



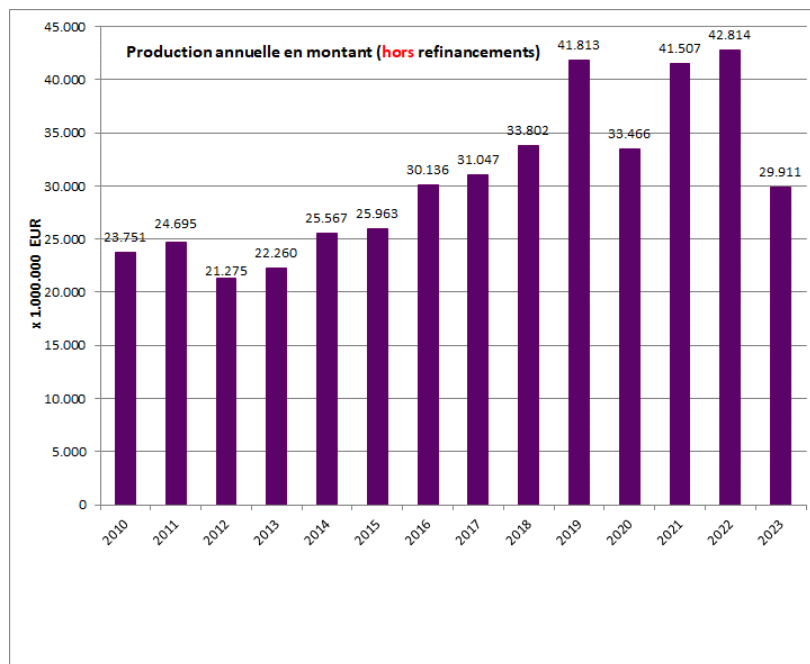
COMMUNIQUE DE PRESSE

Crédits hypothécaires en 2023 : Une pause après 2 années assez exceptionnelles.

Bruxelles, 26 janvier 2024 - L'année 2023 marquera une réelle pause dans la réalisation des crédits hypothécaires après 2 années de résultats exceptionnelles. Il s'agit de la conséquence de la remontée des taux qui réduit la capacité d'emprunt.

Le **nombre total des demandes de crédit** en 2023, en excluant les refinancements, s'est contracté d'un peu plus de **24% par rapport à l'année 2022**. Cette contraction est similaire en montant. **Les demandes** avec le but « construction » marquent un **net recul de plus de 44% en nombre et près de 45% en montant**. Cependant, le nombre de demandes de crédits avec pour but « **Achat + Rénovation** » marque un recul moins significatif, par rapport à 2022, **de 9%** et **de 14,5%** en montant.

Bien que l'année n'ait pas été facile, plus de 180.000 dossiers de crédits, hors refinancement, ont été réalisés pour un montant de près de 30 milliards d'euros. Cela représente toutefois un recul de 30% par rapport à 2022.



Source: UPC

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

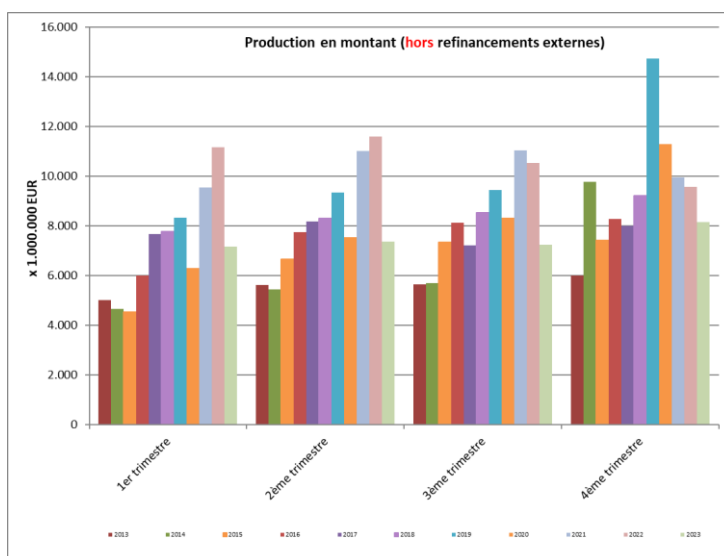
¹ Les 50 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production). L'**encours total** du crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin décembre 2023 s'élève à environ **279 milliards EUR**.

