

RAPPORT ANNUEL 2016



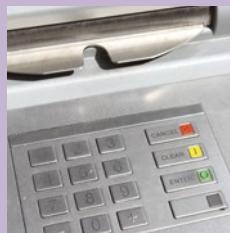
Union Professionnelle du Crédit



L'UPC est membre de la Fédération belge du secteur financier



Union Professionnelle du Crédit



RAPPORT ANNUEL 2016

Les informations et données statistiques du présent rapport annuel ne peuvent être utilisées sans mention de leur source
« Union Professionnelle du Crédit (UPC) »

Table des matières



1	Mot du Président du Conseil d'Administration	7
----------	----------------------------------------------	---



2	L'Union Professionnelle du Crédit	10
	2.1. Un interlocuteur représentatif et spécialisé	10
	2.2. Synergie	10
	2.3. Les membres de l'UPC	10
	2.4. L'évolution du membership	11
	2.5. Les services aux membres : Un carrefour du secteur financier	11
	2.5.1. Information et formation	11
	2.5.2. Lobby au niveau régional, fédéral et européen	14
	2.5.3. Communication	15
	2.6. Le service au consommateur : crédit responsable	15
	2.6.1. Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable	15
	2.6.2. Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie	15



3	L'évolution du marché du crédit aux particuliers	19
	3.1. Crédits aux particuliers	19
	3.1.1. Aperçu de la situation	19
	3.1.2. Evolution du marché des crédits aux particuliers ces dix dernières années	22
	3.2. Crédit à la consommation	23
	3.2.1. Les opérations à tempérament	23
	3.2.2. Les ouvertures de crédit	25
	3.3. Le crédit à la consommation : moteur de l'économie	28
	3.4. Le marché du crédit hypothécaire	29
	3.4.1. Evolution de l'activité de crédit	29
	3.4.2. Montants moyens	32
	3.4.3. Ventilation de la production selon la destination	33
	3.4.4. Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt	37



4	Développements en matière de crédit à la consommation	41
	4.1. Introduction	41
	4.2. Impact de la loi crédit-logement sur le crédit à la consommation	42
	4.2.1. Champ d'application	42
	4.2.2. Nouvelles définitions	42
	4.3. Signature électronique	43
	4.4. Financement automobile	44
	4.5. Guidelines du SPF Economie sur les modèles de contrat de crédit à la consommation	44



5	Développements en matière de crédit hypothécaire	46
	5.1. Transposition de la Directive européenne relative au crédit hypothécaire et la loi du 22 avril 2016	46
	5.2. La confection de l'ESIS	47
	5.3. Les arrêtés d'exécution de la loi	48
	5.3.1. L'Arrêté Royal relatif au taux annuel effectif global (TAEG)	48
	5.3.2. L'Arrêté Royal relatif à la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP)	49
	5.3.3. L'Arrêté Royal relatif aux frais de dossier	49
	5.3.4. L'Arrêté Royal relatif au paiement échelonné des commissions	50
	5.3.5. L'Arrêté Royal relatif aux experts immobiliers	50
	5.4. L'impact de la régionalisation du bonus logement	50
	5.4.1. Flandre	50
	5.4.2. Wallonie	50
	5.4.3. La Région de Bruxelles-Capitale	51
	5.5. Digitalisation des attestations fiscales	51
	5.6. La collaboration avec le Notariat	52
	5.6.1. Digitalisation de la communication entre prêteurs et notaires	52
	5.6.2. L'actualisation du Protocole de 2007	52
	5.7. Initiative législative visant à prolonger la durée de validité de l'inscription hypothécaire	53

Table des matières



6	L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit _____	55
	6.1. L'agrément des prêteurs _____	55
	6.2. L'inscription des intermédiaires de crédit _____	56
	6.3. L'importance d'avoir de bonnes connaissances pour les intermédiaires de crédit _____	56
	6.4. La situation des «sous-intermédiaires» en crédit à la consommation _____	58



7	Les organes de l'Union _____	60
	7.1. Conseil d'Administration _____	60
	7.2. Secrétariat _____	62
	7.3. Commissions techniques _____	63
	7.4. Liste des membres au 31 décembre 2016 _____	68



Mot du Président du Conseil d'Administration



Mot du Président du Conseil d'Administration

Mesdames et Messieurs,

L'année 2016 a été une nouvelle année positive pour le **crédit hypothécaire et le crédit à la consommation**. Après quelques années difficiles, dont le creux a été atteint fin 2014 où le nombre de crédits à tempérament octroyés a enregistré son plus bas niveau depuis 1996, quand la collecte des chiffres a débuté, on constate depuis l'année dernière une progression du nombre de crédits à tempérament octroyés, principalement grâce aux crédits à la rénovation et aux crédits voiture. En raison des taux d'intérêt les plus bas jamais notés pour les crédits hypothécaires, la tendance positive de 2015 s'est confirmée durant les trois premiers trimestres de 2016. Les crédits pour l'achat d'une habitation se sont maintenus à un niveau élevé en 2015 et 2016. Après un recul en 2015, les crédits à la construction ont également enregistré une progression.

Le point négatif reste la vague de demandes de **refinancements**. À partir de septembre 2014, le nombre de refinancements a enregistré une progression sans précédent, avec des records absolus durant les premiers mois de 2015 où trois opérations sur quatre concernaient un refinancement. Depuis, le nombre de refinancements s'est stabilisé à un niveau élevé. Ainsi, durant les neuf premiers mois de 2016, une opération sur deux concernait encore un refinancement. Comme l'indiquait le rapport annuel précédent, le secteur maintient sa position selon laquelle l'actuelle indemnité de renvoi de trois mois maximum devrait être revue pour être en phase avec la réalité économique et maintenir la viabilité économique des contrats à long terme à taux fixe. Les milieux politiques n'ont cependant pas validé cette option lors de la transposition de la Directive « crédit-logement » qui devait être finalisée pour le 21 mars 2016 au plus tard. Cette date butoir n'a cependant pas pu être respectée.

Cette **transposition** a finalement eu lieu à l'issue de la concertation constructive nécessaire, via la loi du 22 avril 2016 devant entrer en vigueur le 1er décembre 2016. Il s'agit d'une transposition assez fidèle de la directive. La législation sur le crédit hypothécaire sera profondément remaniée, avec notamment un glissement du champ d'application du crédit à la consommation vers le crédit hypothécaire à destination mobilière. Le législateur belge a opté à raison pour un élargissement des dispositions relatives au crédit à la consommation à ce nouveau type de crédits hypothécaires. De nombreuses dispositions relatives au crédit à la consommation ont aussi été étendues aux crédits hypothécaires à destination immobilière. **L'introduction d'un taux annuel effectif global (TAEG)** pour les crédits hypothécaires à destination immobilière a rendu les choses encore un peu plus complexes. Si les fournisseurs de crédit à la consommation se sont entre-temps familiarisés avec le TAEG, il s'agit, pour de nombreux prêteurs hypothécaires, d'un concept nouveau et complexe. Il fallait donc laisser aux prêteurs suffisamment de temps pour organiser la mise en œuvre de ces dispositions.

Un certain nombre d'ajustements devront donc aussi intervenir au niveau de la **Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP)**, notamment en ce qui concerne les types de produits relatifs au crédit hypothécaire. Par ailleurs, pour les nouveaux enregistrements, quelques données supplémentaires seront demandées, comme la date de conclusion du contrat de crédit et, le cas échéant, la date d'exigibilité. Ceci constitue pour les prêteurs des adaptations dont l'impact sur les procédures de droit de crédit internes ne doit pas être sous-estimé. Par ailleurs, le secteur reste demandeur d'un enregistrement des dettes de téléphonie mobile dans la CCP. Ce type de dettes peut en effet être l'indice de difficultés de paiement plus fondamentales, une étude de la Banque Nationale ayant révélé que les personnes qui connaissent un retard de paiement en matière de téléphonie mobile ont dix fois plus de chance d'encourir également un arriéré de paiement en matière de crédits.





Mot du Président du Conseil d'Administration

Compte tenu de la complexité de la situation, la mise en œuvre des arrêtés royaux relatifs au TAEG, à la Centrale des Crédits aux Particuliers, à l'étalement du paiement de la moitié des commissions, etc. a pris plus de temps que prévu. Ainsi, les travaux concernant le volumineux et important AR sur le TAEG n'ont été finalisés qu'à l'été 2016. Compte tenu de la publication tardive de cet AR (fin octobre), il a fallu reporter l'entrée en vigueur de la loi. Après concertation, cette entrée en vigueur a été fixée au 1er avril 2017. Je tiens à remercier le gouvernement et l'administration pour leur collaboration et leur compréhension. Une série d'autres arrêtés royaux indispensables sont cependant encore en attente de publication fin 2016.

La Banque Nationale de Belgique a annoncé, début 2016, que compte tenu d'un certain nombre de signaux jugés par elle alarmants quant à l'évolution des prix des habitations et l'endettement des ménages, une mesure macro-prudentielle supplémentaire serait prévue afin d'exiger des banques qu'elles mettent en réserve un plus grand volume de capital pour les crédits hypothécaires aux particuliers, avec un rapport de plus de 80 % (loan to value) entre le montant des crédits hypothécaires octroyés et les garanties sous-jacentes. Cette mesure a été affinée d'un point de vue technique dans le courant de 2016 dans le cadre d'une concertation entre Febelfin et la Banque Nationale de Belgique et entrera en vigueur au second semestre de 2017.

En matière de crédit à la consommation, l'UPC s'est principalement concentrée sur l'analyse des impacts juridiques et pratiques de la loi transposant la Directive européenne crédit-logement sur le secteur du crédit à la consommation. Bien que cette nouvelle législation effectue un rapprochement entre la législation relative au crédit hypothécaire et celle relative au crédit à la consommation, et ce malgré les différences évidentes entre ces deux types de crédit, elle implique également certains changements pour le secteur du crédit à la consommation. En effet, le champ d'application des deux législations respectives ainsi que la manière dont les prêteurs doivent évaluer la solvabilité des consommateurs sont notamment impactés.

En matière de financement automobile, suite aux résultats des contrôles effectués par l'Inspection économique lors du Salon de l'Auto 2015 et à quelques demandes de précision de la part des prêteurs, l'Inspection économique a clarifié ses Guidelines sur la publicité pour le crédit automobile visant les consommateurs. Celles-ci sont désormais disponibles sur le site du SPF Economie.

Enfin, l'année 2016 a été marquée par la mise en œuvre des nouvelles règles relatives au statut d'intermédiaire de crédit. Entre janvier et novembre 2016, près de 7600 intermédiaires ont ainsi passé l'examen en crédit auprès de la Febelfin Academy en vue de remplir l'exigence de connaissances professionnelles requises depuis le 1er novembre 2015. Par ailleurs, la fin de la période transitoire dont bénéficient certains intermédiaires arrivant à grand pas (30 avril 2017), la FSMA, suivie par l'UPC, a insisté sur la nécessité que les intermédiaires n'attendent pas plus que nécessaire pour introduire leur dossier d'inscription.

Je tiens à adresser mes remerciements au secrétariat pour sa collaboration constructive tout au long des quatre ans de mon mandat. Avec le soutien de nos membres, nous avons fait de notre association professionnelle ce qu'elle est aujourd'hui : un interlocuteur fiable et professionnel pour les pouvoirs publics et les parties prenantes.

En 2016, notre fédération professionnelle, soutenue par Febelfin, a continué à défendre pleinement les intérêts de ses membres en matière de crédit hypothécaire et de crédit à la consommation. Ces deux types de crédit sont sans nul doute essentiels pour notre économie. Ils ne devraient pas être stigmatisés. Avec un encours global de plus de 220 milliards EUR, leur rôle moteur est indiscutable.

Personne, y compris le secteur, n'a à gagner à jouer la carte du mauvais crédit et du surendettement. Bien au contraire. J'invite dès lors mon successeur à continuer à privilégier un octroi de crédit sain et responsable proposé par des prêteurs et des intermédiaires de crédit professionnels. Je suis fermement convaincu que c'est la voie qu'il choisira. Seul le respect constant du nécessaire équilibre entre intérêt économique et intérêt sociétal permettra d'atteindre cet objectif.

Gerald Bogaert, Président du Conseil d'Administration



L'Union Professionnelle
du Crédit



L'Union Professionnelle du Crédit

2.1. Un interlocuteur représentatif et spécialisé

L'UPC est l'association professionnelle représentative du secteur du crédit aux particuliers, c'est-à-dire le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire.

Elle est membre fondatrice de la Fédération belge du secteur financier – FEBELFIN, avec l'Association Belge des Banques et des Sociétés de Bourse (ABB), l'Association Belge de Leasing (ABL), l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) et l'Association Belge des Membres de la Bourse (ABMB).

Febelfin, entre-temps transformée depuis le 1^{er} janvier 2014 en ASBL, a été constituée en mars 2003 avec pour objectifs

- de rendre plus efficaces, cohérentes et prospectives les démarches en vue de la promotion des intérêts du secteur financier et de la place financière belge;
- de permettre à chaque « métier » du secteur financier de s'exprimer et de défendre ses intérêts de la manière la plus efficace possible;
- de réaliser des synergies.

2.2. Synergie

Au sein de Febelfin, l'UPC fait partie de la business line Retail Banking. Le Secrétaire général de l'UPC a été nommé également Director Commercial Banking de Febelfin. L'UPC fait donc ainsi partie intégrante de la structure de Febelfin, et la gestion interne de l'UPC est totalement autonome.

L'UPC peut donc ainsi optimiser la réalisation de ses missions, non seulement grâce à une plus grande synergie sur le plan administratif, mais également sur le plan des matières traitées. Pensons, par exemple, au suivi par Febelfin de matières comme la protection de la vie privée, la réglementation anti-blanchiment, les instruments de paiement, etc.

2.3. Les membres de l'UPC

Les 57 membres de l'UPC (au 31 décembre 2016) couvrent plus de 95% du marché belge du crédit à la consommation et quelque 90% du marché belge du crédit hypothécaire.

Les institutions financières affiliées à l'UPC sont :

- des banques;
- des compagnies d'assurances;
- des établissements financiers, dont certains pratiquent également le leasing;
- des entreprises hypothécaires;
- des entreprises d'assurance-crédit;
- des entreprises ou filiales d'entreprises de distribution agréées en vue de consentir des crédits à la consommation;
- des entreprises émettrices de cartes accreditives et de cartes de crédit.

Une entreprise fait également partie de l'UPC en tant que membre associé, à savoir Hoist Kredit ab.

L'Union Professionnelle du Crédit

2.4. L'évolution du membership

Nouveaux membres :

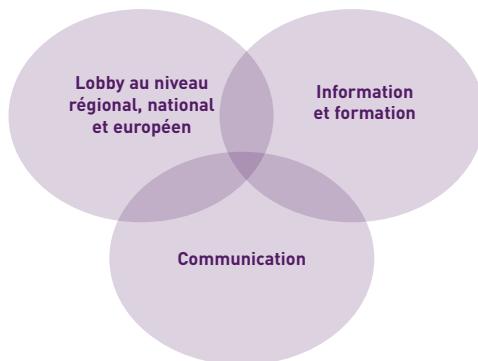
- CREAFIN N.V.
- DELTA LLOYD LIFE S.A.
- KEYTRADE BANK S.A.
- ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ N.V.

A mis un terme à son affiliation :

MERCEDES BENZ FINANCIAL SERVICES BELUX, n'ayant pas renouvelé son agrément aux fins d'octroyer des crédit aux particuliers.

2.5. Les services aux membres : Un carrefour du secteur financier

Grâce à son ouverture et à la diversité de ses membres, l'UPC constitue tout naturellement un point de rencontre privilégié pour le marché belge du crédit aux particuliers et ses observateurs. Les missions fondamentales de l'UPC s'articulent autour de trois grands axes apparentés entre eux :



2.5.1. Information et formation

La première mission de l'UPC consiste à fournir aux membres de l'information et de la formation. Cette information concerne tant les aspects techniques que certains aspects plus généraux du crédit aux particuliers. La qualité élevée de cette information résulte de la spécialisation volontaire de ses compétences dans un domaine bien déterminé.



QUELLE INFORMATION ?

Information concernant l'actualité, les dispositions légales et réglementaires

L'UPC suit de près au niveau national et européen les développements politiques, économiques et juridiques dans le secteur et en informe les membres par le truchement de divers canaux. Dans le courant de l'année 2016, une large documentation a été diffusée concernant les matières techniques particulièrement importantes pour le secteur, comme par exemple les indices de référence en crédit hypothécaire, l'évolution des taux annuels effectifs globaux, les attestations fiscales pour le crédit hypothécaire, les échanges d'informations avec les notaires, la loi portant simplification de la procédure relative à la cession de la rémunération, la loi du 22 avril 2016 portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique, les arrêtés royaux pris en exécution de cette loi, comme l'arrêté royal sur le TAEG, sur l'échelonnement des paiements d'une partie de la commission, etc., les règles d'examen faisant partie intégrante du système d'examen agréé par la FSMA, le Décret wallon relatif au Chèque Habitat, ainsi que les informations sur les contacts avec les autorités de contrôle, les autorités de tutelle et les partenaires privilégiés.

Statistiques détaillées

En ce qui concerne le crédit à la consommation, les membres sont informés des chiffres de production mensuels détaillés avec ventilation selon un nombre de rubriques principales (nouveaux véhicules, véhicules d'occasion, économie d'énergie, ...) ainsi que des statistiques de production et d'encours semestrielles communiquées aux membres sur la base des déclarations au SPF Economie.

Des statistiques mensuelles et trimestrielles de production et d'encours sont diffusées également pour le crédit hypothécaire. Depuis 2009, le développement d'un nouveau "baromètre du crédit" se poursuit. Ce baromètre indique dès le début de chaque mois la tendance du mois précédent.

Enfin, des statistiques individualisées (d'au moins un an d'âge) concernant les parts de marché en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation sont mises à la disposition des membres une fois par an.

Etudes externes

L'UPC fait régulièrement réaliser des études externes au bénéfice de ses membres, telle que l'enquête par un service bureau externe en vue d'obtenir un baromètre du crédit donnant un aperçu des achats (à crédit) réalisés au cours des 12 derniers mois et les achats (à crédit) attendus dans les 12 prochains mois.

Quelle information ?

Information concernant des dispositions légales et réglementaires, l'actualité, statistiques détaillées et études externes



L'Union Professionnelle du Crédit

COMMENT ?

Flashes UPC

Via l'envoi des flashes UPC, les membres sont informés de l'actualité concernant le crédit aux particuliers, des évolutions au sein de l'UPC et des actions que cette dernière entreprend. Ces flashes sont une source d'information très appréciée par les membres.

Site internet

Il se compose d'une partie accessible au public et d'une autre partie dont l'accès est réservé aux membres de l'UPC. Le site (www.upc-bvk.be) présente notamment les règles de conduite auxquelles est soumis le secteur, ainsi que des statistiques détaillées et toute autre information utile.

Commissions techniques

Diverses commissions techniques assistent le Conseil d'Administration et le Bureau. Conjointement avec le Bureau et le Conseil d'Administration, elles constituent la cheville ouvrière de l'Association. Au cours des réunions mensuelles, de nombreux spécialistes des membres mettent leurs compétences et leur temps au service du secteur professionnel. Ces commissions constituent un excellent forum, hautement spécialisé, pour le développement de propositions et/ou solutions créatives et innovantes pour des problèmes quotidiens, juridiques ou autres, auxquels les membres peuvent être confrontés.

