

Crédit et surendettement : retour sur l'année 2017

A. Debroise, économiste (janvier 2018)

Introduction

Les données de la Centrale des crédits aux particuliers (CCP, également nommée Centrale dans cette analyse) de la Banque nationale de Belgique (BNB) indiquent une évolution favorable du surendettement et des situations d'endettement problématique en Belgique en 2017. Néanmoins, n'oublions pas que cette dynamique positive observable à travers la plupart des indicateurs utilisés par l'Observatoire survient après une longue période de détérioration du surendettement. Il conviendra de vérifier si ces évolutions favorables persistent dans le temps.

Pour la première fois depuis 2007, le nombre et le pourcentage d'emprunteurs défaillants, mesuré comme le rapport entre le nombre de défaillants et le nombre total d'emprunteurs, ont diminué dans chaque région du pays en 2017, tous contrats de crédit confondus. Cette baisse globale découle de la diminution du nombre de défaillants pour une ouverture de crédit. Le nombre d'emprunteurs multi-défaillants a également diminué en 2017.

L'arriéré moyen par emprunteur défaillant a continué de diminuer pour la troisième année consécutive, tiré par la diminution de l'arriéré moyen en Région flamande (9.581 € en 2016 à 9.208 € en 2017). Les Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale ont également connu une amélioration, bien que moins importante, de leur situation.

Enfin, le nombre d'avis d'admissibilité à la procédure en règlement collectif de dettes (RCD) a poursuivi sa diminution, pour passer de 95.569 en 2016 à 93.565 en 2017. Le nombre de nouvelles procédures a également diminué, pour passer d'une moyenne mensuelle de 1.279 procédures en 2016 à 1.204 en 2017.

Plusieurs évolutions positives sont donc observées en 2017. La conjoncture économique relativement favorable en Belgique, comme en témoignent les statistiques publiées par la BNB, permet d'expliquer en partie cette dynamique. Après une croissance du PIB de 1,5% en 2015 et 1,3% en 2016, l'économie belge a, en effet, crû de 1,6% en 2017. Les prévisionnistes de la BNB annoncent une croissance semblable en 2018 et 2019, ce qui devrait favoriser une diminution des situations d'endettement problématique. Le taux de chômage s'établissait à 7,5% fin 2017, alors qu'il était encore de 8,8% en 2015. Les prévisions de la BNB à propos du chômage sont également positives pour les années 2018 et 2019. Par ailleurs, l'indice de confiance des consommateurs, qui était au plus haut à la fin de l'année 2017, vient compléter le panorama optimiste de la situation économique belge.

Outre ces indicateurs, d'autres évolutions sont également remarquables en 2017, telles que le nombre de crédits hypothécaires octroyés qui, après une nette hausse des refinancements en 2015 et 2016, semble revenir à un niveau plus proche de sa moyenne historique. La croissance des prix immobiliers, et la manière dont les Belges y réagissent, méritent également d'être analysées.



