



## 2015 : une année positive pour le crédit hypothécaire

Bruxelles, 26 janvier 2016 – En 2015, plus de 241.000 contrats de crédit hypothécaire ont été contractés pour un montant total de quelque 26 milliards EUR (hors refinancements). Le marché hypothécaire belge a ainsi à nouveau atteint en 2015 un niveau élevé, après avoir déjà enregistré des résultats exceptionnellement élevés en 2014. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)<sup>1</sup>.

Hors refinancements, le nombre de demandes de crédit a augmenté en 2015 d'un peu plus de 3 %. Une hausse en montant de près de 4% a également été observée. En conséquence, en partie, de cette évolution, le nombre de contrats de crédit contractés a également progressé de plus de 4 % par rapport à 2014. Le montant correspondant a augmenté de 1,5%.

Cette hausse a surtout été perceptible au niveau des crédits de rénovation et des crédits en vue d'un achat avec transformation.

*„Les faibles taux d'intérêt, l'adaptation attendue du bonus-logement en Wallonie et dans la Région de Bruxelles-Capitale et les modifications annoncées dans le domaine de la TVA appliquée aux transformations dans des logements de 5 à 10 ans ont eu pour effet de soutenir la demande et l'octroi de crédit“, explique Monsieur Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du Crédit. „2015 a par ailleurs été marquée par une vague de refinancements sans précédent qui n'a commencé à faiblir légèrement qu'il y a quelques mois seulement.“*

On trouvera ci-dessous les principaux constats pour 2015 par rapport à 2014, l'accent étant mis en partie sur le quatrième trimestre de 2015 <sup>2</sup> :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a progressé de 3 % en 2015. Le montant des demandes de crédit a lui aussi augmenté de près de 4%. Plus de 340.000 demandes de crédit ont été introduites pour un montant total de presque 41 milliards EUR.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont progressé, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 4% et 1,5%. Près de 241.000 crédits ont été octroyés pour un montant total de quasi 26 milliards EUR (hors refinancements).

<sup>1</sup> Les 54 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production) pour leur compte. Si l'on extrapole à l'ensemble du marché du crédit hypothécaire, l'**encours total** du crédit hypothécaire fin 2015 est estimé à **207 milliards EUR**.

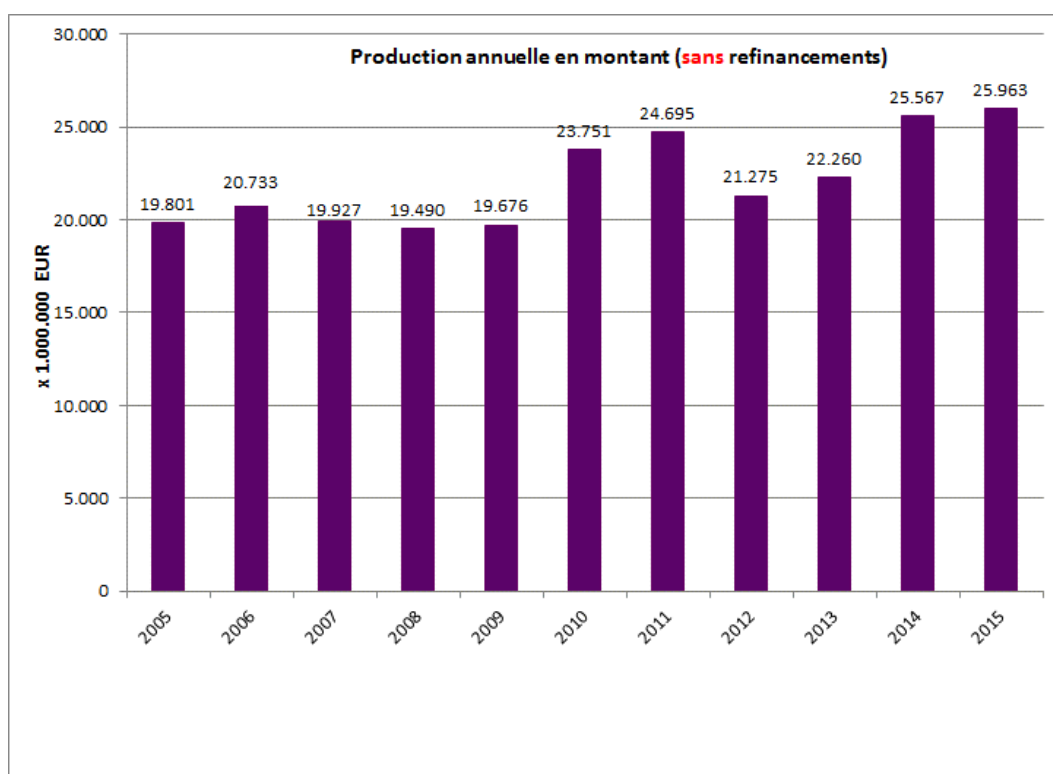
<sup>2</sup> Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

