

# RAPPORT ANNUEL 2018



## Union Professionnelle du Crédit



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



# Union Professionnelle du Crédit



## RAPPORT ANNUEL 2018

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

Table des matières



## 1 Mot du Président du Conseil d'Administration \_\_\_\_\_ 7



<b>2</b>	<b>L'Union Professionnelle du Crédit</b>	<b>10</b>
2.1.	Un interlocuteur représentatif et spécialisé	10
2.2.	Synergie	10
2.3.	Les membres de l'UPC	10
2.4.	L'évolution du membership	11
2.5.	Les services aux membres : un carrefour du secteur financier	11
2.5.1.	Information et formation	11
2.5.2.	Lobby au niveau régional, fédéral et européen	14
2.5.3.	Communication	15
2.6.	Le service au consommateur : crédit responsable	15
2.6.1.	Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable	15
2.6.2.	Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie	15



<b>3</b>	<b>L'évolution du marché du crédit aux particuliers</b>	<b>19</b>
3.1.	Crédit aux particuliers	19
3.1.1.	Aperçu de la situation	19
3.1.2.	Evolution du marché du crédit aux particuliers ces dix dernières années	24
3.2.	Crédit à la consommation	25
3.2.1.	Les opérations à tempérament	25
3.2.2.	Les ouvertures de crédit	27
3.3.	Crédit à la consommation : moteur de l'économie	30
3.4.	Le marché du crédit hypothécaire	32
3.4.1.	Evolution de l'activité de crédit	32
3.4.2.	Montants moyens	36
3.4.3.	Ventilation de la production selon la destination	38
3.4.4.	Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt	42
3.5.	Energy Efficient Mortgages Action Plan	45



<b>4</b>	<b>Développements en matière de crédit à la consommation</b>	<b>48</b>
	4.1. Guidelines du SPF Economie relatives à l'évaluation de la solvabilité du consommateur dans le cadre d'un crédit à la consommation	48
	4.2. Allongement des délais de remboursement maximum pour certains crédits	49
	4.3. Signature électronique et sûretés personnelles et réelles	50
	4.4. Private Lease	50
	4.5. Evaluation par la Commission européenne de la directive concernant les contrats de crédit aux consommateurs et rôle joué par l'UPC	51



<b>5</b>	<b>Développements en matière de crédit hypothécaire</b>	<b>53</b>
	5.1. Analyse d'impact de la mise en œuvre de la responsabilité décennale des architectes, entrepreneurs et autres prestataires de la construction	53
	5.2. Evaluation et plan d'action suite aux constatations du SPE Economie dans le cadre de la mise en œuvre du Livre VII	54
	5.3. Evaluation et plan d'action suite à l'avis de la Commission des Clauses Abusives	
	5.4. Approbation des modèles de contrats	55
	5.5. Collaboration avec Fednot : transmission électronique du « bon pour grosse », des données sous forme de fichiers, création des adresses SPOC par étude de notaire, réforme du notariat	56
	5.6. Signature électronique	59
	5.7. Evaluation de la directive sur le crédit hypothécaire	59
	5.8. Analyse d'impact du projet de réforme du Code civil	60
	5.9. Proposition de loi suppression de l'élection de domicile	60



<b>6</b>	<b>L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit</b>	<b>63</b>
	6.1. Harmonisation des statuts d'intermédiaire de crédit, d'intermédiaire en (ré)assurances et d'intermédiaire en services bancaires et d'investissement	63
	6.2. Agrément des prêteurs et approbation des modèles de contrat	64
	6.3. Loi du 30.07.2018 portant dispositions diverses en matière d'économie	65

Table des matières



7

Les organes de l'Union	68
7.1. Le Conseil d'Administration	68
7.2. Le secrétariat	70
7.3. Les commissions techniques	71
7.4. Liste des membres au 31 décembre 2018	72



## Mot du Président du Conseil d'Administration



Mot du Président du Conseil d'Administration

Mesdames et Messieurs,

Comme les années précédentes, 2018 fut une nouvelle fois une année très fructueuse en matière d'octroi de crédit pour le secteur du crédit aux particuliers, que ce soit pour le crédit à la consommation ou le crédit hypothécaire.

Tout comme en 2017, les faibles taux d'intérêts ont constitué l'un des éléments clés qui ont entraîné une évolution positive de la production de crédits. L'année 2018 restera dans les annales comme l'une des meilleures années en matière d'octroi de crédit. Nous pouvons par ailleurs constater à notre grande satisfaction que l'augmentation de l'octroi de crédit ne s'est pas faite au détriment des importants principes d'octroi de crédit responsable de l'UPC et de ses membres. Pour la première fois depuis longtemps, les chiffres relatifs aux défauts de paiement depuis 2017 diminuent et il ressort par ailleurs notamment du rapport statistique de la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique que les crédits plus récents sont apurés plus rapidement lorsqu'ils présentent quand même des arrières.

Dans ce contexte, il est donc étonnant de constater que le SPF Economie a développé et publié des Guidelines de son propre chef sans attendre les résultats de l'initiative européenne en la matière par rapport à l'évaluation de la solvabilité du consommateur dans le cadre de l'octroi d'un crédit à la consommation. Étonnant, puisque la loi prévoit en effet déjà toute une série d'obligations pour garantir une évaluation correcte et pertinente de la solvabilité du consommateur. La protection de l'emprunteur et une analyse précise de sa situation sont déjà des aspects centraux de la loi.

Notre organisation professionnelle plaide déjà depuis des années pour un octroi de crédit responsable, notamment via notre Code de conduite « Dix principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable » (<https://www.upc-bvkl.be/fr/lupe-bvkl/codes-of-conduct/>). Avec succès.

Les Guidelines concernées du SPF Economie, qui fixent une série d'éléments par rapport à l'exécution et l'application pratiques de la loi par toutes les parties impliquées, doivent en effet respecter la législation. Les Guidelines peuvent évidemment être une interprétation de la loi dans le but d'éviter des malentendus, mais elles ne constituent pas une législation en elles-mêmes et ne peuvent donc pas s'écarter de la loi ou imposer des obligations supplémentaires. Les informations complètes et correctes que le consommateur doit fournir au prêteur continuent entre autres à constituer la base de l'octroi de crédit responsable.

Une analyse approfondie des Guidelines par un expert externe a quoi qu'il en soit déjà démontré que ces Guidelines vont inutilement plus loin que la législation à certains niveaux et sont parfois même contradictoires.



### Mot du Président du Conseil d'Administration

avec celle-ci. Je souhaite préciser ici que la loi est la transposition d'une directive d'harmonisation maximale. La législation belge va selon nous déjà plus loin que la directive dans certaines dispositions. Les Guidelines vont encore plus loin. Notre secteur va donc continuer à suivre ce point de près et vérifier la mesure dans laquelle le SPF Economie s'en servira comme base dans l'exercice de son pouvoir de contrôle. Des actions peuvent être entreprises si nécessaire.

Le changement climatique et la limitation des émissions de gaz à effet de serre constituent un autre thème dont il a beaucoup été question dans l'actualité l'année dernière et qui fait l'objet d'une sensibilisation croissante. Les habitations privées constituent l'un des principaux piliers pour lequel une évolution favorable peut être réalisée grâce à des renovations qui permettent des économies d'énergie. Le secteur belge du crédit aux particuliers a dès lors totalement souscrit au « Energy efficient Mortgages Action Plan » (EeMAP) qui est actuellement développé par la Fédération Hypothécaire Européenne (EMF) avec le soutien de la Commission européenne.

Les principaux points sensibles et les solutions possibles ont entre-temps été soulevés par des groupes de travail européens et un accord a été trouvé par rapport à une définition générale de ce qu'est exactement un « prêt hypothécaire favorisant l'efficacité énergétique ».

Une Task Force interne a également réalisé les analyses nécessaires au niveau belge. Des contacts avec diverses parties prenantes et autorités ont déjà eu lieu et seront poursuivis dans les prochaines semaines et les prochains mois. L'objectif, en tant que secteur du crédit, est de contribuer utilement à améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier et à atteindre les objectifs énergétiques fixés, notamment en prévoyant le financement des travaux nécessaires pour ceux qui en ont besoin dans le cadre d'une évaluation correcte de la solvabilité.

Ce ne sont que deux éléments, néanmoins importants, d'une longue liste de points que nous allons également suivre l'année prochaine. Une année qui sera marquée par les élections, et pourra mener à de nouvelles idées et de nouveaux choix politiques. Une année passionnante que nous attendons, comme vous, avec beaucoup d'enthousiasme.

Notre fédération professionnelle a une nouvelle fois eu l'occasion de jouer son rôle l'année dernière, que ce soit en matière de crédit à la consommation ou de crédit hypothécaire. Il en sera de même les prochaines années. En tant que défenseur des intérêts du secteur du crédit, notre union recherche en permanence un équilibre entre les intérêts d'ordre économique et sociétal dans l'objectif final et crucial que des crédits soient accordés de manière responsable et saine par des prêteurs et intermédiaires de crédit professionnels. L'UPC reste ainsi le partenaire crédible et fiable des autorités et parties prenantes.

Je suis dès lors fier, en tant que Président, de pouvoir vous présenter le rapport annuel de notre Union.

Guy Schellinck, Président du Conseil d'Administration





# L'Union Professionnelle du Crédit



## L'Union Professionnelle du Crédit

### 2.1. 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, entre-temps transformée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 en ASBL, 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.

### 2.2. Synergie

Au sein de Febelfin, l'UPC fait partie de la business line Retail 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.

### 2.3. Les membres de l'UPC

Les 57 membres de l'UPC (au 31 décembre 2018) 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 agr e es en vue de consentir des crédits à la consommation;
- des entreprises émettrices de cartes accréditives et de cartes de crédit.

Deux entreprises font également partie de l'UPC en tant que membre associé, à savoir EOS Aremas et Hoist Kredit ab.



### L'Union Professionnelle du Crédit

## 2.4. L'évolution du membership

### Nouveaux membres :

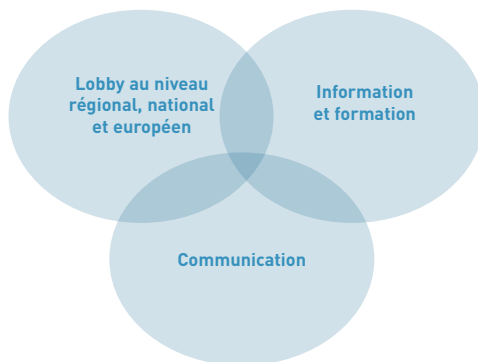
- VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN
- RECORD CREDITS S.A.

### A mis un terme à son affiliation :

- BCC CORPORATE S.A. suite à son retrait d'agrément en tant que prêteur en crédit à la consommation.
- RECORD BANK S.A. et RECORD CREDIT SERVICES S.C.R.L. suite à leur fusion avec ING BELGIQUE S.A.

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

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



### 2.5.1. 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 l'actualité, les dispositions légales et réglementaires

L'UPC suit de près au niveau national et européen 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 2018, une large documentation a été diffusée concernant les matières techniques particulièrement importantes pour le secteur, comme par exemple les indices de référence en crédit hypothécaire, l'évolution des taux annuels effectifs globaux, la modification des rétributions forfaitaires pour la délivrance de formalités par le conservateur des hypothèques, les nouvelles règles relatives aux droits d'enregistrement pour l'achat du logement familial en Flandre, l'harmonisation de l'approche en matière de recyclage pour l'ensemble des statuts d'intermédiation, le remplacement du régime légal actuel d'excusabilité après faillite par un effacement du solde des dettes et son impact sur la CCP & ENR, l'accréditation d'un organisateur de formations dans le cadre du recyclage en matière de crédit, la suppression de l'obligation de contrôle des prêteurs relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la modification du prospectus des contrats de crédit hypothécaire à la suite du Règlement concernant des indices de référence, un nouveau privilège introduit en faveur de l'association des copropriétaires sur le lot du copropriétaire défaillant, la modification de l'AR relatif aux prêteurs sociaux et employeurs, la loi du 30 juillet 2018 portant dispositions diverses en matière d'Economie, la loi visant à harmoniser les concepts de signature électronique et de support durable et à lever des obstacles à la conclusion de contrats par voie électronique, le Point de contact central etc., ainsi que les informations sur les contacts avec les autorités de contrôle, les autorités de tutelle et les partenaires privilégiés.

#### Statistiques détaillées

En ce qui concerne le crédit à la consommation, les membres sont informés des chiffres de production mensuels détaillés avec ventilation selon un nombre de rubriques principales (nouveaux véhicules, véhicules d'occasion, économie d'énergie, ...) ainsi que des statistiques de production et d'encours semestrielles 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 en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation sont mises à la disposition des membres une fois par an.

#### Etudes externes

L'UPC fait régulièrement réaliser des études externes au bénéfice de ses membres, telle que l'enquête par un service bureau externe en vue d'obtenir un baromètre du crédit à la consommation donnant un aperçu des achats (à crédit) réalisés au cours des 12 derniers mois et les achats (à crédit) attendus dans les 12 prochains mois.

Quelle information ?

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



### L'Union Professionnelle du Crédit

## COMMENT ?

### Flashes UPC

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

### Site internet

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 ([www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)) présente notamment les règles de conduite auxquelles est soumis le secteur, ainsi que des statistiques détaillées et toute autre information utile.

### Commissions techniques

Diverses commissions techniques assistent le Conseil d'Administration et le Bureau. Conjointement avec le Bureau et le 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, de nombreux groupes de travail ad hoc sont actifs, en fonction de l'actualité.

### Journées d'étude

La journée d'étude annuelle n'a pu avoir lieu en 2018. Une journée d'étude est prévue au printemps 2019.

**Comment ?**

Flashes UPC  
Site internet  
Commissions techniques  
Journées d'étude et workshops



### 2.5.2. 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 de la **Commission consultative spéciale Consommation du Conseil Central de l'Economie, 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**.

Depuis le 01.01.2015, l'UPC siège également au Conseil d'Administration de l'**ASBL Accesso**, qui est la Caisse de Compensation intervenant en matière d'assurance solde restant dû en garantie d'un crédit hypothécaire pour des personnes à risque de santé accru.

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 **EMF** (la Fédération Hypothécaire Européenne), 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**.

Enfin elle est représentée au sein du **Collège de médiation** et du **Conseil d'Administration d'Ombudsfín** ([www.ombudsfín.be](http://www.ombudsfín.be)).

#### STAKEHOLDERS

Professions connexes  
- Fédération Notariat  
- Chambre nationale huissiers de justice  
- ...

Monde politique (fédéral et régional)  
- Parlement  
- Gouvernements et cabinets

Parlement européen /  
Commission européenne

Monde académique  
- Universités  
- Ecoles Supérieures

Autorités de contrôle  
- FSMA  
- BNB  
- SPF Economie  
- SPF Finances

Monde des entreprises  
- Secteur du bâtiment  
- Secteur automobile  
- Secteur de la distribution  
- ...

Représentants des consommateurs

#### LES REPRESENTATIONS

Eurofinas

European Mortgage Federation

European Banking Federation

EBIC working groups

Febelfin Academy

ASBL Accesso (Caisse de compensation)

Fonds Traitement Surendettement

Centrale des Crédits aux Particuliers

Observatoire du Crédit  
et de l'Endettement

Collège de médiation Ombudsfín

Commission consultative spéciale  
Consommation du Conseil Central  
de l'Economie

Commission des Assurances

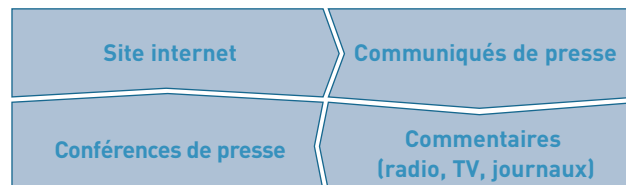
Groupes de travail ad hoc



### L'Union Professionnelle du Crédit

#### 2.5.3. Communication

La transparence étant une valeur importante au sein du secteur, l'UPC facilite les contacts avec la presse et elle diffuse des communiqués de presse concernant des évolutions marquantes sur le marché des crédits aux particuliers. Via les porte-paroles 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.



#### 2.6. Le service au consommateur: crédit responsable

##### 2.6.1. Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable (Code de conduite intégral : voir annexe 1)

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 maintien 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 oeuvre le code sur le terrain. Le code de conduite est disponible sur le site web de l'UPC.

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. 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.

##### 2.6.2. Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie (Folder : voir annexe 2)

Immédiatement après l'annonce de la fermeture de l'usine Ford à Genk (octobre 2012) et de Caterpillar à Charlerloi en 2016, Febelfin, et en particulier l'UPC, ont envoyé un fil conducteur pour l'accompagnement des emprunteurs potentiellement en défaut de paiement concernant des crédits à la consommation et des crédits hypothécaires en cours.

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



Il est important de souligner :

- qu'il s'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 et l'UPC ont :

1. 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. mis au point un **programme d'accompagnement** applicable en cas d'événements imprévus. Dans ce cas, le secteur s'engage à mettre en pratique les principes du code de conduite précité et à anticiper d'éventuels problèmes.
  - a) dans le domaine du **crédit à la consommation**, les possibilités sont relativement limitées, compte tenu de la législation très stricte en la matière. Dans la plupart des cas, la seule solution possible consistera à remplacer le contrat de crédit en cours par un nouveau contrat prévoyant des conditions adaptées.
  - b) en matière de **crédit hypothécaire**, plusieurs possibilités sont envisageables pour alléger la charge mensuelle, comme
    - un allongement de la durée du crédit hypothécaire;
    - un report temporaire du paiement du capital;
    - le remboursement partiel anticipé du crédit hypothécaire si cette solution est envisageable;
    - le passage d'un remboursement mensuel sur la base d'un remboursement de capital fixe à un remboursement de montants fixes;
    - ...
3. Organisé à l'intention du public une **campagne de sensibilisation** visant à mettre l'emprunteur le plus rapidement possible en contact avec le prêteur. Dans ce contexte, les dépliants et des affiches ont été mis à disposition afin d'encourager les emprunteurs à contacter les prêteurs dès qu'ils s'attendent à des difficultés de paiements. 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'Union Professionnelle du Crédit

**Veillez à ce que les pièces de votre  
puzzle financier s'emboîtent bien**  
même dans des circonstances imprévues





## L'évolution du marché du crédit aux particuliers



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

### 3.1. Crédit aux particuliers

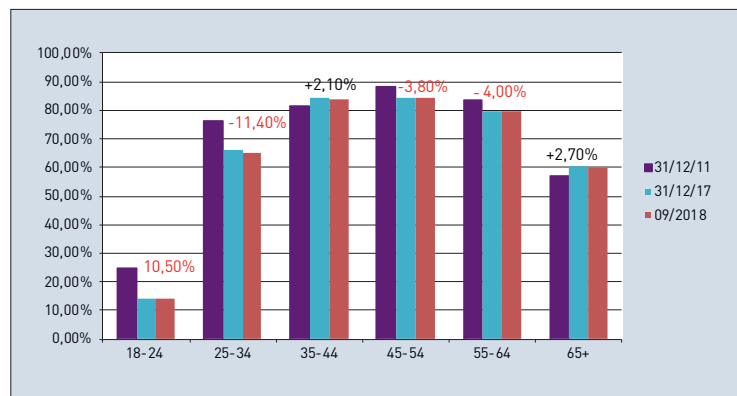
#### 3.1.1. Aperçu de la situation

Fin septembre 2018, on dénombrait dans notre pays un encours d'environ **11,2 millions de contrats de crédit aux particuliers, crédits** à la consommation et crédits hypothécaires confondus, selon la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque Nationale de Belgique, soit une baisse de 0,7 % par rapport à fin 2017. Environ **67,5 % de la population majeure** comptent ainsi **au moins un crédit à la consommation ou hypothécaire**. Il s'agit d'une légère diminution par rapport à l'année dernière, mais la baisse se monte tout de même à 3,5 % 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 désormais aussi dans le champ d'application de la loi relative au crédit à la consommation, portant plus de 2 millions d'ouvertures de crédit supplémentaires au rang de crédit à la consommation. Jusqu'à cette date, 57 % de la population comptait au moins un crédit (à la consommation ou hypothécaire).

Graphique 1

SOURCE: BNB

**Pourcentage de la population avec au moins 1 crédit – évolution 2011 – septembre 2018**



Dans les groupes d'âge des 35-44 ans et des 45-54 ans, environ 84 % possèdent un crédit. Les 3 catégories d'âge allant jusqu'à 44 ans inclus, ainsi que les plus de 65 ans, affichent un statu quo ou une baisse par rapport à l'année dernière. Dans les 2 catégories d'âge entre 45 et 64 ans, on note une légère augmentation. Par rapport à fin 2011, les chiffres sont en baisse, à l'exception de la catégorie d'âge de 35 à 44 ans et les plus de 65 ans. Le recul est surtout marqué dans la catégorie d'âge des 18-24 ans : fin septembre 2018, seuls 14,1 % de ces consommateurs possédaient l'une ou l'autre forme de crédit, un chiffre qui diminue constamment depuis 2011 (il était encore de 24,6 % en 2011). Une tendance en forte baisse identique (-11,4 % depuis 2011) apparaît dans la catégorie d'âge 25-34 ans.



