

Bruxelles, le 31 janvier 2014

## Tendances dans les crédits logement

KBC a réalisé une étude chiffrée de sa nouvelle production de crédits logement octroyés en 2013, l'objectif étant d'identifier certaines tendances et/ou évolutions du marché à court et à long terme. KBC a comparé les chiffres de 2013 avec ceux de 2012 et de 2008 et a constaté plusieurs tendances manifestes :

- L'âge moyen de l'emprunteur continue d'augmenter
- Les montants d'investissement moyens augmentent, mais les emprunteurs financent cette augmentation à l'aide de leurs fonds propres
- Les emprunts d'une durée supérieure à 25 ans sont en net recul
- La demande de crédits à des fins locatives augmente
- L'assurance logement garanti gratuite connaît du succès
- Taux fixe ou taux variable ? 1/5 des clients "premier logement" optent pour les deux

### **L'âge moyen de l'emprunteur continue d'augmenter**

Tant à court qu'à long terme, KBC constate un glissement de l'âge des emprunteurs lors de la souscription à un crédit : la part de crédits octroyés à de jeunes adultes (<30 ans) diminue essentiellement au profit des plus de 40 ans. Alors qu'en 2008, ces derniers représentaient encore 40% des crédits logement octroyés, ce pourcentage passait à près de 50% en 2013.

KBC constate en outre une augmentation de la part des crédits logement conclus par un seul emprunteur : en 2008, un crédit sur quatre était conclu par un seul emprunteur, contre un sur trois en 2013.

### **Les montants d'investissement moyens augmentent, mais les emprunteurs financent cette augmentation à l'aide de leurs fonds propres**

KBC observe progressivement un glissement des montants d'investissement entre 100 000 euros et 250 000 euros vers des montants supérieurs à 250 000 euros. La part des crédits aux montants d'investissement plus faibles (< 100 000 euros) est pour ainsi dire restée constante.

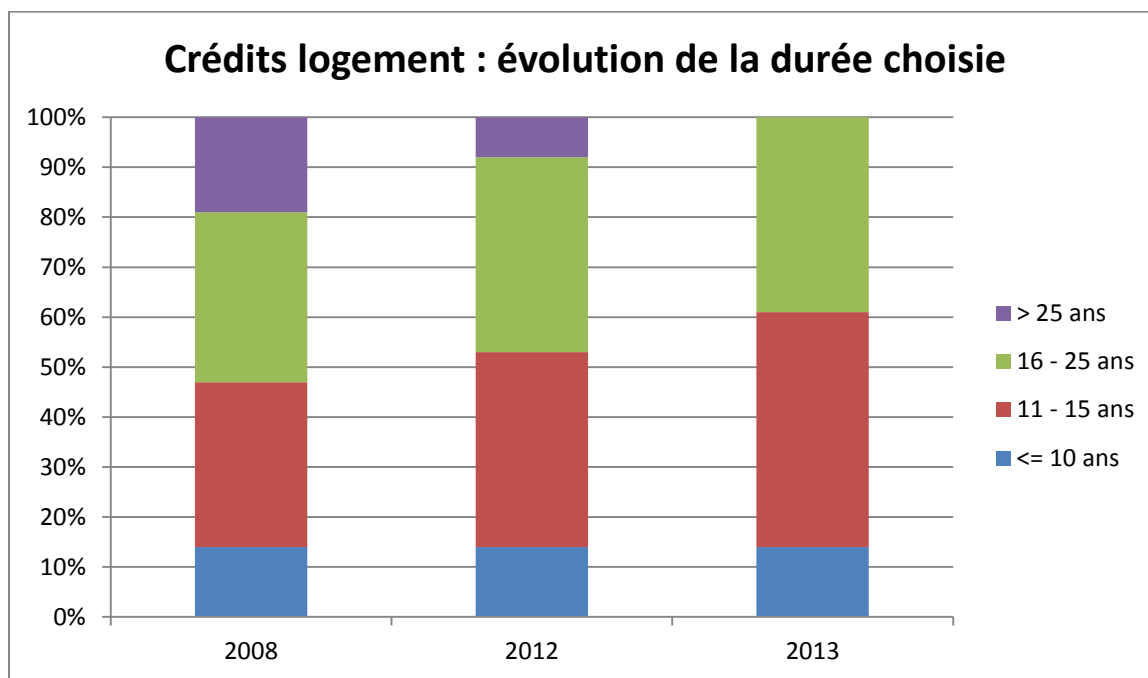
L'augmentation du montant d'investissement ne ressort pas de l'évolution du montant du crédit. Depuis l'an dernier, KBC constate que la part des crédits dont le montant est supérieur à 200 000 euros diminue.

