

Rapport annuel 2024



Union Professionnelle
du Crédit

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



Table des matières



1. Mot du Président du Conseil d'Administration

4



2. L'Union Professionnelle du Crédit	9
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	16
2.6.1. Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable	16
2.6.2. Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie	16
2.6.3. Code de conduite Private Lease	18

Table des matières



3. L'évolution du marché du crédit aux particuliers	19
3.1. Crédit aux particuliers	22
3.1.1. Aperçu de la situation	22
3.1.2. Evolution du marché du crédit aux particuliers ces dix dernières années	26
3.2. Crédit à la consommation	27
3.2.1. Les opérations à tempérament	27
3.2.2. Les ouvertures de crédit	30
3.3. Le crédit à la consommation : moteur de l'économie	35
3.4. Le marché du crédit hypothécaire	38
3.4.1. Evolution de l'activité de crédit	38
3.4.2. Montants moyens	44
3.4.3. Ventilation de la production selon l'affectation	47
3.4.4. Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt	52
3.5. La contribution du secteur du crédit à la réalisation des objectifs climatiques	57
3.5.1. Energy Efficient Mortgage Initiative (EEMI)	57
3.5.2. Life BE FREE	57
3.5.3. PEB et bases de données PEB	29



4. Les organes de l'Union	60
4.1. Le Conseil d'Administration	61
4.2. Le secrétariat	62
4.3. Les commissions techniques	65
4.4. Liste des membres au 31 décembre 2024	66



1 Mot du Président du Conseil d'Administration



MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mesdames et Messieurs,

Après deux années difficiles au moment de la crise du covid, en 2020 et 2021, après la guerre toujours en cours en Ukraine, qui a éclaté en 2022, et la crise énergétique qui s'en est suivie, ainsi qu'au-delà de la lutte de la BCE contre l'inflation avec une période de taux d'intérêt plus élevés, nous avons déjà constaté une légère reprise de la confiance des consommateurs en 2024.

Au cours de l'année écoulée, la BCE est parvenue à lutter contre l'inflation, ce qui lui a permis de revoir son taux d'intérêt à la baisse à plusieurs reprises. Les emprunts sont donc redevenus légèrement moins chers. Toutefois, les conflits géopolitiques rendent cette reprise très fragile.

1. Crédits hypothécaires

Les crédits hypothécaires ont connu une légère augmentation en 2024 par rapport à 2023 pour la première fois depuis plusieurs années, en partie du fait de la baisse des taux d'intérêt dès le deuxième trimestre. Toutefois, n'oublions pas que 2023 a été l'une des pires années en termes d'octroi de crédits. La hausse est relative mais porteuse d'espoir. Cette légère reprise se produit dans les segments **achats et rénovations**. En revanche, les crédits à la construction de logements restent bloqués sur le faible volume de 2023. Cela s'explique certainement en partie par la hausse des prix des matériaux de construction et le cadre réglementaire qui impose des obligations de plus en plus lourdes et coûteuses pour les logements neufs, entre autres en matière d'efficacité énergétique.

Les crédits hypothécaires de rénovation (c'est-à-dire les prêts à vocation écoénergétique) ont connu par rapport à 2023 une légère augmentation au cours des neuf premiers mois de 2024, et l'on peut imaginer qu'environ 40.000 crédits de rénovation ont été accordés, ce qui, d'une part, représente une augmentation de plus de 15 % et, d'autre part, reste bien en deçà des chiffres des années de la crise corona.

Quoi qu'il en soit, l'octroi de crédit se poursuivra et devrait continuer de jouer un rôle majeur dans le **financement de la transition énergétique**. Cependant, la motivation pour effectuer les rénovations énergétiques nécessaires dans notre parc immobilier vieillissant est en baisse. Cette situation est très préoccupante. La chute des prix des carburants après la crise énergétique de 2022 et le signal politique de la Flandre, par exemple, selon lequel la rénovation vers un label D suffira dans les prochaines années, donnent aux propriétaires un faux sentiment de confort. La transposition de la Directive du 24 avril 2024 sur les normes du certificat de PEB dans les deux ans par les trois Régions, nous oblige à passer à la vitesse supérieure. Les autorités, tant fédérales que régionales, devront veiller à prévoir la sensibilisation et la réglementation nécessaires, comme un transfert de taxe entre les tarifs de l'électricité et du gaz, si nous voulons atteindre les objectifs de Paris et de Kyoto convenus au niveau international et parvenir à l'élimination progressive des combustibles fossiles. Agir autrement n'est pas seulement une erreur, mais obligera aussi les pouvoirs publics, si les objectifs ne sont pas atteints, à



MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

acheter des quotas d'émission aux États membres qui respectent les normes convenues.

Le secteur du crédit est prêt à jouer pleinement son rôle social dans ce domaine et s'est engagé, depuis de nombreuses années, à contribuer à la réalisation de ces objectifs énergétiques. Parallèlement au développement de l'**Energy Efficient Mortgages Initiative** (EEMI) et de l'**Energy Efficient Mortgages Label** (EEM) - une initiative de la European Mortgage Federation (EMF), qui bénéficie du plein soutien de la Commission européenne -, l'UPC a élaboré en 2023, avec ses membres, une **définition du crédit hypothécaire « écoénergétique »**.

Ainsi, depuis début 2024, les membres disposent d'une base pour rapporter à la **Banque nationale de Belgique** quelle proportion de crédits hypothécaires contribue à la transition énergétique pour atteindre les objectifs ambitieux de Paris 2030 et 2050. En effet, d'un point de vue macroprudentiel, la **Banque nationale** attache également une importance croissante à l'efficacité énergétique des habitations prises en garantie.

Dans ce contexte, l'**accès des prêteurs aux trois bases de données régionales PEB est essentiel**. En effet, le **certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) est l'élément clé** sur lequel repose l'évaluation de l'efficacité énergétique. Le PEB est la base qui permet au secteur de déterminer objectivement et précisément l'efficacité énergétique du logement et les investissements nécessaires pour atteindre les objectifs énergétiques fixés. Nous espérons qu'en 2025, la Région de Bruxelles-Capitale et la Flandre adapteront les réglementations nécessaires qui,

comme c'est déjà le cas en Wallonie, permettront non seulement la consultation mais aussi l'archivage des données en cas d'offre concrète de crédit, pendant la durée de vie de celui-ci (c'est le cas en Région bruxelloise mais pas en Flandre où l'archivage est de maximum 3 mois), et incluront la finalité (s'applique aux deux Régions) d'échanger les données avec la Banque Nationale pour les besoins de son contrôle prudentiel.

Par ailleurs, le tandem UPC-Febelfin a remporté un **projet européen** (avec le soutien financier nécessaire) en 2023 dans le cadre du sous-programme LIFE Clean Energy Transition de la Commission européenne, qui vise une Europe neutre en carbone.

Plus précisément, le **projet Life BE FREE** (Life Belgian Financing Roundtables on Energy Efficiency) est constitué d'un consortium de six partenaires, dont l'UPC-FEBELFIN, le secteur de la construction par l'intermédiaire d'Embuild et l'Association flamande des villes et communes (Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten - VVSG). L'UPC est la partie coordinatrice et le moteur de ce projet. Le projet Life BE FREE a été officiellement lancé le 1er octobre 2023 pour une période de 3 ans.

Grâce à notre vaste réseau de partenaires, nous pouvons **nouer les dialogues** nécessaires avec un large éventail de parties prenantes : les pouvoirs publics, le secteur financier, l'industrie et le secteur des PME, les entreprises de construction, les propriétaires, les associations de copropriétaires (ACP) et les organisations de consommateurs et de citoyens. Entre-temps, nous en sommes déjà à huit réunions thématiques et deux tables rondes nationales, et de premiers résultats ont été enregistrés.



MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2. Les crédits à la consommation

Les **crédits à la consommation** jouent également un rôle majeur dans l'écologisation de notre société. Ainsi, ces crédits sont importants dans le cadre du soutien à la transition de notre parc automobile vers des **véhicules hybrides et électriques**. Nous avons d'ailleurs constaté une augmentation sur ce plan depuis 2023 et cette tendance s'est poursuivie en 2024. C'est déjà un bon point. Nous prévoyons d'atteindre la barre des 100.000 crédits pour de nouvelles voitures fin 2024.

Les prêts à la consommation peuvent également jouer un rôle important dans les **rénovations énergétiques**.

Malheureusement, nous constatons que 2024 se terminera avec une baisse de moitié des rénovations énergétiques en comparaison à 2023. Les citoyens ne ressentent pas de « sentiment d'urgence ».

Nous pouvons et devons, comme indiqué plus haut, passer à la vitesse supérieure en ce qui concerne la nécessité des rénovations énergétiques.

Il est clair que le crédit à la consommation peut jouer un rôle crucial à cet égard. Car ces crédits contribuent à financer les besoins les plus importants pour la transition que connaît la société. Si nous voulons que cette transition réussisse, nous devons, d'une part, reconnaître la demande et le besoin accru de crédit à la consommation et, d'autre part, présenter une meilleure image du crédit. L'UPC et ses membres, ainsi que des partenaires tels que Embuild, Febiac, Agoria, Traxio et Unizo, ont donc

lancé une campagne médiatique à l'automne 2023 et au printemps 2024. Le site web commun Crédit à la consommation responsable - [Crédit Conso Pour Demain en est d'ailleurs une émanation concrète](#).

D'autre part, la baisse du nombre de crédits à la consommation (à des fins de rénovation énergétique) pourrait avoir été en partie initiée par un arrêt de la **Cour de Cassation**. En effet, le 6 mai 2022, cette Cour a donné une nouvelle perspective à l'application de l'**art. VII. 91 CDE**¹ existant.

Comme évoqué dans les précédents rapports annuels, l'arrêt aboutit au fait que lorsque le contrat de crédit mentionne le bien financé ou le service à fournir et que l'achat de ce bien ou service à fournir s'accompagne du versement d'une ou plusieurs avances, le prêteur, d'une part, court quasi systématiquement le risque d'être condamné au non-remboursement du montant du crédit transféré au consommateur (et non au fournisseur ou prestataire de services), en cas de livraison non conforme ou de faillite du fournisseur de panneaux solaires, par exemple (comme dans le cas d'espèce visé par l'arrêt).

Par exemple, on pourrait **se retrouver dans une situation sans issue** où le fournisseur ne veut pas livrer si une avance n'est pas payée et où le prêteur ne veut pas transférer le montant du crédit (au consommateur) tant qu'il n'a pas eu la confirmation que les biens financés ont été livrés (ou que le service financé a été exécuté). Il va de soi que cela compliquera l'obtention d'un financement pour les consommateurs et il n'est pas non plus exclu que certains

¹ Code de Droit Economique



MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

vendeurs ou fournisseurs soient évincés du marché parce que le prêteur ne veut plus assumer le risque à leur égard.

Alors que pour un contrat de crédit lié, il est logique que le prêteur (en vertu de l'unité commerciale qui existe entre le contrat de crédit et d'achat) soit coresponsable en cas de problème lors de la livraison, cette logique n'existe pas pour un contrat de crédit non lié. Le fait de tenir le prêteur pour coresponsable du choix du fournisseur par le consommateur si le bien ou service n'est pas livré ou exécuté par la suite va également à l'encontre du principe de relativité du contrat. **Nous demandons donc au gouvernement fédéral de modifier l'article concerné, qui a une origine purement belge et ne figure pas dans la Directive européenne sur le crédit à la consommation (DCC).** Dans le cadre de la transposition de cette Directive, soit au plus tard pour le 9 novembre 2025, la modification de cet article devrait avoir été apportée.

L'UPC a par ailleurs toujours déploré qu'il ne soit pas légalement possible de prévoir un report du paiement du capital pour un crédit à la consommation dans des cas exceptionnels, comme lors des crises passées (covid et énergie). Cependant, la Directive sur le crédit à la consommation adaptée par l'Europe prévoit désormais la possibilité d'**autoriser temporairement le report du remboursement du capital** dans certaines circonstances. Nous discuterons avec le gouvernement de la manière dont cette disposition peut être mise en œuvre dans le livre VII du Code de droit économique (CDE).

Enfin, il convient de souligner que 2024 est l'année où la **Centrale des crédits aux particuliers** (CCP) a été intégrée dans la **plateforme Becris**. Depuis le 1er mai 2024, la CCP a cessé d'exister et sa consultation officielle se fait par l'intermédiaire de Becris. Cette transition vers Becris a été intensément préparée par l'UPC et, hormis quelques problèmes au démarrage, elle s'est relativement bien déroulée.

En 2025, nos membres **continueront de même à jouer leur rôle sociétal**. Comme décrit plus haut, l'octroi de crédit aura un rôle essentiel dans la réussite de la transition énergétique. Nous appelons les différentes autorités à fournir le contexte réglementaire nécessaire pour relever ces défis sociétaux communs.

Permettez-moi de terminer en remerciant une nouvelle fois particulièrement tous les membres du Conseil d'Administration, du Bureau et des nombreux comités. Leur engagement en faveur du bon fonctionnement de l'organisation en vue de défendre les intérêts du secteur est essentiel. A cet égard, je souhaite également exprimer ma gratitude au Secrétariat de notre association. Son soutien quotidien est très apprécié par tous les membres. Et je tiens tout spécialement à remercier Frans Meel et Christa Vanhoutte, qui ont pris leur retraite en 2024, pour leurs nombreuses années d'engagement au sein de l'organisation. Je leur souhaite un repos bien mérité.

Enfin, j'aimerais remercier tous nos membres pour la confiance qu'ils accordent à notre organisation

Bart Vervenne,
Président du Conseil d'Administration



2 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. Le statut de l'UPC a été transformé en ASBL agréée comme union professionnelle le 31.01.2020. 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 1er 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 Retail Credit & Savings 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 45 membres de l'UPC (au 31 décembre 2024) 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 accréditives et de cartes de crédit.

Deux entreprises font également partie de l'UPC en tant que membre associé, à savoir EOS Aremas et Hoist Kredit ab.



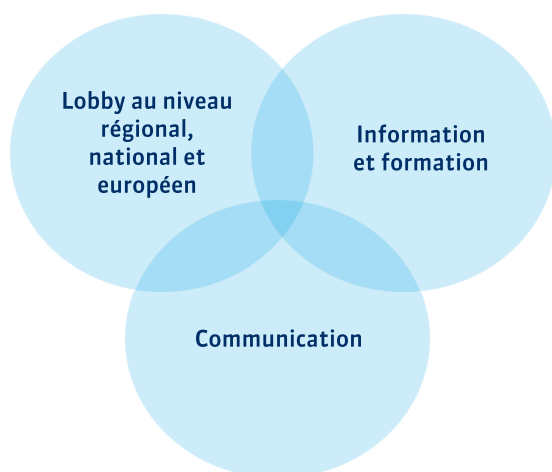
L'UNION PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT

2.4. L'évolution du membership

- BPOST BANQUE S.A. a fusionné avec BNP PARIBAS FORTIS S.A.
- AXA BANK BELGIUM S.A. a fusionné avec CRELAN S.A.
- PSA FINANCE BELUX S.A. a modifié sa dénomination en STELLANTIS FINANCIAL SERVICES S.A.
- PUILAETCO S.A. et BINCKBANK S.A. n'ont pas renouvelé leur affiliation

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

COMMENT ?

Flashes UPC
Site internet
Commissions techniques
Journées d'étude &
Workshops



L'UNION PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT

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 2024, 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, l'intégration de la CCP dans la plate-forme BECRIS de la BNB, les lois dispositions diverses en matière d'économie (notamment concernant le Livre VI CDE introduisant pour les Associations des copropriétés (ACP) une protection contre les clauses abusives (et la prolongation tacite des contrats) ainsi que des adaptations au régime des sanctions du Livre VII CDE), l'adaptation de l'article VII.145 CDE (empêchant les modifications concernées à être effectuées via un refinancement interne), l'adaptation de la législation relative à la vente groupée (article VII.147 CDE), la modification des frais de notaire et l'impact sur le calcul des TAEG, 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.

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 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.



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, 6 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 Sustainable Loans, 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

L'UPC a organisé en 2024 une session d'information au sujet de la nouvelle Directive relative au crédit à la consommation, qui devra être transposé en droit belge pour le 20 novembre 2025.



L'UNION PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT

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 de la Commission consultative spéciale **Consommation du Conseil Central de l'Economie, 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**.

Enfin elle est représentée au sein du **Collège de médiation** et du **Conseil d'Administration d'Ombudsfin** (www.ombudsfin.be).

Les Représentations:

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
Collège de médiation Ombudsfin
Commission consultative spéciale Consommation du Conseil Central de l'Economie
Groupes de travail ad hoc



L'UNION PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT

Stakeholders:

Professions connexes

- Fédération du Notariat
- Chambre nationale des 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
- ...

Organisations de consommateurs

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-paroles 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.

Site internet

Communiqués de presse

Conférences de presse

Commentaires
(radio, TV, Journaux)



L'UNION PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT

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, 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 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 l'Usine Ford à Genk (octobre 2012) et de Caterpillar à Charleroi en 2016, 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 est la concrétisation de la déclaration d'intention formulée par Febelfin visant à contribuer à alléger, autant que possible, l'impact négatif éventuel pour les travailleurs concernés.



L'UNION PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT

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 à 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'UNION PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT

2.6.3. Code de conduite Private Lease

L'UPC et Renta ont élaboré un code de conduite Private Lease (<https://www.upc-bvk.be/fr/upc-bvk/codes-of-conduct>). Ces deux organisations professionnelles ont ensemble pris cette initiative parce qu'il n'existait pas de règle officielle lorsque un consommateur louait une voiture à long terme. On estime que quelques dizaines de milliers de belges ont choisi de louer une voiture à titre privé. Depuis le 1^{er} octobre 2019, ils

reçoivent des informations plus claires de la part de la société de leasing. L'une de ces règles de base concerne la communication du montant mensuel fixe qu'il faut payer pour louer une voiture. Une autre règle de base se focalise sur la définition du concept private lease. Lorsque vous louez un véhicule, vous savez désormais que certains éléments sont au minimum compris dans le montant mensuel. Le résultat ? Il devient plus facile de comparer les offres des différentes sociétés de leasing.