Baisse moins élevée au second semestre de l'année

Le premier semestre 2023 a été fortement impacté par la hausse des taux, qui a engendré une baisse de capacité d'emprunt et une baisse de la demande des crédits hypothécaires après 2 années record.

Le second semestre s'inscrit encore d'une tendance négative mais de manière moins importante. En effet, le second semestre enregistre, en montant, en excluant les refinancements, un recul de l'ordre de 23,3 % par rapport à la même période en 2022. Le premier semestre 2023 avait, quant à lui, enregistré un recul de 36,1 % par rapport à 2022.

Avec un marché de taux d'intérêts perçu comme « élevé », une baisse de capacité de remboursement et d'emprunt, nous enregistrons, tout de même, une production pour près de 15,4 milliards d'euros et 93.000 crédits hypothécaires sur le second semestre 2023.



Source: UPC

Les taux d'intérêt ont donc joué un rôle majeur dans l'évolution constatée l'an dernier. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en novembre 2023 entre 3,56% (pour les crédits à taux variable assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans) et 5,45% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux jusque 1 an).

" Dans le contexte d'un marché de taux d'intérêts perçu comme « élevé », conduisant à une baisse de capacité de remboursement et d'emprunt, l'octroi des crédits, au second semestre 2023, subit une décroissance moins soutenue", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit.

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour l'ensemble de l'année 2023, l'accent étant en outre mis particulièrement sur le quatrième trimestre.

² Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

En ce qui concerne l'ensemble de l'année 2023 :

- **En 2023**, le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution d'un peu plus de 24%** par rapport à 2022. Le **montant** des demandes de crédit était également d'environ **24% moins élevé qu'en 2022**. Ce sont ainsi **267.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de plus de 48,3 milliards EUR**.
- Au total, ce sont un peu plus de **180.000 crédits hypothécaires** qui ont été octroyés en 2023 (hors refinancements) pour un montant total de presque **30 milliards d'euros**. En **nombre**, les **crédits hypothécaires octroyés** ont donc diminué en 2023 **de presque 30% par rapport à l'année 2022**; et par rapport à l'année record 2019, il a même été observé un recul de plus de 41%. Le **montant** correspondant a, également, connu une baisse d'un peu plus de **30 % par rapport à l'année 2022**.
- **L'année 2023 enregistre une baisse générale** dans l'évolution du **nombre** de crédits octroyés selon la destination, pour le nombre de **crédits octroyés pour l'achat d'un logement** (-34.589, soit -24,3% ainsi que pour celui des **crédits octroyés pour l'achat avec transformation** (-2.002, soit -16,5%), les **crédits de construction** (-14.554, soit -41,7%), les crédits contractés pour la **rénovation** d'un logement (-17.874, soit -34,3%) ainsi que le nombre de crédits pour d'**autres destinations**³ (-5.643, soit -41,2%).
- En 2023, le nombre de **refinancements externes** (-17.143, soit -71,1%) a connu une forte diminution par rapport à l'année précédente. À peine 7.000 refinancements externes ont ainsi été enregistrés en 2023, pour un montant total d'un peu moins de 900 millions d'EUR.

Une comparaison du quatrième trimestre 2023 avec le quatrième trimestre de l'année précédente donne les résultats suivants.

- On peut constater qu'au cours du quatrième trimestre 2023, **environ 65.000 demandes de crédit** ont été introduites **pour un montant total d'un peu plus de 11,7 milliards EUR**, ce qui représente, **en nombre**, une baisse d'un peu plus de 8% et, en montant, une baisse d'un peu moins de 8% par rapport au dernier trimestre 2022.
- **Si l'on compare avec le quatrième trimestre de 2022**, le **nombre** de crédits hypothécaires octroyés a globalement **diminué (-12,9%)** au cours du 4^e trimestre de 2023. Cette baisse est encore plus prononcée par rapport à 2021 (-21,3%). Si l'on compare avec le record du quatrième trimestre 2019 (correspondant à la suppression du bonus logement en Flandre), la baisse est même de -54,5%.
- En **montant** également, environ **14,6% de crédit en moins** a été accordé **au quatrième trimestre 2023** par rapport au quatrième trimestre de l'année précédente. On note une baisse plus marquée encore au dernier trimestre 2023, si l'on le compare avec 2020 (-27,7%), et avec le quatrième trimestre exceptionnel de 2019 (-44,6%).
- **Un peu plus de 49.000 crédits** ont été octroyés au total pour un **montant de 8,2 milliards EUR** (hors refinancements).
- Le nombre de **refinancements externes** continue à diminuer au cours du quatrième trimestre de 2023. Durant ce trimestre, à peine 1.700 refinancements externes ont été accordés pour un montant d'un peu plus de 227 millions EUR.
- Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a connu, au quatrième trimestre, une nouvelle contraction pour retomber à **182.000 EUR**. Le **montant moyen emprunté** pour l'**achat d'un logement** a