Au sein de l'UPC, 5 Commissions permanentes sont actuellement actives : la Commission Juridique Crédit à la Consommation, la Commission Juridique Crédit Hypothécaire, la Commission des Affaires Financières et Economiques, la Commission Intermédiaires de Crédit et la Commission Financement Automobile. En outre, de nombreux groupes de travail ad hoc sont actifs, en fonction de l'actualité.

Journées d'étude

Le 21 avril, une matinée d'étude a été organisée à l'Auditorium de KBC Bank dédiée au crédit hypothécaire, et plus particulièrement, à la transposition de la loi et du projet d'AR sur le TAEG.

Les sujets suivants ont notamment été abordés :

- La phase précontractuelle : évaluation de la solvabilité, la vente groupée, devoir de conseil, ESIS et acceptation
- La convention de crédit, ses sûretés et exécution : quelques capita selecta
- Le TAEG et ses défis

Le 20 mai, une matinée d'étude a également été organisée à la Maison de l'Automobile sur l'intermédiation en crédit à la consommation et la nouvelle réglementation pour les intermédiaires.

Les sujets suivants ont notamment été abordés :

- Nouveau régime relatif à l'exercice de la profession d'intermédiaire en crédit
- Présentation de la procédure d'inscription en ligne et Q&A par la FSMA
- Possibilités d'apprentissage et d'examen
- Ombudsfm : inscription et traitement des plaintes

La documentation est disponible sur le site de l'UPC (www.upc-bvk.be) dans la rubrique réservée aux membres.

Comment

Flashes UPC
Site internet
Commission technique
Journées d'étude et workshops



2.5.2. Lobby au niveau régional, fédéral et européen

L'UPC est un interlocuteur reconnu auprès des autorités politiques et de contrôle, des autres associations et fédérations professionnelles du secteur financier, des organisations de consommateurs et autres parties prenantes. En dehors des contacts réguliers qu'elle entretient avec les décideurs politiques et les autorités de contrôle autour de certains thèmes déterminés, elle occupe un siège permanent au sein du **Conseil de la Consommation, de la Commission des Assurances, du Comité d'accompagnement de la Centrale des Crédits aux Particuliers et du Comité d'accompagnement du Fonds de Traitement du Surendettement**.

Depuis le 01.01.2015, l'UPC siège également au Conseil d'Administration de l'**ASBL Accesso**, qui est la Caisse de Compensation intervenant en matière d'assurance solde restant dû en garantie d'un crédit hypothécaire pour des personnes à risque de santé accru.

Vu l'importance croissante de la législation européenne, l'UPC est également active sur le plan européen. En tant que membre d'**EUROFINAS** (la fédération européenne des associations pour le Crédit à la Consommation) et de **EMF** (la Fédération Hypothécaire Européenne), elle met son expertise à disposition dans le cadre de la préparation de nouvelles recommandations et directives.

Sur le plan régional, elle est représentée au sein du Conseil d'Administration de l'**ASBL Observatoire du Crédit et de l'Endettement** et au sein du **Vlaams Centrum Schuldenlast**.

Enfin elle est représentée au sein du **Collège de médiation** et du **Comité d'accompagnement d'Ombudsfijn** (www.ombudsfijn.be).

STAKEHOLDERS

Professions connexes
 - Fédération Notariat
 - Chambre nationale huissiers de justice
 - ...

Monde politique (fédéral et régional)
 - Parlement
 - Gouvernements et cabinets

Parlement européen /
 Commission européenne

Monde académique
 - Universités
 - Ecoles Supérieures

Autorités de contrôle
 - FSMA
 - BNB
 - SPF Economie
 - SPF Finances

Monde des entreprises
 - Secteur du bâtiment
 - Secteur automobile
 - Secteur de la distribution
 - ...

Représentants des consommateurs

LES REPRESENTATIONS

Eurofinas

European Mortgage Federation

European Banking Federation

EBIC working groups

Febelfin Academy

ASBL Accesso (Caisse de compensation)

Fonds Traitement Surendettement

Centrale des Crédits aux Particuliers

Observatoire du Crédit
 et de l'Endettement

Vlaams Centrum
 Schuldenlast

Collège de médiation Ombudsfijn

Conseil de la Consommation

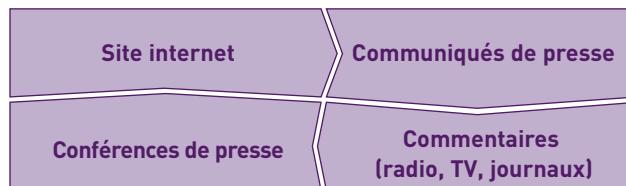
Commission des Assurances

Goupes de travail ad hoc

L'Union Professionnelle du Crédit

2.5.3. Communication

La transparence étant une valeur importante au sein du secteur, l'UPC facilite les contacts avec la presse et elle diffuse des communiqués de presse concernant des évolutions marquantes sur le marché des crédits aux particuliers. Via les porte-parole de Febelfin, l'UPC demeure un interlocuteur stable, capable de commenter les matières sectorielles, à la radio et la télévision, ainsi que dans la presse écrite.



2.6. Le service au consommateur: crédit responsable

2.6.1. Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable (Code de conduite intégral : voir annexe 1)

En 2009, un nouveau code de conduite pour l'octroi de crédit responsable a été développé. Ce code comporte dix principes qui couvrent tout le cycle du crédit, du premier contact avec le client à la gestion des éventuels retards de paiement. L'objectif est d'informer clairement et d'accompagner les clients, d'examiner leur solvabilité et d'éviter et, le cas échéant, gérer les défauts de paiement. Au travers de ce code, le secteur entend contribuer concrètement et largement au maintien de la confiance du client dans son prestataire de services financiers. L'UPC s'est engagée à stimuler en permanence ses membres, par le biais de ses organes de concertation et de décision, afin de mettre en oeuvre le code sur le terrain. Le code de conduite est disponible sur le site web de l'UPC.

En outre, les membres de l'UPC sont liés par un code de conduite européen concernant la phase précontractuelle en matière de crédit hypothécaire. Ce code de conduite vise à informer le consommateur de manière correcte et uniforme sur les conditions des crédits hypothécaires, de sorte qu'il puisse comparer plus aisément les meilleures offres.

La loi du 22 avril 2016, qui transpose en droit belge la Directive « sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel » prévoit une réglementation légale de la plupart des aspects visés par ces deux codes de conduite.

En tant qu'organisation sectorielle, l'UPC joue également un rôle informatif vis-à-vis du consommateur et complète la mission d'information de tous les prêteurs. C'est pourquoi le site internet explique les différentes étapes de la conclusion d'un crédit. Dans le cadre de la lutte contre le surendettement, un instrument est aussi à disposition pour aider les ménages à gérer leur budget. Celui-ci doit permettre au consommateur de prendre des décisions réfléchies et d'accroître ses connaissances concernant toutes les phases de l'octroi d'un crédit. Tant le calculateur de budget que le guide du crédit à la consommation continuent à figurer dans les pages web les plus consultées.

2.6.2. Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie (Folder : voir annexe 2)

Immédiatement après l'annonce de la fermeture de Caterpillar à Charleroi, Febelfin, et en particulier l'UPC, ont envoyé un fil conducteur pour l'accompagnement des emprunteurs potentiellement en défaut de paiement concernant des crédits à la consommation et des crédits hypothécaires en cours.

Ce fil conducteur fut développé suite à la fermeture de l'usine Ford Genk (fin d'octobre 2012) et est la concrétisation de la déclaration d'intention formulée par un groupe de travail ad hoc de Febelfin visant à contribuer à alléger, autant possible, l'impact négatif éventuel pour les travailleurs concernés.



Il est important de souligner :

- qu'il s'agissait bien d'une déclaration d'intention et non d'un engagement du secteur;
- que les solutions valent pour tous les travailleurs d'entreprises de Flandre, de Wallonie ou de Bruxelles.
- que les solutions seront toujours examinées au cas par cas par les prêteurs individuels. Les solutions ne sont donc pas imposées par le secteur.

Dans ce cadre, Febelfin et l'UPC ont :

1. mis plus particulièrement l'accent sur le **code de conduite de l'UPC**, et ses "10 principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable". Ce code de conduite prévoit divers engagements visant à développer des solutions répondant aux besoins du client, et, plus particulièrement en cas d'événements imprévus (perte d'emploi, fermeture d'entreprise, incapacité de travail temporaire, maladie de longue durée, etc.), à examiner une adaptation/modification des modalités de remboursement.
2. mis au point un **programme d'accompagnement** applicable en cas d'événements imprévus. Dans ce cas, le secteur s'engage à mettre en pratique les principes du code de conduite précité et à anticiper d'éventuels problèmes.
 - a) dans le domaine du **crédit à la consommation**, les possibilités sont relativement limitées, compte tenu de la législation très stricte en la matière. Dans la plupart des cas, la seule solution possible consistera à remplacer le contrat de crédit en cours par un nouveau contrat prévoyant des conditions adaptées.
 - b) en matière de **crédit hypothécaire**, plusieurs possibilités sont envisageables pour alléger la charge mensuelle, comme
 - un allongement de la durée du crédit hypothécaire;
 - un report temporaire du paiement du capital;
 - le remboursement partiel anticipé du crédit hypothécaire si cette solution est envisageable;
 - le passage d'un remboursement mensuel sur la base d'un remboursement de capital fixe à un remboursement de montants fixes;
 - ...
3. Organisé à l'intention du public une **campagne de sensibilisation** visant à mettre l'emprunteur le plus rapidement possible en contact avec le prêteur. Dans ce contexte, les dépliants et des affiches ont déjà été mis à disposition afin d'encourager les emprunteurs pour contacter les prêteurs dès qu'ils s'attendent à des difficultés de paiements. Il est en effet vivement recommandé de prendre contact sans délai avec le prêteur pour examiner les solutions qui peuvent être mises en place ensemble.

L'UPC et Febelfin mettront sur leur site internet, dès que les données seront disponibles, une liste de numéros de téléphone et adresses e-mail des services clientèle et de médiation des prêteurs qui sont en mesure d'accompagner individuellement les particuliers. Ces points de contact représentent une aide de première ligne avec éventuellement un renvoi concret vers le service compétent du siège principal, du siège régional, du bureau ou de l'agence locale.

L'Union Professionnelle du Crédit

Veillez à ce que les pièces de votre puzzle financier s'emboîtent bien même dans des circonstances imprévues





L'évolution du marché du crédit aux particuliers



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

3.1. Crédit aux particuliers

3.1.1. Aperçu de la situation

Selon la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque nationale de Belgique, il y avait dans notre pays, à la fin du mois de septembre 2016, environ **11,3 millions de contrats de crédit** pour particuliers – crédits à la consommation et crédits hypothécaires réunis – en circulation. Ce chiffre est plus ou moins constant (+0,3%) par rapport à fin 2015. Ce faisant, un peu moins de **68% de la population adulte a au moins un crédit à la consommation ou un crédit hypothécaire**. Ceci représente une diminution de 0,5% par rapport à l'année précédente, mais de pas moins de 3% par rapport à fin 2011, lorsque 71% de la population adulte avait au moins un crédit. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que depuis 2011, les facilités de découvert sur un compte entrent dans le champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation, si bien que depuis lors, plus de 2 millions d'ouvertures de crédit supplémentaires sont considérées comme des crédits à la consommation. Jusqu'alors, 57% de la population avait au moins un crédit (à la consommation ou hypothécaire).

Graphique 1

SOURCE: BNB

Pourcentage de la population avec au moins 1 crédit – évolution 2011 – septembre 2016



Dans les groupes d'âge 35-44 ans et 45-54 ans, un peu plus de 84% a un crédit en cours, ce qui représente une légère baisse par rapport à l'année précédente. Du reste, toutes les catégories d'âge présentent un statu quo ou (plus souvent) une baisse par rapport à l'année précédente. Si l'on compare à la situation fin 2011, on observe une augmentation de 2,6% dans la catégorie d'âge 35-44 ans, tandis que la catégorie 45-54 ans enregistre une diminution de 3,6%. Dans le groupe d'âge 18-24 ans, seuls 14,3% avaient l'un ou l'autre crédit à la fin du mois de septembre 2016, un chiffre qui évolue à la baisse depuis déjà plusieurs années (24,6% en 2011). Une tendance baissière tout aussi marquée (-9,6% depuis 2011) est observée dans la catégorie d'âge 25-34 ans. Dans la catégorie des plus de 65 ans, une hausse de 2,4% est enregistrée depuis 2011.

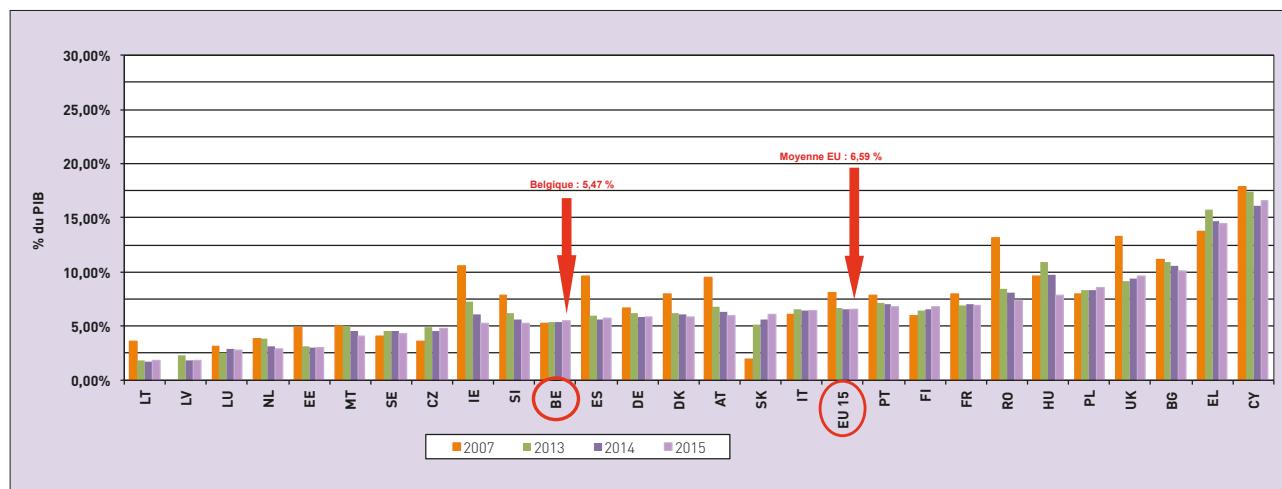
L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Cette évolution somme toute assez stable est comparable à celle qui est observée au niveau européen. En 2015, si l'on considère l'ensemble de la population, le montant du crédit à la consommation par habitant en Belgique atteignait 1.976 EUR, un chiffre en légère augmentation par rapport à 2014 (1.937 EUR) et 2012 (1.892 EUR). L'évolution de l'encours en crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel aux prix du marché a également été orientée à la baisse ces dernières années : établi à 5,69% en 2011, cet encours est ensuite descendu à 5,47% en 2012 et même à 5,38% en 2013, ce qui situe la Belgique bien en dessous de la moyenne européenne. En 2014 et 2015, une légère remontée s'est amorcée avec un retour au niveau de 2012 (5,47%).

Graphique 2

Source: ECRI

Encours du crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel dans les états de l'UE (2007 - 2015)



Au niveau européen, où l'encours en crédit à la consommation atteignait fin 2015 – selon les chiffres de l'ECRI – environ 989 milliards EUR, la Belgique, avec ses 22,8 milliards EUR d'encours fin 2015, ne représentait que 2,3 % de ce total.

En ce qui concerne le crédit hypothécaire, les dettes de crédit totales dans l'UE 28 atteignaient fin 2015, selon les chiffres de la Fédération Hypothécaire Européenne, environ 7.041 milliards EUR, la Belgique représentant à peine 2,9% de ce chiffre avec des dettes hypothécaires en cours estimées à 207 milliards EUR (fin 2015).

Si l'on considère la population adulte, le montant en crédit hypothécaire par habitant atteignait néanmoins 23.147 EUR en 2015, ce qui est supérieur à la moyenne européenne de la Zone euro-19 (16.379 EUR).

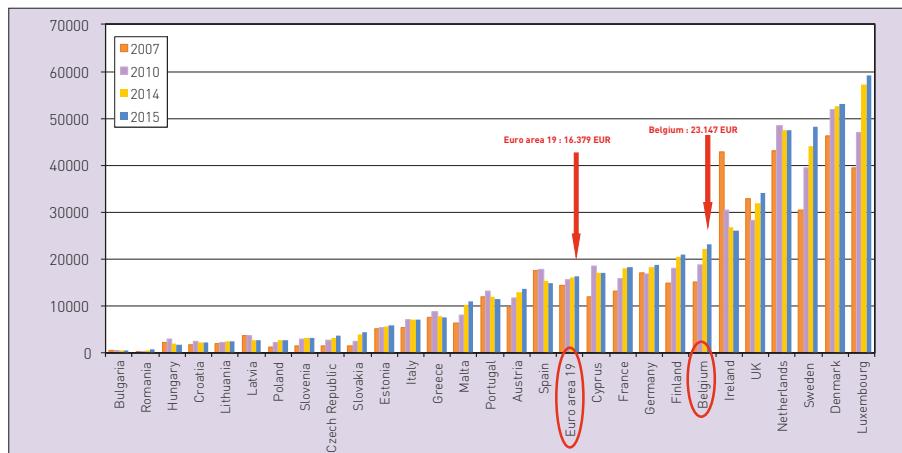


L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 3

SOURCE: EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (EMF)

Crédit hypothécaire par habitant



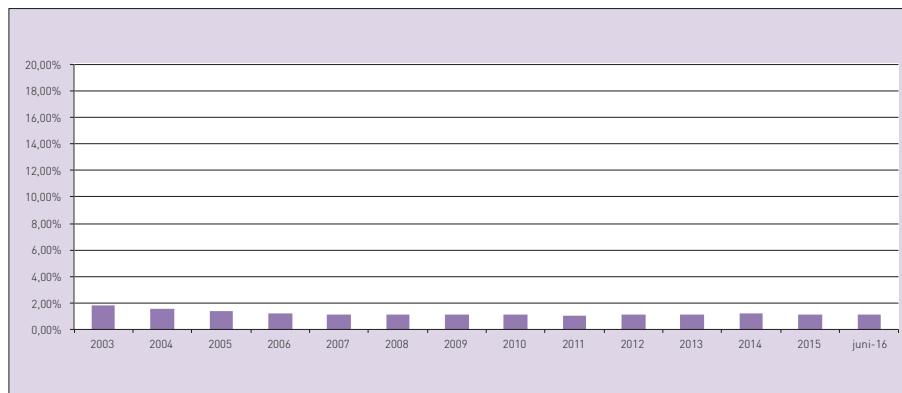
Si l'on considère le crédit hypothécaire en pourcentage du PIB, on constate que la Belgique se situe également un peu au-dessus de la moyenne européenne de l'UE-19¹.

On peut néanmoins affirmer qu'en Belgique, on continue à octroyer les crédits d'une manière responsable, ce dont témoigne entre autres le fait que depuis la crise financière et économique de 2008, le taux de défaut de paiement en matière de crédit hypothécaire est resté pratiquement inchangé aux alentours de 1,1%.