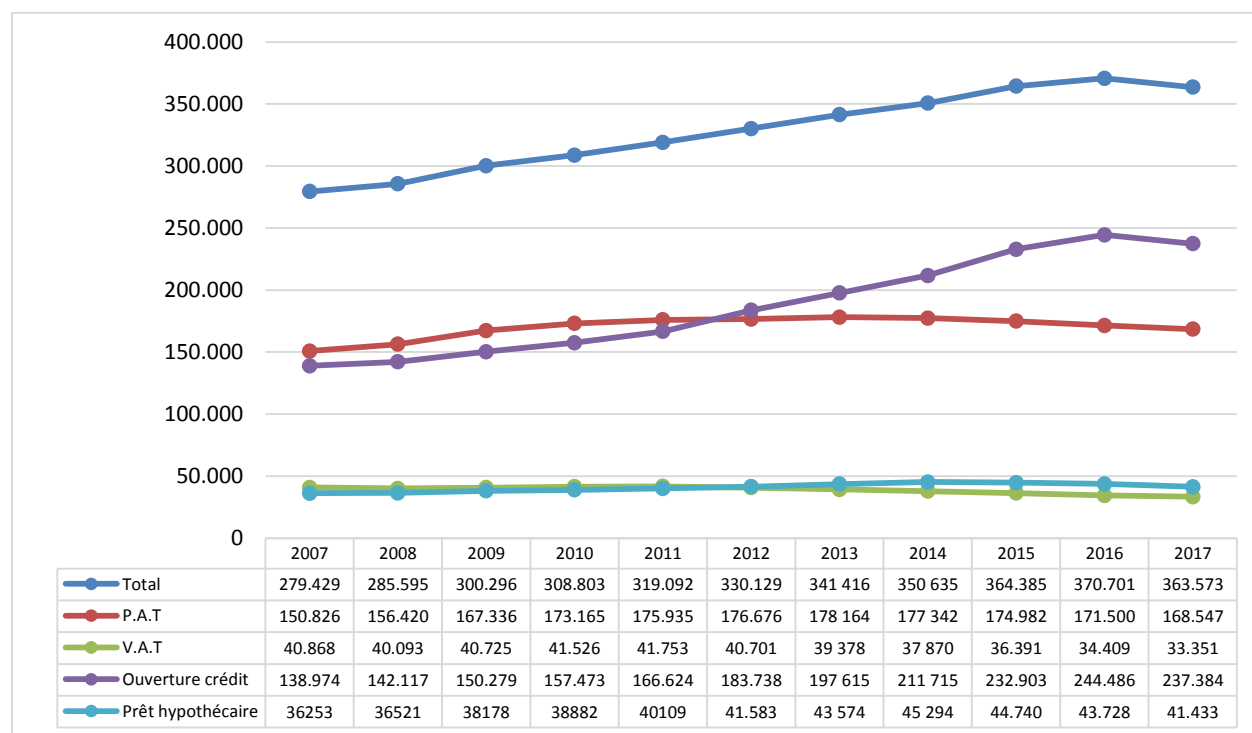
1. Evolution positive des situations d'endettement problématique en Belgique

1.1 Diminution du nombre d'emprunteurs défaillants

Le nombre d'emprunteurs défaillants est un premier indicateur permettant de juger la situation du surendettement en Belgique. Il s'agit en réalité du nombre de personnes étant enregistrées dans la Centrale pour au moins un crédit défaillant. Bien entendu, les situations peuvent être très différentes d'une personne à l'autre. Ainsi, une personne en défaut de paiement pour un seul contrat de crédit aura une probabilité moindre de se retrouver surendettée, par rapport à la personne en défaut pour plusieurs contrats de crédit. Rappelons en outre que certaines personnes en situation de surendettement n'ont aucun crédit en cours et ne sont donc pas reprises dans les données de la CCP. Ce premier indicateur permet donc d'avoir une idée générale de l'ampleur du phénomène de surendettement, sans toutefois se suffire à cet égard¹.

La **Figure 1** nous montre que le nombre total d'emprunteurs défaillants a connu une croissance constante depuis 2007, passant de 279.429 à 370.701 en 2016. L'année 2017 marque le premier recul de cet indicateur sur la période étudiée, le nombre d'emprunteurs défaillants ayant diminué de plus de 7.000 personnes par rapport à 2016.

