



# COMMUNIQUE DE PRESSE

## Nombre de demandes de crédit au plus bas depuis 10 ans

**Bruxelles, 23 octobre 2023**

**Au troisième trimestre 2023, environ 43.500 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total de quelque 7,2 milliards EUR (hors refinancements).**

**Ceci représente une diminution du nombre de contrats de crédit octroyés de presque 29% par rapport au troisième trimestre de l'an dernier. Concernant le montant des crédits octroyés, on note également une diminution d'environ 31% par rapport à l'année passée.**

**Du troisième trimestre 2022 au troisième trimestre de 2023, le nombre de demandes de crédit s'est réduit d'environ 15,5%, hors refinancements. Le montant de crédit correspondant durant ce troisième trimestre 2023 s'est également contracté, d'environ 14,5%.**

**C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)<sup>1</sup>.**

## Nombre de demandes de crédit au plus bas depuis 10 ans

La comparaison des chiffres avec ceux de 2022 montre que, comme aux deux trimestres précédents, la demande de crédit est demeurée très faible au troisième trimestre de 2023. En conséquence, l'octroi de crédit a lui aussi diminué de manière substantielle par rapport à l'an dernier.

Les taux d'intérêt des crédits hypothécaires ont poursuivi leur tendance à la hausse au cours du dernier trimestre. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en août entre en moyenne 5,26% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux jusqu'à 1 an) et en moyenne 3,40% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans).

**« Les taux d'intérêt toujours en hausse et la faible confiance des consommateurs combinés aux prix de l'immobilier continuent à peser sur la demande et entraînent donc une baisse du nombre de crédits octroyés », a déclaré Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit.**

<sup>1</sup> Les 50 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production). L'**encours total** de crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin septembre 2023 s'élève à environ **275 milliards EUR**.

On trouvera ci-dessous les principaux constats<sup>2</sup> pour le troisième trimestre de 2023 par rapport au troisième trimestre de 2022 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution d'environ 15,5% au troisième trimestre 2023** par rapport au troisième trimestre 2022. Le **montant** des demandes de crédit s'est lui aussi réduit, d'environ **14,5%**, par rapport à 2022. Ce sont ainsi un peu plus de **63.500 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total d'un peu plus de 11,5 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré **sur un an une baisse** (en nombre) **de presque 29%** au troisième trimestre 2023. Le **montant** correspondant s'est également réduit d'environ **31%** par rapport à 2022. **Environ 43.500 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total d'un peu plus de 7,2 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au troisième trimestre de 2022, c'est le nombre de contrats de crédit pour d'**autres destinations**<sup>3</sup> (-1.149, soit -37,7%) qui a connu **la plus forte diminution**, tout comme le nombre de crédits **à la construction** (-4.786, soit -53,1%). Il en est allé de même du nombre de **crédits de rénovation** (-3.277, soit -29,1%) ainsi que du nombre de crédits pour **l'achat** d'un logement (-8.062, soit -23,2%). Le nombre de crédits contractés pour **l'achat avec transformation** d'un logement (-311, soit -10,5%) a également connu une diminution substantielle.
- Comme au trimestre précédent, le nombre de **refinancements externes** (-3.140, soit -67%) a connu une contraction spectaculaire au troisième trimestre 2023, ce qui n'a rien d'étonnant dans le climat actuel de hausse des taux. C'est ainsi que seuls 1.500 refinancements externes environ ont encore été enregistrés au troisième trimestre 2023, pour un montant total d'environ 200 millions EUR.
- Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** s'est quant à lui stabilisé au troisième trimestre 2023 autour de **192.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** est également resté stable autour de **211.000 EUR** au troisième trimestre 2023. En revanche, le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a continué à diminuer, pour tomber à environ **188.000 EUR**.
- Au cours du troisième trimestre 2023, **la grande majorité des emprunteurs (97%)** ont continué d'opter pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Dans à peine 0,2% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis d'un taux d'intérêt variable annuellement.