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

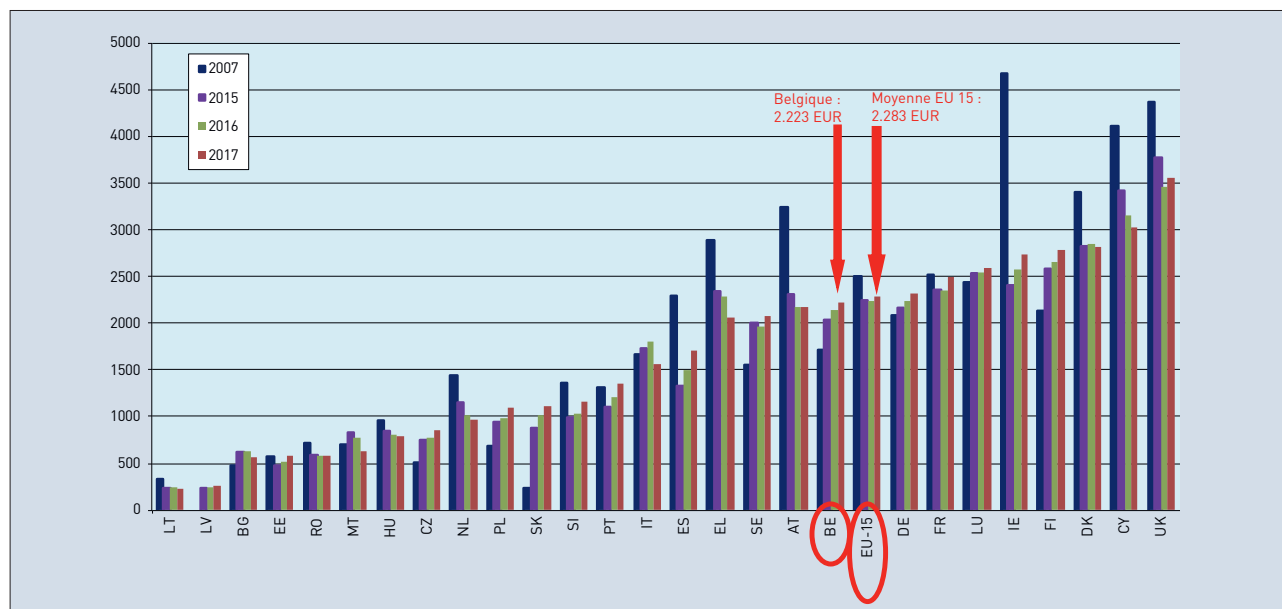
58,6 % de la population majeure compte au minimum un crédit à la consommation, une tendance en légère baisse depuis plusieurs années (ce chiffre était encore de 62,2 % en 2013).

Néanmoins, une hausse s'observe ces dernières années au niveau européen en ce qui concerne les montants prêtés. En 2017, le montant du crédit à la consommation par personne pour l'ensemble de la population belge s'élevait à 2.223 EUR, une augmentation de 4 % par rapport à 2016 (2.137 EUR). En 2015 et 2016, une hausse similaire avait déjà été enregistrée par rapport à l'année précédente (2.033 EUR, soit +5 % en 2015 et 2.137 EUR ou +5,1 %, en 2016). La Belgique reste cependant juste en dessous de la moyenne de l'UE-15, qui s'élève à 2.283 EUR.

### Graphique 2

SOURCE: ECRI

#### Crédit à la consommation par habitant





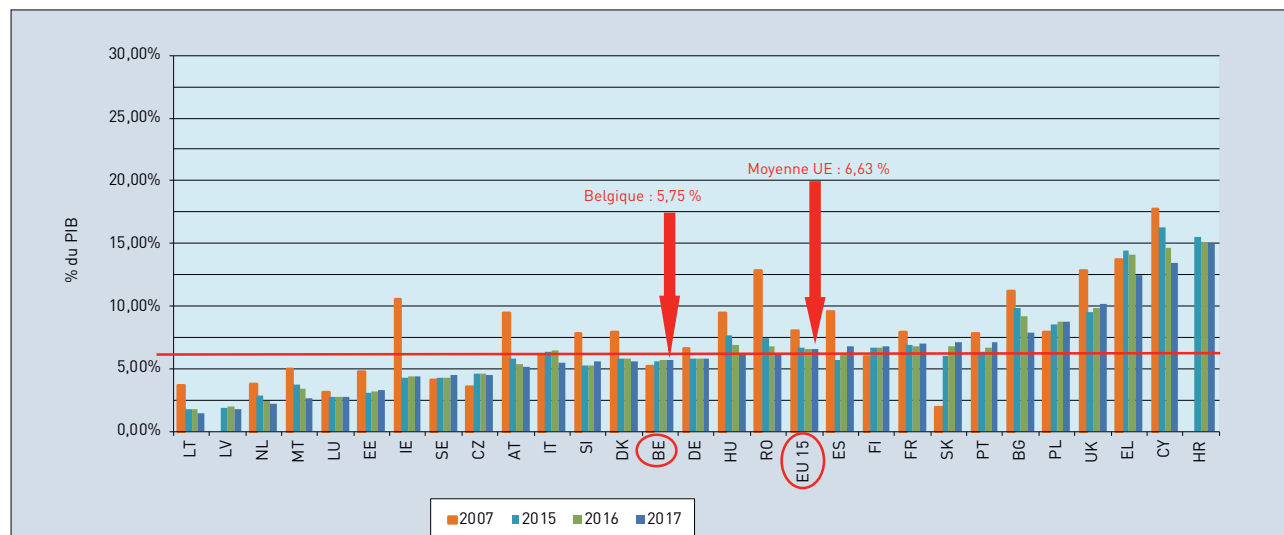
## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

L'évolution de l'encours de crédits à la consommation exprimé en pourcentage du PIB annuel aux prix du marché présente elle aussi, après quelques années de stabilisation, une tendance similaire : en 2011, ce pourcentage s'élevait à 5,69 %, avant de baisser à 5,47 % en 2012 et même à 5,38 % en 2013. Depuis 2014 (5,41 %), une légère augmentation s'observe à nouveau (5,75 % en 2017). La Belgique reste cependant largement sous la moyenne européenne de 6,63 %.

Graphique 3

SOURCE: ECRI

### Crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel



1 Zone euro (2017) : Allemagne, Autriche, Belgique, Chypre, Espagne, Estonie, Finlande, France, Grèce, Irlande, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte, Pays-Bas, Portugal, Slovaquie et Slovénie.



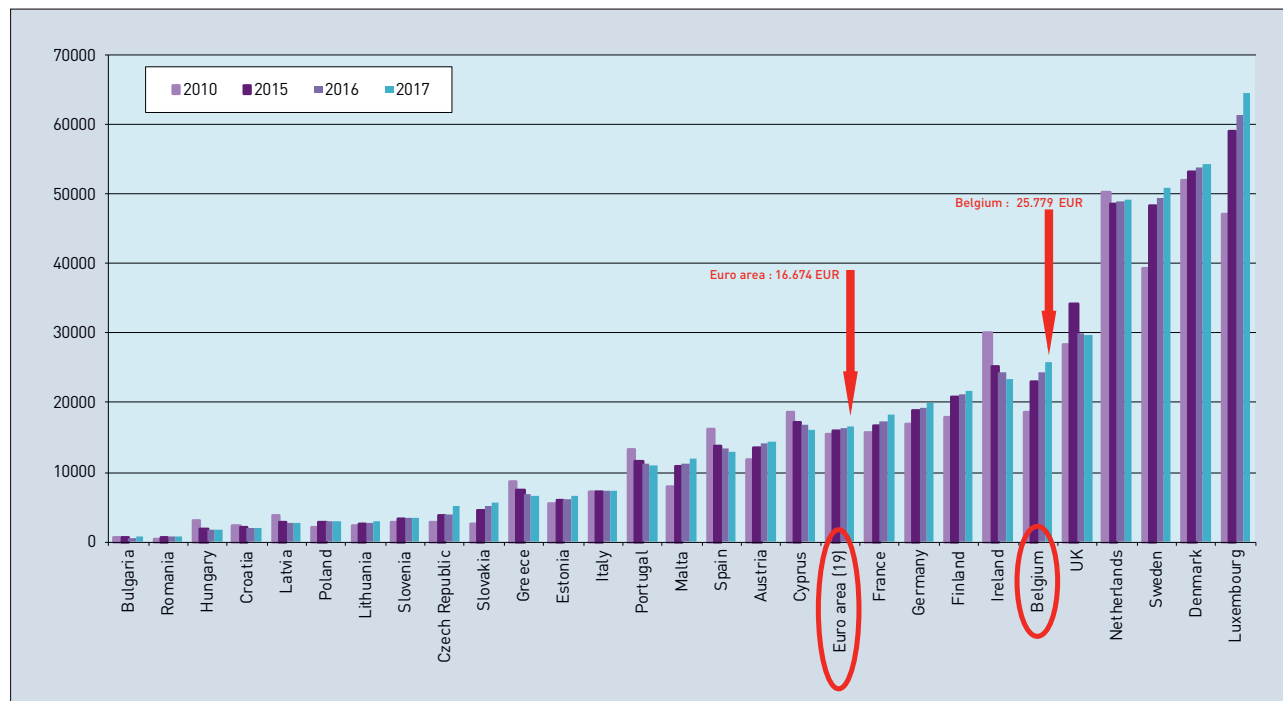
## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Avec 25.779 EUR, le montant du crédit hypothécaire par habitant majeur augmente et est en 2017 largement supérieur à la moyenne de l'UE-19 (16.674 EUR) et de l'UE-28 (16.872 EUR).

Graphique 4

SOURCE : EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (EMF)

### Crédit hypothécaire par habitant majeur



On constate également, lorsque l'on examine le crédit hypothécaire exprimé en pourcentage du PIB (53,30% en 2017), que la Belgique se trouve au-dessus de la moyenne de l'UE-19<sup>2</sup> (41,5 %).

<sup>2</sup> Zone euro (2017) : Belgique, Allemagne, Finlande, France, Grèce, Irlande, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Autriche, Portugal, Espagne, Slovaquie, Chypre, Malte, Lettonie et Lituanie.



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

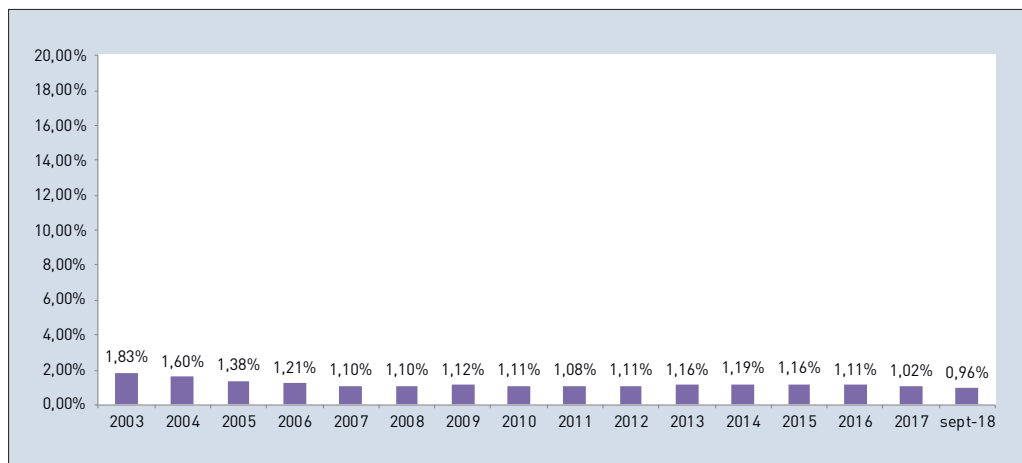
On peut néanmoins affirmer que les crédits sont toujours octroyés de manière responsable en Belgique, ce qui ressort notamment du fait que le taux d'impayés relatifs à des crédits hypothécaires est resté pratiquement inchangé depuis la crise financière et économique de 2008, aux alentours de 1 %, et qu'il a même poursuivi sa baisse l'année dernière pour atteindre moins de 1 % en septembre 2018.

En outre, le rapport statistique de la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique montre que les crédits ayant présenté des retards de paiement ces dernières années sont régularisés plus rapidement qu'au plus fort de la crise.

### Graphique 5

SOURCE: CENTRALE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS

**Ratio du nombre de défaillances non régularisées relatives au crédit hypothécaire par rapport au nombre total de contrats en cours.**





## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

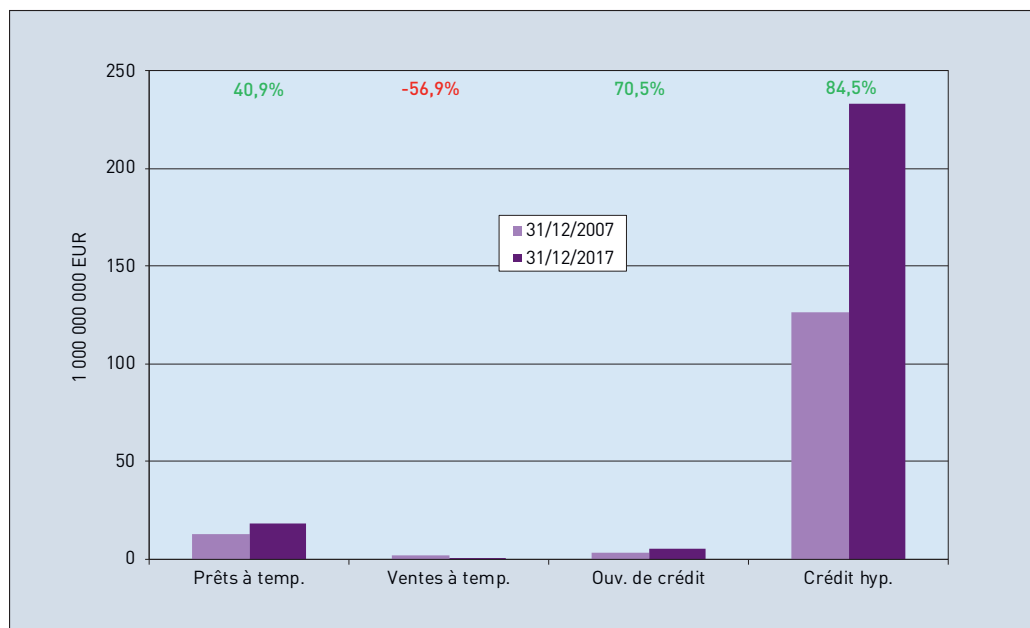
### 3.1.2. Évolution du marché du crédit aux particuliers ces dix dernières années

Exprimé en euro, le portefeuille en crédits hypothécaires (233 milliards fin 2017 selon les estimations) est neuf fois supérieur au portefeuille en crédits à la consommation (24,8 milliards). À noter également qu'en montant, la croissance du crédit hypothécaire (+84,5 % sur 10 ans) est plus de deux fois plus élevée que celle du crédit à la consommation (+36,5 % sur 10 ans). L'inflation sur la même période s'est élevée à près de 19 %.

Graphique 6

SOURCE : BNB, FSMA, SPF ÉCONOMIE (100% DU MARCHÉ)

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







## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

## 3.2. Crédit à la consommation

### 3.2.1. Les opérations à tempérament

Concernant les **montants octroyés** sous la forme d'opérations à tempérament, le graphique ci-dessous indique clairement que, chaque année, le premier semestre enregistre traditionnellement une production supérieure au second. Ce phénomène est principalement dû au fait que plusieurs salons importants se tiennent au printemps, comme le Salon de l'Auto et Batibouw.

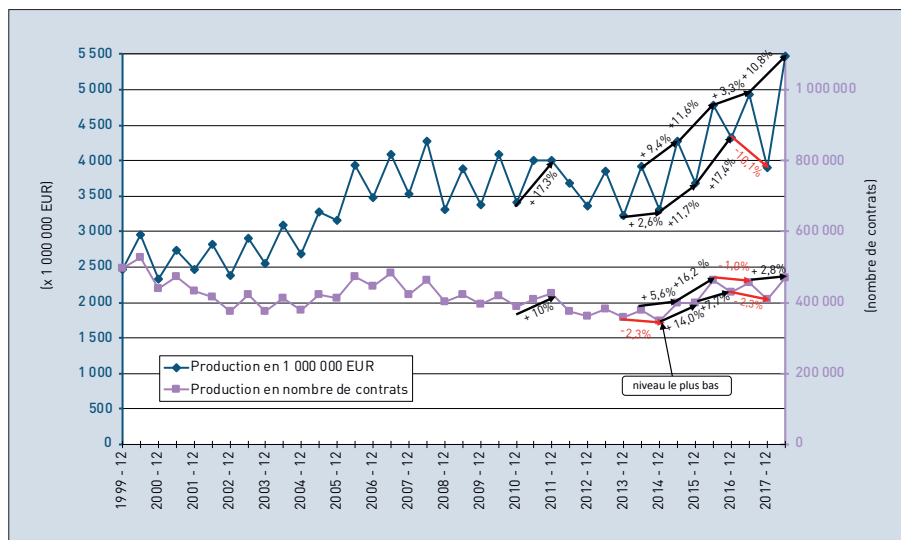
Le 2<sup>ème</sup> semestre de 2011 fait toutefois exception à cette règle, en raison des **crédits verts assortis d'une bonification d'intérêts**. Il s'agissait d'une mesure prévoyant la prise en charge par l'État, dans les limites de critères déterminés, de 1,5 % des intérêts des crédits visant des investissements spécifiques en vue d'économiser l'énergie. Étant donné que cette mesure arrivait à échéance fin 2011, de nombreux consommateurs ont voulu en profiter tant qu'ils le pouvaient et une véritable ruée sur ces crédits a eu lieu vers la fin de l'année, entraînant une augmentation du nombre de contrats et de la valeur correspondante au cours du second semestre.

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.

#### Graphique 7

SOURCE : STATISTICS BELGIUM - SPF ÉCONOMIE

#### Production des opérations à tempérament



Le montant des crédits octroyés a connu une augmentation constante jusqu'au premier semestre de 2008. Un mouvement qui a pris fin au 2<sup>ème</sup> semestre de 2008, lorsque la production de crédit a chuté à la suite de 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 automobiles. Ensuite, une nouvelle baisse s'est amorcée.



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

Le 2<sup>ème</sup> 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 cours du **premier semestre 2012**, avec une baisse du nombre de crédits octroyés de plus de 8 % par rapport au premier semestre 2011. **Le nombre de crédits à tempérament octroyés n'avait jamais été aussi bas au cours du premier semestre de l'année !** Cette diminution sensible s'est poursuivie au cours du second semestre 2012, avec une baisse du nombre de crédits octroyés de plus de 16 % par rapport au second semestre 2011. Au premier semestre de 2013, une légère reprise s'est produite, avec une progression de 1,8 % du nombre de contrats de crédit octroyés par rapport au premier semestre de 2012. Néanmoins, le nombre de crédits à tempérament octroyés a continué de baisser par rapport au semestre correspondant de l'année précédente au cours des semestres suivants.

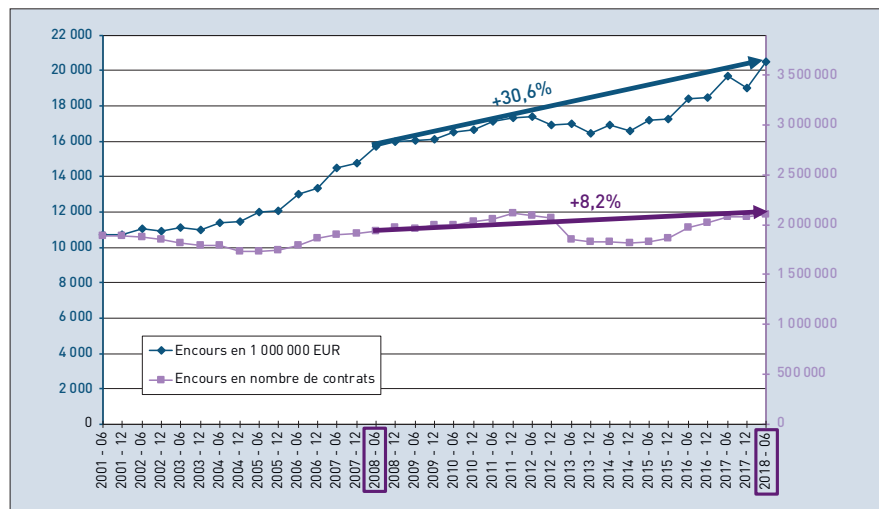
**Fin 2014, le nombre de crédits à tempérament octroyés occupait son plus bas niveau depuis 1996, l'année où le recueil des chiffres a débuté.** Le marché s'est rétabli en 2015 et 2016, avec une augmentation substantielle du nombre de crédits à tempérament octroyés, principalement sous l'impulsion des crédits à la rénovation et des crédits automobiles. En 2017, le nombre de crédits à tempérament octroyés est reparti à la baisse avant de se reprendre au premier semestre de 2018.

