



Un premier trimestre en demi-teinte pour les crédits hypothécaires

Bruxelles, 25 avril 2024

Au premier trimestre de 2024, le nombre de demandes de crédit s'est accru de 6%, hors refinancements. Le montant de crédit correspondant durant ce premier trimestre 2024 a également augmenté de 7,6 %.

Au premier trimestre 2024, environ 39.500 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'un peu plus de 6 milliards EUR (hors refinancements).

Ceci représente une diminution du nombre des contrats de crédit octroyés de plus de 9% par rapport au premier trimestre de l'an dernier. Concernant le montant des crédits octroyés, on note également une diminution d'environ 11% par rapport à l'année passée.

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

La demande de crédits hypothécaires reprend du souffle

La demande des crédits hypothécaires retrouve des couleurs positives au premier trimestre 2024. En effet, plus de 72.000 demandes de crédit ont été introduites pour un montant total d'un peu plus de 13 milliards d'EUR (hors refinancements) au cours du premier trimestre de 2024.

Le premier trimestre 2024 a été marqué par une légère baisse des taux d'intérêt des crédits hypothécaires. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en février entre en moyenne 3,41% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans) et en moyenne 5,38% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de 1 an).

« Le nombre de demande de crédits repart à la hausse, cela marque un premier signal encourageant qui pourrait se traduire dans la production du prochain trimestre », a déclaré Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit.

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 mars 2024 s'élève à environ **281 milliards EUR**.

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour le premier trimestre de 2024 par rapport au premier trimestre de 2023 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une augmentation d'un peu plus de 6%** au **premier trimestre 2024** par rapport au premier trimestre 2023. Le **montant** des demandes de crédit s'est lui aussi accru, d'environ **7,6 %** par rapport à 2023. Ce sont ainsi un peu plus de **72.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total d'un peu plus 13 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré **une baisse** (en nombre) d'environ **9 %** au premier trimestre 2024. Le **montant** correspondant s'est également réduit d'environ **11 %** par rapport à 2023. **Environ 39.500 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total dépassant 6 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au premier trimestre de 2023, c'est le nombre de contrats de crédit pour la **construction** (-2.127, soit -37,8%) qui a connu **la plus forte diminution**. Une diminution a également été constatée pour le **l'achat** d'un logement (-2.152, soit -8,6 %) et pour les **autres destinations**³ (-50, soit -2,5 %). Le nombre de crédits pour **achat + transformation** a, quant à lui, connu **la plus forte hausse** (+267, soit +13%) au cours du premier trimestre 2024. Le but de **transformation** a connu une légère hausse (+98, soit +1,1 %) pour ce début 2024.
- Le nombre de **refinancements externes** (-648, soit -33,5%) poursuit sa baisse au premier trimestre 2024, le niveau des taux actuels n'est pas favorable à ce but. Par conséquent, moins de 1.300 refinancements externes ont encore été enregistrés au premier trimestre 2024, pour un montant total d'environ 190 millions EUR.
- Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** a quant à lui légèrement augmenté au premier trimestre 2024, pour atteindre environ **194.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a connu une légère diminution pour atteindre **206.500 EUR** au premier trimestre 2024. Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a également connu une augmentation, au premier trimestre 2024, pour arriver à **187.000 EUR**.
- Au cours de ce premier trimestre, **plus de 9 emprunteurs sur 10** (96,2%) 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**. Dans 0,4% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis d'un taux d'intérêt variable annuellement.

I. Nombre de demandes de crédit en hausse.

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au premier trimestre 2024 une augmentation d'un peu plus de 6% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également noté une augmentation d'environ 7,6 %.