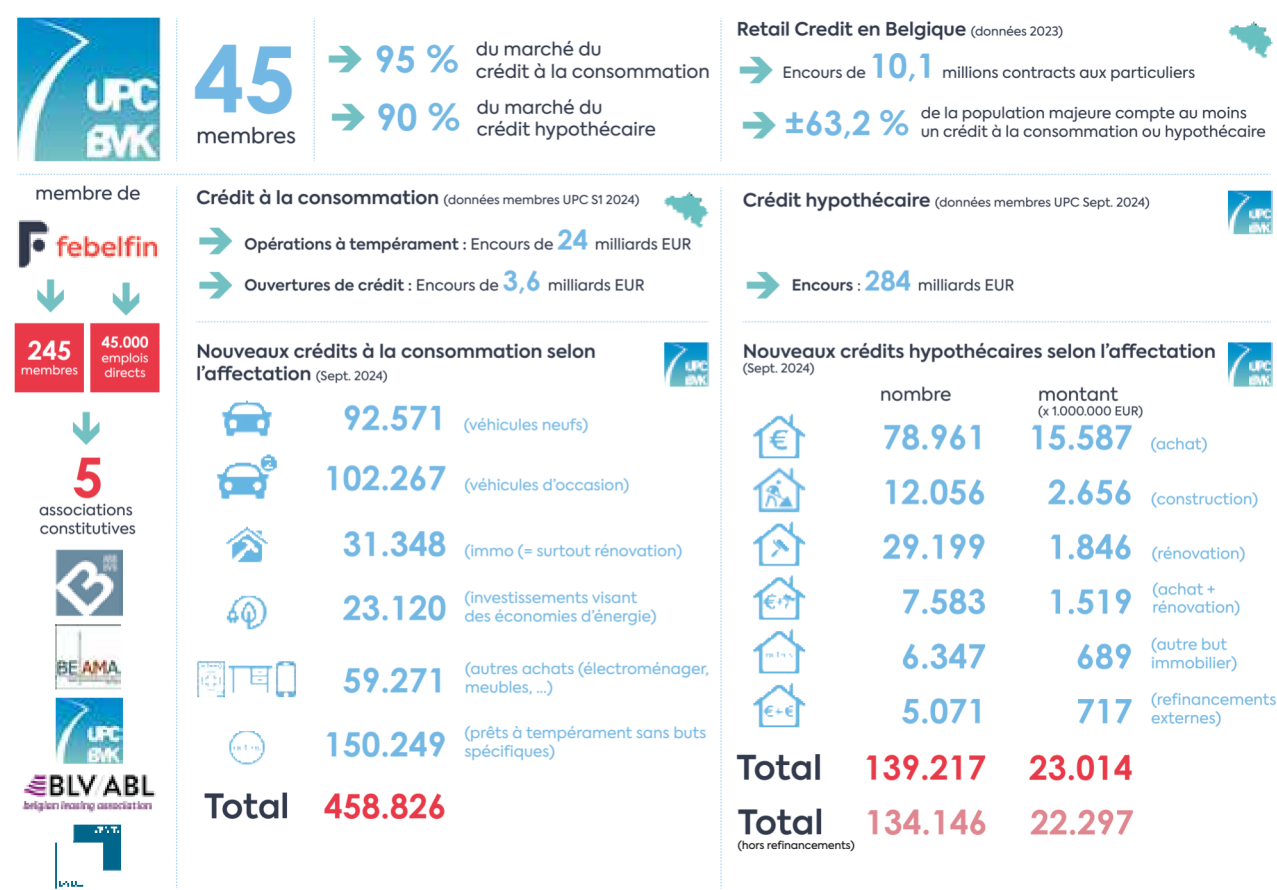
3 L'évolution du marché du crédit aux particuliers





L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Aperçu des données statistiques en un clin d'œil





L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Aperçu des données macroéconomiques en un clin d'œil

Indice de la production
industrielle – construction
de bâtiments & promotion
immobilière

09/2023 → 08/2024
107,7 → 84,4

Période de base: 2015 = 100

Emploi total
2023 > 2024

+ 0,4%

Indice de la production
industrielle –
biens de consommation

09/2023 → 09/2024
86,6 → 105,0

Période de base: 2015 = 100

Indice des prix à la
consommation harmonisé
2023 > 2024

+ 3,9%

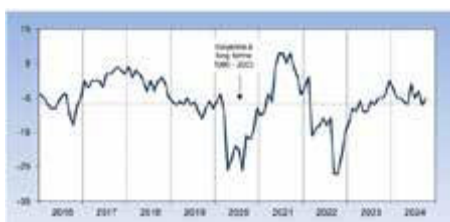
**Indicateurs
économiques
pour la Belgique
au 12/2024**

(prévisions BNB)

PIB
2023 > 2024

+ 1,2%

Indicateur de confiance
des consommateurs



Taux de chômage
harmonisé

2023 → 2024
5,6% → 5,7%

Dettes publiques
consolidées
en % du PIB

2023 → 2024
105,2% → 107,2%



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

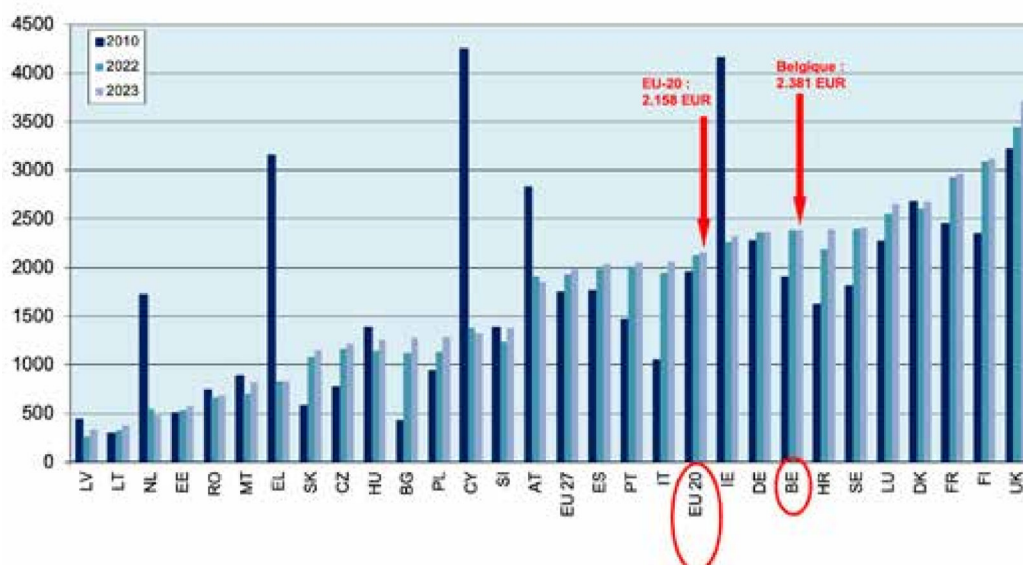
3.1. Crédit aux particuliers

3.1.1. Aperçu de la situation

Fin octobre 2024, on dénombrait dans notre pays un encours d'environ **10,07 millions de contrats de crédit aux particuliers**, crédits à la consommation et crédits hypothécaires confondus, selon la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique, soit une baisse de 7,1 % par rapport à fin 2019, soit juste avant le début de la pandémie Covid 19.

En 2013, le montant moyen du crédit à la consommation par personne pour l'ensemble de la population belge s'élevait à 1.896 EUR. Au cours des 10 dernières années, une hausse continue a été observée en ce qui concerne les montants prêtés par habitant sous forme de crédit à la consommation, suivie à partir de 2019 d'une stabilisation. En 2023, le crédit à la consommation par habitant s'élevait à 2.381 EUR, soit une légère diminution par rapport à l'année précédente (2.384 EUR) mais une augmentation de 25,6 % par rapport à 2013. La Belgique se place au-delà de la moyenne de l'UE-20, qui enregistre un montant moyen de 2.158 EUR en 2023.

Crédit à la consommation par habitant



Source : European Credit - Research Institute (ECRI)

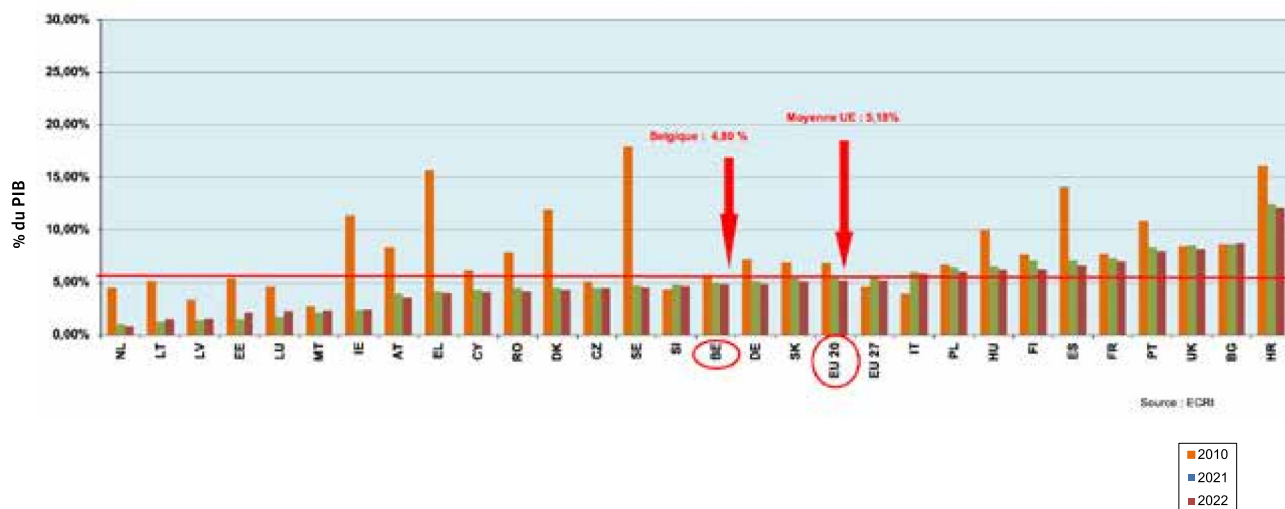


L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

L'évolution de l'encours de crédits à la consommation exprimé en pourcentage du PIB annuel aux prix du marché en Belgique présente une tendance fluctuante : à partir de 2009 (5,71%), il y a eu une tendance générale à la baisse jusqu'à 5,38 % en 2013, après quoi une tendance à la hausse a commencé pour atteindre 5,79 % en

2017. Bien qu'une diminution à 5,59% ait été à nouveau observée en 2018 et 2019, une nouvelle augmentation à 5,76% est constatée en 2020. En 2021, 2022 et 2023, cela a été à nouveau suivi d'une forte baisse à respectivement 5,26%, 5% et 4,8 %. La Belgique reste ainsi toujours sous la moyenne européenne de 5,18%.

Encours en crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel des pays de l'UE (2010-2022)



Source : European Credit Research Institute (ECRI)

Lorsque l'on examine le crédit hypothécaire exprimé en pourcentage du PIB (54 % en 2023 en comparaison à 55,72 % en 2022), que la Belgique se trouve quand même encore largement au-dessus de la moyenne de l'UE-20 (40,6 % en



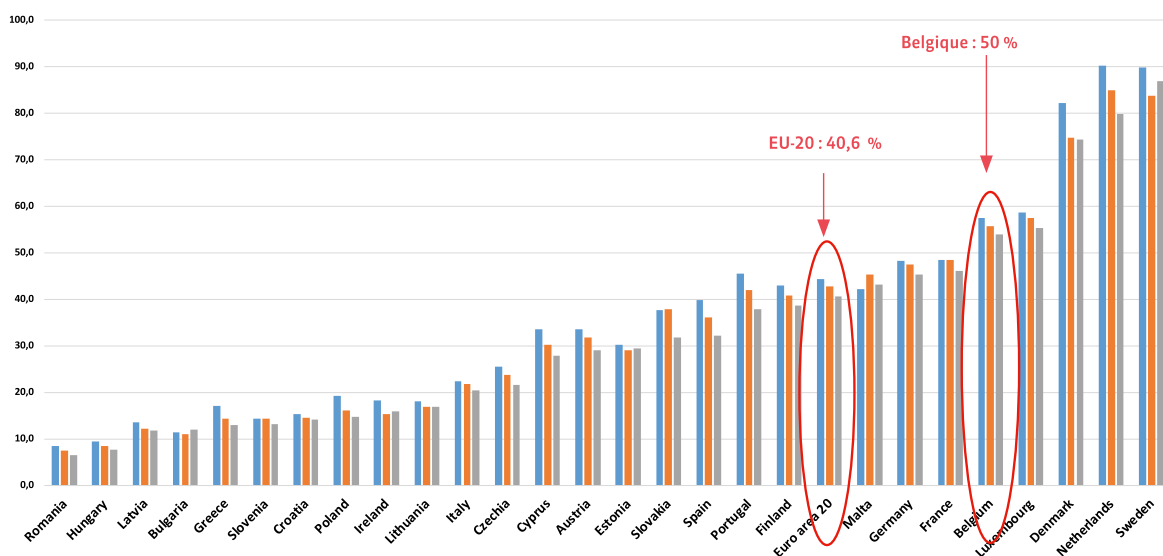
L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

2023 en comparaison avec 42,8 % en 2022).

On peut néanmoins affirmer que les crédits sont toujours octroyés de manière responsable en Belgique, ce qui ressort notamment du fait que le taux d'impayés relatifs aux crédits hypothécaires a connu une baisse depuis la crise financière et économique de 2008 et

n'atteint actuellement que 0,66 %. Il s'agit d'une légère augmentation par rapport à l'année précédente qui s'explique par l'intégration de la centrale des crédits dans la plateforme BECRIS gérée par la Banque Nationale de Belgique. En effet, depuis mai 2024, les crédits des non-résidents sont également repris à part entière dans

Ratio de l'encours total des prêts résidentiels par rapport au PIB



Source : European Mortgage Federation (EMF)

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

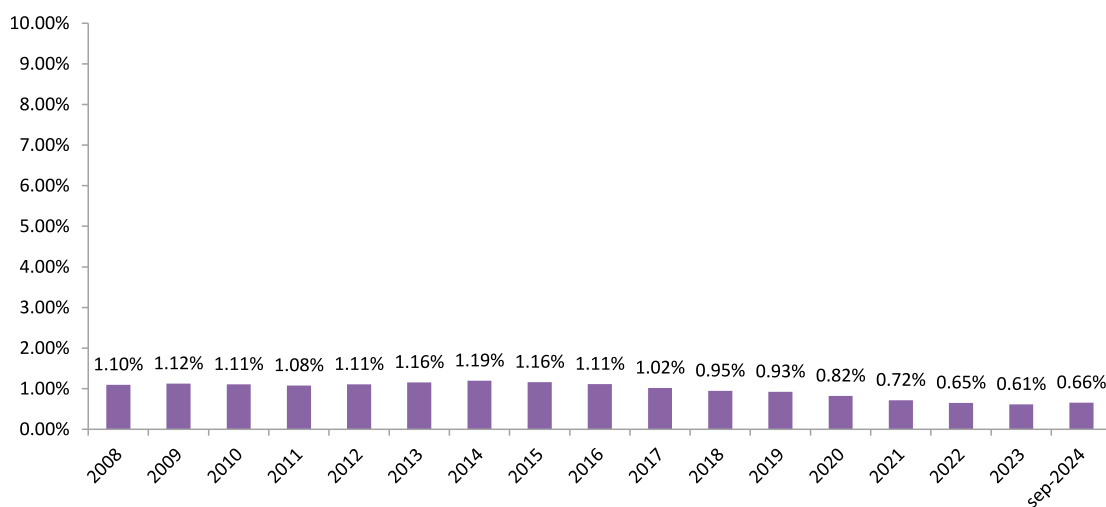


L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

les chiffres ce qui n'était pas le cas précédemment.

En outre, le rapport statistique de la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique montre que les crédits ayant présenté des retards de paiement ces dernières années sont régularisés plus rapidement qu'au plus fort de la crise de 2008.

Ratio du nombre de défauts de paiement non régularisés dans le domaine du crédit hypothécaire par rapport au nombre total de contrats en cours.



Source : Centrale des Crédits aux Particuliers



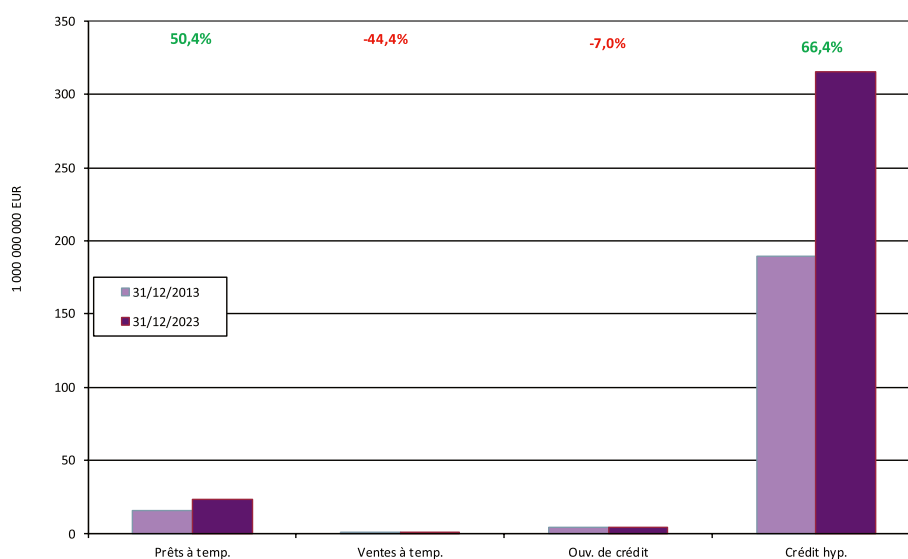
L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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

Exprimé en euro, le portefeuille en **crédits hypothécaires** (324 milliards fin 2024 selon les estimations) est plus de 10 fois supérieur au portefeuille en crédits à la consommation (28,2 milliards).

À noter également qu'exprimé en montant, la croissance du crédit hypothécaire (+66 % sur 10 ans) est plus de deux fois supérieure à celle du crédit à la consommation (+33,5 % sur 10 ans). La raison peut notamment être trouvée dans les taux bas des crédits hypothécaires pendant plus d'une décennie (voir point 3.4.4). L'inflation sur la même période s'est élevée à environ 29,45 %.