- Alors qu'en 2014 la hausse tenait essentiellement à un quatrième trimestre exceptionnel, **tous les trimestres de 2015, à l'exception du premier trimestre, se sont caractérisés par un important niveau d'octroi de crédit.**
- Le nombre de **crédits à la rénovation** (+12.650) a progressé de plus de 21%. Le nombre de crédits pour l'achat avec transformation et le nombre de crédits à d'autres fins (garage, terrain constructible, ...) a également augmenté. Les **crédits pour l'achat d'un logement** (-4.600), par contre, ont diminué en nombre de 4 %. Le nombre de **crédits de construction** (-4.750) a, quant à lui, chuté de plus de 16 %.
- La diminution du nombre de crédits contractés pour l'achat d'un logement tient exclusivement à la comparaison avec l'année exceptionnelle qu'a été 2014 et au premier trimestre relativement plus faible. Les crédits de construction en revanche continuent de rencontrer des difficultés et se stabilisent, sauf pour 2014, à un niveau peu élevé.
- Comme il fallait s'y attendre, l'octroi de crédit au cours du **quatrième trimestre** a été inférieur à l'exceptionnel quatrième trimestre de 2014 : néanmoins, plus de **63.000 crédits** ont été octroyés pour un montant total de près de **7,5 milliards EUR**. Après 2014, cela demeure le meilleur quatrième trimestre jamais enregistré.
- Le nombre de **refinancements externes** a progressé en 2015 de près de 150% par rapport à 2014. Ce n'est qu'au dernier trimestre de l'an dernier qu'une certaine baisse est devenue perceptible.
- Le **montant moyen emprunté** en 2014 pour l'**achat d'un logement** a augmenté pour atteindre plus de **144.000 EUR**. Au cours du quatrième trimestre, il atteignait plus de 145.000 EUR. Le montant moyen pour un **crédit de construction** sur l'ensemble de 2014 a continué d'augmenter jusqu'à environ **149.000 EUR**. Au cours du quatrième trimestre, il a également atteint 149.000 EUR.
- En 2015, **près de 9 emprunteurs sur 10** ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans**. Compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêt, la part de marché des crédits assortis d'un taux d'intérêt annuel variable a pour ainsi dire disparu.

