

Rapport annuel 2023



Union Professionnelle
du Crédit

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



Table des matières



1. Mot du Président du Conseil d'Administration

4



2. L'Union Professionnelle du Crédit	9
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	16
2.6.1. Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable	16
2.6.2. Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie	16
2.6.3. Code de conduite Private Lease	18

Table des matières



3. L'évolution du marché du crédit aux particuliers	19
3.1. Crédit aux particuliers	22
3.1.1. Aperçu de la situation	22
3.1.2. Evolution du marché du crédit aux particuliers ces dix dernières années	27
3.2. Crédit à la consommation	28
3.2.1. Les opérations à tempérament	28
3.2.2. Les ouvertures de crédit	31
3.3. Le crédit à la consommation : moteur de l'économie	35
3.4. Le marché du crédit hypothécaire	38
3.4.1. Evolution de l'activité de crédit	38
3.4.2. Montants moyens	43
3.4.3. Ventilation de la production selon l'affectation	46
3.4.4. Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt	51
3.5. La contribution du secteur du crédit à la réalisation des objectifs climatiques	55



4. Les organes de l'Union	58
4.1. Le Conseil d'Administration	59
4.2. Le secrétariat	61
4.3. Les commissions techniques	62
4.4. Liste des membres au 31 décembre 2023	63



1

Mot du Président
du Conseil d'Administration

Mesdames et Messieurs,

Après la période 2020 - 2021, où la pandémie a prédominé, après 2022, marquée par le début de la guerre en Ukraine, suivie de la crise énergétique qui en a découlé, tout le monde espérait un retour à la normale pour 2023. Cependant, la guerre en Ukraine ne semble pas près de se terminer et d'autres conflits pèsent également sur la confiance des consommateurs.

Compte tenu des taux d'inflation élevés de plus de 10 % et de la faiblesse de l'économie européenne, la BCE a également relevé systématiquement ses taux d'intérêt fin 2022 et en 2023. Cela a mis fin aux taux hypothécaires, historiquement très bas, de 1 % ou moins.

Le cocktail d'une confiance érodée des consommateurs, de la hausse des taux d'inflation, rendant la construction et la rénovation plus coûteuses, des coûts énergétiques augmentés, ainsi que du renchérissement des taux des crédits fait de l'année 2023 probablement l'une des années les plus médiocres jamais enregistrées en termes d'octroi de crédit.

En ce qui concerne les **crédits hypothécaires**, le troisième trimestre 2023 a enregistré le plus faible nombre de demandes de crédits depuis 10 ans. En termes de nombre de prêts accordés, le troisième trimestre a même été le plus mauvais depuis 20 ans. Au total, 180.000 crédits hypothécaires auront, selon nos estimations, été accordés en 2023, soit 30 % de moins que l'année précédente. Ce sont les crédits à l'achat et à la construction, ainsi que les

crédits à la rénovation qui ont été les plus touchés. Pour la construction, la baisse a même dépassé les 40 % au cours de certains trimestres.

Quoi qu'il en soit, l'octroi de crédits continuera à jouer un rôle majeur dans le **financement de la transition énergétique**. Cependant, il est urgent de passer à la vitesse supérieure dans ce domaine. **Il est « moins cinq »** si nous voulons encore atteindre les objectifs de Paris et de Kyoto. Le secteur du crédit est d'ores et déjà prêt à jouer pleinement son rôle sociétal. L'UPC-Febelfin estime à plus de 400 milliards d'euros le montant total du financement nécessaire à la rénovation énergétique du parc immobilier privé existant en Belgique. Cette somme colossale sera donc nécessaire d'ici 2050 si l'on veut atteindre les objectifs proposés. Les membres de notre association soutiendront au maximum ce financement. Cependant, les calculs nous ont montré qu'une partie de la population, estimée à environ **25 %, ne dispose pas d'une capacité de remboursement suffisante** pour contracter un crédit, et pas davantage d'une épargne suffisante pour payer (une partie de) la rénovation énergétique. Pour ce groupe, le gouvernement devra proposer et développer d'autres options. Les prêteurs sociaux peuvent jouer un rôle crucial à cet égard.

Le secteur du crédit s'est engagé depuis de nombreuses années à contribuer à la réalisation des objectifs énergétiques imposés aux niveaux européen, national et régional, qui requièrent des améliorations significatives de l'efficacité énergétique



MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

des logements privés. Depuis le début, l'UPC a activement contribué au développement de l'Initiative **Energy Efficient Mortgages Initiative (EEMI)** et au **Energy Efficient Mortgage Label (EEML)**, une initiative de la Fédération hypothécaire européenne (European Mortgage Federation (EMF)), qui bénéficie du soutien total de la Commission européenne. L'objectif de cette initiative est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments grâce à des incitants liés aux crédits hypothécaires, en fonction bien sûr de la politique commerciale de chaque prêteur.

En 2023, l'UPC a travaillé avec ses membres pour mettre au point une **définition d'un crédit hypothécaire « écoénergétique »**. Les membres disposeront ainsi d'une base pour rapporter (à partir de 2024) à la Banque nationale quelle proportion de crédits hypothécaires contribue à la transition énergétique pour atteindre les objectifs ambitieux de Paris 2030 et 2050. En effet, d'un point de vue macroprudentiel, la **Banque Nationale de Belgique** attache également une importance croissante à l'efficacité énergétique des logements pris en garantie.

Par ailleurs, le tandem UPC-Febelfin a remporté un **projet européen** (avec le soutien financier y associé) dans le cadre du programme LIFE Clean Energy Transition de la Commission européenne, qui vise une Europe neutre en carbone.

Concrètement, le **projet Life BE FREE** (Life Belgian Financing Roundtables on Energy Efficiency) repose sur un consortium de six partenaires dont l'UPC-FEBELFIN, le secteur de la construction via Embuild et l'Association flamande des villes et communes (VVSG). L'UPC est la partie coordinatrice et le

« premier de cordée » derrière ce projet. Le projet Life BE FREE a été officiellement lancé le 1^{er} octobre 2023 pour une période de 3 ans.

Le vaste réseau de partenaires nous permettra de **nouer le dialogue** nécessaire avec un large éventail de parties prenantes : les pouvoirs publics, le secteur financier, l'industrie et le secteur des PME, les entreprises de construction, les propriétaires, les associations des copropriétaires (ACP) et les organisations de consommateurs et de citoyens.

En ce qui concerne la manière dont l'évaluation de l'efficacité énergétique devrait pouvoir être réalisée, le **certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB)** est **l'élément clé** qui permet au secteur de déterminer de manière objective et précise l'efficacité énergétique du logement et les éventuels investissements nécessaires pour atteindre les objectifs énergétiques fixés. Sur la base de ces éléments, le (futur) client peut être informé de manière optimale des travaux à effectuer et de leur financement éventuel. **L'accès direct aux bases de données PEB** dans les différentes régions est donc crucial pour donner au secteur du crédit un accès automatique et sécurisé aux informations les plus récentes dans ce domaine, sans risque de fraude ou d'erreurs manuelles. Nous continuons à travailler dans ce sens dans les trois régions. Le secteur reste optimiste quant au résultat.

L'utilisation d'un **crédit à la consommation** dans la lutte contre le réchauffement climatique mérite également toute notre attention. En effet, de nombreux travaux de rénovation énergétique aux habitations sont déjà en ce moment réalisés par le biais d'un **crédit à la consommation**. L'année dernière,



le nombre de **crédits à la consommation « verts »** à des fins écoénergétiques s'est par conséquent stabilisé à un niveau élevé, malgré l'augmentation des taux d'intérêt. Dans un avenir proche, ce type de crédit deviendra de plus en plus important, y compris dans le cadre du soutien à la transition de notre parc automobile vers des **véhicules hybrides et électriques**.

Il est clair que le crédit à la consommation joue un rôle crucial dans notre avenir collectif. Ces crédits permettent de financer des besoins essentiels dans le cadre de la transition que connaît la société. Pour réussir cette transition, il faut reconnaître la demande et le besoin accrus de crédit à la consommation et en améliorer l'image. L'UPC et ses membres, soutenus par des partenaires tels que Embuild, Febiac, Agoria, Traxio et Unizo, ont dès lors lancé une **campagne médiatique** à l'automne. En témoignage déjà concrètement le site web www.CreditConsoPourDemain.be.

Le financement des rénovations écoénergétiques via un crédit à la consommation aurait pu être plus important encore, car, le 6 mai 2022, la **Cour de Cassation** a placé l'application de **l'art. VII. 91 du Code de droit économique** dans une perspective différente.

Comme évoqué dans le précédent rapport annuel, l'arrêt a comme conséquence que lorsque le contrat de crédit mentionne le bien financé ou le service à financer et que l'achat de ce bien ou service à

prester s'accompagne du paiement d'un ou plusieurs acomptes, le prêteur, d'une part, court quasi systématiquement le risque d'être condamné au non-remboursement, par l'emprunteur, du montant du crédit mis à disposition du consommateur (et non du fournisseur ou prestataire de services), en cas de livraison non conforme ou de faillite du fournisseur, par ex. de panneaux solaires (comme dans le cas d'espèce de l'arrêt). D'autre part, il est compréhensible que le vendeur (ou le prestataire de services) demande un ou plusieurs acomptes avant la livraison, et cela est même économiquement justifiable lorsque les biens (ou services) vendus ont une certaine valeur, lorsque les matériaux (ou une partie d'entre eux) doivent être achetés par le vendeur ou le prestataire de services lui-même (par ex. des panneaux solaires) ou lorsque les biens doivent être fabriqués sur mesure (par ex. des fenêtres, une cuisine, etc.).

Ainsi, on peut **se retrouver dans une situation d'impasse** où le fournisseur ne souhaite pas livrer si aucun acompte n'est payé et où le prêteur ne veut pas transférer le montant du crédit (au consommateur) tant qu'il n'a pas la confirmation que le bien financé a été livré (ou que le service financé a été exécuté). Il va de soi que cette situation peut se retourner contre le consommateur car cela risque de rendre plus difficile l'obtention d'un financement. Il n'est pas non plus exclu que certains vendeurs ou fournisseurs soient évincés ainsi du marché parce que le prêteur ne veut plus prendre de risque à leur égard.



MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Alors que pour un contrat de crédit lié, il est logique que le prêteur (en vertu de l'unité commerciale qui existe entre le contrat de crédit et d'achat) assume une responsabilité conjointe en cas de problème lors de la livraison, cette logique n'existe pas pour un contrat de crédit non lié. En effet, dans ce dernier cas, le prêteur n'a aucun lien avec le vendeur ou le prestataire de services (absence d'unité commerciale) qui a été choisi par le consommateur de son propre chef et sous sa propre responsabilité. Le fait de rendre le prêteur coresponsable du choix du fournisseur par le consommateur si le bien n'a pas été livré par la suite ou si le service n'a pas été exécuté va également à l'encontre du principe de la relativité des contrats. **Nous demandons donc aux autorités fédérales de modifier cet article, d'origine purement belge, qui ne figure pas dans la Consumer Credit Directive (CCD).** Dans le cadre de la transposition de la Directive européenne sur le crédit à la consommation, pour le 9 novembre 2025 au plus tard, cet article pourra être examiné.

En dépit des crises successives et des difficultés de paiement allant de pair pour certains emprunteurs, les **chiffres de la Centrale des crédits aux particuliers (CCP)** montrent que, bien que les nouveaux défauts de paiement aient légèrement augmenté ces derniers mois, le nombre de **défauts de paiement** actuels **reste à un niveau historiquement bas**. Cela prouve une fois de plus que notre secteur prête de manière professionnelle et responsable depuis des années, jetant ainsi les bases d'un marché du crédit sain. Même en des temps plus difficiles.

L'UPC a toujours déploré que le report du paiement du capital d'un crédit à la consommation, dans les cas où le consommateur éprouve des difficultés de paiement temporaires, ne soit tout simplement pas encore légalement possible. Cependant, la Directive sur le crédit à la consommation, récemment décidée par l'Europe, prévoit désormais la possibilité d'un **report temporaire du remboursement du capital** dans certaines circonstances. Nous examinerons en concertation avec le Gouvernement la manière dont cette disposition peut être mise en œuvre dans le livre VII du Code de droit économique (CDE).

Enfin, il convient de souligner que 2024 sera l'année de l'intégration de la **Centrale des Crédits aux particuliers** dans la **plateforme Becris**. Dès le début de l'année 2024, les nouveaux crédits et les mises à jour devront être déclarés à la fois dans l'actuelle CCP et dans Becris. À partir du 1^{er} mai 2024, la CCP actuelle cessera d'exister et la consultation officielle de la CCP devra se faire par l'intermédiaire de Becris. Cette transition vers Becris a été préparée de manière intensive par l'UPC et ses membres en 2023, en vue d'une consultation aisée des données dans cette nouvelle centrale par les membres.

En 2024 également, l'UPC et nos membres **continueront à jouer leur rôle sociétal**. Comme décrit plus haut, le crédit aura un rôle essentiel à jouer dans la réussite de la transition énergétique. Nous appelons les différentes autorités à fournir le contexte réglementaire nécessaire à la réalisation de ces défis sociétaux communs.

Bart Vervenne,
Président du Conseil d'Administration



2

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. Le statut de l'UPC a été transformé en ASBL agréée comme union professionnelle le 31.01.2020.

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^{er} 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 Retail 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 50 membres de l'UPC (au 31 décembre 2023) couvrent plus de 95 % du marché belge du crédit à la consommation et quelque 90 % du marché belge du crédit hypothécaire.