Graphique 4

SOURCE : CENTRALE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS

Rapport entre le nombre de défauts de paiement non régularisés en matière de crédit hypothécaire et le nombre total de contrats en cours



¹ Zone euro (2015) : Belgique, Allemagne, Finlande, France, Grèce, Irlande, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Autriche, Portugal, Espagne, Slovénie, Chypre, Malte, Slovaquie, Estonie, Lettonie et Lituanie.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

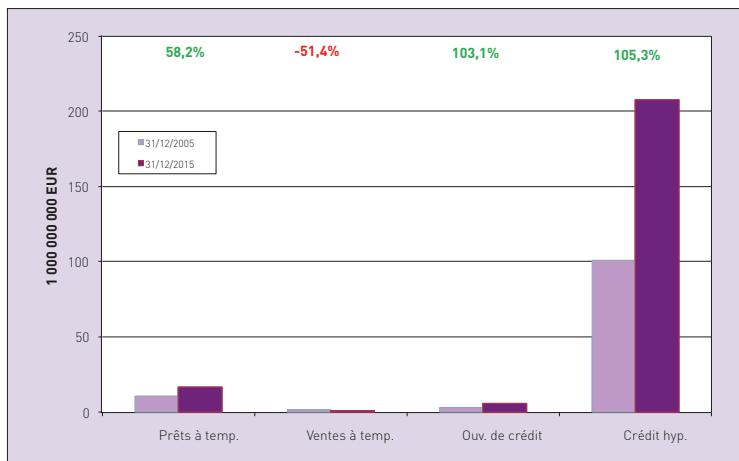
3.1.2. Évolution du marché du crédit aux particuliers ces dix dernières années

Exprimé en euros, le portefeuille de crédits hypothécaires (estimé à 207 milliards fin 2015) est neuf fois plus grand que le portefeuille de crédits à la consommation (22,8 milliards). On constate en outre que la croissance en montant du crédit hypothécaire (+105% sur 10 ans) atteint près du double de celle du crédit à la consommation (+54,3% sur 10 ans). Sur la même période, l'inflation a atteint près de 22%.

Graphique 5

SOURCE : BNB, FSMA, SPF ÉCONOMIE (100% DU MARCHÉ)

Évolution du portefeuille en matière de crédit aux particuliers (montant) au cours des 10 dernières années



Le crédit hypothécaire et le crédit à la consommation restent donc extrêmement importants pour l'économie et pour les consommateurs qui peuvent, avec ces crédits, réaliser leurs projets.



3.2. Crédit à la consommation

3.2.1. Les opérations à tempérament

En ce qui concerne les **montants octroyés** sous la forme d'opérations à tempérament, le graphique ci-dessous montre clairement que le premier semestre de chaque année affiche traditionnellement une production plus importante que le second. Ceci est dû principalement au fait qu'une série de grands salons, comme le Salon de l'Auto et Batibouw, ont lieu au printemps.

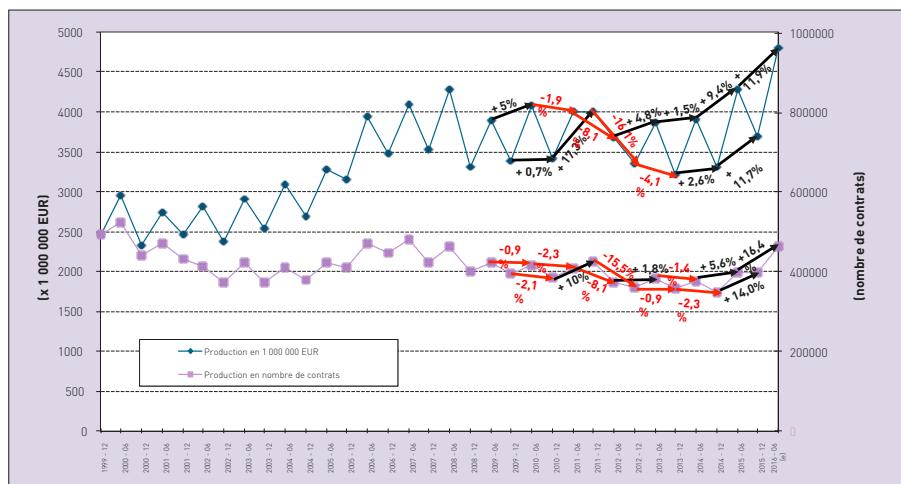
Le second semestre 2011 forme à cet égard une exception, entièrement attribuable aux prêts verts avec bonification d'intérêts. Il s'agit d'une mesure dans laquelle le gouvernement prenait en charge, moyennant le respect de certains critères, 1,5% des intérêts de crédits destinés à des investissements économiseurs d'énergie spécifiques. Cette mesure expirant fin 2011, de très nombreux consommateurs ont encore voulu en profiter, ce qui a provoqué vers la fin de l'année une véritable ruée sur ces crédits, avec comme conséquence une augmentation du nombre de contrats de plus de 10% par rapport au 2^{ème} semestre 2010 et une hausse de plus de 17,5% de la valeur correspondante.

D'un point de vue méthodologique, il est donc essentiel de comparer ce qui est comparable, à savoir les premiers semestres entre eux ou les deuxièmes semestres entre eux.

Graphique 6

SOURCE : DG STATISTIQUE - SPF ÉCONOMIE

Production relative aux opérations à tempérament



Jusqu'au premier semestre 2008, le montant des crédits octroyés était en constante augmentation. Cette tendance haussière a pris fin au second semestre 2008, lorsque la production de crédits a chuté sous l'effet de la crise financière et économique. Dans les semestres qui ont suivi, la production de crédits à tempérament était systématiquement en baisse – en nombre de contrats conclus – par rapport au semestre correspondant de l'année précédente. En termes de montant, seul le premier semestre 2010 a pu afficher des chiffres réellement positifs, grâce principalement aux crédits auto. Les chiffres sont ensuite repartis à la baisse.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

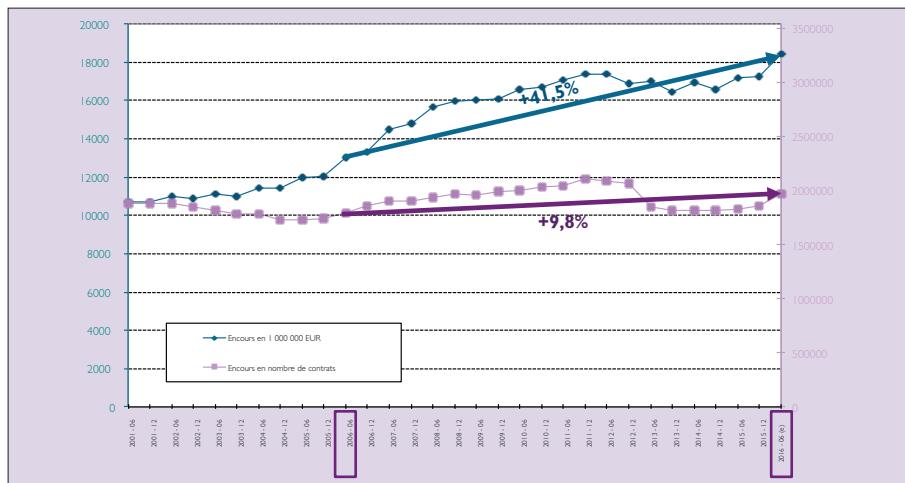
Le second semestre 2011 a rompu avec la tendance généralement baissière, avec une augmentation que l'on peut entièrement attribuer aux prêts verts, avec une bonification d'intérêts prise en charge par le gouvernement. Le contrecoup est arrivé au premier semestre 2012, avec une diminution du nombre de crédits octroyés de plus de 8% par rapport au premier semestre 2011. Jamais auparavant le nombre de crédits à tempérament octroyés n'avait été si bas au premier semestre de l'année ! Ce recul très net s'est poursuivi au deuxième semestre 2012, avec une baisse du nombre de crédits octroyés de plus de 16% par rapport au deuxième semestre 2011. Le premier semestre 2013 a affiché une légère reprise, avec une augmentation du nombre de contrats de crédit octroyés de 1,8% par rapport au premier semestre 2012. Mais au cours des semestres suivants, le nombre de crédits à tempérament octroyés a de nouveau diminué par rapport au semestre correspondant de l'année précédente.

Fin 2014, le nombre de crédits à tempérament octroyés atteignait son niveau le plus bas depuis 1996, année où a commencé la collecte des données ! Au premier semestre 2015, le marché a amorcé une reprise. Depuis, on observe à nouveau une augmentation substantielle du nombre de crédits à tempérament octroyés, notamment sous l'impulsion des prêts à la rénovation et des crédits auto. Sur la base de chiffres provisoires pour le premier semestre 2016, la hausse atteint même plus de 16%.

Graphique 7

SOURCE : DG STATISTIQUE – SPF ECONOMIE

Encours des opérations à tempérament



En termes de montant, le revirement s'est opéré dès 2013. On a observé cette année-là un redressement encore hésitant, avec au premier semestre une hausse de la production de près de 5% par rapport à 2012, suivie cependant par une nouvelle baisse de plus de 4% au second semestre. À partir de 2014, cependant, le montant des crédits octroyés a connu une augmentation progressive par rapport au même semestre de l'année précédente, pour aboutir à des chiffres de croissance doublés au second semestre 2015 et au premier semestre 2016. L'augmentation parfois plus importante en montant qu'en nombre de crédits octroyés s'explique par le fait que dans les semestres en question, la hausse intervient principalement sous l'impulsion des crédits auto et rénovation, qui portent sur des montants plus élevés.



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

L'**octroi de crédits** continue donc, à l'évidence, à jouer un **rôle de soutien majeur pour l'économie** et constitue à ce titre l'un des moteurs de la reprise économique.

L'encours des opérations à tempérament est moins sensible aux cycles et présente dès lors une évolution plus stable. En termes de montant, cet encours a connu une croissance de 41,5% sur les dix dernières années, ce qui correspond à 17% hors inflation. En revanche, le nombre de contrats a seulement progressé d'un peu moins de 10%. Le montant moyen des crédits octroyés a donc augmenté au fil des ans.

3.2.2. Les ouvertures de crédit

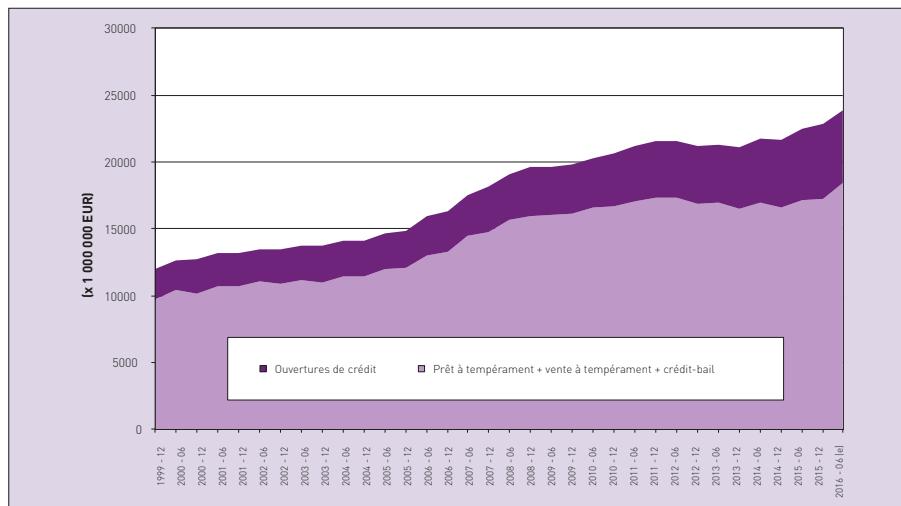
Positionnement dans l'ensemble des crédits à la consommation

Comme les années précédentes, plus de trois crédits à la consommation sur quatre ont la forme d'une ouverture de crédit, ce qui peut s'expliquer entre autres par le fait que les facilités de découvert sur un compte, qui représentent environ 56% des ouvertures de crédit, en font partie également depuis que le champ d'application de la loi relative au crédit à la consommation a été étendu, fin 2010, aux facilités de découvert sur un compte.

Graphique 8

SOURCE : DG STATISTIQUE – SPF ÉCONOMIE

Encours relatif au crédit à la consommation en montants



Cependant, si l'on considère les montants prélevés, il apparaît que les ouvertures de crédit représentent moins d'un quart du total des soldes dus en matière de crédit à la consommation. Cet écart peut s'expliquer par le fait que les montants prélevés dans le cadre d'ouvertures de crédit – en particulier dans le cas des facilités de découvert sur un compte – sont nettement moins élevés que pour les opérations à tempérament. Ensuite, il ne faut pas oublier que de très nombreuses ouvertures de crédit, en particulier les facilités de découvert sur un compte, sont peu utilisées voire pas du tout, même si, en termes comptables, elles sont reprises dans le portefeuille.

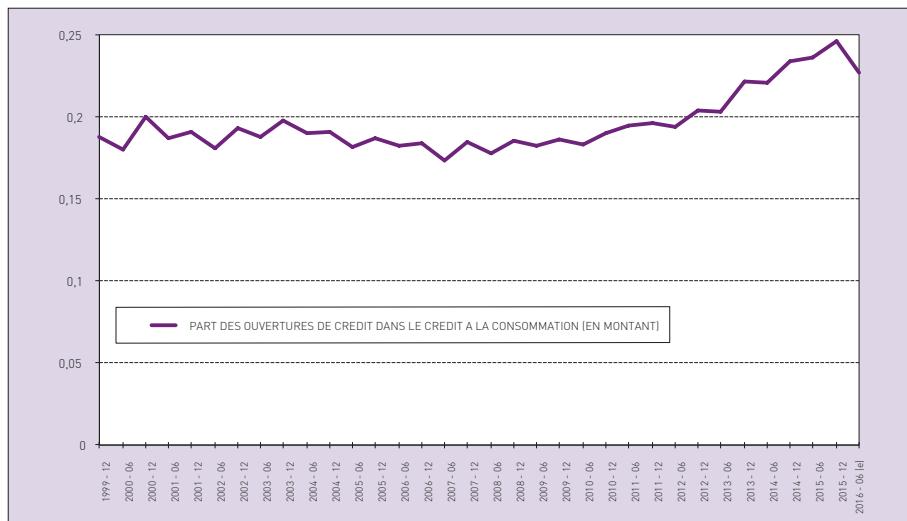
L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Comme le montre le graphique 8, après plusieurs semestres de baisse par rapport au même semestre de l'année précédente, on observe à partir du premier semestre 2014 une remontée de l'encours relatif au crédit à la consommation. Cette hausse atteignait 1,8% au premier semestre 2014 par rapport au premier semestre 2013 et 3,6% au premier semestre 2015 par rapport au semestre correspondant de 2014. Cette augmentation de l'encours s'est poursuivie au premier semestre 2016 (chiffres extrapolés sur la base de l'encours des membres de l'UPC), avec une hausse de 6% observée par rapport au premier semestre 2015.

Cette augmentation est attribuable, d'une part, à l'augmentation des montants en cours relatifs aux **ouvertures de crédit**, qui ont augmenté de près de 11% au cours de 2015 par rapport à fin 2014. L'encours des opérations à tempérament n'a en revanche augmenté que d'un peu moins de 4% sur la même période. Au premier semestre 2016, toutefois, l'encours concernant les opérations à tempérament a augmenté de près de 7%, alors que l'encours relatif aux ouvertures de crédit a diminué **d'environ 5%** par rapport à fin 2015.

Graphique 9

SOURCE : DG STATISTIQUE SPF ÉCONOMIE

Part de l'encours relatif aux ouvertures de crédit dans le total du crédit à la consommation


Le **nombre de contrats de crédit** en cours a encore diminué au second semestre 2015 et au premier semestre 2016 par rapport au semestre correspondant de l'année précédente, suite notamment à une baisse du nombre d'ouvertures de crédit en cours (-2,7%). Sur la même période, le nombre d'opérations à tempérament en cours a connu une hausse de près de 8% par rapport au premier semestre 2015.

Jusqu'en 2011, année où le champ d'application de la loi relative au crédit à la consommation a été étendu aux facilités de découvert sur un compte, la part des ouvertures de crédit dans le total du crédit à la consommation est restée assez stable, oscillant autour des 20%. Depuis, on observe une augmentation. Pour le premier semestre 2016, la part des ouvertures de crédit dans le total de l'encours des crédits à la consommation est estimée à un peu moins de 23%.



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Évolution au cours des 10 dernières années

Contrairement aux opérations à tempérament, pour lesquelles le nombre de contrats en portefeuille n'a que très légèrement augmenté ces 10 dernières années, le nombre d'ouvertures de crédit existantes a fortement progressé sur la même période, en particulier au premier semestre 2011, ce qui peut être attribué pour une très large part à l'élargissement du champ d'application de la loi relative au crédit à la consommation.

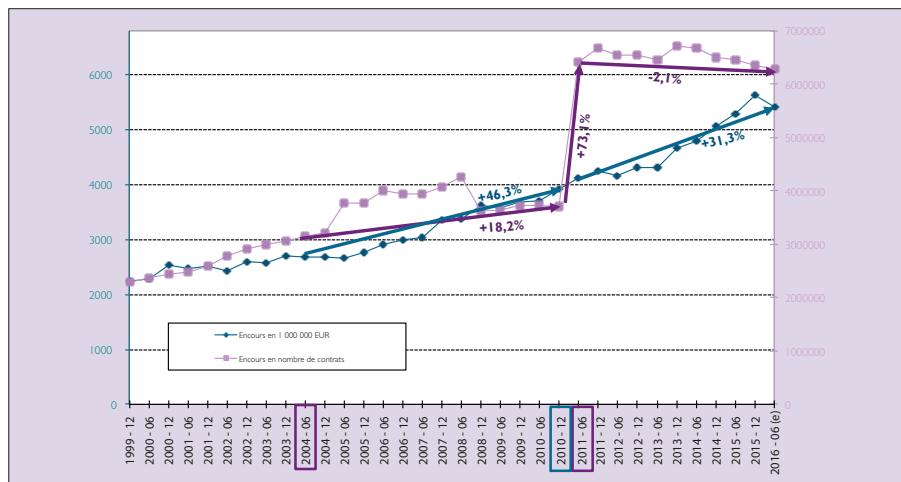
Entre juin 2004 et fin 2010, les montants prélevés ont augmenté d'un peu plus de 46%, alors que le nombre d'ouvertures de crédit n'a augmenté que de 18%. L'utilisation des ouvertures de crédit a donc augmenté durant cette période. Le même constat peut être fait pour la période allant de juin 2011 à juin 2016. Sur cette période, le nombre d'ouvertures de crédit a même diminué d'environ 2%, alors que les montants prélevés ont augmenté de 31% sur la même période.

Le premier semestre 2011, comme nous l'avons dit, a enregistré une forte hausse de 73% suite à l'élargissement du champ d'application de la loi relative au crédit à la consommation. Malgré cette hausse spectaculaire du nombre d'ouvertures de crédit au premier semestre 2011, la totalité des montants prélevés n'a cependant augmenté que de 5,3%. Les facilités de découvert sur un compte, il est vrai, sont généralement des ouvertures de crédit plus modestes qui, en outre, sont moins souvent utilisées.

