

Communiqué de Presse

4 janvier 2012

Prêts plus flexibles, prêts plus verts: nouvelles tendances des crédits logement en 2011

Pour KBC, 2011 aura été une bonne année en ce qui concerne les nouveaux crédits logement: 75.000 nouveaux crédits logement ont été conclus, soit 32% de plus qu'en 2010. Le volume total d'octroi de crédit a aussi augmenté: + 10,7 % par rapport à 2010.

84 % des emprunteurs ont opté pour une formule à taux fixe, à cause de la petite différence entre un taux variable et un taux fixe.

Les prêts verts aussi ont connu un grand succès en 2011. Beaucoup de clients ont souscrit un prêt vert, surtout dans les quatre derniers mois de l'année.

KBC constate aussi que le profil de l'emprunteur type a changé: l'âge moyen passe de 37 à 40 ans et nombreux sont ceux qui souscrivent un emprunt supplémentaire (pour travaux de rénovation). Quelques tendances notables se dessinent aussi au sein du groupe des isolés (*).

Le profil classique du client crédit logement disparaît.

Les emprunteurs KBC ne sont plus exclusivement les jeunes couples traditionnels:

- Actuellement, les clients qui souscrivent un emprunt pour acheter ou construire ont en moyenne 35 ans. Ceux qui empruntent à des fins de rénovation ou d'investissement immobilier (par ex. seconde résidence, immeuble de rapport) ont en moyenne 43 et 45 ans respectivement. L'âge moyen du client crédit logement passe dès lors de 37 ans il y a cinq ans à 40 ans actuellement.
- Nombreux sont les clients qui souscrivent un crédit supplémentaire ou complémentaire à un âge plus avancé, principalement à des fins de rénovation. 62% des emprunteurs ont aussi un autre crédit logement en cours. Il y a cinq ans, ce pourcentage n'était que de 48%.
- Les emprunteurs adaptent toutefois la durée de leur crédit en fonction de leur âge. Sans doute leur décision est-elle motivée par le souci de ne plus avoir de charge de crédit trop lourde lorsqu'ils seront retraités. En moyenne, 16% seulement des emprunteurs optent pour une durée qui dépasse leur 65^e anniversaire. Ce constat est toujours le même qu'il y a cinq ans mais l'âge moyen auquel les clients souscrivent un crédit logement a augmenté.

De nombreux crédits logement sont conclus par un seul emprunteur:

- Dans 24% du nombre de nouveaux dossiers, il n'y a qu'un seul emprunteur. Dans 45% des cas il s'agit de l'achat d'une habitation (+ éventuellement rénovation). Seulement 10% des isolés empruntent pour financer une construction neuve.
- Dans les dossiers souscrits par un seul emprunteur, KBC constate que dans la catégorie « achat (+ éventuellement rénovation) », le montant de l'investissement est moins élevé (en moyenne 205 000 euros par rapport à 261 000 pour l'ensemble des nouveaux crédits à des fins d'acquisition (+éventuellement rénovation)).
- Toutefois, les emprunteurs isolés engagent plus de ressources personnelles, représentant en moyenne 37% en cas d'achat (+éventuellement rénovation), alors que cette moyenne n'est que de 30% pour l'ensemble des nouveaux crédits. Il en résulte un montant total de crédit moins élevé (en moyenne 122 000 euros en cas de construction neuve (sans le terrain) et 129 000 en cas d'achat (+éventuellement rénovation) par rapport à 154 000 euros de moyenne en cas de construction neuve (sans le terrain) et 182 000 euros en cas d'achat (+éventuellement rénovation) pour le total de la nouvelle production. Il est permis d'en conclure que les isolés n'empruntent que s'ils peuvent engager des ressources personnelles en suffisance (en faisant appel à l'épargne, à l'aide de parents, au montant obtenu par le rachat d'une part de l'habitation conjugale après divorce, etc.).

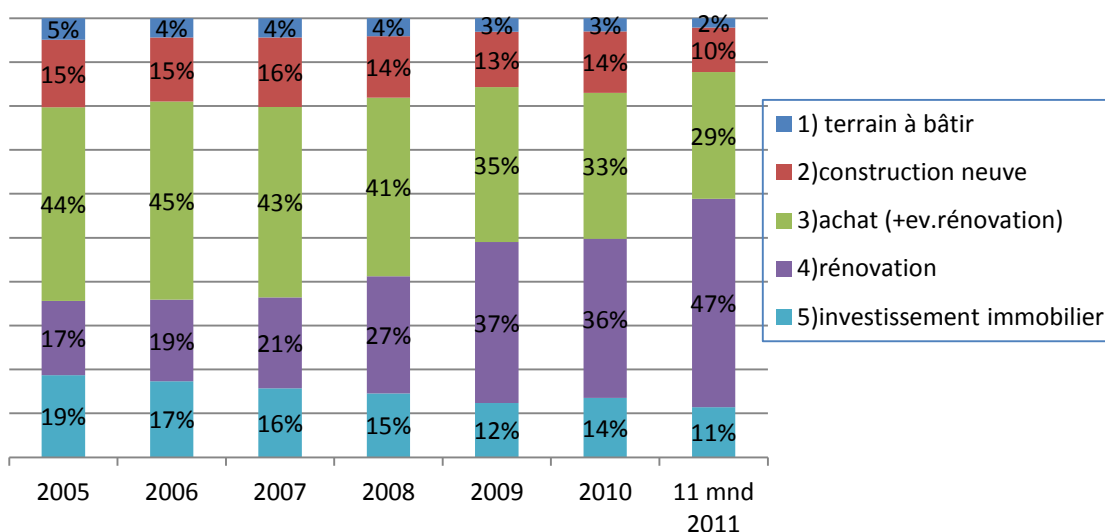
Les jeunes aussi investissent dans l'immobilier:

- 22% des emprunteurs ont moins de 30 ans. Dans 55% des cas, ils achètent une habitation (+ éventuellement rénovation). 18% d'entre eux empruntent pour construire.
- Parmi les emprunteurs de moins de 30 ans, KBC constate que le montant de l'investissement est plus modeste (\pm 231 000 euros par rapport à une moyenne de 261 000 euros de la production globale de prêts à des fins d'acquisition (+ éventuellement rénovation).
- Les jeunes de moins de 30 ans ont des ressources propres nettement moins élevées. Au bout du compte, les jeunes empruntent presque autant que les emprunteurs plus âgés (en moyenne 160 000 euros lorsqu'ils font construire (sans le terrain) et 177 000 euros pour un achat (+ éventuellement rénovation). En revanche, la durée moyenne des crédits est plus longue (24 à 25 ans par rapport à 20 à 21 ans de moyenne pour l'ensemble des nouveaux crédits).

Rénover grâce au prêt vert: un grand succès

- La hausse de volume des prêts rénovation est frappante: 47% des nouveaux crédits logement étaient destinés à la rénovation contre 19% seulement il y a cinq ans. Cette hausse s'explique en grande partie par le succès du prêt vert. Étant donné le montant maximal fixé des prêts verts, les prêts rénovation ne représentent que 13% du total de la nouvelle production.

Nouveaux crédits hypothécaires
Nombres - hors refinancements



- En 2011 KBC a conclu 30.397 prêts verts, tant sous la forme d'un crédit logement que sous la forme d'un prêt à tempérament, soit une hausse de 118% par rapport à 2010. Le montant moyen par prêt vert est de 17.454 euros et la durée moyenne est de 148 mois pour un prêt vert sous la forme d'un crédit logement et 55 mois pour un prêt vert sous la forme d'un prêt à tempérament
- KBC note une forte progression du nombre de prêts verts, surtout dans les derniers mois de l'année. Entre septembre et décembre leur volume a doublé par rapport à la même période de l'année précédente, tant en nombre qu'en montant des prêts verts conclus. (ils sont passés en 4 mois de quelque 7 000 dossiers en 2010 à plus de 14 000 dossiers pour la même période de 2011). Un grand nombre de nouveaux crédits verts ont été souscrits surtout en novembre et décembre. Beaucoup de clients voulaient encore tirer parti des taux avantageux avant la suppression de la mesure gouvernementale.
- Le volume important de prêts rénovation (sous forme de prêts verts) pour des montants plus limités, fait baisser le montant moyen des crédits (sur l'ensemble de la nouvelle production). Cette moyenne est de 97 405 euros par demande, en baisse de 23% par rapport à il y a cinq ans. Le montant moyen des crédits destinés à financer une construction neuve ou une habitation (+

- éventuellement rénovation) a augmenté pour les deux catégories, de 10% à 15% par rapport à il y a cinq ans et atteint maintenant 154 000 euros et 182 000 euros respectivement.
- La part de ressources personnelles dans les projets d'habitation est en moyenne de 30%. Pour les prêts rénovation, l'apport de ressources personnelles est nettement moindre (14%) mais là aussi, le prêt vert aura joué un rôle important.

Louer, acheter, construire ou rénover : il y a tant de choses à prendre en compte...

Fin novembre, KBC a lancé un nouvel app pour iPad: KBC-Home Project. Il s'agit d'un app gratuit d'informations et d'outils permettant de simuler un projet d'habitation. Pour chaque type de projet – location, achat, construction ou rénovation – l'application propose une sélection d'informations provenant de sources internes et externes: Elle aide le locataire/l'acheteur/le rénovateur à chaque stade de son projet d'habitation, lui fournit un outil pour planifier le projet, un calculateur de budget pour évaluer les coûts et suivre leur évolution, un simulateur de crédit logement regorgeant d'informations récentes sur les tarifs des crédits logement KBC, etc.

Tout qui construit, rénove, achète ou loue peut obtenir des conseils personnalisés à l'agence bancaire KBC et à l'agence d'assurances KBC de son quartier. Pour tout complément d'information : www.kbc.be

(*) Chiffres relatifs à la production de janvier à décembre 2011. Chiffres d'analyse (par exemple profil, âge moyen,...) de la période de janvier à novembre 2011.

KBC Groupe SA
Av. Du Port 2 - 1080 Bruxelles
Viviane Huybrecht:
directeur
Communication Groupe et
Service Presse / Porte-parole
Tél. 02 429 85 45

Service Presse
Tél. 02 429 65 01
Fax 02 429 81 60
E-mail: pressofficekbc@kbc.be

Les communiqués de presse KBC peuvent être consultés sur www.kbc.com ou obtenus en envoyant un courriel à pressofficekbc@kbc.be

Suivez nous 
www.twitter.com/kbc_group