Les institutions financières affiliées à l'UPC sont :

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

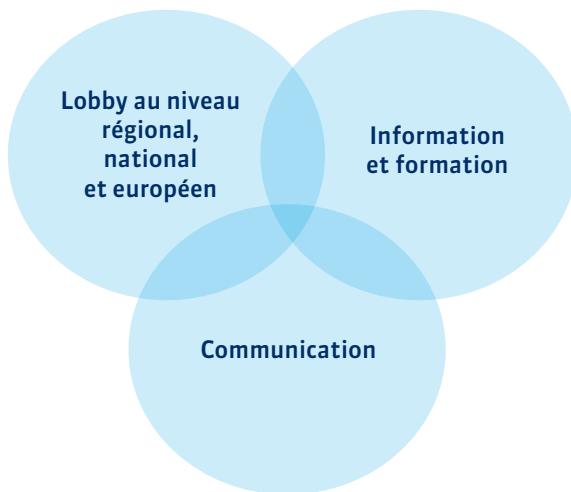


2.4. L'évolution du membership

- FCA BANK S.p.A. a modifié sa dénomination en CA AUTO BANK S.p.A.
- PSA FINANCE BELUX S.A. a modifié sa dénomination en STELLANTIS FINANCIAL SERVICES BELUX 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 des dispositions légales et réglementaires, l'actualité, statistiques détaillées et études externes

COMMENT ?

**Flashes UPC
Site internet
Commissions techniques
Journées d'étude & Workshops**



L'UNION PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT

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 2023, 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, l'intégration de la CCP dans la plate-forme BECRIS de la BNB, l'assurance logement garanti gratuite (Flandre), le crédit à la rénovation flamand avec subvention-intérêt, la réglementation de la présentation à la formalité de l'enregistrement et à la publicité hypothécaire d'actes de certains fonctionnaires instrumentant, les frais de notaire et le calcul du TAEG, les contributions aux frais de fonctionnement de la FSMA, la loi modifiant le Code Judiciaire en ce qui concerne les biens insaisissables, le double abattement fiscal en Wallonie pour les crédits hypothécaires, 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.

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 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.



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) 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, 6 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 Sustainable Loans, 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

L'UPC a organisé en 2023 une session d'information au sujet du Registre central des Règlements collectifs de dettes (JustRestart) ainsi qu'une session d'information sur le Wijkrenovatie-tool (en Flandre).



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, 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'Ombudsfin** (www.ombudsfin.be).

Les Représentations:

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 Ombudsfin

Commission consultative spéciale Consommation du Conseil Central de l'Economie

Groupes de travail ad hoc



Stakeholders:

Professions connexes

- Fédération du Notariat
- Chambre nationale des 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
- ...

Organisations de consommateurs

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.

Site internet

Communiqués de presse

Conférences de presse

Commentaires
(radio, TV, Journaux)



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 Charleroi 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 déjà 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.



2.6.3. Code de conduite Private Lease

L'UPC et Renta ont élaboré un code de conduite Private Lease (<https://www.upc-bvk.be/fr/upc-bvk/codes-of-conduct>). Ces deux organisations professionnelles ont ensemble pris cette initiative parce qu'il n'existait pas de règle officielle lorsque un consommateur louait une voiture à long terme. On estime que quelques dizaines de milliers de belges ont choisi de louer une voiture à titre privé. Depuis le 1^{er} octobre 2019, ils

reçoivent des informations plus claires de la part de la société de leasing. L'une de ces règles de base concerne la communication du montant mensuel fixe qu'il faut payer pour louer une voiture. Une autre règle de base se focalise sur la définition du concept private lease. Lorsque vous louez un véhicule, vous savez désormais que certains éléments sont au minimum compris dans le montant mensuel. Le résultat ? Il devient plus facile de comparer les offres des différentes sociétés de leasing.

Veillez à ce que les pièces de votre puzzle financier s'emboîtent bien

même dans des circonstances imprévues





3

L'évolution
du marché du crédit
aux particuliers



Aperçu des données statistiques en un clin d'œil



50
membres

→ **95 %** du marché du crédit à la consommation
→ **90 %** du marché du crédit hypothécaire

Retail Credit en Belgique (données septembre 2023)

→ Encours de **10,2** millions contracts aux particuliers
→ **±63,3 %** de la population majeure compte au moins un crédit à la consommation ou hypothécaire



membre de



242 membres
52.000 emplois directs



5

associations constitutives



BLV ABL
belgian leasing association



Crédit à la consommation (données membres UPC juin 2023)

→ Opérations à tempérament : Encours de **22,8** milliards EUR
→ Ouvertures de crédit : Encours de **4,2** milliards EUR



Crédit hypothécaire (données membres UPC octobre 2023)

→ Encours : **277** milliards EUR



Nouveaux crédits à la consommation selon l'affectation (jusqu'à septembre 2023)



	86.500	(véhicules neufs)
	97.000	(véhicules d'occasion)
	40.000	(immo (= surtout rénovation))
	42.000	(investissements visant des économies d'énergie)
	114.500	(autres achats (électroménager, meubles, ...))
	150.000	(prêts à tempérament sans buts spécifiques)

Total 530.000

Nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation (jusqu'à septembre 2023)



	nombre	montant (x1.000.000 EUR)	
	77.912	14.980	(achat)
	15.144	3.173	(construction)
	25.448	1.695	(rénovation)
	7.038	1.361	(achat + rénovation)
	5.899	543	(autre but immobilier)
	5.272	661	(refinancements externes)

Total 136.713 22.413

Total 131.441 21.752
(hors refinancements)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Aperçu des données macroéconomiques en un clin d'œil

Indice de la production industrielle – construction de bâtiments & promotion immobilière

09/2022 → 09/2023
108,3 → 100,2

Période de base : 2015 = 100

Emploi total
2022 > 2023
+ 1,1%

Indice de la production industrielle – biens de consommation

09/2022 → 09/2023
228,7 → 153,8

Période de base : 2015 = 100

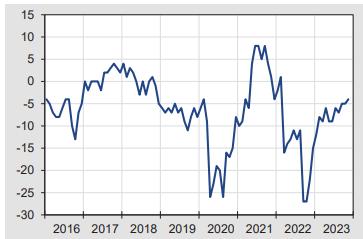
Indice des prix à la consommation harmonisé
2022 > 2023
+ 1,9%

Indicateurs économiques pour la Belgique au 12/2023

(prévisions BNB)

PIB
2022 > 2023
+ 1,4%

Indicateur de confiance des consommateurs



Taux de chômage harmonisé

2022 → 2023
5,6% → 5,8%

Dettes publiques consolidées en % du PIB

2022 → 2023
104,3% → 104,7%



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.1. Crédit aux particuliers

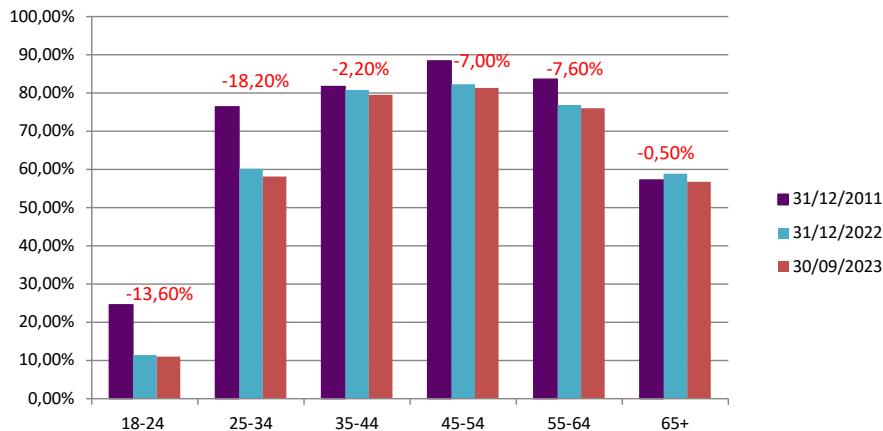
3.1.1. Aperçu de la situation

Fin septembre 2023, on dénombrait dans notre pays un encours d'environ **10,24 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 6 % par rapport à fin 2019, soit juste avant le début de la pandémie Covid 19. Environ **63,3 % de la population majeure compte au moins un crédit à la consommation ou hypothécaire**. Il s'agit d'une

diminution de 1,5 % par rapport à l'année dernière mais surtout une baisse de 7,7 % 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 à ce moment plus de 2 millions d'ouvertures de crédit supplémentaires aussi 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).

Dans les groupes d'âge des 35-44 ans et des 45-54 ans,

% de la population avec au moins 1 crédit
Evolution 2011 - septembre 2023



Source : BNB



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

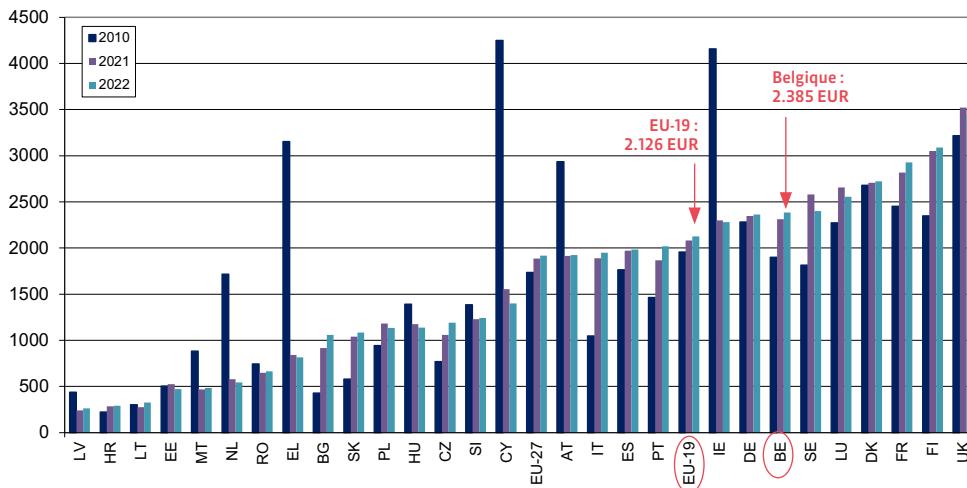
environ 80 % possèdent un crédit. La plupart des catégories d'âge affichent une diminution par rapport à la fin de l'année précédente. Avec une diminution de 2,1 %, le recul est le plus marqué dans la catégorie d'âge des 65+ juste suivie par la catégorie d'âge des 25-34 ans. Comparé à fin 2011, une baisse est constatée pour toutes les catégories d'âge. De plus, seuls 11 % des consommateurs âgés entre 18 et 24 ans possèdent l'une ou l'autre forme de crédit, un chiffre qui a jusqu'à présent constamment diminué depuis 2011 (il était encore de 24,6 % en 2011). Une tendance en forte baisse (-18,2 % depuis 2011) apparaît également dans la catégorie d'âge 25-34 ans.

Presque 32,2 % de la population majeure a au moins un **crédit hypothécaire**. Ce pourcentage est resté relativement stable ces dernières années. 51,7 % de la popula-

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

En 2010, le montant du **crédit à la consommation** par personne pour l'ensemble de la population belge s'élevait à 1.889 EUR. Depuis 2014, une hausse constante s'observe en général en ce qui concerne les montants prêtés par habitant sous forme de crédit à la consommation, suivie à partir de 2019 d'une stabilisation. En 2022, le crédit à la consommation par habitant s'élève à 2.385 EUR soit une légère augmentation par rapport à l'année précédente (2.312 EUR) mais une augmentation de 25,5 % par rapport à 2010. La Belgique se place au-delà de la moyenne de l'UE-19, qui enregistre un montant de 2.126 EUR en 2022.

Crédit à la consommation par habitant



Source : European Credit Research Institute (ECRI)

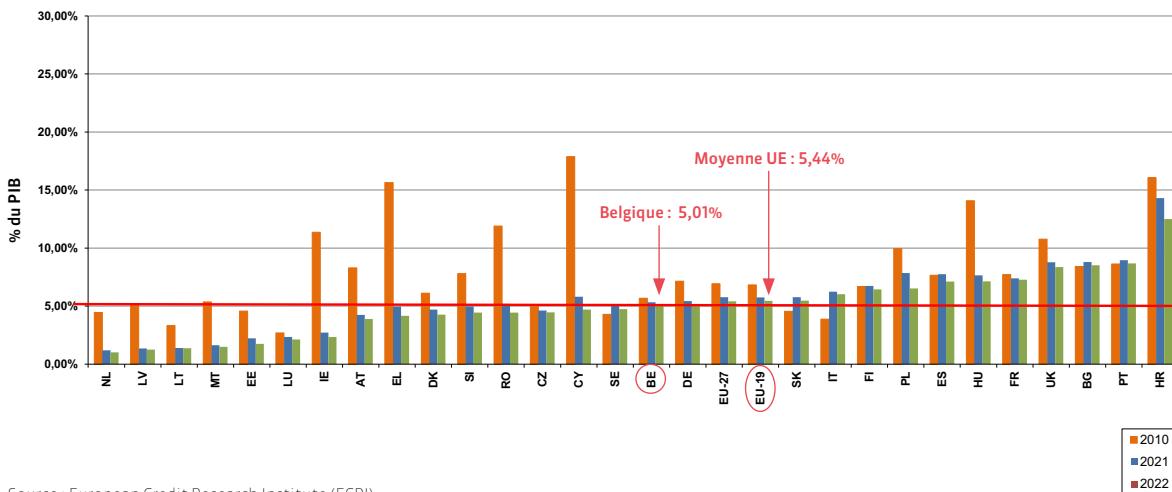


L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

L'évolution de l'encours de **crédits à la consommation** exprimé en pourcentage du PIB annuel aux prix du marché en Belgique présente elle une tendance fluctuante : à partir de 2009 (5,71 %), il y a eu une tendance générale à la baisse jusqu'à 5,38 % en 2013, après quoi une tendance à la hausse a commencé pour atteindre de 5,79 % en 2017. Bien qu'une diminution à 5,59 % ait été

