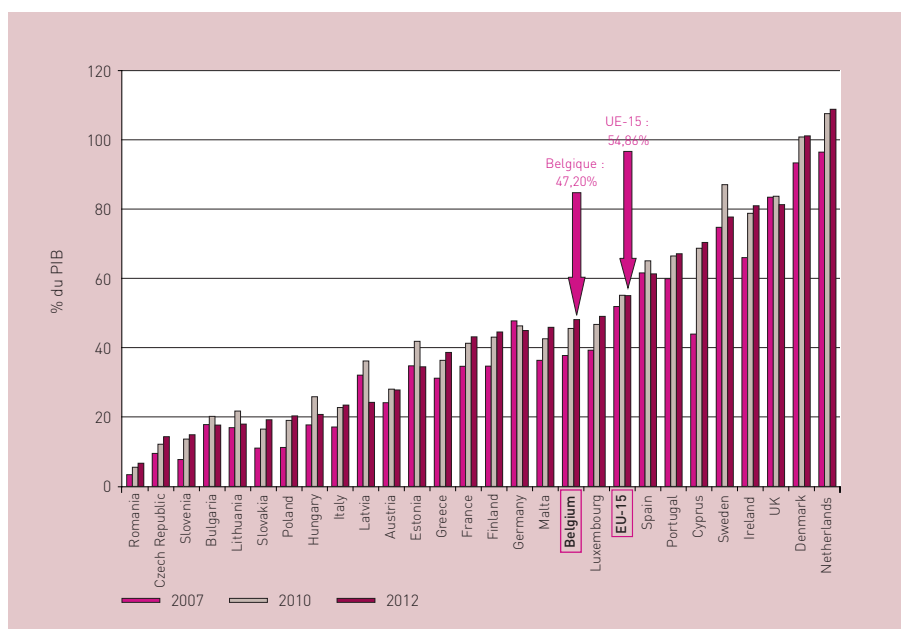
L'évolution du marché du crédit aux particuliers

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

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 une légère reprise au premier semestre de 2013, après une forte chute dans le courant de l'année 2012. L'octroi de crédit hypothécaire a encore reculé en 2013, après avoir déjà connu une évolution défavorable en 2012.

Le marché du crédit à la consommation

Le crédit à la consommation dans son ensemble

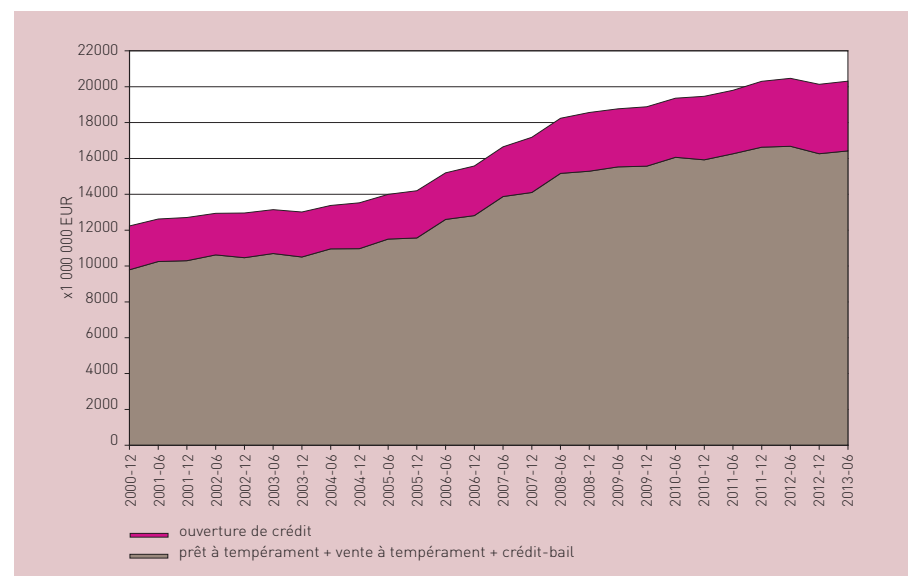
Comme les années précédentes, les **ouvertures de crédit** qui, sur la seule base de leur nombre, semblent couvrir la majorité (3 sur 4) des contrats de crédit, n'ont aussi représenté en 2012 que **moins d'un cinquième du solde total dû**. Ce décalage peut s'expliquer par le fait que les montants prélevés dans le cadre des ouvertures de crédit sont beaucoup moins élevés que les montants des opérations à tempérament. Sans oublier que de nombreuses ouvertures de crédit, comme les facilités de découvert, ne sont que peu ou pas utilisées, alors qu'elles sont comptabilisées dans le portefeuille.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 4 :

SOURCE : UPC (95% DU MARCHÉ)

Encours du crédit à la consommation en montants



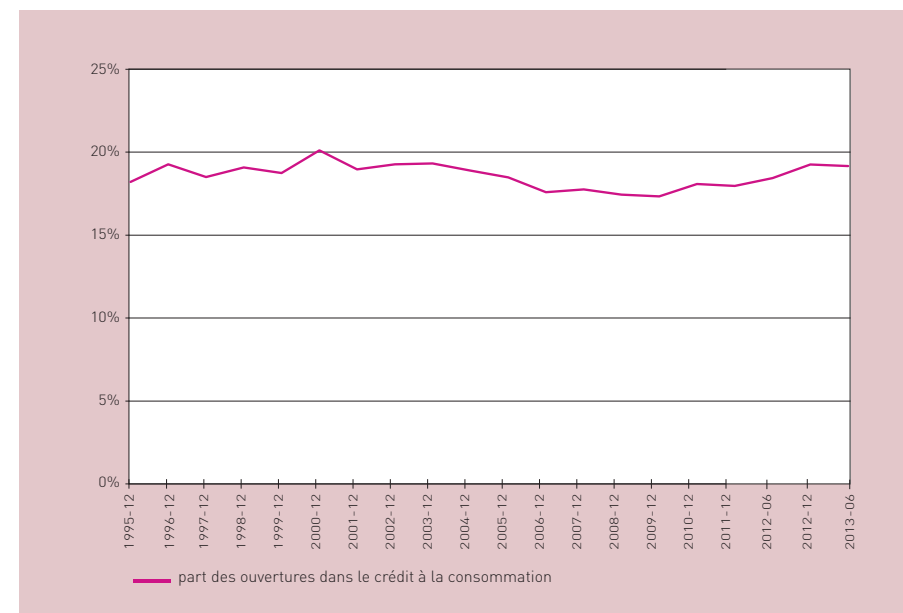
Il s'avère que, fin 2012 et pour la première fois depuis longtemps (la dernière baisse remontant à fin 2003, à hauteur de -1%), une baisse de l'encours en montant se soit produite, de plus de 1,5%. Ce tassement concerne plus spécifiquement les opérations à tempérament, qui ont connu un recul de plus de 2% (-2,4%). Le semestre suivant a cependant enregistré une légère correction, avec une hausse d'un peu plus de 1%.

La part des ouvertures de crédit dans le crédit à la consommation est extrêmement stable et est toujours demeurée sous la barre des 20% au cours des 10 dernières années (graphique 5), même après l'élargissement du champ d'application de la loi relative au crédit à la consommation depuis fin 2010. Du fait de cette modification de la loi, les facilités de découvert, qui n'étaient pas considérées auparavant comme des crédits à la consommation, doivent en effet désormais aussi entrer en ligne de compte comme tels. Au cours de la première moitié de 2013, la part des ouvertures de crédit dans le total du crédit à la consommation atteignait 19%.

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

Concernant les **montants octroyés** sous la forme d'opérations à tempérament, le graphique 6 indique clairement que, chaque année, le second semestre enregistre traditionnellement une production inférieure à celle du premier. Ceci tient principalement au fait que plusieurs salons importants se tiennent au printemps, comme le Salon de l'Auto et Batibouw.

Le 2^{ème} semestre de 2011 fait toutefois exception à cette règle, entièrement en raison des crédits verts assortis d'une bonification d'intérêts. Il s'agissait d'une mesure prévoyant la prise en charge par l'État, dans les limites de critères déterminés, de 1,5%



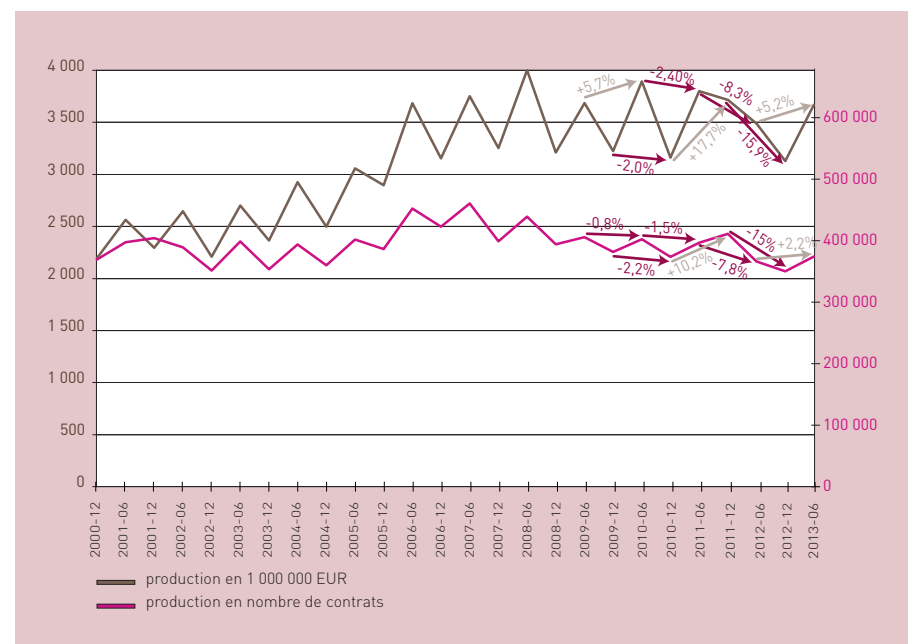
L'évolution du marché du crédit aux particuliers

des intérêts des crédits visant des investissements spécifiques en vue d'économiser 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^{ème} 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 les *premiers* semestres ou les *seconds* semestres entre eux.

Le montant des crédits octroyés a connu une augmentation constante jusqu'au premier semestre de 2008. Un mouvement qui a pris fin au premier semestre de 2009, lorsque la production de crédit a chuté de 8% suite à la crise économique et financière. Dans les semestres qui ont suivi, 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 montants, seul le premier semestre de 2010 a encore pu enregistrer des chiffres positifs, principalement grâce aux crédits voiture. Ensuite, une nouvelle baisse s'est amorcée.

Le second semestre de 2011 s'est inscrit en rupture avec la tendance à la baisse, le redressement enregistré étant intégralement imputable aux crédits verts assortis d'une bonification d'intérêt prise en charge par l'État. Le retour de manivelle est intervenu au **premier semestre de 2012**, avec une chute du nombre de crédits octroyés de quasiment 8% par rapport au premier semestre de 2011. **Jamais auparavant le nombre de crédits à tempérament octroyés n'avait été si faible au premier semestre de l'année !** Ce recul marqué s'est poursuivi au second semestre de 2012, avec une baisse du nombre de crédits octroyés de 15% par rapport au second semestre de 2011. **Au second semestre de 2012, le nombre de crédits à tempérament octroyés a ainsi atteint le niveau le plus bas jamais enregistré depuis 1996, quand la collecte des chiffres a débuté !** Au premier semestre de 2013, les premiers signes timides d'une reprise se manifestent, avec une progression de 2,2% du nombre de contrats de crédit octroyés par rapport au premier semestre de 2012.

En montant, la production s'est également avérée en recul de plus de 8% au premier semestre de 2012 par rapport au premier semestre de 2011, à savoir son niveau le plus bas depuis 2006. Une situation similaire s'est produite au second semestre de 2012, avec une baisse du montant de crédit octroyé de près de 16%, le niveau le plus faible depuis 2005. En montant également, une reprise possible s'annonce au premier semestre de 2013, avec une hausse de 5% par rapport au premier semestre de 2012.

Ces chiffres à la baisse depuis le début de la crise économique et financière, qui ont seulement connu une reprise au second semestre de 2011 suite aux mesures spécifiques adoptées par l'État, démontrent clairement 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.

Il est nécessaire que l'**octroi de crédit** puisse continuer à remplir son **rôle de soutien de l'économie** ; un constat confirmé début 2012 par la publication de l'étude économique

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

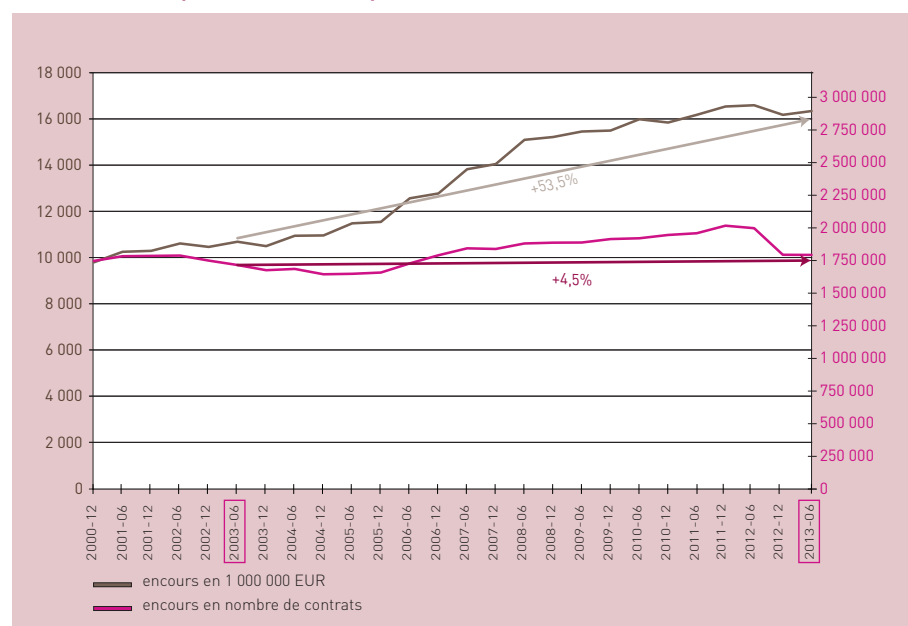
menée par le Prof. Dr. Nancy Huyghebaert de la KU Leuven, selon laquelle **les crédits à la consommation** ont un impact substantiel sur l'économie belge et **sont responsables de pas moins de 0,34% de la croissance du produit intérieur brut**. Ce qui signifierait que, sans l'octroi de crédit, l'économie belge n'aurait certainement eu aucun moyen d'échapper à la récession !