Figure 1. Evolution du nombre d'emprunteurs défaillants enregistrés dans la CCP de 2007 à 2017, par type de contrat



Source : CCP

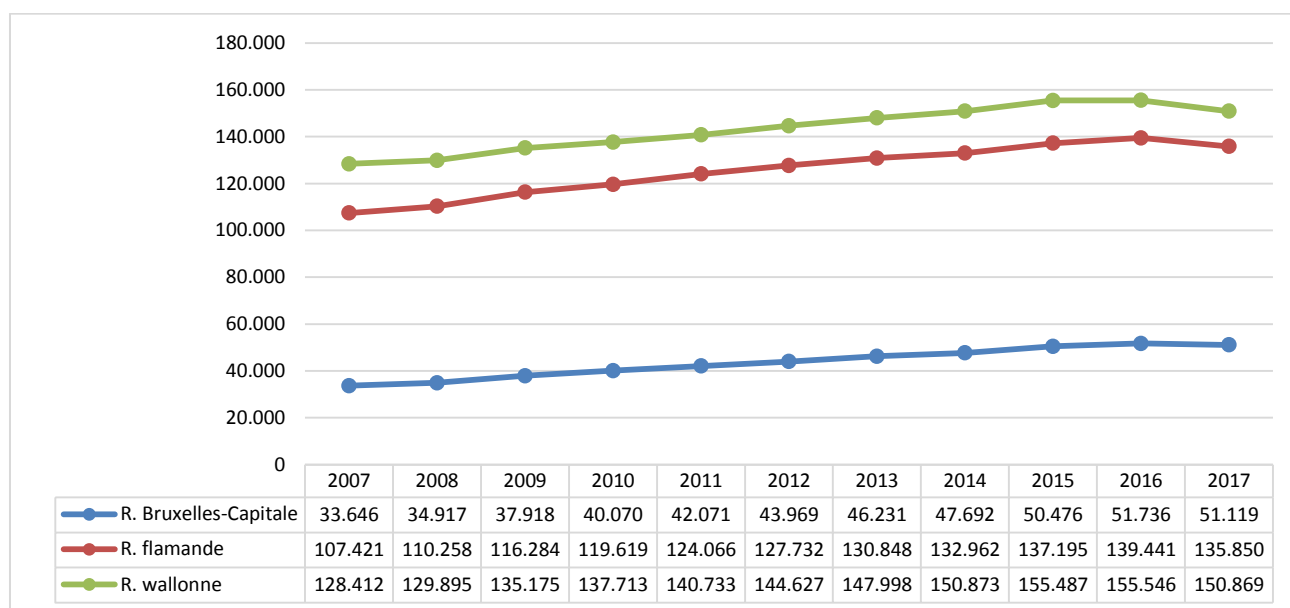
L'examen de l'évolution du nombre de défaillants en fonction du type de contrat montre qu'il a diminué pour chaque catégorie de crédit. Si cela était déjà le cas en 2015 et 2016 pour les prêts et

¹ Aussi judicieux soit-il, aucun indicateur pris isolément n'offre un dénombrement exact des ménages surendettés. Seules les directions prises par nos indicateurs (les évolutions temporelles ainsi que les comparaisons régionales) sont porteuses de sens et permettent d'évaluer des tendances en termes de surendettement.

ventes à tempérament (P.A.T et V.A.T) ainsi que pour les prêts hypothécaires, il est important d’attirer l’attention sur la baisse du nombre de défaillants pour les ouvertures de crédit qui, jusqu’ici, était en constante évolution. En tenant compte de la situation problématique que représentent les ouvertures de crédit parmi les cas de surendettement², il est encourageant de constater que le nombre de défaillants pour ce type de contrat diminue.

La **Figure 2** présente l’évolution du nombre de défaillants par région. On constate que le nombre d’emprunteurs en défaut a diminué dans chaque région : il s’agit d’une première sur la période étudiée.