Évolution du portefeuille en crédits aux particuliers (montant) ces dix dernières années



Source : BNB, FSMA, SPF Économie (100 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.2. Crédit à la consommation

3.2.1. Les opérations à tempérament

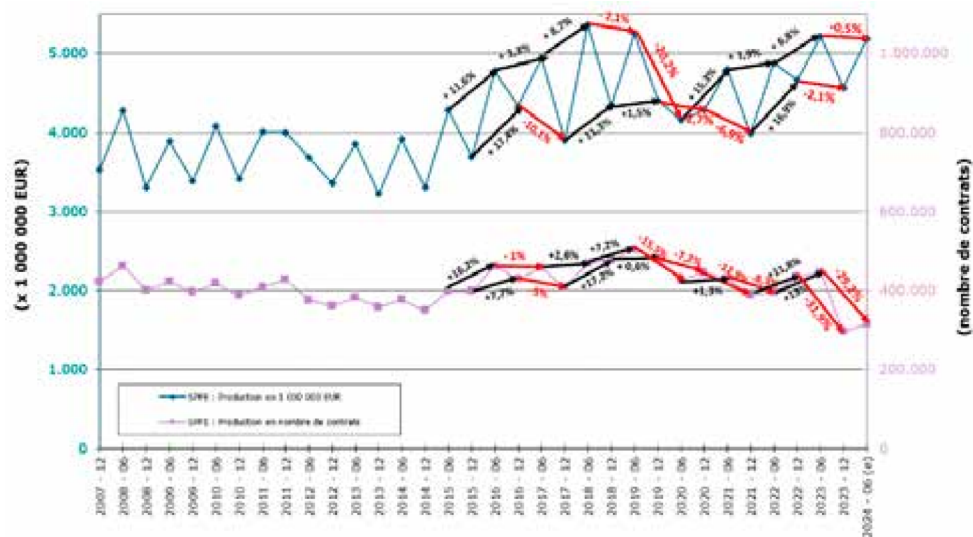
Concernant les **montants octroyés** sous la forme d'opérations à tempérament, le graphique ci-dessous indique clairement que, chaque année, le premier semestre enregistre traditionnellement une production supérieure au second. Ce phénomène est principalement dû au fait que plusieurs salons importants se tiennent au printemps, comme le Salon de l'Auto et Batibouw.

Le 2ème semestre de 2011 fait toutefois exception à cette règle, en raison des crédits verts assortis d'une

bonification d'intérêts. Il s'agissait d'une mesure prévoyant la prise en charge par l'État, dans les limites de critères déterminés, de 1,5 % des intérêts des crédits visant des investissements spécifiques en vue d'économiser l'énergie. Étant donné que cette mesure arrivait à échéance fin 2011, de nombreux consommateurs ont voulu en profiter tant qu'ils le pouvaient et une véritable ruée sur des crédits a eu lieu vers la fin de l'année, entraînant une augmentation du nombre de contrats et de la valeur correspondante au cours du second semestre.

Une deuxième exception se présentait au premier semestre de 2020, dû à la crise du coronavirus. Nous y reviendrons ci-après.

Production des opérations à tempérament



Source :
Statistics Belgium –
SPF Economie



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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

Après avoir connu au 2ème semestre de 2011 une augmentation exceptionnelle étant intégralement imputable aux crédits verts assortis d'une bonification d'intérêt prise en charge par l'État, le nombre de crédits octroyés a connu une baisse pendant plusieurs semestres. Au cours **du premier semestre 2012**, le nombre de crédits octroyés a connu une baisse de plus de 8% par rapport au premier semestre 2011. **Le nombre de crédits à tempérament octroyés n'avait jamais été aussi bas au cours du premier semestre de l'année !**

Au deuxième semestre de 2014, **le nombre de crédits à tempérament octroyés occupait même son plus bas niveau depuis 1996, l'année où le recueil des chiffres a débuté**. Le marché s'est rétabli à partir de 2015, avec notamment une augmentation substantielle du nombre de crédits à tempérament octroyés, principalement sous l'impulsion des crédits à la rénovation et des crédits automobiles.

Comme signalé, le premier semestre 2020 ne suivait pas les tendances habituellement observées. Le nombre de contrats de crédits diminuait de 15,5% comparativement à la même période de l'année précédente et le montant correspondant enregistrait même une diminution de **20,2 %** par rapport au premier trimestre 2019. **Cette diminution encore jamais enregistrée par rapport au semestre correspondant de l'année précédente**

s'explique par l'impact de la pandémie du Covid-19.

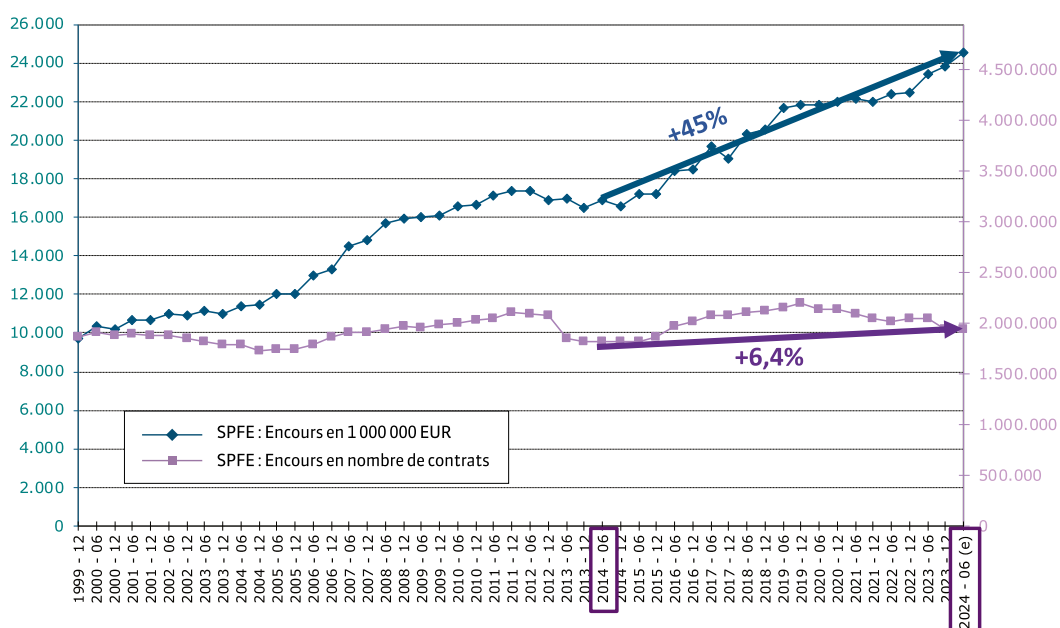
En effet, suite à cette crise sanitaire, de nombreuses mesures gouvernementales ont été prises avec pour objectif de réduire la propagation du virus. A compter de mi-mars 2020 un lockdown a été décrété entraînant la fermeture des banques avec accès restreint pour les opérations urgentes, fermetures des commerces (sauf alimentaires), télétravail. C'est à partir du mois de mai qu'un déconfinement phasé a débuté. Bien qu'une augmentation de 1,30% du nombre d'opérations à tempérament ainsi qu'une augmentation du montant inhérent (15,30%) étaient perceptibles au premier semestre 2021 comparativement à la même période de l'année précédente, le premier semestre de 2021 ne suivait pas la tendance habituellement constatée par rapport au trimestre qui le précède en termes de nombre de contrats. Par rapport au 2ème semestre de 2020, une diminution de 3,5% était constatée pour une augmentation du montant de presque 12%.

Le second semestre 2021 n'a pas apporté de réelle amélioration, avec une baisse du nombre de nouveaux contrats de crédit de près de 13% par rapport au second semestre 2020, et en montant, une baisse de près de 7%. Au premier semestre 2022, la situation restait morose, le nombre de nouveaux contrats de crédit ayant diminué d'environ 8% par rapport au premier semestre 2021. En ce qui concerne le montant octroyé, une légère augmentation (+1,9%) peut toutefois déjà être remarquée. La guerre en Ukraine, la hausse des prix de l'énergie qui en découlait et la baisse de la confiance des consommateurs n'étaient peut-être pas étrangers à cette situation.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Encours des opérations à tempérament



Source : Statistics Belgium – SPF Économie

À partir du second semestre 2022, le marché du crédit à la consommation a rebondi, avec une augmentation des crédits à la consommation de 11,8% et 14,5% respectivement au second semestre 2022 et au premier semestre 2023. En montant, une augmentation de 16,9% et 9,9% a respectivement été observée.

La tendance s'inverse à partir du second semestre 2023 (- 31,9%) et se poursuit au premier semestre 2024 (- 29,2%). Il s'agit des périodes les plus basses jamais

enregistrées en terme du **nombre de nouveaux contrats réalisés**, cela résulte de la cessation d'activité d'un prêteur à la fin du premier semestre 2023.

Cependant, la situation est différente au niveau du montant des crédits octroyés pour ces mêmes périodes. Le montant enregistre une légère baisse de 2,1% pour le 2ème semestre 2023 et 0,5% pour le 1er semestre de 2024.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

L'encours des opérations à tempérament est moins sensible aux cycles et affiche une évolution plus stable. En montants, il a enregistré une croissance de 45% ces dix dernières années. En revanche, le nombre de contrats a connu une légère augmentation de 6,4% seulement. Le montant moyen des crédits octroyés a donc progressé au fil des ans, en raison sans doute de l'augmentation du prix des investissements ou des biens concernés. Cet écart s'est quelque peu réduit ces dernières années. Il y a trois ans, par exemple, l'évolution de l'encours des opérations à tempérament sur 10 ans était encore approximativement de 30% et de 2% pour l'évolution de nombre de contrat.

3.2.2. Les ouvertures de crédit

Situation concernant l'ensemble des crédits à la consommation

Le Code de droit économique (CDE) définit l'ouverture de crédit comme tout contrat de crédit, quelle que soit sa qualification ou sa forme, aux termes duquel un pouvoir d'achat, une somme d'argent ou tout autre moyen de paiement est mis à la disposition du consommateur, qui peut l'utiliser en faisant un ou plusieurs prélèvements de crédit notamment à l'aide d'un instrument de paiement ou d'une autre manière, et qui s'engage à rembourser selon les conditions convenues. La notion couvre dès lors tant le crédit revolving que les facilités de découvert.

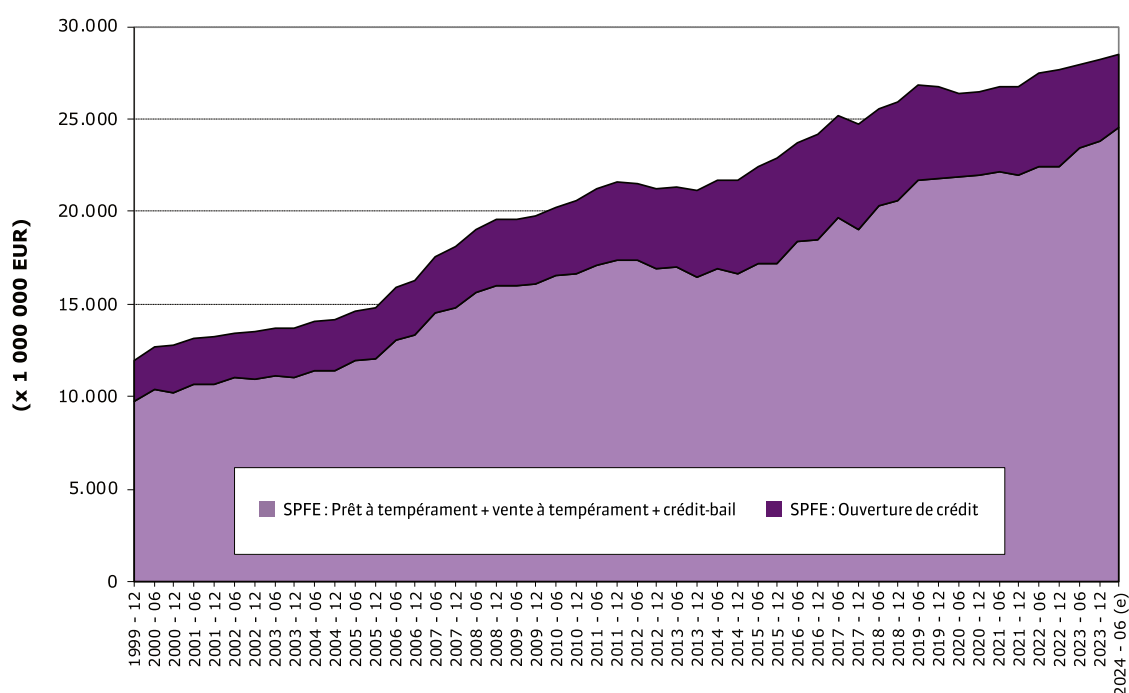
Comme les années précédentes, la grande majorité des contrats de crédit à la consommation, soit plus de deux sur trois (71%) prennent la forme d'une ouverture de crédit, ce qui s'explique notamment par le fait que les facilités de découvert sur compte, qui représentent environ 58% des ouvertures de crédit, sont entrées dans cette catégorie suite à l'extension du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation aux facilités de découvert sur compte depuis début 2011.

Toutefois, si nous examinons les montants repris, nous constatons que les ouvertures de crédit représentent moins d'un cinquième du montant total de l'encours des crédits à la consommation, en constante diminution depuis plusieurs années (actuellement 14%). Ce décalage peut s'expliquer par le fait que les montants repris dans le cadre des ouvertures de crédit, en particulier pour les facilités de découvert, sont beaucoup moins élevés que les montants des opérations à tempérament. Sans oublier que de nombreuses ouvertures de crédit, comme les facilités de découvert, ne sont que peu ou pas utilisées, alors qu'elles sont comptabilisées dans le portefeuille.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Encours du crédit à la consommation en montants



Source : Statistics Belgium – SPF Économie

Comme l'indique le graphique ci-dessus, une reprise de l'augmentation de l'encours des crédits à la consommation (opérations à tempérament et ouvertures de crédit confondues) s'observe à partir du premier semestre 2014, après plusieurs semestres de recul par rapport au semestre correspondant de l'année précédente.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Cette hausse s'est également poursuivie dans son ensemble durant les années suivantes. Cependant, au cours du premier semestre 2020 une baisse de 1,5 % par rapport à la fin de l'année 2019 est constatée, en raison de la pandémie de Covid-19. En effet, l'en-cours en ouvertures de crédit a diminué de 8,7 % au cours de ce premier semestre 2020, ainsi que l'en-cours en opérations à tempérament a également connu une stabilisation (+0,2 %). A partir du second semestre 2020, la tendance à la hausse a repris, chaque semestre connaissant une augmentation - parfois légère - de l'encours par rapport à la fin du semestre précédent. Au premier semestre 2024, cette augmentation était d'environ 1% sur base des chiffres extrapolés des encours des membres de l'UPC.

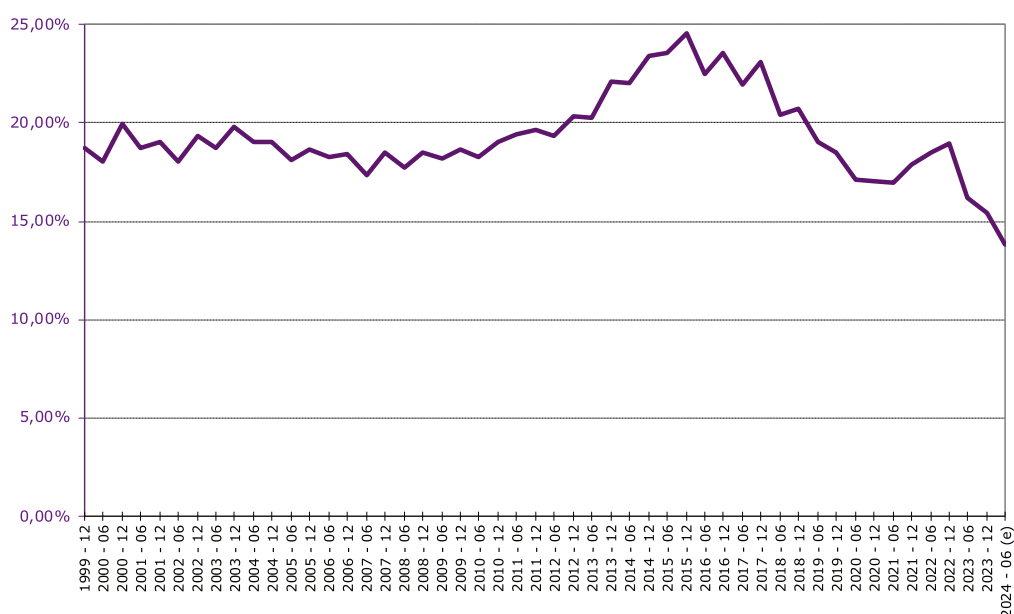
Le **nombre** de contrats de crédit en cours connaît depuis 2012 une évolution changeante, mais plutôt stable. Cependant, à partir de 2020, le nombre de contrats de crédit en cours (-13,2%) diminue fortement, cela s'observe tant au niveau du nombre d'ouvertures de crédit (-13,8%) qu'au niveau des opérations à tempérament (- 11,6%). La baisse importante du nombre de contrats de crédit pour les opérations à tempérament s'explique par la disparation d'un acteur sur le marché qui possédait un important portefeuille en nombre de crédits à la consommation.

La part que représentent les ouvertures de crédit sur l'ensemble du crédit à la consommation est restée relativement stable, aux alentours de la limite de 20 %, jusqu'en 2011, année durant laquelle le champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation a été étendu aux facilités de découvert. Une hausse s'observe par la suite, mais un retournement s'est matérialisé à partir de 2016 et cette part a diminué. Au cours du premier semestre de 2021, la part des ouvertures de crédit dans le total de l'encours des crédits à la consommation s'élève à moins de 17 %, une proportion à ce moment n'ayant jamais été aussi basse. Depuis, une hausse modérée avait suivi mais au cours du premier semestre 2024 une nouvelle baisse substantielle a suivi et la part est estimée à seulement 13,8 %.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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



Source : Statistics Belgium – SPF Économie

Évolution au cours des dix dernières années

Entre juin 2004 et fin 2010, les montants prélevés ont augmenté d'un peu plus de 46 %, tandis que le nombre d'ouvertures de crédit a progressé de 18% seulement. L'utilisation des ouvertures de crédit a donc augmenté pendant cette période. Un constat identique peut être

dressé pour la période de juin 2011 à juin 2023. Durant cette période, le nombre d'ouvertures de crédit a même baissé d'environ 26,7%, tandis que les montants prélevés ont augmenté de 7% dans le même temps.