à nouveau observée en 2018 et 2019, une nouvelle augmentation à 5,76 % est constatée en 2020. En 2021 et en 2022, cela a été à nouveau suivi d'une forte baisse à respectivement 5,32 % et 5,01 %. La Belgique reste donc toujours en dessous de la moyenne européenne de 5,78 %. **La Belgique reste ainsi toujours sous la moyenne européenne de 5,44 %.**

Encours en crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel des pays de l'UE (2010-2022)



Source : European Credit Research Institute (ECRI)

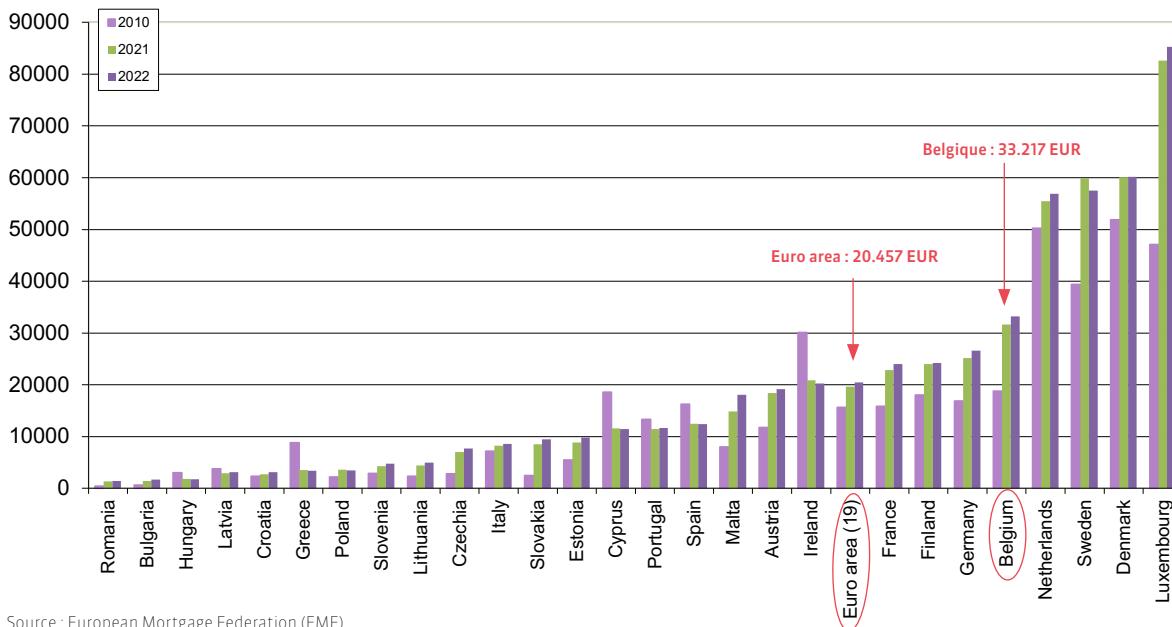


L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Avec 33.217 EUR, le **montant du crédit hypothécaire** par habitant majeur augmente et est en 2022 largement supérieur à la moyenne de l'UE-19 (20.457 EUR).

On constate également, lorsque l'on examine le crédit hypothécaire exprimé en pourcentage du PIB (56,2 % en 2022 en comparaison avec 57,7 % en 2021), que **la Belgique se trouve largement au-dessus de la moyenne de l'UE-19¹** (43,2 % en 2022 en comparaison avec 44,9 % en 2021).

Crédit hypothécaire par habitant majeur



Source : European Mortgage Federation (EMF)

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

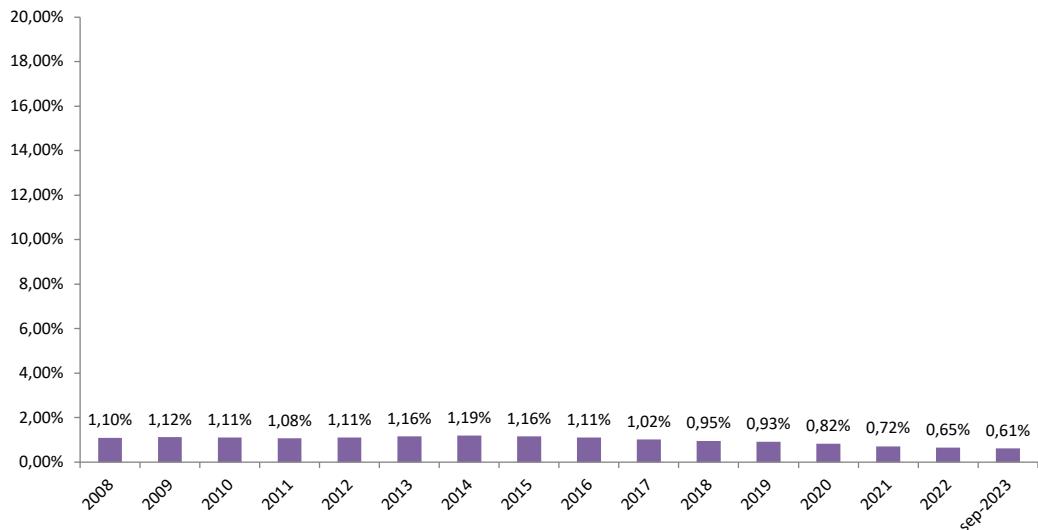


L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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 aux crédits hypothécaires a connu une baisse depuis la crise financière et économique de 2008 et n'atteint actuellement pas plus de 0,61 %.

Ratio du nombre de défauts de paiement non régularisés dans le domaine du crédit hypothécaire par rapport au nombre total de contrats en cours.



Source : Centrale des Crédits aux Particuliers

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 de 2008.



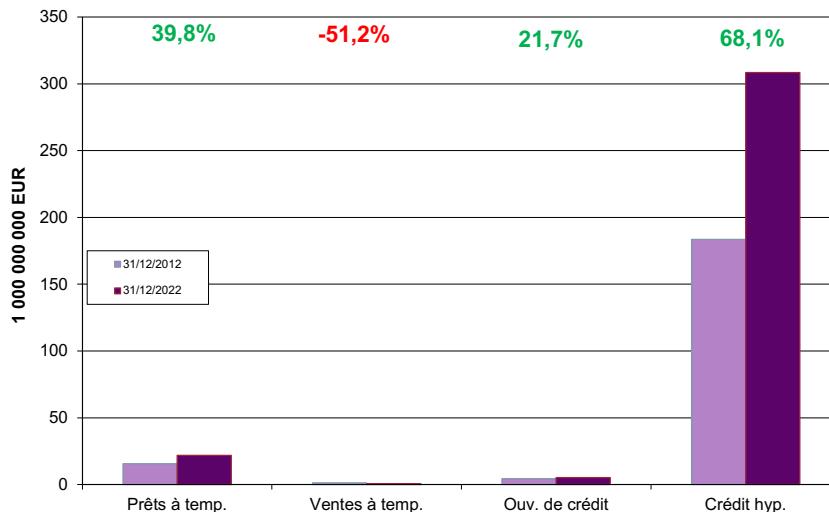
L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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

Exprimé en euro, le portefeuille en **crédits hypothécaires** (308 milliards fin 2022 selon les estimations) est plus de **10 fois supérieur** au portefeuille en **crédits à la consommation** (27,7 milliards). À noter également

qu'en montant, la croissance du crédit hypothécaire (+68 % sur 10 ans) est plus de deux fois plus élevée que celle du crédit à la consommation (+30,6 % sur 10 ans). La raison peut notamment être trouvée dans les taux des crédits hypothécaires en forte diminution depuis plus de dix ans (voir point 3.4.4). L'inflation sur la même période s'est élevée à environ 28,5 %.

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



Source : BNB, FSMA, SPF Économie (100 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.2. Crédit à la consommation

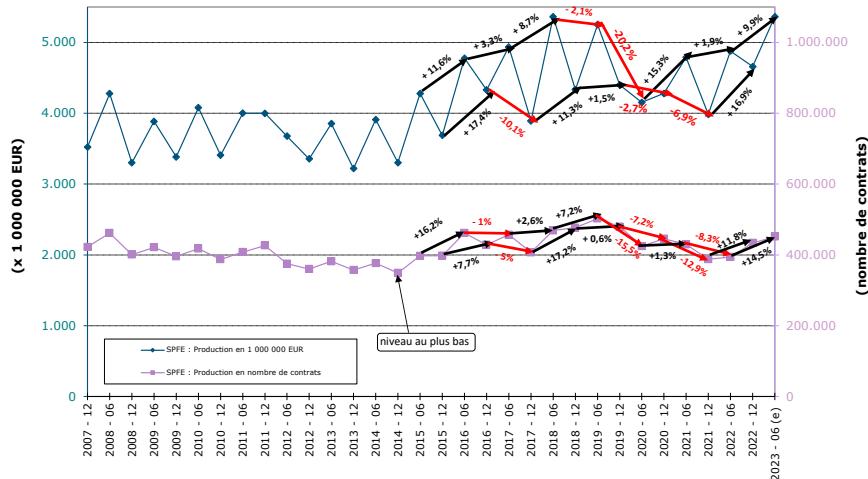
3.2.1. Les opérations à tempérament

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. Pendant la crise du coronavirus, ceux-ci n'ont pas pu avoir lieu (Batibouw 2020 et 2021 et le Salon de l'Auto 2021 et 2022) ou ont été depuis profondément modifiés.

Le 2^{ème} 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.

Une deuxième exception se présentait au premier semestre de 2020, dû à la crise du coronavirus. Nous y reviendrons ci-après.

Production des opérations à tempérament



Source :
Statistics Belgium –
SPF Économie



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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.

Après avoir connu au 2^{ème} semestre de 2011 une augmentation exceptionnelle étant intégralement imputable aux crédits verts assortis d'une bonification d'intérêt prise en charge par l'État, le nombre de crédits octroyés a connu une baisse pendant plusieurs semestres. Au cours du **premier semestre 2012**, le nombre de crédits octroyés a connu une baisse 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 !**

Au deuxième semestre de 2014, **le nombre de crédits à tempérament octroyés occupait même son plus bas niveau depuis 1996, l'année où le recueils des chiffres a débuté.** Le marché s'est rétabli à partir de 2015, avec notamment une augmentation substantielle du nombre de crédits à tempérament octroyés, principalement sous l'impulsion des crédits à la rénovation et des crédits automobiles.

Comme signalé, le premier semestre 2020 ne suivait pas les tendances habituellement observées. Le nombre de contrats de crédits diminuait de **15,5 %** comparativement à la même période de l'année précédente et le montant correspondant enregistrait même une diminution de **20,2 %** par rapport au premier trimestre 2019. **Ces diminutions importantes encore jamais enregistrées par rapport au semestre correspondant de l'année précédente peuvent être**

expliquée par l'impact de la pandémie du Covid-19.

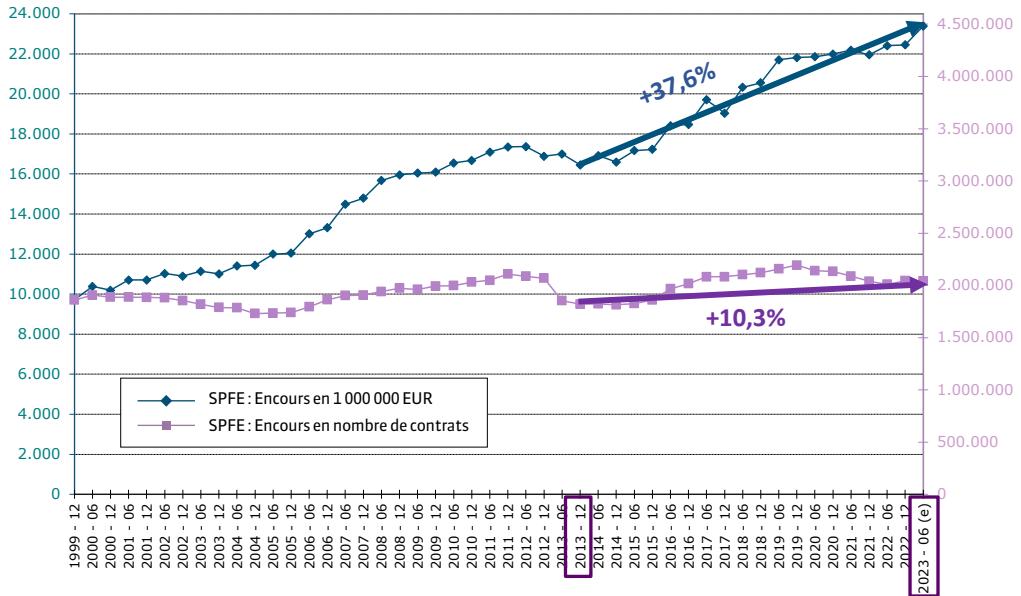
En effet, suite à cette crise sanitaire, de nombreuses mesures gouvernementales ont été prises dans l'objectif de réduire la propagation du virus. Dès le milieu de mars 2020 un lockdown a été mis en place : la fermeture des banques avec l'accès restreint aux opérations urgentes, fermetures des commerces (sauf l'alimentaire), télétravail. C'est à partir du mois de mai qu'un déconfinement phasé a débuté. Bien qu'une augmentation de 1,30 % du nombre d'opérations à tempérament ainsi qu'une augmentation du montant inhérent (15,30 %) étaient perceptibles au premier semestre 2021 comparativement à la même période de l'année précédente, le premier semestre de 2021 ne suivait pas la tendance habituellement constatée par rapport au trimestre qui le précède en termes de nombre de contrats. Par rapport au 2^{ème} semestre de 2020, une diminution de -3,5 % était constatée pour une augmentation du montant de presque 12 %.