En termes de montant, on peut parler d'un retournement dès 2013. Celui-ci a débuté de manière hésitante en 2013, puisque la production du premier semestre a enregistré une augmentation d'un peu moins de 5 % par rapport à 2012, mais une nouvelle baisse de plus de 4 % a à nouveau été observée au 2<sup>ème</sup> semestre.

### Graphique 8

SOURCE : STATISTICS BELGIUM – SPF ÉCONOMIE

#### Encours des opérations à tempérament



Toutefois, à partir de 2014, le montant des crédits octroyés enregistre une augmentation toujours plus vigoureuse par rapport au même semestre de l'année précédente, avec à la clé une croissance à deux chiffres en 2015 et 2016. Durant le premier semestre de 2017, l'octroi de crédits se stabilise quelque peu, avec une légère baisse du nombre de nouveaux crédits à tempérament par rapport à la première moitié de 2016, mais toujours une hausse de 3,3 % en ce qui concerne le montant du crédit correspondant. La baisse s'est avérée plus prononcée au second semestre de 2017 (-5 % en nombre de contrats et -10 % en montants), mais une reprise d'une taille comparable a été observée au cours des six premiers mois de 2018 (estimations), avec une hausse des contrats de crédit octroyés de 2,8 %, pour un montant de 10,8 % plus élevé.



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Les **prêts** continuent par conséquent à jouer un **rôle de soutien important pour l'économie** et constituent ainsi un moteur de la reprise économique.

L'encours des opérations à tempérament est moins sensible aux cycles et affiche dès lors une évolution plus stable. En montants, il a enregistré une croissance de 30,6 % ces dix dernières années, ce qui correspond à près de 12 % hors inflation. En revanche, le nombre de contrats a connu une croissance d'un peu plus de 8 % seulement. Le montant moyen des crédits octroyés a donc progressé au fil des ans, en raison sans doute de l'augmentation du prix des investissements ou des biens concernés.

### 3.2.2. Les ouvertures de crédit

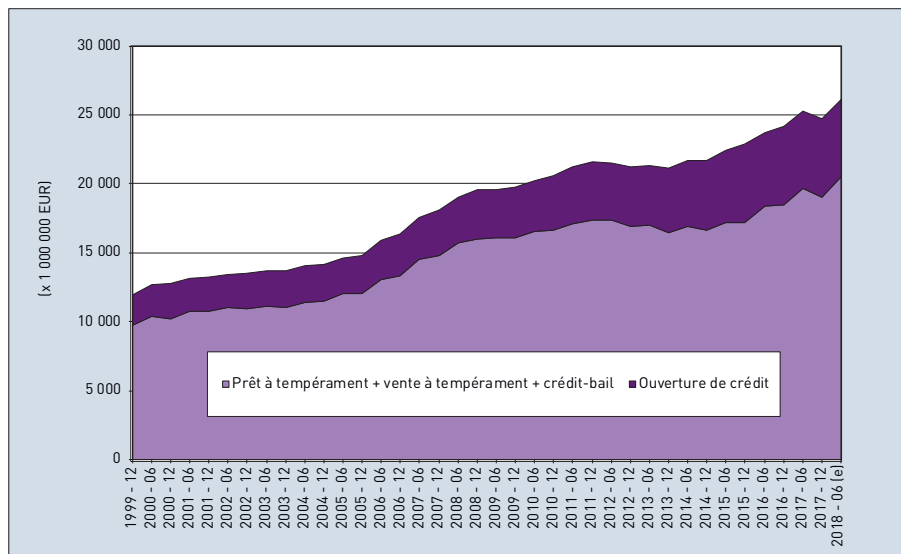
#### Situation concernant l'ensemble des crédits à la consommation

Comme les années précédentes, plus de **trois contrats de crédit à la consommation sur quatre** prennent la forme d'une ouverture de crédit, ce qui s'explique notamment par le fait que les facilités de découvert sur compte, qui représentent environ 56 % des ouvertures de crédit, entrent dans cette catégorie suite à l'extension du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation aux facilités de découvert sur compte depuis fin 2010.

Graphique 9

SOURCE : STATISTICS BELGIUM – SPF ÉCONOMIE

#### Encours du crédit à la consommation en montants



Toutefois, si nous examinons les montants repris, nous constatons que les ouvertures de crédit représentent moins d'un quart du montant total de l'encours des crédits à la consommation. Ce **décalage** peut s'expliquer par le fait que les montants repris dans le cadre des ouvertures de crédit, en particulier pour les facilités de découvert, 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

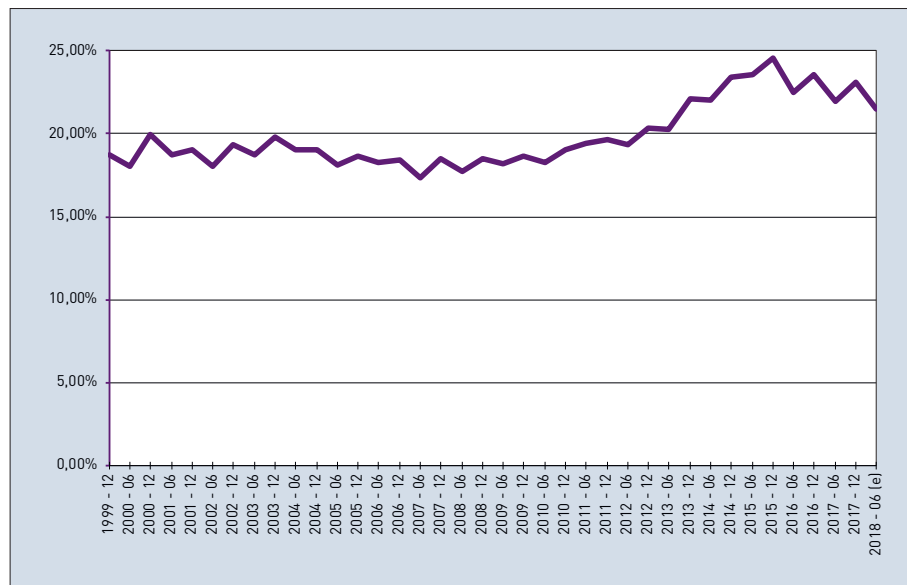
Comme l'indique le graphique ci-avant, une reprise de l'augmentation de l'encours des crédits à la consommation (opérations à tempérament et ouvertures de crédit confondues) s'observe à partir du premier semestre 2014, après plusieurs semestres de recul par rapport au semestre correspondant de l'année précédente. Cette hausse s'est également poursuivie durant les semestres suivants, à l'exception du second semestre de 2017, et s'est élevée, au cours du premier semestre 2018 (chiffres extrapolés sur la base de l'encours des membres de l'UPC), à 3,3 % par rapport au premier semestre 2017.

Cette augmentation est principalement imputable, au cours de la période 2013-2015, à la progression de l'encours en ouvertures de crédit, qui a progressé de 30 % durant cette période. L'encours des opérations à tempérament a en revanche enregistré, durant cette même période, une augmentation limitée à environ 2 %. Cette situation change après 2015. Entre fin 2015 et le premier semestre de 2018, l'encours des opérations à tempérament a augmenté de près de 19 %, tandis que l'encours en ouvertures de crédit a enregistré une baisse de 0,4 % par rapport à la fin 2015.

#### Graphique 10

SOURCE : STATISTICS BELGIUM – SPF ÉCONOMIE

#### Part de l'encours des ouvertures de crédit dans le total du crédit à la consommation (montant)



Le nombre de contrats de crédit en cours connaît depuis 2012 une évolution changeante, mais plutôt à la baisse. Par rapport à la fin 2011, le nombre de contrats de crédit a baissé de 5,5 %, à la suite principalement d'une baisse du nombre d'ouvertures de crédit en cours (environ -7 %). Le nombre d'opérations à tempérament en cours est resté globalement stable au cours de la même période (-0,4 %).

**La part que représentent les ouvertures** de crédit sur l'ensemble du crédit à la consommation est restée relativement stable, aux alentours de la limite de 20 %, jusqu'en 2011, année durant laquelle le champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation a été étendu aux facilités de découvert. Une hausse s'observe par la suite, mais un retournement s'est matérialisé à partir de 2016. Au cours du premier semestre de 2018, la part des ouvertures de crédit dans le total de l'encours des crédits à la consommation a atteint environ 21,5 % selon les estimations.



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

## Évolution au cours des dix dernières années

Contrairement aux opérations à tempérament, dont le nombre de contrats en portefeuille n'a connu qu'une **progression très limitée** ces dix dernières années, le nombre d'ouvertures de crédit existantes a sensiblement augmenté pendant la même période, en particulier au premier semestre de 2011. Une évolution largement imputable à l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation.

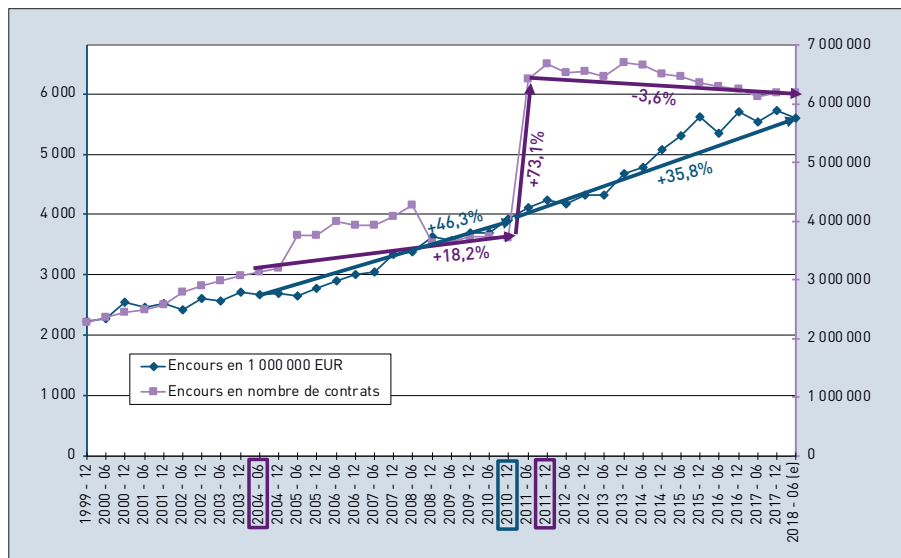
Entre juin 2004 et fin 2010, les montants prélevés ont augmenté d'un peu plus de 46 %, tandis que le nombre d'ouvertures de crédit a progressé de 18 % seulement. L'utilisation des ouvertures de crédit a donc augmenté pendant cette période. Un constat identique peut être dressé pour la période de juin 2011 à juin 2018. Durant cette période, le nombre d'ouvertures de crédit a même baissé d'environ 3,5 %, tandis que les montants prélevés ont augmenté de près de 36 % dans le même temps.

Au premier semestre de 2011, une forte augmentation de 73 % est donc intervenue, comme nous l'avons déjà dit, sous l'effet de l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation. Malgré cette augmentation spectaculaire du nombre d'ouvertures de crédit au premier semestre de 2011, le montant total utilisé a seulement augmenté de 5,3 %. Les facilités de découvert sur compte sont donc généralement des ouvertures de crédit moins élevées et moins souvent utilisées.

Graphique 11

STATISTICS BELGIUM – SPF ÉCONOMIE

## Encours des ouvertures de crédit



Enfin, on observe que l'utilisation des ouvertures de crédit augmente souvent au second semestre, tandis qu'une stagnation, voire une diminution, intervient au premier semestre. Ce fut notamment le cas au premier semestre de 2016 (-5 %), 2017 (-3 %) et 2018 (-2 %) également.

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

### 3.3. Le crédit à la consommation: moteur de l'économie

Le tableau récapitulatif suivant présente la croissance du marché du crédit à la consommation, en encours et en production (en montant, x 1 million d'euros), au 31 décembre de chaque année, pour les opérations à tempérament, d'une part, et pour les ouvertures de crédit, d'autre part.

Tableau 1

SOURCE : CALCULS UPC SUR LA BASE DE STATISTICS BELGIUM – SPF ECONOMIE 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 crédit		A+B crédit à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
1995	7 563	3 790	1 757	1 094	9 320		
1996	7 603 +0,5%	4 088 +7,9%	1 928 +9,8%	976 -10,8%	9 531 +2,3%		2,52%
1997	8 168 +7,4%	4 237 +3,6%	1 984 +2,9%	997 +2,1%	10 152 +6,5%		1,16%
1998	9 061 +10,9%	4 643 +9,6%	2 118 +6,8%	1 013 +1,6%	11 180 +10,1%		0,58%
1999	9 717 +7,2%	5 178 +11,5%	2 240 +5,8%	1 025 +1,1%	11 957 +7,0%		1,95%
2000	10 196 +4,9%	5 285 +2,1%	2 544 +13,5%	1 031 +0,6%	12 740 +6,5%		2,49%
2001	10 709 +5,0%	5 201 -1,6%	2 522 -0,9%	1 052 +2,0%	13 231 +3,9%		2,19%
2002	10 896 +1,8%	5 195 -0,1%	2 609 +3,4%	1 134 +7,8%	13 505 +2,1%		1,36%
2003	11 009 +1,0%	5 445 +4,8%	2 713 +4,0%	1 089 -4,0%	13 722 +1,6%		1,75%
2004	11 443 +3,9%	5 781 +6,2%	2 692 -0,8%	1 262 +15,9%	14 135 +3,0%		2,27%
2005	12 043 +5,2%	6 440 +11,4%	2 768 +2,8%	1 953 +54,7%	14 811 +4,8%		2,88%

	A opérations à tempérament		B ouvertures de crédit		A+B crédit à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
2006	13 312 +10,5%	7 415 +15,1%	3 001 +8,4%	1 783 -8,7%	16 313 +10,1%		1,64%
2007	14 787 +11,1%	7 613 +2,7%	3 350 +11,6%	2 072 +16,2%	18 137 +11,2%		3,10%
2008	15 958 +7,9%	7 580 -0,4%	3 629 +8,3%	2 076 +0,2%	19 587 +8,0%		2,62%
2009	16 088 +0,8%	7 269 -4,1%	3 688 +1,6%	1 744 -16,0%	19 776 +1,0%		0,26%
2010	16 674 +3,6%	7 488 +3,0%	3 916 +6,2%	2 012 +15,3%	20 590 +4,1%		3,11%
2011	17 348 +4,0%	8 000 +6,8%	4 240 +8,3%	2 670 +32,7%	21 588 +4,8%		3,48%
2012	16 886 -2,7%	7 033 -12,1%	4 320 +1,9%	1 998 -25,2%	21 206 -1,8%		2,23%
2013	16 450 -2,6%	7 074 +0,6%	4 672 +8,1%	2 284 +14,3%	21 121 -0,4%		0,97%
2014	16 599 +0,9%	7 214 +2,0%	5 065 +8,4%	2 447 +7,1%	21 664 +2,6%		-0,38%
2015	17 227 +3,8%	7 968 +10,4%	5 620 +11,0%	2 846 +16,3%	22 848 +5,5%		1,50%
2016	18 472 +7,2%	9 106 +14,3%	5 705 +1,5%	2 806 -1,4%	24 177 +5,8%		2,03%
2017	19 038 +3,1%	8 830 -3,0%	5 713 +0,1%	2 291 -18,4%	24 751 +2,4%		2,13%



## 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. Il est toutefois possible d'additionner l'encours des opérations à tempérament et l'encours des ouvertures de crédit, ce qui donne un instantané à la date de référence. Cette somme démontre que l'ensemble du portefeuille en matière de crédit à la consommation de tous les membres de l'UPC atteint fin 2017 environ 24,8 milliards d'euros, un montant important tant pour l'économie belge que pour les particuliers dont les projets peuvent ainsi se réaliser.

**En soutenant l'octroi de crédit responsable, les pouvoirs publics peuvent ouvrir la porte à de nombreuses opportunités de croissance économique.** La législation doit donc laisser une marge suffisante pour un octroi de crédit réfléchi et responsable.






Le crédit hypothécaire et le crédit à la consommation revêtent donc toujours une importance essentielle pour l'économie et pour les consommateurs, qui peuvent ainsi réaliser leurs projets.

Cela ressort également de l'aperçu suivant des produits qui sont achetés durant le premier semestre de chaque année par le biais des crédits à tempérament. Ce nombre connaît manifestement une tendance à la hausse depuis de nombreuses années :

Tableau 2

SOURCE : STATISTIQUES UPC (± 95 % DU MARCHÉ)

**Nombre de crédits à la consommation à tempérament octroyés, ventilés selon leur affectation**

	1 <sup>ère</sup> moitié 2018	1 <sup>ère</sup> moitié 2018	1 <sup>ère</sup> moitié 2018	1 <sup>ère</sup> moitié 2018	1 <sup>ère</sup> moitié 2018	1 <sup>ère</sup> moitié 2018
	132.000	119.000	116.000	108.000	107.000	102.000
	60.000	56.000	55.000	52.500	49.500	49.000
	19.500	22.000	22.500	19.000	16.000	14.500
	10.000	8.500	7.000	7.000	7.000	10.500
	114.000	116.000	107.000	70.000	79.500	84.500
<b>Autres buts</b>	97.000	90.500	86.500	84.000	77.000	74.500
<b>Total</b>	<b>432.500</b>	<b>412.000</b>	<b>394.000</b>	<b>340.500</b>	<b>336.000</b>	<b>335.500</b>

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

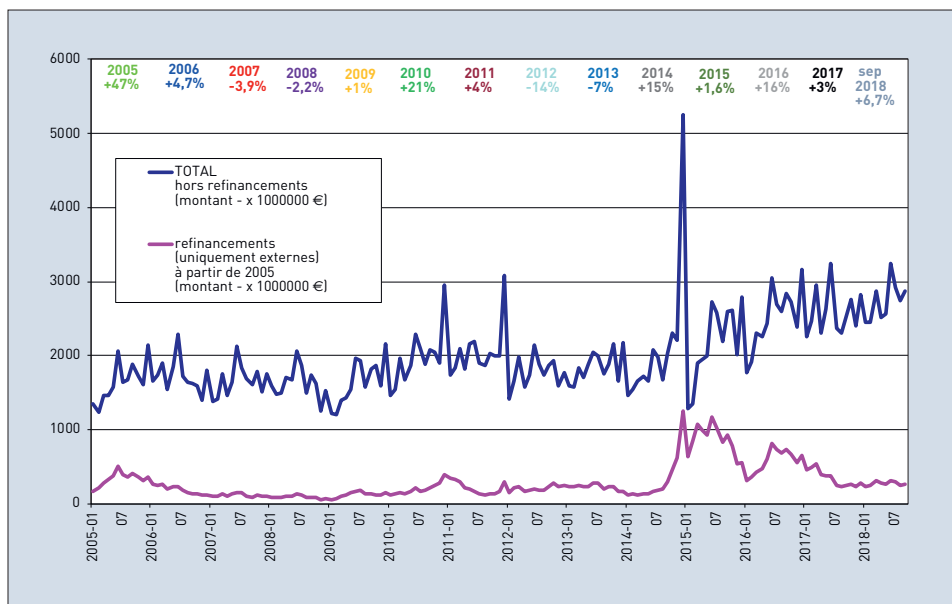
## 3.4. Le marché du crédit hypothécaire

## 3.4.1. Évolution de l'activité de crédit

Pour se faire une idée réelle du marché du crédit hypothécaire, il est préférable d'extraire les refinancements de la production, puisqu'ils ne correspondent à aucune activité économique. C'est le cas dans le graphique ci-dessous. Depuis 2005, alors qu'une opération sur deux concernait un refinancement (pour un montant de  $\pm 13$  milliards d'euros), l'importance de ces refinancements a baissé pour ne plus représenter que 10 % des transactions en 2008 (pour un montant de  $\pm 2$  milliards d'euros). Les années suivantes, près d'une opération sur sept était un refinancement. En 2012, 2013 et durant les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de refinancements a représenté près de 25 % des opérations. Toutefois, à partir de septembre 2014, le nombre de refinancements a connu une augmentation inédite, sous l'effet de taux d'intérêt particulièrement bas, avec des valeurs exceptionnelles au cours des trois premiers mois de l'année 2015, période durant laquelle trois opérations sur quatre ont porté sur un refinancement (pour un montant de  $\pm 41$  milliards d'euros).