Graphique 10

SOURCE : DG STATISTIQUE – SPF ÉCONOMIE

Encours relatif aux ouvertures de crédit



Enfin, nous pouvons constater que l'utilisation des ouvertures de crédit augmente généralement au second semestre, alors qu'au premier semestre, on observe une stagnation, voire un recul. Cette dernière observation s'est vérifiée en particulier au premier semestre des années 2012 et 2013, mais aussi 2016.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

3.3. Le crédit à la consommation : moteur de l'économie

Le tableau récapitulatif ci-dessous montre, au 31 décembre de chaque année, la croissance du marché du crédit à la consommation en termes d'encours et de production (en montant, x 1 million EUR), d'une part pour les opérations à tempérament, d'autre part pour les ouvertures de crédit.

Tableau 1

SOURCE : CALCULS UPC SUR LA BASE DE DG STATISTIQUES – SPF ECONOMIE ET BNB (INFLATION)

Croissance nominale du crédit à la consommation (x 1 000 000 EUR) et inflation

Encours : au 31/12 de chaque année | production : des 12 mois de l'année

	A opérations à tempérament		B ouvertures de crédit		A+B crédit à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
1995	7 563	3 790	1 757	1 094	9 320		
1996	7 603 +0,5%	4 088 +7,9%	1 928 +9,8%	976 -10,8%	9 531 +2,3%		2,52%
1997	8 168 +7,4%	4 237 +3,6%	1 984 +2,9%	997 +2,1%	10 152 +6,5%		1,16%
1998	9 061 +10,9%	4 643 +9,6%	2 118 +6,8%	1 013 +1,6%	11 180 +10,1%		0,58%
1999	9 717 +7,2%	5 178 +11,5%	2 240 +5,8%	1 025 +1,1%	11 957 +7,0%		1,95%
2000	10 196 +4,9%	5 285 +2,1%	2 544 +13,5%	1 031 +0,6%	12 740 +6,5%		2,49%
2001	10 709 +5,0%	5 201 -1,6%	2 522 -0,9%	1 052 +2,0%	13 231 +3,9%		2,19%
2002	10 896 +1,8%	5 195 -0,1%	2 609 +3,4%	1 134 +7,8%	13 505 +2,1%		1,36%
2003	11 009 +1,0%	5 445 +4,8%	2 713 +4,0%	1 089 -4,0%	13 722 +1,6%		1,75%
2004	11 443 +3,9%	5 781 +6,2%	2 692 -0,8%	1 262 +15,9%	14 135 +3,0%		2,27%
2005	12 043 +5,2%	6 440 +11,4%	2 768 +2,8%	1 953 +54,7%	14 811 +4,8%		2,88%

	A opérations à tempérament		B ouvertures de crédit		A+B crédit à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
2006	13 312 +10,5%	7 415 +15,1%	3 001 +8,4%	1 783 -8,7%	16 313 +10,1%		1,64%
2007	14 787 +11,1%	7 613 +2,7%	3 350 +11,6%	2 072 +16,2%	18 137 +11,2%		3,10%
2008	15 958 +7,9%	7 580 -0,4%	3 629 +8,3%	2 076 +0,2%	19 587 +8,0%		2,62%
2009	16 088 +0,8%	7 269 -4,1%	3 688 +1,6%	1 744 -16,0%	19 776 +1,0%		0,26%
2010	16 674 +3,6%	7 488 +3,0%	3 916 +6,2%	2 012 +15,3%	20 590 +4,1%		3,11%
2011	17 348 +4,0%	8 000 +6,8%	4 240 +8,3%	2 670 +32,7%	21 588 +4,8%		3,48%
2012	16 886 -2,7%	7 033 -12,1%	4 320 +1,9%	1 998 -25,2%	21 206 -1,8%		2,23%
2013	16 450 -2,6%	7 074 +0,6%	4 672 +8,1%	2 284 +14,3%	21 121 -0,4%		0,97%
2014	16 599 +0,9%	7 214 +2,0%	5 065 +8,4%	2 447 +7,1%	21 664 +2,6%		-0,38%
2015	17 227 +3,8%	7 968 +10,4%	5 620 +11,0%	2 846 +16,3%	22 848 +5,5%		1,50%



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Étant donné que la production en matière d'ouvertures de crédit concerne uniquement un crédit potentiel, elle ne peut pas être simplement additionnée à la production relative aux opérations à tempérament. On peut par contre faire l'addition de l'encours relatif aux opérations à tempérament et de l'encours portant sur les ouvertures de crédit, lequel constitue un cliché à la date de référence. Cette somme montre que le portefeuille total en matière de crédit à la consommation de tous les membres UPC réunis s'élève, fin 2015, à plus de 22,8 milliards d'euros, un montant important tant pour l'économie belge que pour les particuliers qui peuvent, avec ces crédits, réaliser leurs projets.

En ces temps toujours incertains sur le plan économique, il est dès lors indiqué de saisir toutes les chances de soutenir la croissance économique et dans ce cadre, tant le crédit à la consommation que le crédit hypothécaire forment un important stimulant. **En encourageant l'octroi de crédits responsable, le gouvernement peut ouvrir la voie à de vastes opportunités de croissance économique.** La législation doit dès lors accorder la place nécessaire à une offre flexible et bien étudiée en matière de crédits.

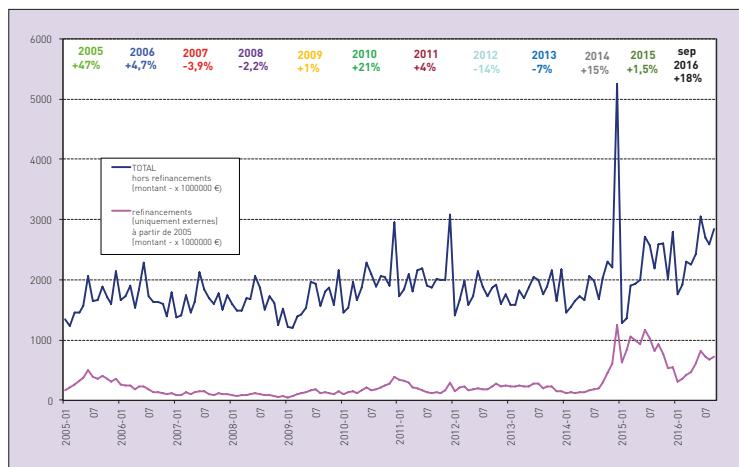
3.4. Le marché du crédit hypothécaire

3.4.1. Évolution de l'activité de crédit

Graphique 11

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

Production – refinancements contre réalisations sans refinancements (en millions EUR) – évolution par rapport à l'année précédente



Pour obtenir une image réelle du marché du crédit hypothécaire, il convient d'exclure tous les refinancements des chiffres de production, étant donné qu'aucune activité économique n'y est associée. C'est ce qui a été fait dans le graphique ci-contre. Depuis 2005, lorsque 1 opération sur 2 concernait un refinancement, l'importance de ces refinancements est allée décroissant, ne dépassant plus 1 opération sur 10 en 2008. Dans les années suivantes, environ 1 opération sur 7 portait sur un refinancement. En 2012 et 2013 et sur les trois premiers trimestres de 2014, les refinancements représentaient environ 1 opération sur 4. Mais à partir de septembre 2014, le nombre de refinancements a connu une hausse inégalée, ceci sous l'impulsion des taux d'intérêt extrêmement bas, les premiers mois de 2015 atteignant des records absolus, avec trois opérations sur quatre portant sur un refinancement. Depuis, le nombre de refinancements s'est stabilisé à un niveau élevé. C'est ainsi que dans les neuf premiers mois de 2016, 1 opération sur 2 concernait encore un refinancement.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Après une année 2005 exceptionnelle, durant laquelle la valeur de la production hors refinancements avait bondi de 47% par rapport à 2004, la hausse de la production n'atteignait plus qu'un dixième de ce chiffre en 2006. En 2007, la production en montant a même reculé de 4% par rapport à 2006, malgré un second semestre plus favorable. L'année 2008 s'est clôturée par une diminution d'un peu plus de 2% par rapport à 2007 à cause d'un très mauvais dernier trimestre (-13% pour les montants octroyés et -5,5% pour le nombre de nouveaux contrats).

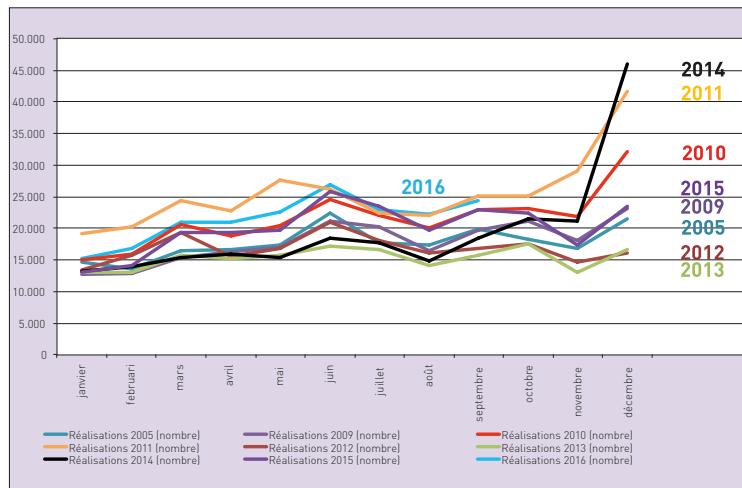
Le début de la crise financière n'y était pas étranger. En 2009, après un début d'année très faible, une amélioration progressive s'est dessinée les trimestres suivants, si bien que l'année s'est malgré tout achevée en positif, avec une augmentation de 1% par rapport à 2008. En 2010, pour la première fois depuis longtemps, une croissance à deux chiffres a pu être enregistrée par rapport à 2009, principalement sous l'effet des prêts à la rénovation. En 2011 également, la production de crédits s'est maintenue à un niveau très élevé et a encore progressé de 4% grâce à un excellent second semestre marqué par une ruée sur les prêts verts, les incitatifs fiscaux liés aux investissements économiseurs d'énergie étant appelés à disparaître en grande partie en janvier 2012.

Avec comme conséquence logique un net recul en 2012. En 2013, la production a encore baissé d'environ 7% en montant par rapport à 2012. Sur les neuf premiers mois de 2014, la production est restée orientée à la baisse, avec un recul d'un peu moins de 3% en montant. Mais à la fin du troisième trimestre 2014, la production de crédits a amorcé une hausse spectaculaire. Motif : l'annonce, en juillet 2014, de la réduction du bonus logement en Flandre à partir du 1^{er} janvier 2015. Ceux qui avaient des projets d'achat, de construction ou de rénovation ont voulu encore bénéficier des conditions de bonus logement plus favorables à ce moment-là et ont avancé leurs projets.

Graphique 12

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

Production sans refinancements (en nombre de contrats)



Le schéma de l'évolution de la production de crédits ci-contre le montre clairement.

Au premier trimestre 2015, on pouvait logiquement s'attendre à un recul, tous les contrats ayant été réalisés anticipativement dans les dernières semaines de 2014. Ce fut effectivement le cas les deux premiers mois de 2015, mais dès mars 2015 et plus encore au deuxième trimestre, la production de crédits a repris sous l'effet, entre autres, d'une autre modification sur le plan de la fiscalité, à savoir un ajustement du régime de TVA pour les rénovations aux habitations d'au moins 5 ans. C'est ainsi qu'à partir du 1^{er} janvier 2016, le taux de TVA réduit de 6% au lieu de 21% ne s'appliquerait plus qu'aux rénovations concernant des habitations d'au moins 10 ans.



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Tableau 2

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

**Évolution de la production (sans
refinancements) par rapport au même
trimestre de l'année précédente**

Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
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%
Q 1 2016	+13,78%	+31,81%
Q 2 2016	+8,63%	+16,29%
Q 3 2016	+5,08%	+10,58%

Mais les prêts à la rénovation ne furent pas les seuls à évoluer positivement en 2015. Ce fut le cas également, entre autres, des crédits pour l'achat d'une habitation. C'est ainsi que l'octroi de crédits allait atteindre, en 2015, un niveau parmi les plus élevés de ces dernières années, surtout en ce qui concerne les deuxième et troisième trimestres.

Vu les taux d'intérêt historiquement bas sur les crédits hypothécaires, cette tendance positive s'est prolongée au cours des trois premiers trimestres en 2016.

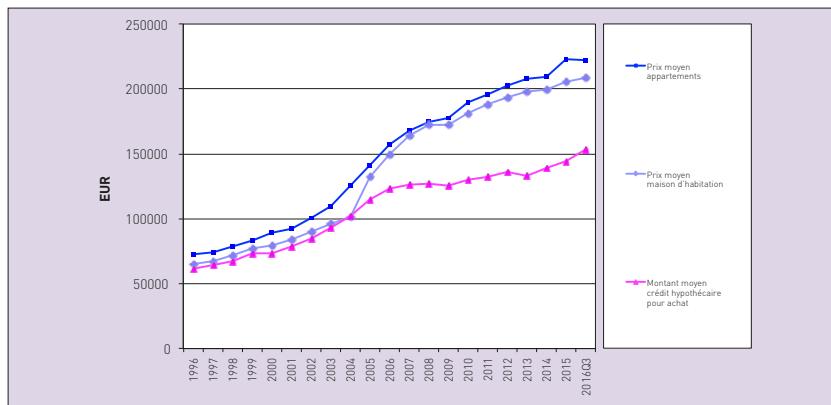
L'évolution du marché du crédit aux particuliers

3.4.2. Montants moyens

Graphique 13

SOURCE : UPC

Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés

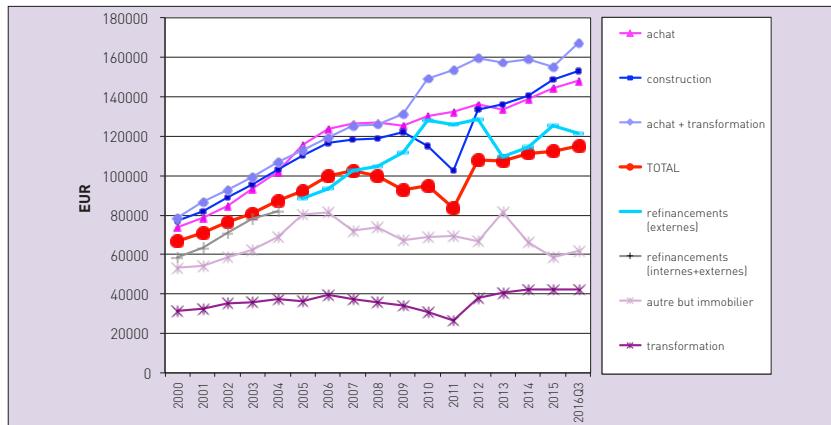


En ce qui concerne plus spécifiquement les crédits pour l'achat d'une habitation, le montant moyen a plus ou moins suivi, jusqu'en 2005, les prix de l'immobilier (voir le graphique ci-contre), mais depuis, le montant moyen a connu une progression nettement moins rapide, voire une stabilisation, alors que les prix des habitations n'ont cessé d'augmenter. Le montant moyen des crédits pour l'achat d'une habitation, après s'être stabilisé pendant plusieurs années aux alentours de 125.000 euros, est reparti à la hausse à partir de 2010 et a augmenté progressivement pour atteindre environ 153.000 euros au troisième trimestre 2016.

Graphique 14

SOURCE : UPC (CRÉDIT) ET SPF ÉCONOMIE (MARCHÉ IMMOBILIER)

Marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens



Le montant moyen des crédits pour la construction d'une habitation est lui aussi reparti à la hausse depuis le deuxième trimestre et atteint actuellement environ 155.000 euros.



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Tableau 3

SOURCE : UPC

Montants moyens des crédits hypothécaires octroyés, ventilés selon la destination

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinancement
2014 Q 1	134.956	140.035	41.093	154.090	82.603	114.382
2014 Q 2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	110.192
2014 Q 3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	111.594
2014 Q 4	141.708	143.210	42.676	161.107	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
2016 Q 1	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036

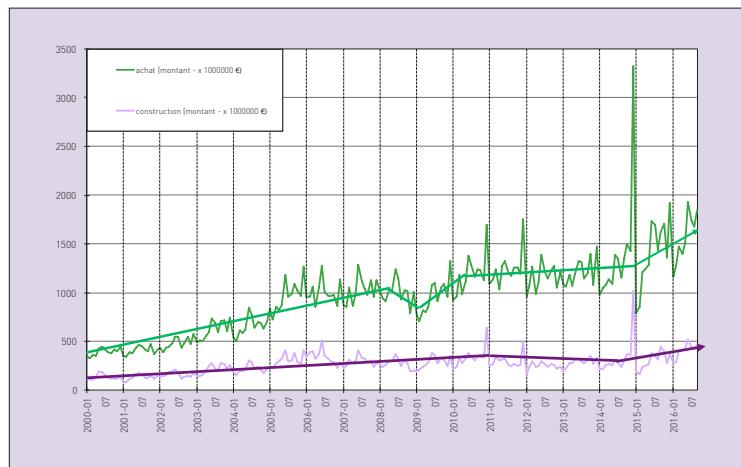
3.4.3. Ventilation de la production selon la destination

En ce qui concerne la « véritable » activité de crédit (c.-à-d. hors refinancements) au cours des trois premiers trimestres de 2016, il apparaît qu'environ 64% des montants de crédits octroyés étaient destinés à l'achat d'un bien immobilier, tandis qu'un peu moins de 17 % étaient destinés à la construction d'une habitation. Les autres destinations sont la rénovation, en lien ou non avec un achat ($\pm 15\%$), et les autres destinations immobilières comme l'achat d'un terrain à bâtir ($\pm 4\%$).

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 15

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

Ventilation de la production selon la destination : rubriques achat et construction (en nombre)


Le graphique ci-contre porte sur les deux destinations les plus importantes, à savoir l'achat et la construction. Il en ressort que l'achat dépasse toujours la construction et que jusqu'en 2011, dans l'ensemble, on octroyait un peu plus de 3 fois plus de prêts pour l'achat que pour la construction d'une habitation. Mais aussi que fin 2008, lorsqu'a éclaté la crise, le nombre de crédits pour l'achat d'une habitation s'est affaïssé bien plus lourdement que le nombre de crédits pour la construction d'une habitation, ce qui est sans doute lié en grande partie aux mesures gouvernementales prises à l'époque pour stimuler la construction. En outre, la construction d'une maison se planifie plus longtemps à l'avance, ce qui permet de mieux anticiper certains développements. À partir de 2012, cependant, nous voyons qu'il y a 4 à 4,5 fois plus de prêts pour l'achat d'une habitation que pour la construction. En 2015, cela va même jusque 4,8 fois plus. Une explication possible est la diminution du nombre de prêts à la construction depuis 2012 (le niveau le plus bas depuis 2003), tandis que le nombre de prêts pour l'achat d'une habitation est resté plus stable ou a même évolué à la hausse.

Enfin, ce graphique montre clairement l'augmentation exceptionnelle, fin 2014, tant des crédits pour l'achat que des crédits pour la construction d'une habitation, avec un recul temporaire début 2015, ce mouvement étant dû exclusivement à la réduction du bonus logement en Flandre à partir du 1^{er} janvier 2015 et à l'anticipation de cette réduction par le marché.

