

Le crédit hypothécaire en 2009 : une année qui débute tout en douceur pour finir fort

L'Union Professionnelle du Crédit (UPC), membre de Febelfin, a clôturé ses **statistiques sur le crédit hypothécaire** pour l'année **2009** à l'occasion de son Assemblée générale annuelle. Les 59 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de **nouveaux crédits hypothécaires octroyés** (= production). A l'échelle de l'ensemble du marché hypothécaire, l'**encours total de crédit hypothécaire** avoisine actuellement les **146 milliards d'euros**.

Les principaux constats sont les suivants :

- **Sur l'ensemble de l'année 2009**, l'octroi de crédits hypothécaires a été de **10 % supérieur** à son niveau de 2008.
- **Si les demandes de crédit et la production** ont été faibles durant le premier semestre de 2009, elles ont **fortement progressé à partir de la mi-2009**.
- **De plus en plus** de consommateurs contractent un **crédit pour des transformations**.
- Le consommateur a opté dans une mesure croissante pour des crédits assortis d'un **taux d'intérêt annuel variable**.
- Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement **est à nouveau en hausse** depuis la mi-2009.

Davantage de crédits octroyés en 2009 qu'en 2008

Après un recul fin 2008 et début 2009, ayant entraîné une baisse de l'octroi de crédit au cours de la première moitié de 2009, les demandes de crédit ont augmenté de manière considérable au cours de la seconde moitié de 2009. Grâce à un troisième et un quatrième trimestres forts, 2009 s'est clôturée sur des chiffres positifs. Si l'on exclut les refinancements, ce sont pratiquement **10% de contrats de crédit de plus** qui ont été conclus, **pour un montant total de presque 20 milliards d'euros**, soit une hausse de 1% par rapport à 2008.

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 2009	-7,64%	-16,37%
Q 2 2009	-0,71%	-9,39%
Q 3 2009	+12,17%	+4,52%
Q 4 2009	+35,30%	+27,61%

Source : UPC

Les chiffres mentionnés concernent toujours les **contrats nouvellement réalisés**; les refinancements ne sont pas inclus.

N.B. : si l'on tient également compte des refinancements externes ⁽¹⁾, la production a connu en 2009 une hausse de plus de 10% du nombre de contrats, pour un montant total de plus de 21 milliards d'euros, ce qui représente une augmentation de 2,9% par rapport à 2008.

De plus en plus de crédits de rénovation

Sur l'ensemble de l'année 2009, environ 40% des crédits – soit toujours la majorité des contrats - ont été affectés à l'achat d'une habitation. Cependant, cette proportion était encore d'à peu près 50% début 2008. La baisse sur 2009 s'explique presque intégralement par l'augmentation du nombre de crédits contractés pour des "transformations" : au cours du dernier trimestre de 2009, 32,5% des crédits étaient destinés à des travaux de rénovation, alors que début 2008, cette proportion n'atteignait encore que 21%.

Crédit hypothécaire - ventilation selon les destinations	Achat	Construction	Transformation	Achat + transformation	Autre but immobilier	Refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2007Q4	49,27%	13,16%	19,45%	6,16%	6,29%	5,66%	100,00%
2008Q1	48,44%	13,60%	20,98%	6,04%	5,80%	5,14%	100,00%
2008Q2	44,42%	14,15%	24,31%	5,99%	5,93%	5,20%	100,00%
2008Q3	45,54%	13,64%	23,96%	6,07%	6,05%	4,74%	100,00%
2008Q4	47,37%	11,85%	25,76%	5,13%	5,84%	4,06%	100,00%
2009Q1	43,90%	12,64%	26,74%	5,15%	6,48%	5,09%	100,00%
2009Q2	37,51%	12,91%	31,56%	5,31%	6,14%	6,57%	100,00%
2009Q3	39,59%	12,73%	30,79%	4,92%	5,83%	6,13%	100,00%
2009Q4	40,90%	11,35%	32,47%	4,69%	5,65%	4,94%	100,00%

Source: UPC

Le montant moyen emprunté augmente à nouveau légèrement

Alors que le montant moyen des crédits pour un "achat" avait baissé fin 2008 / début 2009 pour tomber à ± 122.000 euros, il est repassé au-dessus de la barre des 125.000 euros au cours du second semestre de 2009.

⁽¹⁾ Refinancements externes : l'institution octroie un nouveau crédit pour refinancer un ancien crédit auprès d'une autre institution, ce qui entraîne une nouvelle production et un accroissement de l'encours.