Figure 2. Evolution du nombre d’emprunteurs défaillants enregistrés dans la CCP de 2007 à 2017, par région



Source : CCP

1.2 Diminution du pourcentage d’emprunteurs défaillants

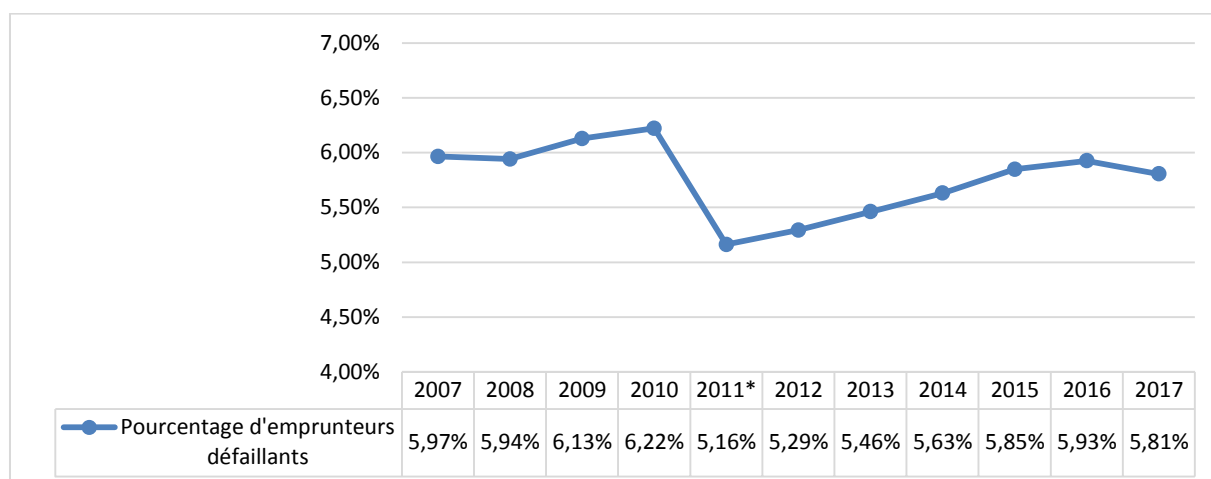
Si la baisse du nombre d’emprunteurs défaillants depuis plusieurs années est encourageante, la variabilité d’un tel indicateur reste tout de même fortement impactée par les fluctuations démographiques. Ainsi, il est pertinent d’enrichir notre analyse par une mesure relative des situations de défaillance chez les emprunteurs. A cet effet, le rapport entre le nombre d’emprunteurs défaillants et le nombre total des emprunteurs nous semble un bon indicateur.

Nous avons retenu deux dimensions pour approcher le pourcentage d’emprunteurs défaillants : en évolution à travers le temps et par province.

Tout d’abord, penchons-nous sur l’évolution du pourcentage d’emprunteurs défaillants à travers le temps, représenté dans la **Figure 3**.

² Une analyse de l’Observatoire avait montré que les emprunteurs des régions les plus défavorisées socioéconomiquement (taux de chômage élevé, faible revenu disponible) avaient tendance à plus fréquemment recourir aux ouvertures de crédit que ceux des régions les plus favorisées sur le plan socio-économique (Duvivier R., (2012). « Crédit et endettement problématique : quelles disparités géographiques ? »). Ainsi, une diminution du nombre de défaillants pour ce type de contrat pourrait indiquer une amélioration des situations d’endettement problématique pour les emprunteurs les plus vulnérables.

