

34 milliards d'euros de crédits logement

Arrêtons d'essayer d'expliquer pourquoi la brique fonctionne si bien, pour se contenter, une fois n'est pas coutume, du seul constat: l'an dernier, le marché hypothécaire a battu son record pour la 5^e année consécutive à plus de 34 milliards d'euros de prêts! Soit 9,5% de plus qu'en 2017, et 9 milliards en sus par rapport à 2014. Une hausse essentiellement due à un nombre plus élevé de prêts (quelque 11 000 de plus).

Un pactole énorme auquel BNP Paribas Fortis participe amplement puisqu'elle finance le crédit d'un logement sur quatre en Belgique. Normal, à quelques jours de l'ouverture du salon Batibouw (21 février), que la banque se pique de sortir - comme chaque année d'ailleurs - les grandes tendances de son secteur de prédilection. Le point en 6 observations.

1 Les banques prêtent... aussi aux jeunes

Dans son bilan, la banque s'intéresse plus précisément à trois clients-types qui, ensemble, représentent 65% de sa clientèle: les moins de 30 ans (1 crédit

sur 4), les plus de 55 ans (1 sur 10) et les célibataires et familles monoparentales (3 sur 10). Où l'on voit que "les plus de 55 ans sont plus nombreux qu'avant, explique Sébastien Degand, responsable Crédits aux particuliers et aux entreprises. 25% de plus qu'en 2012! Ce qui s'explique par un désintérêt pour les placements financiers, remplacés par un intérêt pour la brique qu'ils envisagent à des fins locatives et/ou créatives. À moins qu'ils vendent leur logement pour en acheter un autre plus petit. C'est une population qui a des fonds propres et qui achète sur de moins longues durées." À l'opposé, avec moins de fonds propres, il y a les moins de 30 ans, qui représentent un quart des crédits. "Preuve que les banques prêtent aussi aux jeunes", sourit l'expert.

2 Les célibataires ne sont pas exclus du marché

Les célibataires et les familles monoparentales ont plus de mal que les ménages (et leur double salaire) ou les plus de 55 ans (et leurs économies) à trouver leur bonheur sur le marché immobilier. Mais ils y arrivent. "Le montant emprunté est plus faible que ce-

L'an dernier, le marché hypothécaire a battu son record pour la 5^e année consécutive à plus de 34 milliards d'euros de prêts! Soit 9,5% de plus qu'en 2017.

lui des deux autres groupes-cibles, ajoute Sébastien Degand, et très certainement par rapport à un couple d'emprunteurs. Il est 21% moins élevé dans le cas d'une acquisition, et 15% dans le cas d'un emprunt mêlant achat et rénovation." Notamment parce que les âmes seules se tournent davantage vers un appartement, généralement moins onéreux qu'une maison. Ce qui ne veut pas dire qu'avec un seul revenu, ils remboursent moitié moins... "Ils n'en restent pas moins sous la barre des 40% du revenu consacré à leur emprunt." Plus serait d'ailleurs mal vu par la Banque nationale de Belgique...

3 Manque d'attrance pour les rénovations

Quels que soient leur âge et leur budget, tous les emprunteurs semblent renâcler à se lancer dans des travaux de rénovation. "Plus d'un emprunteur sur deux (56%) a contracté un prêt en vue d'acheter une habitation, confirme l'expert, mais seulement 2 sur 10 pour une rénovation." Un chiffre qui est en recul dans chaque groupe-cible, surtout dans le chef des célibataires. "C'est déjà compliqué de faire des tra-

Immobilier

- L'activité a été très soutenue l'an dernier sur le marché hypothécaire.
- Sans exclusivité aucune. Jeunes, seniors, célibataires... y ont trouvé leur compte.
- 30% ont à nouveau osé le variable.

vaux de rénovation à deux, c'est encore pire tout seul", ajoute le responsable des crédits. Sans toutefois pouvoir expliquer ce recul. "À moins que cela tienne au fait qu'avant 2017, on pouvait effectuer une rénovation sur base d'un crédit à la consommation, alors qu'aujourd'hui, il faut que ce soit un crédit hypothécaire, dit-il. Peut-être verrons-nous les chiffres repartir à la hausse l'an prochain. Surtout sur fond d'enjeu écologique."