Depuis début 2008, la part de marché des crédits à la rénovation est en hausse : de moins de 20% fin 2007, elle a grimpé à plus de 40% au 2^e et au 3^e trimestre 2011. Cette forte progression était imputable, dans une très large mesure, aux mesures gouvernementales visant à encourager les investissements économiseurs d'énergie, notamment le crédit avec bonification d'intérêts de 1,5% à charge du gouvernement. Cette augmentation s'est faite, à l'époque, au détriment principalement de la part des crédits pour l'achat d'une habitation, mais la part de marché des prêts à la construction a également diminué. Après la suppression des mesures en question visant à encourager les investissements économiseurs d'énergie, les crédits pour l'achat d'une habitation ont regagné leur part de marché antérieure. En revanche, la part de marché des prêts à la construction reste toujours aux alentours du faible niveau de 2011, voire en dessous.



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Tableau 4

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon la destination (en pourcentage)

CREDIT HYP ventilation selon la destination	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2012Q1	46,87%	10,34%	23,66%	4,47%	5,76%	8,89%	100,00%
2012Q2	45,00%	10,28%	27,15%	4,39%	5,65%	7,54%	100,00%
2012Q3	45,93%	10,03%	25,54%	4,20%	5,87%	8,42%	100,00%
2012Q4	47,56%	9,65%	23,15%	3,97%	5,32%	10,35%	100,00%
2013Q1	46,25%	9,67%	23,85%	3,11%	4,95%	12,18%	100,00%
2013Q2	44,16%	10,90%	25,96%	2,91%	4,86%	11,21%	100,00%
2013Q3	46,53%	10,75%	23,88%	3,19%	4,73%	10,91%	100,00%
2013Q4	50,46%	12,04%	21,26%	3,24%	4,74%	8,26%	100,00%
2014Q1	50,49%	10,84%	23,78%	3,15%	4,98%	6,76%	100,00%
2014Q2	49,49%	11,17%	24,17%	3,22%	4,86%	7,10%	100,00%
2014Q3	48,86%	10,67%	22,10%	2,90%	5,23%	10,23%	100,00%
2014Q4	40,49%	11,22%	21,57%	2,65%	5,43%	18,64%	100,00%
2015Q1	30,55%	6,30%	24,09%	2,44%	6,39%	30,23%	100,00%
2015Q2	32,67%	6,63%	23,73%	2,46%	6,79%	27,72%	100,00%
2015Q3	36,90%	8,32%	22,04%	2,50%	5,40%	24,85%	100,00%
2015Q4	43,97%	8,86%	19,98%	2,90%	5,20%	19,09%	100,00%
2016Q1	44,36%	10,32%	22,07%	2,78%	6,21%	14,26%	100,00%
2016Q2	38,13%	10,15%	23,46%	2,42%	7,57%	18,28%	100,00%
2016Q3	39,52%	9,91%	21,79%	2,66%	6,00%	20,13%	100,00%

Depuis fin 2014, les parts de marché des crédits pour l'achat ou la construction d'une habitation sont à nouveau en forte baisse. Non qu'il y ait globalement moins de crédits octroyés, mais on enregistre un nombre inégal de refinancements en raison des taux d'intérêt très bas. Si l'on fait abstraction des refinancements, les parts de marché des crédits pour l'achat ou la construction d'une habitation sont plus ou moins au même niveau que les années précédentes.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Le tableau ci-dessous montre clairement que les crédits pour l'achat d'une habitation sont restés plus ou moins au même niveau en 2015 et 2016. Quant aux prêts à la construction, après avoir régressé en 2015, ils ont retrouvé leur niveau antérieur. Les prêts à la rénovation ont encore connu une évolution très positive en 2015, ce qui s'explique notamment par une modification de la législation en matière de TVA pour les rénovations, celle-ci passant de 6% à 21% au 1^{er} janvier 2016 pour les habitations vieilles de 5 à 10 ans. Cette tendance positive s'est poursuivie en 2016.

Tableau 5

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon la destination (en nombre)

CREDIT HYP ventilation selon la destination	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
2012Q4	25.576	5.190	12.449	2.135	2.861	5.563	53.774
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	2.209	6.097	24.878	89.749
2015Q3	32.413	7.307	19.360	2.193	4.741	21.827	87.841
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

3.4.4. Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt

Au début de ce siècle, 50 à 60% des crédits octroyés étaient assortis d'un taux d'intérêt fixe inconditionnel. Depuis, la part de marché des taux fixes n'a cessé de diminuer sous l'effet, entre autres, de l'évolution de la courbe des taux. Ceci a profité au taux d'intérêt annuel variable qui, en octobre 2004, était l'option retenue dans deux tiers des contrats octroyés.

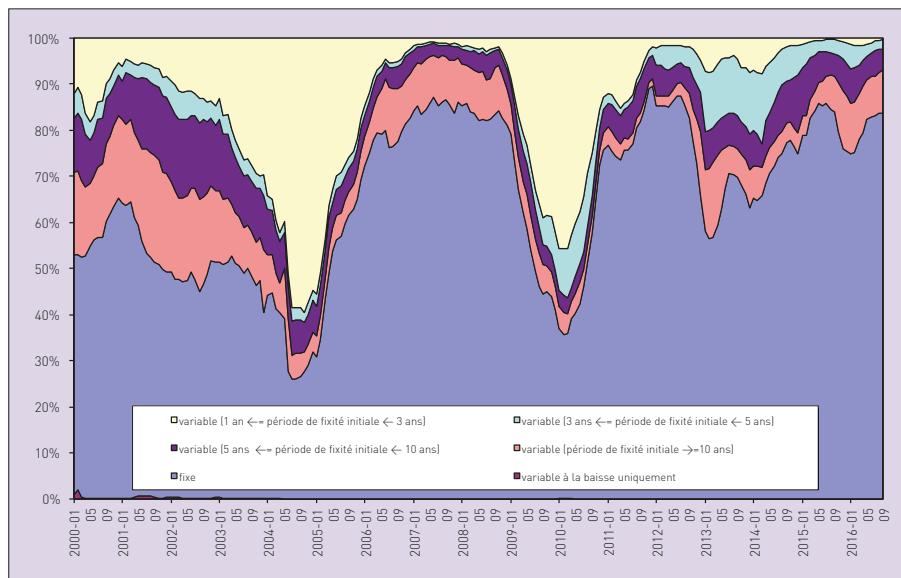
Début 2005, suite à la hausse des taux d'intérêt et compte tenu du faible écart entre taux d'intérêt fixes et variables, la tendance s'est à nouveau inversée, avec comme conséquence une résurgence des crédits à taux fixe. En 2007, la part de marché des crédits hypothécaires à taux d'intérêt fixe atteignait ainsi 85%, soit à ce moment le pourcentage le plus élevé depuis 10 ans. Si on y ajoute les crédits avec une période initiale à taux fixe de 10 ans ou plus, ils représentaient même quelque 96% de l'ensemble des crédits octroyés. La part de marché des crédits à taux d'intérêt annuel variable, qui atteignait 50% en 2004, ne dépassait plus 1,7% en 2007.

À partir de 2009, en raison notamment du niveau très bas des taux d'intérêt à court terme et de la baisse consécutive des taux annuels variables, la part de marché des nouveaux crédits avec un taux annuel variable a opéré une remontée spectaculaire, de ± 13% début 2009 à 46% début 2010. Le taux d'intérêt fixe, toutefois, restait toujours assez populaire.

Graphique 16

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt (en pourcentage)



En raison du fait, précisément, que les taux d'intérêt annuels variables s'établissaient alors à un niveau historiquement bas, de plus en plus d'emprunteurs craignaient que les indices de référence sous-jacents ne repartent à la hausse à court ou moyen terme, optant dès lors dans bien des cas pour la sécurité sous la forme d'un taux d'intérêt fixe. Il convient de préciser, toutefois, que les taux annuels variables sont aussi très bien encadrés en Belgique : pendant les trois premières années de la durée du crédit, le taux d'intérêt ne peut jamais augmenter de plus de 1% par an, tandis que le taux d'intérêt appliqué ne peut jamais dépasser le double du taux initial. Autrement dit, plus le taux initial est bas, plus l'augmentation maximale est réduite.

L'évolution du marché du crédit aux particuliers

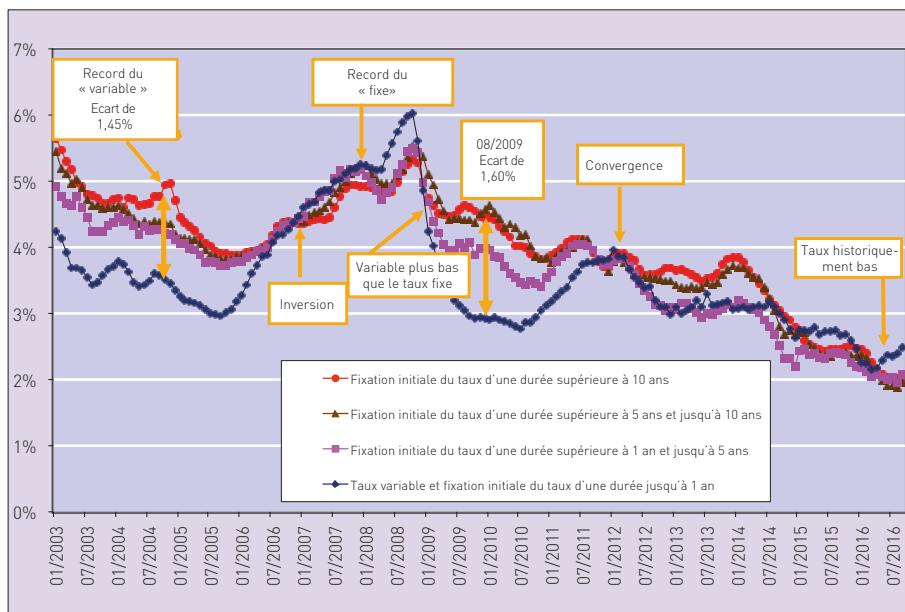
Un tel cadre est justifié en période de taux d'intérêt « normaux », mais constitue un problème substantiel pour les prêteurs en période de taux (très) bas. La révision du taux d'intérêt des crédits à taux variable, même s'il s'agit d'un taux variable annuel, s'en trouve extrêmement limitée, et ce pour des crédits d'une durée très longue. En cas de forte augmentation des taux d'intérêt à court terme dans le futur, il n'est donc pas exclu que pour des crédits assortis d'un taux annuel variable fixé initialement à 2%, par exemple, le taux d'intérêt contractuel ne puisse pas monter au-delà de 4%, tandis que le coût de l'argent pour le prêteur sur le marché financier continue à grimper. Ceci peut avoir, une fois de plus, un solide impact sur la rentabilité des prêteurs.

Le tableau ci-dessous montre clairement le lien étroit entre l'évolution des taux d'intérêt et le choix fait par le consommateur entre un crédit à taux fixe ou à taux (annuel) variable.

Graphique 17

SOURCE : BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE

Évolution des taux d'intérêt appliqués pour les nouveaux crédits



La tendance à opter pour un taux d'intérêt fixe s'est encore intensifiée après 2010 en raison du faible niveau des taux d'intérêt. À partir de la mi-2012, compte tenu de l'écart croissant entre le niveau des taux d'intérêt fixes et des taux (annuels) variables, outre le taux fixe, les emprunteurs ont aussi été plus nombreux à opter pour un taux variable avec une période initiale limitée à taux fixe. Néanmoins, trois emprunteurs sur quatre optaient toujours pour un taux d'intérêt fixe ou un taux variable avec une période initiale de 10 ans ou plus à taux fixe.

Depuis 2015, avec la baisse persistante des taux d'intérêts, ceux-ci atteignant des niveaux historiquement bas, de plus en plus de consommateurs optent à nouveau pour un taux fixe ou une période initiale à taux fixe de 10 ans ou plus. Le taux d'intérêt annuel variable a pratiquement disparu du marché. Seuls 0,5% des consommateurs choisissent encore cette option.



L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Tableau 6

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon le type de taux d'intérêt

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							
2012Q1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012Q2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%
2012Q4	72,14%	0,00%	3,50%	6,65%	7,62%	10,08%	100,00%
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	84,95%	0,00%	0,36%	2,83%	5,04%	6,83%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%



4

Développements en matière
de crédit à la consommation



Développements en matière de crédit à la consommation

4.1. Introduction

Au cours de l'année 2016, les différentes commissions techniques de l'UPC ont tenté d'aider les membres pour assurer la mise en œuvre des dispositions du Livre VII « Services de Paiement et de Crédit » du Code de droit économique (ci-après « CDE »).

Au sein de la Commission Juridique crédit à la consommation, une attention toute particulière a été portée à l'analyse des impacts juridiques et pratiques de la loi transposant la Directive européenne crédit-logement sur le secteur du crédit à la consommation (voir point 4.2). Cette loi effectue en réalité un rapprochement entre la législation relative au crédit hypothécaire et celle relative au crédit à la consommation, malgré les différences évidentes entre les deux types de crédit. Elle apporte aussi certaines modifications aux règles relatives au crédit à la consommation, notamment concernant le champ d'application. Finalement, force est de constater qu'un certain nombre d'incertitudes demeurent, notamment en raison d'incohérences dans la loi.

L'année 2016 a également connu certains développements en matière de signature électronique afin de permettre l'utilisation de signatures électroniques autres que qualifiées (voir point 4.3).

De leur côté, les autorités de surveillance ont d'ores et déjà mis en œuvre leur compétence de contrôle. L'Inspection économique a ainsi contrôlé certains prêteurs et intermédiaires afin de vérifier que les crédits sont bien accordés dans le respect des règles en vigueur et de manière responsable.

Développements en matière de crédit à la consommation

4.2. Impact de la loi crédit-logement sur le crédit à la consommation

La **loi du 22 avril 2016** porte la réforme des règles relatives au crédit hypothécaire et tente de renforcer davantage la promotion du crédit responsable. Bien que cette loi **concerne essentiellement le crédit hypothécaire**, en reprenant de nombreuses dispositions relatives au crédit à la consommation, elle **implique également des changements pour les prêteurs et les intermédiaires en crédit à la consommation** en raison notamment d'une modification du champ d'application respectif des deux matières.

Alors que **l'entrée en vigueur des dispositions relatives au crédit hypothécaire** a été reportée au **1^{er} avril 2017**, les **dispositions relatives au crédit à la consommation** sont quant à elles bien entrées en vigueur **le 1^{er} décembre 2016**.

4.2.1. Champ d'application

La nouvelle loi hypothécaire effectue un **glissement du champ d'application**. En effet, les crédits hypothécaires à **destination mobilière**, à l'exception de la rénovation, jusqu'alors régis par les règles relatives au crédit à la consommation, tombent désormais **sous le champ d'application de la loi hypothécaire**. Cela implique certaines conséquences, notamment sur l'enregistrement des prêteurs et intermédiaires de crédit à la FSMA, les connaissances professionnelles et l'expérience requises pour leur personnel, ainsi que sur la documentation précontractuelle et contractuelle à fournir au consommateur.

4.2.2. Nouvelles définitions

La nouvelle loi sur le crédit hypothécaire apporte également **certaines modifications aux définitions** propres au Livre VII. L'objectif n'est pas de faire l'analyse de toutes les nouvelles définitions, mais d'en aborder certaines à titre illustratif.

Ainsi, l'évaluation de la solvabilité est désormais définie comme « l'évaluation des perspectives de remboursement de la dette découlant du contrat de crédit ». Cette nouvelle définition, tirée de la Directive européenne 2014/17 sur le crédit hypothécaire (article 4.17.), n'existait pas dans la loi belge. Le secteur s'interroge sur ce qu'il y a lieu d'entendre par « perspectives de remboursement » et sur **l'impact de cette définition sur la manière habituelle d'évaluer la solvabilité du consommateur**. Cette notion semble insister sur l'idée de procéder également à une évaluation de la **capacité future** de remboursement. Mais cela peut s'avérer compliqué car l'avenir n'est pas toujours prévisible. Il est par ailleurs incertain de savoir jusqu'où les obligations du prêteur doivent aller dans l'examen de l'avenir. Si certains éléments pourront aisément être pris en compte (par exemple tenir compte de l'âge du consommateur afin de déterminer le moment auquel celui-ci prendra sa pension et, partant, verra ses revenus diminuer), certains événements pouvant impacter la solvabilité du consommateur ne sont quant à eux pas nécessairement prévisibles (par exemple perte de l'emploi, perte des droits au chômage, maladie, etc.). Il est toutefois constaté que **cette nouvelle définition n'est pas traduite dans les obligations du prêteur**.

La nouvelle version de l'article VII.77 prévoit également que **l'évaluation de la solvabilité doit être « rigoureuse »**. Cette nouvelle définition est tirée de l'article 18.1 de la Directive 2014/17 concernant le crédit hypothécaire et le législateur belge l'a étendue au crédit à la consommation. Pour autant que cette extension soit compatible avec la Directive de 2008 propre au crédit à la consommation, la portée à donner au terme « rigoureuse » reste **incertaine**. Cela signifie-t-il que les prêteurs doivent être encore plus rigoureux qu'avant ou qu'ils doivent demander plus d'informations au consommateur ? En tout état de cause, on ne voit pas bien **l'impact réel** de l'ajout du terme « rigoureux » **sur la pratique du prêteur professionnel normalement prudent et diligent**.



4.3. Signature électronique

Dans le cadre de la **digitalisation**, le Livre VII du CDE a inséré la possibilité de signer les contrats de crédit au moyen d'une **signature électronique**. Initialement, le texte de l'article VII.78 CDE ne semblait autoriser que **la signature électronique avancée** pour la conclusion d'un contrat de crédit à la consommation.

Par la suite, **cette disposition a été modifiée** pour permettre également une **autre signature électronique** satisfaisant aux critères que le Roi peut fixer.

La question s'est alors posée de savoir si un arrêté royal fixant les critères était réellement **nécessaire**, compte tenu du libellé de la disposition et de l'exposé des motifs.

Dans un **premier temps**, le cabinet et le SPF Economie avaient estimé qu'un arrêté royal **n'était pas nécessaire** et que **l'utilisation d'une signature électronique autre que qualifiée était possible**, pour autant que les critères de **l'article 1322 du Code civil** soient respectés.

Le **SPF Economie est finalement revenu sur son avis** et a estimé que le libellé de l'article VII.78 ne permettait **pas** de considérer que l'utilisation d'une signature électronique autre que qualifiée était possible sans l'adoption d'un arrêté royal. Le SPF Economie considérant toutefois que **la volonté du législateur** n'était pas d'interdire l'utilisation d'autres formes de signature électronique, il a été proposé de modifier les dispositions concernées [article VII.78, §1^{er}, al. 4, 2^e tiret CDE pour le crédit à la consommation, ainsi que le futur article VII.134, §1^{er}, al. 2, 2^e tiret pour le crédit hypothécaire].

La modification sera ainsi opérée via une **loi portant dispositions diverses**. Celle-ci sera effective **début 2017 pour le crédit à la consommation** et en **avril 2017 pour le crédit hypothécaire**. La nouvelle règle permet l'utilisation d'une autre signature électronique qui garantit l'identité des parties, leur consentement sur le contenu du contrat de crédit et le maintien de l'intégrité de ce contrat.

Le nouveau libellé reprend toujours les **critères de l'article 1322 du Code civil**, tout en précisant que le Roi peut (mais ne doit pas) fixer des critères. L'intervention du Roi n'est donc plus un prérequis.

Bien que cette nouvelle formulation **ouvre la porte à l'utilisation de signatures électroniques autres que qualifiées**, il incombera toujours au **prêteur**, en cas de litige, de **prouver que la signature respecte bien les critères définis**. Celui-ci continue donc de **supporter le risque**, mais cela permettra en tout cas le **développement** d'autres formes de signature électronique pour la conclusion de crédits à la consommation et hypothécaires (par exemple : utilisation du boîtier et du code PIN, signatures biométriques, signatures digitales, reconnaissance faciale, etc.).