## Graphique 12

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

**Production – refinancements contre réalisations sans refinancements (en millions EUR) – évolution par rapport à l'année précédente**


Ensuite, le nombre de refinancements s'est stabilisé à un niveau élevé. Ainsi, en 2016, une opération sur deux concernait encore un refinancement (pour un montant de 30 milliards d'euros). Un basculement s'est produit à partir de la fin de l'année 2016 et le nombre de refinancements est retombé à un peu plus de 20 % des transactions (lesquelles ont cependant encore représenté un montant de  $\pm 6$  milliards d'euros durant les neuf premiers mois de 2018).

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 augmenté que d'un dixième de ce chiffre en 2006. En 2007, la production en montants a même reculé de quasiment 4 % par rapport à 2006, en dépit d'un second





## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

semestre plus positif. 2008 s'est soldée par une baisse d'un peu plus de 2 % par rapport à 2007, en raison d'un très mauvais quatrième trimestre (-13 % pour les montants attribués et -5,5 % pour le nombre de nouveaux contrats).

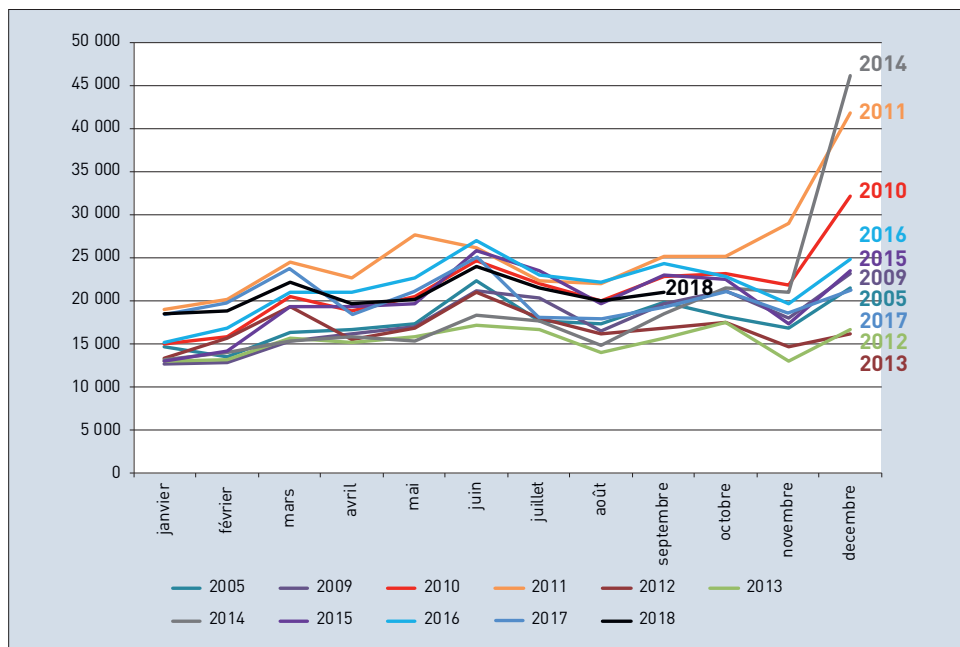
L'éclatement de la **crise financière** n'est pas étranger à cette évolution. Le début de l'année 2009 a été très faible, mais grâce à une reprise progressive au cours des trimestres suivants, l'année s'est malgré tout soldée par un résultat positif, avec une augmentation de 1 % par rapport à 2008. En 2010, une croissance à deux chiffres par rapport à 2009 a été enregistrée. Une telle progression, qui n'avait pas été observée de longue date, s'explique principalement par les 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, à partir de janvier 2012, d'une bonne part des incitants fiscaux en faveur des investissements visant à économiser de l'énergie.

Avec, effectivement, une forte rechute en 2012 à la clé, ainsi qu'en 2013 (baisse du montant d'environ 7 % par rapport à 2012). Durant les neuf premiers mois de 2014, la production a également baissé d'un peu moins de 3 % en termes de montant.

Graphique 13

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

## Production hors refinancements (en nombre de contrats)



Toutefois, la production de crédits a repris sa progression spectaculaire à partir de la fin du troisième trimestre 2014. Raison : l'annonce, effectuée en juillet 2014, de la **baisse du bonus logement en Flandre** à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Tous les acheteurs qui avaient des projets d'achat, de construction ou de transformation ont souhaité bénéficier des conditions plus attrayantes qui étaient encore appliquées à cette date en matière de bonus logement en Flandre et ont donc avancé leurs projets. Cette situation ressort clairement de l'aperçu de l'évolution de la production de crédits présenté ci-contre.



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

Un recul était donc logiquement attendu pour le premier trimestre 2015, puisque tous les contrats avaient été réalisés de manière anticipée durant les dernières semaines de 2014. Cela a effectivement été le cas au cours des deux premiers mois de 2015, mais à partir de mars 2015, et surtout au deuxième trimestre, la production de crédits s'est redressée, sous l'impulsion notamment d'un autre changement dans le domaine de la fiscalité, à savoir une modification du régime de la TVA applicable aux rénovations effectuées sur les habitations de plus de 5 ans. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la **TVA réduite** de 6 % (au lieu de 21 %) ne s'applique en effet plus qu'aux rénovations effectuées sur des logements **de plus de 10 ans**.

Tableau 3

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

#### Évolution de la production (sans refinancements) par rapport au même trimestre de l'année précédente

Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2015	+9,59%	-2,27%
Q 2 2015	+30,95%	+22,12%
Q 3 2015	+29,97%	+29,00%
Q 4 2015	-28,59%	-24,13%
Q 1 2016	+13,78%	+31,81%
Q 2 2016	+8,63%	+16,29%
Q 3 2016	+5,09%	+10,59%
Q 4 2016	+6,49%	+11,66%
Q 1 2017	+17,06%	+28,23%
Q 2 2017	-8,20%	+5,47%
Q 3 2017	-20,40%	-11,29%
Q 4 2017	-9,73%	-3,46%
Q 1 2018	-4,09%	+1,03%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%

L'octroi de crédits a ainsi atteint en 2015 le niveau le plus élevé de ces dernières années, surtout aux deuxième et troisième trimestres. Les taux historiquement bas des crédits hypothécaires ont prolongé cette tendance positive en 2016 et au premier semestre de 2017, avec à chaque fois un nouveau record au niveau des crédits octroyés. Le marché s'est ensuite stabilisé au deuxième semestre 2017, encore palpable durant les six premiers mois de 2018, causé entre autres par la baisse annoncée des droits d'enregistrement en Région flamande à partir de juin 2018. Un mouvement de rattrapage s'est ensuite enclenché au troisième trimestre. On peut donc s'attendre à ce que l'**octroi de crédits atteigne un nouveau montant record** en 2018.

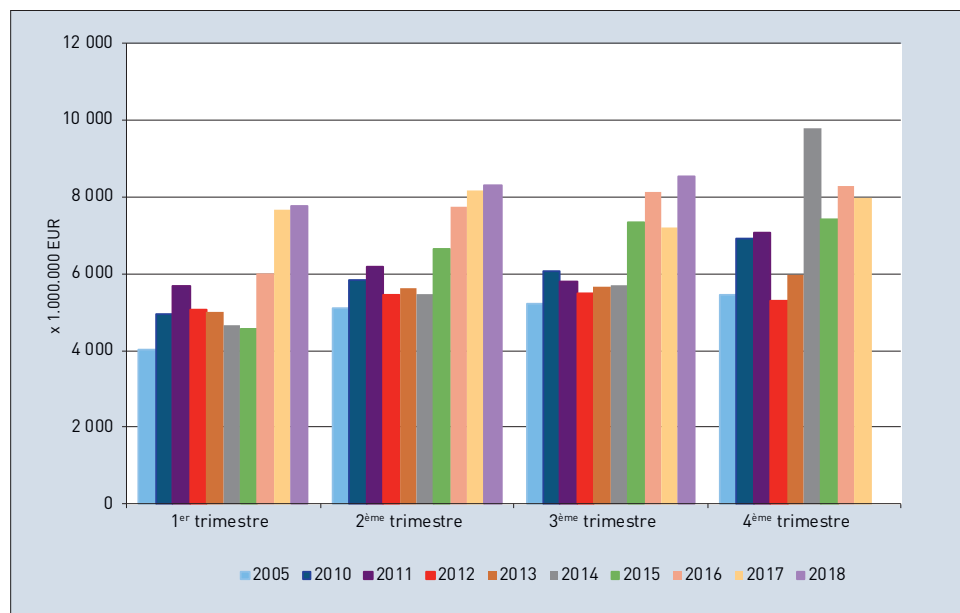


## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 14

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

### Production hors refinancements (en montant)





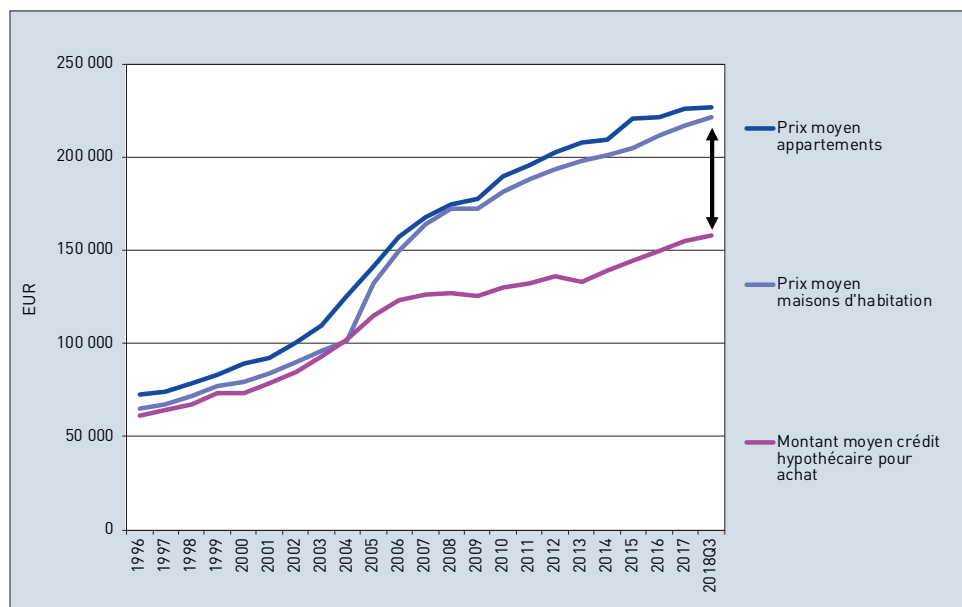
## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

### 3.4.2. Montants moyens

Graphique 15

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 (voyez le graphique ci-contre), 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. 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 160.000 euros au troisième trimestre de 2018.

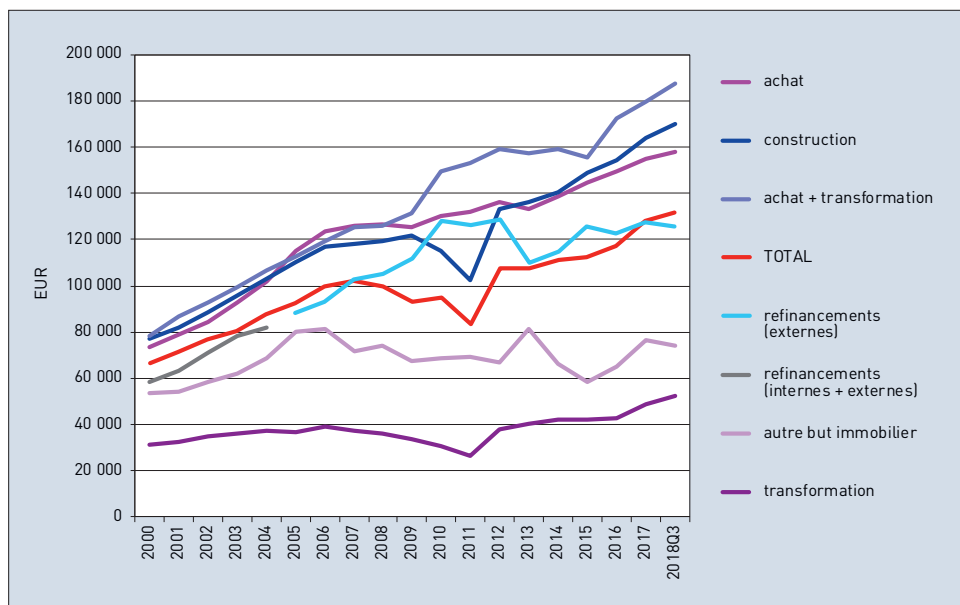


## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 16

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

## Marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens



Le montant moyen des crédits à la **construction** de logements est également reparti à la hausse depuis le deuxième trimestre 2016 et atteint actuellement près de 170.000 euros.

Par ailleurs, le montant moyen des crédits d'achat de logements combinés à une rénovation a lui aussi enregistré une forte croissance pour s'établir à environ 197.000 euros. Cette évolution s'explique sans doute par la combinaison de la hausse des prix des maisons **et du renchérissement des rénovations sous l'effet du resserrement des normes énergétiques.**

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Tableau 4

Source : UPC

## Montants moyens des crédits hypothécaires octroyés, ventilés selon l'affectation

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinancement
2016 Q 1	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036
2016 Q 4	153.526	156.405	44.477	185.552	74.710	124.475
2017 Q 1	153.329	159.038	48.614	175.343	81.261	126.084
2017 Q 2	153.239	164.376	48.880	180.733	78.463	130.510
2017 Q 3	156.221	166.701	49.294	178.286	76.613	124.742
2017 Q 4	153.077	165.374	49.681	183.668	72.088	129.161
2018 Q 1	156.839	168.583	50.672	183.734	70.984	129.931
2018 Q 2	157.584	171.026	51.214	179.808	76.155	125.859
2018 Q 3	159.777	170.283	54.801	197.494	75.519	127.232

## 3.4.3. 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 2018, il s'avère qu'environ 65 % des montants de crédit octroyés étaient destinés **à l'achat d'un bien immobilier**, tandis qu'un peu moins de 18 % ont été affectés à la **construction** d'un logement. Les autres affectations sont la transformation, associée ou non à un achat ( $\pm 8\%$ ), et les autres buts immobiliers comme l'achat d'un terrain à bâtir, la construction d'un garage, etc. ( $\pm 9\%$ ).

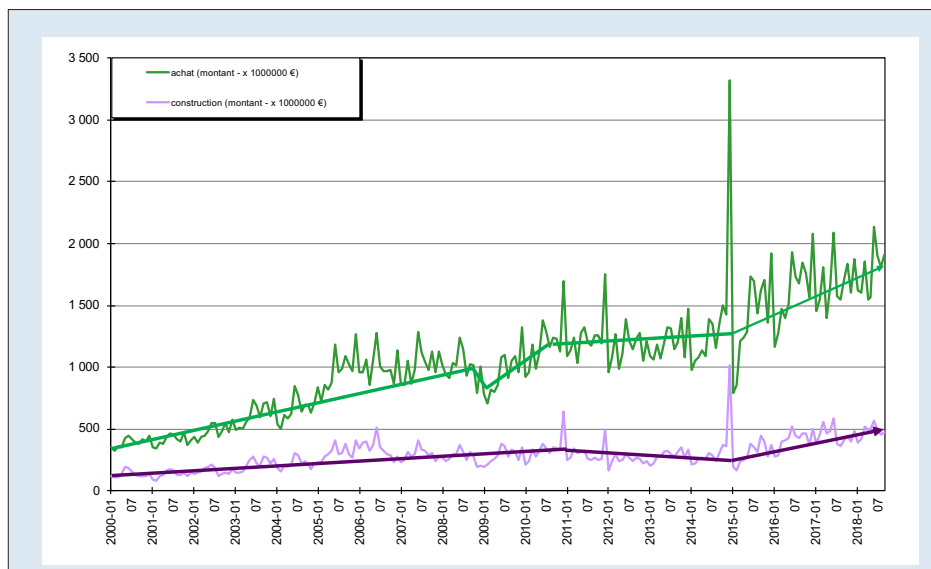


## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 17

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

## Ventilation de la production selon l'affectation : rubriques achat et construction (en nombre)



Le graphique ci-contre est consacré aux deux affectations principales que 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 jusqu'en 2011. 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 diminué 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.

De plus, la construction d'un logement est planifiée plus longtemps à l'avance, ce qui permet de mieux anticiper certaines évolutions. À partir de 2012 cependant, nous voyons qu'il y a 4 à 4,5 fois plus d'emprunts pour l'achat d'un logement que pour la construction. En 2015, ce chiffre est même 4,8 fois plus élevé. L'une des explications possibles de ce revirement est la 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 ou a même progressé. À partir de 2015, le nombre de crédits pour la construction d'une habitation a également repris et le ratio s'est ainsi stabilisé autour de 4.

Enfin, ce graphique montre clairement la hausse exceptionnelle, enregistrée fin 2014, des crédits relatifs à l'achat de logements et à la construction de logements, avec un recul temporaire début 2015, lequel est exclusivement imputable à la réduction du bonus logement en Flandre à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et à l'anticipation de cette mesure par le marché.

La **part de marché des crédits à la rénovation** progresse depuis début 2008 : de moins de 20 % fin 2007 à plus de 40 % au cours des 3 derniers trimestres de 2011. Cette forte augmentation est, dans son immense majorité, imputable à des mesures des autorités visant à favoriser les investissements dans les économies d'énergie, avec notamment le crédit assorti d'une bonification d'intérêt de 1,5 % payée



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

par les pouvoirs publics. À 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 visant à économiser de l'énergie, les crédits pour l'achat d'une habitation ont récupéré leur ancienne part de marché. En revanche, la part de marché des crédits à la construction reste toujours inférieure ou environ au même niveau d'avant 2011.

Tableau 5

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

### Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon la destination (en pourcentage)

CREDIT HYP ventilation selon la destination	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2011Q1	37,20%	11,40%	32,63%	3,79%	4,71%	10,27%	100,00%
2011Q2	34,24%	11,26%	41,34%	3,43%	4,24%	5,50%	100,00%
2011Q3	37,17%	9,89%	40,71%	3,65%	4,21%	4,37%	100,00%
2011Q4	31,45%	10,23%	46,05%	3,17%	4,32%	4,79%	100,00%
...							
2014Q1	50,49%	10,84%	23,78%	3,15%	4,98%	6,76%	100,00%
2014Q2	49,49%	11,17%	24,17%	3,22%	4,86%	7,10%	100,00%
2014Q3	48,86%	10,67%	22,10%	2,90%	5,23%	10,23%	100,00%
2014Q4	40,49%	11,22%	21,57%	2,65%	5,43%	18,64%	100,00%
2015Q1	30,55%	6,30%	24,09%	2,44%	6,39%	30,23%	100,00%
2015Q2	32,67%	6,63%	23,73%	2,46%	6,79%	27,72%	100,00%
2015Q3	36,90%	8,32%	22,04%	2,50%	5,40%	24,85%	100,00%
2015Q4	43,97%	8,86%	19,98%	2,90%	5,20%	19,09%	100,00%
2016Q1	44,36%	10,32%	22,07%	2,78%	6,21%	14,26%	100,00%
2016Q2	38,13%	10,15%	23,46%	2,42%	7,57%	18,28%	100,00%
2016Q3	39,52%	9,91%	21,79%	2,66%	6,00%	20,13%	100,00%
2016Q4	42,76%	10,39%	19,87%	2,88%	5,96%	18,13%	100,00%
2017Q1	42,51%	11,83%	21,42%	3,15%	5,10%	15,99%	100,00%
2017Q2	45,73%	12,68%	20,97%	3,16%	5,58%	11,88%	100,00%
2017Q3	50,67%	11,30%	18,88%	3,28%	6,61%	9,26%	100,00%
2017Q4	50,95%	11,93%	17,56%	3,54%	7,06%	8,96%	100,00%
2018Q1	49,32%	12,00%	19,21%	3,32%	6,71%	9,44%	100,00%
2018Q2	47,12%	12,85%	20,59%	3,27%	6,53%	9,64%	100,00%
2018Q3	51,13%	12,07%	17,94%	3,58%	6,20%	9,08%	100,00%





## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Depuis 2015, **les parts de marché des crédits relatifs à l'achat ou à la construction** d'un logement sont à nouveau en forte baisse. Non pas en raison d'une baisse globale du nombre de crédits octroyés, mais uniquement à cause du nombre inédit de refinancements découlant des taux d'intérêt très bas. Abstraction faite du nombre de refinancements, les parts de marché relatives à l'achat ou à la construction d'un logement restent à peu près au même niveau que les années précédentes.