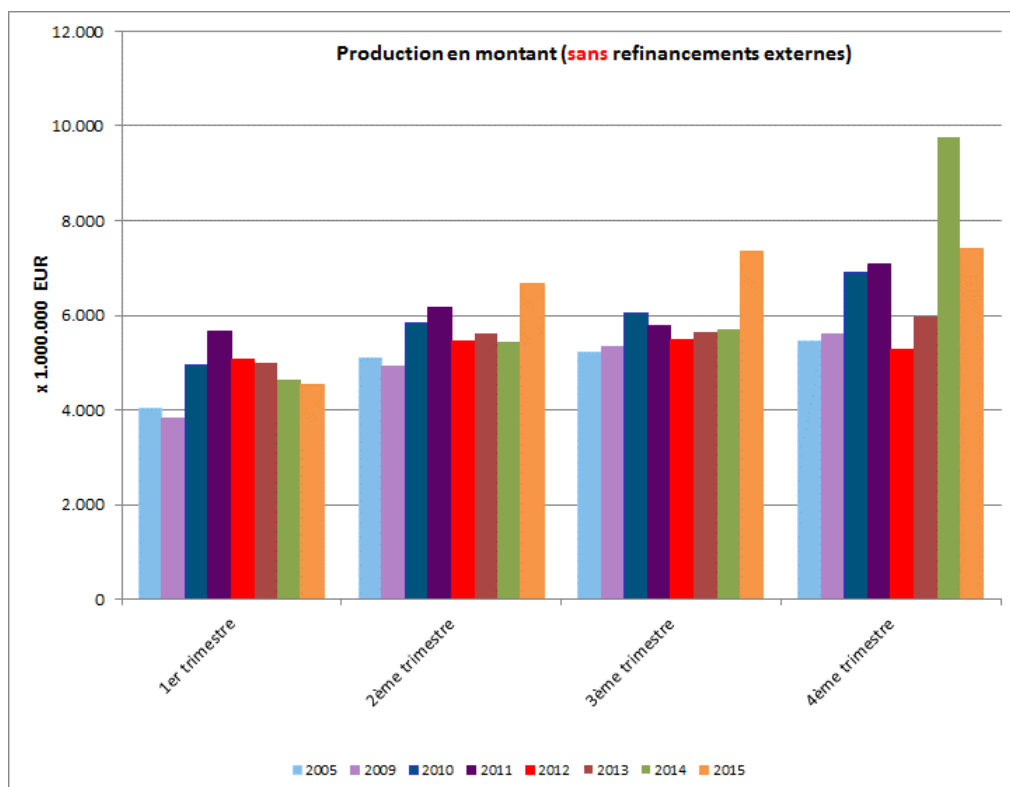
## Graphiques

### I. L'octroi de crédit enregistré en 2015 à nouveau un niveau élevé

Avec un montant total de crédits hypothécaires octroyés de **près de 26 milliards EUR**, l'année 2015 se clôture à nouveau sur un niveau élevé.



Alors qu'en 2014 la hausse tenait essentiellement à un quatrième trimestre exceptionnel, on a noté, en 2015, un fort octroi de crédit au cours de tous les trimestres, à l'exception du premier trimestre.



## II. Le nombre de demandes de crédit a progressé de 3%

Le nombre de demandes de crédit (à l'exception des demandes pour refinancements externes) a augmenté de 3 % entre 2014 et 2015. Pour cette même période, le montant sous-jacent des demandes de crédit a lui aussi progressé, de près de 4%.

Evolution des demandes de crédit (sans refinancements externes) par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre	Evolution en montant
Q 1 2013	-9,61%	-9,30%
Q 2 2013	+0,37%	+2,04%
Q 3 2013	+1,81%	+2,75%
Q 4 2013	-4,20%	-1,77%
Q 1 2014	-4,99%	-0,84%
Q 2 2014	-8,96%	-5,56%
Q 3 2014	+11,15%	+12,92%
Q 4 2014	+42,68%	+31,86%
Q 1 2015	+16,70%	+8,91%
Q 2 2015	+41,90%	+33,99%
Q 3 2015	-12,16%	-9,90%
Q 4 2015	-22,99%	-13,51%

Source: UPC

## III. Nombre de crédits octroyés

En 2015 - hors refinancements -, on a noté une hausse de **4% des crédits hypothécaires** octroyés par rapport à 2014, pour un **montant total supérieur à 1,5%**.