L'encours des opérations à tempérament est moins sensible aux cycles et affiche dès lors une évolution plus stable. En montant, il a enregistré une croissance de 53,5% ces dix dernières années, ce qui correspond à 22,5% hors inflation. Le nombre de contrats a toutefois connu une croissance de près de 4,5% seulement. Le montant moyen des crédits octroyés a donc augmenté au fil des années.

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 ces 10 dernières années, le nombre d'ouvertures de crédit existantes a progressé de manière substantielle sur la même période, en particulier depuis fin 2010. Cette forte croissance est toutefois dans une très large mesure imputable à l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation, qui impose désormais aussi la prise en compte des facilités de découvert au titre de 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 longue période. À partir de 2006, les choses ont changé. Entre fin 2005 et fin 2010, les montants prélevés ont augmenté d'un peu plus de 34%, tandis que le nombre d'ouvertures de crédit a progressé de 19% seulement. Les **ouvertures de crédit** ont donc été **davantage utilisées**. De fin 2010 à mi-2012, le nombre d'ouvertures de crédit a connu une forte progression de plus de 80%, qui s'explique dans une très large mesure par l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation. Néanmoins, la totalité des montants utilisés a seulement progressé de 7% pendant cette période. Il s'agit donc d'ouvertures de crédit plus petites et d'un usage moins intensif.

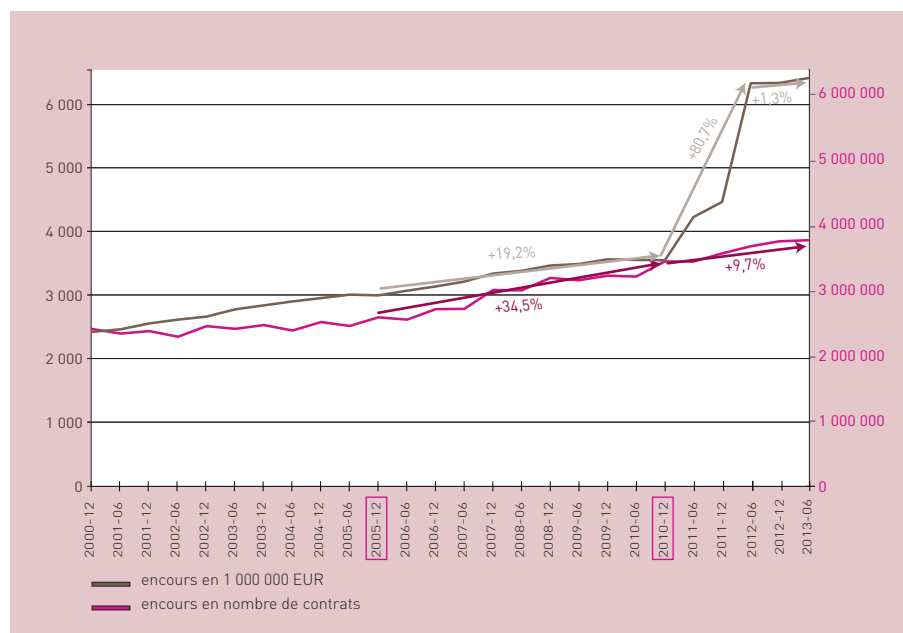


L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 8 :

SOURCE : UPC (95% DU MARCHÉ)

Encours des ouvertures de crédit



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 pour les ouvertures de crédit, d'autre part.

Tableau 1 :

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

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

	A opérations à tempérament		B ouvertures de crédits		A+B crédits à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
2000	9 791	4 973	2 443	1 001	12 234		
2001	10 296	4 833	2 410	1 010	12 706		
	+5,2%	-2,8%	-1,4%	+0,9%	+3,9%		2,19%
2002	10 464	4 829	2 492	1 046	12 956		
	+1,6%	-0,1%	+3,4%	+3,5%	+2,0%		1,37%
2003	10 503	5 040	2 509	1 043	13 012		
	+0,4%	+4,4%	+0,7%	-0,3%	+0,4%		1,74%
2004	10 967	5 400	2 557	1 123	13 524		
	+4,4%	+7,1%	+1,9%	+7,7%	+3,9%		2,27%
2005	11 565	5 935	2 633	1 742	14 198		
	+5,5%	+9,9%	+3,0%	+55,1%	+5,0%		2,88%
2006	12 811	6 825	2 767	1 516	15 578		
	+10,8%	+15,0%	+5,1%	-13,0%	+9,7%		1,64%
2007	14 101	6 992	3 077	1 835	17 178		
	+10,1%	+2,4%	+11,2%	+21,0%	+10,3%		3,09%
2008	15 288	7 201	3 274	1 748	18 562		
	+8,4%	+3,0%	+6,4%	-4,7%	+8,1%		2,63%
2009	15 569	6 897	3 313	1 511	18 881		
	+1,8%	-4,2%	+1,2%	-13,6%	+1,7%		0,26%
2010	15 922	7 041	3 543	1 704	19 465		
	+2,3%	+2,1%	+6,9%	+12,8%	+3,1%		3,10%
2011	16 628	7 506	3 673	2 408	20 301		
	+4,4%	+6,6%	+3,7%	+41,3%	+4,3%		3,49%
2012	16 263	6 602	3 871	1 739	20 134		
	-2,2%	-12,0%	+5,4%	-27,8%	-0,8%		2,23%



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

La production en ouvertures de crédit n'étant que du crédit potentiel, elle ne peut pas être simplement additionnée à la production en opérations à tempérament. Les encours, par contre, peuvent être additionnés. Cette somme démontre que l'ensemble du portefeuille en matière de crédit à la consommation de tous les membres de l'UPC atteint fin 2012 un peu plus de 20 milliards d'euros, un montant important tant pour l'économie belge que pour les particuliers dont les projets peuvent ainsi se réaliser. Ce chiffre marque toutefois un recul par rapport à l'année précédente.

En cette période difficile pour l'économie, il reste donc conseillé de saisir toutes les opportunités de croissance économique. À cet égard, le crédit à la consommation comme le crédit hypothécaire constituent des incitants importants. **En stimulant l'octroi de crédit responsable, les pouvoirs publics peuvent ouvrir la porte à tout un potentiel d'opportunités de croissance économique.**

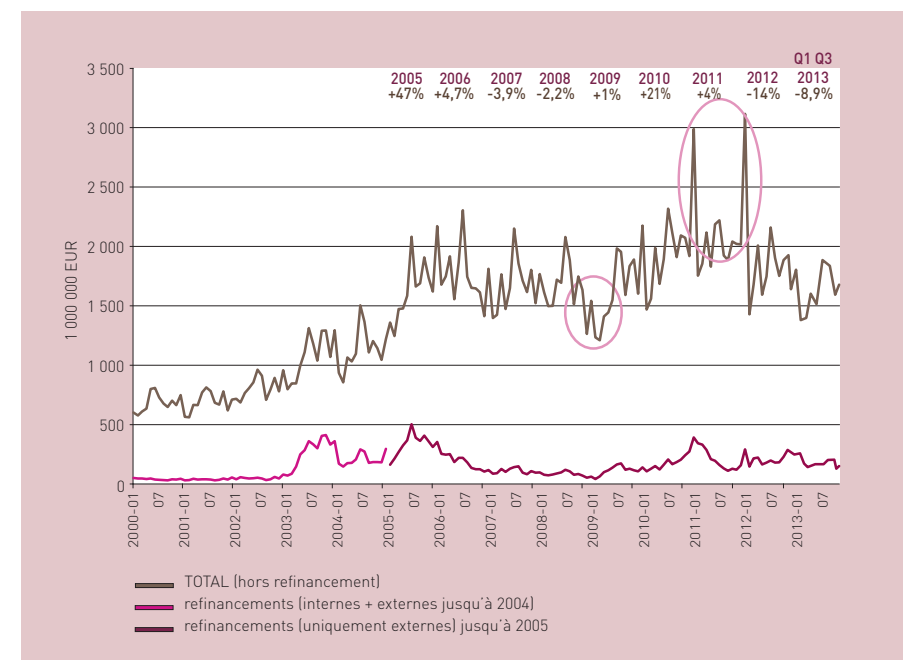
Le marché du crédit hypothécaire

Évolution 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) – Évolution par rapport à l'année précédente





L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Pour se forger une idée réelle du marché du crédit hypothécaire, il est préférable d'extraire les **refinancements** de la production, comme c'est le cas au graphique 9. Depuis 2005, où une opération sur deux concernait un refinancement, l'importance de ces refinancements n'a cessé de s'amenuiser, pour ne plus représenter qu'une opération sur dix seulement en 2008. Dans les années qui ont suivi, une opération sur sept environ était un refinancement. En 2012 et durant les trois premiers trimestres de 2013, le nombre de refinancements est reparti à la hausse jusqu'à une opération sur quatre environ.

Après une année exceptionnelle en 2005, avec une progression de 47% de la valeur de la production hors refinancements par rapport à 2004, la production n'a plus augmenté que d'un dixième de ce chiffre à peine en 2006. En 2007, la production en montant a même reculé de quasiment 4% par rapport à 2006, en dépit d'un second semestre plus positif. 2008 s'est soldée par une baisse d'un peu plus de 2% par rapport à 2007, suite à un dernier trimestre très décevant (-13% en montants octroyés et -5,5% en nombre de nouveaux contrats). La crise financière ne fut pas étrangère 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 pu être présentés pour la première fois depuis longtemps, surtout liés aux crédits à la rénovation. En 2011 également, la production de crédit a conservé un niveau très élevé, avec une progression de 4%, grâce à un second semestre très performant caractérisé par une ruée sur les crédits verts, dans la perspective de la suppression d'une bonne part des incitants fiscaux en faveur des investissements économeurs d'énergie à partir de janvier 2012. Avec pour conséquence un recul de 12% en 2012. Les trois premiers trimestres de 2013 ont aussi observé une baisse d'un peu moins de 9% en montants par rapport aux trois premiers trimestres de 2012.

Tableau 2 :

SOURCE : UPC (85 % DU MARCHÉ)

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

Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
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%
Q 4 2012	-49,91%	-25,62%
Q 1 2013	-13,52%	-12,60%
Q 2 2013	-9,87%	-7,50%
Q 3 2013	-9,05%	-8,13%

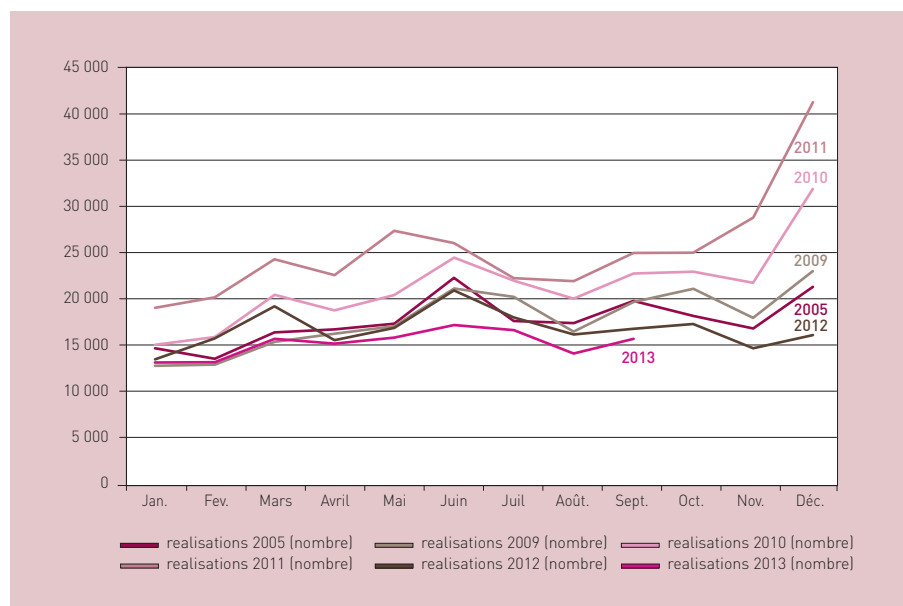
En 2013, l'octroi de crédit se situe donc à son niveau le plus bas de ces dernières années, comme le montre le graphique suivant.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 10 :

SOURCE : UPC (85% DU MARCHÉ)

Production hors refinancements (en nombre de contrats)

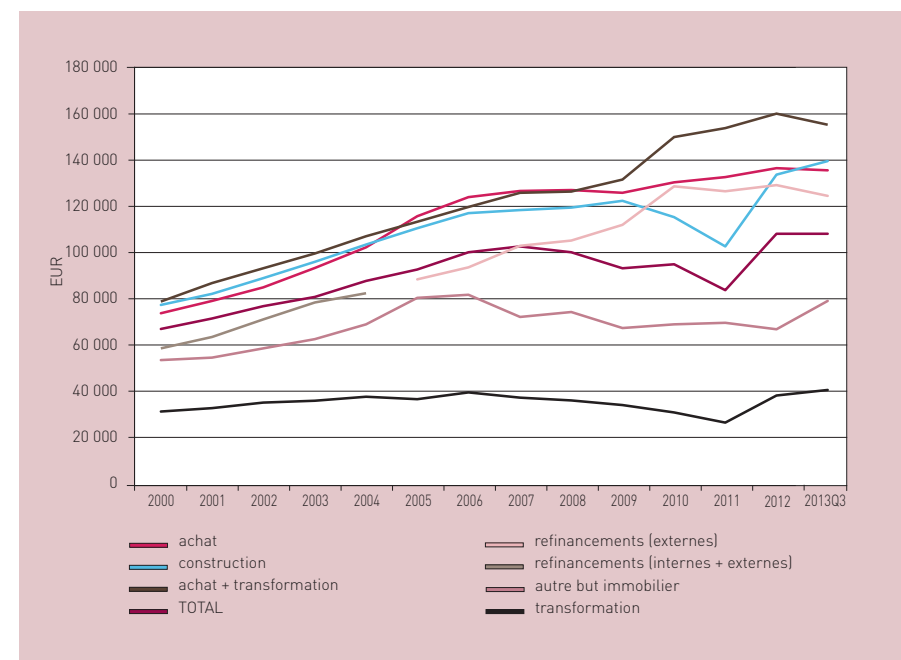


Le montant moyen par crédit est passé, pour l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés, d'environ 67.000 euros en 2000 à environ 108.000 euros pendant les neuf premiers mois de 2013 (voir graphique 11).