Figure 3. Evolution du pourcentage d'emprunteurs défaillants de 2007 à 2017

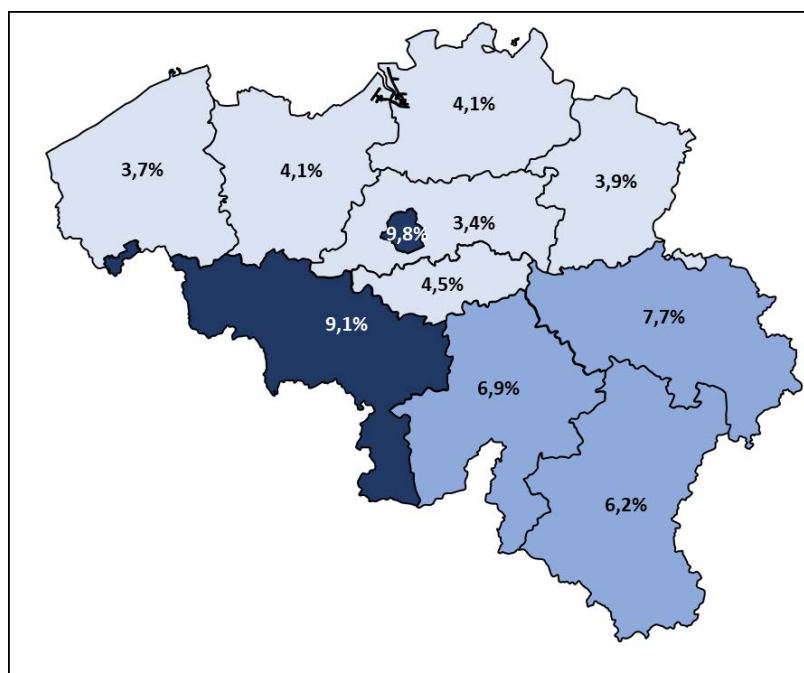


Source : CCP

On observe une évolution constante du pourcentage d'emprunteurs défaillants entre 2011³ et 2016, passant de 5,16% à 5,93%. Les évolutions de 2017 sont à cet égard assez encourageantes, le pourcentage d'emprunteurs défaillants ayant diminué pour la première fois depuis 2011. Cela vient confirmer le constat positif développé au point 1.1.

Malgré ces évolutions encourageantes, rappelons que les risques d'endettement problématique et de surendettement varient fortement en fonction de la situation géographique. La **Figure 4** met en lumière la situation des différentes provinces.

Figure 4. Pourcentage des emprunteurs défaillants par province - situation fin 2017, tous types de contrats confondus



Source : CCP

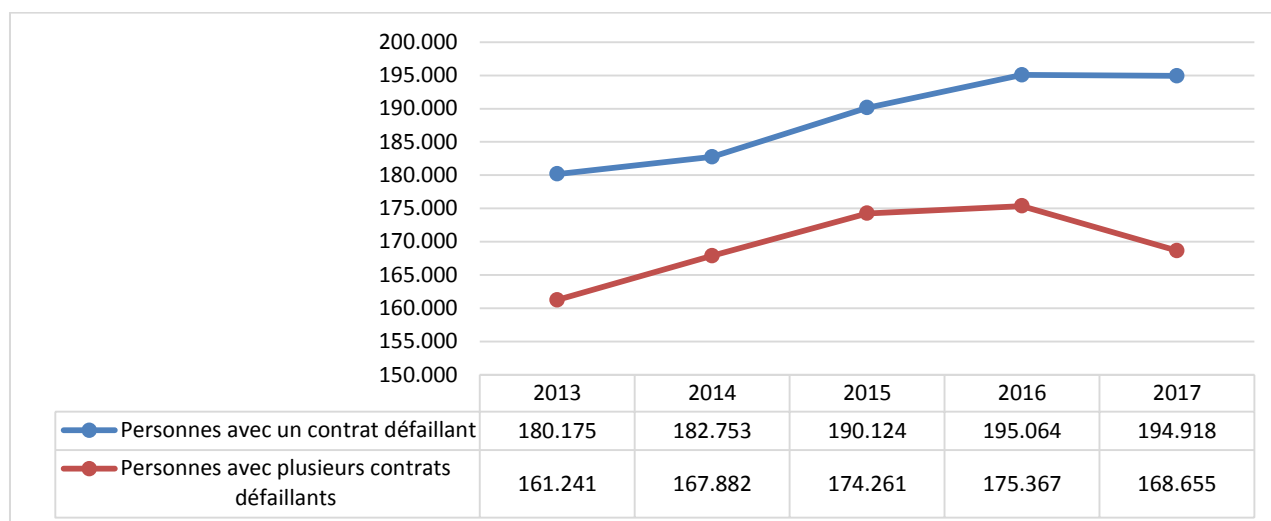
³ On rappelle que la diminution importante observée de fin 2010 à fin 2011 s'explique par l'augmentation du nombre d'emprunteurs enregistrés dans la Centrale suite à l'obligation d'enregistrer les ouvertures de crédit liées à des comptes à vue.