Le second semestre 2021 n'a pas apporté de réelle amélioration, avec une baisse du nombre de nouveaux contrats de crédit en baisse de près de 13 % par rapport au second semestre 2020, et en montant, une baisse de près de 7 %. Au premier semestre 2022, la situation restait morose, le nombre de nouveaux contrats de crédit ayant diminué d'environ 8 % par rapport au premier semestre 2021. En ce qui concerne le montant octroyé, une légère augmentation (+1,9 %) peut toutefois déjà être remarquée. La guerre en Ukraine, la hausse des prix de l'énergie qui en découlait et la baisse de la confiance des consommateurs n'étaient peut-être pas étrangères à cette situation.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Encours des opérations à tempérament



Source : Statistics Belgium – SPF Économie

À partir du second semestre 2022, le marché du crédit à la consommation a rebondi, avec une augmentation des crédits à la consommation de 11,8 % et 14,5 % respectivement au second semestre 2022 et au premier semestre 2023 (estimation). En montant, une augmentation de 16,9 % et 9,9 % respectivement a été observée.

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 37,6 % ces dix dernières années, ce qui correspond cependant à environ 8,5 % hors inflation. En revanche, le nombre de contrats a connu une légère augmentation de 10,3 % 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. Cet écart s'est quelque peu réduit ces dernières années. Il y a deux ans, par exemple, l'évolution de l'encours des opérations à tempérament sur 10 ans était encore approximativement de 30 % et de 2 % pour l'évolution de nombre de contrat.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.2.2. Les ouvertures de crédit

Situation concernant l'ensemble des crédits à la consommation

Le Code de droit économique (CDE) définit l'ouverture de crédit comme tout contrat de crédit, quelle que soit sa qualification ou sa forme, aux termes duquel un pouvoir d'achat, une somme d'argent ou tout autre moyen de paiement est mis à la disposition du consommateur, qui peut l'utiliser en faisant un ou plusieurs prélèvements de crédit notamment à l'aide d'un instrument de paiement ou d'une autre manière, et qui s'engage à rembourser selon les conditions convenues. La notion couvre dès lors tant le crédit revolving que les facilités de découvert.

Comme les années précédentes, **la grande majorité des contrats de crédit à la consommation, soit deux sur trois (70 %) 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 61 % des ouvertures de crédit, sont entrées 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 début 2011.

Toutefois, si nous examinons **les montants repris**, nous constatons que les ouvertures de crédit représentent **moins d'un cinquième du montant total de l'encours des crédits à la consommation** (16 %). Ce décalage

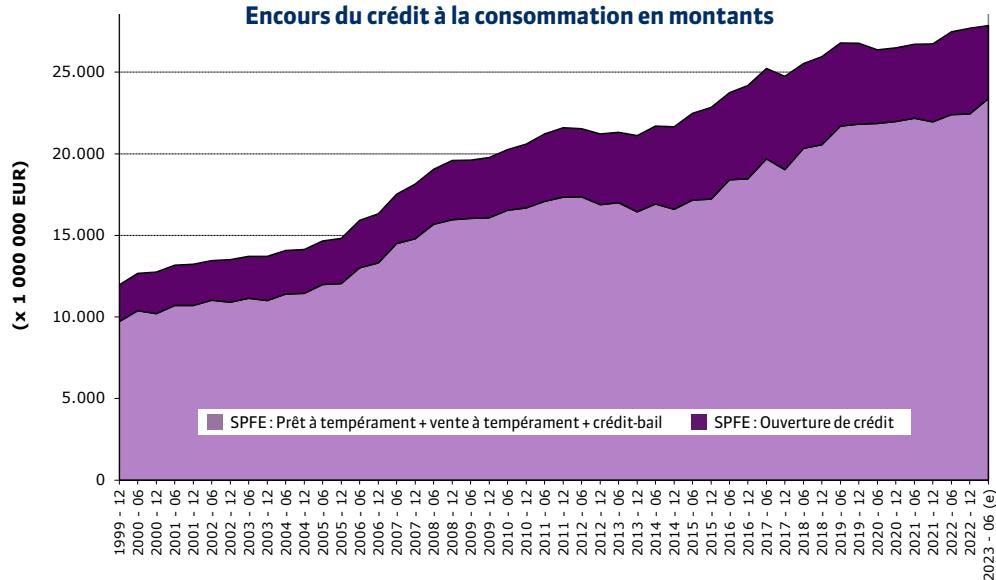
peut s'expliquer par le fait que les montants repris dans le cadre des ouvertures de crédit, en particulier pour les facilités de découvert, sont beaucoup moins élevés que les montants des opérations à tempérament. Sans oublier que de nombreuses ouvertures de crédit, comme les facilités de découvert, ne sont que peu ou pas utilisées, alors qu'elles sont comptabilisées dans le portefeuille.

Comme l'indique le graphique ci-après, 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 dans son ensemble durant les années suivantes. Cependant, au cours du premier semestre 2020 a suivi une baisse de 1,5 % par rapport à la fin de l'année 2019, en raison de la pandémie de Covid-19. En effet, l'en-cours en ouvertures de crédit a diminué de 8,7 % au cours de ce premier semestre 2020, ainsi que l'en-cours en opérations à tempérament a également connu une stabilisation (+0,2 %). A partir du second semestre 2020, la tendance à la hausse a repris, chaque semestre connaissant une augmentation - parfois légère - de l'en-cours par rapport à la fin du semestre précédent. Au premier semestre 2023, cette augmentation était d'environ 0,5 % sur base des chiffres extrapolés des en-cours des membres de l'UPC.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS



Source : Statistics Belgium – SPF Économie

Le **nombre** de contrats de crédit en cours connaît depuis 2012 une évolution changeante, mais plutôt stable. Cependant, à partir de 2019, le nombre de contrats de crédit en cours (-15,8 %) diminue fortement, principalement en raison de la baisse du nombre d'ouvertures de crédit (-20 %). Le nombre d'opérations à tempérament en cours a diminué au cours de la même période de -3,7 %.

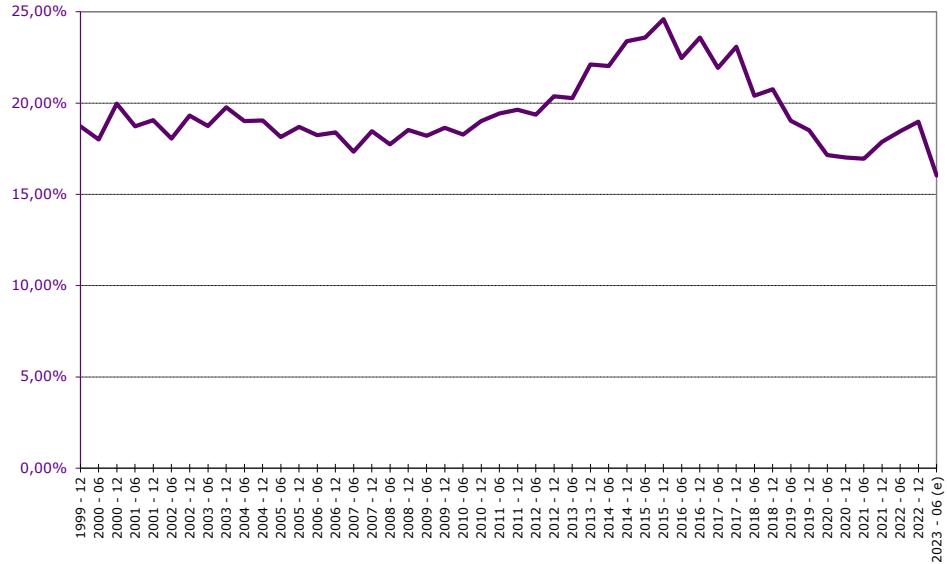
La part que représentent les ouvertures de crédit sur l'ensemble du crédit à la consommation est restée relativement stable, aux alentours de la limite de

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 et cette part a diminué. **Au cours du premier semestre de 2021, la part des ouvertures de crédit dans le total de l'encours des crédits à la consommation s'élève à moins de 17 %**, une proportion à ce moment n'ayant jamais été aussi basse. Depuis, une hausse modérée avait suivi mais au cours du premier trimestre 2023 une nouvelle baisse substantielle a suivi et la part est estimée à seulement 16 %.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Part de l'encours des ouvertures de crédit dans le total du crédit à la consommation



Source : Statistics Belgium – SPF Économie

Évolution au cours des dix dernières années

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 2023. Durant cette période, le nombre d'ouvertures de crédit a même baissé d'environ 26,7 %, tandis que les montants prélevés ont augmenté de 7 % dans le même temps.

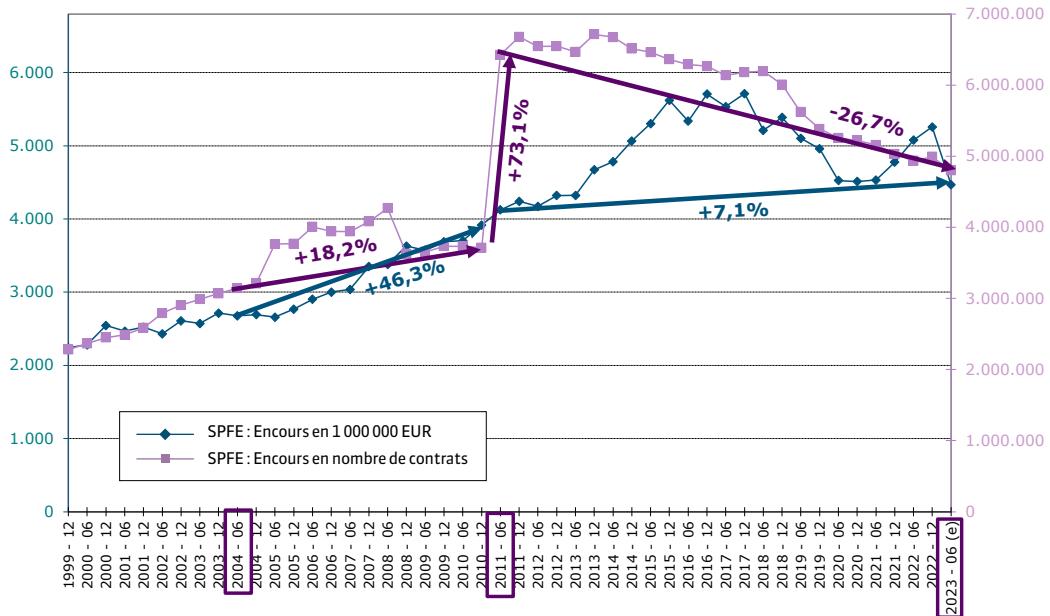


L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Au premier semestre de 2011, une forte augmentation de 73 % est donc intervenue sous l'effet de l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation ce qui signifie que les découverts autorisés sur un compte avec une limite de crédit ≤ 1.250 EUR sont désormais également considérés comme des crédits

à la consommation. Malgré cette augmentation spectaculaire du nombre d'ouvertures de crédit au premier semestre de 2011, le montant total utilisé a à ce moment seulement augmenté de 5,3 %. Les facilités de découvert sur compte sont donc généralement des ouvertures de crédit moins élevées et moins souvent utilisées.

Encours des ouvertures de crédit



Source : Statistics Belgium – SPF Économie



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. Les chiffres pour 2023 ne sont pas encore connus au moment de la rédaction de ce rapport annuel.

Croissance nominale du crédit à la consommation (x 1 000 000 EUR) et inflation

	A opérations à tempérament		B ouvertures de crédit		A+B crédit à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
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%
2018	20 555 +8,0%	9 698 +9,8%	5 387 -5,7%	1 842 -19,6%	25 943 +4,8%		2,34%
2019	21 813 +6,1%	9 652 -0,5%	4 958 -8,0%	1 714 -7,0%	26 771 +3,2%		0,76%
2020	21 985 +0,8%	8 434 -12,6%	4 512 -9,0%	1 675 -2,2%	26 497 -1,0%		0,41%
2021	21 953 -0,1%	8 777 +4,1%	4 776 +5,9%	2 165 +29,2%	26 729 +0,9%		5,71%
2022	22 447 +2,3%	9 539 +8,7%	5 258 +10,1%	2 328 +7,5%	27 704 +3,7%		10,35%

Encours : au 31/12 de chaque année | production : des 12 mois de l'année
 Source : Calculs UPC sur la base de
 Statistics Belgium – SPF Economie et BNB (inflation)



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 atteint fin 2022 environ 27,7 milliards d'euros, un montant important tant pour l'économie belge que pour les particuliers dont les projets peuvent ainsi se réaliser. La diminution de 1 % en 2020 par rapport à l'année précédente peut trouver son explication dans le ralentissement de l'activité économique liée à la pandémie du coronavirus et aux mesures gouvernementales.

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.