Graphique 11 :

SOURCE : UPC

Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés



Plus spécifiquement en ce qui concerne les crédits pour l'achat d'une habitation, le montant moyen a plus ou moins suivi les prix de l'immobilier jusqu'en 2005 (voir graphique 12), mais depuis lors, le montant moyen a augmenté sensiblement moins vite ou s'est même stabilisé, alors que les prix de l'immobilier ont continué à augmenter. Cependant, cette hausse des prix de l'immobilier s'est atténuée au cours des dernières années. De fin 2008 à juin 2013, les prix moyens de l'immobilier ont en effet augmenté d'environ 13 pour cent sur 4,5 ans, autrement dit à peine plus vite que l'inflation. Après quelques années de stabilisation autour de 125.000 euros, le montant moyen des crédits pour l'achat d'un logement a repris son ascension à partir de 2010 pour passer progressivement à environ 135.000 euros au troisième trimestre de 2013.

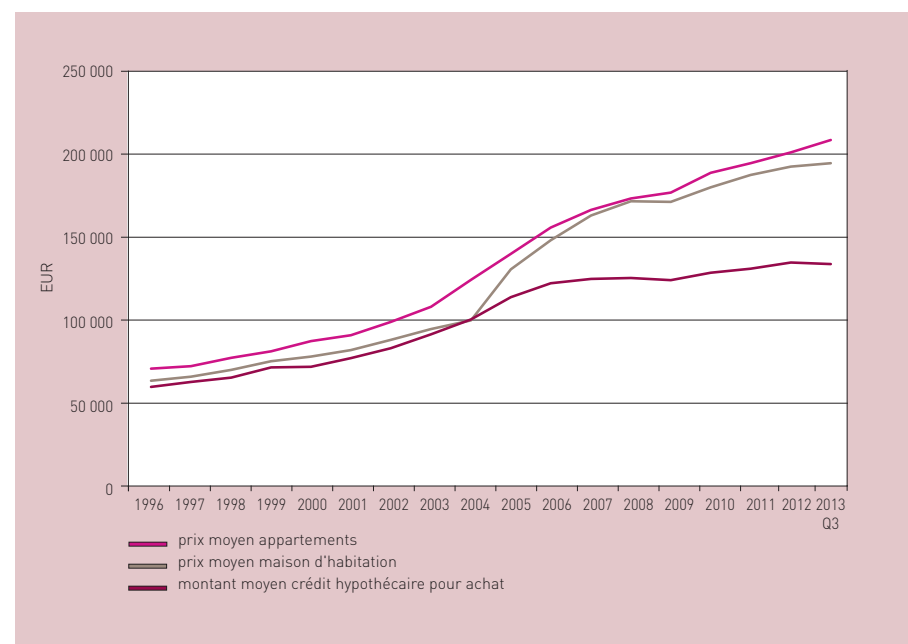


L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 12 :

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

Marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens



Il est également frappant que le montant moyen des crédits pour la construction d'une habitation soit plus élevé que jamais, avec un montant d'environ 143.000 euros (voir tableau 3).

En 2010 et surtout en 2011, le montant moyen d'un crédit à la construction avait considérablement baissé, du fait de la scission des crédits à la construction entre, d'une part, les crédits à la construction proprement dit et, d'autre part, les « crédits verts avec bonification d'intérêt », dont le montant maximum était limité à 15.000 euros 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 et le montant moyen a augmenté.

Tableau 3 :

SOURCE : UPC

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

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but	Refinancement
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
2012 Q4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013 Q1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583

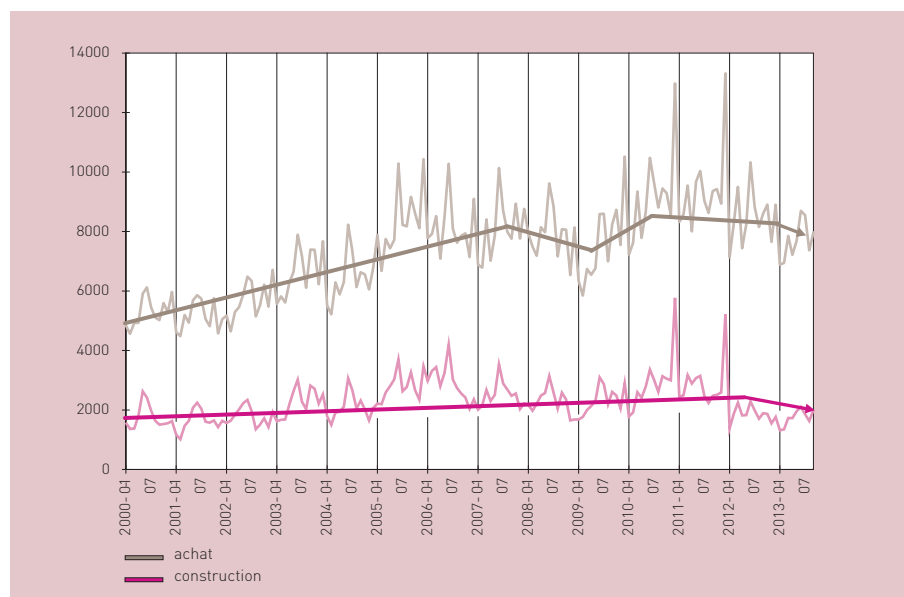
Ventilation de la production selon l'affectation

En ce qui concerne la « véritable » activité de crédit (hors refinancements, donc) pendant les trois premiers trimestres de 2013, il s'avère qu'environ 65% des montants de crédit octroyés étaient destinés à l'achat d'un bien immobilier tandis qu'environ 15% ont été affectés à la construction d'un logement. Les autres affectations sont la transformation, couplée ou non à un achat ($\pm 16\%$), et les autres finalités immobilières comme l'achat d'un terrain à bâtir ($\pm 4\%$).

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 13 :

SOURCE : UPC (85% DU MARCHÉ)

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

Le graphique 13 est consacré aux deux affectations principales qui sont l'achat et la construction. On constate que les achats sont toujours supérieurs aux constructions et que, globalement, les crédits contractés pour l'achat sont un peu plus de 3 fois supérieurs à ceux visant la construction d'une habitation. Il ressort aussi du graphique qu'au moment de l'éclatement de la crise fin 2008, le nombre de crédits pour l'achat d'une habitation a plongé bien davantage que celui des crédits pour la construction d'une habitation. Une évolution qui tient sans doute aussi aux mesures gouvernementales destinées à stimuler la construction, qui ont été prises à l'époque. En 2012 et 2013, nous voyons pour la première fois qu'il y a 4 à 4,5 fois plus d'emprunts pour l'achat d'un logement que pour la construction. L'une des explications possibles de ce revirement est la forte baisse du nombre de crédits à la construction depuis 2012 (niveau le plus faible depuis 2003), alors que le nombre d'emprunts pour l'achat d'une habitation est davantage resté au même niveau.

Depuis début 2008, la part de marché des crédits à la rénovation était en hausse constante : de moins de 20% fin 2007 à plus de 40% aux 2ème et 3ème trimestres de 2011 (voir tableau 4). Comme nous l'avons déjà indiqué, cette forte progression était imputable dans une large mesure aux mesures prises par le gouvernement pour favoriser les investissements économeurs d'énergie. A l'époque, cette hausse 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 elle aussi reculé. Après la suppression des mesures en question favorisant les investissements économeurs d'énergie, les crédits pour l'achat d'une habitation ont récupéré leur part de marché précédente. En revanche, la part de marché des crédits à la construction reste sous le niveau d'avant 2011.

Tableau 4 :

SOURCE : UPC (85% DU MARCHÉ)

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation

CREDIT HYP ventilation selon l'affectation	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinancement (externe)	TOTAL
en nombre de contrats							
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%
2012 Q4	47,58%	9,70%	23,22%	3,98%	5,31%	10,21%	100,00%
2013 Q1	47,20%	9,57%	25,62%	3,57%	5,17%	8,87%	100,00%
2013 Q2	44,62%	10,95%	27,30%	3,24%	4,99%	8,91%	100,00%
2013 Q3	46,96%	10,78%	25,01%	3,57%	4,85%	8,83%	100,00%



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Ventilation de la production par type de taux

Jusqu'en 1999, les crédits à taux inconditionnellement fixe ont connu une forte montée en puissance (plus de 7 contrats sur 10).

Pendant les années qui ont suivi, la part de marché des taux fixes n'a cessé de décroître, suite entre autres à l'évolution de la courbe des taux. Ce mouvement s'est produit au profit des crédits à taux variable annuel, formule qui était adoptée dans deux contrats sur trois en octobre 2004.

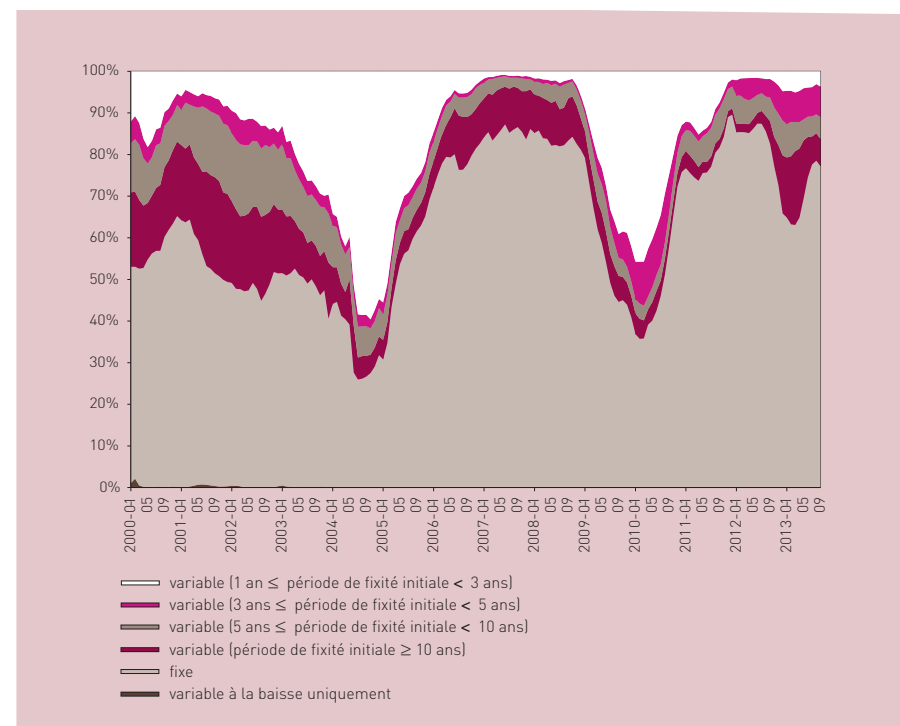
Suite à la hausse des taux et au faible différentiel entre les taux variables et le taux fixe, la tendance s'est à nouveau inversée début 2005, avec un nouvel élan consécutif pour les crédits à taux fixe. La part de marché des crédits hypothécaires à taux fixe atteignait plus de 85% en 2007, le pourcentage le plus élevé en 10 ans. Ajoutée aux crédits assortis d'une période de fixité initiale de 10 ans ou plus, cette part de marché s'élevait même à quasiment 96% des crédits octroyés. La part de marché des crédits à taux variable annuel est tombée de 50% en 2004 à 1,7% à peine en 2007.

A partir de 2009, notamment en raison de la grande faiblesse du taux à court terme et de la baisse consécutive des taux variables annuels, la part de marché des nouveaux crédits assortis d'un taux variable annuel a connu une augmentation spectaculaire, de $\pm 13\%$ début 2009 à 46% début 2010. Cependant, le taux fixe est aussi resté assez prisé.