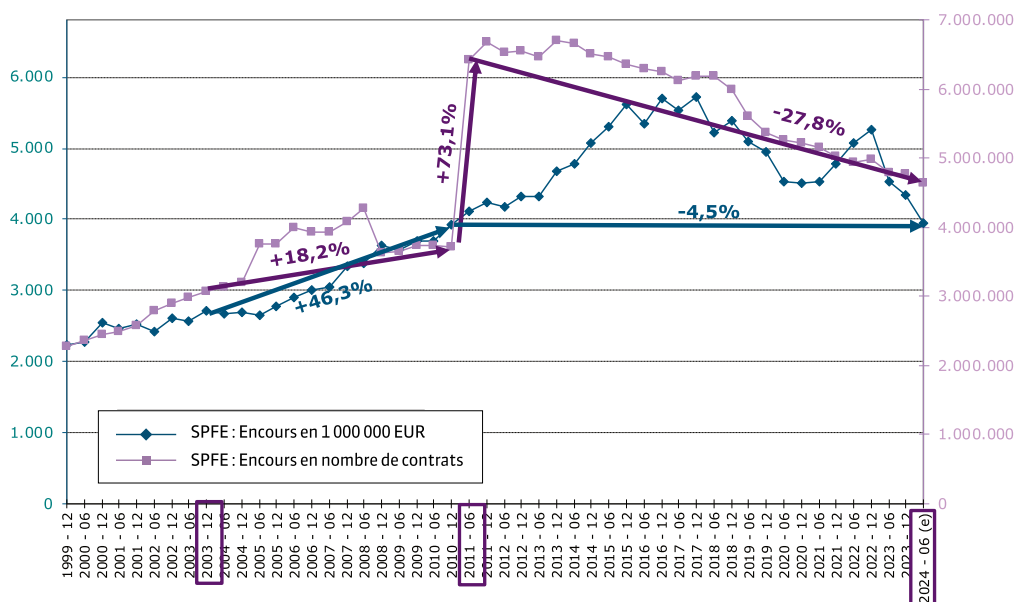


L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Au premier semestre de 2011, une forte augmentation de 73% est donc intervenue sous l'effet de l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation ce qui signifie que les découverts autorisés sur un compte avec une limite de crédit ≤ 1.250 EUR sont désormais également considérés comme des crédits

à la consommation. Malgré cette augmentation spectaculaire du nombre d'ouvertures de crédit au premier semestre de 2011, le montant total utilisé a à ce moment seulement augmenté de 5,3%. Les facilités de découvert sur compte sont donc généralement des ouvertures de crédit moins élevées et moins souvent utilisées.

Encours des ouvertures de crédit



Source : Statistics Belgium – SPF Économie

Enfin, on observe que l'utilisation des ouvertures de crédit augmente souvent au second semestre, tandis qu'une stagnation, voire une diminution, intervient au premier semestre. Cependant, ce phénomène n'est plus visible depuis le deuxième semestre 2022. En effet, l'encours en montant est repassé en dessous du niveau du premier semestre de 2011 avec une baisse de 4,5% et 27,8% en nombre de contrats.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

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

Le tableau récapitulatif suivant présente la croissance du marché du crédit à la consommation, en encours et en production (en montant, x 1 million d'euros), au 31 décembre de chaque année, pour les opérations à tempérament, d'une part, et pour les ouvertures de crédit, d'autre part. Les chiffres pour 2024 ne sont pas encore connus au moment de la rédaction de ce rapport annuel.

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

	A opérations à tempérament		B ouvertures de crédit		A+B crédit à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
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%
2016	18 472 +7,2%	9 106 +14,3%	5 705 +1,5%	2 806 -1,4%	24 177 +5,8%		2,03%
2017	19 038 +3,1%	8 830 -3,0%	5 713 +0,1%	2 291 -18,4%	24 751 +2,4%		2,13%
2018	20 555 +8,0%	9 698 +9,8%	5 387 -5,7%	1 842 -19,6%	25 943 +4,8%		2,34%
2019	21 813 +6,1%	9 652 -0,5%	4 958 -8,0%	1 714 -7,0%	26 771 +3,2%		0,76%
2020	21 985 +0,8%	8 434 -12,6%	4 512 -9,0%	1 675 -2,2%	26 497 -1,0%		0,41%
2021	21 953 -0,1%	8 777 +4,1%	4 776 +5,9%	2 165 +29,2%	26 729 +0,9%		5,71%
2022	22 447 +2,3%	9 539 +8,7%	5 258 +10,1%	2 328 +7,5%	27 704 +3,7%		10,35%
2023	23.845 +6,2%	9.776 +2,5%	4.343 -17,4%	1.461 -37,2%	28.188 +1,7%		1,35%

Encours : au 31/12 de chaque année | production : des 12 mois de l'année
Source : Calculs UPC sur la base de Statistics Belgium – SPF Économie et BNB (inflation)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

La production en ouvertures de crédit n'étant que du crédit potentiel, elle ne peut pas être simplement additionnée à la production en opérations à tempérament. Il est toutefois possible d'additionner l'encours des opérations à tempérament et l'encours des ouvertures de crédit, ce qui donne un instantané à la date de référence. Cette somme démontre que l'ensemble du portefeuille en matière de crédit à la consommation atteint fin 2023 environ 28,2 milliards d'euros, un montant important tant pour l'économie belge que pour les particuliers dont les projets peuvent ainsi se réaliser. La diminution de 1% en 2020 par rapport à l'année précédente peut trouver son explication dans le ralentissement de l'activité économique liée à la pandémie du coronavirus et aux mesures gouvernementales.

En soutenant l'octroi de crédit responsable, les pouvoirs publics peuvent ouvrir la porte à de nombreuses opportunités de croissance économique. La législation doit donc laisser une marge suffisante pour un octroi de crédit réfléchi et responsable.

Le crédit hypothécaire et le crédit à la consommation revêtent donc toujours une importance essentielle pour l'économie et pour les consommateurs, qui peuvent ainsi réaliser leurs projets.

Ce nombre a manifestement connu une tendance à la hausse depuis de nombreuses années et s'est stabilisé en 2019. Suite à la pandémie de la Covid-19, au cours de la première moitié des neuf premiers mois de 2020, l'on constate une baisse pour presque toutes les destinations, à l'exception des investissements visant à économiser l'énergie. L'année 2021 s'est également avérée difficile, avec une poursuite de la baisse des crédits pour les véhicules neufs et les produits blancs et bruns au cours des neuf premiers mois de l'année. En 2022, un record absolu de chute des crédits pour les voitures neuves a été enregistré au cours de la même période, mais les crédits à la rénovation, et surtout ceux pour les travaux de rénovation en vue d'économiser l'énergie, ont progressé. Au cours des neuf premiers mois de 2024, le nombre de crédits pour les véhicules neufs et d'occasion a de nouveau augmenté après plusieurs années de déclin. La résorption du retard de livraison des véhicules neufs peut expliquer le regain d'activité pour ce but. Après la très forte augmentation des rénovations en 2022, notamment celles visant à économiser l'énergie, l'année 2024 n'est cependant pas positive pour la rénovation ni les travaux à but économie d'énergie. En ce qui concerne la différence importante (à la baisse) pour le but « électroménager/ameublements/... », cela s'explique, comme déjà annoncé précédemment, par le retrait d'un acteur sur le marché en Belgique à la mi 2023.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Nombre de crédits à la consommation à tempérament octroyés
(neuf premiers mois de l'année)

9 premiers mois de l'année	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	92.600	86.500	79.000	104.500	123.500	158.500	172.500	156.000
	102.500	97.000	83.000	87.500	81.000	90.000	89.000	82.000
	31.500	40.000	41.000	30.000	26.000	28.000	28.500	30.500
	23.200	42.000	42.000	22.000	26.500	23.000	15.000	12.000
	59.300	114.500	119.000	125.000	141.000	163.000	167.500	172.500
Autres buts	151.000	150.000	147.000	121.500	110.000	156.000	153.000	140.500
Total	460.100	530.000	511.000	490.500	508.000	618.500	625.500	593.500

Graphique : nombre de crédits à la consommation à tempérament octroyés, ventilés selon leur affectation
Source : statistiques UPC (± 95 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

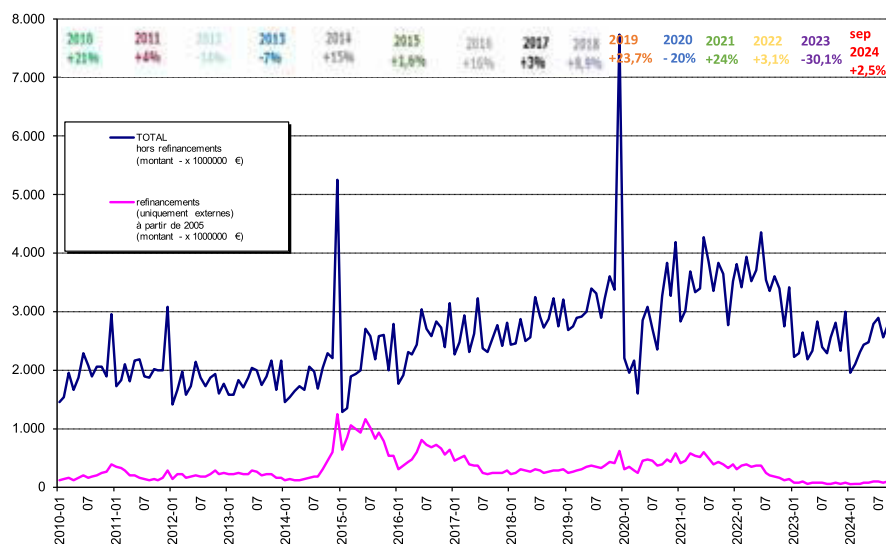
3.4. Le marché du crédit hypothécaire

3.4.1. Évolution de l'activité de crédit

Pour se faire une idée réelle du marché du crédit hypothécaire, il est préférable d'extraire les **refinancements** de la production, puisqu'ils ne correspondent à aucune activité économique. C'est le cas dans le graphique ci-dessous. Depuis 2005, alors qu'une opération sur deux concernait un refinancement, l'importance de ces refinancements a baissé pour ne plus représenter

que 10 % des transactions en 2008. En 2012, 2013 et durant les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de refinancements a représenté près de 25 % des opérations. Toutefois, à partir de septembre 2014, le nombre de refinancements a connu une augmentation inédite, sous l'effet de taux d'intérêt particulièrement bas, avec des valeurs exceptionnelles au cours des trois premiers mois de l'année 2015, période durant laquelle trois opérations sur quatre ont porté sur un refinancement (pour un montant de ± 41 milliards d'euros). Ensuite, le nombre de refinancements s'est stabilisé à un niveau élevé. Ainsi, en 2016, une opération sur deux concernait encore un refinancement

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



Source :
UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

(pour un montant de 30 milliards d'euros). Un basculement s'est produit à partir de la fin de l'année 2016 et le nombre de refinancements est retombé à un peu moins de 20 % des transactions en 2018. Le nombre de refinancements est reparti à la hausse en 2019 pour atteindre 30% des transactions et cette évolution s'est stabilisée en 2020 (36% des transactions) et en 2021 (30% des transactions). Durant les six premiers mois de l'année 2022, 20% des opérations concernaient toujours un refinancement, pour un montant total de 4,5 milliards d'euros. Compte tenu de la hausse des taux d'intérêt, cette part a fortement diminué depuis. Au cours des six premiers mois de 2024, les refinancements représentent 7,8 % de production des crédits hypothécaires, pour un montant total d'un peu plus de 1 milliard d'euros.

Après la crise financière et économique de 2008, une croissance à deux chiffres par rapport à 2009 pouvait être enregistrée en 2010. Une telle progression, qui n'avait plus été observée de longue date, s'explique principalement par les crédits à la rénovation. En 2011 également, la production de crédit a conservé un niveau très élevé, avec une progression de 4 %, grâce à un second semestre très performant caractérisé par une ruée sur les crédits verts, dans la perspective de la suppression, à partir de janvier 2012, d'une bonne part

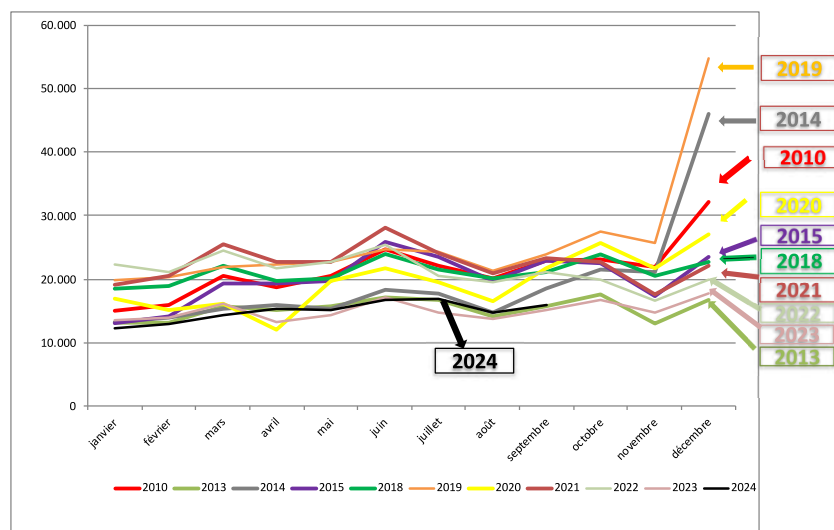
des incitants fiscaux en faveur des investissements visant à économiser de l'énergie. Une forte rechute en 2012 , ainsi qu'en 2013 en a découlé (baisse du montant d'environ 7 % par rapport à 2012). Durant les neuf premiers mois de 2014, la production a également baissé d'un peu moins de 3 % en termes de montant.

Toutefois, la production de crédits a repris sa progression spectaculaire à partir de la fin du troisième trimestre 2014. Raison : l'annonce, effectuée en juillet 2014, de la baisse du bonus logement en Flandre à compter du 1er janvier 2015. Tous les acheteurs qui avaient des projets d'achat, de construction ou de transformation ont souhaité bénéficier des conditions plus attractives qui étaient encore appliquées à cette date en matière de bonus logement en Flandre et ont donc avancé leurs projets. Cette situation ressort clairement de l'aperçu de l'évolution de la production de crédits présenté ci-après.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Production hors refinancements (en nombre de contrats)



Source : UPC (90 % du marché)

Un recul était donc logiquement attendu pour le premier trimestre 2015, puisque tous les contrats avaient été réalisés de manière anticipée durant les dernières semaines de 2014. Cela a effectivement été le cas au cours des deux premiers mois de 2015, mais à partir de mars 2015, et surtout au deuxième trimestre, la production de crédits s'est redressée,

sous l'impulsion notamment d'un autre changement dans le domaine de la fiscalité, à savoir une modification du régime de la TVA applicable aux rénovations effectuées sur les habitations de plus de 5 ans. Depuis le 1er janvier 2016, la TVA réduite de 6 % (au lieu de 21 %) ne s'applique en effet plus qu'aux rénovations effectuées sur des logements de plus de 10 ans.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

L'octroi de crédits a ainsi atteint en 2015 le niveau le plus élevé de ces dernières années, surtout aux deuxième et troisième trimestres. Les taux très bas des crédits hypothécaires ont prolongé cette tendance positive dans les années suivantes, avec à chaque fois un nouveau record au niveau des crédits octroyés. Le marché a ensuite connu un petit répit au deuxième semestre 2017, encore palpable durant les six premiers mois de 2018, causé entre autres par la baisse annoncée des droits d'enregistrement en Région flamande à partir de juin 2018. Un mouvement de rattrapage s'est ensuite enclenché au troisième trimestre de l'année précitée.

Sur base des résultats des trois premiers trimestres de 2019 ainsi que du pic exceptionnel de fin d'années (+ 60% en montant et en nombre de crédits hypothécaires) suite à la suppression du bonus logement en Région flamande à partir du 01.01.2020, l'année 2019 se termine en année record absolu en montant et en nombre de crédits hypothécaires octroyés. Une croissance de 23,7% des montants hors refinancement par rapport à l'année 2018 a été enregistrée. Comme pour l'année 2015, marquée par la baisse du bonus logement, la suppression de cet incitant fiscal a mené à un recul net de la production lors du premier trimestre 2020, puisque tous les contrats avaient été réalisés de manière anticipée durant les dernières semaines de 2019. Néanmoins, cette diminution en nombres et en montant s'est poursuivie lors des trimestres suivants, et plus particulièrement lors du lock down instauré durant les mois de mars et avril suite à la **pandémie du Covid-19**.

Évolution de la production (hors refinancements) par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente

Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2018	-4,09%	+1,03%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%
Q 4 2018	+10,19%	+15,22%
Q 1 2019	+4,29%	+7,27%
Q 2 2019	+9,23%	+12,20%
Q 3 2019	+11,09%	+10,69%
Q 4 2019	+61,11%	+60,00%
Q 1 2020	-22,46%	-24,18%
Q 2 2020	-23,39%	-19,01%
Q 3 2020	-16,90%	-11,77%
Q 4 2020	-31,15%	-23,43%
Q 1 2021	+35,30%	+51,10%
Q 2 2021	+37,40%	+45,72%
Q 3 2021	+18,45%	+32,46%
Q 4 2021	-16,14%	-11,88%
Q 1 2022	+4,44%	+17,08%
Q 2 2022	-4,93%	+5,20%
Q 3 2022	-10,78%	-4,65%
Q 4 2022	-9,58%	-3,83%
Q 1 2023	-36,18%	-35,82%
Q 2 2023	-36,13%	-36,49%
Q 3 2023	-28,79%	-31,19%
Q 4 2023	-12,91%	-14,64%
Q 1 2024	-8,87%	-11,08%
Q 2 2024	+5,80%	+4,75%
Q 3 2024	+9,11%	+13,63%

Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

En nombre, les crédits hypothécaires octroyés ont donc diminué en 2020, suite à la pandémie du coronavirus, de plus de 24% par rapport à l'année 2019, mais par rapport à l'année 2018, cette diminution se limite à un peu plus de 7,5%. Le montant correspondant a connu une diminution de 20% par rapport à l'année 2019, mais par rapport à l'année 2018 il ne s'agit que d'une diminution de 1%.