4 Les formules variables sortent de leur torpueur

C'est le constat principal de l'année: les consommateurs osent à nouveau opter pour des taux variables. Depuis 2013, désireux de se protéger sur toute la durée de leur contrat, ils n'avaient que le fixe en tête. Mais voilà, quand les taux sont aussi bas, même une hausse carabinée ne plomberait pas leur budget. La législation belge en la matière est en effet ainsi faite qu'au pire du pire, ils ne pourraient qu'être multipliés par deux. Et puis, si peu d'analystes tablent sur une énième baisse, ils sont encore moins nombreux à prédire une nette remontée.

5 Les refinancements, par contre, plongent

Les taux sont au plancher depuis tellement longtemps que les emprunteurs, qui avaient intérêt à passer par la case refinancement, l'ont déjà fait. Dans le portefeuille de BNP Paribas Fortis, 22% seulement des crédits négociés l'an dernier étaient des refinancements. C'est 20% de moins qu'en 2017. Et bien moins qu'en 2014 où 44% des prêts accordés en étaient.

6 Si augmentation des taux il y a, elle sera faible

BNP Paribas Fortis n'a pas d'inquiétude particulière sur l'avenir du marché. "Un marché sain, comptant 73% de propriétaires occupants, conclut Sébastien Degand. Des prix nominaux qui devraient croître de 1 à 2% sur base annuelle. Des taux au plancher; si augmentation il y a, elle sera limitée entre 20 points de base et au maximum 50 points de base pour les taux belges à 10 ans sur un an. Nous pensons dès lors que la tendance haussière de l'activité devrait continuer durant les prochains trimestres." Charlotte Mikolajczak

Prêt hypothécaire de l'année 2019

Prix. BNP Paribas Fortis n'était pas peu fière, jeudi, lors de la présentation de son bilan immobilier, d'indiquer qu'elle avait remporté le prix "Prêt hypothécaire de l'année 2019", après avoir déjà enlevé le même titre en 2018. Un prix décerné suite à une enquête réalisée par Bankshopper.be auprès de plus de 98 000 répondants d'où il ressort qu'elle est "la banque par excellence pour toute personne souhaitant contracter un prêt résidentiel". Selon elle, cette récompense s'explique pour diverses raisons: la flexibilité de son offre et son adaptation parfaite aux souhaits des clients (possibilité de ne pas rembourser immédiatement le capital ou de réemprunter le capital emprunté pour une rénovation, par exemple), les conseils donnés, la très large commercialisation (canaux numériques...), etc.

Le "20 ans fixe" se meurt. À peine 2 prêts sur 10!

Par habitude, parce que c'est ce qu'ont fait leurs parents et grands-parents, les Belges évoquent toujours le 20 ans fixe quand ils parlent d'un crédit logement. Et pourtant, à l'analyse du portefeuille de BNP Paribas Fortis, cet étalon est en recul. Très net même.

Premier constat: alors que ces dernières années, les crédits variables peinaient à passer la barre des 10%, en 2018, ils ont dépassé celle des 30%. Un vrai boom sachant qu'en 2017, il y en avait deux fois moins (15%) et seulement 5,2% en 2016. En clair, l'an dernier, 3 crédits sur 10 ont été signés à des taux variables. Pas des annuels bien sûr (5% des crédits), plus risqués, mais surtout des quinquennaux (18%).

Dans le même temps, le poids des crédits fixes a chuté, passant d'une quasi-suprématie à seulement 69% en 2018. Et ce, alors que les taux d'intérêts sont et restent très bas.