Graphique 14 :

SOURCE : UPC (85% DU MARCHÉ)

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



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 qui 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 en raison du niveau historiquement bas des taux d'intérêt. A partir de fin 2012, en plus du taux fixe, les emprunteurs ont davantage opté pour le taux variable avec une période de fixité initiale de 10 ans ou plus. Conjointement, ces deux formules couvrent encore plus de 80% des crédits octroyés.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

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							
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%
2012 Q4	72,00%	0,00%	3,52%	6,68%	7,65%	10,14%	100,00%
2013 Q1	63,68%	0,00%	4,84%	7,50%	7,70%	16,28%	100,00%
2013 Q2	69,82%	0,00%	4,21%	7,31%	5,39%	13,27%	100,00%
2013 Q3	77,75%	0,00%	3,54%	7,21%	4,88%	6,63%	100,00%



Développements en matière de crédit à la consommation

L'année 2012 a été marquée par les 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. On pense par exemple aux mini-crédits et aux corrections relatives au taux annuel effectif global telles qu'exposées dans le rapport annuel 2012. En matière de crédit à la consommation, 2013 est une année d'analyse et de confrontations sur les interprétations divergentes de notions fondamentales, explicitées notamment dans le **Code Annoté** en la matière publié par le SPF Economie. Par ailleurs, l'UPC a été sollicitée dans le cadre du projet de Livre VII que le Ministre de l'Economie entend intégrer à son code de droit économique. Mais la première préoccupation majeure pour l'UPC en 2013 a été la mise en œuvre concrète de l'initiative de l'UPC en matière d'**exigences de connaissances des intermédiaires de crédit**.

Intermédiation en crédit à la consommation : exigences de connaissances

Lors de sa réunion du 12 décembre 2012, le Conseil d'administration de l'UPC a finalisé le programme visant à renforcer les connaissances des intermédiaires de crédit à la consommation.

Cette initiative proactive de l'UPC, menée en étroite collaboration avec **COMEOS** et **Febelfin Academy**, se développe en dehors d'une contrainte légale existante et de manière autonome par rapport à l'autorité de contrôle sur l'intermédiation.



Développements en matière de crédit à la consommation

Quels intermédiaires de crédit sont spécifiquement visés par cette initiative ?

- Les courtiers et agents de crédit professionnels.
- Le personnel dans les points de vente agissant dans l'intermédiation pour la forme de crédit spécifique que constitue l'**ouverture de crédit**.
- Le personnel en contact avec le public (PCP) agissant dans le but de l'offre d'ouvertures de crédit, y compris les actes de promotion et de conseil. Il s'agit notamment des membres du personnel du prêteur et des intermédiaires, mais aussi des call centers.
- Les responsables de distribution de crédit (RDC) pour les opérations à tempérament (PAT ou VAT), si le prêteur ou le point de vente opte pour **concentrer** l'intermédiation en crédit **auprès d'une ou de quelques personnes précises**.

Le medium par lequel les actes d'intermédiation s'opèrent est indifférent : le contact physique (face to face), la téléphonie, l'internet, ... Concrètement, dans l'exemple d'une carte co-brandée avec une enseigne qui n'a pas de point de vente et dont le seul canal de vente d'une ouverture de crédit est internet, la demande étant directement traitée par le **prêteur**, l'employé qui traite la demande chez le prêteur est soumis aux connaissances requises, étant 'en contact' avec le public.

A l'exception du régime prévu pour les responsables de distribution de crédit (RDC), l'obligation relative aux exigences de connaissances **n'est pas d'application** pour les **opérations à tempérament (prêt à tempérament, vente à tempérament)**. Les intermédiaires actifs exclusivement sur ces produits sont donc dispensés, sauf s'ils ont le statut de courtier ou agent de crédit professionnel.

Les agents, courtiers et PCP en services bancaires sont dispensés de l'examen. En effet, ces agents ont déjà été examinés dans le cadre de l'intermédiation bancaire sur base de la loi du 22 mars 2006 'relative à l'intermédiation en services bancaires et en services d'investissement et à la distribution d'instruments financiers', dite Loi Willems. Le module qui leur est applicable a servi de base à l'élaboration d'un module spécifique relatif aux exigences de connaissances en crédit à la consommation.

Organisation concrète du programme d'apprentissage

Accès à une plateforme IT fonctionnant comme environnement d'apprentissage et d'examen

La gestion logistique du programme d'apprentissage est coordonnée par Febelfin Academy, en collaboration avec l'UPC. Febelfin Academy a préparé à cet effet une plateforme IT d'apprentissage et d'examen, interactive, qui contient également un environnement test, lequel permet au candidat de **tester ses connaissances** au moyen de questions semblables aux questions réelles, avec un feedback et une auto-évaluation.

Le candidat est placé en situation d'évaluation réelle. Il peut s'entraîner au rythme qu'il souhaite. Au moment où il estime être suffisamment préparé, il pourra **passer l'épreuve d'examen** dans les conditions strictes et le respect d'une procédure déterminée et imposée par Febelfin Academy.

Un module d'accompagnement

L'UPC, avec la collaboration de Febelfin Academy, met à disposition un support sous forme de **module de connaissances techniques** composé de deux parties : une partie générale consacrée à l'environnement financier, aux principes fondamentaux de droit civil ainsi qu'à la protection de la vie privée, et une partie spécifiquement consacrée au crédit à la consommation.

L'essentiel à connaître est surligné. L'assimilation sera évaluée par un examen comprenant 20 questions à choix multiple. La plate-forme technique permet de passer des examens test en préparation de l'examen réel.

Afin de se préparer à l'examen, les personnes ayant accès à la plate-forme IT y disposent d'un module de connaissances techniques, dont le contenu le plus important doit être assimilé. L'UPC ne dispense pas de formation complémentaire. Chaque membre ou point de vente est toutefois libre de dispenser lui-même une formation ou un coaching, le cas échéant avec le soutien de Febelfin Academy s'il y a une demande. Sans être aucunement obligatoire, l'expérience acquise par Febelfin Academy montre que la formation augmente le taux de réussite.

Résultat de l'examen/attestation

Le candidat a satisfait lorsqu'il a atteint un résultat de **12/20** sur 20 questions à choix multiple. Il est autorisé à présenter l'épreuve à plusieurs reprises, sans autre limitation de temps que le terme de la période transitoire.



Développements en matière de crédit à la consommation

Une **attestation** de réussite **personnelle et nominative** est délivrée au candidat, valable sans limite de temps, pour la pratique **dans l'ensemble du secteur**.

Période transitoire

L'environnement technique a été mis à disposition à la **mi-janvier 2013** lorsque les modules ont été livrés en français et en néerlandais. Initialement, une **période transitoire d'environ 1 an** avait été fixée pour permettre aux membres de soumettre le public cible à l'évaluation de leurs connaissances par l'examen. **Au terme de cette période transitoire**, les membres s'engageaient à travailler avec les points de vente et le personnel qui a satisfait à l'examen. Le personnel engagé au-delà de la période transitoire devra satisfaire aux exigences de connaissances avant de pouvoir poser des actes d'intermédiation.

Toutefois, à l'analyse, une prolongation de la période transitoire s'à avérée nécessaire.

Durant sa réunion du 20 novembre 2013, Le Conseil d'administration de l'UPC a décidé à l'unanimité de prolonger de 12 mois jusqu'au 31 décembre 2014 la période pour l'acquisition des exigences de connaissances par les intermédiaires de crédit. La période initialement prévue s'à avérée trop courte.

Deux raisons à cette décision peuvent être mises en avant : d'une part le succès du projet, et d'autre part, des motifs d'ordre opérationnel.

Il convient de souligner que le projet relatif aux connaissances requises a déclenché une évidente dynamique positive dans l'intermédiation en crédit à la consommation. En effet, les prêteurs concernés ont saisi l'occasion pour prévoir une formation nécessaire à leurs intermédiaires. Ceci a toutefois eu pour conséquence que le projet n'a pu atteindre sa vitesse de croisière qu'à la fin du printemps. La période transitoire initiale est apparue clairement trop courte pour nombre de prêteurs, compte tenu du délai nécessaire à la préparation logistique en interne des intermédiaires à l'examen, et/ou être en mesure de passer l'examen à temps, un exercice rendu difficile entre autres par l'encombrement des centres d'examens reconnus par Febelfin Academy.

Fin décembre 2013, 5.403 personnes étaient inscrites sur la plate-forme d'apprentissage et d'examen de Febelfin Academy. Plus de **4.000** examens ont déjà été enregistrés. Des milliers d'intermédiaires doivent cependant encore passer l'épreuve.

En conséquence, une prolongation était indispensable.  tant donné les résultats positifs déjà constatés et la dynamique en cours, le Conseil d'administration a décidé à l'unanimité de prolonger la période de 12 mois. Une prolongation d'un an a le mérite de la clarté et ouvre à tous une période suffisante afin de satisfaire aux nécessaires connaissances requises. Une prolongation de 6 mois semblait à cet égard trop courte.

Les membres du Conseil d'administration sont convaincus que la prolongation de la période transitoire va donner un nouvel élan à cette dynamique d'une meilleure information vis-à-vis des emprunteurs en crédit à la consommation.

Intermédiation en crédit à la consommation 2013	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	YTD
Nombre de personnes inscrites sur la plate-forme d'apprentissage	322	225	999	444	515	422	717	1167	469	123	5.403
Nombre de personnes ayant passé l'examen	30	69	180	778	185	143	518	1.028	890	504	4.325



Développements en matière de crédit à la consommation

Code Annoté du Crédit à la Consommation : morceaux choisis

Dans le Code Annoté du Crédit à la Consommation, disponible sur le site web du SPF Economie, celui-ci livre son interprétation d'un ensemble de dispositions de la loi relative au crédit à la consommation du 12 juin 1991 (ci-après LCC), modifiée par la loi du 13 juin 2010 à l'occasion de la profonde réforme introduite par la Directive européenne 2008/48/EC.

Ces interprétations ne concordent pas forcément avec celles du secteur. Le danger réside cependant dans le fait que les interprétations du Code Annoté influencent à terme la doctrine et la jurisprudence. C'est pourquoi il importe qu'elles soient nuancées, lorsque c'est possible.

A cet égard, la Commission Juridique Crédit à la Consommation de l'UPC a élaboré un 'position paper' sur un certain nombre de points. Il s'agit plus spécifiquement de :

- la définition du taux d'intérêt débiteur
- la modification (unilatérale) du taux d'intérêt débiteur
- la preuve de la remise du formulaire SECCI

Art. 1,8° LCC « taux d'intérêt débiteur » par rapport à l'art. 1,5° LCC « coût total du crédit »

Le SPF Economie est d'avis que l'intérêt débiteur n'est qu'un élément et une composante du coût total du crédit tel qu'il se trouve décrit à l'article 1,5° de la loi relative au crédit à la consommation. L'intérêt débiteur est donc exclusivement une indemnité pour la jouissance du capital. Il est donc très peu vraisemblable que le TAEG puisse être égal au taux débiteur, et pas seulement parce que le rythme de capitalisation serait différent. C'est ainsi par exemple que les frais de consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers et les commissions d'intermédiaires doivent être repris dans le TAEG, à côté du taux débiteur.(...) Puisque l'intérêt débiteur est exclusivement une indemnité en contrepartie de la mise à disposition du capital, il ne peut être calculé ou appliqué que sur le capital prélevé.

L'UPC ne peut marquer son accord sur cette position. D'autres frais **peuvent** être demandés au consommateur à côté du taux d'intérêt débiteur, mais le prêteur **ne doit pas** procéder de cette manière. Il peut aussi **inclure ces coûts dans le taux d'intérêt débiteur**. Si en revanche, à côté de l'intérêt débiteur, le prêteur demande d'autres frais au consommateur, il doit alors en principe inclure ces autres frais dans le calcul du TAEG (afin de rendre possible la comparaison avec d'autres offres de crédit). C'est la portée exacte de l'article 1,5° LCC.

Art. 30 §2, alinéa 1 LCC – variabilité du taux d'intérêt débiteur

La thèse du SPF Economie dans le Code Annoté est la suivante : **une modification unilatérale du taux d'intérêt débiteur est impossible**. Le prêteur doit au moins mentionner dans le contrat de crédit comment, de quelle manière et suivant quelles conditions et quelles procédures le taux d'intérêt débiteur peut varier. L'actuelle modification "unilatérale" doit être ajustée dans ce sens.

L'UPC estime pour sa part que le taux d'intérêt débiteur peut être variable, soit sur base d'une **décision unilatérale** du prêteur, soit sur base d'un **indice de référence ou un index objectifs**. L'emprunteur doit être informé des modalités de variabilité dans le contrat de crédit. Dans les deux cas, la loi relative au crédit à la consommation n'a pas pour objet de déroger à la directive européenne concernant les contrats de crédit aux consommateurs.



Développements en matière de crédit à la consommation

Lors d'un entretien, le SPF Economie a nuancé sa position du Code annoté, précisant qu'il n'a jamais considéré une pure interdiction de variabilité unilatérale dans le chef du prêteur. Il se dit toutefois opposé à une variabilité arbitraire et estime qu'il doit y avoir des critères objectifs permettant au consommateur de connaître les conditions de variabilité. Il insiste à cet égard sur la **transparence**.

Le SPF Economie a fait parvenir à l'UPC les clauses de variabilité qu'il estime acceptables. Quatre formes de clauses de variabilité sur base de l'art. 30 §2 al. 1 LCC sont communiquées par le SPF Economie à titre d'exemple.

L'UPC pense pouvoir conclure de l'entretien que la clause de variabilité du taux débiteur ne serait pas bloquante pour l'acceptation des contrats si cette variabilité se fait selon des mécanismes et/ou conditions minimales objectivées et expliquées au consommateur. Il n'est pas certain qu'une clause qui permet l'arbitraire de la part du prêteur soit acceptée.

Art. 11 LCC – Obligation d'information et devoir de conseil

La position du SPF Economie dans le Code annoté consiste à **interdire** au prêteur de prévoir dans les conditions particulières du contrat que le **consommateur déclare avoir reçu le formulaire SECCI**. Il en est de même, par analogie, concernant la **réception d'un tableau d'amortissement**. La charge de la preuve demeure dans le chef du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit. Une telle disposition est contraire à l'article 4 LCC, dans la mesure où elle limite les droits du consommateur. Par ailleurs, cette déclaration ne constitue pas en soi une preuve que les articles visés de la LCC ont été respectés.