³ Garage, terrain à bâtir, ...

également enregistré une légère diminution au cours du quatrième trimestre 2023, se fixant à un peu moins de **193.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** s'est contracté au quatrième trimestre 2023 à environ **210.000 EUR**.

- Au quatrième trimestre 2023, **plus de 9 emprunteurs sur 10 (97,3%)** 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**. Pour seulement 0,3% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement.

I. Nombre de demandes de crédit au quatrième trimestre

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu **au quatrième trimestre** 2023 une baisse d'environ 8% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a diminué un peu moins fortement, de l'ordre de près de 8%, au cours du dernier trimestre 2023.

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 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%
Q 4 2023	-8,25%	-7,86%

Source: UPC

Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (-3.442) s'est contracté de -7,8%, celui pour la **rénovation d'un logement** (-706) de -6,1%, celui pour le **construction** d'un logement (-2.103) de -25,6% et celui des demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁴ (-458) de -14,3%. Le nombre de demandes de **refinancements externes** a enregistré une baisse de 21,5% au cours du dernier trimestre 2023. Une hausse du **nombre de demandes de crédit a toutefois été enregistrée pour l'achat + rénovation (+23%)**.

II. Nombre de crédits octroyés au quatrième trimestre

Comparativement au quatrième trimestre de 2022, l'octroi de crédits hypothécaires au quatrième trimestre 2023 a **poursuivi sa chute constatée au cours de l'année 2023, mais de manière moins forte**, à savoir de -12,9% en nombre et de presque -15% en montant.

⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

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 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	-28,79%	-31,19%
Q 4 2023	-12,91%	-14,64%

Source: UPC

Cette **baisse reste prononcée** en nombre de crédits octroyés **si l'on compare avec 2020** (-34%). Par rapport au record du 4^{ème} trimestre 2019 (correspondant à la suppression du bonus logement en Flandre), la contraction est même de -54,5%.

C'est une baisse de **14,6% pour le montant des crédits qui a été accordé** au quatrième trimestre 2023 **par rapport au quatrième trimestre de l'année précédente**. Si l'on compare avec 2020 (-27,7%) et avec le quatrième trimestre exceptionnel de 2019 (-44,6%), on note une baisse plus conséquente.

III. Evolution du nombre de crédits par destination

Au quatrième trimestre de 2023, **49.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 8,2 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport à 2022, il s'agit, comme nous l'avons déjà indiqué, d'une **diminution** d'environ **13% en nombre de contrats** et d'un peu moins de 15% en montant correspondant. La comparaison avec le quatrième trimestre de 2022 révèle une **image mixte** : le nombre de crédits contractés pour **l'achat d'un logement** (-3.931) a baissé de plus de 11,7% au quatrième trimestre de 2023 par rapport au même trimestre de 2022. Le nombre de **crédits** pour **l'achat avec transformation** (+397) a, quant à lui, connu **une augmentation d'environ 14,7%**. Le nombre de crédits pour **d'autres destinations** (-375, soit -14,9%), le nombre de crédits pour la **rénovation** d'un logement (-1.623, soit -15,5%) ainsi que le nombre de **crédits de construction** (-1.744, soit -25%) ont quant à eux également enregistré une diminution par rapport au quatrième trimestre de 2022.