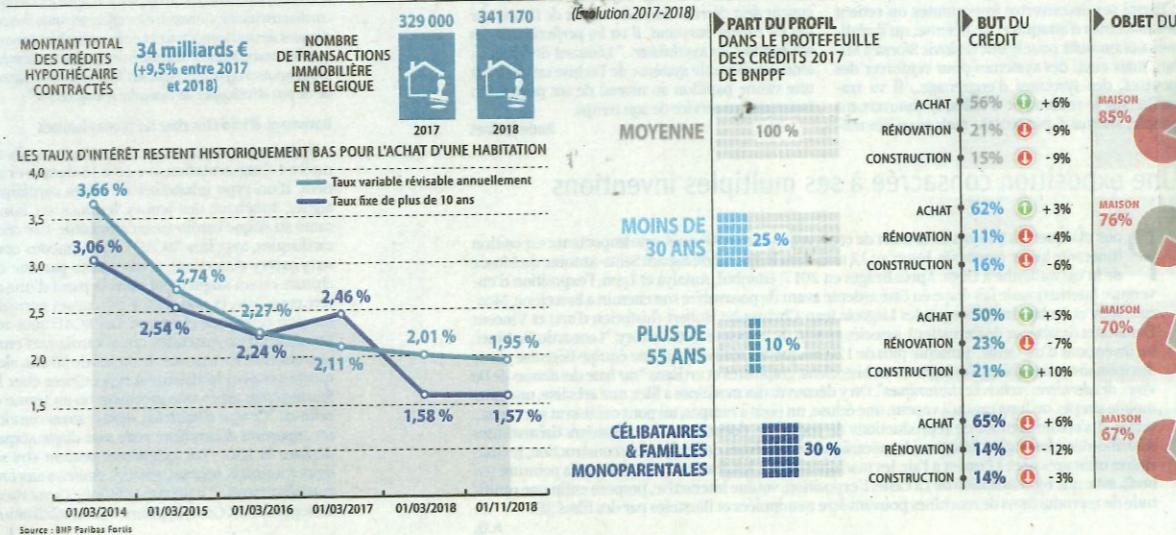
Plus étonnant: en 2018, seulement

22% des emprunts ont une durée fixe de 16 à 20 ans. À peine plus que ceux qui ont une durée supérieure (17%). Et bien moins que ceux qui ont une durée inférieure ou égale à 15 ans (30%).

Ce qui s'explique, entre autres par la variété du public qui achète des briques: jeunes et moins jeunes, ménages et célibataires, investisseurs... "Je n'irais pas jusqu'à prédire la disparition du 20 ans fixe", indique Sébastien Degand. D'abord parce que 22% de fixes sur 16 à 20 ans, ce n'est pas rien. De plus, quand on y ajoute les formules variables qui courent sur 20 ans, on atteint largement le cap des 50% liés à cette durée. Et d'expliquer cela par "l'augmentation, ces dernières années, du nombre de clients qui s'engagent jusqu'à 25 ans". Sans inquiéter outre mesure la Banque nationale de Belgique. "C'est en continu qu'on discute avec la BNB, de la durée - qui est un indicateur - des quotités et des taux d'endettement des ménages", conclut-il.

C.M.

LE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE 2018 EN BELGIQUE ET LES CRÉDITS TYPES DES DIFFÉRENTS PROFILS D'EMPRUNTEURS CHEZ BNP PARIBAS FORTIS



CRÉDIT	MONTANT EMPRUNTÉ	DURÉE MOYENNE DE L'EMPRUNT en mois	MENSUALITÉ MOYENNE	PART DU REVENU CONSACRÉ À L'EMPRUNT	QUOTITÉ MOYENNE PART EMPRUNTÉE DE LA VALEUR DU BIEN	ÂGE MOYEN DE L'EMPRUNTEUR
APPARTEMENT 15%	ACHAT 199 002 € (+2%) RÉNOVATION 70 639 € (+6%) CONSTRUCTION 207 952 € (+6%)	227	840 €	37%	76%	39 ans
APPARTEMENT 24%	ACHAT 209 383 € (+2%) RÉNOVATION 71 943 € (+5%) CONSTRUCTION 200 469 € (+2%)	271	853 €	36%	87%	27 ans
APPARTEMENT 30%	ACHAT 172 632 € (+9%) RÉNOVATION 78 059 € (+10%) CONSTRUCTION 217 007 € (+20%)	119	805 €	31%	57%	60 ans
APPARTEMENT 33%	ACHAT 170 834 € (+3%) RÉNOVATION 75 311 € (+15%) CONSTRUCTION 189 232 € (-7%)	225	776 €	38%	72%	40 ans