Le nombre des opérations à tempérament a manifestement connu une tendance à la hausse depuis de nombreuses années et s'est stabilisé en 2019. Suite à la pandémie de la Covid-19, au cours de la première moitié des neuf mois de 2020, une baisse pour presque toutes les destinations, à l'exception des investissements visant à économiser l'énergie. L'année 2021 s'est également avérée difficile, avec une poursuite de la baisse des crédits pour les véhicules neufs et les produits blancs et bruns au cours des neuf premiers mois de l'année. En 2022, un record absolu de chute des crédits pour les voitures neuves a été enregistré au cours de la même période, mais les crédits à la rénovation, et surtout ceux pour les travaux de rénovation en vue d'économiser l'énergie, ont progressé. Au cours des neuf premiers mois de 2023, le nombre de crédits pour les véhicules neufs et d'occasion a de nouveau augmenté après une plusieurs années de déclin, ce qui est sans aucun doute attribué à l'incertitude économique créée par la guerre en Ukraine et la forte hausse des prix de l'énergie. Ce dernier point peut également expliquer la très forte augmentation des rénovations en 2022, notamment celles visant à économiser l'énergie. En 2023, cette augmentation semble toutefois se stabiliser.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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

9 premiers mois de l'année	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	86.500	79.000	104.500	123.500	158.500	172.500	156.000	152.000
	97.000	83.000	87.500	81.000	90.000	89.000	82.000	80.500
	40.000	41.000	30.000	26.000	28.000	28.500	30.500	34.000
	42.000	42.000	22.000	26.500	23.000	15.000	12.000	10.000
	114.500	119.000	125.000	141.000	163.000	167.500	172.500	156.500
Autres buts	150.000	147.000	121.500	110.000	156.000	153.000	140.500	135.000
Total	530.000	511.000	490.500	508.000	618.500	625.500	593.500	568.000

Source : statistiques UPC (± 95 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

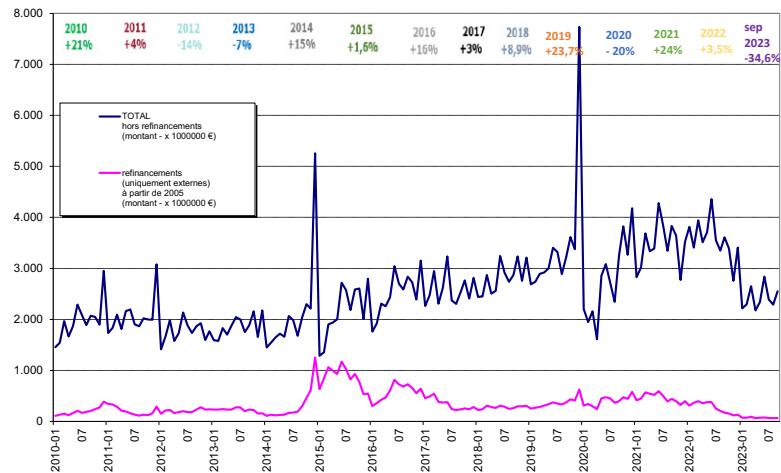
3.4. Le marché du crédit hypothécaire

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, l'importance de ces refinancements a baissé pour ne plus représenter que 10 % des transactions en 2008. 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 ± 41 milliards d'euros). 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 moins de 20 % des transactions en 2018. Le nombre de refinancements est reparti à la hausse en 2019 pour atteindre 30 % des transactions et cette évolution s'est stabilisée en 2020

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



Source :
UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

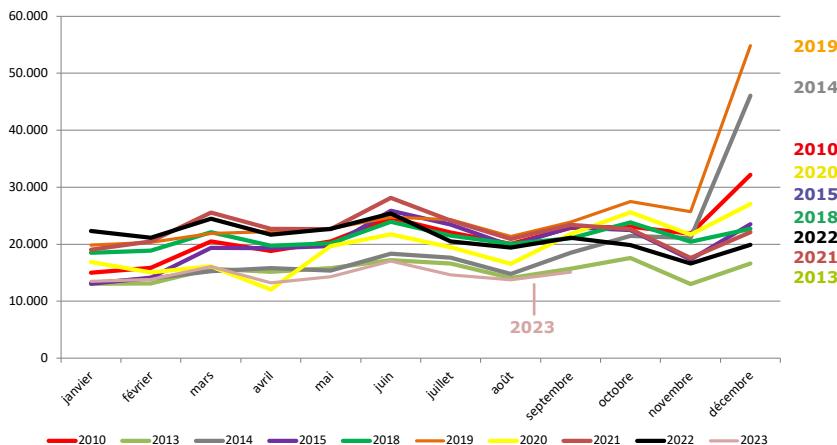
(36 % des transactions) et en 2021 (30 % des transactions). Durant les six premiers mois de l'année 2022, 20 % des opérations concernait toujours un refinancement, pour un montant total de 4,5 milliards d'euros. Compte tenu de la hausse des taux d'intérêt, cette part a fortement diminué depuis. Au cours des six premiers mois de 2023, cette part était d'à peine 8,5 %, pour un montant total de 1 milliard d'euros.

Après la crise financière et économique de 2008, une croissance à deux chiffres par rapport à 2009 pouvait être enregistrée en 2010. 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 incitatifs 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.

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^{er} 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-dessous.

Production hors refinancements (en nombre de contrats)



Source : UPC (90 % du marché)



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^{er} 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.

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 très bas des crédits hypothécaires ont prolongé cette tendance positive dans les années suivantes, avec à chaque fois un nouveau record au niveau des crédits octroyés. Le marché a ensuite connu un petit répit 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 de l'année précitée. Sur base des résultats des trois premiers trimestres de 2019 ainsi que du pic exceptionnel de fin d'années (+ 60 % en montant et en nombre de crédits hypothécaires) suite à la **suppression du bonus logement en Région flamande** à partir du 01.01.2020, l'année 2019 se termine en année record absolu en

Évolution de la production (hors refinancements) par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente

Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2018	-4,09%	+1,03%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%
Q 4 2018	+10,19%	+15,22%
Q 1 2019	+4,29%	+7,27%
Q 2 2019	+9,23%	+12,20%
Q 3 2019	+11,08%	+10,68%
Q 4 2019	+61,11%	+60,00%
Q 1 2020	-22,46%	-24,18%
Q 2 2020	-23,39%	-19,01%
Q 3 2020	-16,90%	-11,77%
Q 4 2020	-31,15%	-23,43%
Q 1 2021	+35,30%	+51,10%
Q 2 2021	+37,40%	+45,72%
Q 3 2021	+18,45%	+32,46%
Q 4 2021	-16,14%	-11,88%
Q 1 2022	+4,44%	+17,08%
Q 2 2022	-4,93%	+5,20%
Q 3 2022	-10,78%	-4,65%
Q 4 2022	-9,58%	-3,83%
Q 1 2023	-36,18%	-35,82%
Q 2 2023	-36,13%	-36,49%
Q 3 2023	-28,80%	-31,22%

Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

montant et en nombre de crédits hypothécaires octroyés. Une croissance de 23,7 % des montants hors refinancement par rapport à l'année 2018 a été enregistrée. Comme pour l'année 2015, marquée par la baisse du bonus logement, la suppression de cet incitant fiscal a mené à un recul net de la production lors du premier trimestre 2020, puisque tous les contrats avaient été réalisés de manière anticipée durant les dernières semaines de 2019. Néanmoins, cette diminution en nombres et en montant s'est poursuivie lors des trimestres suivants, et plus particulièrement lors du lockdown instauré durant les mois de mars et avril suite à la **pandémie du Covid-19**.

En nombre, les crédits hypothécaires octroyés ont donc diminué en 2020, plus ou moins suite à la pandémie du coronavirus, de plus de 24 % par rapport à l'année 2019, mais par rapport à l'année 2018, cette diminution se limite à un peu plus de 7,5 %. Le montant correspondant a connu une diminution de 20 % par rapport à l'année 2019, mais par rapport à l'année 2018 il ne s'agit que d'une diminution de 1 %.

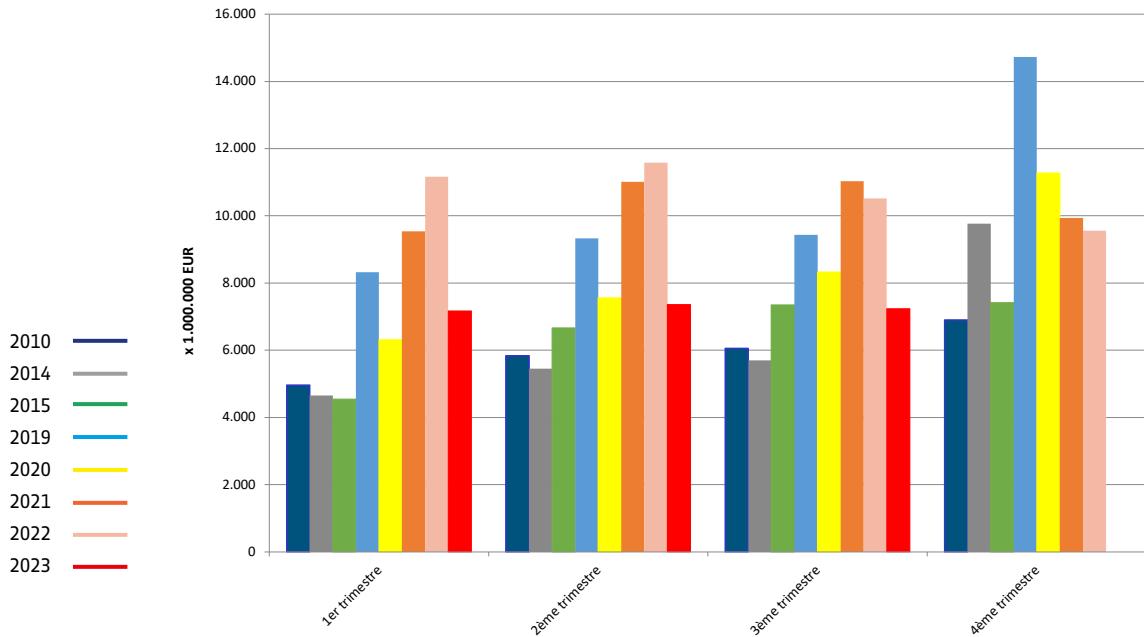
En 2021, le crédit hypothécaire s'est pleinement redressé et, avec 41,5 milliards de crédits hypothécaires (hors refinancements externes), il a presque égalé le record absolu de 2019.

Aussi, les deux premiers trimestres de l'année 2022 ont enregistré encore une variation à la hausse des montants octroyés par rapport aux mêmes trimestres de l'année précédente. Mais à partir du troisième trimestre de 2022, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, n'a pas uniquement baissé mais aussi les montants correspondants. En 2023, la baisse amorcée se poursuit tout au long de l'année en raison de l'augmentation des taux d'intérêt, avec une chute des crédits pouvant aller jusqu'à 40 % au deuxième trimestre 2023.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Production hors refinancements (en montant)



Source : UPC (90 % du marché)



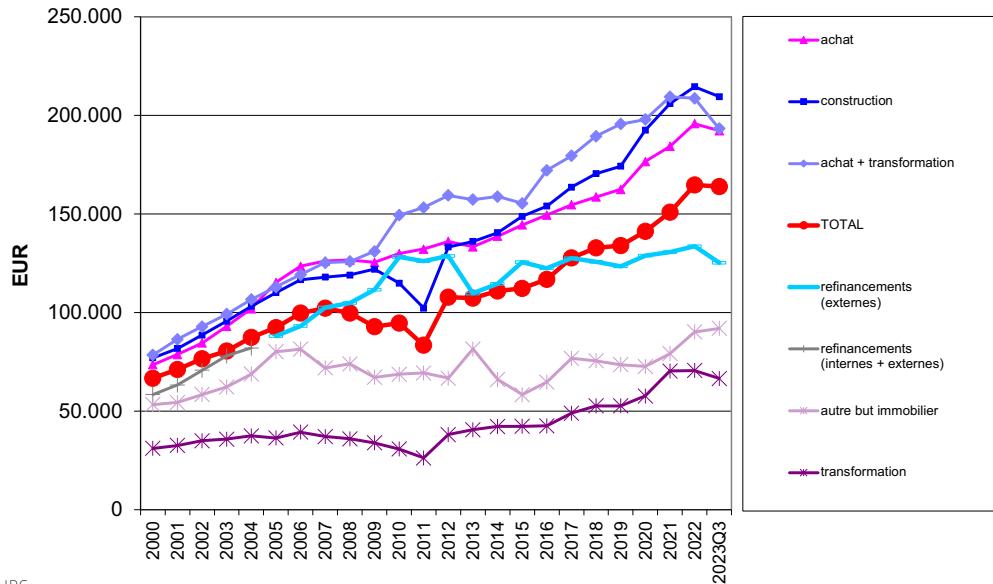
L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.4.2. Montants moyens

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-dessous), 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 EUR, le

montant moyen des crédits pour l'achat d'un logement a repris son ascension à partir de 2010 pour passer progressivement à environ 196.000 EUR en 2022. Surtout à partir de 2020, une nette accélération est visible. Mais en 2023, pour la première fois depuis longtemps, on observe une baisse du montant moyen emprunté pour l'achat d'une habitation, ce qui est sans doute lié à l'augmentation des taux d'intérêt et à la réduction de la capacité d'emprunt qui en découle.

Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés



Source : UPC



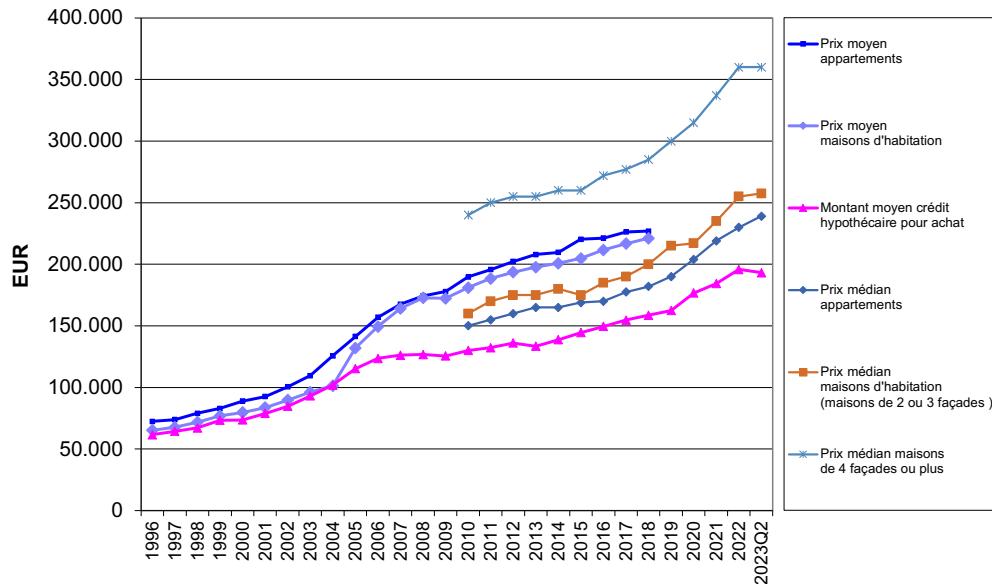
L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

A partir du troisième trimestre de 2018, le SPF Économie a adapté l'information relative aux (prix de) ventes d'habitations. Depuis, seul le montant médian de la vente sera mentionné. En outre, les catégories ont changé : maisons de 2 ou 3 façades, maisons de 4 façades et appartements. Le montant du crédit mentionné restera toutefois le montant moyen, étant donné que l'UPC ne dispose pas du montant médian

des crédits pour l'achat d'une habitation.

Le montant moyen des **crédits à la construction de logements** est également reparti à la hausse depuis le deuxième trimestre 2016 et a connu dans le courant de 2023 une légère baisse pour atteindre **près de 211.000 EUR**.

Marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens



Source : UPC (crédit) et SPF Économie (marché immobilier)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Par contre, le montant moyen des crédits d'achat de logements combinés à une rénovation s'est longtemps stabilisé aux environs de 195.000 EUR, a connu une forte hausse en 2021 et a ensuite à nouveau baissé. Cette baisse s'est poursuivie en 2023, de sorte que le montant moyen d'un **crédit pour l'achat d'une habitation combinée à une rénovation** est désormais infé-

rieur à 190.000 EUR. Ceci peut être lié au fait que lors de l'achat d'une maison en région flamande, un crédit rénovation flamand peut également être souscrit pour des investissements en vue d'économie d'énergie à des conditions très avantageuses, ce qui est donc déduit du crédit général achat + rénovation.

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

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinancement
2019 Q 1	159.452	168.554	53.376	194.684	77.698	124.022
2019 Q 2	160.941	175.611	52.631	189.625	77.204	127.733
2019 Q 3	163.109	175.003	52.921	194.695	71.940	124.018
2019 Q 4	164.937	175.853	52.339	201.739	68.638	120.172
2020 Q 1	167.995	176.902	53.285	189.471	73.511	128.572
2020 Q 2	174.776	194.102	57.895	198.724	72.619	130.918
2020 Q 3	178.748	196.591	57.845	209.199	65.927	129.329
2020 Q 4	181.275	197.952	61.303	194.752	78.215	127.138
2021 Q 1	180.784	204.043	65.695	200.606	72.063	128.743
2021 Q 2	182.547	206.268	68.225	207.168	77.896	132.027
2021 Q 3	188.369	208.325	75.297	217.873	82.100	132.197
2021 Q 4	185.260	204.971	74.008	212.192	86.307	129.813
2022 Q 1	196.087	210.089	69.447	217.909	83.034	131.352
2022 Q 2	196.329	218.413	70.266	204.964	90.928	135.323
2022 Q 3	197.244	214.670	72.961	207.073	92.938	134.610
2022 Q 4	193.628	213.779	70.339	204.685	97.616	134.139
2023 Q 1	191.751	206.896	67.816	200.901	93.681	123.139
2023 Q 2	193.222	210.811	65.215	192.529	88.930	122.061
2023 Q 3	191.837	211.512	66.844	188.142	93.727	131.985

Source : UPC



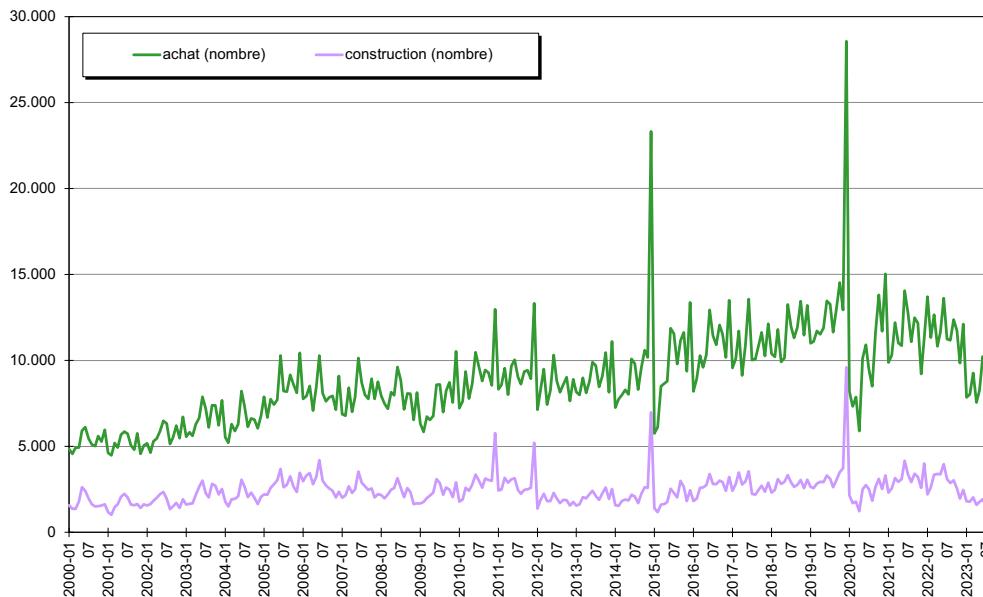
L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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 2023, il s'avère qu'environ 69 % des montants de crédit octroyés étaient destinés à

l'achat d'un bien immobilier, tandis que 14,5 % ont été affectés à la construction d'un logement. Les autres affectations sont la transformation, associée ou non à un achat ($\pm 14\%$), et les autres buts immobiliers comme l'achat d'un terrain à bâtir, la construction d'un garage, etc. ($\pm 2,5\%$).

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



Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Le graphique ci-avant 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 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. Cependant, à partir de 2012, nous constatons 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 était 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. Au cours des

9 premiers mois de 2023, 5 fois plus de crédits ont été accordés pour l'achat d'un logement que pour la construction d'un logement, en raison d'une baisse remarquable de 46 % des prêts à la construction par rapport à l'année précédente (alors que les emprunts pour l'achat n'ont baissé "que" de 28 %).

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 de moitié du bonus logement en Flandre à partir du 1^{er} janvier 2015 et à l'anticipation de cette mesure par le marché. Suite à l'**annulation du bonus logement en Flandre à partir du 1^{er} janvier 2020**, ce même phénomène mais en proportion plus importante s'est également présenté lors du dernier trimestre de 2019, et plus particulièrement en décembre. Un net recul est constaté lors des premiers mois de l'année 2020. En effet, la combinaison de l'annulation du bonus logement dans la région nord du pays et les conséquences de la pandémie du coronavirus a engendré une diminution du nombre d'octroi de crédits. Mais ensuite a suivi un retour à la normale en 2021 et 2022. Néanmoins, l'année 2023 connaît une nouvelle baisse exceptionnelle, en raison de la hausse des taux d'intérêt.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation (en pourcentage)

CREDIT HYP ventilation selon la destination	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinancements (externes)	TOTAL
	en nombre de contrats						
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%
2018Q4	51,41%	11,70%	16,92%	3,71%	6,65%	9,60%	100,00%
2019Q1	49,35%	11,76%	18,74%	4,02%	6,66%	9,47%	100,00%
2019Q2	47,42%	11,80%	20,02%	3,82%	6,64%	10,30%	100,00%
2019Q3	48,57%	11,25%	19,24%	3,71%	6,27%	10,96%	100,00%
2019Q4	46,62%	14,00%	21,01%	3,29%	4,92%	10,17%	100,00%
2020Q1	42,17%	10,19%	23,83%	3,88%	6,64%	13,29%	100,00%
2020Q2	43,18%	10,39%	21,21%	4,18%	6,70%	14,34%	100,00%
2020Q3	44,05%	10,45%	20,87%	3,84%	6,74%	14,05%	100,00%
2020Q4	47,05%	10,38%	18,13%	4,75%	6,00%	13,70%	100,00%
2021Q1	42,46%	10,52%	21,59%	3,83%	6,96%	14,63%	100,00%
2021Q2	41,80%	11,88%	21,91%	3,59%	6,24%	14,58%	100,00%
2021Q3	46,22%	12,39%	18,98%	3,94%	5,56%	12,91%	100,00%
2021Q4	46,04%	13,84%	18,11%	3,50%	6,35%	12,15%	100,00%
2022Q1	49,53%	10,76%	19,47%	4,11%	5,41%	10,71%	100,00%
2022Q2	46,23%	13,78%	20,02%	4,29%	5,12%	10,56%	100,00%
2022Q3	52,91%	13,71%	17,11%	4,50%	4,64%	7,13%	100,00%
2022Q4	56,72%	11,77%	17,61%	4,54%	4,25%	5,11%	100,00%
2023Q1	55,51%	12,43%	18,91%	4,54%	4,34%	4,27%	100,00%
2023Q2	56,13%	11,39%	19,20%	5,03%	4,39%	3,86%	100,00%
2023Q3	59,36%	9,39%	17,71%	5,89%	4,22%	3,43%	100,00%

Source : UPC (90 % du marché)



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 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.

Il ressort clairement du tableau ci-après que depuis 2016, un nombre record de **crédits d'achat de logements** a été octroyé chaque année jusqu'en 2019 (\pm 165.000 en 2019). Un record qui remplace largement le record établi l'année précédente avec l'octroi de 140.000 crédits d'achats de logements. Ce pic exceptionnel peut être expliqué par l'annulation du bonus logement en Flandre à partir du 1^{er} janvier 2020, comme expliqué précédemment.

Néanmoins, l'impact de la pandémie du Covid-19 ainsi que la suppression du woonbonus ont mené à une diminution du nombre de crédits de logements en 2020 (\pm 120.500). En 2021, le nombre de crédits pour l'achat d'une habitation a de nouveau fortement augmenté pour atteindre environ 137.000 EUR. En 2022 un peu plus de logements ont été achetés à crédit, à savoir 142.000. Toutefois, sur la base des résultats des neuf premiers mois, l'année 2023 sera marquée par une forte baisse, avec à peine plus de 100 000 crédits.

Après une baisse en 2015, les **crédits à la construction** ont eux aussi retrouvé leur niveau antérieur en

2019 mais une forte diminution a également marqué l'année 2020. En 2021, le nombre de crédits à la construction a de nouveau fortement augmenté, pour atteindre environ 38.000. En 2022, seuls 35 000 crédits à la construction ont été accordés et une baisse s'est amorcée. D'après les chiffres des neuf premiers mois de 2023, il y en aura à peine 20 000 en 2023.

Les **crédits à la rénovation** ont enregistré une évolution très positive en 2015, en raison notamment de la modification de la législation relative à la TVA sur les rénovations, passée de 6% à 21 % pour les habitations de 5 à 10 ans d'âge à partir du 1^{er} janvier 2016. Cette tendance positive s'est poursuivie en 2016. La période à partir de l'année 2017 jusqu'à 2019 a été marquée par une relative stabilisation, sans atteindre des niveaux élevés. La suppression du bonus logement en Flandre à partir du 01.01.2020, également dans le domaine des prêts à la rénovation, a néanmoins provoqué une augmentation au dernier trimestre de 2019. En 2020, un retour à un niveau normal a suivi étant donné que bon nombre de ménages ont profité du lockdown suite à la pandémie du Covid-19 pour exécuter des travaux de rénovation. Les rénovations ont également connu une nouvelle augmentation en 2021. Une certaine baisse s'est également amorcée en 2022 au niveau des crédits à la rénovation, qui s'est poursuivie en 2023. Sur base des chiffres des 9 premiers mois de 2023, le nombre de crédits à la rénovation semble également diminuer sensiblement pour atteindre à peine 30 à 35.000 crédits par an.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation (en pourcentage)

CREDIT HYP ventilation selon l'affectation	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinance- ments (externe)	TOTAL	Total hors refinance- ments
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
2018Q4	38.116	8.675	12.547	2.751	4.930	7.119	74.138	67.019
2019Q1	33.807	8.059	12.837	2.753	4.561	6.490	68.507	62.017
2019Q2	36.875	9.173	15.570	2.969	5.166	8.012	77.765	69.753
2019Q3	37.930	8.784	15.025	2.898	4.895	8.560	78.092	69.532
2019Q4	56.034	16.825	25.260	3.950	5.908	12.226	120.203	107.977
2020Q1	23.390	5.649	13.215	2.151	3.685	7.372	55.462	48.090
2020Q2	26.940	6.481	13.235	2.609	4.179	8.950	62.394	53.444
2020Q3	29.612	7.026	14.030	2.585	4.533	9.445	67.231	57.786
2020Q4	40.528	8.941	15.616	4.088	5.171	11.803	86.147	74.344
2021Q1	32.363	8.017	16.459	2.922	5.305	11.152	76.218	65.066
2021Q2	35.936	10.212	18.837	3.085	5.364	12.537	85.971	73.434
2021Q3	36.325	9.738	14.915	3.099	4.369	10.146	78.592	68.446
2021Q4	32.678	9.825	12.856	2.482	4.504	8.626	70.971	62.345
2022Q1	37.697	8.188	14.818	3.129	4.120	8.151	76.103	67.952
2022Q2	36.085	10.753	15.630	3.347	3.998	8.245	78.058	69.813
2022Q3	34.791	9.014	11.251	2.961	3.049	4.685	65.751	61.066
2022Q4	33.696	6.990	10.464	2.700	2.522	3.037	59.409	56.372
2023Q1	25.146	5.633	8.568	2.056	1.965	1.936	45.304	43.368
2023Q2	26.037	5.283	8.906	2.332	2.034	1.791	46.383	44.592
2023Q3	26.729	4.228	7.974	2.650	1.900	1.545	45.026	43.481

Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

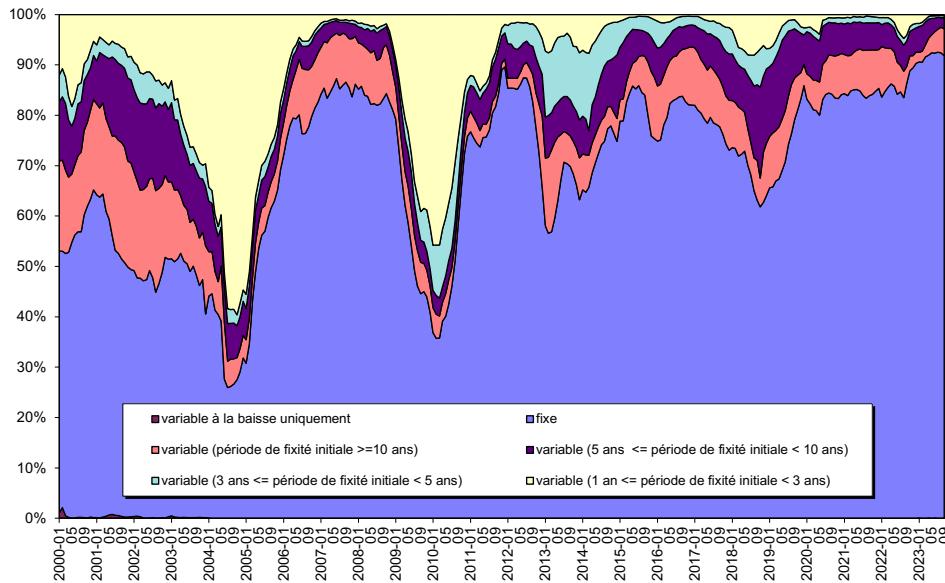
3.4.4. Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt

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.

En raison de la forte baisse des taux d'intérêt révisés annuellement, la part de marché des nouveaux

crédits à taux variables annuels a commencé à augmenter de manière spectaculaire à partir de 2009, passant de ± 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 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.

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



Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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 il 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 3% puisse être atteint pour des crédits ayant un taux annuel initial variable de 1,5%, 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.

Le graphique suivant 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.

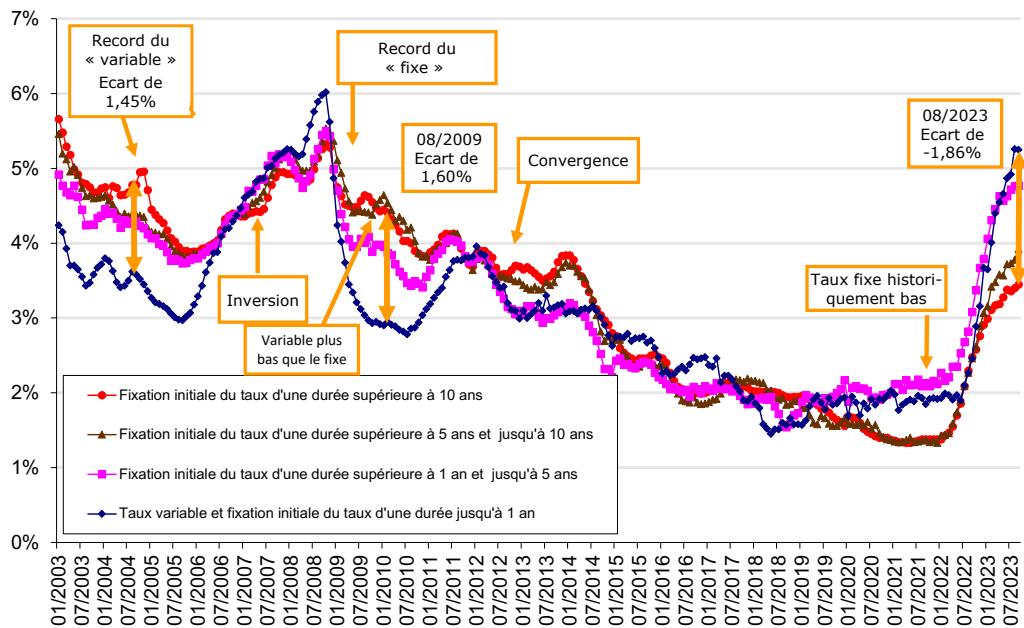
Cette tendance à opter pour un taux fixe s'est poursuivie après 2010 en raison du faible niveau des taux d'intérêt. Sous l'effet de la différence croissante entre le niveau du taux d'intérêt fixe et celui du taux d'intérêt variable (annuel) à partir de la mi-2012, le choix se porte depuis lors davantage, 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.

Du fait de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt jusqu'à un niveau au 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 ce moment. À peine 1% des consommateurs, voire moins, optent encore pour ce taux. Bien que la tendance se soit inversée à partir de 2017, durant laquelle les taux variables gagnaient en général à nouveau du terrain au détriment des taux fixes. À partir du quatrième trimestre de l'année 2019, les taux fixes ont retrouvé le vent en poupe au détriment des taux variables et cette situation n'a fait que s'accroître au cours de l'année écoulée suite à l'écart entre les taux d'intérêt fixes et les taux d'intérêt variables annuels.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Évolution des taux appliqués pour les nouveaux crédits



Source : Banque Nationale de Belgique



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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 (1an ≤ période de fixité initiale < 3 ans)	Variable (3ans ≤ période de fixité initiale < 5 ans)	Variable (5ans ≤ période de fixité initiale < 10 ans)	Variable (≤ période de fixité initiale ≥ 10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
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%
2018Q4	62,88%	0,00%	6,59%	5,92%	16,03%	8,58%	100,00%
2019Q1	66,15%	0,00%	6,02%	3,43%	14,11%	10,30%	100,00%
2019Q2	69,13%	0,00%	2,56%	2,86%	15,23%	10,22%	100,00%
2019Q3	76,56%	0,00%	1,10%	1,97%	11,19%	9,20%	100,00%
2019Q4	83,99%	0,00%	2,34%	1,44%	7,08%	5,16%	100,00%
2020Q1	82,20%	0,00%	2,68%	1,12%	8,54%	5,46%	100,00%
2020Q2	81,49%	0,00%	2,65%	1,32%	7,92%	6,62%	100,00%
2020Q3	84,23%	0,00%	0,74%	0,97%	6,77%	7,30%	100,00%
2020Q4	83,63%	0,00%	0,64%	1,09%	6,29%	8,35%	100,00%
2021Q1	84,39%	0,00%	0,64%	1,15%	6,30%	7,52%	100,00%
2021Q2	84,99%	0,00%	0,44%	1,08%	5,59%	7,90%	100,00%
2021Q3	83,75%	0,00%	0,42%	1,24%	5,42%	9,16%	100,00%
2021Q4	84,76%	0,00%	0,50%	1,13%	5,39%	8,22%	100,00%
2022Q1	84,67%	0,00%	0,60%	1,18%	4,80%	8,75%	100,00%
2022Q2	85,34%	0,00%	1,91%	1,18%	4,86%	6,70%	100,00%
2022Q3	84,84%	0,01%	4,27%	1,22%	5,06%	4,58%	100,00%
2022Q4	89,52%	0,02%	2,04%	0,97%	4,94%	2,51%	100,00%
2023Q1	90,89%	0,05%	1,40%	0,57%	4,91%	2,19%	100,00%
2023Q2	92,19%	0,05%	0,30%	0,49%	3,19%	3,78%	100,00%
2023Q3	92,24%	0,02%	0,21%	0,39%	2,18%	4,95%	100,00%

Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.5. La contribution du secteur du crédit à la réalisation des objectifs climatiques

Depuis de nombreuses années, le secteur du crédit s'efforce de contribuer à la réalisation des objectifs énergétiques imposés au niveau européen, national et régional, pour lesquels l'efficacité énergétique des logements privés doit être fortement améliorée.

Dès le début, l'UPC a pleinement contribué à l'élaboration de l'Energy Efficient Mortgages Initiative (EEMI) et au Label Energy Efficient Mortgage (EEM), une initiative de la Fédération Hypothécaire Européenne (EMF), qui peut compter sur le soutien total de la Commission européenne.

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 ».

L'objectif du Energy Efficient Mortgage Label (EEM) consiste à identifier de manière transparente et claire les EEM dans les portefeuilles des prêteurs, dans la mesure du possible sur la base de la taxonomie de l'UE. Plusieurs prêteurs belges ont déjà adhéré au label EEM. **Plus d'informations sur <https://www.energy-efficient-mortgage-label.org/>.**

Cette année, l'UPC a contribué à la finalisation et l'approbation d'une définition belge pour un crédit hypothécaire « Energy Efficient ». De cette manière, l'UPC ainsi que ses membres ont une base de travail pour établir, dans le rapportage notamment à la Banque Nationale et dans le cadre de l'EEM-label, la part des crédits hypothécaires qui contribuent à la transition énergétique pour atteindre les objectifs ambitieux de Paris 2030 et 2050.

Dans la continuité des initiatives pour contribuer à la transition énergétique, l'UPC-Febelfin ainsi que 5 partenaires ont en outre remportés un appel de subsides au sein du programme LIFE Clean Energy Transition de la Commission européenne, qui vise à œuvrer en faveur d'une Europe neutre au niveau des émissions CO₂.

Le projet Life BE FREE (Life Belgian Financing Roundtables on Energy Efficiency) est constitué d'un consortium de 6 partenaires :

- Febelfin (www.febelfin.be) ;
- Embuild (www.embuild.be) ;
- Wattson (www.wattson.be) ;
- The Shift (www.theshift.be) ;
- VVSG (www.vvsg.be) ;
- Idea Consult (www.ideaconsult.be).

Les partenaires du projet Life BE FREE unissent leurs forces pour dynamiser, avec les acteurs privés et publics, les solutions de financement dans le cadre de la transition énergétique pour tenter d'atteindre plus rapidement les objectifs ambitieux de Paris 2030 et 2050.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Ces tables rondes seront co-financées par l'Union européenne et organisées avec les parties prenantes de la quadruple hélice qui réunit la société civile, les entreprises, les institutions de connaissances et les pouvoirs publics.

Cette table ronde permanente tentera de stimuler la création de solutions de financement innovantes afin de permettre à tout le monde d'embarquer dans le train de la rénovation énergétique des bâtiments en Belgique. Elle tentera d'identifier les freins mais aussi les défis de cette transition sur le plan du financement. La répartition des incitations entre propriétaire et locataire, la rénovation des immeubles d'habitation, le financement des initiatives de quartier et le financement par des Sociétés de Services Energétiques (ESCO's) ont déjà été identifiés comme des défis prioritaires. Ceux-ci seront complétés par d'autres sujets pertinents.

L'objectif final est de mobiliser davantage d'investissements privés, de mettre en place des expériences testant les solutions formulées et de reproduire à plus grande échelle les expériences réussies.

Grâce au vaste réseau des partenaires de Life BE FREE, nous espérons pouvoir établir un dialogue avec un large éventail de parties prenantes : pouvoirs publics, secteur financier, industrie et secteur des PME, entreprises de construction, propriétaires, associations de copropriétaires (ACP) et organisations de consommateurs et de citoyens. Cela toujours dans un but constructif et positif pour essayer de n'oublier personne.

Toutes ces parties seront invitées à une première table ronde nationale au premier trimestre 2024. De cette première table ronde nationale découleront une série de tables rondes thématiques afin de bien cibler les besoins, les freins, les attentes des différentes thématiques.

Le projet Life BE FREE a été officiellement lancé le 1^{er} octobre 2023 pour une période de 3 ans financée par la Commission Européenne et a pour objectif de faire perdurer l'action au moins 2 années supplémentaires afin de poursuivre l'accélération de la rénovation énergétique des bâtiments en Belgique.

En ce qui concerne la manière dont l'évaluation de l'efficacité énergétique doit être effectuée, le **certificat de prestation énergétique (PEB)** constitue pour le secteur l'élément clé pour définir, de manière objective et précise, l'efficacité énergétique de l'habitation ainsi que les investissements éventuellement nécessaires pour atteindre les objectifs énergétiques fixés. Sur base de ces éléments, le (futur) client peut être informé de manière optimale concernant les travaux à effectuer et leur éventuel financement.

L'accès direct aux bases de données EPC dans les différentes régions est donc crucial pour que le secteur du crédit puisse accéder aux dernières informations dans ce domaine de manière automatisée et sécurisée, sans aucun risque de fraude ou d'erreur manuelle.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

En ce qui concerne la Région flamande, la base décrétales existe désormais pour l'accès à la base de données des certificats de performance énergétique de la Région flamande dans le cadre d'une demande de prêt pour un bien immobilier ou pour des rénovations permettant d'économiser l'énergie. Le développement technique de cet accès a aussi été réalisé. Toutefois, une période de conservation extrêmement limitée de 3 mois des données consultées et l'interdiction d'utiliser les données consultées également à des fins de rapport, notamment à la **Banque Nationale de Belgique** ou aux institutions européennes, continuent à entraver leur utilisation. Ces limitations doivent être résolues.