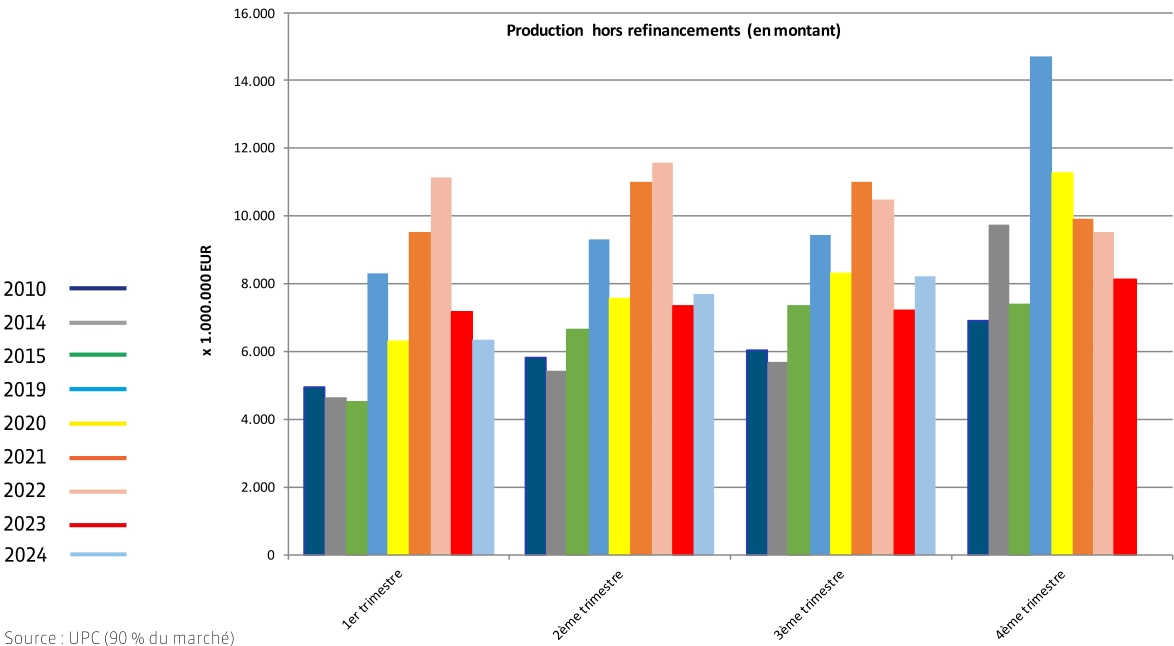
En 2021, le crédit hypothécaire s'est pleinement redressé et, avec 41,5 milliards de crédits hypothécaires (hors refinancements externes), il a presque égalé le record absolu de 2019.

Aussi, les deux premiers trimestres de l'année 2022 ont enregistré encore une variation à la hausse des montants octroyés par rapport aux mêmes trimestres de l'année précédente. Mais à partir du troisième trimestre de 2022, le nombre et le montant de crédits octroyés, hors refinancements externes, a baissé. Après l'année 2023 marquée par une baisse de production des crédits hypothécaires de 33%, en nombre et en montant, l'année 2024 s'annonce meilleure avec la baisse des taux amorcée au début de l'année. En effet, nous constatons que le deuxième et le troisième trimestre 2024 montrent une évolution positive, tant en terme de nombre et de montant. La production des crédits hypothécaires a retrouvé le niveau de 2020 et ce pour les 3 premiers trimestres de 2024.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Production hors refinancements (en montant)





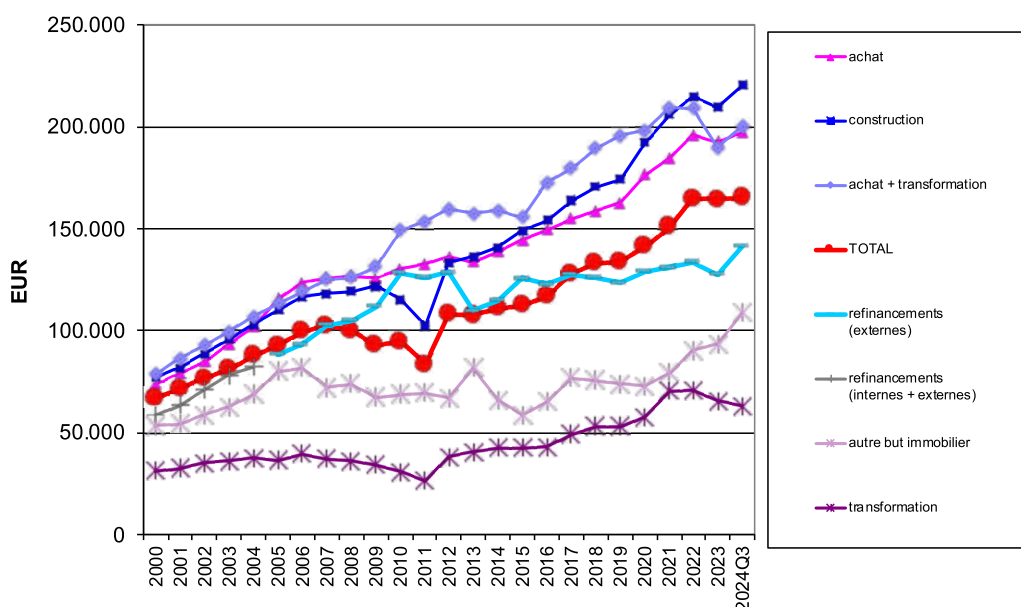
L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.4.2. Montants moyens

En ce qui concerne les crédits pour **l'achat d'une habitation**, le montant moyen a plus ou moins suivi les prix de l'immobilier jusqu'en 2005 (voyez le graphique ci-contre), mais depuis lors, le montant moyen a augmenté sensiblement moins vite ou s'est même stabilisé, alors que les prix de l'immobilier ont continué à augmenter. Après quelques années de stabilisation

autour de 125.000 EUR, le montant moyen des crédits pour l'achat d'un logement a repris son ascension à partir de 2010 pour passer progressivement à environ 196.000 EUR en 2022. Surtout à partir de 2020, une nette accélération est visible. Après l'accalmie constatée en 2023, l'année 2024 remontre des tendances à la hausse pour la majorité des buts, ce qui s'explique par la baisse des taux amorcée au début de l'année avec une capacité d'emprunt revue à la hausse.

Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés



Source : UPC

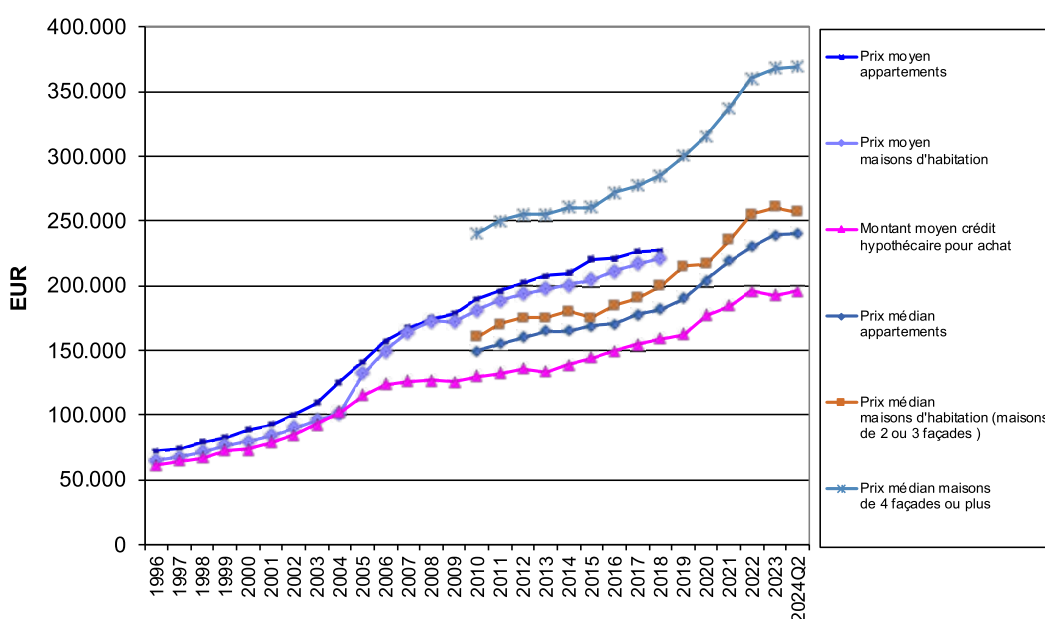


L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

A partir du troisième trimestre de 2018, le SPF Economie a adapté l'information relative aux (prix de) ventes d'habitations. Depuis, seul le montant médian de la vente sera mentionné. En outre, les catégories ont changé : maisons de 2 ou 3 façades, maisons de 4 façades et appartements. Le montant du crédit mentionné restera toutefois le montant moyen, étant donné que l'UPC ne dispose pas du

montant médian des crédits pour l'achat d'une habitation. Le montant moyen des crédits à la **construction** de logements est également reparti à la hausse depuis le deuxième trimestre 2016 et a connu, dans le courant de l'année 2023, une légère baisse mais, pour l'année 2024, il a rejoint la tendance générale à la hausse et atteint au troisième trimestre de 2024 230.200 EUR.

Marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens



Source : UPC (crédit) et SPF Economie (marché immobilier)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Par contre, le montant moyen des crédits d'**achat de logements combinés à une rénovation après** s'être longtemps stabilisé aux environs de 195.000 EUR, a connu une forte hausse en 2021 et a ensuite à nouveau baissé. L'année 2024 inverse la tendance, en ce que le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'une

habitation combinée à une rénovation a dépassé le niveau de 215.000 EUR. Le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'un bien a, quant à lui, dépassé le seuil de 200.000 EUR qui n'avait jamais été atteint depuis que nous récoltons les données.

Montants moyens des crédits hypothécaires octroyés, ventilés selon l'affectation

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinancement
2019 Q 1	159.452	168.554	53.376	194.684	77.698	124.022
2019 Q 2	160.941	175.611	52.631	189.625	77.204	127.733
2019 Q 3	163.109	175.003	52.921	194.695	71.940	124.018
2019 Q 4	164.937	175.853	52.339	201.739	68.638	120.172
2020 Q 1	167.995	176.902	53.285	189.471	73.511	128.572
2020 Q 2	174.776	194.102	57.895	198.724	72.619	130.918
2020 Q 3	178.748	196.591	57.845	209.199	65.927	129.329
2020 Q 4	181.275	197.952	61.303	194.752	78.215	127.138
2021 Q 1	180.784	204.043	65.695	200.606	72.063	128.743
2021 Q 2	182.547	206.268	68.225	207.168	77.896	132.027
2021 Q 3	188.369	208.325	75.297	217.873	82.100	132.197
2021 Q 4	185.260	204.971	74.008	212.192	86.307	129.813
2022 Q 1	196.087	210.089	69.447	217.909	83.034	131.352
2022 Q 2	196.329	218.413	70.266	204.964	90.928	135.323
2022 Q 3	197.244	214.670	72.961	207.073	92.938	134.610
2022 Q 4	193.628	213.779	70.339	204.685	97.616	134.139
2023 Q 1	191.751	206.896	67.816	200.901	93.681	123.139
2023 Q 2	193.222	210.811	65.215	192.529	88.930	122.061
2023 Q 3	191.837	211.512	66.844	188.142	93.727	132.207
2023 Q 4	192.879	209.933	61.321	181.662	96.857	133.547
2024 Q 1	193.701	206.500	62.858	186.486	101.699	147.208
2024 Q 2	195.841	222.105	62.616	191.948	106.068	138.798
2024 Q 3	201.882	230.176	64.276	218.367	116.617	139.893

Source : UPC



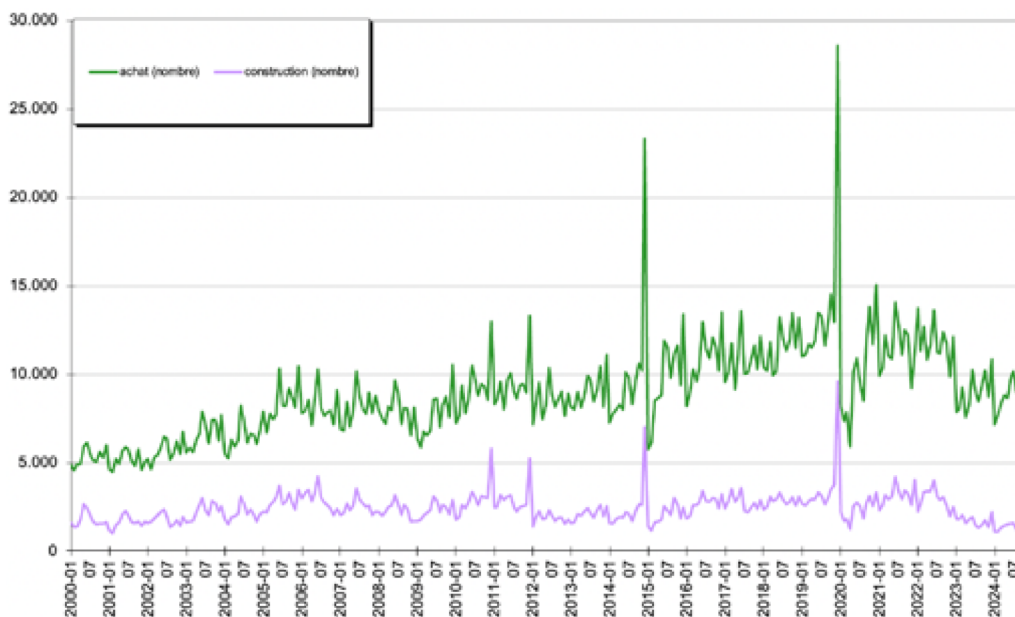
L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.4.3. Ventilation de la production selon l'affectation

En ce qui concerne la « véritable » activité de crédit (hors refinancements, donc) pendant les trois premiers trimestres de 2024, il s'avère qu'environ 70 % des montants de crédit octroyés étaient destinés à

l'achat d'un bien immobilier, tandis que 12 % ont été affectés à la construction d'un logement. Les autres affectations sont la transformation, associée ou non à un achat ($\pm 8\%$), et les autres buts immobiliers comme l'achat d'un terrain à bâtir, la construction d'un garage, etc. ($\pm 3\%$).

Ventilation de la production selon l'affectation : rubriques achat et construction (en nombre)



Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Le graphique ci-avant est consacré aux deux affectations principales que sont l'achat et la construction. On constate que les achats sont toujours supérieurs aux constructions et que, globalement, les crédits contractés pour l'achat sont plus de 3 fois supérieurs à ceux visant la construction d'une habitation jusqu'en 2011. Il ressort aussi du graphique qu'au moment de l'éclatement de la crise fin 2008, le nombre de crédits pour l'achat d'une habitation a diminué bien davantage que celui des crédits pour la construction d'une habitation. Une évolution qui tient sans doute aussi aux mesures gouvernementales destinées à stimuler la construction, qui ont été prises à l'époque. De plus, la construction d'un logement est planifiée plus longtemps à l'avance, ce qui permet de mieux anticiper certaines évolutions.

Cependant, à partir de 2012, nous constatons qu'il y a 4 à 4,5 fois plus d'emprunts pour l'achat d'un logement que pour la construction. En 2015, ce chiffre était même 4,8 fois plus élevé. L'une des explications possibles de ce revirement est la baisse du nombre de crédits à la construction depuis 2012 (niveau le plus faible depuis 2003), alors que le nombre d'emprunts pour l'achat d'une habitation est davantage resté au même niveau ou a même progressé. À partir de 2015, le nombre de crédits pour la construction d'une habitation a également repris et le ratio s'est ainsi stabilisé autour de 4. Au cours des 9 premiers

mois de 2024, 6,5 fois plus de crédits ont été accordés pour l'achat d'un logement que pour la construction d'un logement, en raison d'une baisse remarquable de 20 % des prêts à la construction par rapport à l'année précédente (alors que les emprunts pour l'achat ont augmenté de 1,3 %).