## I. Le nombre de demandes de crédit reste très bas

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au troisième trimestre 2023 une diminution d'environ 15,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également signé une diminution d'environ 14,5%. Pour le troisième trimestre consécutif, le nombre de demandes de crédit pour les trimestres visés (celles pour les refinancements n'étant pas reprises) se situe ainsi au niveau le plus bas depuis 2010.

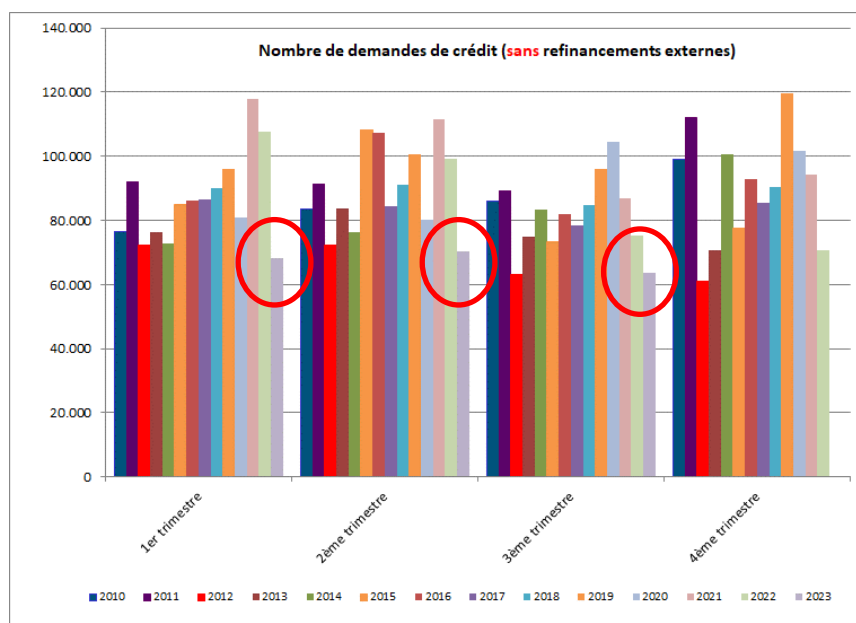
<sup>2</sup> Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

<sup>3</sup> Garage, terrain à bâtir, ...

Evolution des demandes de crédit (hors refinancements externes) par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre	Evolution en montant
Q 1 2021	+45,73%	+59,36%
Q 2 2021	+38,70%	+51,98%
Q 3 2021	-17,06%	-12,57%
Q 4 2021	-7,25%	-2,59%
Q 1 2022	-8,57%	-4,08%
Q 2 2022	-10,88%	-7,01%
Q 3 2022	-13,30%	-9,73%
Q 4 2022	-24,87%	-24,39%
Q 1 2023	-36,76%	-36,30%
Q 2 2023	-29,13%	-29,09%
Q 3 2023	-15,53%	-14,33%

Source: UPC

La diminution **du nombre des demandes de crédit a été observée pour presque toutes les destinations**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (-5.439) s'est contracté de -11,7%, celui pour la **construction** d'un logement (-3.049, soit -34%). Le nombre de demandes de crédit pour la **rénovation d'un logement** (-2.459, soit -20,5%) a également fortement diminué, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**<sup>4</sup> (-778, soit -22%). Seul le nombre de demandes de crédit pour l'**achat + rénovation** d'un logement (+41) a connu une légère augmentation d'un peu moins de 1%. Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2023, le nombre de demandes de **refinancements externes** a continué à se contracter, en l'occurrence de -12%, ce qui n'est pas étonnant dans le climat actuel de hausse des taux.



<sup>4</sup> Garage, terrain à bâtir, ...