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 2013	-13,52%	-12,60%
Q 2 2013	-9,87%	-7,50%
Q 3 2013	-9,05%	-8,13%
Q 4 2013	-2,03%	-0,49%
Q 1 2014	-11,03%	-7,02%
Q 2 2014	-8,07%	-3,15%
Q 3 2014	-2,47%	+0,98%
Q 4 2014	+64,07%	+63,14%
Q 1 2015	+9,59%	-2,27%
Q 2 2015	+30,95%	+22,12%
Q 3 2015	+29,97%	+29,00%
Q 4 2015	-28,59%	-24,13%

Source : UPC (ces chiffres ne tiennent pas compte des refinancements)

## IV. Ce sont surtout les crédits à la rénovation qui progressent

Le nombre de crédits à la rénovation (+12.650) a progressé de plus de 21%. Le nombre de crédits pour l'achat d'un logement avec transformations et le nombre de crédits à d'autres fins (garage, terrain constructible, ...) ont également progressé. Le nombre de crédits pour l'achat d'un logement a quant à lui diminué, de 4% (-4.600). Le nombre de crédits de construction (-4.750) a lui aussi baissé, de 16%.

La diminution du nombre de crédits contractés pour l'achat d'un logement tient exclusivement la comparaison avec l'année exceptionnelle qu'a été 2014 et au premier trimestre relativement plus faible. 2015 demeure cependant la deuxième meilleure année jamais enregistrée.

Les crédits de construction en revanche continuent de rencontrer des difficultés et se stabilisent, sauf pour 2014, à un niveau peu élevé.

Sous l'impulsion des faibles taux d'intérêt, le nombre de refinancements externes en 2015 a augmenté de près de 150 % par rapport à 2014. Ce n'est qu'au cours du dernier trimestre de l'an dernier qu'une certaine contraction été notée.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2013Q1	25.141	5.258	12.965	1.690	2.689	6.620	54.363
2013Q2	26.801	6.619	15.756	1.763	2.952	6.804	60.695
2013Q3	27.262	6.298	13.990	1.870	2.774	6.393	58.587
2013Q4	29.703	7.088	12.512	1.908	2.792	4.861	58.865
2014Q1	23.005	4.939	10.832	1.435	2.268	3.081	45.560
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.785	53.327
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	5.802	56.708
2014Q4	44.089	12.218	23.494	2.885	5.918	20.296	108.900
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.212	6.097	24.878	89.752
2015Q3	32.493	7.319	19.404	2.197	4.751	21.922	88.086
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204

Source : UPC

## V. Le montant moyen des crédits à la construction augmente nettement

Le montant moyen d'un crédit pour la **construction** d'un logement fluctue aux alentours de **150.000 EUR**. Cela représente une hausse de près de 10.000 EUR en 2 ans de temps.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement** a également progressé, sur un an de temps, de plusieurs milliers d'euros pour passer à quelque **145.000 EUR** en 2015, après avoir déjà progressé en 2014 de 7.000 EUR.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat et la rénovation** a grimpé pour atteindre environ **163.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013 Q 4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014 Q 1	134.956	140.035	41.093	154.090	82.620	117.329
2014 Q 2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	113.307
2014 Q 3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	114.790
2014 Q 4	141.708	143.210	42.676	162.107	50.609	114.391
2015 Q 1	140.360	140.665	40.673	144.624	47.669	126.031
2015 Q 2	144.991	151.124	41.813	153.442	45.747	124.531
2015 Q 3	146.149	151.505	43.040	157.331	66.015	127.147
2015 Q 4	145.134	149.336	44.226	163.261	79.622	124.683