Lorsque près d'un emprunteur sur dix est en défaut de paiement pour un contrat de crédit en Région de Bruxelles-Capitale ou dans le Hainaut, cette proportion est près de 3 fois moins importante dans les provinces du Brabant flamand, du Limbourg et de Flandre Occidentale. Le risque de surendettement est donc très inégalement réparti sur le territoire.

1.3 Diminution du nombre d'emprunteurs multi-défaillants

L'évolution du nombre d'emprunteurs multi-défaillants est également favorable, comme le montre la **Figure 5**. En effet, il s'avère que le nombre d'emprunteurs en défaut de paiement pour plusieurs contrats de crédit a diminué plus rapidement que le nombre d'emprunteurs en défaut pour un seul contrat. Cette évolution est très positive, étant donné que les emprunteurs multi-défaillants sont les plus susceptibles de se retrouver en situation de surendettement.

Figure 5. Evolution du nombre d'emprunteurs multi-défaillants, de 2013 à 2017

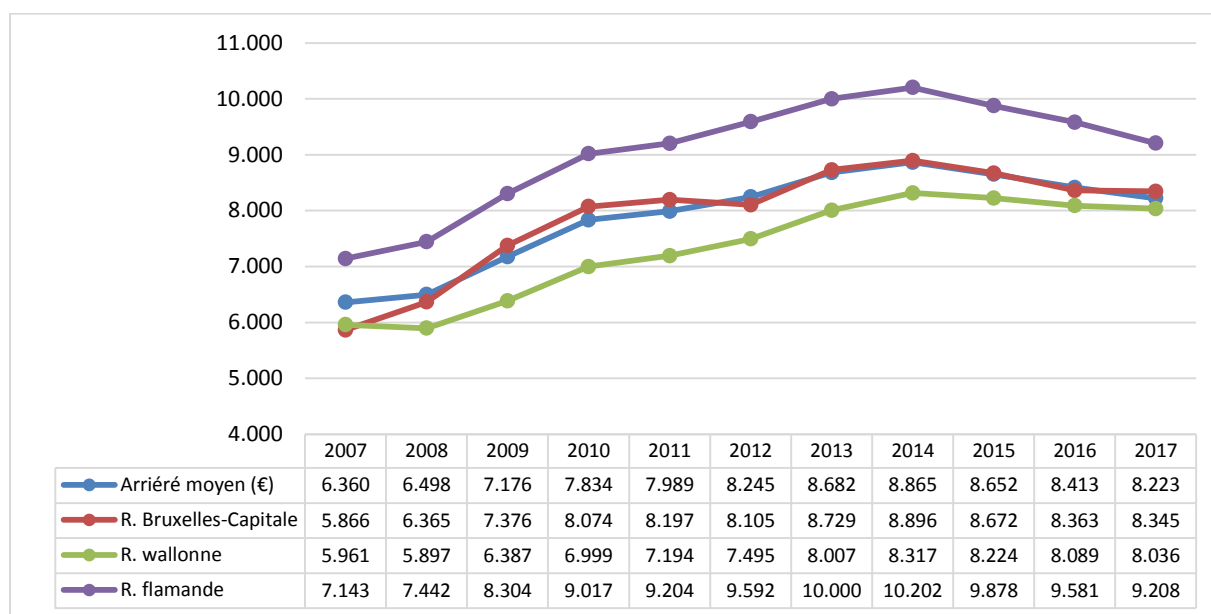


Source : CCP

1.4 Diminution de l'arriéré moyen par emprunteur défaillant

L'arriéré moyen correspond au total des sommes exigibles divisé par le nombre d'emprunteurs défaillants. On observe, sur la **Figure 6**, une diminution continue de l'arriéré moyen par emprunteur défaillant depuis 2014. L'année 2017 s'inscrit donc dans cette tendance à la baisse, témoignant à nouveau de l'évolution positive de la situation. Ainsi, l'arriéré moyen est passé de 8.865 euros en 2014 à 8.223 euros en 2017, niveau légèrement inférieur à celui observé en 2012. L'arriéré moyen a diminué dans toutes les régions.