L'augmentation du montant d'investissement et la diminution du montant du crédit s'accompagnent d'une forte progression du pourcentage de l'apport personnel des emprunteurs dans leur projet : la part des

clients finançant plus de 20% de leur projet à l'aide de leurs fonds propres a augmenté de 7% depuis 2012. Aujourd'hui, un emprunteur sur deux finance plus de 20% de son projet avec son épargne personnelle.

## Les emprunts d'une durée supérieure à 25 ans sont en net recul

La diminution de la durée des nouveaux crédits logement constatée par KBC depuis quelques années se poursuit. Alors qu'en 2008, 19% des crédits logement octroyés avaient une durée supérieure à 25 ans, ils n'étaient déjà plus que 9% en 2012 pour retomber en 2013 à seulement 1% de la nouvelle production. Cette diminution profite essentiellement à la catégorie de durées 11 - 15 ans. En l'espace de cinq ans, cette catégorie de durées a augmenté de 14%.



## La demande de crédits à des fins locatives augmente

Il est également frappant de constater que la part de clients ayant conclu un crédit logement supplémentaire en 2013 a augmenté de 9% par rapport à 2008. Il s'agit essentiellement de demandes de crédits pour l'acquisition d'habitations et appartements supplémentaires dans le but de donner en location le bien immobilier nouvellement acquis. Cela signifie qu'un glissement s'est produit dans la production de crédits logement de clients qui souscrivent à un crédit pour l'acquisition de la première habitation au profit des clients qui souhaitent acquérir une habitation supplémentaire ou un immeuble de rapport. La faiblesse persistante des taux du marché affecte certainement la tendance à acheter un bien immobilier à titre d'investissement.

## Assurance logement garanti gratuite

Avec la ministre flamande du logement Freya Van den Bossche (sp.a), KBC a conçu un projet visant à encourager un plus grand nombre de Flamands à souscrire l'assurance logement garanti gratuite. KBC a proactivement attiré l'attention de ses clients, qui souscrivaient à un emprunt hypothécaire et répondaient aux conditions, sur les atouts et l'importance de cette assurance gratuite. Près d'un dossier sur trois acceptés par les autorités flamandes est un dossier KBC.

## **Taux fixe ou taux variable ? 1/5 des clients "premier logement" optent pour les deux !**

La faiblesse actuelle des taux permet aux clients optant pour la sécurité absolue de bénéficier d'un taux fixe intéressant. Près de 60% de nos clients choisissent cette sécurité.

Environ 30% des clients optent pour les avantages d'un taux variable. Dans le cas d'un taux variable, il est en effet possible que la charge de crédit totale sur l'ensemble de la durée soit inférieure à celle d'un taux fixe et KBC offre gratuitement la flexibilité d'adapter le crédit à la date de révision du taux en fonction de l'évolution de la situation personnelle de l'emprunteur (par ex. écourter ou allonger la durée). La marge de manœuvre budgétaire doit bien entendu être suffisante pour faire face au scénario le plus pessimiste. Voilà ce qui explique la popularité de cette formule auprès de nos emprunteurs investissant dans l'immobilier.

KBC conseille en outre ses clients sur les avantages des formules combinant taux fixe et taux variable. Ainsi que pour un investissement, il est en effet judicieux dans le cas d'un crédit logement de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier et de combiner le meilleur de deux mondes : d'une part, le client s'assure la sécurité grâce au taux fixe mais d'autre part, il conserve la flexibilité nécessaire pour pouvoir adapter son crédit grâce au taux variable. 21% de nos clients "premier logement" optent pour les atouts de la combinaison taux fixe-taux variable.

Cette analyse reflète également une grande tendance du marché. Pour les jeunes emprunteurs, il est aujourd'hui plus difficile de contracter un crédit logement qu'auparavant. Un critère important étant le pourcentage d'apport personnel exigé dans un projet d'investissement, les jeunes doivent disposer des moyens mobiliers nécessaires avant de contracter ce crédit. L'élément "apport personnel" est à nouveau une donnée du dossier de crédit. À la demande de la BNB, les établissements financiers ont en effet été soumis à des règles plus strictes en matière de couverture des risques.

---

### **KBC Groupe SA**

Avenue du Port 2 - 1080 Bruxelles  
Viviane Huybrecht  
Directeur Corporate  
Communication/  
porte-parole  
Tél. 02 429 85 45

Service Presse  
Tel. 02 429 65 01 (Stef Leunens)  
Tel. 02 429 29 15 (Ilse De Muyer)  
Fax 02 429 81 60  
E-mail: [pressofficekbc@kbc.be](mailto:pressofficekbc@kbc.be)

Les communiqués de presse KBC sont disponibles sur [www.kbc.com](http://www.kbc.com) ou sur simple demande adressée par courriel à [pressofficekbc@kbc.be](mailto:pressofficekbc@kbc.be).

[Suivez-nous sur www.twitter.com/kbc\\_group](https://www.twitter.com/kbc_group)

---