Développements en matière de crédit à la consommation

4.4. Financement automobile

Au cours de **l'été 2016**, l'UPC a rencontré l'Inspection Economique afin de discuter des **résultats des contrôles** effectués en matière de crédit à la consommation lors du **Salon de l'Auto 2016**. Les infractions constatées concernaient principalement le **slogan** (texte de la loi non repris littéralement, présence, taille), **l'exemple représentatif** (caractère frappant, clair et concis de l'exemple représentatif et l'indication des éléments des informations standards dans la taille prescrite), **l'exemple illustratif** ainsi que les **autres informations sur le crédit**.

Sur base de ces résultats et suite à quelques demandes de précision complémentaires reçues de prêteurs dans le courant de l'année, l'Inspection économique a apporté des **clarifications complémentaires aux Guidelines** publiées au mois de décembre de l'année passée.

La **nouvelle version des Guidelines** est disponible sur le site du SPF Economie.

4.5. Guidelines du SPF Economie sur les modèles de contrat de crédit à la consommation

À la fin de l'année 2016, le **SPF Economie** a élaboré – de manière unilatérale – des **guidelines** à l'attention des prêteurs **pour l'élaboration de leurs modèles de contrat de crédit à la consommation**. Le SPF Economie a alors invité l'UPC à les diffuser à l'ensemble de ses membres.

Ces guidelines, qui sont en réalité basées sur les **remarques les plus fréquemment formulées** dans le cadre de l'évaluation des modèles de contrat des prêteurs, ont fait l'objet d'une analyse par la Commission Juridique crédit à la consommation de l'UPC.

Bien que leur contenu semble être globalement acceptable – à l'exception d'un ou deux points problématiques – les membres de la Commission ont constaté un **manque de cohérence**, et même des **contradictions**, entre ces guidelines et les remarques envoyées par le SPF Economie dans le cadre de dossiers individuels. De plus, les guidelines élaborées par le SPF Economie **ne tiennent pas compte des spécificités de certains prêteurs et de certains produits**, ce qui rend leur application parfois impossible en pratique.

Compte tenu de cela, le **Conseil d'Administration de l'UPC** a estimé que les guidelines telles qu'elles étaient rédigées ne pouvaient être envoyées à l'ensemble des membres et qu'il était donc nécessaire de **réagir vis-à-vis du SPF Economie**. L'UPC a alors pris contact avec le SPF Economie en vue de discuter de ces guidelines suite à une décision du Conseil d'Administration.



Développements en matière de crédit hypothécaire



Développements en matière de crédit hypothécaire

5.1. Transposition de la Directive européenne relative au crédit hypothécaire et la loi du 22 avril 2016

La **Directive européenne** du 4 février 2014 portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel (ci-après « la directive ») devait être transposée pour le 21 mars 2016 au plus tard. Ce délai n'a pas été tenu. La **transposition** a finalement eu lieu à travers la **loi du 22 avril 2016** portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique, qui parachève le Livre VII « Services de paiement et de crédit » du Code de droit économique. L'**entrée en vigueur** du volet concernant le crédit hypothécaire a finalement été fixée au **1^{er} avril 2017** (voir infra). Les autres dispositions de la loi du 22 avril 2016 sont quant à elles entrées en vigueur le 1^{er} décembre 2016.

La transposition de la directive entraîne un important **glissement dans le champ d'application** de la réglementation relative aux crédits aux particuliers. Est ainsi prévue, à côté de la législation relative au crédit à la consommation, une réglementation du crédit hypothécaire à destination mobilière (auparavant crédit à la consommation) et du crédit hypothécaire à destination immobilière.

Le volet « crédit hypothécaire » de la réglementation **s'appliquera, quel que soit le montant**, aux contrats de crédit hypothécaire garanti, **qu'ils aient une destination mobilière ou immobilière**, et aux contrats de crédit **sans sûreté hypothécaire pour l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers**. Les crédits pour la rénovation d'un bien immobilier sans sûreté hypothécaire relèvent toujours, quant à eux, de la réglementation relative au crédit à la consommation. Est également considéré comme un prêt hypothécaire avec une destination immobilière, le contrat de crédit destiné à l'acquisition ou la conservation d'une maison-bateau¹. **Plusieurs types de crédits sont donc déplacés du champ d'application** du crédit à la consommation vers le champ d'application du crédit hypothécaire.

La **nouvelle loi régit la phase précontractuelle**, à savoir la publicité, la vente liée et groupée, les informations générales sous la forme d'un prospectus, la demande d'informations du prêteur, le formulaire de demande de crédit ou de renseignements, les informations individualisées sous la forme du formulaire d'informations standardisées (ou « ESIS »), les exigences d'information pour les intermédiaires de crédit, les explications adéquates et les règles générales de comportement à la fois en ce qui concerne les contrats de crédit et les services accessoires, comme les assurances, le devoir de conseil, l'obligation d'évaluer rigoureusement la solvabilité et de faire appel à des experts immobiliers compétents. L'une des **grandes nouveautés** est l'introduction d'un **taux annuel effectif global** (TAEG) (voir point 5.3.1 infra).

La loi contient en outre des **dispositions sur la conclusion du contrat de crédit**, le refus du crédit, les clauses abusives, l'exécution du contrat de crédit, avec entre autres la mise à disposition du montant du crédit, les modalités de rembourse-

¹ Art. 53/1°, deuxième alinéa,b) : le contrat de crédit destiné à l'acquisition ou la conservation d'un bâtiment tel que visé à l'article 2, alinéa 1^{er}, de la loi du 26 mars 2012 concernant l'immatriculation des bâtiments de navigation intérieure autres que les bateaux de la navigation intérieure visés à l'article 271 du Livre II du Code de commerce.



Développements en matière de crédit hypothécaire

ment anticipé et la résiliation du contrat de crédit. À cela **s'ajoutent des dispositions** portant sur les facilités de paiement, la constitution de la sûreté demandée, le paiement des commissions aux intermédiaires de crédit, la médiation de dettes et le traitement des données à caractère personnel.

La loi est, dans l'ensemble, une **transposition assez fidèle de la directive**. Un certain nombre de dispositions vont cependant plus loin que la directive. On observe ainsi une surréglementation (ou « **gold plating** ») en ce qui concerne, entre autres, la communication publicitaire et commerciale interdite, le devoir de conseil (conseils prodigués, recommandation du type de crédit) qui, pour les prêteurs et les intermédiaires de crédit, est inhérent au devoir d'information, et le devoir d'investigation, qui impose une évaluation approfondie de la solvabilité non seulement du consommateur, mais aussi des personnes qui ont constitué une sûreté personnelle. Ces dispositions s'appliquent à tous les crédits hypothécaires, qu'ils aient une destination mobilière ou immobilière, et s'inspirent en grande partie de dispositions existantes en matière de crédit à la consommation.

Par ailleurs, le législateur a conservé **un grand nombre de dispositions spécifiques relatives au crédit à la consommation** pour la nouvelle catégorie « crédits hypothécaires avec une destination mobilière », comme les dispositions concernant le taux annuel effectif global maximal et la durée maximale.

La loi **entrera en vigueur le 1^{er} avril 2017** pour les crédits hypothécaires demandés à partir de cette date et contractés à partir du 1^{er} juillet 2017 s'ils ont été demandés avant le 1^{er} avril 2017. L'entrée en vigueur était initialement prévue pour le 1^{er} décembre 2016. Le volet crédit hypothécaire a dû être reporté au 1^{er} avril 2017 en raison de la complexité, entre autres, des arrêtés royaux concernant le taux annuel effectif global et la Centrale des crédits aux particuliers.

La nouvelle réglementation concernant l'accès à l'activité des prêteurs et des intermédiaires de crédit était déjà entrée en vigueur. Elle prévoyait entre autres qu'**avant le 1^{er} mai 2017, les prêteurs devaient demander un agrément définitif en tant que prêteur** ou une inscription en tant qu'intermédiaire de crédit auprès de la FSMA. À cette fin, les prêteurs devaient soumettre pour examen au SPF Economie les contrats types en usage avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} avril 2017, de la nouvelle réglementation relative au crédit hypothécaire. Le SPF Economie devait examiner si ces **modèles de contrats** sont conformes aux dispositions de la législation existante et du Livre VI « Pratiques du marché et protection du consommateur ». Toutefois, le Ministre de l'Economie avait demandé à la Commission des Clauses abusives d'**examiner les clauses usuelles des contrats de crédit hypothécaire** quant à leur conformité par rapport à la réglementation du Livre VI pour ce qui concerne les clauses abusives, si bien que le SPF Economie attend l'avis de la Commission pour clôturer cette partie de l'examen. L'UPC a contribué à cet examen via le représentant de Febelfin au sein de la Commission. En outre, à partir de 2017, le SPF Economie examinera la conformité des modèles de contrats et de l'exercice de l'activité des prêteurs avec la loi du 22 avril 2016.

5.2. La confection de l'ESIS

Lors de la réalisation du contrat de crédit, la **fiche d'information standardisée européenne (« ESIS »)** doit être fournie avant ou en même temps que la soumission de l'offre de crédit par le prêteur. La directive prévoit une **harmonisation maximale** en ce qui concerne le modèle d'ESIS avec instructions détaillées.

Le secteur a été confronté à une grande **complexité** au moment de tester les applications de ce modèle et les instructions sur la base d'hypothèses concrètes pour les crédits remboursables par amortissement d'une part, et d'autre part pour les crédits avec remboursement du capital à l'échéance, parmi lesquels les crédits avec reconstitution du capital par une assurance-vie mixte.



Développements en matière de crédit hypothécaire

Dans le cadre de contrats d'ouverture de crédit à durée indéterminée, plusieurs crédits, le cas échéant de différents types, peuvent être contractés dès le départ, si bien que l'on peut se demander si **une seule fiche ESIS pour l'ensemble de ces crédits** peut être établie, entre autres dans le but d'épargner au consommateur une surabondance d'informations. Pour obtenir une réponse concluante, l'UPC a posé la question à la Commission européenne.

La Commission européenne, suivie en cela par le SPF, estime devoir se baser sur l'harmonisation maximale du document ESIS telle qu'elle découle des « considérants » et des dispositions mêmes de la directive, et sur le fait qu'il s'agit de crédits différents, avec leur propre TAEG, pour décider qu'un ESIS doit être fourni pour chaque crédit séparément. Ceci peut être **source de confusion pour le consommateur**, car celui-ci pourrait en déduire qu'il peut prendre une avance chez un prêteur et une autre avance chez un autre prêteur, ce qui n'est pas compatible avec la sûreté hypothécaire de premier rang à fournir. Les prêteurs n'apprécient guère de partager une sûreté de premier rang avec d'autres prêteurs et sont réticents à l'égard d'une sûreté de deuxième rang. En outre, la solution belge ne semble pas correspondre à celle des Pays-Bas.

5.3. Les arrêtés d'exécution de la loi

5.3.1. L'Arrêté Royal relatif au taux annuel effectif global (TAEG)

Plus complexe encore est la réglementation relative au TAEG, transposée au départ de la directive et contenue dans l'arrêté royal du 14 septembre 2016 relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit soumis à l'application du livre VII du Code de droit économique et à la fixation des indices de référence pour les taux d'intérêt variables en matière de crédits hypothécaires et de crédits à la consommation y assimilés. Ce TAEG est le **taux** qui exprime l'équivalence, sur une base annuelle, des valeurs actualisées de l'ensemble des engagements du prêteur (prélèvements) et du consommateur (remboursements et coût total du crédit pour le consommateur), existants ou futurs, et qui est calculé sur la base des éléments spécifiés par le Roi et selon le mode qu'il détermine.

Ce **coût total du crédit pour le consommateur** comprend tous les coûts liés au contrat de crédit que le consommateur doit payer et qui sont connus par le prêteur, à l'exception des frais de notaire. Ceci inclut entre autres les intérêts débiteurs, les commissions de l'intermédiaire de crédit, les frais de constitution du dossier et de consultation de fichiers, les frais de l'expertise obligatoire du bien immobilier, le coût des sûretés, les coûts relatifs aux services accessoires liés au contrat de crédit, entre autres les primes d'assurance, si la conclusion de ce contrat de services est obligatoire pour l'obtention même du crédit.

L'arrêté royal définit en détail la **méthode de calcul** et la **base de calcul** du TAEG. Dans notre pays, la technique est connue pour les crédits à la consommation, mais elle est inédite dans le cadre des crédits hypothécaires avec une destination immobilière.

La complexité se reflète dans les **quarante exemples de calcul figurant dans l'annexe** à l'arrêté royal, mais aussi dans l'obligation de **mentionner le TAEG d'une manière spécifique** dans les différents documents précontractuels (publicité, prospectus, ESIS, offre de crédit). Elle se manifeste aussi par l'obligation de prendre désormais en compte dans le calcul une série de frais notariés, pour lesquels la Fédération du Notariat devait fournir aux prêteurs un outil de travail permettant d'introduire automatiquement les données dans les systèmes des prêteurs. Enfin, et surtout, elle réside dans le fait que le calcul du TAEG devient désormais une **obligation en ce qui concerne les services accessoires**, comme les assurances du solde restant dû et incendie, et une toute nouvelle obligation pour les assureurs-prêteurs hypothécaires, pour leurs produits de crédit spécifiques qui vont de pair avec des contrats ajoutés.



Développements en matière de crédit hypothécaire

Le but du TAEG, conçu spécialement pour les crédits aux particuliers, est de permettre aux consommateurs de comparer plus facilement le coût d'une offre de crédit avec celui d'une autre offre de crédit. **Le concept du TAEG est cependant très artificiel.**

Dans son rapport annuel 2011, l'UPC écrivait déjà que l'application du TAEG depuis bien longtemps dans le domaine du crédit à la consommation, ne constitue nullement la preuve du fait que le consommateur ou tout autre non-initié ait la moindre compréhension de cette technique. L'application du TAEG est simplement le fruit de l'application par les experts d'une disposition légale, laquelle **ne renforce ni la confiance du consommateur ni la comparabilité des produits dans le chef de ce dernier**, et encore moins par-delà les frontières. Il est plus important pour le consommateur de bénéficier d'une information adéquate sur le prix effectif et le coût du produit, garantie par le Livre VI « Pratiques du marché et protection du consommateur » du Code de droit économique. Il incombe aux législateurs européen et belge de réfléchir à cette évolution.

5.3.2. L'Arrêté Royal relatif à la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP)

Comme indiqué précédemment, la transposition de la directive par la loi du 22 avril 2016 entraîne un profond glissement dans le champ d'application, désormais subdivisé en crédit à la consommation, crédit hypothécaire à destination mobilière et crédit hypothécaire à destination immobilière.

Par conséquent, l'arrêté royal du 7 juillet 2002 réglementant la Centrale des Crédits aux Particuliers devait à son tour être amendé. D'ici fin mars 2017, il est prévu de mettre en œuvre **trois modifications** ayant un **impact technique important sur l'échange de données** entre le prêteur et la Centrale, tant en ce qui concerne la mise à jour que la consultation. Il s'agit de l'**enregistrement obligatoire** de la **date à laquelle le contrat de crédit a été conclu**, de données supplémentaires concernant le type de crédit hypothécaire et de la date à laquelle le contrat de crédit devient exigible.

Ces modifications fonctionnelles allaient de pair avec une nouvelle version du **schéma xml** et du **dossier d'instruction** pour la communication des données de crédit à la Centrale.

Comme date de la conclusion du contrat de crédit devra être mentionnée la date de la signature par le consommateur, au lieu de la date de la passation de l'acte notarié. La **communication à la CCP se fera dès lors plus tôt** que ce n'est actuellement le cas. Ceci constitue un important changement dans le processus du crédit et les systèmes informatiques qui y sont associés. C'est pourquoi l'UPC a demandé que cette partie de la modification prenne effet au plus tôt le 1^{er} juillet 2017.

5.3.3. L'Arrêté Royal relatif aux frais de dossier

Suite à l'augmentation des frais de dossier chez certains prêteurs, en particulier dans le cas du refinancement d'un crédit en cours, le **Ministre de l'Emploi, de l'Economie et des Consommateurs** a donné instruction au **SPF Economie** d'élaborer un **projet d'arrêté royal** sur l'imputation de ces frais. Le Ministre a laissé entendre qu'il demanderait d'abord des informations au secteur au sujet des frais actuellement imputés.

Au moment de la rédaction du rapport annuel, les discussions entre le Ministre et l'UPC étaient en cours.



5.3.4. L'Arrêté Royal relatif au paiement échelonné des commissions

En ce qui concerne les commissions que les prêteurs paient aux intermédiaires de crédit, cet arrêté royal prévoit, dans le cas d'un crédit hypothécaire à destination immobilière, un délai de paiement échelonné de **deux ans**. Par cet arrêté royal, le délai échelonné est porté à deux ans tant pour le crédit à la consommation que pour le crédit hypothécaire, ce qui est illogique vu les durées nettement plus longues des crédits hypothécaires.

L'entrée en vigueur a été **reportée au 1^{er} janvier 2018** en ce qui concerne les crédits hypothécaires avec une destination immobilière. La nouvelle réglementation des commissions pour les crédits hypothécaires avec une **destination mobilière** entrera en vigueur le **1^{er} avril 2017** (au même moment que la loi).

5.3.5. L'Arrêté Royal relatif aux experts immobiliers

Pour l'évaluation de la valeur du bien immobilier dans le cadre du processus d'acceptation du crédit, il faut faire appel à des **experts compétents et suffisamment indépendants** afin qu'ils puissent établir une évaluation impartiale et objective. Le statut de ces experts et les critères pour l'exercice de leur mission peuvent également être repris dans un arrêté royal.

5.4. L'impact de la régionalisation du bonus logement

Comme on le sait, la **fiscalité immobilière influence fortement le comportement du consommateur** au moment de l'achat, de la construction ou de la rénovation de son habitation. Le précédent gouvernement avait décidé que la fiscalité de l'habitation propre serait transférée aux Régions à partir du 1^{er} janvier 2014.

5.4.1. Flandre

Dès la mi-juillet 2014, le Gouvernement flamand a fourni des précisions sur sa politique future dans ce domaine. Pour les crédits dont l'acte notarié serait passé à partir du 1^{er} janvier 2015, le **bonus logement** serait **fortement réduit**. La **réaction** des consommateurs à cette annonce ne s'est pas fait attendre. À partir d'août 2014, on a observé une **forte augmentation du nombre de demandes de crédit** et, quelques mois plus tard, du nombre de crédits octroyés. En effet, il s'écoule souvent plusieurs mois entre la demande de crédit et la passation de l'acte. Ceci a entraîné, aux mois de novembre et décembre 2014, un **pic sans précédent dans les octrois de crédit**, beaucoup ayant anticipé la diminution future du bonus logement en Flandre. Par l'effet de compression suite au fait que de nombreux crédits devaient encore être réalisés et conclus avant la fin de l'année pour pouvoir encore bénéficier du bonus logement plus avantageux, ceci a débouché sur une baisse (de courte durée) des transactions dans les deux premiers mois de 2015 (voir aussi le point 3.4.1).