Contrairement à cette position, le point de vue de l'UPC est le suivant: demander au consommateur de déclarer qu'un formulaire SECCI lui a été remis procure au prêteur la preuve du respect de l'obligation légale d'information qui lui incombe. **Les moyens de preuve** à disposition du consommateur n'en sont **aucunement limités**. Juridiquement il ne fait aucune différence de savoir par le biais de quel support le consommateur reconnaît par écrit qu'il a reçu le formulaire SECCI ou le tableau d'amortissement.

Durant la discussion, le SPF Economie a maintenu son intransigeance et son refus vis-à-vis d'une clause du contrat de crédit, quelle qu'elle soit, où qu'elle soit dans le contrat, par laquelle le consommateur reconnaît avoir reçu un SECCI. L'administration ne se réfère toutefois plus à l'article 4 LCC, mais estime actuellement qu'elle est abusive sur pied de **l'art 74, 21°** de la loi du 6 avril 2010 « relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur » en vertu duquel sont abusives les clauses et conditions qui ont pour objet de limiter de manière non autorisée les moyens de preuve que le consommateur peut utiliser ou lui imposer une charge de la preuve qui incombe normalement à une autre partie au contrat. La position du service Crédit du SPF Economie serait ici celle du service compétent pour les clauses abusives.

Par contre, l'administration ne considère pas (ou plus) que la preuve de la remise du SECCI ne peut être rapportée **que** par la **signature** ou **paraphe** d'une copie du SECCI.

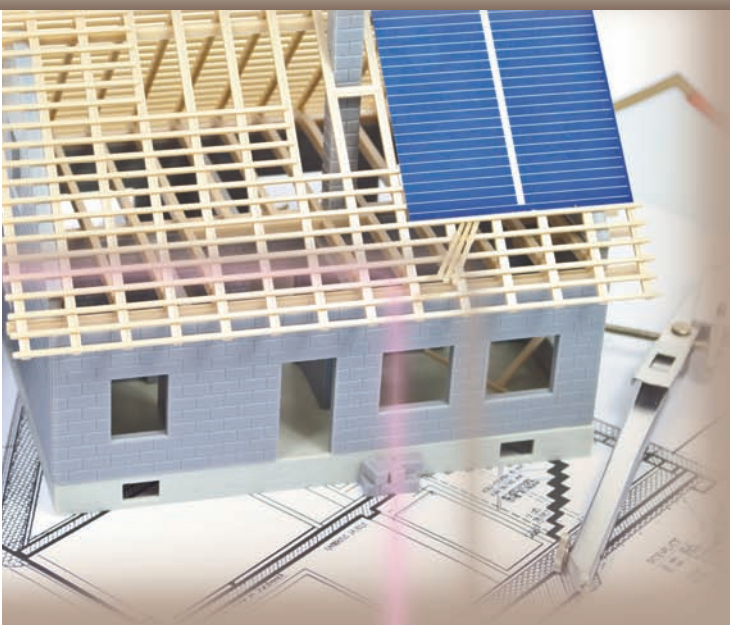
En effet, elle a fait savoir à l'UPC que s'agissant de la clause relative à la preuve de la remise du SECCI, l'administration précisera à l'avenir, puisque cela ne semblait pas clair pour le secteur, que le paraphe du SECCI ne constituait qu'un **exemple** et qu'elle reste **ouverte à d'autres propositions**.

Un autre document de preuve que le paraphe du SECCI serait donc admissible, mais le SPF Economie refuse un accusé de réception du SECCI dans le contrat de crédit lui-même car le SECCI est un document 'préalable' au contrat.

Le Code Annoté devrait être adapté sur ce point également.



Développements en matière de crédit à la consommation



5

Développements en matière
de crédit hypothécaire

Développements en matière de crédit hypothécaire

Harmonisation européenne minimale et assez détaillée du crédit au logement

Après sa Recommandation de 2001 relative à l'information promotionnelle et l'information personnalisée sous la forme d'une fiche européenne d'information standardisée, l'ESIS, la Commission européenne estimait qu'il convenait également de prévoir dans la réglementation les aspects contractuels et précontractuels de l'octroi de crédit. Fin 2007, un Livre blanc « sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire » en est résulté.

Par ailleurs, en 2008, la nouvelle Directive « concernant les contrats de crédit aux consommateurs » a été adoptée, avec des dispositions modernisées en matière de publicité, d'information précontractuelle, d'évaluation obligatoire de la solvabilité du consommateur, d'accès aux bases de données, de droit de révocation, de contrats de crédit liés, de remboursement anticipé, de taux annuel effectif global et d'obligations pour les intermédiaires de crédit.

Le législateur européen voulait également réglementer un certain nombre de ces aspects pour les crédits au logement.

Vu le mauvais fonctionnement du marché hypothécaire américain et de quelques marchés hypothécaires européens et les nombreux problèmes posés par l'octroi de crédit dans une autre devise que celle dans laquelle l'emprunteur reçoit son salaire, **le législateur s'est concentré sur une protection renforcée du consommateur.**

Le 31 mars 2011, la Commission européenne a publié sa **Proposition de Directive sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel**, qui était assez « principes based ».

Le Rapporteur pour la Directive, un socio-démocrate espagnol, a cependant ouvert le registre des mesures.

Le texte laisse trop de **liberté aux Etats membres** sur une grande majorité des mesures. L'expérience vécue avec la Directive concernant les contrats de crédit aux consommateurs s'était pourtant déjà avérée négative à cet égard.



Développements en matière de crédit hypothécaire

La Directive établit qu'elle n'empêche pas les États membres de garder ou d'instaurer des dispositions plus strictes pour protéger le consommateur, sauf en ce qui concerne l'ESIS standardisé et le calcul du taux annuel effectif global. Ce manque d'harmonisation nous apparaît négatif.

Depuis lors, le Conseil et le Parlement européen sont parvenus à un accord sur cette Directive en avril 2013.

Le vote en séance plénière du Parlement européen a eu lieu en décembre. **Les Etats membres disposent de deux années pour adopter les dispositions législatives, réglementaires et administratives nécessaires pour se conformer à la Directive.**

Parmi les aspects de la Directive qui nous paraissent positifs figurent surtout **l'officialisation légale de l'ESIS**, abstraction faite il est vrai de sa réglementation détaillée, et **l'instauration du statut détaillé pour les intermédiaires de crédit**, que la Belgique attend déjà depuis plusieurs décennies.

La Directive s'appliquera, quel que soit le montant, aux **contrats de crédit garantis par hypothèque et aux contrats de crédit pour l'acquisition ou la conservation de droits de propriété sur un bien immobilier.**

Cet aspect hypothécaire et cet aspect immobilier ne sont pas forcément cumulatifs.

Il suffit que le crédit soit garanti, quel qu'en soit l'objet et, en ce qui concerne notre pays, cette garantie peut être une hypothèque inscrite ou non dans les registres du conservateur des hypothèques, un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque. Il suffit également que le crédit présente un but immobilier, peu importe la garantie. En sont exclus les crédits à la consommation soumis à la Directive concernant les contrats de crédit aux consommateurs.

Il est demandé aux États membres de prendre des mesures pour stimuler la formation financière des consommateurs.

La Directive régit de façon assez détaillée la publicité et le marketing, les informations générales, les informations personnalisées et les explications adéquates.

L'information personnalisée est reprise dans la fiche européenne d'information standardisée, l'ESIS, un document très détaillé pour lequel un modèle standardisé a été établi, que ni les États membres ni les entreprises ne peuvent modifier, ainsi que des instructions très détaillées pour la compléter. La loi belge qui transpose la Directive devra reproduire fidèlement l'ESIS et les instructions y afférentes dans une annexe.

Les prêteurs et les intermédiaires de crédit peuvent aussi indiquer qu'ils délivrent des conseils, c'est-à-dire qu'ils transmettent des recommandations personnalisées au consommateur, une activité distincte indépendante de l'octroi de crédit et de la médiation du crédit proprement dit.

Désormais, il faut aussi indiquer un taux annuel effectif global, le « TAEG ». En matière de TAEG, les prêteurs en Belgique n'ont aucune expérience en ce qui concerne les crédits au logement. Mais bien en matière de crédit à la consommation. La méthode de calcul très technique du TAEG s'inspire très largement de celle de la Directive concernant les contrats de crédits aux consommateurs. Le concept du TAEG est très artificiel et problématique, en raison, entre autres, de la complexité de sa base de calcul.

Les entreprises hypothécaires ont toujours procédé à des évaluations de la solvabilité et les Codes de conduite tant de l'UPC que de la Fédération Hypothécaire Européenne le prévoient également. À cet égard, soulignons en passant que les codes de conduite des entreprises ne sont pas facultatifs, mais bien contraignants devant la justice en vertu de la loi du 6 avril 2010 « relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur ». La Directive fournit à présent une obligation légale détaillée.

Tous les prêteurs (à savoir les établissements de crédit et les prêteurs autres que les établissements de crédit) de tous les États membres doivent avoir accès aux banques de données publiques et/ou privées dans les États membres, selon des conditions non discriminatoires.

En matière d'offre conjointe, la Directive établit une distinction entre le « bundling », qui consiste à proposer et à vendre le crédit aussi séparément mais pas forcément aux mêmes conditions qu'une offre conjointe, et le « tying » qui ne prévoit aucune offre distincte. Le tying est interdit, sauf dans certaines circonstances.

Le consommateur a le droit de rembourser son crédit partiellement ou intégralement de manière anticipée. Les États membres sont libres de déterminer si le prêteur peut percevoir une indemnité de remploi en cas de remboursement anticipé pour les frais potentiels directement liés au remboursement anticipé du crédit, pour autant que cela soit justifié. L'indemnité de remploi doit être « fair and objective » et ne peut pas dépasser la perte financière du prêteur. La notion de « perte financière » n'est pas définie, de sorte que les États membres jouissent d'une liberté totale sur ce point.



Développements en matière de crédit hypothécaire

La Directive prévoit des obligations régissant l'exercice des activités. L'offre et l'intermédiation en matière de crédit ainsi que tous les services accessoires et conseils y afférents doivent être fournis dans la vérité, l'honnêteté, la transparence et le professionnalisme en tenant compte des droits et des intérêts du consommateur, et doivent être basés sur des informations relatives à la situation du consommateur, sur chaque besoin spécifique et exprimé par le consommateur et sur des hypothèses de risque raisonnables concernant la situation du consommateur sur la durée du crédit. De plus, les conseils doivent être basés sur des informations relatives à la situation personnelle et financière du consommateur, ses préférences et ses objectifs.

La rémunération ne peut déroger à ce qui précède et plusieurs principes spécifiques régissent la politique des rémunérations.

Les deux principaux aspects du nouveau statut des intermédiaires de crédit sont les critères de connaissance et de compétence minimum et les critères portant sur l'établissement et le contrôle.

Le secteur conclut qu'au cours des 15 dernières années, la Commission européenne a énormément investi dans l'étude approfondie des marchés hypothécaires.

Avec sa Proposition de Directive, dont le texte était plutôt limité par rapport à ce travail, la Commission européenne a finalement donné le 31 mars 2011 **le coup d'envoi de l'amélioration du fonctionnement des marchés nationaux du crédit hypothécaire**, en tenant compte des intérêts des emprunteurs et des prêteurs.

Ces deux dernières années, avec les compléments et les améliorations apportés par le Conseil (quinze versions du texte intégral), le Parlement européen (1118 amendements) et dix mois de négociations en trilogue, ce texte est devenu une **réglementation portant sur un nombre assez étendu d'aspects de l'octroi de crédit, qui semblent acceptables pour le secteur jusqu'à une certaine mesure**.

Le texte répond au point de vue largement répandu aujourd'hui que **l'intervention de l'Union européenne doit être assez détaillée pour être efficace, mais en prenant suffisamment de hauteur pour tenir compte de la diversité européenne**.

À tous égards, il a le mérite de faire **le premier pas en direction d'une convergence européenne des idées sur ces aspects de l'octroi de crédit hypothécaire**, comme la publicité, la communication d'information assortie d'explications appropriées et, le cas échéant, de conseils par exemple sur des crédits à taux variables et des crédits en devise étrangère, l'évaluation de la solvabilité, l'approche de l'exercice des activités et du commissionnement des intermédiaires et de leur statut.

Entretemps, l'Autorité Bancaire Européenne a publié deux opinions sur les Bonnes Pratiques en matière de crédit hypothécaire en matière de prêt responsable et de traitement des emprunteurs rencontrant des difficultés de paiement. Ces opinions doivent aider les autorités nationales à transposer la nouvelle Directive.

Le secteur attend du législateur belge une transposition cohérente de la nouvelle Directive européenne dans le droit belge, qui tienne compte des particularités du crédit à la consommation et du crédit au logement

Le Ministre de l'Economie consacre l'un des 17 livres de son Code de droit économique, à savoir le « Livre VII », tant aux services de paiement qu'au crédit à la consommation et au crédit au logement, mais aussi au statut des intermédiaires de crédit et à la Centrale des Crédits aux Particuliers. Ce livre ne transpose pas encore la Directive.

A juste titre, la version actuelle du projet de ce livre prévoit une réglementation distincte pour chacun des deux types de crédit parce qu'ils possèdent leurs aspects, leurs techniques et leurs méthodes de travail spécifiques. Songeons, par exemple, aux différences portant sur la technique de l'ouverture de crédit et le régime de sanction, l'indemnité pour mise à disposition, le nantissement des fonds dans le cas d'un emprunt pur, la reconstitution du capital, ... **Il doit certainement être évité que la réglementation d'un type de crédit soit reprise pour réglementer l'autre.**

Les crédits à la consommation sont de durée plus courte et visent en principe le financement de biens de consommation d'une durée de vie courte à moyenne ; il arrive même qu'ils n'aient aucun objet.