Enfin, ce graphique montre clairement la hausse exceptionnelle, enregistrée fin 2014, des crédits relatifs à l'achat de logements et à la construction de logements, avec un recul temporaire début 2015, lequel est exclusivement imputable à la réduction de moitié du bonus logement en Flandre à partir du 1er janvier 2015 et à l'anticipation de cette mesure par le marché. Suite à l'annulation du bonus logement en Flandre à partir du 1er janvier 2020, ce même phénomène mais en proportion plus importante s'est également présenté lors du dernier trimestre de 2019, et plus particulièrement en décembre. Un net recul est constaté lors des premiers mois de l'année 2020. En effet, la combinaison de l'annulation du bonus logement dans la région nord du pays et les conséquences de la pandémie du coronavirus a engendré une diminution du nombre d'octroi de crédits. Mais ensuite a suivi un retour à la normale en 2021 et 2022. Néanmoins, l'année 2023 connaît une nouvelle baisse exceptionnelle, en raison de la hausse des taux d'intérêt. L'année 2024 se montre plus favorable pour les crédits hypothécaires sur les 9 premiers mois de l'année grâce à la baisse des taux d'intérêts.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation (en pourcentage)

CREDIT HYP ventilation selon la destination	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2019Q1	49,35%	11,76%	18,74%	4,02%	6,66%	9,47%	100,00%
2019Q2	47,42%	11,80%	20,02%	3,82%	6,64%	10,30%	100,00%
2019Q3	48,57%	11,25%	19,24%	3,71%	6,27%	10,96%	100,00%
2019Q4	46,62%	14,00%	21,01%	3,29%	4,92%	10,17%	100,00%
2020Q1	42,17%	10,19%	23,83%	3,88%	6,64%	13,29%	100,00%
2020Q2	43,18%	10,39%	21,21%	4,18%	6,70%	14,34%	100,00%
2020Q3	44,05%	10,45%	20,87%	3,84%	6,74%	14,05%	100,00%
2020Q4	47,05%	10,38%	18,13%	4,75%	6,00%	13,70%	100,00%
2021Q1	42,46%	10,52%	21,59%	3,83%	6,96%	14,63%	100,00%
2021Q2	41,80%	11,88%	21,91%	3,59%	6,24%	14,58%	100,00%
2021Q3	46,22%	12,39%	18,98%	3,94%	5,56%	12,91%	100,00%
2021Q4	46,04%	13,84%	18,11%	3,50%	6,35%	12,15%	100,00%
2022Q1	49,53%	10,76%	19,47%	4,11%	5,41%	10,71%	100,00%
2022Q2	46,23%	13,78%	20,02%	4,29%	5,12%	10,56%	100,00%
2022Q3	52,91%	13,71%	17,11%	4,50%	4,64%	7,13%	100,00%
2022Q4	56,72%	11,77%	17,61%	4,54%	4,25%	5,11%	100,00%
2023Q1	55,51%	12,43%	18,91%	4,54%	4,34%	4,27%	100,00%
2023Q2	56,13%	11,39%	19,20%	5,03%	4,39%	3,86%	100,00%
2023Q3	59,36%	9,39%	17,71%	5,88%	4,22%	3,44%	100,00%
2023Q4	58,60%	10,33%	17,40%	6,10%	4,23%	3,35%	100,00%
2024Q1	56,58%	8,60%	21,27%	5,69%	4,69%	3,17%	100,00%
2024Q2	55,59%	9,15%	22,24%	4,88%	4,31%	3,83%	100,00%
2024Q3	57,95%	8,22%	19,47%	5,80%	4,70%	3,85%	100,00%

Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Depuis 2015, les parts de marché des crédits relatifs à l'achat ou à la construction d'un logement sont en forte baisse, non pas en raison d'une baisse globale du nombre de crédits octroyés, mais uniquement à cause du nombre inédit de refinancements découlant des taux d'intérêt très bas. Abstraction faite du nombre de refinancements, les parts de marché relatives à l'achat ou à la construction d'un logement restent à peu près au même niveau que les années précédentes.

Il ressort clairement du tableau ci-après que depuis 2016, un nombre record de **crédits d'achat de logements** a été octroyé chaque année jusqu'en 2019 (± 165.000 en 2019). Un record qui remplace largement le record établi l'année précédente avec l'octroi de 140.000 crédits d'achats de logements. Ce pic exceptionnel peut être expliqué par l'annulation du bonus logement en Flandre à partir du 1er janvier 2020, comme expliqué précédemment.

Néanmoins, l'impact de la pandémie du Covid-19 ainsi que la suppression du woonbonus ont mené à une diminution du nombre de crédits de logements en 2020 (± 120.500). En 2021, le nombre de crédits pour l'achat d'une habitation a de nouveau fortement augmenté pour atteindre un total d'environ 137.000. En 2022 un peu plus de logements ont été achetés à crédit, à savoir 142.000. Après la baisse de 2023, arrivant à 108.000 achats d'habitation financés au moyen d'un crédit hypothécaire, l'année 2024, sur la base des résultats des neuf premiers mois, sera marquée par une légère hausse, avec probablement environ 110 000 crédits sur base annuelle.

Après une baisse en 2015, les **crédits à la construction** ont eux aussi retrouvé leur niveau antérieur en 2019 mais une forte diminution a également marqué l'année 2020. En 2021, le nombre de crédits à la construction a de nouveau fortement augmenté, pour atteindre environ 38.000. En 2022, seuls 35 000 crédits à la construction ont été accordés et une baisse s'est amorcée. La baisse s'est inscrite en 2023 avec seulement 20.400 crédits de construction. La tendance n'est toujours pas à la construction en 2024, sur base des neuf premiers mois, seul 17.000 crédits ont été souscrits pour ce but.

Les **crédits à la rénovation** ont enregistré une évolution très positive en 2015, en raison notamment de la modification de la législation relative à la TVA sur les rénovations, passée de 6 % à 21 % pour les habitations de 5 à 10 ans d'âge à partir du 1er janvier 2016. Cette tendance positive s'est poursuivie en 2016. La période à partir de l'année 2017 jusqu'à 2019 a été marquée par une relative stabilisation, sans atteindre des niveaux élevés. La suppression du bonus logement en Flandre à partir du 01.01.2020, également dans le domaine des prêts à la rénovation, a néanmoins provoqué une augmentation au dernier trimestre de 2019. En 2020, un retour à un niveau normal a suivi étant donné que bon nombre de ménages ont profité du lockdown suite à la pandémie du Covid-19 pour exécuter des travaux de rénovation. Les rénovations ont également connu une nouvelle augmentation en 2021. Une certaine baisse s'est également amorcée en 2022 au niveau des crédits à la rénovation, qui s'est poursuivie en 2023 avec seulement 34.300 crédits. La tendance serait à la hausse pour 2024, puisque sur base des neuf premiers mois de l'année, il devrait y avoir plus ou moins 40.000 crédits de rénovation.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation (en pourcentage)

CREDIT HYP ventilation selon l'affectation	Achat	Construction	Rénovation	Achat + rénovation	Autre but immobilier	Refinance- ments (externe)	TOTAL	Total hors refinance- ments
en nombre de contrats								
2019Q1	33.807	8.059	12.837	2.753	4.561	6.490	68.507	62.017
2019Q2	36.875	9.173	15.570	2.969	5.166	8.012	77.765	69.753
2019Q3	37.930	8.784	15.025	2.898	4.895	8.560	78.092	69.532
2019Q4	56.034	16.825	25.260	3.950	5.908	12.226	120.203	107.977
2020Q1	23.390	5.649	13.215	2.151	3.685	7.372	55.462	48.090
2020Q2	26.940	6.481	13.235	2.609	4.179	8.950	62.394	53.444
2020Q3	29.612	7.026	14.030	2.585	4.533	9.445	67.231	57.786
2020Q4	40.528	8.941	15.616	4.088	5.171	11.803	86.147	74.344
2021Q1	32.363	8.017	16.459	2.922	5.305	11.152	76.218	65.066
2021Q2	35.936	10.212	18.837	3.085	5.364	12.537	85.971	73.434
2021Q3	36.325	9.738	14.915	3.099	4.369	10.146	78.592	68.446
2021Q4	32.678	9.825	12.856	2.482	4.504	8.626	70.971	62.345
2022Q1	37.697	8.188	14.818	3.129	4.120	8.151	76.103	67.952
2022Q2	36.085	10.753	15.630	3.347	3.998	8.245	78.058	69.813
2022Q3	34.791	9.014	11.251	2.961	3.049	4.685	65.751	61.066
2022Q4	33.696	6.990	10.464	2.700	2.522	3.037	59.409	56.372
2023Q1	25.146	5.633	8.568	2.056	1.965	1.936	45.304	43.368
2023Q2	26.037	5.283	8.906	2.332	2.034	1.791	46.383	44.592
2023Q3	26.732	4.229	7.974	2.650	1.900	1.548	45.033	43.485
2023Q4	29.765	5.246	8.841	3.097	2.147	1.700	50.796	49.096
2024Q1	23.092	3.511	8.679	2.323	1.915	1.292	40.812	39.520
2024Q2	27.270	4.488	10.911	2.396	2.113	1.879	49.057	47.178
2024Q3	28.599	4.057	9.609	2.864	2.319	1.900	49.348	47.448

Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

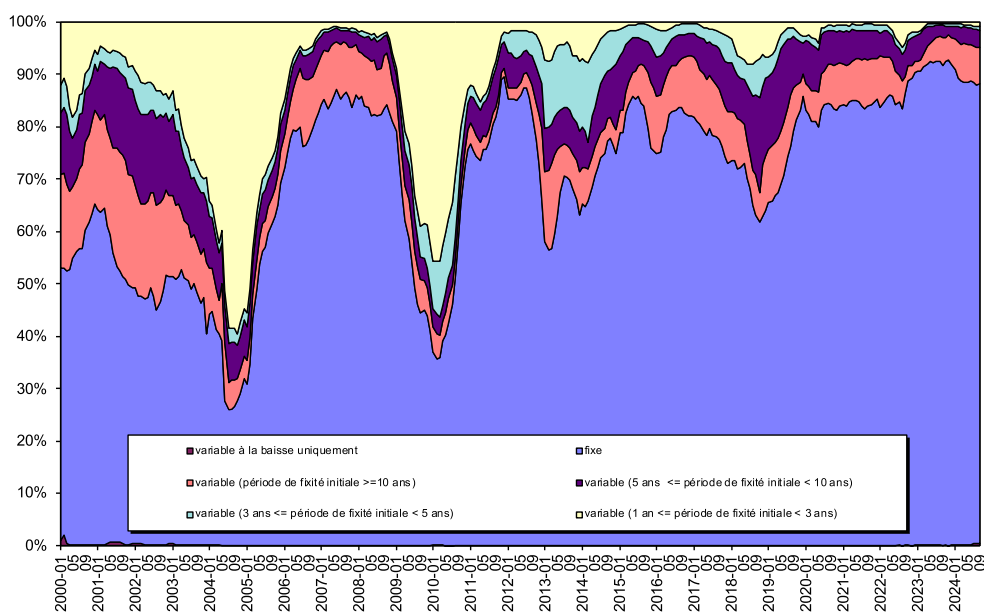
3.4.4. Ventilation de la production selon le type de taux d'intérêt

Le choix d'un taux d'intérêt fixe ou variable (annuellement) par le consommateur fluctue, depuis le début de ce siècle, en fonction principalement de l'évolution des taux d'intérêt et de l'importance de la différence entre le taux fixe et le taux variable.

En raison de la forte baisse des taux d'intérêt révisés annuellement, la part de marché des nouveaux

crédits à taux variables annuels a commencé à augmenter de manière spectaculaire à partir de 2009, passant de ± 13 % début 2009 à 46 % début 2010. Pourtant, le taux fixe est lui aussi resté relativement demandé. C'est précisément le niveau déjà presque historiquement bas des taux variables annuels qui a suscité chez les emprunteurs la crainte d'une nouvelle hausse à court ou à moyen terme des indices de référence sous-jacents et qui les a incités à opter bien souvent pour la sécurité en privilégiant le taux fixe.

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



Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Toutefois, il convient de souligner que les taux variables annuels sont eux aussi très bien encadrés en Belgique : au cours des trois premières années de la durée du crédit, le taux d'intérêt ne peut pas augmenter de plus de 1 % par an, tandis que le taux appliqué ne peut jamais dépasser le double du taux d'intérêt initial. Donc, plus le taux initial est bas, plus l'augmentation potentielle maximale est faible.

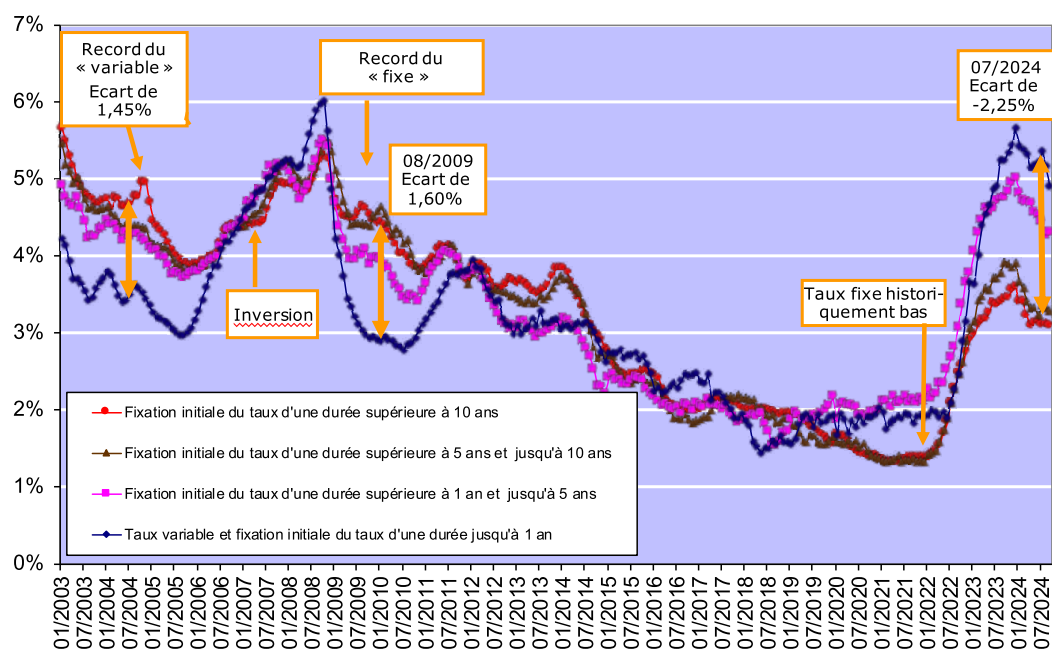
Cet encadrement est équitable en période de taux d'intérêt « normaux », mais il constitue un problème substantiel pour les prêteurs en période de taux (très) faibles. La révision du taux des crédits à taux variable, même assortis d'une variabilité annuelle, est en effet extrêmement limitée et ce, pour des crédits d'une durée très longue. Il n'est donc nullement exclu, en cas de forte augmentation éventuelle du taux à court terme à l'avenir, que le taux contractuel maximal de 3 % puisse être atteint pour des crédits ayant un taux annuel initial variable de 1,5 %, par exemple. En revanche, le loyer de l'argent payé par le prêteur sur les marchés financiers pourra atteindre un niveau plus élevé. Cette situation pourrait, une fois de plus, avoir un impact significatif sur la rentabilité des prêteurs.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Le graphique suivant montre une nouvelle fois clairement le lien étroit existant entre l'évolution des taux d'intérêt et le choix du consommateur en faveur d'un crédit à taux fixe ou à taux (annuel) variable.

Évolution des taux appliqués pour les nouveaux crédits



Source : Banque Nationale de Belgique



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Cette tendance à opter pour un taux fixe s'est poursuivie après 2010 en raison du faible niveau des taux d'intérêt. Sous l'effet de la différence croissante entre le niveau du taux d'intérêt fixe et celui du taux d'intérêt variable (annuel) à partir de la mi-2012, le choix se porte depuis lors davantage, outre sur le taux fixe, sur le taux variable avec une période de fixité initiale limitée. Trois emprunteurs sur quatre ont toutefois continué à privilégier un taux fixe ou un taux variable avec période de fixité initiale de 10 ans ou plus.

Du fait de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt jusqu'à un niveau au plus bas inédit, un nombre croissant de consommateurs optent à nouveau, depuis 2015, pour un taux fixe ou un taux assorti d'une période de taux fixe initiale de 10 ans ou plus. Le taux variable annuel a pratiquement disparu du marché à ce moment. Un peu plus d'1 % des consommateurs, en 2024, ont optés pour ce taux. La tendance s'est inversée à partir de 2017, année durant laquelle les taux variables gagnaient en général à nouveau du terrain au détriment des taux fixes. A partir du quatrième trimestre de l'année 2019, les taux fixes ont retrouvé le vent en poupe au détriment des taux variables et cette situation n'a fait que s'accroître au cours de l'année écoulée suite à l'écart entre les taux d'intérêt fixes et les taux d'intérêt variables annuels.



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon le type de taux

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	Fixe	Variable à la baisse uniquement	Variable (1an ≤ période de fixité initiale < 3 ans)	Variable (3ans ≤ période de fixité initiale < 5 ans)	Variable (5ans ≤ période de fixité initiale < 10 ans)	Variable (≤ période de fixité initiale ≥ 10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2019Q1	66,15%	0,00%	6,02%	3,43%	14,11%	10,30%	100,00%
2019Q2	69,13%	0,00%	2,56%	2,86%	15,23%	10,22%	100,00%
2019Q3	76,56%	0,00%	1,10%	1,97%	11,19%	9,20%	100,00%
2019Q4	83,99%	0,00%	2,34%	1,44%	7,08%	5,16%	100,00%
2020Q1	82,20%	0,00%	2,68%	1,12%	8,54%	5,46%	100,00%
2020Q2	81,49%	0,00%	2,65%	1,32%	7,92%	6,62%	100,00%
2020Q3	84,23%	0,00%	0,74%	0,97%	6,77%	7,30%	100,00%
2020Q4	83,63%	0,00%	0,64%	1,09%	6,29%	8,35%	100,00%
2021Q1	84,39%	0,00%	0,64%	1,15%	6,30%	7,52%	100,00%
2021Q2	84,99%	0,00%	0,44%	1,08%	5,59%	7,90%	100,00%
2021Q3	83,75%	0,00%	0,42%	1,24%	5,42%	9,16%	100,00%
2021Q4	84,76%	0,00%	0,50%	1,13%	5,39%	8,22%	100,00%
2022Q1	84,67%	0,00%	0,60%	1,18%	4,80%	8,75%	100,00%
2022Q2	85,34%	0,00%	1,91%	1,18%	4,86%	6,70%	100,00%
2022Q3	84,84%	0,01%	4,27%	1,22%	5,06%	4,58%	100,00%
2022Q4	89,52%	0,02%	2,04%	0,97%	4,94%	2,51%	100,00%
2023Q1	90,89%	0,05%	1,40%	0,57%	4,91%	2,19%	100,00%
2023Q2	92,19%	0,05%	0,30%	0,49%	3,19%	3,78%	100,00%
2023Q3	92,24%	0,02%	0,21%	0,39%	2,18%	4,95%	100,00%
2023Q4	92,31%	0,03%	0,30%	0,48%	1,93%	4,95%	100,00%
2024Q1	89,63%	0,04%	0,35%	0,57%	2,85%	6,56%	100,00%
2024Q2	88,53%	0,11%	0,55%	0,51%	3,20%	7,10%	100,00%
2024Q3	87,80%	0,39%	0,75%	0,60%	3,42%	7,04%	100,00%

Source : UPC (90 % du marché)



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.5. La contribution du secteur du crédit à la réalisation des objectifs climatiques

Depuis de nombreuses années, le secteur du crédit s'efforce de contribuer à la réalisation des objectifs énergétiques imposés au niveau européen, national et régional, selon lesquels l'efficacité énergétique des logements privés doit être fortement améliorée.