Source : UPC

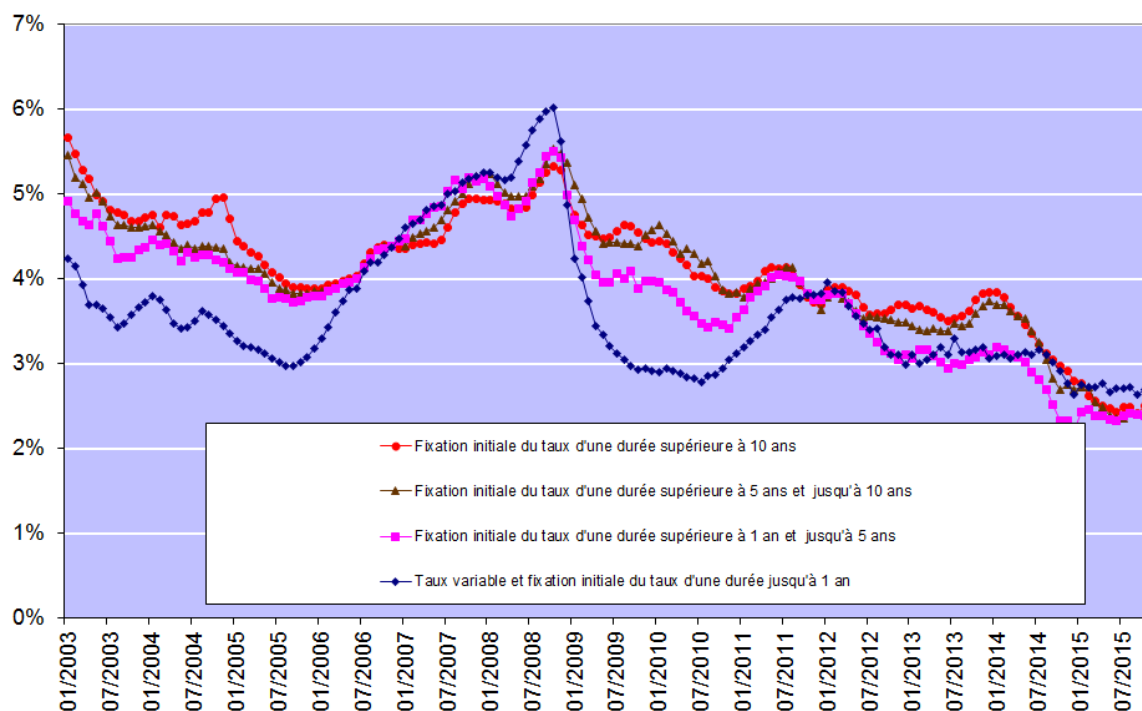
## VI. Le taux d'intérêt (semi-)fixe reste largement plébiscité

En 2015, **9 emprunteurs sur 10** (89,1%) ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans, ce qui n'a rien d'étonnant en cette époque de faible taux d'intérêt. Les clients n'ont pour ainsi dire plus opté pour des crédits assortis d'un taux d'intérêt annuel variable.

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							
2013Q1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013Q2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013Q3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013Q4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014Q1	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014Q2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014Q3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%
2014Q4	75,94%	0,00%	1,59%	6,79%	11,42%	4,26%	100,00%
2015Q1	80,39%	0,00%	1,02%	4,32%	10,07%	4,21%	100,00%
2015Q2	85,13%	0,00%	0,51%	2,67%	6,87%	4,82%	100,00%
2015Q3	84,83%	0,00%	0,36%	2,82%	5,07%	6,92%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%

Source : UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours très faibles (voir graphique ci-après), le consommateur continue donc clairement de préférer la sécurité, en dépit du fait que le taux d'intérêt moyen des crédits assortis d'un taux d'intérêt fixe ou d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans soit légèrement supérieur à celui des crédits assortis d'un taux d'intérêt semi-variable.





## Pour plus d'informations

Pour de plus amples informations sur le sujet, n'hésitez pas à prendre contact avec M. Rodolphe de Pierpont, porte parole de Febelfin (02 507 68 31 – [rp@febelfin.be](mailto:rp@febelfin.be)).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2015), ventilé selon la destination du crédit et le type de taux d'intérêt, est disponible sur le site internet de l'UPC ([www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)) sous la rubrique "Presse et chiffres".