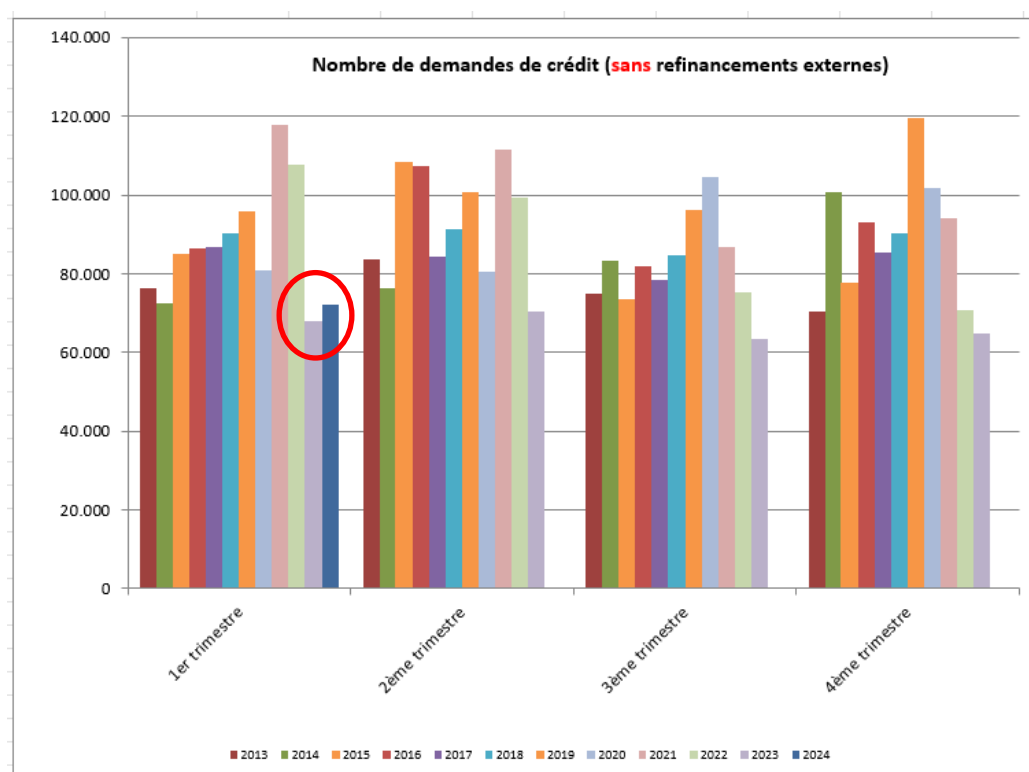
² Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

³ 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 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%
Q1 2024	+6,04%	+7,64%

Source: UPC

L'augmentation **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 (+ 2.436) a augmenté de +5,8%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (+373) de +9,4% et celui pour d'**autres destinations**⁴ de +8,6% (+249). Le nombre de demandes de crédit pour la **rénovation d'un logement** (+1.909, soit +16,5%) a **connu la plus forte hausse**. L'attrait pour la **construction** d'un logement reste faible avec un nombre de demandes de crédit toujours en baisse (-853, soit -11,2%). Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2024, le nombre de demandes de **refinancements externes** poursuit son ralentissement, avec une baisse de -7,8%, le niveau actuel des taux n'étant pas favorable pour ce but.



⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

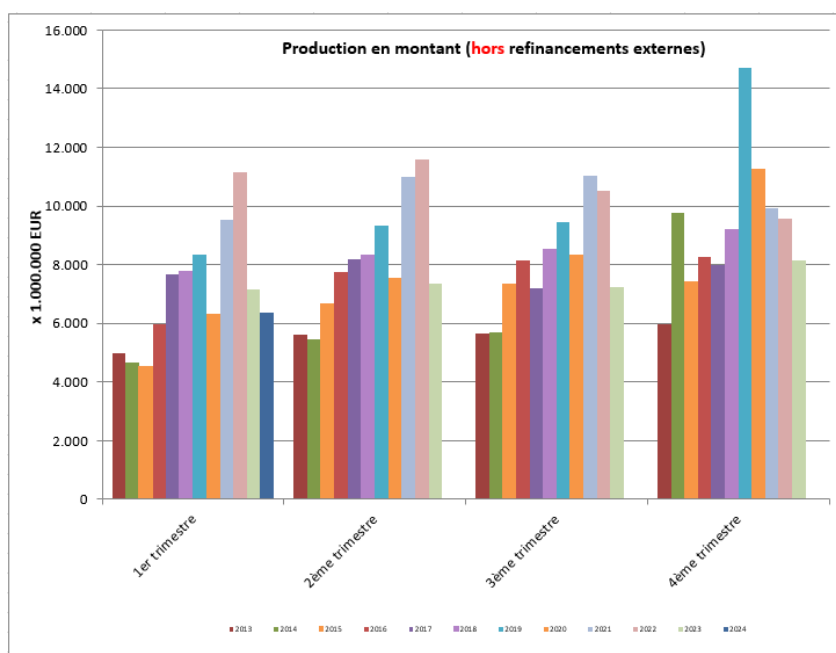
II. Nombre de crédits octroyés au premier trimestre

Au cours du premier trimestre de 2024, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une diminution d'un peu plus de 9% par rapport au premier trimestre 2023. Le montant correspondant a quant à lui également enregistré une baisse d'un peu plus de 11%

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%
Q 1 2024	-9,14%	-11,33%

Source: UPC

La croissance de la demande de crédit n'est pas encore visible dans le nombre des crédits octroyés. En effet, il y a généralement un décalage de plusieurs mois entre le moment de la demande de crédit et le passage des actes notariés.



Source: UPC

III. Les crédits à but « construction » poursuivent leur recul.

Au premier trimestre 2024, un peu plus de **39.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total dépassant 6 milliards EUR** – hors refinancements externes. Ce nombre est le plus

faible enregistré depuis 2004. En montant octroyé lors d'un premier trimestre, le niveau est égal à celui octroyé en 2020.