3.5.1 Energy Efficient Mortgage (EEMI)

Dès le début, l'UPC a pleinement contribué à l'élaboration de l'Energy Efficient Mortgages Initiative (EEMI) et au Label Energy Efficient Mortgage (EEM), une initiative de la Fédération Hypothécaire Européenne (EMF), qui peut compter sur le soutien total de la Commission européenne.

L'objectif de cette initiative est d'améliorer les prestations énergétiques des bâtiments par le biais d'incitants liés à des crédits hypothécaires, lesquels devraient de préférence pouvoir revêtir différentes formes, en fonction de la politique commerciale de chaque prêteur. Les prêteurs peuvent ainsi, quoi qu'il arrive, jouer un rôle crucial dans l'amélioration de la qualité et des prestations énergétiques du logement en octroyant ce type de « crédits verts ».

L'objectif du Energy Efficient Mortgage Label (EEM) consiste à identifier de manière transparente et claire les EEM dans les portefeuilles des prêteurs, dans la mesure du possible sur la base de la taxo-

nomie de l'UE. Plusieurs prêteurs belges ont déjà adhéré au label EEM. Plus d'informations sur <https://www.energy-efficient-mortgage-label.org/>

Depuis 2024, l'UPC ainsi que ses membres ont une base de travail pour établir, dans le rapportage notamment à la Banque Nationale et dans le cadre de l'EEM-label, la part des crédits hypothécaires qui contribuent à la transition énergétique pour atteindre les objectifs ambitieux de Paris 2030 et 2050 grâce au travail de définition du crédit « Energy Efficient ».

3.5.2 Life BE FREE

Dans la continuité des initiatives pour contribuer à la transition énergétique, L'UPC-FEBELFIN ainsi que 5 partenaires ont en outre remportés, en 2023, un appel de subsides au sein du programme LIFE Clean Energy Transition de la Commission européenne, qui vise à œuvrer en faveur d'une Europe neutre au niveau des émissions CO₂.

Le projet Life BE FREE (Life Belgian Financing Roundtables on Energy Efficiency) est constitué d'un consortium de 6 partenaires : FEBELFIN (www.febelfin.be) – Embuild (www.embuild.be) – Wattson (www.wattson.be) – The Shift (www.theshift.be) – VVSG (www.vvsg.be) – Idea Consult (www.ideaconsult.be).

Les partenaires du projet Life BE FREE unissent leurs forces pour dynamiser, avec les acteurs privés



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

et publics, les solutions de financement dans le cadre de la transition énergétique pour tenter d'atteindre plus rapidement les objectifs ambitieux de Paris 2030 et 2050.

Ces tables rondes seront co-financées par l'Union européenne et organisées avec les parties prenantes de la quadruple hélice qui réunit la société civile, les entreprises, les institutions de connaissances et les pouvoirs publics.

Cette table ronde permanente tentera de stimuler la création de solutions de financement innovantes afin de permettre à tout le monde de monter dans le train de la rénovation énergétique des bâtiments en Belgique. Elle tentera d'identifier les freins mais aussi les défis de cette transition sur le plan du financement. La répartition des incitations entre propriétaire et locataire, la rénovation des immeubles d'habitation, le financement des initiatives de quartier et le financement par des Sociétés de Services Énergétiques (ESCO's) ont déjà été identifiés comme des défis prioritaires. Ceux-ci seront complétés par d'autres sujets pertinents.

L'objectif final est de mobiliser davantage d'investissements privés, de mettre en place des expériences testant les solutions formulées et de reproduire à plus grande échelle les expériences réussies. Grâce au vaste réseau des partenaires de Life BE FREE, nous espérons pouvoir établir un dialogue avec un large éventail de parties prenantes : pou-

voirs publics, secteur financier, industrie et secteur des PME, entreprises de construction, propriétaires, associations de copropriétaires (ACP) et organisations de consommateurs et de citoyens. Cela toujours dans un but constructif et positif afin de n'oublier personne.

Le projet Life BE FREE a été officiellement lancé le 1er octobre 2023 pour une période de 3 ans financée par la Commission Européenne et a pour objectif de faire perdurer l'action au moins 2 années supplémentaires afin de poursuivre l'accélération de la rénovation énergétique des bâtiments en Belgique. Lors de l'année écoulée, le consortium a réalisé 2 tables rondes nationales, l'une en février et la seconde en novembre dernier. En ce qui concerne les tables rondes thématiques, 3 thèmes ont été traités à savoir : le certificat PEB, la copropriété et la réformes des primes. Ce n'est pas moins de 8 tables rondes thématiques qui ont été tenues avec plusieurs dizaines d'acteurs impliqués (fédéraux et régionaux). Cela a permis d'identifier les lacunes et points d'améliorations des thèmes, d'en discuter et d'établir des recommandations.

En 2025, 3 nouveaux thèmes seront abordés à savoir : Le crédit social, le train de rénovation et son financement, la rénovation du parc locatif.

L'ensemble des informations concernant le projet Life BE FREE peuvent être consultées sur le site web : www.lifebefree.be



L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU CRÉDIT AUX PARTICULIERS

3.5.3. PEB et bases de données PEB

En ce qui concerne la manière dont l'évaluation de l'efficacité énergétique doit être effectuée, le **certificat de prestation énergétique (PEB)** constitue pour le secteur l'élément clé pour définir, de manière objective et précise, l'efficacité énergétique de l'habitation ainsi que les investissements éventuellement nécessaires pour atteindre les objectifs énergétiques fixés. Sur base de ces éléments, le (futur) client peut être informé de manière optimale sur les travaux à effectuer et leur éventuel financement.

L'accès direct aux bases de données PEB dans les différentes régions est donc crucial pour que le secteur du crédit puisse accéder aux dernières informations dans ce domaine de manière automatisée et sécurisée, sans aucun risque de fraude ou d'erreur manuelle.

En ce qui concerne la Région flamande, la base décrétales existe désormais pour l'accès à la base de données des certificats de performance énergétique de la Région flamande dans le cadre d'une demande de prêt pour un bien immobilier ou pour des rénovations permettant d'économiser l'énergie. Le développement technique de cet accès a aussi été réalisé. Toutefois, une période de conservation extrêmement limitée de 3 mois des données consultées et l'interdiction d'utiliser les données consultées également à des fins de rapport, notamment à la Banque Nationale de Belgique ou aux institutions européennes, continuent à entraver leur utilisation. Ces limitations doivent être levées.

D'un point de vue macro-prudentiel, la **Banque Nationale de Belgique** attache une importance croissante à l'efficacité énergétique des logements pris en garantie par les prêteurs. Une circulaire de fin 2020 spécifiquement consacrée à la question impose aux banques et aux assureurs sous sa supervision de collecter et de stocker les données sur l'efficacité énergétique des logements qui servent de garantie pour les crédits accordés. Depuis 2024, les banques doivent également reprendre ces informations dans leur reporting à la Banque Nationale.

Après le travail réalisé en 2023 et 2024, en concertation avec les autorités wallonnes et la Région de Bruxelles-Capitale, les accès **aux bases de données du PEB dans les 2 régions ont été accordées**. Nous examinons, à présent, les modalités techniques afin que le secteur financier puisse accéder et utiliser les données concernant le certificat PEB.

Enfin, il ne faut pas oublier que le secteur financier offre et fournit déjà beaucoup de crédits à des fins d'économie d'énergie, tant en matière de crédit à la consommation que de crédit hypothécaire.

En 2025, nous continuerons, en tant que secteur du crédit, de soutenir les initiatives qui contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des habitations en Belgique.



4

Les organes de l'Union





LES ORGANES DE L'UNION

4.1. Le Conseil d'Administration

Président	Bart VERVENNE , ALPHA CREDIT S.A.
Vice-Présidents	Guy SCHELLINCK , BEOBANK S.A. Thierry DE SMET , EUROPABANK S.A.
Trésorier	Didier LACROIX , ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS
Membres	Olivier KLING , COFIDIS S.A. Marleen VAN ASSCHE , BELFIUS BANK S.A. Francisco SCHRAM , ING BELGIË S.A. Tine PROCUREUR , KBC BANK S.A. Olivier DEVRESSE, ALLIANZ BENELUX S.A. Kim DE TEMMERMAN, ARGENTA S.A. Geert MAES, CRELAN S.A. Ugo SETTI, BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A. Aren VANHOUTTE, BNP PARIBAS FORTIS S.A. Turhan OZGUNER, RECORD CREDITS S.A. Michael VOORDECKERS, VDK BANK S.A.

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



LES ORGANES DE L'UNION



**Bart
VERVENNE**
ALPHA CREDIT
S.A.



Didier LACROIX
ATRADIUS CREDITO
Y CAUCION S.A.
DE SEGUROS Y
REASEGUROS



**Francisco
SCHRAM**
ING BELGIË
S.A.



**Olivier
DEVRESSE**
ALLIANZ
BENELUX S.A.



**Geert
MAES**
CRELAN S.A.



**Aren
VANHOUTTE**
BNP PARIBAS
FORTIS S.A.



**Thierry
DE SMET**
EUROPABANK
S.A.



**Olivier
KLING**
COFIDIS S.A.



**Tine
PROCUREUR**
KBC BANK S.A.



**Michaël
VOORDECKERS**
VDK BANK S.A.



**Turhan
OZGUNER**
RECORD CREDITS
S.A.



**Guy
SCHELLINCK**
BEOBANK S.A.



**Marleen
VAN ASSCHE**
BELFIUS BANK S.A.



**Kim
DE TEMMERMAN**
ARGENTA S.A.



**Ugo
SETTI**
BUY WAY
PERSONAL
FINANCE S.A.



LES ORGANES DE L'UNION

4.2. Le secrétariat

Ivo VAN BULCK, Secretary General UPC-BVK,
Director Retail Credit & Savings FEBELFIN

Piet FRANCOIS, Senior Counsel Retail Credit, Senior Legal Counsel FEBELFIN

Daniel KRYSZKIEWIEZ, Senior Counsel Retail Credit

Adrien SIMONET, Senior Counsel Retail Credit

Arlette STEENWINCKEL, Assistant

Frans MEEL, Senior Counsel Retail Credit et Christa VANHOUTTE,
Assistante, profitent de leur retraite après une longue carrière auprès de l'UPC

..... Boulevard du Roi Albert II, 19, 1210 BRUXELLES
..... Tél. 02/507 68 11 - Fax 02/507 69 92
..... <http://www.upc-bvk.be>
..... upc-bvk@febelfin.be



LES ORGANES DE L'UNION



Ivo VAN BULCK
Secretary General UPC-BVK,
Director Retail Credit & Savings FEBELFIN



Adrien SIMONET
Senior Counsel Retail Credit



Piet FRANCOIS
Senior Counsel Retail Credit
Senior Legal Counsel FEBELFIN



Daniel KRYSZKIEWIEZ
Senior Counsel Retail Credit



Arlette STEENWINCKEL
Assistant



LES ORGANES DE L'UNION

4.3. Les commissions techniques

COMMISSION JURIDIQUE CRÉDIT À LA CONSOMMATION

Présidente Laure BECOUSSE (COFIDIS)
Secrétariat Adrien SIMONET

COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIÈRES ET ÉCONOMIQUES

Présidente Elisabeth MINJAUW (BEOBANK)
Secrétariat Daniel KRYSZKIEWIEZ

COMMISSION JURIDIQUE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Président Evi VAN DEN BROECK (BNP PARIBAS FORTIS)
Vice-Président Vincent SCHUERMANS (CRELAN)
Secrétariat Piet FRANCOIS

COMMISSION SUSTAINABLE LOANS

Présidente Elisabeth MINJAUW (BEOBANK)
Secrétariat Daniel KRYSZKIEWIEZ

COMMISSION FINANCEMENT AUTOMOBILE

Président Ivo VAN BULCK
Secrétariat Adrien SIMONET

COMMISSION INTERMÉDIAIRES DE CRÉDIT

Président John VERLAET (ALPHA CREDIT)
Secrétariat Adrien SIMONET



LES ORGANES DE L'UNION

4.4. Liste des membres au 31 décembre 2024

AG INSURANCE S.A.
 ALLIANZ BENELUX S.A.
 ALPHA CREDIT S.A.
 ARGENTA BANQUE D'EPARGNE S.A.
 ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS
 BANK J.VAN BREDA & Co N.V.
 BANQUE CPH S.C.R.L.
 BANQUE DEGROOF PETERCAM S.A.
 BANQUE NAGELMACKERS S.A.
 BANQUE TRANSATLANTIQUE BELGIUM S.A.
 BELFIUS BANQUE S.A.
 BEOBANK S.A.
 BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM N.V.
 BNP PARIBAS FORTIS S.A.
 BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.
 CA AUTO BANK S.p.A.
 CBC BANQUE S.A.
 CENTRALE KREDIETVERLENING N.V.
 COFIDIS S.A.
 CREAMFIN N.V.
 CREDIMO N.V.
 CRELAN S.A.
 DELEN PRIVATE BANK S.A.
 DHB BANK N.V.
 ELANTIS S.A.
 EUROPABANK S.A.
 FIMASER S.A.
 FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION
 DE BRUXELLES-CAPITALE S.C.R.L.
 FONDS DU LOGEMENT WALLON S.C.

FORD CREDIT BELGIUM S.P.R.L.
 ING BELGIQUE S.A.
 KBC BANK N.V.
 KEYTRADE BANK S.A.
 L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.
 MOZZENO S.A.
 NN INSURANCE BELGIUM S.A.
 ONESTO KREDIETMAATSCHAPPIJ N.V.
 PATRONALE LIFE S.A.
 P&V ASSURANCES S.C.
 RECORD CREDITS S.A.
 SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX B.V.
 SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL S.A.
 STELLANTIS FINANCIAL SERVICES BELUX S.A.
 VDK BANK N.V.
 VOLKSWAGEN D'IETEREN FINANCE S.A.

Geassocieerde onderneming

EOS AREMAS BELGIUM S.A.
 HOIST FINANCE AB

Principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable



Le crédit permet à l'emprunteur d'acquérir des biens et services ou de réaliser des investissements, et de contribuer ainsi au développement économique et à la prospérité.

Les membres de l'UPC opèrent dans un cadre réglementaire strict : un grand nombre d'aspects sensibles relatifs à l'octroi de crédit aux particuliers, comme la prévention du surendettement, la protection de la vie privée, une tarification correcte, une concurrence honnête et une communication et une publicité sans équivoque, sont traités en détail dans la législation relative à l'octroi de crédit aux consommateurs.

Au-delà de notre obligation de respecter la législation relative au crédit à la consommation et au crédit hypothécaire, nous, MEMBRES DE L'UPC, tenons à préserver nos clients et nous-mêmes des pratiques inappropriées en matière de crédit, et nous engageons, dans cette optique, à respecter strictement les obligations suivantes :

- *informer nos clients,*
- *nous soucier de nos clients,*
- *évaluer la solvabilité de nos clients,*
- *prévenir les problèmes de paiement en matière de prêts et assurer un suivi en cas de survenance de tels problèmes,*

afin d'être un partenaire fiable,

- *qui fait preuve de compétence professionnelle,*
- *qui utilise des normes strictes en matière de transparence et d'intégrité, et*
- *qui traite les questions et les plaintes des clients avec toute l'attention nécessaire.*

Ces différents aspects ont été résumés en 10 principes de l'octroi de crédit responsable.

10 principes de l'octroi de crédit responsable

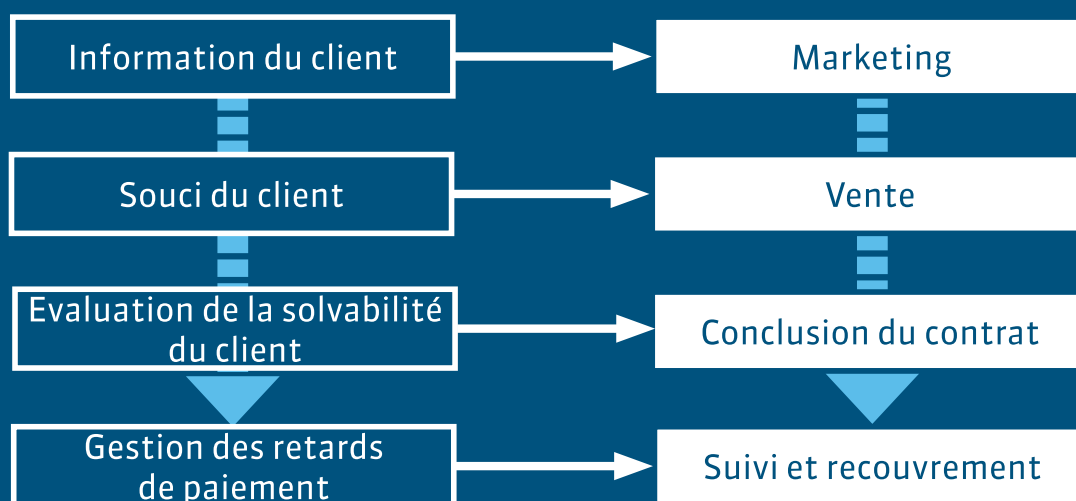
« L'octroi de crédit responsable » est une notion plus large que le simple respect de la législation relative à l'octroi de crédit aux consommateurs. Elle couvre également l'application stricte de règles de conduite destinées à protéger le client et les membres de l'UPC durant tout le cycle de vie du crédit hypothécaire, du crédit à la consommation ou de la carte de crédit.

Ces règles de conduite se répartissent en 4 catégories qui renvoient à l'obligation de

- Obligation d'informer le client
 1. transparence
 2. tarification correcte
- Obligation de se soucier du client
 3. service au client
 4. confidentialité
 5. satisfaction de la clientèle
- Obligation d'évaluer la solvabilité du client
 6. gestion du cycle de crédit
 7. collecte de données

- 8. appréciation du risque de crédit
 - Obligation de prévenir et d'assurer le suivi des problèmes de paiement
- 9. prévention du risque
- 10. accompagnement de dettes

Le schéma ci-après donne un aperçu de ces 4 obligations et de leur positionnement dans le temps par rapport aux principales étapes du cycle de vie d'un crédit hypothécaire, d'un crédit à la consommation ou d'une carte de crédit :



Ces 4 obligations sont commentées plus en détail ci-après.