Développements en matière de crédit hypothécaire

Le crédit au logement est un produit à long terme, comportant un processus précontractuel de quelques mois. De plus, de nombreux cas nécessitent l'intervention d'un notaire. Elle s'impose pour la construction, l'achat et/ou la rénovation de la première habitation propre ou d'une autre habitation. La garantie hypothécaire et la déductibilité fiscale d'une partie des charges hypothécaires sont des éléments typiques. Le bien immobilier a une durée de vie sensiblement plus longue que celle du crédit, il enregistre en principe une plus-value et il sert de pilier de pension supplémentaire.

Les processus de crédit dans le cadre du crédit à la consommation et du crédit immobilier se déroulent différemment, déjà, par exemple, en matière de scoring.

La Commission européenne a consacré énormément de travail à l'étude du marché hypothécaire et aux méthodes, produits et techniques locaux, ainsi qu'à l'élaboration d'une législation portant sur les crédits au logement, indépendamment de la problématique propre aux crédits à la consommation, qui a fait l'objet d'une directive modernisée distincte en 2008.

Dans son opinion du 26 janvier 2012 sur la Proposition de Directive, la Commission du Marché Intérieur et de la Protection des Consommateurs du Parlement européen a écrit que le crédit à la consommation ressemble davantage à un marché de masse avec des produits standardisés et que, pour les crédits logement et les crédits hypothécaires, l'accent doit davantage être mis sur la diversité des produits, la liberté de contracter pour le citoyen et la concurrence entre les prêteurs.

Au niveau européen, le crédit à la consommation et le crédit immobilier sont régis par deux directives distinctes. La fusion des deux lois belges actuelles comporterait le risque que la modification de l'une de ces directives produise un impact indésirable sur la réglementation du produit dans le Livre VII, qui n'est pas régie dans cette directive modifiée.

Un risque apparaîtrait concernant les aspects qui entrent dans le cadre de l'harmonisation maximale. Que faire si, parallèlement à la Directive concernant les contrats de crédit aux consommateurs, celle qui est consacrée aux biens immobiliers vise l'harmonisation maximale d'autres définitions ou notions ? Comment l'inscrire dans une législation unique ?

Une intégration des deux législations au niveau local irait à l'encontre de l'uniformisation du marché visée par l'Europe. Il s'agirait d'une **forme de « goldplating » locale**, avec toutes les conséquences qui en découlent. Les acteurs étrangers seraient ainsi confrontés à un seuil plus élevé pour accéder à notre marché. De ce fait, des acteurs internationaux devraient supporter des coûts spécifiques pour adapter leurs systèmes au contexte local.

L'objectif du législateur européen en inscrivant les crédits garantis par hypothèque et les crédits immobiliers dans la nouvelle Directive sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel est clairement exprimé dans le considérant (15) de la Directive : « La présente directive vise à garantir que les consommateurs concluant des *contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers* bénéficient d'un niveau élevé de protection. Il convient, par conséquent, qu'elle s'applique aux crédits garantis par un bien immobilier, *quelle que soit la finalité du crédit*, (...) ».

Une lex specialis est donc fournie pour les crédits aux particuliers qui, en raison de leur lien avec un bien immobilier, via l'objet et/ou la garantie, doivent bénéficier d'une réglementation distincte.

Pour les entreprises qui octroient des crédits à la consommation, une législation intégrée entraînerait un coût élevé, d'autant qu'elles ont déjà adapté leurs systèmes il y a quelques années seulement à la Directive concernant les contrats de crédit aux consommateurs et à la loi de transposition du 13 juin 2010.

Plus récemment encore, 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 » a été profondément remanié par l'arrêté royal du 21 juin 2011 pour le rendre conforme à la Directive européenne en ce qui concerne le calcul du taux annuel effectif global. Certaines de ces dispositions, qui portent spécifiquement sur les ouvertures de crédit, sont d'ailleurs seulement entrées en vigueur le 1er janvier 2013.

Pas plus tard que l'année dernière, le même arrêté royal du 4 août 1992 a subi une nouvelle adaptation en profondeur concernant le calcul du TAEG, ce par l'arrêté royal du 11 décembre 2012, afin de le rendre conforme aux Guidelines du 8 mai 2012 sur l'application de la Directive 2008/48/CE concernant les coûts et le taux annuel effectif global du crédit à la consommation.



Développements en matière de crédit hypothécaire

Une énième révision de la loi sur le crédit à la consommation, d'une part via l'instauration de nombreuses mesures supplémentaires venant s'ajouter à la réglementation européenne, et d'autre part via une nouvelle modification des règles en matière de calcul du TAEG, d'ailleurs contraire aux règles et aux Guidelines européennes, n'est donc absolument pas nécessaire.

En cas de fusion de la législation pour les deux types de crédit, les entreprises actives dans l'une des deux formes de crédit devraient se débattre avec une législation qui porte tantôt sur les deux formes de crédit, tantôt sur une seule, et qui ne permet parfois pas non plus de déterminer clairement quelle disposition s'applique à quelle forme de crédit.

Tout serait inutilement rendu si complexe que, par exemple, les entreprises hypothécaires non actives en matière de crédit à la consommation seraient victimes d'un désavantage concurrentiel par rapport aux entreprises qui pratiquent les deux formes de crédit. Bon nombre d'entre elles se retireraient, parce que les coûts informatiques et les coûts du risque seraient supérieurs au rendement à obtenir, ce qui ne favoriserait certainement pas la concurrence. La concentration est déjà grande avec un nombre limité d'acteurs du marché.

Le risque serait réel de voir diminuer l'offre de crédit immobilier, en raison de la disparition d'un certain nombre de produits et d'acteurs. La loi actuelle et relativement simple du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire avait déjà provoqué la chute de nombreux acteurs de taille petite et moyenne.

Le crédit immobilier est intrinsèquement lié au marché immobilier. Le crédit immobilier porte non seulement sur l'acquisition de l'habitation privée mais aussi sur l'achat d'immeubles de rapport, des opérations qui produisent un effet secondaire positif sur le marché locatif. Compliquer l'accès à ce crédit ou en formaliser les procédures de manière excessive pourrait avoir des conséquences sur le volume des transactions immobilières, sur la valeur de l'immobilier et, enfin, sur la quotité d'emprunt, ou le rapport entre le montant emprunté et la valeur du bien immobilier, ce qui suscite l'inquiétude de la Banque nationale de Belgique. En 2004, le ministre de l'Économie, membre du gouvernement violet de l'époque, annonçait l'instauration d'un bonus logement parce qu'il considérait l'acquisition d'une habitation privée comme un pilier de pension important. Le but ne devrait pas être d'entraver la constitution de ce pilier de pension.

L'avant-projet de Livre VII doit tenir compte d'aspects spécifiques, de type notarial, fiscal et lié aux assurances, qui sont propres au crédit immobilier.

L'avant-projet doit aussi être formulé de la façon la plus exacte possible pour que l'on puisse compter sur des arrêtés d'exécution corrects. L'approche des deux produits par cet avant-projet exige aussi que le délai nécessaire soit accordé aux entreprises pour adapter leurs systèmes opérationnels et pour pouvoir appliquer la nouvelle législation.

Certitude obtenue en ce qui concerne la fiscalité du crédit hypothécaire au logement

Dans le Rapport annuel précédent, nous écrivions déjà que le secteur souhaitait obtenir le plus rapidement possible la clarté sur 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 Leuven¹ que les avantages fiscaux octroyés par l'Etat via le bonus logement avaient atteint une valeur de 1.727,73 euros pour chaque nouveau crédit hypothécaire accordé en 2010, ce qui correspond pratiquement au salaire mensuel net médian en Belgique (1.740 euros ; Enquête sur les 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 priorités suivant :

1. l'acquisition de l'habitation propre et unique, tant par l'achat que par la construction ;
2. favoriser les investissements économiseurs d'énergie, qu'il s'agisse de l'habitation privée unique, d'un immeuble de rapport, etc., ce qui sera bénéfique tant pour les propriétaires que les locataires ;
3. acquérir une seconde résidence, à 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 un but identique.

¹ « 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

Les incitants au logement accordés via l'octroi de crédit présentent l'avantage d'être étalés sur une durée plus longue, de maintenir le pouvoir d'achat et de contribuer au niveau socio-économique à ce que les catégories de revenus plus faibles puissent aussi acquérir une habitation privée ou effectuer des rénovations.

Contrairement aux mesures actuelles, ces incitants devraient pouvoir être octroyés sans distinction tant via 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. Une inscription hypothécaire constitue, pour le prêteur, une garantie stable et entraîne un niveau de risque plus faible et donc, des taux contractuels plus faibles. De plus, l'UPC plaide à cet égard pour une prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire de 30 à 40 ans (voyez plus loin). Sur le plan fiscal, le maintien de la durée minimale de dix ans pour un crédit hypothécaire est justifié afin 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, la mesure de faveur fiscale appliquée au crédit hypothécaire pour l'acquisition d'une habitation propre et unique, a la préférence parce que les emprunteurs le connaissent, de sorte que les régions et les communautés pourraient le reprendre. A cet égard, l'on pourrait envisager le principe d'un « bonus logement de base » général valable pour tous les crédits quel que soit leur objet spécifique (achat, construction, transformation, ...) et qui pourrait être complété par l'autorité régionale en fonction de ses priorités politiques par des incitants supplémentaires, par exemple pour l'habitation privée unique, les investissements économiseurs d'énergie, l'acquisition d'un logement privé unique 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, et elle a un impact budgétaire direct et entier pour les pouvoirs publics.

D'après la « **Proposition de loi spéciale** portant réforme du financement des communautés et des régions, élargissement de l'autonomie fiscale des régions et financement des nouvelles compétences », **les régions et les communautés seront compétentes pour l'impôt des personnes physiques à partir de l'exercice 2015, revenus 2014, entre autres en ce qui concerne la réduction d'impôt pour les dépenses de crédit visant l'habitation propre et unique.**

Les régions ne deviennent pas compétentes pour la seconde résidence ou les suivantes, pour lesquelles le niveau fédéral conserve la compétence exclusive. Seront entre autres encore réglés au niveau fédéral la réduction d'impôt de 30% sur l'épargne à long terme, qui peut porter sur des crédits hypothécaires pour une habitation autre que l'habitation propre et unique, ou sur des polices d'assurance vie libres.

A partir du 1^{er} janvier 2015, trois régimes distincts de bonus logement verront le jour (flamand, bruxellois et wallon), en tenant compte des possibilités, des arbitrages et des priorités budgétaires de chaque région.

Le bonus logement passera d'une déduction d'impôt à une réduction d'impôt pour pouvoir transférer la compétence du bonus logement vers les régions. Aujourd'hui, le bonus logement permet de déduire un certain montant du revenu imposable, ce qui procure un avantage au taux d'imposition le plus élevé, à savoir le taux marginal. Les régions ne sont toutefois pas compétentes pour modifier la base imposable. Elles peuvent seulement accorder une réduction d'impôt, grâce à laquelle un certain montant est retiré de l'impôt dû.

Pour la **période allant jusqu'à fin 2014**, l'avantage fiscal existant est prolongé. Tant les crédits en cours que les nouveaux crédits conclus avant le 1^{er} janvier 2015 bénéficieront d'une **réduction d'impôt au taux d'imposition marginal**, en fonction du revenu. Pour l'épargne-logement des crédits soumis à l'ancien régime fiscal, cette réduction est également maintenue. Les régions peuvent conserver cette réduction au taux marginal pendant toute la durée du crédit, mais elles n'y sont pas contraintes.

En ce qui concerne les crédits hypothécaires contractés **à partir du 1^{er} janvier 2015**, la réforme de l'Etat prévoit une **réduction d'impôt au tarif fixe de 45 pourcent**. Cet avantage vaut aussi longtemps que les régions n'ont pas élaboré leur propre réglementation.



Prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire

La durée de validité des inscriptions hypothécaires a été portée de 15 à 30 ans depuis le 1^{er} janvier 1993. Cette **durée de validité pourrait encore être prolongée, essentiellement pour 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 travaillent avec des **ouvertures de crédit à durée indéterminée avec possibilité de reprise d'encours et avec des hypothèques pour créances futures.**

Les reprises d'encours servent, par exemple, à étaler des rénovations dans le temps, à exécuter des travaux d'économies d'énergie ou d'amélioration du confort, à financer le supplément après séparation (divorce) afin de rembourser le conjoint, à adapter l'habitation aux besoins de l'âge ou d'un handicap, à transformer l'habitation en logement kangourou ou logement intergénérationnel, à acheter une seconde résidence ou une maison de rapport.

Le but n'est pas de prolonger la durée même des crédits au logement, mais bien celle des sûretés réelles pour ces crédits afin de pouvoir tenir compte des besoins réels des emprunteurs.

Une prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire signifie moins de frais et d'administration 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, veulent par exemple adapter ou améliorer leur habitation.

Dans le contexte de ces méthodes efficaces d'ouverture de crédit et d'hypothèque pour toutes sommes, les emprunteurs ne voient pas d'un bon œil les coûts liés à l'exigence du renouvellement de l'inscription qui s'avère trop courte, même si elle est déjà de trente ans.

En effet, il ne leur apparaît pas cohérent, d'une part, de pouvoir bénéficier d'un instrument de crédit à long terme utile, à savoir une ouverture de crédit à durée indéterminée avec une hypothèque pour toutes sommes, et, d'autre part, de devoir payer à un moment donné un certain nombre de coûts parce que le législateur a déterminé un moment précis pour le renouvellement (à nouveau pour 30 ans) de l'inscription hypothécaire.