Tableau 6

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

## Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon la destination (en nombre)

CREDIT HYP ventilation selon la destination	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinancements (externes)	TOTAL	Total sans refinancements
en nombre de contrats								
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078	63.775
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934	76.482
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705	69.529
2011Q4	31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737	95.912
...								
2014Q1	23.005	4.939	10.832	1.435	2.268	3.081	45.560	42.479
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.785	53.327	49.542
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	5.802	56.708	50.906
2014Q4	44.089	12.218	23.494	2.885	5.918	20.296	108.900	88.604
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723	46.551
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.209	6.097	24.878	89.749	64.874
2015Q3	32.413	7.307	19.360	2.193	4.741	21.827	87.841	66.164
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204	63.271
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777	52.967
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229	70.470
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042	69.524
2016Q4	35.190	8.554	16.355	2.369	4.908	14.918	82.294	67.376
2017Q1	31.375	8.730	15.809	2.325	3.762	11.803	73.804	62.001
2017Q2	33 570	9 305	15 397	2 323	4 093	8 724	73 412	64 688
2017Q3	30 900	6 891	11 516	2 002	4 032	5 645	60 986	55 341
2017Q4	34 037	7 968	11 731	2 367	4 717	5 988	66 808	60 820
2018Q1	32 384	7 879	12 617	2 182	4 404	6 200	65 666	59 466
2018Q2	33 302	9 079	14 552	2 313	4 613	6 815	70 674	63 859
2018Q3	35 200	8 309	12 352	2 464	4 269	6 251	68 845	62 594

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Il ressort clairement du tableau à la page précédente que les crédits d'achat de logements sont restés au même niveau en 2015. Par ailleurs, un nombre record de crédits **d'achat de logements** a été octroyé en 2016 et en 2017 ( $\pm 130.000$ ). Un record qui pourrait très bien être égalé ou dépassé en 2018 (au cours des neuf premiers mois de l'année, environ 5 % de crédits ont déjà été octroyés en plus pour l'achat d'un logement par rapport aux neuf premiers mois de 2017).

Après une baisse en 2015, les **crédits à la construction** ont eux aussi retrouvé leur niveau antérieur. Les crédits à la rénovation ont continué d'enregistrer une évolution très positive en 2015, en raison notamment de la modification de la législation relative à la TVA des rénovations, passée de 6 % à 21 % pour les habitations de 5 à 10 ans d'âge à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette tendance positive s'est poursuivie en 2016. L'année 2017 et les neuf premiers mois de 2018 ont été marqués par une relative stabilisation, sans atteindre des niveaux élevés.

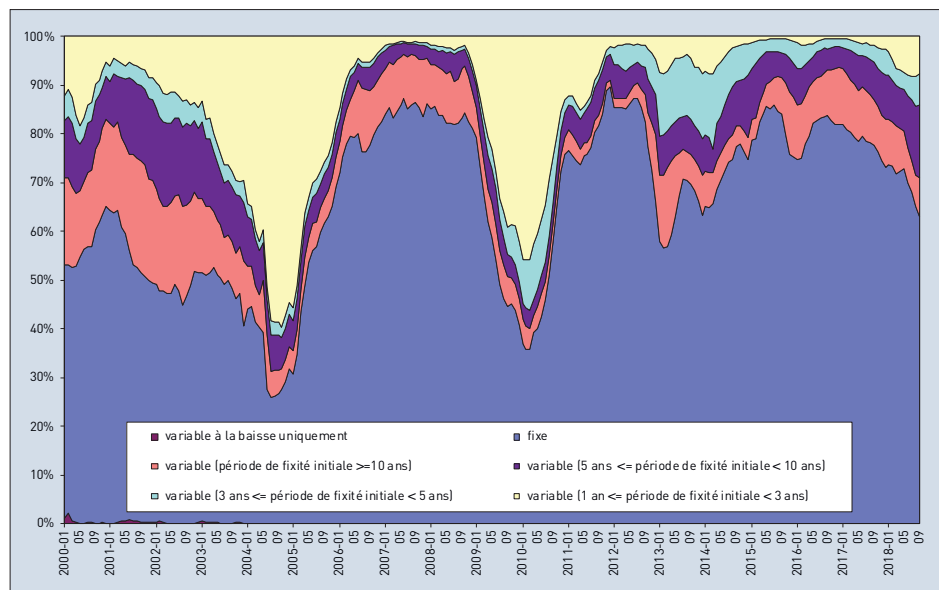
## 3.4.4. Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt

Le choix **d'un taux d'intérêt fixe ou variable** (annuellement) par le consommateur fluctue, depuis le début de ce siècle, en fonction principalement de l'évolution des taux d'intérêt et de l'importance de la différence entre le taux fixe et le taux variable.

## Graphique 18

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

## Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt (en pourcentage)



En raison de la hausse des taux et d'une légère différence entre le taux variable et le taux fixe, la part de marché des crédits hypothécaires à taux fixe a dépassé les 85 % en 2007, ce qui constituait à l'époque le pourcentage le plus élevé enregistré 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 quasi 96 % des crédits octroyés.

En raison de la forte baisse des taux d'intérêt révisés annuellement, la part de marché des nouveaux crédits à taux variables annuels a recommencé à augmenter de manière spectaculaire à partir de 2009, passant de  $\pm 13$  % début 2009 à 46 % début 2010. Pourtant, le taux fixe est lui aussi resté relativement demandé. C'est précisément le niveau déjà presque historiquement bas



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

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 bien souvent pour la sécurité en privilégiant le taux fixe.

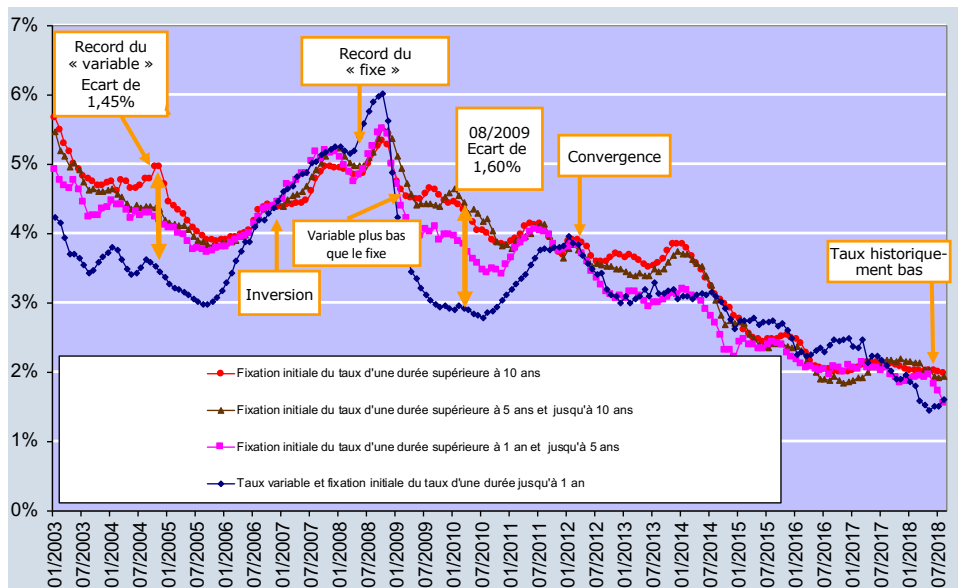
Toutefois, il convient de souligner que **les taux variables annuels** sont eux aussi **très bien encadrés** en Belgique : au cours des trois premières années de la durée du crédit, le taux d'intérêt ne peut pas augmenter de plus de 1 % par an, tandis que le taux appliqué ne peut jamais dépasser le double du taux d'intérêt initial. Donc, plus le taux initial est bas, plus l'augmentation potentielle maximale est faible.

Cet encadrement est équitable en période de taux d'intérêt « normaux », mais elle constitue un problème substantiel pour les prêteurs en période de taux (très) faibles. La révision du taux des crédits à taux variable, même assortis d'une variabilité annuelle, est en effet extrêmement limitée et ce, pour des crédits d'une durée très longue. Il n'est donc nullement exclu, en cas de forte augmentation éventuelle du taux à court terme à l'avenir, que le taux contractuel maximal de 4 % puisse être atteint pour des crédits ayant un taux annuel initial variable de 2 %, par exemple. En revanche, le loyer de l'argent payé par le prêteur sur les marchés financiers pourra atteindre un niveau plus élevé. Cette situation pourrait, une fois de plus, avoir un impact significatif sur la rentabilité des prêteurs.

Graphique 19

SOURCE : BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE

## Évolution des taux appliqués pour les nouveaux crédits



Le graphique ci-contre montre une nouvelle fois clairement le lien étroit existant entre l'évolution des taux d'intérêt et le choix du consommateur en faveur d'un crédit à taux fixe ou à taux (annuel) variable.

Cette tendance à **opter pour un taux fixe** s'est poursuivie après 2010 en raison du faible niveau des taux d'intérêt. Sous l'effet de la différence croissante entre le niveau du taux d'intérêt fixe et celui du taux d'intérêt variable (annuel) à partir de la mi-2012, le choix se porte depuis lors davantage, outre sur le taux fixe, sur le taux variable avec une période de fixité initiale limitée. **Trois** emprunteurs **sur quatre** ont toutefois continué à privilégier un taux fixe ou un taux variable avec période de fixité initiale de 10 ans ou plus.

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Du fait de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt jusqu'à un niveau plus bas inédit, un nombre croissant de consommateurs optent à nouveau, depuis 2015, pour un taux fixe ou un taux assorti d'une période de taux fixe initiale de 10 ans ou plus. Le taux variable annuel a pratiquement disparu du marché. À peine 1 % des consommateurs, voire moins, optent encore pour ce taux. Mais la tendance s'est une nouvelle fois inversée à partir de 2017 et les taux variables gagnent à nouveau du terrain au détriment des taux fixes.

Tableau 7

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

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

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an ≤ période de fixité initiale € 3 ans)	variable (3 ans ≤ période de fixité initiale € 5 ans)	variable (5 ans ≤ période de fixité initiale € 10 ans)	variable (période de fixité initiale ≥ 10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2014Q1	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014Q2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014Q3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%
2014Q4	75,94%	0,00%	1,59%	6,79%	11,42%	4,26%	100,00%
2015Q1	80,39%	0,00%	1,02%	4,32%	10,07%	4,21%	100,00%
2015Q2	85,13%	0,00%	0,51%	2,67%	6,87%	4,82%	100,00%
2015Q3	84,95%	0,00%	0,36%	2,83%	5,04%	6,83%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%
2016Q4	82,28%	0,00%	0,34%	1,81%	4,41%	11,15%	100,00%
2017Q1	81,07%	0,00%	0,48%	2,15%	5,18%	11,12%	100,00%
2017Q2	79,12%	0,00%	1,20%	2,47%	6,70%	10,52%	100,00%
2017Q3	78,09%	0,00%	1,58%	3,11%	7,24%	9,97%	100,00%
2017Q4	74,55%	0,00%	2,46%	4,76%	8,65%	9,59%	100,00%
2018Q1	72,91%	0,00%	4,89%	4,15%	8,65%	9,40%	100,00%
2018Q2	71,64%	0,00%	7,38%	3,85%	9,24%	7,89%	100,00%
2018Q3	65,48%	0,00%	7,87%	5,81%	13,90%	6,94%	100,00%



### 3.5. Energy Efficient Mortgages Action Plan

L'Energy efficient Mortgages Action Plan (EeMAP) est une **initiative de la Fédération Hypothécaire Européenne (EMF)**, laquelle peut compter sur le soutien intégral de la **Commission européenne** et est également subventionnée par cette dernière.

Au niveau européen, des objectifs très ambitieux doivent être réalisés d'ici 2050 sur le plan de l'amélioration des prestations énergétiques des bâtiments. Ces efforts doivent également contribuer à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

L'objectif de cette initiative est **d'améliorer les prestations énergétiques des bâtiments** par le biais d'incitants liés à des crédits hypothécaires, lesquels devraient de préférence pouvoir revêtir différentes formes, en fonction de la politique commerciale de chaque prêteur. Les prêteurs peuvent ainsi, quoi qu'il arrive, jouer un rôle crucial dans l'amélioration de la qualité et des prestations énergétiques du logement en octroyant ce type de « crédits verts ».

Selon le raisonnement suivi dans le cadre de l'EeMAP, l'amélioration des prestations énergétiques du logement pourrait être de nature à avoir un effet positif sur le risque de défaut de paiement de l'emprunteur, via une diminution de la facture d'énergie. Les éventuels effets de cette initiative ne se feront cependant ressentir que sur le long terme.

Selon l'UPC, il y aura peut-être peu de différences entre le risque de crédit d'un crédit destiné à l'exécution de travaux d'économie d'énergie, si ces travaux devenaient obligatoires, et un crédit à d'autres fins. Il est en revanche certain que les choix politiques qui devront être faits en vue de réduire drastiquement les émissions de CO<sub>2</sub> auront pour conséquence que, pour les logements non performants sur le plan énergétique, des frais importants devront être engagés au risque de mettre en péril le remboursement de crédits ayant été octroyés avec une quotité (trop élevée). Il est d'autre part évident que **la valeur des habitations performantes sur le plan énergétique évoluera mieux** que celle des logements pour lesquels de nombreux travaux doivent encore être exécutés en vue d'atteindre le niveau d'efficacité énergétique souhaité.

Sur cette base, l'attribution d'une **pondération en fonds propres plus favorable** pourrait également être poursuivie pour les crédits destinés à l'achat d'un logement performant sur le plan énergétique ou à des travaux de mise à niveau d'une habitation existante, compte tenu de la valeur plus solide de l'habitation mise en garantie.

Le raisonnement à la base de cette initiative est donc clair et logique. Néanmoins, un certain nombre de prémisses importantes restaient encore à préciser dans le courant de l'année dans le cadre de sa concrétisation. L'aspect le plus important consistait à déterminer la manière dont l'évaluation de l'« efficacité énergétique » doit être effectuée, d'une part, et la procédure à suivre pour définir au préalable, et de manière objective, les investissements nécessaires, d'autre part. Le secteur financier belge a plaidé pour l'utilisation du certificat EPC+ et du score EPC qui y est intégré comme fil conducteur et comme référence. Les différentes parties prenantes au projet EeMAP partageant l'avis de la Belgique.

Dans le cadre de l'élaboration concrète du projet EeMAP au niveau belge, l'UPC a mené des discussions à ce sujet avec l'Agence flamande de l'énergie (**Vlaams Energieagentschap ou VEA**), ainsi qu'avec des représentants des autorités wallonnes et bruxelloises. Cette question a aussi été largement abordée dans le cadre du Pacte de rénovation du Gouvernement flamand.



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

Un module de calcul permettant de calculer l'économie en frais d'énergie qui pourrait être réalisée grâce à une rénovation approfondie a été conçu conjointement avec la Confédération flamande du bâtiment (Vlaamse Confederatie Bouw, VCB), à la demande du secteur financier et en collaboration avec le Centre scientifique et technique de la Construction (CSTC). « Renosave » (<http://www.renofase.be/renosave>) est en mesure de calculer, sur la base d'un certain nombre de données du bâtiment avant et après rénovation, une économie d'énergie réaliste. Cet outil se fonde sur une analyse statistique des données de consommation de plus de 10.000 logements. Le module de simulation permet au prêteur d'évaluer l'économie de frais d'énergie raisonnablement réalisable, avec à la clé la possibilité d'adapter les conditions de crédit sur cette base.

Le consommateur pourrait, s'il le souhaite, faire certifier le résultat final de ces calculs par un organisme de certification indépendant du secteur de la construction, de sorte que le prêteur soit certain des résultats finaux présentés, sous la forme d'un score EPC amélioré.

Sachant que la Belgique, et la Flandre en particulier, est déjà très avancée en ce qui concerne la mise au point d'un modèle susceptible de donner au prêteur la capacité à intégrer l'amélioration de la performance énergétique en cas de rénovations importantes, EMF a invité notre pays à jouer un rôle de premier plan durant la phase pilote de ce projet. Tous les participants à la Task Force « EeMAP » de l'UPC, où les principaux prêteurs hypothécaires sont impliqués, ont accepté de collaborer. Plusieurs d'entre eux ont d'ailleurs pris la tête des groupes de travail européens mis en place au sein de EMF. Il s'agit en effet d'un projet qui implique la participation de nombreuses parties prenantes et qui revêt une grande importance sur le plan social.

L'objectif est de concrétiser ce projet dans le courant de l'année 2019, tant au niveau européen qu'au niveau belge.



Développements en matière  
de crédit à la consommation



## Développements en matière de crédit à la consommation

L'année 2018 a été principalement marquée par diverses discussions entourant la matière du crédit à la consommation. Comme nous le verrons plus en détail au point 4.1., les « **Guidelines portant sur l'évaluation de la solvabilité du consommateur dans le cadre de l'octroi d'un crédit à la consommation** », qui ont fait l'objet de longs débats entre le secteur et les autorités, ont été publiées fin octobre sur le site Web du SPF Economie.

Un autre sujet de discussion important au cours de l'année 2018 concerne l'éventuelle prolongation des **délais maximums légaux pour certains types de crédit**, tels que les crédits conclus pour financer (par exemple, des investissements visant à économiser l'énergie (par exemple, l'achat de panneaux solaires (point 4.2.)).

En ce qui concerne l'impact des crédits à distance, comme nous le verrons au point 4.3., la loi du 20 septembre 2018 *visant à harmoniser les concepts de signature électronique et de support durable et à lever des obstacles à la conclusion des contrats par voie électronique* 2018 a été une étape importante. Cette loi a été publiée au Moniteur Belge et est entrée en vigueur le 20 octobre 2018.

En matière de **private lease**, l'UPC s'est attelée à la rédaction d'un code de conduite, conjointement avec Renta, tel qu'exposé au point 4.4. Enfin, la Commission européenne a décidé de procéder à l'évaluation de la directive concernant les contrats de crédit aux consommateurs. A cet effet, **Eurofinas**, dont l'UPC est membre actif, a présenté ses observations écrites afin de contribuer à l'avancement de ce projet de révision (point 4.5.).

### 4.1. Guidelines du SPF Economie relatives à l'évaluation de la solvabilité du consommateur dans le cadre d'un crédit à la consommation

Comme nous l'avions annoncé dans notre rapport annuel de l'année passée, le SPF Economie a élaboré, à la demande expresse du Ministre de l'Economie Kris Peeters, des guidelines relatives à l'évaluation de la solvabilité du consommateur dans le cadre d'un crédit à la consommation. L'objectif de ces guidelines étant de fournir des recommandations aux prêteurs quant à la manière d'appliquer les dispositions de la loi relative à l'évaluation de la solvabilité.

Après analyse du contenu de ces guidelines, notamment par l'entremise d'une Task Force, l'UPC a eu l'occasion de soumettre au cabinet, à deux reprises, les diverses remarques du secteur au sujet de certaines dispositions jugées problématiques. Bien qu'une série de remarques ont été suivies d'effet, d'autres remarques importantes sont restées lettre morte. Par conséquent, un large consensus s'est dégagé pour considérer que ces guidelines n'étaient, dans leur forme actuelle, pas acceptables pour diverses raisons. L'UPC a dès lors fait appel à un avocat spécialisé en droit du crédit à la consommation afin d'obtenir son avis neutre concernant la compatibilité de ces guidelines avec la directive européenne et la législation belge et de faire analyser dans quelle mesure celles-ci vont au-delà du cadre législatif existant.

Nonobstant le fait que **de multiples points des guidelines sont toujours en contradiction avec le cadre législatif actuel ou vont au-delà de celui-ci**, les « *Guidelines portant sur l'évaluation de la solvabilité du consommateur dans le cadre de l'octroi d'un crédit à la consommation* » ont été publiées sans concertation avec l'UPC fin octobre sur le site internet du SPF Economie.





### Développements en matière de crédit à la consommation

Depuis des années déjà, l'UPC plaide pour l'octroi d'un crédit responsable, notamment au travers de son **Code de Conduite** « *Dix principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable* ». En outre, en 2017 et 2018, la baisse du nombre d'arriérés de paiement enregistrés dans la Centrale des Crédits aux Particuliers indique que l'octroi de crédit est sur la bonne voie.

Il convient de rappeler à cet égard que des guidelines constituent une **interprétation** de la loi mais ne constituent pas des dispositions légales en soi. Or, force est de constater que **certaines** dispositions de ces guidelines **dérogent** toujours **à la loi** ou imposent des **obligations supplémentaires** non prévues par celle-ci. L'UPC continuera à remettre en question ces interprétations des guidelines et à soutenir davantage ses membres dans leurs actions visant à confondre les interprétations.

Les remarques **les plus importantes** du secteur ont **notamment** trait au fait que :

- Les guidelines ne tiennent pas compte de la **digitalisation** du marché (crédit en ligne/à distance).
- Elles ont pour effet de cantonner le **consommateur** dans un rôle **passif (déresponsabilisation du consommateur)**.
- Elles ne tiennent pas compte des principes de **finalité** et de **proportionnalité** dans le cadre de la **réglementation relative à la protection de la vie privée**.
- Etc.

### 4.2. Allongement des délais de remboursement maximum pour certains crédits

Fin de l'année passée, le cabinet du Ministre de l'Economie a demandé à la Commission consultative Spéciale Consommation du Conseil Central de l'Economie (anciennement Conseil de la Consommation) d'émettre un avis sur un projet d'arrêté royal visant à **allonger certaines des durées de remboursement maximales actuelles en crédit à la consommation pour certains investissements visant à économiser** l'énergie, tels que l'achat de panneaux solaires.