Code de conduite relatif à l'octroi de crédit responsable

L'octroi de crédit responsable peut se définir comme suit :

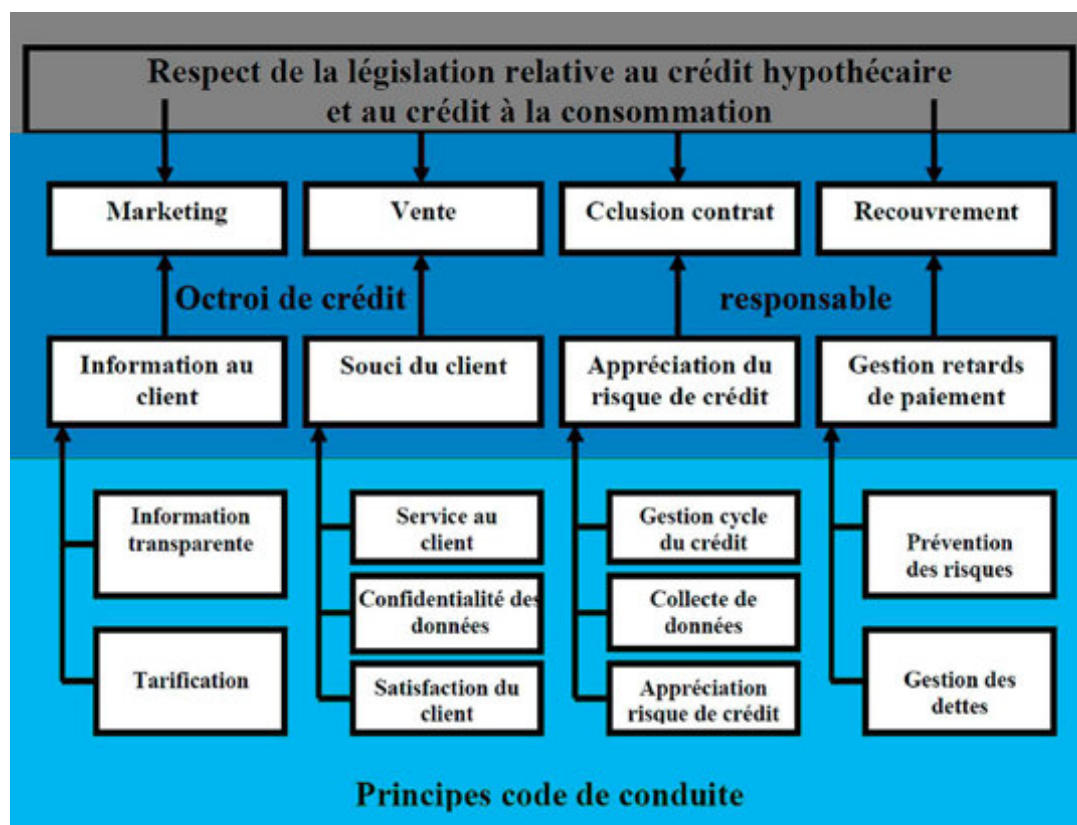
En accordant des crédits de manière responsable, Nous, les membres de L'UPC prenons les mesures nécessaires, suffisantes, pertinentes et raisonnables au sein de notre organisation afin de respecter dans le cadre de l'octroi de crédit nos obligations:

- d'informer nos clients,
- de nous soucier de nos clients,
- d'évaluer correctement la solvabilité de nos clients et le risque du crédit pour le prêteur,
- de prévenir les problèmes de paiement et de suivre respectueux les droits du client en cas de survenance de tels problèmes.

Pour être un partenaire fiable, nous, les membres de l'UPC

- faisons preuve de compétence professionnelle, de transparence et d'intégrité
- nous abstenons de pratique inappropriée
- traitons les questions et les plaintes des clients avec toute l'attention et la diligence nécessaire.

Les normes pour contracter et accorder un crédit à la consommation et un crédit hypothécaire de manière responsable sont basées sur 10 principes exposés ci-après, s'ajoutant aux mesures qui visent à garantir que la réglementation sera respectée. Les 10 principes de l'octroi de crédit responsable sont repris dans le tableau ci-après et commentés ensuite plus en détail.



10 principes de l'octroi de crédit responsable



Obligation d'informer le client

Dans le cadre de notre obligation d'information à l'égard de nos clients, nous, les MEMBRES DE L'UPC, nous engageons

- à fournir des informations correctes et compréhensibles sur nos produits propres et nos principaux processus orientés client (« information transparente ») et
- à appliquer une tarification « sans équivoque ».

Principe 1: transparence

Comment fournissons-nous des informations correctes et compréhensibles dans la publicité de produits propres et de principaux processus orientés client ?

- Les informations sur les produits sont compréhensibles, non trompeuses et conviviales pour l'emprunteur.
- Les messages publicitaires ne sont pas équivoques.
- Les clients ont accès à des points de contact aisément accessibles s'ils ont une demande, quel que soit le canal de vente qu'ils utilisent.

Principe 2: tarification correcte

Comment communiquons-nous sur des prix sans équivoque ?

- Nous donnons au candidat emprunteur un aperçu clair de tous les coûts liés à nos produits (taux d'intérêt et coûts).
- Lorsque c'est d'application, nous communiquons à nos clients le TAEG (taux annuel effectif global) standard ou la TAC (taux annuel correspondant) selon le cas, afin de leur permettre de comparer différents produits offerts.

Obligation de se soucier du client

Dans le cadre de notre obligation de nous soucier de nos clients, nous, MEMBRES DE L'UPC, nous engageons à

- aider les emprunteurs à évaluer leurs besoins de crédits et leur faire prendre conscience de leurs limites en matière de crédit (« service au client »),
- protéger les données et la vie privée des clients (« confidentialité des données ») et
- mesurer la satisfaction des clients et traiter immédiatement et adéquatement les plaintes des clients (« satisfaction de la clientèle »).

Principe 3: service au client

Comment aidons-nous les emprunteurs à garder le contrôle de leurs besoins de crédits et à gérer le risque de surendettement ?

- Nous offrons au client un accompagnement financier en lui expliquant les principes de la gestion budgétaire et en le mettant en garde contre les conséquences éventuelles du défaut de remboursement d'un emprunt.

- Nous aidons nos clients à choisir les solutions qui répondent le mieux à leurs besoins.
- Nous informons les emprunteurs des risques de surendettement liés au crédit à la consommation ou au crédit hypothécaire, sur la base de règles de conduite claires (brochures et sites internet).
- Nous confions à du personnel qualifié la vente de crédits, la conclusion des contrats de crédit et la gestion des retards de paiement, et nous veillons, si nécessaire, à ce que ce personnel bénéficie d'une formation adéquate.

Principe 4: confidentialité

Comment protégeons-nous les données et la vie privée des clients ?

- Les données des clients sont traitées confidentiellement dans le cadre de la loi et des obligations qu'elle impose (exemple : centrale des risques du crédit et autorités légales).
- Conformément à la législation relative à la protection des données, les clients peuvent faire usage de leur droit à l'accès et, le cas échéant, à la rectification des données les concernant. Ils ont également le droit de s'opposer à l'utilisation de ces données.

Principe 5: satisfaction de la clientèle

Comment mesurons-nous la satisfaction de la clientèle et comment réagissons-nous immédiatement et efficacement aux plaintes des clients ?

- Les clients ont accès à toutes les informations relatives aux procédures de traitement des plaintes et aux coordonnées leur permettant de prendre contact avec l'Ombudsman.
- Nous enregistrons toutes les plaintes des clients et y réagissons immédiatement.
- Nous vérifions à intervalles réguliers la satisfaction des clients.

Obligation d'évaluer la solvabilité du client

Dans le cadre de notre obligation d'évaluer la solvabilité du client, nous, MEMBRES DE L'UPC, nous engageons à

- définir et appliquer une politique et des processus de crédit (« gestion du cycle de crédit »),
- évaluer la solvabilité du client à partir d'informations correctes et précises fournies par lui ainsi qu'à l'aide de sources externes (« collecte de données ») et
- analyser le profil de risque et la capacité de remboursement du client (« appréciation du risque de crédit »).

Principe 6: gestion du cycle de crédit

Comment définissons-nous une politique et des processus de crédit et veillons-nous à leur mise en œuvre ?

- Nous nous conformons à une politique de crédit prédéfinie qui couvre tous les aspects du cycle de crédit :
 - acceptation du client;

- analyse du portefeuille de crédits;
- prévention du risque;
- recouvrement
- A partir des informations obtenues du candidat emprunteur et d'autres sources, nous vérifions :
 - dans le respect de la vie privée et conformément à la réglementation en matière de protection des données, si les revenus du candidat emprunteur lui permettent de rembourser le crédit concerné;
 - si cette capacité de remboursement se maintiendra dans un avenir proche en dépit de son endettement actuel.

Principe 7: collecte de données

Comment évaluons-nous la solvabilité du client à partir des informations correctes et précises qu'il fournit ainsi que sur la base de sources externes ?

- Nous définissons des normes pour l'identification du client.
- Nous rassemblons, tant au niveau interne qu'externe, les informations précises et pertinentes relatives à l'emprunteur, dont nous avons besoin pour estimer sa capacité à honorer ses obligations financières.
- Le prêteur a le droit de contrôler l'exactitude et l'exhaustivité des informations fournies par le candidat emprunteur.

Principe 8: appréciation du risque de crédit

Comment estimons-nous le risque que représente notre client et évaluons-nous le budget résiduel (« appréciation du risque de crédit ») ?

- Nos modèles d'évaluation du risque de crédit et d'analyse du portefeuille de crédits sont systématiquement basés sur
 - des règles de crédit et des modèles d'évaluation ;
 - le budget disponible, calculé sur la base de l'examen des revenus et dépenses prévisibles du client afin de déterminer dans quelle mesure il sera capable d'honorer ses obligations financières ;
 - des estimations précises et fiables, effectuées sur une base professionnelle, de la valeur de l'habitation en cas de crédit au logement.
- La prudence sera particulièrement de mise dans le cas de produits assortis initialement d'un taux fixe et/ou ayant fait l'objet de hausses d'intérêt ultérieures, et, en particulier, en cas de crédits à taux variable.

Obligation de prévenir et d'assurer le suivi des problèmes de paiement

Dans le cadre de notre obligation de prévenir les problèmes de paiement et d'assurer un suivi en cas de survenance de tels problèmes, nous, MEMBRES DE L'UPC, nous engageons à

- assurer le suivi de l'endettement et de l'utilisation du crédit de manière à détecter les problèmes de paiement et à pouvoir anticiper les retards de paiement (« prévention du risque »),
- proposer activement des solutions au client pour lui permettre d'optimiser ses possibilités d'honorer ses obligations financières (« accompagnement de dettes »).

Principe 9: prévention du risque

Comment organisons-nous le suivi de l'endettement et de l'utilisation du crédit de manière à détecter les problèmes de paiement et à anticiper les retards de paiement ?

- Nous pratiquons une approche structurée de façon à détecter et limiter le risque de crédit et de fraude lié aux contrats en cours.

- Nous prenons immédiatement contact avec le client qui n'a pas effectué un paiement afin d'en connaître le motif et de rechercher des solutions appropriées.
- En cas d'aléas de la vie ou d'autres modifications importantes dans les conditions de vie de l'emprunteur, nous examinerons les demandes d'adaptation/de modification des modalités de remboursement. Dans ce cas, l'emprunteur sera informé des répercussions financières et des implications légales d'une éventuelle modification des conditions du crédit.

Principe 10: accompagnement de dettes

Comment proposons-nous activement des solutions pour que le client puisse optimiser ses possibilités d'honorer ses obligations financières ?

- Toute décision de crédit est fondée notamment sur le calcul du budget résiduel. Ceci offre au candidat emprunteur un moyen de déterminer sa capacité d'emprunt, compte tenu notamment du montant de l'emprunt, de sa durée et des modalités de remboursement.
- Nous offrons à l'emprunteur toute l'aide qu'il est raisonnablement en droit d'attendre pour faciliter le remboursement de son emprunt.

Législation relative au crédit aux particuliers

Les MEMBRES DE L'UPC opèrent dans un cadre réglementaire strict. Le respect de la législation relative au crédit à la consommation et au crédit hypothécaire est bien entendu la condition sine qua non d'un octroi de crédit responsable.

D'une manière générale, la loi règle les aspects suivants soit pour le crédit à la consommation, soit pour le crédit hypothécaire, soit pour les deux types de crédits:

- les dispositions et conditions relatives aux produits et services financiers,
- les informations précontractuelles et contractuelles qui doivent être fournies à l'emprunteur,
- le droit de résilier le contrat,
- les durées maximales,
- le taux d'intérêt maximum légal (taux annuel effectif global),
- le remboursement anticipé,
- l'utilisation de fichiers contenant des données relatives au crédit (introduction, consultation, ...),

- le surendettement (prévention, conditions de remboursement),
- l'accès aux données relatives aux revenus,
- les exigences professionnelles pour les prêteurs,
- la confidentialité, la protection de la vie privée,
- la règle « Connaissez votre client » et la réglementation anti-blanchiment.



Données de contacts

Union Professionnelle du Crédit

Boulevard du Roi Albert II 19
B-1210 Bruxelles

T: +32 (0)2 507 68 11

F: +32 (0)2 507 69 92

E: upc-bvk@febelfin.be

W: www.upc-bvk.be



Editeur responsable: Ivo Van Bulck, Boulevard du Roi Albert II 19 - 1210 Bruxelles



Discutez avec votre banquier avant qu'il ne soit trop tard !

Contactez votre banquier ou surfez sur www.febelfin.be ou www.upc-bvk.be, où vous trouverez les coordonnées complètes des services concernés des différents banques/prêteurs.

Pour plus d'informations, nous vous renvoyons au code de conduite qui énumère les principes régissant la conclusion et l'octroi responsables de crédits : www.febelfin.be

Enfin, soulignons que la Région wallonne et la Région flamande proposent une assurance contre la perte de revenus. Cette assurance est soumise à certaines conditions. Vous trouverez de plus amples informations sur www.upc-bvk.be



Peur que des circonstances
imprévues ne viennent
peser trop lourd sur votre
charge financière mensuelle ?

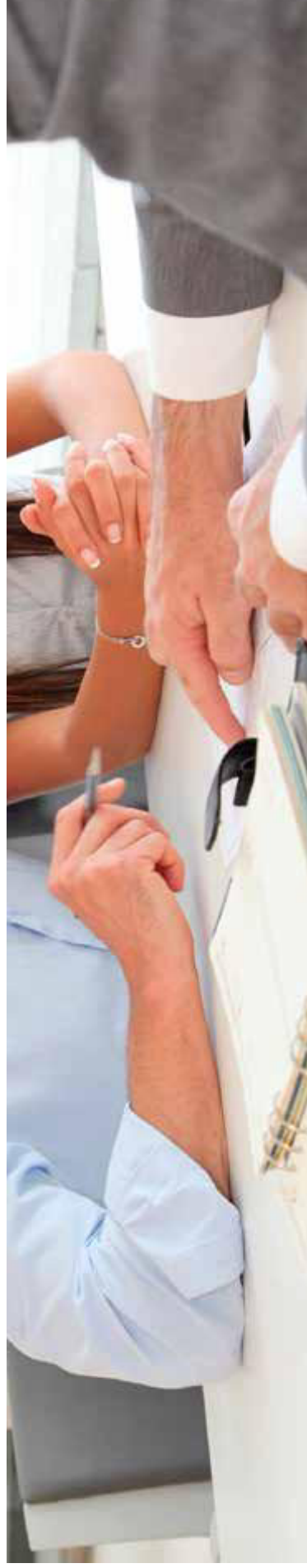
www.febelfin.be

Parlez-en avec votre banquier



Contactez votre banquier





Peur que votre charge mensuelle ne pèse trop lourd ?

Peur que votre charge financière ne pèse trop lourd après un licenciement ou suite à des circonstances imprévues ?

Si votre entreprise ferme ses portes et que vous perdez votre emploi, ou dans d'autres circonstances imprévues (par ex. une maladie de longue durée), votre capacité financière va diminuer. Vos crédits hypothécaires et autres vont soudain peser beaucoup plus lourd sur votre budget.

C'est le moment d'agir !

Parlez-en avec votre banquier. Ensemble et dans un esprit de compréhension mutuelle, vous rechercherez une solution pour réduire votre charge financière mensuelle.

Dans le présent dépliant, vous trouverez de plus amples informations sur les mesures concrètes qui peuvent être envisagées.

Dans certains cas, comme pour le crédit à la consommation, les possibilités sont plutôt (légalement) limitées. Pour le crédit hypothécaire, elles sont plus larges.

Voici quelques-unes des mesures possibles pour le crédit hypothécaire.

Quelles sont les possibilités pour mon crédit hypothécaire ?

Report du paiement du capital

Un remboursement mensuel se compose d'une partie de capital et d'une partie d'intérêts. Pour réduire le montant mensuel, l'on peut vérifier si un report temporaire du remboursement du capital est possible.

Le report des intérêts n'est pas possible.

Prolongation de la durée de votre crédit hypothécaire

Peut-être est-il intéressant pour vous, en tant que client, de prolonger la durée de votre crédit. Le remboursement actuel du capital sera alors étalé dans le temps, ce qui réduira bien entendu votre charge mensuelle.

Remboursement (partiel) anticipé

Si vos moyens financiers vous le permettent, vous pouvez toujours envisager un remboursement (partiel) anticipé de votre crédit hypothécaire, ce qui fera baisser la charge mensuelle ou la ramènera à zéro.

Bonne gestion de votre budget et planification financière

Si vous le souhaitez, nous pouvons vous proposer un accompagnement financier en vue d'une bonne gestion budgétaire.

Nous examinerons alors votre budget ensemble en tenant compte de votre nouvelle situation et des possibilités de mise au point d'une planification financière.

Nous examinerons avec vous en détail quelles possibilités pourraient être intéressantes. Les calculs nécessaires seront effectués et discutés dans le détail avec vous.

Dans ce cadre, nous vous informerons également des possibles conséquences financières et des implications légales d'une éventuelle adaptation de la charge mensuelle.

Sachez que, dans certains cas, le report de paiement est assimilé par la loi à un retard de paiement, ce qui entraîne une notification à la Banque Nationale de Belgique.