Par ailleurs, au cours du quatrième trimestre de 2023, le **nombre de refinancements externes** a été **sensiblement moins élevé (-44%)** qu'au quatrième trimestre de 2022. Ce n'est plus qu'environ **1.700 refinancements externes** qui ont été octroyés pour un montant total d'un peu moins de 230 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	1.548	45.029	43.481
2023Q4	29.765	5.246	8.841	3.097	2.147	1.700	50.796	49.096

Source: UPC

IV. Stabilisation des montants moyens

Le montant moyen d'un **crédit de construction** se stabilise fin de l'année 2023 autour de **210.000 EUR**. Ceci représente une diminution d'un peu moins de 4.000 EUR par rapport à fin 2022, mais une augmentation de 38.000 EUR (+ 22,2%) sur 5 ans.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a légèrement diminué au cours du de l'année 2023, pour atteindre presque **193.000 EUR**. Ici aussi, il s'agit toutefois d'une **augmentation proche de 33.000 EUR (+20,5%) sur 5 ans**.

Le montant moyen des **crédits de rénovation** a connu une **plus forte baisse par rapport à il y a un an**, passant d'environ 70.500 EUR fin 2022 à un peu plus de 61.000 EUR fin 2023. Néanmoins, ce montant moyen a connu une augmentation d'un peu moins de 7.000 EUR (+12,5%) sur 5 ans.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a en 2023 également connu une diminution importante, pour atteindre environ **181.500 EUR**. C'est le seul type de crédit qui a connue une baisse d'environ 7%, soit environ 13.500 EUR, du montant moyen sur 5 ans.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2018 Q 4	160.074	171.781	54.548	195.155	79.222	125.756
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	132.207
2023 Q 4	192.879	209.933	61.321	181.662	96.857	133.547

Source: UPC

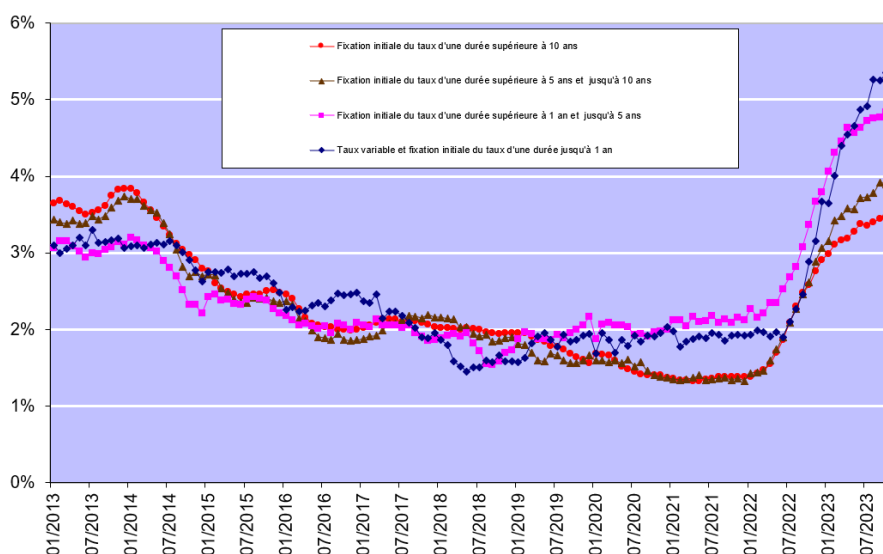
V. Plus de 97% des emprunteurs optent pour un taux fixe

Au cours du quatrième trimestre 2022 également, plus de **9 emprunteurs sur 10 (97,3%)** ont 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 2,7% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. Le nombre d'emprunteurs ayant choisi un **taux variable annuellement** s'est limité à **0,3%**.

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%
2023Q4	92,31%	0,03%	0,30%	0,48%	1,93%	4,95%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt élevés (voir graphique ci-après), les consommateurs belges ont continue de privilégier très largement la sécurité. Le nombre de personnes qui optent encore pour un taux d'intérêt variable reste faible, surtout en ce qui concerne le taux d'intérêt variable annuellement. 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'il convient d'accorder **une attention soutenue** 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 continuer à attacher une **grande importance à la capacité de remboursement** des emprunteurs individuels afin, d'une part, d'éviter au maximum que ces derniers ne contractent des prêts excessifs et, d'autre part, de préserver la stabilité financière.

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).

Toutes les statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2023), 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) sous la rubrique « Presse et chiffres ».