En particulier, cela concerne les délais de remboursement maxima suivants (les autres resteraient toujours inchangés) :

Montant du crédit	Délais maxima de remboursement actuels (exprimés en mois)	Délais maxima de remboursement proposés (exprimés en mois)
plus de 5.600 euros	42	60
plus de 7.500 euros à 10.000 euros	48	60
plus de 10.000 euros à 15.000 euros	60	74

Selon les auteurs, le crédit pour l'investissement visant à économiser l'énergie doit être remboursé sur une période trop courte pour correspondre quelque peu aux économies d'énergie réalisées.

L'intention serait d'allonger les délais de remboursement de ces investissements à 60 mois (au lieu de 42 ou 48 mois actuellement) et à 74 mois (au lieu de 60 mois actuellement).



## Développements en matière de crédit à la consommation

**Le Conseil d'Administration de l'UPC** était d'avis que prévoir une exception pour certains investissements exigerait une adaptation excessive au niveau informatique et par conséquent des coûts disproportionnés. Un allongement des délais de remboursement maximums ne serait compréhensible pour le consommateur, **ne serait réalisable dans la pratique** et n'aurait des chances d'atteindre l'objectif visé que si cela se faisait indépendamment de tout but du crédit. En effet, ce n'est que de cette manière que, entre autres, la surcharge administrative, les contestations et discussions ultérieures sur l'objet précis du crédit, les justificatifs nécessaires, etc. pourront être évités.

Par ailleurs, une période de 74 mois n'est pas praticable. Un tel délai devrait s'inscrire dans la ligne des autres délais maximums de remboursement qui sont toujours un multiple de "6" (72 ou 84 mois). Fixer un délai qui y dérogerait rendrait sa mise en oeuvre impossible dans la pratique.

### 4.3. Signature électronique et sûretés personnelles et réelles

Publiée au Moniteur Belge du 20 octobre 2018 et entrée en vigueur le 20 octobre 2018, la loi du 20 septembre 2018 *visant à harmoniser les concepts de signature électronique et de support durable et à lever des obstacles à la conclusion des contrats par voie électronique* a pour objet **d'harmoniser** le concept de **signature électronique** dans l'ensemble des législations fédérales existantes et prévoit notamment en son article 9 de remplacer l'interdiction de principe de signer les sûretés de manière électronique (art. XII.16 du CDE). Ainsi, il sera aussi désormais possible de signer les sûretés de manière électronique sous réserve d'un contrôle judiciaire a posteriori (appréciation au cas par cas), parvenant au constat qu'il pourrait encore exister dans les faits de réels obstacles à la réalisation de l'exigence juridique de forme dans l'environnement électronique. Cette réserve relative au contrôle judiciaire n'est pas idéale dans la mesure où cela laissera toujours planer un doute sur la validité de la signature jusqu'à ce qu'un juge se prononce effectivement sur la question.

L'article XII.16 est désormais rédigé comme suit :

« A la condition qu'ils constatent l'existence d'obstacles pratiques à la réalisation d'une exigence légale ou réglementaire de forme dans le cadre du processus de conclusion d'un contrat par voie électronique, les cours et les tribunaux compétentes peuvent ne pas appliquer l'article XII.15 » aux contrats qui relèvent d'une des catégories suivantes :

[ ... ]

**3° les contrats de sûretés et garanties fournis par des personnes agissant à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de leur activité professionnelle ou commerciale ;**

[ ... ] ».

### 4.4. Private Lease

Tout comme dans les pays voisins, le private lease est un produit de plus en plus populaire. Dans ce contexte, **l'UPC, en collaboration avec l'organisation sectorielle des loueurs de véhicules (Renta)**, a jugé opportun **d'élaborer un projet de code de conduite** définissant un certain nombre de règles de base que les fournisseurs de private lease de véhicules s'engagent à respecter à des fins de transparence des contrats conclus avec les consommateurs. Ces règles de base portent notamment sur la publicité, l'offre, le contrat de leasing, les conditions d'acceptation, la durée du contrat et le début de la période de leasing, le paiement du montant mensuel et des autres montants éventuels, la résiliation du bail par le consommateur, la dénonciation du contrat de leasing, etc.



### Développements en matière de crédit à la consommation

**Le code de conduite, approuvé par les organes dirigeants de Renta et de l'UPC**, s'appliquera courant 2019<sup>2</sup> à tous les nouveaux contrats de leasing opérationnel de véhicules conclus avec des consommateurs, entre un consommateur ayant sa résidence habituelle en Belgique et une société de leasing.

#### 4.5. Evaluation par la Commission européenne de la directive concernant les contrats de crédit aux consommateurs et rôle joué par l'UPC

A ce propos, il convient de mettre en exergue le fait qu'Eurofinas<sup>3</sup>, dont l'UPC est membre actif, a déjà apporté un **soutien** considérable aux **travaux** de la Commission européenne et, plus précisément dans le domaine de la protection des consommateurs, a été activement impliquée en présentant notamment **ses observations écrites** en vue de **l'évaluation** par la Commission européenne de la **directive concernant les contrats de crédit aux consommateurs**<sup>4</sup>. A la suite des nombreuses observations présentées par divers acteurs (citoyens européens, autorités publiques, associations de consommateurs, ONGs, associations commerciales etc.), la Commission a convenu d'organiser une **consultation publique** avant la fin de l'année 2018. L'UPC continuera à suivre de près l'évolution dans cette matière par le biais d'Eurofinas.

<sup>2</sup> La date d'entrée en vigueur n'est pas encore connue exactement au moment de la rédaction de ce rapport annuel.

<sup>3</sup> Fédération européenne des associations des instituts de crédits, asbl.

<sup>4</sup> Directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs.



## Développements en matière de crédit hypothécaire



## Développements en matière de crédit hypothécaire

Plusieurs dossiers initiés fin 2018 ont pu être résolus au début de l'année 2018. Parmi ceux-ci, citons celui du projet de loi prévoyant l'obligation pour le prêteur de vérifier si l'architecte, l'entrepreneur et tout autre prestataire du secteur de la construction respectent l'obligation d'avoir contracté une assurance pour leur responsabilité civile décennale (point 5.1). Les contrôles réalisés par le SPF Economie à la suite de la parution d'un article particulièrement négatif dans le magazine de Test-Achats fin 2017 ont également été une grande source de préoccupation pour les membres, même si les résultats de ces contrôles se sont avérés positifs (point 5.2).

Un autre sujet d'inquiétude concerne l'avis de la Commission des clauses abusives (point 5.3), qui nécessite l'adaptation des modèles de contrats des prêteurs hypothécaires. À cela s'ajoute aussi la proposition de modification de la date butoir pour le dépôt de ces modèles de contrats (point 5.4).

**2018** restera néanmoins aussi comme une année où des pas importants ont été franchis en vue d'une **modernisation du processus d'octroi du crédit hypothécaire**. Une collaboration est ainsi actuellement en cours avec Fednot dans le but de numériser le plus possible les échanges d'informations (point 5.5). Le législateur a aussi apporté sa pierre à l'édifice en élargissant les possibilités de signature électronique (point 5.6). Le suivi de la réforme du Code civil (5.8) et la proposition de suppression de l'élection de domicile (point 5.9) constituent également deux avancées importantes.

Signalons aussi que la révision de la Directive sur le crédit hypothécaire arrive à grand pas (point 5.7). Cela signifie que certains problèmes pourront être résolus, et notamment celui de la définition des prêts en monnaie étrangère. Par ailleurs, la mise en place de l'initiative « Energy Efficient Mortgages Action Plan » sera suivie avec de plus en plus d'attention par la Commission Crédit hypothécaire, surtout à mesure que les aspects juridiques du projet doivent être réglés. Enfin, 2019 s'annonce également comme une année pleine de défis pour le secteur du crédit hypothécaire.

### 5.1. Analyse d'impact de la mise en œuvre de la responsabilité décennale des architectes, entrepreneurs et autres prestataires de la construction

La loi du 30 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte prévoyait l'obligation pour **le prêteur hypothécaire de vérifier que les architectes, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction intervenant sur le chantier respectent l'obligation d'assurance lorsque le travail immobilier est financé au moyen d'un contrat de crédit visé par le Livre VII du Code de droit économique** (art. 12, §1, 5e alinéa).

L'avant-projet de loi relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de diverses dispositions légales en matière de responsabilité civile dans le secteur de la construction prévoyait **l'instauration d'un registre**. Dans ce registre, les prêteurs allaient pouvoir vérifier si les acteurs de la construction soumis à l'obligation de responsabilité civile décennale respectent bien cette obligation. La consultation de ce registre était payante et allait en outre avoir un impact significatif sur les processus des prêteurs.



### Développements en matière de crédit hypothécaire

Les prêteurs étaient donc dans l'incapacité d'exécuter cette obligation vu qu'ils **ne disposent absolument pas de l'expertise nécessaire** pour déterminer si les travaux concernés sont effectivement couverts par une telle obligation d'assurance. Il n'existe pas de définition claire pour les « **travaux qui concernent la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé** ». Étant donné la difficulté d'intégrer cela dans les systèmes informatiques, cette obligation de contrôle allait entraîner une énorme charge de travail supplémentaire pour les prêteurs. Sans parler des incertitudes et du risque important que celle-ci faisait planer. Le timing de l'entrée en vigueur de cette obligation posait également problème aux yeux des membres de l'UPC.

Autre conséquence majeure de cette loi, le législateur avait manifestement perdu de vue le fait que les **consommateurs** peuvent aussi effectuer les travaux susmentionnés dans leur bien immobilier **sans avoir recours à un crédit hypothécaire**. Dans ce cas-là, le prêteur n'est évidemment pas en mesure de vérifier si les acteurs de la construction concernés remplissent leur obligation d'assurance. Or, les consommateurs doivent toujours faire appel à leur architecte. En découle donc des règles opaques et confuses, tant pour le consommateur et le prêteur que pour les acteurs de la construction eux-mêmes.

Après concertation avec le secteur des assurances, l'UPC a discuté de ce problème avec les cabinets concernés. Finalement, l'UPC est parvenue à obtenir **la suppression de l'article 12, §1, al. 5**. La suppression de l'obligation a été définitivement entérinée dans la loi portant dispositions diverses en matière d'économie du 30 juillet 2018 (publication le 5 septembre 2018).

Grâce à l'intervention de l'UPC, le prêteur n'est donc **plus tenu de vérifier le respect de l'obligation d'assurance** pour la responsabilité civile décennale.

### 5.2. Evaluation et plan d'action faisant suite aux constatations du SPF Économie dans le cadre de la mise en œuvre du Livre VII

L'année passée, Test-Achats avait publié dans son magazine Budget & Droit (numéro de septembre/octobre 2017 – Les banques vous dupent) un article donnant une image peu flatteuse des prêteurs hypothécaires.

De manière générale, la nouvelle loi relative au crédit hypothécaire (loi de transposition de la Directive européenne et d'application depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017) ne faciliterait pas, selon Test-Achats, la comparaison entre les offres de crédit hypothécaire. Les prêteurs donneraient en fait moins d'informations, lesquelles seraient, qui plus est, souvent trompeuses. Concrètement, l'article explique que la fiche d'information standardisée européenne ESIS est généralement remise beaucoup trop tard et que, dans la phase précontractuelle, le taux annuel effectif global (TAEG) n'est que rarement calculé correctement.

À la suite de cet article, le **ministre** de la protection des Consommateurs Kris Peeters a chargé l'**Inspection économique** d'effectuer des **contrôles** afin de vérifier si les affirmations de Test-Achats étaient fondées. Le rapport annuel du Service public fédéral Économie montre que l'Inspection économique a surtout mené ses contrôles chez des courtiers et agents indépendants. Il fut constaté quelques infractions légères auprès des contrôlés et également que le secteur avait en général correctement implémenté la législation.

Les membres de l'UPC font tout pour éviter les infractions et mettent tout en œuvre pour pouvoir octroyer des crédits conformes à la loi du 22 avril 2016, malgré les lourdes obligations qui découlent de la nouvelle loi. Le contrôle du respect des obligations par les courtiers de crédit reste une préoccupation constante, tant pour les prêteurs eux-mêmes que pour l'Inspection économique.



### 5.3. Évaluation et plan d'action faisant suite à l'avis de la Commission des Clauses Abusives

**La Commission des Clauses Abusives** a travaillé depuis novembre 2015 à l'élaboration d'un avis sur les **clauses abusives dans les contrats de crédit hypothécaire**. Dans un premier temps, les travaux se sont basés sur la loi du 19 avril 2014 habilitant le SPF Économie à enquêter sur la (il)licéité des clauses dans les contrats de crédit hypothécaire. Cette compétence d'investigation existait déjà pour les crédits à la consommation.

L'enquête a duré particulièrement longtemps parce que les différents experts ont voulu mener une analyse très approfondie. Les travaux ont débouché sur un avis fouillé, dans lequel la (il)licéité des clauses est analysée. Un document plus succinct comprenant une liste de 18 recommandations a aussi été rédigé.

L'UPC a suivi de très près la rédaction de l'avis et des recommandations et a participé à l'élaboration de remarques constructives. Tout a aussi été mis en œuvre pour que la manière avec laquelle les dispositions légales seront mises en pratique soit décrite de la façon la plus claire possible. Résultat : l'avis tel qu'il existe aujourd'hui est un avis équilibré, qui bénéficiera au consommateur, mais qui est aussi réalisable dans la pratique pour les prêteurs.

De manière générale, **l'avis et les recommandations** visent surtout à éviter que le consommateur soit troublé par des formulations trop complexes. Lors de la rédaction de leurs clauses, les prêteurs doivent se demander si celles-ci sont suffisamment transparentes et claires. Ainsi, des phrases interminables et des énumérations non exhaustives peuvent être considérées comme non suffisamment transparentes et donc abusives.

L'avis a finalement été publié le 12 décembre 2018. Les prêteurs hypothécaires vont devoir adapter leurs modèles de contrat en fonction de l'avis et des recommandations et cela va leur demander beaucoup de travail. Comme les modèles de contrat vont probablement devoir être soumis plus rapidement que prévu à l'approbation du SPF Économie, le temps qui reste est limité (voir le point 5.4).

### 5.4. Approbation des modèles de contrat

En mai, l'UPC a reçu un **projet de proposition de loi** visant à accélérer, et donc alléger, la procédure de dépôt et d'approbation des modèles de contrat de crédit. Pour les contrats de crédit hypothécaire, la date butoir de dépôt serait avancée au 31 mars 2019, au lieu du 22 avril 2020. **Le délai serait donc fortement réduit**, sans que cela ne réponde à une volonté des prêteurs.

Cette proposition de modification de la loi a été demandée par la FSMA, selon qui la situation est, dans l'état actuel des choses, intenable d'un point de vue juridique. La FSMA exige donc l'approbation le plus rapidement possible des modèles de contrat ayant été mis en conformité avec le Livre VII du CDE. Cela implique donc aussi que les modèles de contrat devront être mis en conformité avec **l'avis de la Commission des Clauses Abusives**. Cet avis, dont la publication était attendue pour fin septembre, n'a été publié que mi-décembre. La date proposée pour le dépôt des modèles de contrat est donc devenue de moins en moins réalisable pour les prêteurs hypothécaires.



### Développements en matière de crédit hypothécaire

C'est la raison pour laquelle l'UPC a plaidé en faveur d'une prolongation de 3 mois du délai, afin d'être plus en phase avec la date de publication de l'avis de la Commission des Clauses Abusives. Les prêteurs doivent en effet disposer de suffisamment de temps pour adapter leurs modèles de contrat en fonction de cet avis.

L'issue de ce dossier n'est pas encore certaine.

#### 5.5. Collaboration avec Fednot : transmission électronique du « bon pour grosse », des données sous forme de fichiers, création des adresses SPOC par étude de notaire, réforme du notariat

La collaboration avec Fednot vise, entre autres, à renforcer **l'échange d'informations** entre les prêteurs hypothécaires et le notariat. **Deux groupes de travail** ont d'ailleurs été créés à cet effet. Le premier a pour objectif de fixer les principes de la communication entre le prêteur et le notaire dans le cadre d'un crédit hypothécaire ainsi que d'améliorer et actualiser le protocole. Le second groupe de travail est plutôt technique et a pour mission de concrétiser les idées qui émanent du groupe de travail juridique. L'objectif commun de ces groupes de travail est de numériser le plus possible la collaboration entre le notaire et le prêteur.

##### Transmission électronique de la copie de l'acte de crédit

**Le protocole** entre Fednot et les prêteurs **est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018**. Les dispositions relatives à la transmission électronique de l'acte de crédit signé et de l'acte de mandat signé étaient néanmoins déjà effectives depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017. La remise physique de la grosse de l'acte n'était donc plus nécessaire. En 2018, il est apparu que cette procédure était considérée par les deux parties comme particulièrement efficace et rapide. Le processus peut naturellement toujours être amélioré et le groupe de travail va donc continuer à échanger les idées en vue de l'optimiser.

##### Communication des données des notaires

**Depuis 2017**, une liste comprenant les données des notaires est envoyée **chaque mois** aux prêteurs hypothécaires qui ont signé la convention avec Fednot. Cette liste reprend, entre autres, le nom, les numéros de compte et les comptes de tiers des notaires qui sont actifs. Naturellement, il est important que ces données soient toujours correctes afin, notamment, d'éviter que des fonds ne soient versés sur un mauvais compte bancaire. Cette liste est donc importante pour assurer la sécurité des transferts de fonds entre le prêteur et le notaire.

**La qualité des données** pourrait certainement encore **être améliorée**. L'UPC a, à plusieurs reprises cette année, attiré l'attention de Fednot sur le fait que les données sont souvent incorrectes et que les numéros de compte n'existent plus, ce qui a entraîné des retards inutiles dans plusieurs dossiers. À la suite de ces remarques, Fednot a organisé une campagne auprès de ses membres afin de pouvoir obtenir des données correctes. Ils essayeront d'améliorer encore la qualité de ces données l'année prochaine.

L'objectif est, **à plus long terme**, d'arriver à **un fichier** que les prêteurs pourront **automatiquement** intégrer dans leurs systèmes, ce qui leur permettra de disposer à tout moment de données actualisées.





### Développements en matière de crédit hypothécaire

#### Mainlevée

L'échange d'informations dans le cadre d'une demande de mainlevée a été évalué cette année. Cette évaluation a montré que certaines informations dont ont besoin les deux parties ne sont actuellement pas communiquées de manière systématique. Les premières mesures pour résoudre ce problème ont déjà été prises. Et, l'année prochaine, un **formulaire de réponse structuré** reprenant toutes les données requises sera élaboré afin que la procédure de mainlevée puisse se dérouler de la manière la plus rapide et la plus efficace possible.

#### Transmission électronique du bon pour grosse/bon pour procuration

Depuis déjà quelques années, l'UPC considère qu'il s'agit d'un **point essentiel** qui permettra de passer à un traitement plus numérique du crédit hypothécaire. Raison pour laquelle l'UPC n'a cessé de plaider en faveur de la transmission électronique de la grosse.

Comme il faut actuellement très peu de temps au notaire pour établir le bon pour grosse (par fax), il fallait également que cela soit le cas pour la transmission électronique de ce document au prêteur. Un consensus a finalement pu être trouvé cette année sur la procédure à suivre.

Le formulaire de « **confirmation de l'acte** » devra être complété par le notaire avec les données suivantes : le nom du preneur de crédit ou le numéro d'entreprise, le numéro de dossier et la confirmation que l'acte a bien été passé. Le prêteur recevra ces informations par e-mail sous forme structurée. Le document pourra ainsi être lu par des robots et les informations requises pourront directement être enregistrées dans les systèmes. Avec, pour résultat, un gain de temps considérable.

La nouvelle procédure devrait être opérationnelle d'ici juin 2019.

#### Création de l'adresse SPOC

Jusqu'à récemment, les études notariales ne disposaient pas d'une adresse Belnot générale. Lorsque le prêteur prenait contact avec une étude notariale, elle envoyait un e-mail au premier notaire se trouvant sur la liste de l'étude (ne sachant pas encore quel notaire ou quel collaborateur allait s'occuper du dossier). Conséquence, les collaborateurs du notaire en question n'étaient pas en mesure de suivre l'évolution du dossier vu qu'ils ne recevaient pas directement les informations. Outre le fait que le notaire et ses collaborateurs ne disposaient pas toujours d'informations très claires, cette situation entraînait aussi souvent des retards au prêteur en cas d'absence du notaire en question.

À la demande du secteur du crédit, Fednot a finalement décidé de mettre en place **une adresse SPOC pour chaque étude notariale**. Ces adresses sont opérationnelles depuis le début du mois de novembre 2018.