En Région flamande, pour les crédits conclus à partir du 1^{er} janvier 2016 (exercice d'imposition 2017), le bonus logement vaut aussi pour l'habitation propre qui n'est pas unique. Ce bonus reste limité à la tranche de base de 1 520 euros par emprunteur au taux de 40 %. Ce régime se révèle moins favorable que l'épargne à long terme à concurrence de 2 280 euros par emprunteur au taux de 30 %.

5.4.2. Wallonie

Le décret wallon relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre a été publié au Moniteur belge le 10 août 2016.

Le **Chèque Habitat** remplace le bonus logement en Wallonie depuis le 1^{er} janvier 2016.

Il s'agit d'une **réduction d'impôt forfaitaire et individuelle** pour les crédits hypothécaires conclus à partir du 1^{er} janvier 2016, dont le montant est fixé en fonction du revenu imposable net du contribuable.



Développements en matière de crédit hypothécaire

Pour les contrats de crédit conclus avant le 1^{er} janvier 2016, le bonus logement reste d'application, avec quelques ajustements. Grâce au Chèque Habitat, l'emprunteur peut déduire de ses impôts un montant forfaitaire pour les remboursements de capital et d'intérêts payés pour un crédit hypothécaire et pour la prime d'assurance-vie individuelle liée à ce crédit.

Ce montant forfaitaire **comprend un montant variable et un montant fixe**. Le montant variable est déterminé sur la base du revenu net imposable du contribuable. Le montant variable est majoré d'un **montant fixe de 125 euros par enfant à charge** (les enfants considérés comme handicapés étant comptés pour deux), sauf si les revenus de l'emprunteur sont supérieurs à 81 000 euros. En cas d'imposition commune, les conjoints peuvent répartir librement ce montant fixe. Ces montants sont réduits de moitié à partir de la onzième année.

Le montant total de la réduction ne peut jamais excéder, par contribuable et par période imposable, le montant total des intérêts, sommes et cotisations qui ont été effectivement acquittés pendant la période imposable.

Les **conditions d'attribution** sont l'existence d'un contrat de crédit hypothécaire conclu à partir du 1^{er} janvier 2016 et, le cas échéant, d'une assurance-vie liée à ce contrat. Une durée d'au moins dix ans est également requise. Ensuite, il doit s'agir d'un contrat contracté pour acquérir la propriété d'une habitation propre et unique, même partiellement. Il est prévu, sur ce point, une seule exception. Il n'est pas tenu compte, en effet, des autres habitations dont le contribuable est devenu, par héritage ou donation, copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier, ni des autres habitations louées via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public.

L'**attribution du Chèque Habitat** a la forme d'un avantage forfaitaire et individuel qui est converti en un crédit d'impôt. Cet avantage sera attribué à partir de l'exercice d'imposition qui suit l'année de la conclusion du contrat. Le contribuable peut profiter de cet avantage pendant vingt ans maximum, l'avantage étant diminué de moitié après dix ans.

Pour contrôle, une **vérification annuelle du respect** des conditions d'attribution est effectuée.

5.4.3. La Région de Bruxelles-Capitale

La région de Bruxelles-Capitale a opté pour une réforme fiscale générale, le bonus logement étant remplacé, à partir du 1^{er} janvier 2017, par une réduction sur les frais d'enregistrement. Pour un achat allant jusque 175 000 euros, il ne faudra plus payer de droits d'enregistrement. Le prix d'achat bénéficiant d'un abattement est plafonné à 500 000 euros. Au-delà de ce montant, les droits d'enregistrement usuels de 12,5 % sont d'application. Au moment de la rédaction du présent rapport annuel, les textes légaux doivent encore être adoptés par le Parlement bruxellois.

5.5. Digitalisation des attestations fiscales

L'**Arrêté Royal d'Exécution du Code des impôts sur les revenus 1992** soumet l'attribution d'un avantage fiscal régional et/ou d'une réduction d'impôt fédérale pour les remboursements d'intérêts et de capital d'emprunts hypothécaires à la condition que le contribuable dispose d'une **attestation** dont les **modèles sont fixés par le ministre des Finances** et qui est **délivrée par le prêteur**. Il s'agit d'une part d'une **attestation de base unique** et de l'autre, d'une **attestation de paiement annuelle**.

En 2016, dans un avis de l'Administration générale des Impôts du SPF Finances, un **nouveau modèle d'attestation** a été imposé. Celui-ci intègre les données de l'attestation de base et les données de l'attestation de paiement en **une seule et même attestation 281.61**.

Pour les prêts hypothécaires qui ont été conclus à partir du **1^{er} janvier 2016**, cette nouvelle attestation 281.61 tient donc lieu d'attestation de base et d'attestation de paiement.



Développements en matière de crédit hypothécaire

En revanche, en ce qui concerne les prêts hypothécaires qui ont été **conclus avant le 1^{er} janvier 2016**, la nouvelle attestation 281.61 fait uniquement office d'attestation de paiement. L'attestation de base papier doit donc toujours être tenue à la disposition du SPF Finances.

Dans le cadre du **projet Hippofill** et du projet de loi visant à l'échange électronique de données relatives aux emprunts hypothécaires et aux assurances-vie individuelles, **la nouvelle attestation 281.61 sera ajoutée à l'application Belcotax-on-web** afin de permettre aux banques de communiquer certaines données par voie électronique au SPF Finances. L'objectif du projet Hippofill consiste donc à communiquer au préalable les codes de la déclaration d'impôt relatifs à la fiscalité en matière de logement afin d'aider le contribuable à remplir sa déclaration d'impôt.

5.6. La collaboration avec le Notariat

5.6.1. Digitalisation de la communication entre prêteurs et notaires

En vue d'**optimiser et rendre plus efficace la communication** entre le Notariat et les prêteurs, une **procédure numérique** a été prévue dans une série de domaines prioritaires de l'octroi de crédits et de la gestion des crédits.

Depuis le 1^{er} mai 2016, les institutions financières et les notaires utilisent exclusivement les adresses e-mail « belnot » des notaires (donc @belnot.be, mais aussi @notaire.be, @notaris.be et @notar.be). En outre, depuis le 1^{er} juillet 2016, **ces e-mails sont sécurisés** via l'utilisation du protocole internet Transport Layer Security ou « TLS » (encryptage des e-mails).

Depuis le 2 mai 2016, le **CREDOC**, département ICT de la Fédération royale du Notariat belge, met à la disposition des notaires une nouvelle version de son **application « crédits »** pour l'envoi de leurs demandes en matière de crédit hypothécaire. Grâce à cette application, il suffira par exemple au notaire de choisir le nom de l'institution, la demande concrète (mainlevée-radiation, décompte (informatif), actualisation d'un décompte, décharge de l'un des emprunteurs, report de la passation d'un acte notarié, etc.) et la langue du client du prêteur, pour que le message soit envoyé automatiquement à l'adresse e-mail correcte du prêteur. Le prêteur recevra alors, depuis l'adresse « belnot » du notaire, un e-mail avec les informations structurées.

5.6.2. L'actualisation du Protocole de 2007

Un groupe de travail interprofessionnel « Notariat – Établissements de crédit – Conservateurs des hypothèques » a rédigé en son temps un **Protocole d'accord en vue d'une plus grande efficacité dans la collaboration entre notaires et prêteurs hypothécaires**. Ce protocole, signé par Febelfin, par Assuralia et par la Fédération du Notariat, a été diffusé pour la première fois en 2005 et actualisé pour la première fois en 2007. Il s'agit d'un document évolutif. Fin 2016, une actualisation approfondie a été entamée en vue de mettre le document en conformité avec une série de nouveaux acquis résultant des nombreux contacts utiles avec la Fédération du Notariat.

Le protocole sera doté d'une **structure plus logique**, définira de manière plus précise le champ d'application des différents sujets et sera mis en accord avec la loi du 22 avril 2016. Il traitera également une série de **nouveaux sujets**, dont la problématique des notifications sociales et fiscales lors de la conversion du mandat hypothécaire. Il sera également examiné s'il y a lieu d'actualiser les différents modèles d'actes en trois langues associés aux sujets du protocole.



Développements en matière de crédit hypothécaire

5.7. Initiative législative visant à prolonger la durée de validité de l'inscription hypothécaire

La durée de validité des inscriptions hypothécaires a été portée de quinze à **trente ans** depuis le 1^{er} janvier 1993. Cette durée de validité **devrait encore être prolongée**, essentiellement pour faciliter les avances de crédit ultérieures en tenant compte de l'allongement de la durée de vie et du vieillissement.

Depuis les années 1990, les prêteurs travaillent avec des ouvertures de crédit à durée indéterminée avec possibilité de reprise d'encours et avec des hypothèques pour créances futures.

Les reprises d'encours servent, par exemple, à étaler des rénovations dans le temps, à exécuter des travaux d'économies d'énergie ou d'amélioration du confort, à financer le supplément après séparation ou divorce afin de rembourser le conjoint, à adapter l'habitation en fonction de l'âge ou d'un handicap, à transformer l'habitation en logement kangourou ou logement intergénérationnel, à acheter une seconde résidence ou une maison de rapport.

La prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire, et donc **l'assouplissement de la possibilité de contracter ultérieurement une nouvelle avance de crédit**, entre autres en vue de réduire l'empreinte écologique de l'habitation, cadre parfaitement avec différentes initiatives publiques, comme le Pacte de rénovation (« Renovatiepact ») prévu par le Gouvernement flamand, auquel l'UPC collabore en tant que membre d'un groupe de travail « Mesures de soutien financières ».

L'objectif ne consiste pas à prolonger la durée même des crédits au logement mais bien la durée de l'inscription des sûretés réelles pour ces crédits afin de pouvoir tenir compte des besoins réels des emprunteurs.

Une prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire signifie **moins de frais et d'administration pour les personnes** qui, dans les dernières années de la période de validité de trente ans, dans le cadre de leur ouverture de crédit ou de leur hypothèque pour toutes sommes, veulent par exemple adapter ou améliorer leur habitation.

Dans le contexte de ces méthodes efficaces d'ouverture de crédit et d'hypothèque pour toutes sommes, les emprunteurs ne voient pas d'un bon œil les coûts liés à l'exigence du renouvellement de l'inscription qui s'avère trop courte, même si elle est déjà de trente ans.

En effet, il ne leur apparaît pas cohérent, d'une part, de pouvoir bénéficier d'un instrument de crédit à long terme utile, à savoir une ouverture de crédit à durée indéterminée avec une hypothèque pour toutes sommes, et, d'autre part, de devoir payer à un moment donné certains frais parce que le législateur a déterminé un moment précis pour le renouvellement (à nouveau pour trente ans) de l'inscription hypothécaire.

Aujourd'hui, les emprunteurs doivent donc faire un choix. **Soit ils renouvellent l'inscription** et doivent payer certains frais, **soit ils ne la renouvellent pas, mais ils perdent alors les avantages fiscaux pour les crédits au logement**. On comprend donc d'emblée l'utilité de prolonger la durée de validité de l'inscription.

Un **argument fiscal de taille** entre également en jeu. Selon l'interprétation de l'administration fiscale, un crédit devrait durer au moins dix ans pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux, mais aussi l'inscription hypothécaire qui vaut pour ce crédit. Étant donné l'expiration de la durée de validité après trente ans, cela ne serait pas toujours le cas si, par exemple, dans le cadre d'une ouverture de crédit à durée indéterminée, un nouveau crédit de quinze ans est conclu dans la vingt-troisième année de cette ouverture de crédit pour laquelle, à son origine, une hypothèque a été négociée et inscrite. Cette interprétation a pour conséquence que des solutions inadaptées doivent être recherchées en imposant aux emprunteurs, mais également aux entreprises hypothécaires, des renouvellements anticipés d'inscriptions hypothécaires et, par conséquent, de l'administration et des coûts inutiles.



L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit



L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit

6

6. L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit

6.1. L'agrément des prêteurs

Afin de pouvoir **demandeur leur agrément à la FSMA**, les prêteurs sont tenus de respecter certaines **conditions**. Une des conditions prévues par le Livre VII du CDE est notamment **l'approbation préalable des modèles de contrat** de crédit des prêteurs **par le SPF Economie**.

Pour rappel, les **prêteurs qui étaient déjà actifs et régulièrement enregistrés avant le 1^{er} novembre 2014** disposent d'une **période transitoire de 18 mois à partir du 1^{er} novembre 2015** (date d'entrée en vigueur du Chapitre 4 du Titre 4 du Livre VII du CDE) pour demander leur **agrément** définitif à la FSMA. Ils disposent donc d'un **agrément provisoire jusqu'au 30 avril 2017**.

Cependant, de nombreux prêteurs membres de l'UPC ont fait **part de leurs inquiétudes** quant à la condition actuelle imposant une approbation préalable des modèles de contrat par le SPF Economie. En effet, fin 2016, de nombreux prêteurs n'avaient pas encore reçu l'approbation du SPF Economie sur leurs modèles de contrat. Ceux-ci craignaient donc de ne pas être en mesure de demander leur agrément le 30 avril 2017, avec comme conséquence **l'impossibilité de continuer leurs activités**.

Compte tenu de cette difficulté, l'UPC a pris contact avec le cabinet Economie en vue de dégager une solution. Un compromis a finalement été trouvé et sera mis en œuvre dans le cadre d'une loi portant dispositions diverses (publiée début 2017). Cette loi prévoit – pour les **prêteurs disposant d'un agrément provisoire** – que la condition selon laquelle les modèles de contrat doivent être approuvés préalablement par le SPF Economie est remplacée par une **condition** imposant que les modèles de contrat ont été **soumis à l'approbation du SPFE**, et ce tant pour le crédit hypothécaire que pour le crédit à la consommation. Les prêteurs pourront donc **demandeur leur agrément s'ils fournissent la preuve qu'ils ont soumis leurs modèles de contrat de crédit à l'approbation du SPF Economie**, à condition bien entendu qu'ils remplissent toutes les autres conditions d'agrément.

Cet assouplissement de la loi ne vaut donc que pour les prêteurs qui disposent déjà d'un agrément provisoire. Pour les **nouveaux prêteurs**, **l'obligation de faire approuver préalablement leurs modèles de contrat** demeure. Dans ce cas, le SPF Economie devra se prononcer dans un délai de quatre mois.



L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit

6.2. L'inscription des intermédiaires de crédit

Certains prêteurs exerçant l'activité d'intermédiaire et certains intermédiaires de crédit bénéficient toujours d'une **disposition transitoire** : les sociétés qui étaient actives **avant le 1^{er} novembre 2014** disposent d'un agrément ou d'une inscription provisoire et ont encore **jusqu'au 30 avril 2017 pour déposer leur dossier d'agrément ou d'inscription** auprès de la FSMA.

Dans le courant de la fin de l'année, la FSMA a contacté sur **base individuelle** certains intermédiaires non encore inscrits afin de les encourager à ne pas attendre plus que nécessaire pour introduire leur demande d'inscription, la date limite du **30 avril 2017** arrivant à grand pas.

De son côté, l'UPC a également contacté ses membres afin que ceux-ci attirent l'attention de leurs intermédiaires sur **l'importance de demander leur inscription le plus rapidement possible**. En effet, nombreux sont les intermédiaires qui semblent vouloir attendre début 2017 pour faire leur demande, notamment compte tenu du fait que **l'obligation de recyclage** commence à courir l'année suivant la demande d'inscription. Toutefois, le risque est que la FSMA se retrouve débordée face au nombre important de demandes d'inscription en début d'année 2017 avec comme conséquence un retard dans l'examen des différents dossiers d'inscription.

Au **30 novembre 2016**, **2597** intermédiaires étaient déjà inscrits pour le **crédit à la consommation** et **2332** pour le **crédit hypothécaire**. Pour le **crédit à la consommation**, **639** en tant que **courtier**, **1548** en tant qu'**agent lié** et **410** en tant qu'**agent à titre accessoire** (362 de type 1 et 48 de type 2). Pour le **crédit hypothécaire**, **739** en tant que **courtier**, **1546** en tant qu'**agent lié** et **47** en tant que **sous-agent**.

6.3. L'importance d'avoir de bonnes connaissances pour les intermédiaires de crédit

En **2013**, l'UPC a pris **l'initiative**, en dehors de toute contrainte législative, de **renforcer les exigences de connaissances en matière de crédit à la consommation** pour les intermédiaires de crédit et les personnes en contact avec le public (PCP). En collaboration avec COMEOS et Febelfin Academy, un **examen obligatoire**, précédé d'une **formation**, a été élaboré pour les intermédiaires en crédit à la consommation et leurs PCP. Cette **démarche du secteur** était parfaitement défendable dès lors que les agents bancaires et leurs PCP étaient déjà soumis à des exigences de connaissances professionnelles sous la loi du 22 mars 2006 relative à l'intermédiation en services bancaires et en services d'investissement et à la distribution d'instruments financiers.

Avec cette mesure, le secteur voulait offrir la **garantie** que les prêteurs, les intermédiaires de crédit professionnels, les intermédiaires en magasins ainsi que leurs PCP **disposent d'une connaissance active du crédit à la consommation**. En effet, la **technicité** et la **complexité** de l'octroi d'un crédit et la **spécificité de la législation** y relative nécessitent de bonnes connaissances en la matière. En outre, une information correcte fournie par des intermédiaires compétents est dans l'intérêt de chacun et permet d'assurer une relation de crédit saine.

La décision du secteur a sans aucun doute engendré une **dynamique positive** dans le secteur de l'intermédiation en crédit à la consommation. Les prêteurs membres de l'UPC ont par exemple souvent saisi cette occasion pour prévoir des formations préparatoires pour leurs intermédiaires.

Dans le cadre de la **réaction du Livre VII de Code de droit économique** [CDE] en 2015 et de l'élaboration du **statut légal des intermédiaires de crédit**, tant en crédit à la consommation qu'en crédit hypothécaire, l'initiative sectorielle a été suivie par le législateur. Les **exigences de connaissances** sont ainsi **désormais imposées légalement** depuis le **1^{er} novembre 2015**, mais également étendues à tous les prêteurs, les intermédiaires et leurs PCP. Plus de détails à ce sujet sont repris dans le rapport annuel de l'an passé.



L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit

Febelfin Academy joue ici un rôle important en tant que centre de formation et d'examen reconnu par la FSMA.

Entre le 1^{er} janvier 2016 et 1^{er} novembre 2016, plus de **7.600 intermédiaires** de crédit avaient déjà passé l'examen auprès de Febelfin Academy.

L'examen relatif à l'intermédiaire en crédit se compose de **trois modules** :

- Module 1 : Principes généraux (obligatoire).
- Module 2 : Crédit à la consommation (optionnel).
- Module 3 : Crédit hypothécaire (optionnel).

Alors que le **premier module** est **obligatoire** pour tous les intermédiaires de crédit, les **deuxième et troisième modules** sont **optionnels** selon l'activité de l'intermédiaire. Ainsi, par exemple, un agent lié en matière de crédit à la consommation aura l'obligation de passer les modules 1 et 2, mais n'aura pas l'obligation de passer le module 3 relatif au crédit hypothécaire. Par contre, un courtier actif tant en matière de crédit à la consommation que de crédit hypothécaire devra réussir les trois modules.

Examen Crédit 2016 par sous-module (01/01/2016 - 08/11/2016)	Nombre d'examens passés	Score moyen	Pourcentage de réussite [%]
Module 1. Principes généraux			
Connaissance professionnelle	4684	76%	92
Connaissance de base ¹	2885	63%	73
Module 2. Crédit à la consommation			
Connaissance professionnelle	4585	77%	92
Connaissance de base ²	2704	71%	87
Module 3. Crédit hypothécaire	2787	80%	95
Total	17645	73%	88

SOURCE : FEBELFIN ACADEMY.