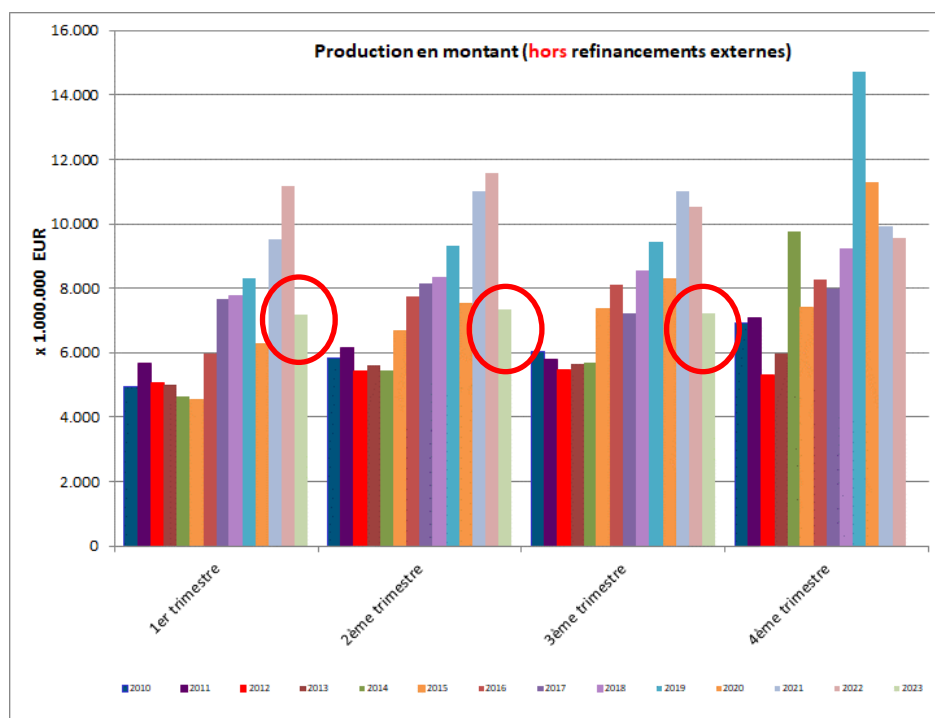
## II. Nombre de crédits octroyés au troisième trimestre

Comme durant les trimestres précédents, au cours du troisième trimestre de 2023, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a également connu une diminution d'environ 29% par rapport au troisième trimestre 2022. Le montant correspondant a quant à lui aussi enregistré une baisse d'environ 31%.

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 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

La contraction de la demande de crédit entraîne donc une diminution comparable du nombre des crédits octroyés.



### III. Diminution pour toutes les destinations du crédit

Au troisième trimestre 2023, environ **43.500 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total d'un peu plus de 7,2 milliards EUR** – hors refinancements externes. Ce nombre est à nouveau le plus faible enregistré au cours d'un troisième trimestre depuis presque 20 ans.

**Globalement**, le nombre de crédits octroyés s'est **contracté** d'environ 29% par rapport au troisième trimestre de 2022. Cette diminution est **observable pour toutes les destinations**.

Comparativement au troisième trimestre de 2022, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (-8.062, soit -23,2%), le nombre de crédits contractés pour la **construction** d'un logement (-4.786, soit -53,1%) ainsi que le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** (-3.277, soit -29%) ont connu une forte diminution. Le nombre de crédits pour l'**achat avec transformation** (-311, soit -10,5) a également connu une diminution. Le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-1.149) a signé une diminution de -37,7%.

Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2023, le **nombre de refinancements externes** a enregistré une **baisse spectaculaire de 67%**. De ce fait, seuls **1.500 refinancements externes** environ ont été octroyés pour un montant total d'environ 200 millions EUR.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL	Total hors refinancements
en nombre de contrats								
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

### IV. Le montant moyen d'un crédit reste stable

Au troisième trimestre, le montant moyen des crédits octroyés est resté stable.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a oscillé au cours du troisième trimestre 2023 aux environs de **192.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** s'est également stabilisé au troisième trimestre 2023 autour d'un montant de **211.000 EUR**.