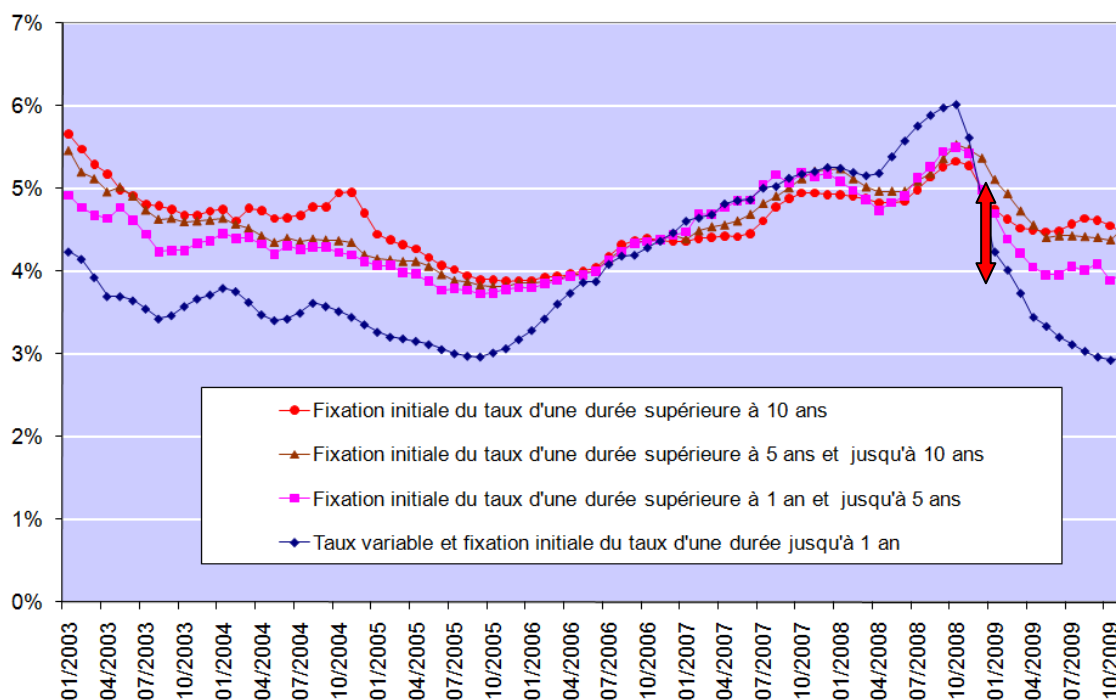
Trimestre	Achat	Construction	Transformation	Achat + Transformation	Autre but	Refinan- cement
2009 Q 1	122.175	116.343	35.597	122.934	67.686	98.761
2009 Q 2	124.808	122.347	35.851	125.465	62.017	111.265
2009 Q 3	128.406	126.247	35.244	134.765	69.196	116.721
2009 Q 4	125.817	121.542	30.317	139.291	69.965	114.943

Source : UPC

Le taux d'intérêt variable gagne du terrain

- **Fin 2009, un peu plus de 40%** des nouveaux crédits à peine avaient encore un **taux d'intérêt fixe** (contre 85% début 2008).
- **Pratiquement autant** de nouveaux crédits octroyés au cours du dernier trimestre avaient un **taux d'intérêt annuel variable**.

Compte tenu de la très forte baisse des indices de référence sous-jacents, les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires à taux annuel variable n'ont cessé de baisser depuis décembre de l'an dernier pour passer sous les taux d'intérêt des crédits à taux fixe ou semi-fixe. Le fossé entre le taux d'intérêt annuel variable et fixe s'est creusé jusqu'à plus de 1,5% (avec un maximum de 1,65% en septembre), ce qui a incité de plus en plus d'emprunteurs à opter pour le taux d'intérêt variable.



Soruce : taux d'intérêt sur prêts en EUR aux ménages – Nouveaux contrats (Belgostat – BNB)

Pour de plus amples informations

Vous pouvez obtenir davantage d'informations auprès de Mme Pamela Renders, porte-parole de Febelfin (02/507.68.31 – 0477/39.99.79 – pr@febelfin.be).

Les statistiques complètes en matière de crédits hypothécaires (1999 - 2009), ventilés selon leur destination et par type de taux d'intérêt, sont disponibles sur le site de l'UPC, à l'adresse www.upc-bvk.be, sous la rubrique "statistiques".

UNION PROFESSIONNELLE DU CREDIT

L'Union Professionnelle du Crédit (UPC) est membre de Febelfin.

FEBELFIN

Febelfin, la Fédération belge du secteur financier, a été créée le 28 mars 2003. Les cinq associations constitutives sont l'Association belge des banques (créée en 1937) et des sociétés de bourse (ABB), l'Association belge des Asset Managers (BEAMA), l'Union Professionnelle du Crédit (UPC), l'Association belge des membres de la Bourse (ABMB) et l'Association belge de Leasing (ABL), auxquelles s'ajoutent quelques membres associés au statut particulier. Fin 2007, Febelfin et ses membres représentaient plus de 235 institutions financières en Belgique. Ils procurent ensemble plus de 100.000 emplois directs et plus de 100.000 emplois indirects.

L'union des forces de ces associations au sein d'une fédération les chapeautant est un fait unique dans l'Union européenne. Febelfin constitue le représentant par excellence du monde financier belge tant au plan national qu'international. Febelfin relève le défi de remplir un rôle important en tant que "shared voice" du secteur et conciliateur entre ses membres et différentes parties aux niveaux national et européen : décideurs politiques, autorités de contrôle, fédérations professionnelles et groupes d'intérêts.

La fédération assure le suivi des tendances et évolutions et aide ses membres à adopter les positions adéquates. Avec eux, Febelfin oeuvre, par le biais des communiqués et des prises de position, à défendre les valeurs du secteur : service au client, confiance et transparence, dynamisme et proactivité.