1. En matière de crédit à la consommation, les agents à titre accessoire qui proposent uniquement des opérations à tempérament (OAT) pour l'achat de biens et services qu'ils offrent, bénéficient d'un régime plus souple puisqu'ils peuvent se contenter d'une **connaissance de base**, c'est-à-dire une connaissance moins approfondie que la connaissance professionnelle.

2. Idem.



L'agrément des prêteurs et l'inscription des intermédiaires de crédit

6.4. La situation des « sous-intermédiaires » en crédit à la consommation

Si l'on suit la FAQ de la FSMA, la **sous-intermédiation est interdite en crédit à la consommation**. Cette position semble remettre entre cause les possibilités de vente de crédits à la consommation par intermédiation en cascade, comme par exemple :

- la vente d'un crédit par un courtier qui travaille avec un autre courtier ;
- la vente d'un crédit par l'intermédiaire d'un autre prêteur, qui agit lui-même par l'intermédiation d'agents liés ou de courtiers.

Plusieurs membres de l'UPC ont **interrogé individuellement la FSMA** sur la portée réelle de cette interdiction. La FSMA a alors fourni une réponse à diverses questions qui couvrent un large éventail de constructions possibles.

La FSMA part de l'idée que le terme « **sous** »-intermédiation vise la situation dans laquelle le « sous-intermédiaire » **agit pour le compte et sous la responsabilité dans un autre intermédiaire** (voir définition du sous-agent à l'article I.9., 81°).

Selon sa réponse, la FSMA semble considérer que :

- Des **courtiers peuvent collaborer entre eux**. Pour cela, il faut qu'ils soient tous régulièrement inscrits en tant que courtier de crédit auprès de la FSMA et qu'ils interviennent chacun pour leur propre compte et sous leur responsabilité. Ce n'est pas une forme de sous-intermédiation; tous ces courtiers devront informer les consommateurs de la qualité dans laquelle ils interviennent, ainsi que de la nature et étendue de leur pouvoirs, tant dans la publicité que les documents destinés à la clientèle (article VII.73 CDE);
- Un **prêteur peut être l'intermédiaire d'un autre prêteur et vendre les crédits de ce dernier par l'intermédiaire de ses propres salariés, de ses propres agents liés ou de courtiers**. Le prêteur qui exerce l'activité d'intermédiaire de crédit ne doit pas être inscrit et ne doit **pas être considéré comme un véritable intermédiaire** de crédit. Il doit bien sûr agir pour son propre compte et assumer la responsabilité et les obligations qui pèsent sur le prêteur exerçant l'activité d'intermédiaire de crédit. Toutes les parties doivent informer le consommateur de leur qualité et de la nature et de l'étendue de leurs pouvoirs;
- Même si le Code de droit économique assimile le prêteur qui cède immédiatement le contrat à un autre prêteur à un intermédiaire de crédit, cette **cession immédiate n'a pas d'impact sur la relation entre le prêteur cédant et ses propres intermédiaires qui ne deviennent pas des sous-agents** du prêteur cessionnaire. Les prêteurs agréés peuvent exercer l'activité d'intermédiaire de crédit sans être inscrits et ne doivent pas être considérés comme de véritables intermédiaires ;
- La **sous-traitance des activités de crédit à la consommation n'est pas interdite** pour autant que le **sous-traitant** n'exerce aucune activité réservée aux intermédiaires ou aux prêteurs sans disposer d'une **inscription** ou d'un **agrément**. La sous-traitance doit se faire dans le respect de la **circulaire PPB 2004/5 du 22 juin 2004 de la CBFA** relative aux saines pratiques de gestion en matière de sous-traitance par des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.



Les organes de l'Union



Les organes de l'Union

7.1. Conseil d'Administration

Président **Gérald BOGAERT**, EUROPABANK S.A.

Vice-Présidents **Joanna VAN BLADEL**, BELFIUS BANQUE S.A.
Jan DEJONGH, KBC BANK S.A

Trésorier **Ilse SPINNAEL**, ING BELGIQUE S.A

Membres **Maud DELBECQUE**, BNP PARIBAS FORTIS S.A.
Paul HEYMANS, ALLIANZ BENELUX S.A.¹
Céline MOTTE, COFIDIS S.A.
Guy SCHELLINCK, BEOBANK S.A.

Jean Louis DE VALCK, CRELAN S.A.
Philippe D'HAEN, CREDIBE S.A.
Leon ISEBAERT, ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.
Staf MIROIR, KREFIMA N.V.²
Patricia OOSTERLYNCK, AXA BANQUE EUROPE S.A.
Stéphane STIERLI, PSA FINANCE BELUX S.A.
Jean VAN DER SPEK, BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.
Bart VERVENNE, ALPHA CREDIT S.A.

Les personnes dont les noms figurent en caractères gras sont membres du Bureau.

¹ Jusqu'au 31.10.2016

² Jusqu'au 30.09.2016



Les organes de l'Union



Gérald BOGAERT,
EUROPABANK S.A.



Maud DELBECQUE,
BNP PARIBAS FORTIS S.A.



Jean Louis DE VALCK,
CRELAN S.A.



Joanna VAN BLADEL,
BELFIUS BANQUE S.A.



Paul HEYMANS,
ALLIANZ BENELUX S.A.
(jusqu'au 31.10.2016)



Philippe D'HAEN,
CREDIBE S.A.



Jan DEJONGH,
KBC BANK N.V.



Céline MOTTE,
COFIDIS S.A.



Leon ISEBAERT,
ATRADIUS CREDIT
INSURANCE N.V.



Ilse SPINNAEL,
ING BELGIQUE S.A.



Guy SCHELLINCK,
BEOBANK S.A.



Staf MIROIR,
KREFIMA S.A.
(jusqu'au 30.09.2016)



Patricia OOSTERLYNCK,
AXA BANQUE EUROPE S.A.



Jean VAN DER SPEK,
BUY WAY PERSONAL
FINANCE S.A.



Stéphane STIERLI,
PSA FINANCE BELUX S.A.



Bart VERVENNE,
ALPHA CREDIT S.A.

7.2. Secrétariat



Ivo VAN BULCK,
Secretary General
UPC-BVK,
Director Commercial
Banking FEBELFIN



Jozef T'JAMPENS¹,
Senior Counsel



Astrid MOENECLAEY,
Junior Counsel



Frans MEEL,
Senior Counsel



Camille CARRIER,
Junior Counsel



Christa VANHOUTTE,
Assistant

1. M. T'Jampens est parti à la pension le
01.01.2017



Les organes de l'Union

7.3. Commissions techniques

COMMISSION JURIDIQUE CREDIT A LA CONSOMMATION

Président : A. SENEAL (CRELAN)

Membres effectifs:

John VERLAET	ALPHA CREDIT	Michèle DIGNEFFE	ELANTIS
Manon PFLEIDERER	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Auréliana CAPETO-TORRES	ELANTIS
Kim DE TEMMERMAN	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Filip KERCKAERT	EUROPABANK
Francesca PAPASIDERIS	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Hugues BRIGODE	FIMASER
Raf VAN DEN BORG	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Thierry GOSSET	FIMASER
Quentin LORSIGNOL	ATRADIUS CREDIT INSURANCE	Stanislas LEROY	FIMASER
Hilde VAN LOOK	AXA BANQUE EUROPE	Hugues LUCET	FIMASER
Piet OSTYN	BANK DEGROOF PETERCAM	Martine VAN DER BAARS	GENERAL MOTORS
Frieda SEGHERS	BANK J. VAN BREDA & CO	Jelle VANDENBROUCKE	ING BELGIQUE
Cindy OCKERMAN	BANQUE CPH	Raphaël BISCARI	ING BELGIQUE
Deborah GILMAIRE	BELFIUS BANQUE	Karlien AERTS	KBC BANK
Arnaud VANWELKENHUYZEN	BELFIUS BANQUE	Annick DE WILDE	KBC BANK
Jacqueline WGEUW	BEOBANK	Guy VAN DE WALLE	KREFIMA
Ann RUTSAERT	BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM	Karl MOONS	RECORD BANQUE
Michaël FABER	BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM	Anne-Françoise FAUVILLE	RECORD BANQUE
Evelien VAN WEZEL	BNP PARIBAS FORTIS	Baudouin BOONE	SAINT-BRICE
Frédéric DE BLEYE	BPOST BANQUE	Elke VANNESTE	SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX
Evi VAN DEN BROECK	BPOST BANQUE	Jeffrey SINOO	SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX
Els HONORE	BPOST BANQUE		
An VANPETEGHEM	BUY WAY PERSONAL FINANCE		
Vincent MERCENIER	BUY WAY PERSONAL FINANCE		
Laure BECOUSSE	COFIDIS		
Christophe LUZZI	COFIDIS		
Alain SENEAL	CRELAN		



COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIÈRES ET ECONOMIQUES

Président: J.L. DE VALCK (CRELAN)

Membres effectifs :

Géraldine GOBLET	AG INSURANCE	Jean-Louis DE VALCK	CRELAN
John VERLAET	ALPHA CREDIT	Marnic DE ROOSE	DELTA LLOYD LIFE
Kim DE TEMMERMAN	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Didier DEBRULLE	DELTA LLOYD LIFE
Raf VAN DEN BORG	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Luc JANSSENS	EB-LEASE
John DECLEYN	ATRADIUS CREDIT INSURANCE	Stanislas LEROY	FIMASER
Anne BINARD	AXA BANQUE EUROPE	Hugues LUCET	FIMASER
Wesley VANHOUTTE	BANK J. VAN BREDA & CO	David JONCKHEERE	ING BELGIQUE
Viviane MEYNEN	BELFIUS BANQUE	Micheline VERMEULEN	ING BELGIQUE
Frédéric FIGLAK	BELFIUS BANQUE	Mia NEYENS	ING BELGIQUE
Guy de BIE	BEOBANK	Sébastien LINDER	ING BELGIQUE
Greet VAN CRIEKINGEN	BNP PARIBAS FORTIS	Ingrid DE BONDT	KBC BANK
Anneleen VERDUYCKT	BNP PARIBAS FORTIS	Lutgarde DE LOMBAERDE	KBC BANK
Nadia EL MEHDI	BNP PARIBAS FORTIS	Steven DE FLEURQUIN	KBC BANK
Sébastien DEGAND	BNP PARIBAS FORTIS	Sven DRIESSEN	KREFIMA
Evi VAN DEN BROECK	BPOST BANQUE	Jo JANSSENS	RECORD BANQUE
Evy VANHEMELEN	BUY WAY PERSONAL FINANCE	Erik CASIER	RECORD BANQUE
Sébastien SIMON	COFIDIS	Ann ROTSAERT	RECORD BANQUE
		Julie DELARUELLE	SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX



Les organes de l'Union

COMMISSION JURIDIQUE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Présidents: P. HEYMANS (ALLIANZ BENELUX) (jusqu'au 31.10.2016)

Ph. D'HAEN (CREDIBE) (à partir du 01.11.2016)

Vice-Président: E. CASIER (RECORD BANQUE) (à partir du 01.11.2016)

Membres effectifs:

Hugo BEKAERT	AG INSURANCE	Rudi DERUYTTER	CENTRALE KREDIETVERLENING
Sarah DE WILDE	ALLIANZ BENELUX	Dirk MEULEMANS	CENTRALE KREDIETVERLENING
Luc DEWOLF	ALLIANZ BENELUX	Hans SCHRAUWEN	CENTRALE KREDIETVERLENING
Luc PLUYMERS	ALLIANZ BENELUX	Richie VERBRUGGEN	CENTRALE KREDIETVERLENING
Manon PFLEIDERER	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Philippe D'HAEN	CREDIBE
Raf VAN DEN BORG	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Martine DETHISE	CREFIUS
Kim DE TEMMERMAN	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Vincent SCHUERMANS	CRELAN
Francesca PAPASIDERIS	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Jan TORFS	CRELAN
Quentin LORSIGNOL	ATRADIUS CREDIT INSURANCE	Françoise COULON	CRELAN
Thomas WAGEMANS	AXA BANQUE EUROPE	Audrey MANCHE	DELTA LLOYD LIFE
Hilde VAN LOOK	AXA BANQUE EUROPE	Michèle DIGNEFFE	ELANTIS
Anne BINARD	AXA BANQUE EUROPE	Philippe DEMAZY	ELANTIS
Maarten BISSCHOPS	BANK J. VAN BREDA & CO	Filip KERCKAERT	EUROPABANK
Alain MOREELS	BANK NAGELMACKERS	John MACHIELS	ASSURANCES FEDERALES
Christophe VANDENDORPE	BANK NAGELMACKERS	Anne-Pascale VANDERIJST	ASSURANCES FEDERALES
Viviane MEYNEN	BELFIUS BANQUE	Kim STEEN	ASSURANCES FEDERALES
Anaïs VAN HECKE	BELFIUS BANQUE	Micheline VERMEULEN	ING BELGIQUE
Arnaud VANWELKENHUYZEN	BELFIUS BANQUE	Jelle VANDENBROUCKE	ING BELGIQUE
Deborah GILMAIRE	BELFIUS BANQUE	Séverine DAVIDTS	ING BELGIQUE
Sandrine CLERCKX	BEOBANK	Karliën AERTS	KBC BANK
Bart DE MEESTER	BNP PARIBAS FORTIS	Annick DE WILDE	KBC BANK
Luc VAN DER STOCKT	BNP PARIBAS FORTIS	Guy VAN DE WALLE	KREFIMA
Evelien VAN WEZEL	BNP PARIBAS FORTIS	Erik CASIER	RECORD BANQUE
Evi VAN DEN BROECK	BPOST BANQUE	Tania ROMBAUT	VDK SPAARBANK



COMMISSION FINANCEMENT AUTOMOBILE

Président : S. STIERLI (PSA FINANCE BELUX)

Membres effectifs :

Karen DE RIDDER	ABK BANQUE
Heidi LAMBRECHT	ABK BANQUE
Gaëtan VERCRUYSSÉ	ALPHA CREDIT
John VERLAET	ALPHA CREDIT
Manon PFLEIDERER	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE
Kim DE TEMMERMAN	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE
Denis VANDE PUTTE	ATRADIUS CREDIT INSURANCE
Niko DE GROOT	AXA BANQUE EUROPE
Bernard PICOU	BANQUE CPH
Frédéric FIGLAK	BELFIUS BANQUE

Stephan COHNEN	BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM
Evi VAN DEN BROECK	BPOST BANQUE
Roland D'HONT	EUROPABANK
Marc BEYST	FCE BANQUE
Frank VANLAERE	FCE BANQUE
Jurgen CLAUS	GENERAL MOTORS
Stéphane STIERLI	PSA FINANCE BELUX
Dirk BAELE	RECORD BANQUE
Marian DEJONGHE	VOLKSWAGEN D'IETEREN FINANCE



Les organes de l'Union

COMMISSION INTERMEDIARES

Président: J. VERLAET (ALPHA CREDIT)

Membres effectifs :

Luc DEWOLF	ALLIANZ BENELUX	Daphne VAN LANCKER	CENTRALE KREDIETVERLENING
Luc PLUYMERS	ALLIANZ BENELUX	Didier HUMBLET	COFIDIS
Marc DEDRY	ALPHA CREDIT	John VERHELST	CREDIBE
Gaëtan VERCRUYSE	ALPHA CREDIT	Hilde VAN NIJVERSEEL	CREDIMO
Bart VERVENNE	ALPHA CREDIT	Dirk DE CONINCK	CRELAN
John VERLAET	ALPHA CREDIT	Marnic DE ROOSE	DELTA LLOYD LIFE
Brenda LIORIS	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Didier DEBRULLE	DELTA LLOYD LIFE
Manon PFLEIDERER	ARGENTA BANQUE D'EPARGNE	Michèle DIGNEFFE	ELANTIS
Denis VANDE PUTTE	ATRADIUS CREDIT INSURANCE	Roland D'HONT	EUROPABANK
Karine KENNIS	AXA BANQUE EUROPE	Hugues LUCET	FIMASER
Wim WAUTERS	BELFIUS BANQUE	Thierry GOSSET	FIMASER
Gerd VAN HERREWEGE	BELFIUS BANQUE	Dominique SZCZURKO	FIMASER
Arnaud VANWELKENHUYZEN	BELFIUS BANQUE	Stanislas LEROY	FIMASER
Jacqueline WGEUW	BEOBANK	Magali SMITS	ING BELGIQUE
Guy SCHELLINCK	BEOBANK	Johan VANDENBERGHE	PATRONALE LIFE
Sandrine CLERCKX	BEOBANK	Filip MOEYKENS	PATRONALE LIFE
Erik HAEZEBROUCK	BNP PARIBAS FORTIS	Marc VANDENBUSSCHE	RECORD BANQUE
Philippe RONDIA	BNP PARIBAS FORTIS	Jo JANSSENS	RECORD BANQUE
Evi VAN DEN BROECK	BPOST BANQUE	Baudouin BOONE	SAINT-BRICE
Ugo SETTI	BUY WAY PERSONAL FINANCE	Steve LEJEUNE	SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX
Vincent MERCENIER	BUY WAY PERSONAL FINANCE		



7.4. Liste des membres au 31 décembre 2016

ABK BANQUE C.V.B.A.	ELANTIS S.A.
AG INSURANCE S.A	EOS AREMAS BELGIUM S.A
ALLIANZ BENELUX S.A	EULER HERMES CREDIT INSURANCE S.A
ALPHA CREDIT S.A	EUROPABANK S.A
ARGENTA BANQUE D'EPARGNE S.A	FCE BANQUE plc
ATRADIUS CREDIT INSURANCE S.A	ASSURANCES FEDERALES C.V.
AXA BANQUE EUROPE S.A	FIMASER S.A
BANK DEGROOF PETERCAM S.A	FONDS DU LOGEMENT WALLON S.C.
BANK J. VAN BREDA & Co G.C.V.	GENERAL MOTORS ACCEPTANCE CORPORATION, CONTINENTAL
BANK NAGELMACKERS S.A	ING BELGIË S.A
BANQUE CPH S.C.R.L.	KBC BANK S.A
BCC CORPORATE S.A	KEYTRADE BANQUE S.A
BELFIUS BANQUE S.A	KREFIMA S.A
BEOBANK S.A	L'ENTRA'IDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.
BINCKBANK S.A	ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ S.A
BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM S.A	PATRONALE LIFE S.A
BNP PARIBAS FORTIS S.A	PSA FINANCE BELUX S.A
BPOST BANQUE S.A	P&V VERZEKERINGEN C.V.
BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A	RECORD BANQUE S.A
CBC BANQUE S.A.	RECORD CREDIT SERVICES C.V.B.A.
CENTRALE KREDIETVERLENING S.A	SAINT-BRICE S.A.
COFIDIS S.A	SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX B.V.
CREAFIN S.A	SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL S.A.
CREDIBE S.A	TELENET FINANCE B.V.B.A.
CREDIMO S.A	VDK SPAARBANK S.A
CRELAN S.A	VOLKSWAGEN D'IETEREN FINANCE S.A
DELEN PRIVATE BANQUE S.A	
DELTA LLOYD LIFE S.A	Entreprise associée:
DHB BANQUE S.A	HOIST KREDIT AB
EB-LEASE S.A	