En revanche, le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a connu une nouvelle diminution, pour tomber à environ **188.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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

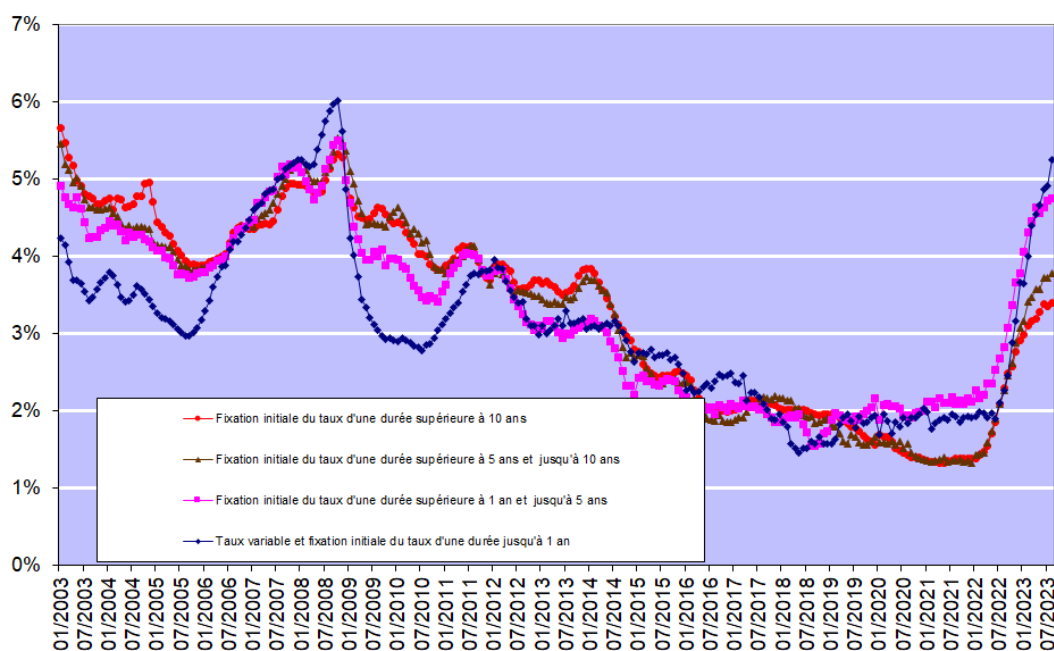
## V. 97% des emprunteurs optent pour un taux fixe

Au cours du troisième trimestre 2023, plus de **9 emprunteurs sur 10**, plus précisément **97%**, ont à nouveau opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Environ 3% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. **A peine 0,2%** des emprunteurs ont choisi un **taux variable annuellement**.

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
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

Compte tenu des taux d'intérêt à la hausse (voir graphique ci-après), les consommateurs belges continuent donc de privilégier très largement la sécurité. Le nombre de personnes qui optent pour un taux d'intérêt variable reste faible. Mais la législation protège aussi particulièrement le consommateur qui opte pour un taux d'intérêt variable. C'est ainsi que ce taux ne peut, après adaptation en fonction de l'évolution des indices de référence applicables, jamais excéder le double du taux d'intérêt initial.



Source: Stat BNB

## Un octroi de crédit hypothécaire responsable reste le principe de base

Le secteur du crédit est et demeure conscient qu'une **grande prudence** doit présider à l'octroi de crédit hypothécaire et qu'un **octroi de crédit responsable** doit demeurer le principe de base absolu. A cet égard, le secteur est donc en phase avec les autorités de contrôle : les prêteurs doivent faire preuve de toute la **prudence** qui s'impose afin, d'une part, d'éviter au maximum que les emprunteurs individuels ne contractent des prêts excessifs et, d'autre part, de préserver la stabilité financière à terme.

## Pour plus d'informations

Pour de plus amples informations sur le sujet, n'hésitez pas à prendre contact avec le service de presse (02 507 68 31 – [press@febelfin.be](mailto:press@febelfin.be)).

Toutes les statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2023Q3), ventilées selon la destination du crédit et le type de taux d'intérêt, sont disponibles sur le site internet de l'UPC ([www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)) sous la rubrique « Presse et chiffres ».