Globalement, le nombre de crédits octroyés, hors refinancement, s'est **contracté** de 9% (en nombre) et 11% (en montant) par rapport au premier trimestre de 2023. **Seuls les buts rénovation ainsi que achat + rénovation marquent une augmentation.**

Comparativement au premier trimestre de 2023, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (-2.152, soit -8,6%) et le nombre de crédits de **construction** (-2.127, soit -37,8%) ont connu une forte diminution. Cependant, le but **pour l'achat + rénovation** d'un logement, avec une augmentation de +13%, soit 267 crédits de plus qu'au premier trimestre de 2023, connaît la hausse la plus marquée. Le nombre de crédits pour la **rénovation** d'un logement se stabilise en légère augmentation (+98, soit +1,1%). Le nombre de crédits octroyés pour d'**autres destinations** (-50), reste en baisse avec -2,5% par rapport à 2023.

Le **nombre de refinancements externes a poursuivi sa baisse à hauteur de -33,5%** De ce fait, ce sont moins de **1.300 refinancements externes** qui ont été octroyés pour un montant total d'environ 190 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	26.732	4.229	7.974	2.650	1.900	1.548	45.033	43.485
2023Q4	29.765	5.246	8.841	3.097	2.147	1.700	50.796	49.096
2024Q1	22.994	3.506	8.666	2.323	1.915	1.288	40.692	39.404

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit légèrement en hausse.

Au premier trimestre, le montant moyen des crédits octroyés a légèrement augmenté pour la plupart des buts.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a enregistré une augmentation au cours du premier trimestre 2024 jusqu'à environ **194.000 EUR**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** repart également à la hausse, pour atteindre environ **186.500 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a connu une légère baisse au premier trimestre 2024, pour descendre à un peu moins de **207.000 EUR** par rapport au premier trimestre de 2023.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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
2024 Q 1	193.833	206.483	62.881	186.486	101.699	147.360

Source: UPC

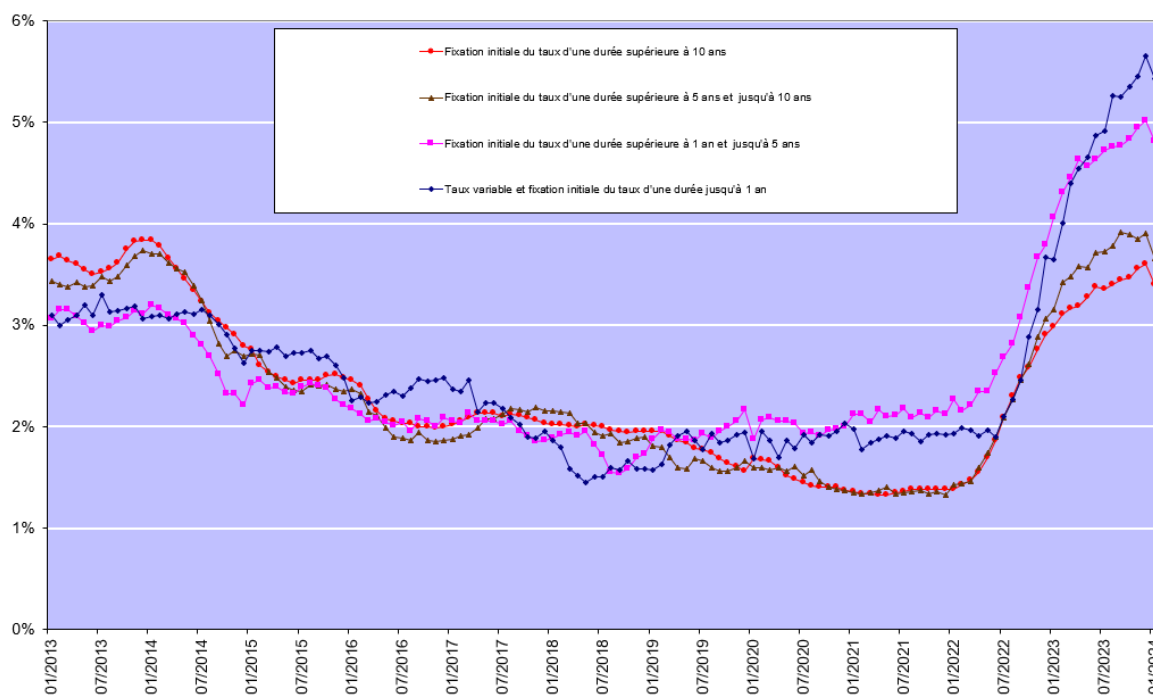
V. 96% des emprunteurs optent toujours pour un taux fixe

Au cours du premier trimestre 2024, plus de **9 emprunteurs sur 10** (96,2%) 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 3,3% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. **Moins de 0,5%** 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%
2023Q4	92,31%	0,03%	0,30%	0,48%	1,93%	4,95%	100,00%
2024Q1	89,60%	0,04%	0,35%	0,57%	2,86%	6,58%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt en augmentation (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.

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 – 2024Q1), 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 ».