L'adresse SPOC se présente comme suit : numéro BCE@belnot.be. Chaque étude notariale (avec un ou plusieurs notaires) possédera une adresse de ce type. Lors d'une première prise de contact, il est donc recommandé au prêteur d'utiliser cette adresse SPOC. Les demandes seront ensuite redirigées, à partir de cette boîte de messagerie, vers les personnes compétentes de l'étude. L'adresse SPOC ne remplace pas l'adresse Belnot personnelle du notaire. Les deux sont complémentaires.

L'UPC considère cette avancée comme un pas important en direction d'un traitement numérique plus efficace du crédit hypothécaire.



### Développements en matière de crédit hypothécaire

#### Échange structuré des informations

Jusqu'à présent, tous les échanges d'informations entre les notaires et les prêteurs hypothécaires se font par e-mail avec document PDF en pièce jointe, en passant par des adresses électroniques sécurisées. Cela nécessite beaucoup de manipulations. À l'avenir, les informations devraient être communiquées via des canaux plus avancés afin que les deux parties perdent le moins de temps possible et que la qualité des données puisse être mieux assurée.

**Fednot et l'UPC sont en train d'explorer différentes pistes**, parmi lesquelles l'utilisation de la plateforme existante de Febelfin qui est déjà mise à la disposition des membres pour d'autres applications, la création d'une API, blockchain, l'accès à JBox et/ou Ebox, etc. Une phase test sera probablement mise en œuvre en 2019 pour une petite partie du processus de crédit hypothécaire.

#### Conversion du mandat hypothécaire

Les notaires disposent d'un processus automatique permettant d'informer les administrations sociales et fiscales qu'une hypothèque sera prise sur un bien immobilier. Ce processus n'est pas adapté à la procédure de conversion d'un mandat hypothécaire et aux délais (beaucoup plus longs) y afférents pour l'obtention de renseignements par les notifications sociales et fiscales. Jusqu'à présent, le notaire envoie les notifications et procède directement à l'inscription de l'hypothèque même si le délai de 12 jours n'est pas encore expiré. Cela peut provoquer des problèmes s'il s'avère, après la passation de l'acte, qu'il y a encore des notifications sociales et/ou fiscales.

**L'UPC plaide par conséquent pour une modification de la loi rendant possible la conversion du mandat hypothécaire dans le délai de 12 jours.** L'UPC entreprendra les démarches nécessaires, en collaboration avec Fednot.

#### Calcul des frais de notaire

Lors de l'entrée en vigueur de la loi du 22 avril 2016 et de l'AR relatif au taux annuel effectif global, l'UPC a pu obtenir que Fednot publie sur son site Internet un montant forfaitaire pour les frais de notaire que les prêteurs peuvent utiliser pour le calcul du **TAEG**. Il s'agit d'un premier pas important dans la bonne direction.

Les différences régionales entre les droits d'enregistrement et les nombreuses modifications de loi qui ont lieu dans ce domaine font que les modules de calcul des prêteurs et des notaires ne correspondent pas toujours. L'UPC plaide par conséquent pour le développement d'un module de calcul harmonisé dans lequel sont intégrées toutes les récentes modifications de loi, afin de pouvoir éviter les éventuelles erreurs.



## Développements en matière de crédit hypothécaire

### 5.6. Signature électronique

Le secteur du crédit souhaite depuis longtemps pouvoir conclure des **contrats de crédit par voie numérique**. L'UPC espérait que la loi du 20 septembre 2018 visant à harmoniser les concepts de signature électronique et de support durable et à lever des obstacles à la conclusion de contrats par voie électronique allait contribuer à atteindre cet objectif. Si la loi constitue déjà un pas dans la bonne direction, il reste néanmoins encore beaucoup **d'obstacles** à franchir pour parvenir à un processus de crédit entièrement numérisé. En soi, la nouvelle loi vise simplement à harmoniser le cadre conceptuel, mais n'induit pas une modification fondamentale des principes. Les prêteurs sont donc toujours confrontés aux mêmes problèmes qu'avant.

La loi rend cependant possible sur le plan juridique la conclusion de contrats par voie électronique. Des contrats de vente de bien immobilier ou de cession de rémunération peuvent donc désormais aussi être conclus par voie électronique. (Voir aussi le point 4.3)

### 5.7. Evaluation de la directive sur le crédit hypothécaire

**La directive sur le crédit hypothécaire** (« Mortgage Credit Directive » ou MCD) a été transposée en 2016. La Commission européenne prévoit toujours la possibilité d'évaluer une directive après un certain nombre d'années. Dans le cas présent, l'objectif était, après trois ans, de vérifier si les dispositions transposées atteignaient leur but et si de nouvelles dispositions devaient être ajoutées.

En raison des retards pris dans la transposition de la MCD dans de nombreux États membres, la date butoir pour l'évaluation de la directive a été reportée au premier trimestre de 2020. La Commission européenne a déjà entamé les préparatifs pour la révision. Les deux premiers points qui seront soumis à son analyse sont les crédits en monnaie étrangère et les crédits hypothécaires verts.

#### Prêts en monnaie étrangère

Avant l'introduction de la MCD, il était par exemple courant en Hongrie que des crédits soient octroyés en francs suisses par des prêteurs établis en Hongrie. Une pratique qui pouvait avoir de lourdes conséquences en cas de forte dépréciation de la monnaie hongroise. À cause du risque de change, beaucoup de Hongrois se retrouvaient en effet subitement avec une somme beaucoup plus élevée à rembourser en forints. Afin d'éviter ce type de situation à l'avenir, la MCD a prévu un solide mécanisme de protection lié à la définition européenne du « prêt en monnaie étrangère » :

« prêt en monnaie étrangère » : un contrat de crédit dans lequel le crédit est :

- a) libellé dans une monnaie autre que celle dans laquelle le consommateur reçoit les revenus ou détient les actifs sur la base desquels le crédit doit être remboursé ; ou
- b) libellé dans une monnaie autre que celle de l'État membre où le consommateur réside.

Depuis l'entrée en vigueur de la transposition de la MCD, l'offre de crédits en monnaie étrangère (définis sur la base de l'origine des revenus) n'a cessé de diminuer en raison des lourdes obligations qui en découlent en termes de contrôle et de suivi des cours de change. Une des conséquences est malheureusement que certains consommateurs ont des difficultés à trouver un crédit hypothécaire, alors qu'ils sont tout à fait solvables.



### Développements en matière de crédit hypothécaire

Également **consciente** de ces difficultés, la **Commission européenne** a, par l'intermédiaire de la Fédération hypothécaire européenne, posé une série de questions aux États membres afin de mieux cerner le problème et tenter d'y trouver une solution. L'UPC y a vu une opportunité de participer à la révision de l'article de la MCD concerné et a, en plus de compléter le questionnaire, élaboré une proposition d'adaptation de la définition.

*'Foreign currency loan' means a credit agreement where the credit is:*

- a) denominated in a currency other than that in which the consumer receives the income or holds the assets from which the credit is to be repaid; AND*
- b) denominated in a currency other than that of the Member State in which the consumer is resident.*

Avec cette proposition de définition, les consommateurs qui en ont besoin bénéficieront toujours de la protection contre le risque de change, ce qui était l'objectif initial de la directive, alors que ceux pour qui le risque de change est quasi inexistant auront de nouveau plus facilement accès au crédit. L'article proposé ne prévoit en effet plus de protection pour ceux qui n'en ont pas besoin.

La Fédération hypothécaire européenne a repris la proposition des prêteurs belges dans son intégralité et l'a transmise telle quelle à la Commission. La probabilité est donc élevée que l'UPC participe de cette manière à l'élaboration d'une définition plus réaliste du « prêt en monnaie étrangère ».

### Energy efficient Mortgages Action Plan (EeMAP)

L'initiative « **Energy efficient Mortgages Action Plan** » de la Fédération hypothécaire européenne a été présentée à la Commission européenne, laquelle souhaite inclure dans la MCD les dispositions qui permettront d'en assurer la mise en œuvre.

La Commission Crédit hypothécaire voit aussi dans cette initiative une occasion unique de plaider en faveur de l'instauration d'un numéro de référence unique pour un bien immobilier. Ce point sera suivi par la task force EeMAP.

Pour plus d'informations, nous vous renvoyons au chapitre 3, point 3.5.

### 5.8. Analyse d'impact du projet de réforme du Code civil

L'UPC a, par l'intermédiaire de Febelfin, suivi la **réforme du Code civil**, en particulier des livres « La preuve » et « Des biens ». Tout n'a pas été clarifié et le suivi devra être maintenu.

### 5.9. Proposition de loi suppression de l'élection de domicile

À la demande des membres, l'UPC a entrepris des démarches en vue d'adapter l'article 83 de la loi hypothécaire afin de supprimer l'obligation d'élection de domicile lorsque le créancier n'a pas de domicile dans l'arrondissement où les biens sont situés. Cette disposition a été introduite en 1913 à une époque où certains arrondissements contenaient plusieurs bureaux d'hypothèque, mais elle est aujourd'hui devenue totalement superflue compte tenu des moyens de transport actuels.

Avec l'appui de Fednot, l'UPC a tenté de faire inclure cette proposition dans le projet de loi dans le cadre de l'intégration des bureaux d'hypothèque au sein de l'Administration Sécurité juridique de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances et de la nouvelle répartition des organisations et compétences au sein de l'Administration de la Sécurité juridique.

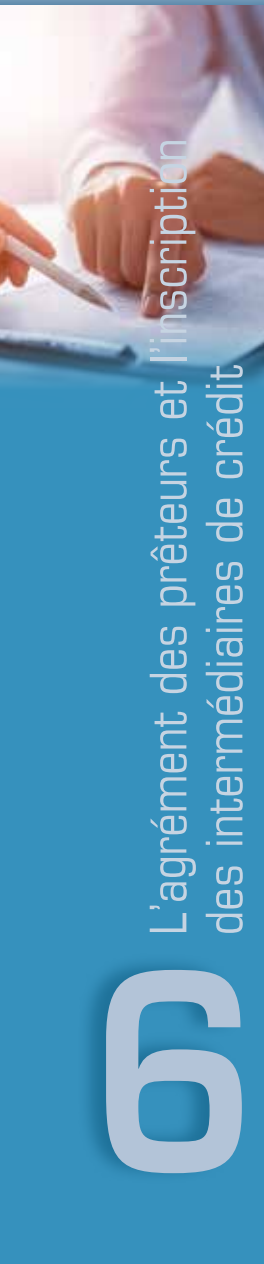


### Développements en matière de crédit hypothécaire

Comme certains points n'étaient pas encore totalement réglés sur le plan juridique et technique, cette modification n'a finalement pas pu être intégrée dans ce projet, mais devrait être reprise dans un projet/une proposition futur(e). Ceci n'est pas encore le cas où moment de la rédaction du rapport annuel.



## L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit



## 6. L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit

Au cours de l'année 2018, d'importantes discussions ont porté sur l'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit et, plus particulièrement, sur l'harmonisation des statuts d'intermédiaire de crédit, d'intermédiaire en (ré)assurances et d'intermédiaire en services bancaires et d'investissement. Ces modifications, ayant notamment trait à l'exigence d'expérience pratique, au recyclage et à la dispense de l'examen sur base du diplôme, sont coulées dans un projet de texte législatif (point 6.1.). Enfin, comme nous le verrons aux points 6.2. et 6.3., la loi du 30 juillet 2018 portant dispositions diverses en matière d'Economie, publiée au Moniteur Belge le 5 septembre 2018 et entrée en vigueur le 15 septembre 2018, a apporté d'importantes modifications pour le secteur du crédit.

### 6.1. Harmonisation des statuts d'intermédiaire de crédit, d'intermédiaire en (ré)assurances et d'intermédiaire en services bancaires et d'investissement

Comme indiqué dans notre rapport annuel de l'année précédente, le législateur avait l'intention de profiter de la transposition de l'Insurance Distribution Directive pour harmoniser les statuts d'intermédiaire de crédit, d'intermédiaire en (ré)assurance et d'intermédiaire en services bancaires et d'investissement. Le législateur devra finalement concrétiser cela dans des lois et arrêtés royaux. Au moment de la rédaction de ce rapport annuel, il n'y avait pas encore de textes définitifs. Néanmoins, les éléments suivants peuvent être signalés.

Concernant la possibilité d'**inscription collective**, celle-ci devrait être supprimée et remplacée par une inscription sur base d'un mandat donné par l'intermédiaire au principal. Ce point devrait encore être précisé par la FSMA.

Quant à l'exigence d'**expérience pratique**, celle-ci devrait désormais être également requise pour les personnes en contact avec le public (PCP) qui devraient pouvoir prouver qu'ils disposent d'une expérience pratique de 6 mois 'full-time' sous la responsabilité d'un responsable de la distribution (RD). L'expérience pratique acquise en tant que PCP en formation devrait compter comme expérience pratique valable.

Concernant le recyclage, les personnes responsables des activités d'intermédiation en crédit à la consommation et en crédit hypothécaire devraient désormais suivre, chacun en ce qui le concerne, minimum trois heures de recyclage chaque année – et non plus obtenir cinq points (= cinq heures) tous les deux ans – afin de maintenir leurs connaissances professionnelles à niveau et à jour. Ces heures de recyclage devraient nécessairement être acquises auprès d'un formateur agréé par la FSMA. En outre, les PCP seraient soumis à cette obligation de recyclage à raison de trois heures par an. Le recyclage des PCP resterait néanmoins sous l'entière responsabilité du prêteur ou de l'intermédiaire, ce qui signifie que les formations organisées pour le recyclage des PCP ne devraient pas être agréées par la FSMA.



### L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit

Enfin, une **dispense de l'examen sur base du diplôme** devrait être mise en place, à l'instar de ce qui est déjà prévu dans le cadre de l'intermédiation en (ré)assurances et en services bancaires et d'investissement. Seraient ainsi dispensées de l'examen les personnes détenant un diplôme de master (tous masters confondus) ou un diplôme équivalent, ainsi que les détenteurs d'un bac ou d'un diplôme équivalent à condition que ceux-ci contiennent onze crédits d'étude relatifs à la connaissance technique du crédit.

## 6.2. Agrément des prêteurs et approbation des modèles de contrat

Le 23 novembre 2018, le Conseil des Ministres a approuvé un projet de loi portant dispositions diverses en matière d'économie, qui contient un certain nombre de dispositions relatives à l'approbation des modèles de contrats de crédit concernant le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire par le SPF Economie.

### Approbation des nouveaux contrats (crédit à la consommation et crédit hypothécaire / prêteurs belges et étrangers)

- Le SPF Economie doit se prononcer sur les modèles de contrat dans un délai de quatre mois à dater du jour de la réception du dossier complet, et au plus tard dans les six mois de la réception de la demande d'approbation.
- Il est stipulé dans l'exposé des motifs qu'il s'agit d'un délai d'ordre, auxquels est susceptible de s'appliquer l'article 14, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

Si le SPF Economie ne répond pas dans ce délai, le prêteur peut mettre le SPF Economie en demeure.

### Approbation des contrats existants (prêteurs ayant bénéficié de la période transitoire)

#### Crédit consommation :

- Pour les prêteurs en crédit à la consommation qui ont obtenu leur agrément sur base de l'article 54, §§ 4 et 5, de la loi du 19 avril 2014 portant insertion du Livre VII "Services de paiement et de crédit" dans le Code de droit économique, et pour lesquels la preuve que les modèles de contrats de crédit en ce compris les tableaux d'amortissement avaient été soumis pour approbation au SPF Economie suffisait, le SPF Economie devrait se prononcer sur les modèles de contrat de crédit avant le 31 décembre 2018.
- Il s'agit d'un délai d'ordre. Si le SPF Economie ne répond pas dans le délai, le même principe vaut pour les nouveaux contrats.

#### Crédit hypothécaire :

- Les prêteurs doivent déposer leurs modèles de contrat pour le 31 mars 2019 au plus tard.
- Le SPF Economie a alors jusqu'au 31 décembre 2019 pour se prononcer sur les modèles de contrat.
- Il s'agit d'un délai d'ordre. Si le SPF Economie ne répond pas dans le délai, même principe que pour les nouveaux contrats.
- Important : les contrats devront également être adaptés sur base de l'avis de la Commission des clauses abusives (la publication a eu lieu à la mi-décembre. Pour plus de détails à ce propos, voir chapitre 5, point 5.3. relatif aux clauses abusives).





## L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit

### Modifications ultérieures des contrats (art. VII.160, §5)

- Le SPF Economie doit se prononcer sur les modifications aux contrats dans un délai de quatre mois à dater du jour de la réception du dossier complet, et au plus tard dans les six mois de la réception de la demande d'approbation.
- Si le SPF Economie ne répond pas dans les délais, même principe que pour l'approbation des modèles de contrat.
- Mais ici, un principe de continuité s'appliquera : dans l'attente de l'approbation, les modèles de contrats de crédit non modifiés peuvent continuer à être utilisés par les prêteurs de sorte que la continuité de leurs activités est assurée. Il en va de même en cas de décision de refus d'approbation des modifications envisagées.

Dans les derniers mois de l'année 2018, plusieurs prêteurs ont reçu un courrier du SPF Economie concernant **l'approbation de leurs modèles de contrats** qui considérait que, désormais, il ne pouvait y avoir que deux échanges de courriers possibles. Par conséquent, il subsiste dorénavant qu'une seule possibilité d'adaptation du modèle de contrat dans le chef du prêteur.

La crainte partagée des prêteurs avait trait au fait que nonobstant l'obtention de l'agrément définitif de prêteur de la part de la FSMA, il subsistait, dans leur chef, une obligation de faire le nécessaire pour que leurs modèles de contrat de crédit soient approuvés par le SPF Economie. En cas de refus par le SPF Economie des modèles de contrat de crédit soumis, les prêteurs s'exposent notamment à la sanction de radiation de leur agrément par la FSMA.

En octobre 2018, l'UPC a déjà eu l'occasion de se concerter avec le SPF Economie. Il en ressortait notamment que le SPF Economie ferait tout son possible pour approuver les modèles de contrats avant la fin de l'année. En outre, le SPF Economie a décidé à ce moment de limiter son analyse à des « points principaux » (notamment le TAEG, les frais à payer par le consommateur, assurances, frais liés au PAT etc.). Dans les faits, il subsiste des possibilités d'avoir plus d'échanges/discussions nonobstant le fait que le système d'un seul « aller-retour » est maintenu. Enfin, le SPF Economie a insisté sur le fait que l'objectif est de trouver un accord et n'est évidemment pas de retirer des agréments. Le SPF Economie partage l'opinion du secteur selon laquelle la suppression de l'agrément ne doit pas être la seule sanction. Il est pénible de devoir appliquer cette sanction immédiatement. Le SPF Economie est également favorable à d'autres sanctions moins radicales.

## 6.3. Loi du 30.07.2018 portant dispositions diverses en matière d'économie

La loi du 30 juillet 2018 portant dispositions diverses en matière d'Economie a été publiée au Moniteur Belge le 5 septembre 2018 et est entrée en vigueur le 15 septembre 2018. Les **modifications les plus importantes** pour le secteur du crédit en ce qui concerne l'intermédiation peuvent se résumer comme suit :

- Modification de la définition d' "**intermédiaire de crédit**" afin de l'aligner avec les définitions d'intermédiaire en assurances et d'intermédiaire en services bancaire et d'investissement.
- **Introduction** de la définition d' "**intermédiation en crédit**" (principalement pour tenir compte de l'activité des prêteurs d'octroyer des crédits sans passer par un intermédiaire. A ce propos, ces prêteurs, sous réserve du respect de certaines conditions énumérées, ne doivent pas obtenir une inscription en tant qu'intermédiaire de crédit auprès de la FSMA).
- Outre le respect des obligations légales et réglementaires (Livre VII du CDE), les prêteurs doivent s'organiser afin de respecter à tout moment leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.



### L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit

- Les prêteurs **qui exercent une activité d'intermédiation** et, à cet effet, désignent des responsables de la distribution (RD), doivent répondre de **l'aptitude et de l'honorabilité professionnelle de ces personnes** (à cet effet, ils conservent les documents prouvant que ces personnes remplissent ces conditions et les tiennent à la disposition de la FSMA).
- Les **agents liés (crédit hypothécaire et crédit à la consommation) et les sous-agents** doivent désormais faire l'objet d'une **assurance responsabilité civile professionnelle** pour couvrir leurs activités d'intermédiation en crédit (déjà le cas pour les **courtiers**). Ils ne sont donc **plus dispensés de cette obligation d'assurer leur responsabilité professionnelle**. Toutefois pour ces intermédiaires (agents liés et sous-agents), cette assurance peut être contractée par le prêteur ou l'intermédiaire pour lequel ils agissent.
- Afin de protéger les emprunteurs ayant contracté avec un prêteur dont l'agrément est radié ou révoqué, il est désormais prévu que les **prêteurs dont l'agrément a été radié ou révoqué restent soumis aux dispositions du Livre VII et aux arrêtés et règlements pris pour leur exécution, et ce jusqu'à l'extinction complète de leurs obligations** découlant dudit livre (à moins que la FSMA ne les en dispense pour certaines dispositions)<sup>1</sup>.
- Il est désormais prévu que les **infractions aux dispositions relatives à la publicité** sont punies d'une **sanction de niveau 2**. La **mauvaise foi** n'est ainsi **plus exigée pour sanctionner le non-respect de ces dispositions**.