Les emprunteurs auront moins de difficulté à comprendre que, s'ils ne veulent pas attendre la fin de la durée de validité, soit la 60^e année en cas de renouvellement après 30 ans et seulement la 40^e année quand la proposition sectorielle est suivie, l'inscription hypothécaire sur leur habitation devra un jour ou l'autre être levée parce qu'ils voudront vendre leur habitation, lorsqu'ils voudront rembourser totalement le crédit avec mainlevée de l'inscription ou lorsqu'ils décéderont et que 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 font donc face à un choix. Soit ils renouvellent l'inscription et ils doivent payer des coûts, soit ils ne la renouvellent pas, mais ils perdent alors les avantages fiscaux pour les crédits au logement. L'on comprend donc d'emblée l'utilité de prolonger la durée de validité de l'inscription.

Il y a aussi un argument fiscal important. Selon l'interprétation de l'administration fiscale, non seulement le crédit devrait 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 toujours 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^e 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.

Logement abordable et techniques d'acquisition et de financement alternatives

Avec l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier, l'UPC a réfléchi à des techniques d'acquisition et de financement alternatives, comme l'achat séparé de l'habitation tout d'abord, puis du terrain, et comme les formules d'emphytéose ou de droit de superficie.



Développements en matière de crédit hypothécaire

En examinant les différentes méthodes, il faut tenir compte de la capacité de paiement (remboursement) finale du candidat emprunteur, de la complexité, la finalité et la pertinence de la méthode, des obstacles juridiques et fiscaux et de la faisabilité des garanties exigées. De plus, il convient d'éviter que la méthode avancée ne constitue qu'une solution de détail par rapport à la **problématique principale des prix élevés des terrains et des logements et des critères de construction et de transformation**, associés à un certain nombre de facteurs économiques comme l'emploi limité. Comme l'a exprimé le Cabinet du Ministre-Président Kris Peeters, interrogé sur la question par l'UPSI et l'UPC, il faudrait donc plutôt songer à l'élaboration d'une **vision globale** de toutes les parties impliquées, tant les consommateurs et les pouvoirs publics que le secteur privé, en ce qui concerne le logement abordable.

Twin Peaks II

Twin Peaks II se compose des lois du 30 et du 31 juillet 2013 « visant à renforcer la protection des utilisateurs de produits et services financiers ainsi que les compétences de l'Autorité des Services et Marchés Financiers, et portant des dispositions diverses ».

Le système Twin Peaks prévoit que la Banque Nationale de Belgique exerce le contrôle de la stabilité macroéconomique et microéconomique du système financier tandis que la FSMA supervise les marchés et contrôle le respect des règles de conduite auxquelles les intermédiaires financiers sont soumis afin de garantir le traitement loyal, équitable et professionnel de leurs clients.

La première loi porte sur le contrôle exercé par la FSMA. **Pour doter la FSMA des compétences nécessaires pour exercer efficacement son contrôle, la loi apporte un certain nombre de modifications à la législation existante.** Elle apporte entre autres des changements à la loi du 2 août 2002 « relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers ».

La mission de la FSMA prévoyait notamment qu'elle contribue « au respect des règles visant à protéger les épargnants et les investisseurs contre l'offre ou la fourniture illicite de produits ou services financiers », ce qui devient désormais la protection des « utilisateurs de produits ou services financiers et les emprunteurs » contre l'offre ou la fourniture illicite de produits ou services financiers « ou de crédits ».

Sous l'intitulé « Pouvoirs d'investigation, amendes administratives et mesures en cas d'offre ou de fourniture illicite de produits ou services financiers et dispositions pénales », la FSMA reçoit pour compétence d'imposer une amende administrative maximale de 2.500.000 euros à toute personne qui exerce, entre autres, l'activité d'entreprise hypothécaire sans avoir été inscrite ou enregistrée à cet effet ou après avoir renoncé à cette inscription ou à cet enregistrement, ou s'être vu retirer, radier, révoquer ou suspendre cette inscription ou cet enregistrement.

En matière de sanctions civiles et sans préjudice des sanctions de droit commun, les obligations de l'emprunteur sont réduites de plein droit au montant emprunté lorsque le prêteur concerné n'était pas inscrit conformément aux dispositions légales ou réglementaires applicables au moment de l'octroi du prêt hypothécaire, ou au cas où le prêt a été octroyé après que le prêteur a renoncé à cette inscription ou s'est vu retirer, radier, révoquer ou suspendre cette inscription.

La nouvelle loi autorise la FSMA à effectuer des enquêtes de type « **mystery shopping** ».

La seconde loi remplace le régime actuel de **l'action en cessation**, issu de la loi du 4 décembre 1990 « relative aux opérations financières et aux marchés financiers » par un nouveau régime, dont les dispositions sont insérées dans la loi du 2 août 2002.

Les deux lois sont entrées en vigueur début septembre 2013.

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

Fin 2011, la Cour Constitutionnelle a rejeté un recours en annulation d'un certain 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 du solde restant dû pour les personnes présentant un risque de santé accru ». Étant donné qu'en raison de la complexité de la formation du gouvernement et de la crise de l'euro en 2010-2011, le délai prévu pour l'entrée en vigueur d'une série de dispositions de cette loi est expiré, le Ministre de l'Economie a adapté la loi et a repris le nouveau texte dans le **projet de loi sur les assurances**, qui a déjà été soumis au Conseil d'État depuis lors et qui pourrait être déposé au Parlement début 2014. Le Ministre a aussi présenté un **avant-projet d'arrêté royal** sur lequel la Commission des Assurances a rendu un avis en avril.



La promotion du programme flamand Verzekering Gewaarborgd Wonen

En 2012, Febelfin a élaboré un trajet d'accompagnement qui apporte un fil conducteur pour l'accompagnement d'emprunteurs confrontés à d'éventuels problèmes de remboursement suite à des événements imprévus. Les sites web de l'UPC, dans la rubrique « Trajet d'accompagnement » (<http://www.upc-bvk.be/fr/consumers/accompanying-plan>), et de Febelfin (<http://www.monargentmoi.be/fr/credit-logement/difficultes-de-paiement>) fournissent des informations supplémentaires à ce sujet.

Il y est également fait mention de l'assurance gratuite « Verzekering Gewaarborgd Wonen » proposée par le gouvernement flamand. Les travailleurs peuvent contracter cette assurance pendant la première année suivant le prélèvement du capital, pour une durée maximale de dix ans, s'ils contractent un crédit hypothécaire pour construire, acquérir ou rénover une habitation. S'il se retrouve involontairement au chômage ou en incapacité de travail pendant cette période, le travailleur peut obtenir une intervention dans le remboursement de son crédit.

En raison du succès croissant rencontré par l'assurance depuis que sa promotion a aussi été faite dans le cadre du trajet d'accompagnement, le gouvernement flamand a annoncé que le budget alloué à l'assurance Verzekering Gewaarborgd Wonen sera bientôt relevé. La promotion de cette assurance gratuite sera encore renforcée.

Dans ce contexte, le gouvernement flamand souhaite aussi faire appel aux prêteurs qui, selon lui, constituent un canal de choix pour donner plus de visibilité à cette assurance gratuite.

Crédits aux Associations de copropriétaires

La problématique de l'octroi de crédit aux associations de copropriétaires, c'est-à-dire un crédit non réglementé à une personne morale, a été débattue avec le Syndicat National des Propriétaires et copropriétaires (SNP-AES) et la Confédération des Immobiliers de Belgique (CIB-Flandre). Le besoin de crédit des associations de copropriétaires est manifestement grand et s'intensifiera davantage encore, sous l'effet entre autres de la réglementation en matière d'ascenseurs, de prévention incendie, d'isolation des toitures, etc.

Selon l'UPC, la SNP et la CIB, il pourrait être utile que le législateur impose aux associations de copropriétaires, non seulement la constitution d'une provision, mais aussi **la constitution d'un fonds de réserve** pour les grands travaux. Aux Pays-Bas, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire.

Tant l'UPC que la SNP et la CIB ont mené une enquête auprès de leurs membres sur les possibilités de crédit existantes et les problèmes rencontrés par les associations de copropriétaires.

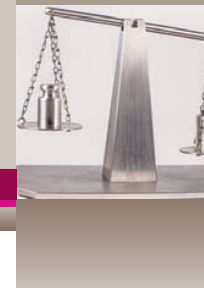
Il ressort des résultats de l'enquête de l'UPC qu'un nombre limité seulement de prêteurs offrent des crédits directement aux associations de copropriétaires.

Les nombreux obstacles légaux et pratiques à l'octroi d'un crédit aux associations de copropriétaires, évoqués dans les réponses au questionnaire, ne semblent pas indiquer que les prêteurs changeront d'attitude à court terme. Il existe néanmoins sur le marché une formule d'assurance pour les charges de la copropriété.

L'examen de la problématique se poursuit puisque les enquêtes menées par la SNP et la CIB ne sont pas encore achevées.



Développements en matière de crédit hypothécaire



Code de droit économique : un Livre VII en devenir

En décembre 2012, le gouvernement a déposé à la Chambre des Représentants un projet de loi introduisant le **Code de droit économique**. Le projet vise à élaborer un cadre légal général, clair et durable réorganisant la législation économique au sein d'un code qui réunirait, et moderniserait le cas échéant, toutes les lois afférentes au droit économique.

Jusqu'à présent, toute une série de lois existaient en parallèle, possédant chacune leurs propres définitions, systèmes juridiques et éventail de sanctions. Cette codification repose dans une large mesure sur les travaux de la table ronde consacrée à l'évaluation et à la modernisation de la réglementation économique, organisée à l'initiative du SPF  conomie.¹ Il est ressorti de ces travaux que diverses réglementations économiques anciennes avaient besoin d'être rafraîchies. De plus, la législation économique plus récente se caractérise par une forte augmentation du nombre de textes et un morcellement croissant.

L'élaboration du Code de droit économique est basée sur la technique de la « législation en modules », qui consiste en l'introduction, l'adoption et l'entrée en vigueur en plusieurs phases des différents livres qui le composent.

L'avant-projet de Livre VII est consacré aux « Services de paiement et de crédit ».²

Avec ce Livre VII, le Ministre de l' conomie, Johan Vande Lanotte, **veut rassembler les lois relatives aux crédits aux particuliers et aux services de paiement au sein d'une seule législation**. Un objectif très ambitieux et pas évident... comme nous le verrons ci-après.

¹ Rapport «  valuation et modernisation du droit économique », Bruxelles, Service Public Fédéral  conomie, P.M.E., Classes moyennes et énergie, 2009, 224 p. disponible sur http://economie.fgov.be/fr/binaries/report_fr_tcm326-81424.pdf

² Titre complet : avant-projet de loi « portant insertion du Livre VII « Services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au Livre VII et des peines relatives aux infractions au Livre VII, dans les livres I et XV du Code de droit économique »



Code de droit économique : un Livre VII en devenir

Le 20 septembre 2013, l'UPC/Febelfin a reçu du Ministre de l'Économie la demande officielle de rendre un avis au plus tard le 4 octobre 2013 sur les textes préparatoires du Livre VII. La même requête a été adressée à Test-Achats, à la Banque Nationale de Belgique et à la FSMA.

Les textes préparatoires ont été examinés par la Commission Juridique Crédit à la Consommation, la Commission Juridique Crédit Hypothécaire et la Commission des Affaires Economiques et Financières de l'UPC. Sur la base, entre autres, des conclusions de ces trois commissions, le secrétariat de l'UPC a rédigé un **avis circonstancié**, remis au ministre le 4 octobre 2013.

Cet avis d'une centaine de pages expose les nombreux arguments du secteur contre les incohérences et les inexactitudes tant juridiques qu'économiques du projet de texte.

Dans l'avis, l'UPC constate qu'il n'y a pas d'absolue nécessité d'intégration du crédit à la consommation et du crédit hypothécaire dans une seule législation, comme c'était le cas dans la version initiale du projet de texte. Il s'agit en effet de produits totalement différents. Le projet initial ne tenait notamment pas suffisamment compte des aspects spécifiques au point de vue notarial, fiscal et assurance propre au crédit immobilier.

Pour des raisons de sécurité juridique, **l'UPC reste partisane, tout comme au niveau européen, de deux législations séparées. Au sein du Gouvernement, cette vision est finalement partagée.**

Ci-après, vous trouverez quelques réflexions sur la nouvelle version telle que le Cabinet du Ministre de l'Économie l'a transmise au groupe intercabine début décembre.

Nos remarques, reprises dans un avis complémentaire, concernent aussi bien le crédit à la consommation que le crédit hypothécaire.

Crédit à la consommation

Malgré le fait que la loi sur le crédit à la consommation a été entièrement révisée en 2010 suite à la transposition de la Directive 2008/48 et qu'il n'existe donc aucune nécessité d'effectuer la moindre réforme, l'occasion de cette codification a été saisie pour apporter de nombreuses modifications à la loi sur le crédit à la consommation, qui vont plus loin que la Directive.

Une telle réglementation belge supplémentaire n'est absolument pas recommandée ni nécessaire. Les modifications proposées touchent de nombreux articles qui revêtent une **importance vitale** pour la survie d'une grande partie du marché du crédit à la consommation. Elles mèneraient à une détérioration de l'offre de crédit, avec ses répercussions sur l'économie, ce qu'il convient d'éviter dans cette période économiquement difficile.