En effet, d'un point de vue macro-prudentiel, la **Banque Nationale de Belgique** attache également une importance croissante à l'efficacité énergétique des logements pris en garantie par les prêteurs. Une circulaire de fin 2020 spécifiquement consacrée à la question impose aux banques et aux assureurs sous sa supervision de collecter et de stocker les données sur l'efficacité énergétique des logements qui servent de garantie pour les crédits accordés. A partir de 2024, les banques devront également reprendre ces informations dans leur reporting à la Banque Nationale.

Dans le courant de l'année 2023, en concertation avec les autorités wallonnes et la Région de Bruxelles-Capitale, l'effort d'examiner dans quelle mesure des actions concrètes peuvent être prises pour **accéder également aux bases de données du PEB** a été poursuivi. Le secteur reste optimiste quant au résultat à atteindre.

Enfin, il ne faut pas oublier que le secteur financier offre et fournit déjà beaucoup de crédits à des fins d'économie d'énergie, tant en matière de crédit à la consommation que de crédit hypothécaire.

En 2024, nous continuerons, en tant que secteur du crédit, de soutenir les initiatives qui contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des habitations en Belgique.





4

Les organes de l'Union





LES ORGANES DE L'UNION

4.1. Le Conseil d'Administration

Président

Bart VERVENNE, ALPHA CREDIT S.A.

Vice-Présidents

Guy SCHELLINCK, BEOBANK S.A.

Gérald BOGAERT, EUROPABANK S.A.

Trésorier

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

Membres

Olivier KLING, COFIDIS S.A

Mia NEYENS, BELFIUS BANQUE S.A.

Francisco SCHRAM, ING BELGIQUE S.A

Stefan SZEMIOT, KBC BANK N.V.

Anita DE KNOP, ALLIANZ BENELUX S.A.

Ivan DEMUYNCK, BPOST BANQUE S.A.

Kim DE TEMMERMAN, ARGENTA S.A.

Geert MAES, AXA BANK BELGIUM S.A. / CRELAN S.A.

Tania ROMBAUT, VDK BANK N.V.

Ugo SETTI, BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.

Aren VANHOUTTE, BNP PARIBAS FORTIS S.A.

Peter VINCKE, RECORD CREDITS S.A.

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



LES ORGANES DE L'UNION



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



**Gérald
BOGAERT**
EUROPABANK
S.A.



**Guy
SCHELLINCK**
BEOBANK S.A.



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



**Olivier
KLING**
COFIDIS S.A.



**Mia
NEYENS**
BELFIUS BANQUE S.A.



**Francisco
SCHRAM**
ING BELGIQUE
S.A.



**Stefan
SZEMIOT**
KBC BANK N.V.



**Anita
DE KNOP**
ALLIANZ
BENELUX S.A.



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



**Kim
DE TEMMERMAN**
ARGENTA S.A.



**Geert
MAES**
AXA BANK
BELGIUM S.A.
CRELAN S.A.



**Tania
ROMBAUT**
VDK BANK N.V.



**Ugo
SETTI**
BUY WAY
PERSONAL
FINANCE S.A.



**Aren
VANHOUTTE**
BNP PARIBAS
FORTIS S.A.



**Peter
VINCKE**
RECORD CREDITS
S.A.



LES ORGANES DE L'UNION

4.2. Le secrétariat



Ivo VAN BULCK
Secretary General UPC-BVK,
Director Retail Banking FEBELFIN



Piet FRANCOIS
Senior Counsel Retail Credit UPC-BVK
Senior Legal Counsel FEBELFIN



Christa VANHOUTTE
Assistant



Frans MEEL
Senior Counsel Retail Credit



Daniel KRYSZKIEWIEZ
Senior Counsel Retail Credit

Boulevard du Roi Albert II 19
1210 BRUXELLES
Tél. 02/507 68 11
Fax 02/507 69 92
<http://www.upc-bvk.be>
upc-bvk@febelfin.be



LES ORGANES DE L'UNION

4.3. Les commissions techniques

COMMISSION JURIDIQUE CRÉDIT À LA CONSOMMATION

Président **Alain SENECAI** (CRELAN)
Secrétariat **Daniel KRYSKIEWIEZ**

COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIÈRES ET ÉCONOMIQUES

Président **Elisabeth MINJAUW** (BEOBANK)
Secrétariat **Frans MEEL**

COMMISSION JURIDIQUE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Président **Evi VAN DEN BROECK** (BPOST BANQUE)
Vice-Président **Vincent SCHUERMANS** (CRELAN)
Secrétariat **Piet FRANCOIS**

COMMISSION SUSTAINABLE LOANS

Président **Elisabeth MINJAUW** (BEOBANK)
Secrétariat **Frans MEEL**

COMMISSION FINANCEMENT AUTOMOBILE

Président **Ivo VAN BULCK**
Secrétariat **Frans MEEL**

COMMISSION INTERMÉDIAIRES DE CRÉDIT

Président **John VERLAET** (ALPHA CREDIT)
Secrétariat **Frans MEEL**

4.4. Liste des membres au 31 décembre 2023

AG INSURANCE S.A.
 ALLIANZ BENELUX S.A.
 ALPHA CREDIT S.A.
 ARGENTA BANQUE D'EPARGNE S.A.
 ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS
 AXA BANK BELGIUM S.A.
 BANK J.VAN BREDA & Co N.V.
 BANQUE CPH S.C.R.L.
 BANQUE DEGROOF PETERCAM S.A.
 BANQUE NAGELMACKERS S.A.
 BANQUE TRANSATLANTIQUE BELGIUM S.A.
 BELFIUS BANQUE S.A.
 BEOBANK S.A.
 BINCKBANK N.V.
 BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM N.V.
 BNP PARIBAS FORTIS S.A.
 BPOST BANQUE S.A.
 BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.
 CA AUTO BANK S.p.A.
 CBC BANQUE S.A.
 CENTRALE KREDIETVERLENING N.V.
 COFIDIS S.A.
 CREAFIN N.V.
 CREDIMO N.V.
 CRELAN S.A.
 DELEN PRIVATE BANK S.A.
 DHB BANK N.V.
 ELANTIS S.A.

EUROPABANK S.A.
 FIMASER S.A.
 FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE S.C.R.L.
 FONDS DU LOGEMENT WALLON S.C.
 FORD CREDIT BELGIUM S.P.R.L.
 ING BELGIQUE S.A.
 KBC BANK N.V.
 KEYTRADE BANK S.A.
 L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.
 MOZZENO S.A.
 NN INSURANCE BELGIUM S.A.
 ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ N.V.
 PATRONALE LIFE S.A.
 PUILAETCO S.A.
 P&V ASSURANCES S.C.
 RECORD CREDITS S.A.
 SAINT-BRICE S.A.
 SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX B.V.
 SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL S.A.
 STELLANTIS FINANCIAL SERVICES BELUX S.A.
 VDK BANK N.V.
 VOLKSWAGEN D'IETEREN FINANCE S.A.

Entreprises associées

EOS AREMAS BELGIUM 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

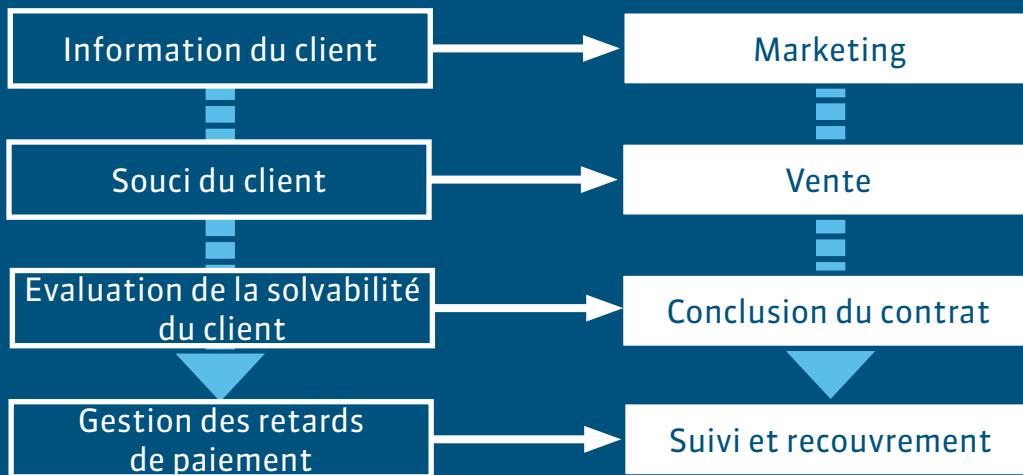
« L'octroi de crédit responsable » est une notion plus large que le simple respect de la législation relative à l'octroi de crédit aux consommateurs. Elle couvre également l'application stricte de règles de conduite destinées à protéger le client et les membres de l'UPC durant tout le cycle de vie du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

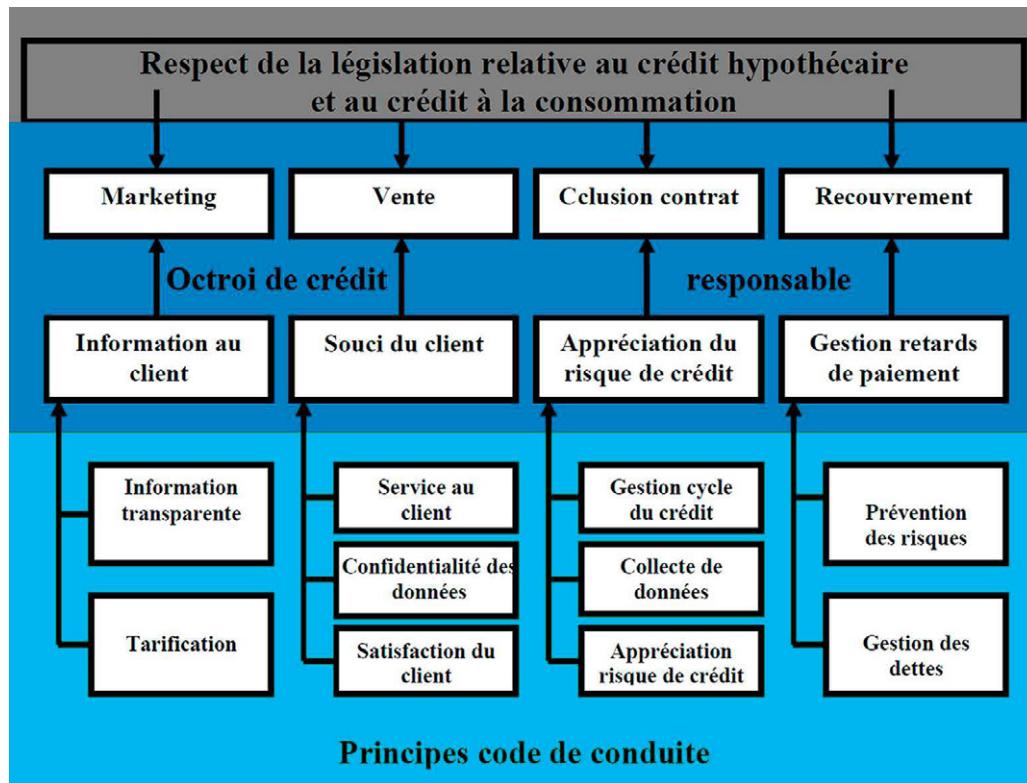
En accordant des crédits de manière responsable, Nous, les membres de L'UPC prenons les mesures nécessaires, suffisantes, pertinentes et raisonnables au sein de notre organisation afin de respecter dans le cadre de l'octroi de crédit nos obligations:

- 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

Boulevard du Roi Albert II 19
B-1210 Bruxelles

T: +32 (0)2 507 68 11

F: +32 (0)2 507 69 92

E: upc-bvk@febelfin.be

W: www.upc-bvk.be



Editeur responsable: Ivo Van Bulck, Boulevard du Roi Albert II 19 - 1210 Bruxelles



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

www.febelfin.be

Parlez-en avec votre banquier

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

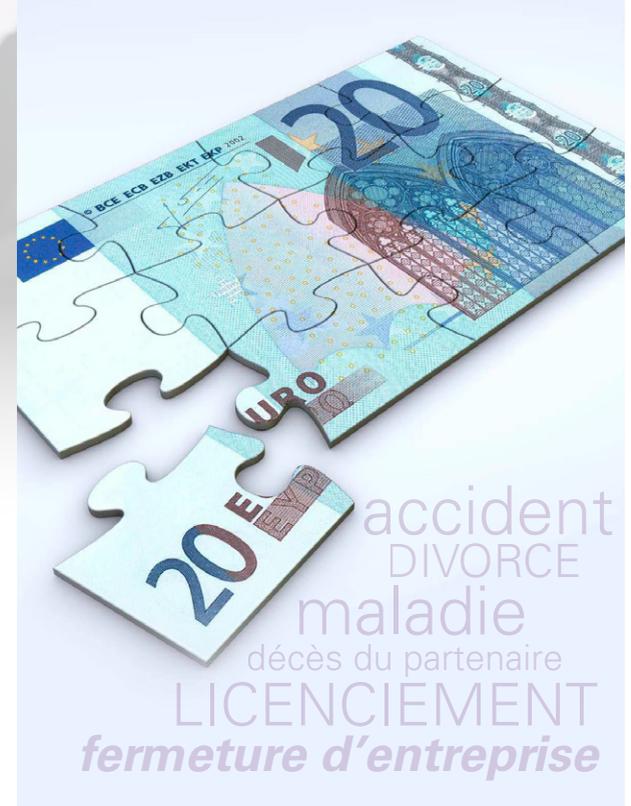
Contactez votre banquier ou surfez sur www.febelfin.be ou www.upc-bvk.be, où vous trouverez les coordonnées complètes des services concernés des différents banques/prêteurs.

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

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



Contactez votre banquier





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.