### Responsabilité décennale des architectes et autres entrepreneurs

En outre, cette loi a supprimé l'obligation pour les prêteurs qui était prévue dans la loi du 31 mai 2017. Cette loi prévoyait, dans son article 12, §1, 5<sup>ème</sup> alinéa, l'obligation pour le prêteur de vérifier, lorsque le travail immobilier était financé au moyen d'un contrat de crédit visé par le Livre VII du Code de droit économique (donc crédit à la consommation ou crédit hypothécaire), que les architectes, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction intervenant sur le chantier respectent l'obligation d'assurance de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers.

Grâce aux interventions de l'UPC, cette **obligation a été abrogée** (pour plus de détails à ce propos, voir également le point 5.1. « Analyse d'impacts de la mise en œuvre de la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs »).

<sup>1</sup> Cette mesure de protection devrait également valoir pour les prêteurs qui ont bénéficié de la disposition transitoire de l'article 54, §4, de la loi du 19 avril 2014 et dont l'agrément provisoire aurait pris fin de plein droit – s'ils n'ont pas déposé leur demande d'agrément définitif pour le 30 avril 2017 – ou en cas de décision de refus d'agrément prise par la FSMA.



## Les organes de l'Union



## Les organes de l'Union

### 7.1. Le Conseil d'Administration

Président **Guy SCHELLINCK**, BEOBANK S.A.

Vice-Présidents **Joanna VAN BLADEL**, BELFIUS BANQUE S.A.  
**Gérald BOGAERT**, EUROPABANK S.A.

Trésorier **Veerle TIMMERMANS**, KBC BANK N.V.

Membres **Philippe D'HAEN**, CREDIBE S.A.  
**Céline MOTTE**, COFIDIS S.A.  
**Ellen SZAPINSZKY**, ING BELGIQUE S.A.  
**Bart VERVENNE**, ALPHA CREDIT S.A.

Ivan DEMUYNCK, BPOST BANQUE S.A.  
Jean Louis DE VALCK, CRELAN S.A.  
Thierry GOSSET, FIMASER S.A.  
Christophe HAMAL, BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.  
Leon ISEBAERT, ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS,  
Frank GOOSSENS, AXA BANK BELGIUM S.A.  
Stéphane STIERLI, PSA FINANCE BELUX S.A.  
Philippe VAN THEMSCHE, BNP PARIBAS FORTIS S.A.

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



### Les organes de l'Union



**Guy SCHELLINCK,**  
BEOBANK S.A.



**Gérald BOGAERT,**  
EUROPABANK S.A.



**Ivan DEMUYNCK,**  
BPOST BANQUE S.A



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



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



**Jean Louis DE VALCK,**  
CRELAN S.A.



**Veerle TIMMERMANS,**  
KBC BANK N.V.



**Céline MOTTE,**  
COFIDIS S.A.



**Thierry GOSSET,**  
FIMASER S.A.



**Ellen SZAPINSZKY,**  
ING BELGIQUE S.A.



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



**Christophe HAMAL,**  
BUY WAY PERSONAL  
FINANCE S.A.



**Leon ISEBAERT**, ATRADIUS  
CREDITO Y CAUCION S.A.  
DE SEGUROS Y  
REASEGUROS



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



**Frank GOOSSENS**,  
AXA BANK BELGIUM S.A.



**Philippe VAN THEMSCHE**,  
BNP PARIBAS FORTIS S.A

## 7.2. Secrétariat



**Ivo VAN BULCK**,  
Secretary General  
UPC-BVK,  
Director Commercial  
Banking FEBELFIN  
vb@febelfin.be



**Cindy LAHDOU**,  
Junior Counsel  
cl@febelfin.be



**Christa VANHOUTTE**,  
Assistant  
cv@febelfin.be



**Frans MEEL**,  
Senior Counsel  
fm@febelfin.be



**Astrid MOENECLAËY**,  
Counsel Retail & Corporate  
Credit  
am@febelfin.be



Les organes de l'Union

### 7.3. Les commissions techniques

#### COMMISSION JURIDIQUE CREDIT A LA CONSOMMATION

**Président :** A. SENEAL (CRELAN)

**Secrétariat :** CINDY LAHDOU

#### COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIERES ET ECONOMIQUES

**Président :** M. J.L. DE VALCK (CRELAN)

**Vice-Président :** Mme E. MINJAUW (BNP PARIBAS FORTIS)

**Secrétariat :** FRANS MEEL

#### COMMISSION JURIDIQUE CRÉDIT HYPOTHECAIRE

**Président :** M. Ph. D'HAEN (CREDIBE)

**Vice-Président :** M. E. VAN DEN BROECK (BPOST BANQUE)

**Secrétariat :** ASTRID MOENECLAËY

#### COMMISSION FINANCEMENT AUTOMOBILE

**Président :** M. S. STIERLI (PSA FINANCE BELUX)

**Secrétariat :** FRANS MEEL

#### COMMISSION INTERMEDIAIRES

**Président :** M. J. VERLAET (ALPHA CREDIT)

**Secrétariat :** FRANS MEEL



## 7.4. Liste des membres au 31 décembre 2018

AG INSURANCE S.A.	FCE BANK plc
ALLIANZ BENELUX S.A.	FEDERALE ASSURANCE S.C.
ALPHA CREDIT S.A.	FIMASER S.A.
ARGENTA BANQUE D'EPARGNE S.A.	FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE S.C.R.L.
ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS	FONDS DU LOGEMENT WALLON S.C.
AXA BANK BELGIUM S.A.	ING BELGIQUE S.A.
BANK J.VAN BREDA & Co N.V.	KBC BANK N.V.
BANQUE CPH S.C.R.L.	KEYTRADE BANK S.A.
BANQUE DEGROOF PETERCAM S.A.	L'ENTRAIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.
BANQUE NAGELMACKERS S.A.	MOZZENO S.A.
BELFIUS BANQUE S.A.	NN INSURANCE BELGIUM S.A.
BEOBANK S.A.	ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ N.V.
BINCKBANK N.V.	OPEL FINANCE S.C.R.L.
BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM N.V.	PATRONALE LIFE S.A.
BNP PARIBAS FORTIS S.A.	PSA FINANCE BELUX S.A.
BPOST BANQUE S.A.	PUILAETCO DEWAAY Private Bankers S.A.
BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.	P&V ASSURANCES S.C.
CBC BANQUE S.A.	RECORD CREDITS S.A.
CENTRALE KREDIETVERLENING N.V.	SAINT-BRICE S.A.
COFIDIS S.A.	SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX B.V.
CREAFIN N.V.	SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL S.A.
CREDIBE S.A.	TELENET FINANCE S.P.R.L.
CREDIMO N.V.	VDK SPAARBANK N.V.
CRELAN S.A.	VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN
DELEN PRIVATE BANK S.A.	VOLKSWAGEN D'IETEREN FINANCE N.V.
DHB BANK N.V.	
EB-LEASE N.V.	
ELANTIS S.A.	<b>Entreprises associées :</b>
EULER HERMES EUROPE S.A.	EOS AREMAS BELGIUM S.A.
EUROPABANK S.A.	HOIST FINANCE AB



# Principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable



*Le crédit permet à l'emprunteur d'acquérir des biens et services ou de réaliser des investissements, et de contribuer ainsi au développement économique et à la prospérité.*

*Les membres de l'UPC opèrent dans un cadre réglementaire strict : un grand nombre d'aspects sensibles relatifs à l'octroi de crédit aux particuliers, comme la prévention du surendettement, la protection de la vie privée, une tarification correcte, une concurrence honnête et une communication et une publicité sans équivoque, sont traités en détail dans la législation relative à l'octroi de crédit aux consommateurs.*

*Au-delà de notre obligation de respecter la législation relative au crédit à la consommation et au crédit hypothécaire, nous, MEMBRES DE L'UPC, tenons à préserver nos clients et nous-mêmes des pratiques inappropriées en matière de crédit, et nous engageons, dans cette optique, à respecter strictement les obligations suivantes :*

- *informer nos clients,*
- *nous soucier de nos clients,*
- *évaluer la solvabilité de nos clients,*
- *prévenir les problèmes de paiement en matière de prêts et assurer un suivi en cas de survenance de tels problèmes,*

*afin d'être un partenaire fiable,*

- *qui fait preuve de compétence professionnelle,*
- *qui utilise des normes strictes en matière de transparence et d'intégrité, et*
- *qui traite les questions et les plaintes des clients avec toute l'attention nécessaire.*

*Ces différents aspects ont été résumés en 10 principes de l'octroi de crédit responsable.*

# 10 principes de l'octroi de crédit responsable

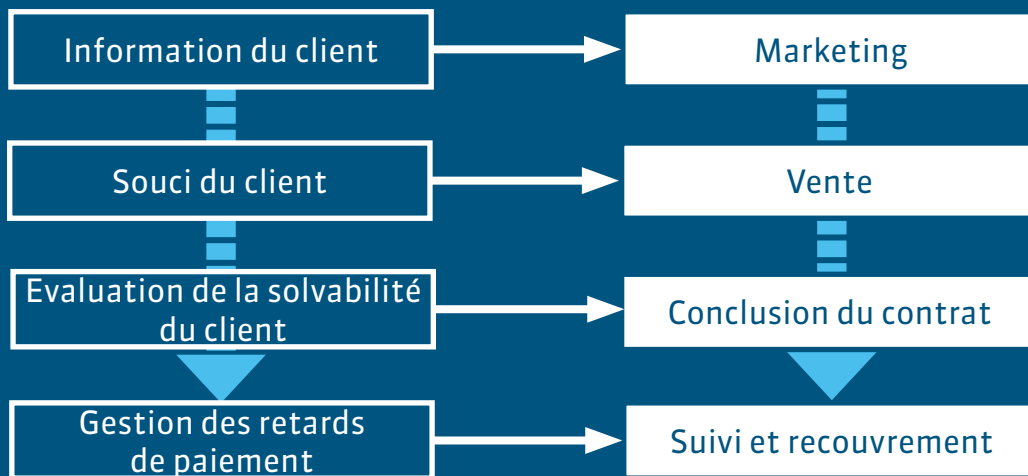
« L'octroi de crédit responsable » est une notion plus large que le simple respect de la législation relative à l'octroi de crédit aux consommateurs. Elle couvre également l'application stricte de règles de conduite destinées à protéger le client et les membres de l'UPC durant tout le cycle de vie du crédit hypothécaire, du crédit à la consommation ou de la carte de crédit.

Ces règles de conduite se répartissent en 4 catégories qui renvoient à l'obligation de

- Obligation d'informer le client
  1. transparence
  2. tarification correcte
- Obligation de se soucier du client
  3. service au client
  4. confidentialité
  5. satisfaction de la clientèle
- Obligation d'évaluer la solvabilité du client
  6. gestion du cycle de crédit
  7. collecte de données

- 8. appréciation du risque de crédit
- Obligation de prévenir et d'assurer le suivi des problèmes de paiement
- 9. prévention du risque
- 10. accompagnement de dettes

Le schéma ci-après donne un aperçu de ces 4 obligations et de leur positionnement dans le temps par rapport aux principales étapes du cycle de vie d'un crédit hypothécaire, d'un crédit à la consommation ou d'une carte de crédit :



*Ces 4 obligations sont commentées plus en détail ci-après.*

# Code de conduite relatif à l'octroi de crédit responsable

L'octroi de crédit responsable peut se définir comme suit :

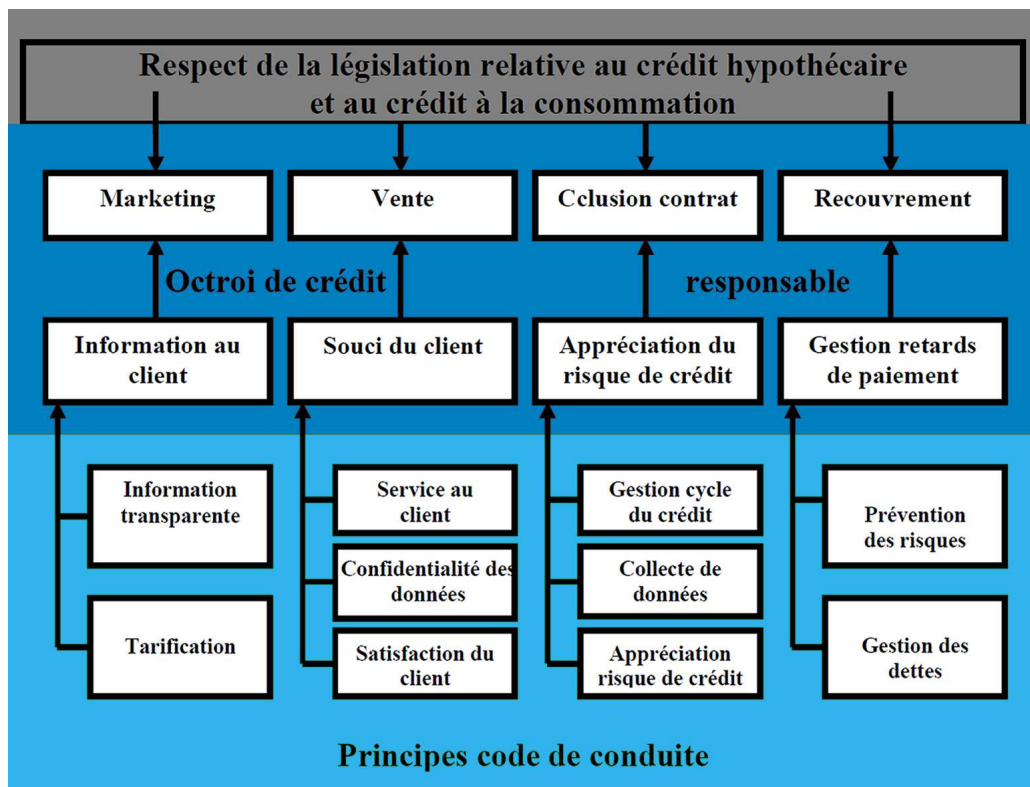
En accordant des crédits de manière responsable, Nous, les membres de L'UPC prenons les mesures nécessaires, suffisantes, pertinentes et raisonnables au sein de notre organisation afin de respecter dans le cadre de l'octroi de crédit nos obligations:

- d'informer nos clients,
- de nous soucier de nos clients,
- d'évaluer correctement la solvabilité de nos clients et le risque du crédit pour le prêteur,
- de prévenir les problèmes de paiement et de suivre respectueux les droits du client en cas de survenance de tels problèmes.

Pour être un partenaire fiable, nous, les membres de l'UPC

- faisons preuve de compétence professionnelle, de transparence et d'intégrité
- nous abstenons de pratique inappropriée
- traitons les questions et les plaintes des clients avec toute l'attention et la diligence nécessaire.

Les normes pour contracter et accorder un crédit à la consommation et un crédit hypothécaire de manière responsable sont basées sur 10 principes exposés ci-après, s'ajoutant aux mesures qui visent à garantir que la réglementation sera respectée. Les 10 principes de l'octroi de crédit responsable sont repris dans le tableau ci-après et commentés ensuite plus en détail.



# 10 principes de l'octroi de crédit responsable

# Obligation d'informer le client

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: transparence

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

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



## **Principe 2: tarification correcte**

*Comment communiquons-nous sur des prix sans équivoque ?*

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

# Obligation de se soucier du client

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

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

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

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

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

- Nous nous conformons à une politique de crédit prédéfinie qui couvre tous les aspects du cycle de crédit :
  - acceptation du client;

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

### **Principe 7: collecte de données**

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

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

## **Principe 8: appréciation du risque de crédit**

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

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

# Obligation de prévenir et d'assurer le suivi des problèmes de paiement

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.

# Législation relative au crédit aux particuliers

Les MEMBRES DE L'UPC opèrent dans un cadre réglementaire strict. Le respect de la législation relative au crédit à la consommation et au crédit hypothécaire est bien entendu la condition sine qua non d'un octroi de crédit responsable.

D'une manière générale, la loi règle les aspects suivants soit pour le crédit à la consommation, soit pour le crédit hypothécaire, soit pour les deux types de crédits:

- les dispositions et conditions relatives aux produits et services financiers,
- les informations précontractuelles et contractuelles qui doivent être fournies à l'emprunteur,
- le droit de résilier le contrat,
- les durées maximales,
- le taux d'intérêt maximum légal (taux annuel effectif global),
- le remboursement anticipé,
- l'utilisation de fichiers contenant des données relatives au crédit (introduction, consultation, ...),

- le surendettement (prévention, conditions de remboursement),
- l'accès aux données relatives aux revenus,
- les exigences professionnelles pour les prêteurs,
- la confidentialité, la protection de la vie privée,
- la règle « Connaissez votre client » et la réglementation anti-blanchiment.



# Données de contacts

## **Union Professionnelle du Crédit**

Rue d'Arlon 82  
B-1040 Bruxelles

T: +32 (0)2 507 68 11

F: +32 (0)2 507 69 92

E: [upc-bvk@febelfin.be](mailto:upc-bvk@febelfin.be)

W: [www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)



*Editeur responsable:* Ivo Van Bulck, rue d'Arlon 82 - 1040 Bruxelles



**Peur que des circonstances  
imprévues ne viennent  
peser trop lourd sur votre  
charge financière mensuelle ?**

**[www.febelfin.be](http://www.febelfin.be)**

**Parlez-en avec votre banquier**

## **Discutez avec votre banquier avant qu'il ne soit trop tard !**

Contactez votre banquier ou surfez sur **[www.febelfin.be](http://www.febelfin.be)** ou **[www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)**, où vous trouverez les coordonnées complètes des services concernés des différents banques/prêteurs.

Pour plus d'informations, nous vous renvoyons au code de conduite qui énumère les principes régissant la conclusion et l'octroi responsables de crédits : [www.febelfin.be](http://www.febelfin.be)

Enfin, soulignons que la Région wallonne et la Région flamande proposent une assurance contre la perte de revenus. Cette assurance est soumise à certaines conditions. Vous trouverez de plus amples informations sur [www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)



Contactez votre banquier



accident  
DIVORCE  
maladie  
décès du partenaire  
LICENCIEMENT  
*fermeture d'entreprise*



## Peur que votre charge mensuelle ne pèse trop lourd ?

Peur que votre charge financière ne pèse trop lourd après un licenciement ou suite à des circonstances imprévues ?

Si votre entreprise ferme ses portes et que vous perdez votre emploi, ou dans d'autres circonstances imprévues (par ex. une maladie de longue durée), votre capacité financière va diminuer. Vos crédits hypothécaires et autres vont soudain peser beaucoup plus lourd sur votre budget.

### C'est le moment d'agir !

Parlez-en avec votre banquier. Ensemble et dans un esprit de compréhension mutuelle, vous rechercherez une solution pour réduire votre charge financière mensuelle.

Dans le présent dépliant, vous trouverez de plus amples informations sur les mesures concrètes qui peuvent être envisagées.

Dans certains cas, comme pour le crédit à la consommation, les possibilités sont plutôt (légalement) limitées. Pour le crédit hypothécaire, elles sont plus larges.

Voici quelques-unes des mesures possibles pour le crédit hypothécaire.

## Quelles sont les possibilités pour mon crédit hypothécaire ?

### Report du paiement du capital

Un remboursement mensuel se compose d'une partie de capital et d'une partie d'intérêts. Pour réduire le montant mensuel, l'on peut vérifier si un report temporaire du remboursement du capital est possible.

Le report des intérêts n'est pas possible.

### Prolongation de la durée de votre crédit hypothécaire

Peut-être est-il intéressant pour vous, en tant que client, de prolonger la durée de votre crédit. Le remboursement actuel du capital sera alors étalé dans le temps, ce qui réduira bien entendu votre charge mensuelle.

### Remboursement (partiel) anticipé

Si vos moyens financiers vous le permettent, vous pouvez toujours envisager un remboursement (partiel) anticipé de votre crédit hypothécaire, ce qui fera baisser la charge mensuelle ou la ramènera à zéro.

## Bonne gestion de votre budget et planification financière

Si vous le souhaitez, nous pouvons vous proposer un accompagnement financier en vue d'une bonne gestion budgétaire.

Nous examinerons alors votre budget ensemble en tenant compte de votre nouvelle situation et des possibilités de mise au point d'une planification financière.

Nous examinerons avec vous en détail quelles possibilités pourraient être intéressantes. Les calculs nécessaires seront effectués et discutés dans le détail avec vous.

Dans ce cadre, nous vous informerons également des possibles conséquences financières et des implications légales d'une éventuelle adaptation de la charge mensuelle.

Sachez que, dans certains cas, le report de paiement est assimilé par la loi à un retard de paiement, ce qui entraîne une notification à la Banque Nationale de Belgique.