Ces mesures supplémentaires visent **de facto à décourager l'offre de crédit à la consommation**, en particulier dans les points de vente, sans pour autant apporter une plus-value en matière de protection du consommateur. Certaines mesures s'opposent même directement à l'intérêt du consommateur. La perception négative du crédit à la consommation, qui sous-tend manifestement l'élaboration de ce projet de loi, est totalement injustifiée.

Globalement, on peut dire que l'alourdissement de la charge administrative et les mesures supplémentaires **superflues**, en particulier en matière d'offre de crédit dans les points de vente, auront des conséquences graves sur l'emploi dans le secteur, l'offre de produits et la consommation. Dans la pratique, ceci pourrait mener à la perte de plus de 1.000 emplois auprès d'au moins 5 établissements de crédit spécialisés.

Il est évident que le secteur soutient totalement la lutte contre le surendettement. L'interdiction de facto de certains crédits à la consommation ne résout toutefois pas le problème. Au contraire.

L'UPC discerne une solution différente et plus équilibrée dans **la lutte contre le surendettement**.

Ainsi, nous ne pouvons pas ignorer le constat que le **nombre croissant de règlements collectifs de dettes ne comporte aucun arriéré de crédit**. En 2012, il s'élevait déjà à près de 37%, ou 37.000 règlements sur un total de 101.000. Il est donc clair que **d'autres formes de créance occupent une place sans cesse croissante dans le surendettement**.

Le secteur est d'avis que l'élargissement de la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale (CCP) avec des données sur les retards de paiement en matière de téléphonie (ex. factures GSM) représenterait un énorme pas en avant dans l'évaluation de la solvabilité d'un candidat emprunteur.



Nous citerons encore les principaux résultats de l'étude de la BNB sur le lien entre les retards de paiement en matière de téléphonie mobile et ceux en matière de crédits (étude menée à la demande du ministre Paul Magnette, en charge à l'époque de la protection des consommateurs) :

- Lien significatif entre les défauts de paiement en matière de téléphonie mobile et en matière de crédits (p. 32)
- Les personnes ayant des retards de paiement en matière de téléphonie mobile présentent 10 x plus de risques d'avoir des retards de paiement pour un crédit (p. 32)
- Chronologie : le défaut de paiement en matière de téléphonie mobile est souvent antérieur au défaut de paiement en crédit (p. 35); souvent il y a déjà un défaut de paiement en matière de téléphonie mobile avant que la personne n'ait contracté son premier crédit (p. 36)

Conclusion : le rôle de signal d'alerte du retard de paiement en matière de téléphonie mobile est confirmé

- Les enregistrements des retards de paiement en matière de téléphonie mobile contiennent des informations prédictives pour des futurs retards de paiement en matière de crédits. (p. 38)
- Les informations relatives aux retards de paiement en matière de téléphonie mobile peuvent de ce fait présenter « *une valeur ajoutée dans l'appréciation du risque de crédit des particuliers* ». (p. 42)

Dans le cadre de **l'octroi de crédit responsable**, il est souhaitable que le **prêteur dispose de toutes les informations** qui sont importantes pour l'appréciation du risque de crédit. L'étude démontre que c'est le cas en ce qui concerne la téléphonie mobile. L'UPC est favorable à un **élargissement de la CCP à ces informations**. Il s'agirait à cet égard d'une fonction de mise en garde, que la CCP remplit d'ores et déjà, et non d'une liste noire avec refus obligatoire de la demande de crédit. Pour d'autres formes d'endettement aussi, on pourrait examiner en temps opportun s'il existe une valeur ajoutée pour l'appréciation du risque de crédit.

Crédit hypothécaire

Les notions et les descriptions portant sur le champ d'application (crédit immobilier, garantie hypothécaire...) et les techniques (ouverture de crédit, reconstitution du capital, technique de variabilité du taux d'intérêt, ...) doivent être rendues plus transparentes.

Le crédit immobilier est intrinsèquement lié au marché immobilier. Compliquer l'accès à ce crédit ou en formaliser les procédures à l'excès peut avoir des conséquences sur le volume des transactions immobilières, la valeur de l'immobilier et, enfin, le Loan-to-Value (LTV, quotité d'emprunt), ce qui devrait tout de même inquiéter la BNB.

Il va de soi que **ces remarques seront valables quand la législation belge sera adaptée à la Directive** sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel pour laquelle les états membres disposent de deux ans après son entrée en vigueur c'est-à-dire le vingtième jour suivant sa publication.

Le Conseil des Ministres du 19 décembre 2013 a approuvé une version très largement adaptée du projet. Il a été tenu compte dans une large mesure des positions du secteur.

Quelques points seront encore analysés en détail préalablement au passage en deuxième lecture au Conseil des Ministres (= après l'avis du Conseil d'Etat et avant le dépôt au Parlement).



Code de droit économique : un Livre VII en devenir



Les organes de l'Union

7

Les organes de l'Union

Conseil d'administration

Président	Gérald BOGAERT , EUROPABANK S.A.
Vice-Présidents	Joanna VAN BLADEL , BELFIUS BANQUE S.A. Ann MERTENS , AXA BANK EUROPE S.A.
Trésorier	Ludo BOVRE , BNP PARIBAS FORTIS S.A.
Membres	Jan DEJONGH , KBC BANK N.V. Veerle DESMET , ING BELGIQUE S.A. Paul HEYMANS , ALLIANZ BENELUX S.A. Céline MOTTE , COFIDIS S.A. Jean Louis DE VALCK, CRELAN S.A. Philippe D'HAEN, CREDIBE S.A. Christian GUIRAUD, BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A. Leon ISEBAERT, ATRADIUS CREDIT INSURANCE S.A. Staf MIROIR, KREFIMA S.A. Guy SCHELLINCK, BEOBANK S.A. Stéphane STIERLI, PSA FINANCE BELUX S.A. Bart VERVENNE, ALPHA CREDIT S.A.

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



Les organes de l'Union



Gérald BOGAERT,
EUROPABANK S.A.



Jan DEJONGH,
KBC BANK N.V.



Jean Louis DE VALCK,
CRELAN S.A.



Joanna VAN BLADEL,
BELFIUS BANQUE S.A.



Veerle DESMET,
ING BELGIQUE S.A.



Philippe D'HAEN,
CREDIBE S.A.



Ann MERTENS,
AXA BANK EUROPE S.A.



Paul HEYMANS,
ALLIANZ BENELUX S.A.



Christian GUIRAUD,
BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.



Ludo BOVRE,
BNP PARIBAS FORTIS S.A.



Céline MOTTE,
COFIDIS S.A.



Leon ISEBAERT,
ATRADIUS CREDIT INSURANCEN.V.



Staf MIROIR,
KREFIMA S.A.



Guy SCHELLINCK,
BEOBANK S.A.



Stéphane STIERLI,
PSA FINANCE BELUX S.A.



Bart VERVENNE,
ALPHA CREDIT S.A.

Secrétariat

Ivo VAN BULCK, Secretary General UPC,
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





Les organes de l'Union

Commissions Techniques

COMMISSION JURIDIQUE CREDIT A LA CONSOMMATION

COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIERES ET ECONOMIQUES

Président	M. J.L. DE VALCK (CRELAN)	
Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
Mme N. ARCHAMBEAU		ALPHA CREDIT
Mme A. BINARD	Mme T. HUYLEBROECK	AXA BANK EUROPE
M. A. BLOMMAERT		COFIDIS
M. E. CASIER		RECORD BANK
M. G. de BIE		BEOBANK
M. J. DECLEYN		ATRADIUS CREDIT INSURANCE
Mme D. DEHASSE		FIMASER
M. Ch. DE KINDER		ALPHA CREDIT
Mme M. DELBECQUE		BNP PARIBAS FORTIS
M. J.L. DE VALCK		CRELAN
M. S. DRIESSEN		KREFIMA
M. J.F. DRION DU CHAPOIS		ALPHA CREDIT
Mme N. EL MEHDI	M. K. DE TEMMERMAN	BNP PARIBAS FORTIS
Mme G. GOBLET		ATRADIUS INSURANCE
M. O. HENDRICK		ING BELGIE
M. J. JANSSENS		RECORD BANK
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. B. MICHIELS	Mme E. VAN DEN BROECK,	ARGENTA SPAARBANK
	M. R. VAN DEN BORG	
Mme Ch. MICLON		ALPHA CREDIT
Mme L. OST		ING BELGIQUE
M. R. PILATE		BNP PARIBAS FORTIS
Mme A. ROTSAERT		RECORD BANK
Mme F. SCHEPENS		SANTANDER CONSUMER
		FINANCE BENELUX
Mme M. STIENS		KBC BANK
M. D. VANDEUREN		KBC BANK
M. Th. VAN LANCKER		ARGENTA BANQUE D'EPARGNE



COMMISSION JURIDIQUE CRÉDIT HYPOTHECAIRE

Président	M. P. HEYMANS (ALLIANZ BENELUX)	
Vice-Président	M. Ph. D'HAEN (CREDIBE)	
Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
M. H. BEKAERT		AG INSURANCE
M. E. CASIER	M. K. MOONS, M. Ph. SEYNAEVE	RECORD BANK
Mme S. CLERCKX		BEOBANK
Mme F. COULON		CRELAN
M. Ph. DEMAZY	Mme M. DIGNEFFE	ELANTIS
M. R. DERUYTTER	M. H. SCHRAUWEN	CKV
M. W. DE SMET	M. J. VANDENBROUCKE	ING BELGIQUE
M. E. DESNYDER		ASSURALIA
Mme M. DETHISE		BELFIUS BANQUE
Mme A. DE WILDE		KBC BANQUE
M. Ph. D'HAEN		CREDIBE
M. P. HEYMANS		ALLIANZ BENELUX
Mme Y. HOORNAERT		BNP PARIBAS FORTIS
M. D. MEULEMANS		CKV
Mme V. MEYNEN		BELFIUS BANQUE
M. J. TORFS		CRELAN
M. Ch. VANDENDORPE		DELTA LLOYD BANK
M. L. VAN DER STOCKT		BNP PARIBAS FORTIS
M. J. VANDEVELDE		BELFIUS BANQUE
M. G. VAN DE WALLE		KREFIMA
M. Th. VAN LANCKER	Mme E. VAN DEN BROECK, M. R. VAN DEN BORG	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE
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 BREDÁ CAR FINANCE
M. B. MICHIELS		ARGENTA SPAARBANK
M. B. PICOU		BANQUE CPH
M. U. SETTI		BUY WAY PERSONAL FINANCE
M. S. STIERLI		PSA FINANCE BELUX
Mme A. STRUYF		BMW FINANCIAL SERVICES
M. D. VANDE PUTTE		ATRADIUS CREDIT INSURANCE
M. Th. VAN LANCKER	Mme E. VAN DEN BROECK	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE
M. R. VAN OVERLOOP		FCE BANK
M. G. VERCROYSE		ALPHA CREDIT
Mme I. VOS		AXA BANK EUROPE



Les organes de l'Union

COMMISSION INTERMEDIAIRES

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 BUY WAY PERSONAL FINANCE CRELAN ALPHA CREDIT FIMASER RECORD BANK EUROPABANK ELANTIS BUY WAY PERSONAL FINANCE FIMASER BNP PARIBAS FORTIS BEOBANK ALLIANZ BENELUX AXA BANK EUROPE FIMASER FIMASER BNP PARIBAS FORTIS BEOBANK ATRADIUS CREDIT INSURANCE BELFIUS BANQUE BELFIUS BANQUE ARGENTA BANQUE D'EPARGNE CREDIMO ALPHA CREDIT CREDIBE KREFIMA ALPHA CREDIT BELFIUS BANQUE
M. B. BOONE Mme S. DAUSSOGNE M. D. DE CONINCK M. M. DEDRY Mme D. DEHASSE M. I. DEMUYNCK M. R. D'HONT Mme M. DIGNEFFE M. Th. GENARD M. Th. GOSSET M. E. HAEZEBROUCK M. M. HENAU M. P. HEYMANS M. T. HUYLEBROECK M. S. LEROY M. A. RIMAC M. Ph. RONDIA M. G. SCHELLINCK M. D. VANDE PUTTE M. J. VANDEVELDE M. G. VAN HERREWEGE M. Th. VAN LANCKER Mme H. VAN NIJVERSEEL M. G. VERCRUYSSSE M. J. VERHELST M. J. VERLAET M. B. VERVENNE M. W. WAUTERS	Mme E. VAN DEN BROECK	



LISTE DES MEMBRES au 31 décembre 2013

AG INSURANCE S.A.
ALLIANZ BENELUX S.A.
ALPHA CREDIT S.A.
ARGENTA BANQUE D'EPARGNE S.A.
ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.
AXA BANK EUROPE S.A.
BANK J. VAN BREDA & Co S.A.
BANQUE CPH S.C.R.L.
BANQUE DEGROOF S.A.
BANQUE DELEN & de SCHAEZTEN S.A.
BCC CORPORATE S.A.
BELFIUS BANQUE S.A.
BEOBANK S.A.
BINCKBANK N.V.
BKCP S.C.R.L.
BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM S.A.
BNP PARIBAS FORTIS S.A.
BPOST BANQUE S.A.
BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.
CBC BANQUE S.A.
CENTRALE KREDIETVERLENING S.A.
COFIDIS S.A.
CREDIBE S.A.
CREDIMO S.A.
CRELAN S.A.
DELTA LLOYD BANK S.A.
DHB BANK N.V.
EB-LEASE S.A.
ELANTIS S.A.

EOS AREMAS BELGIUM S.A.
EULER HERMES CREDIT INSURANCE 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 N.V.
KREFIMA S.A.
L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.
MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICES BELUX S.A.
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 S.A.
VDK SPAARBANK S.A.
VOLKSWAGEN D'ETEREN FINANCE S.A.

Union Professionnelle du Crédit



RAPPORT ANNUEL
2013