Figure 6. Evolution de l'arriéré moyen par emprunteur défaillant, de 2007 à 2017, par région

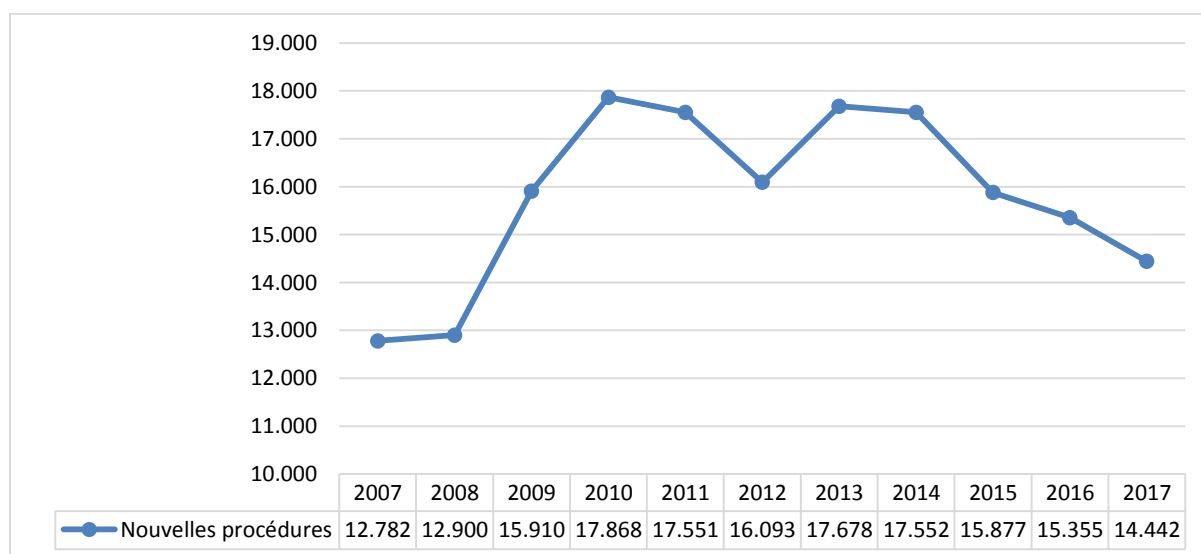


Source : CCP

1.5 Diminution du nombre de nouvelles procédures en RCD

La **Figure 7** nous montre l'évolution du nombre de nouvelles procédures en RCD depuis 2007, qui ont eu tendance à augmenter. Le nombre est en effet passé de 12.900 nouvelles procédures en 2008 à 17.868 en 2010. Depuis 2014, la tendance semble néanmoins s'être inversée, et l'on peut constater une diminution constante du nombre de nouvelles procédures, y compris pour 2017, avec 14.442 nouvelles procédures.

Figure 7. Evolution du nombre de nouvelles procédures en RCD par an, de 2007 à 2017



Source : CCP

Lors de l'analyse des données de la CCP de 2015, l'Observatoire s'interrogeait sur la forte baisse observée du nombre de nouvelles procédures. Un durcissement dans l'application des règles d'admissibilité avait été retenu comme hypothèse pour expliquer, au moins partiellement, cette diminution⁴. Malheureusement, et malgré de nouvelles diminutions en 2016 et 2017, les données ne permettent pas d'infirmer ou de confirmer cette hypothèse. Il est donc difficile actuellement de déterminer avec précision la raison principale de la diminution du nombre de nouvelles procédures en RCD.

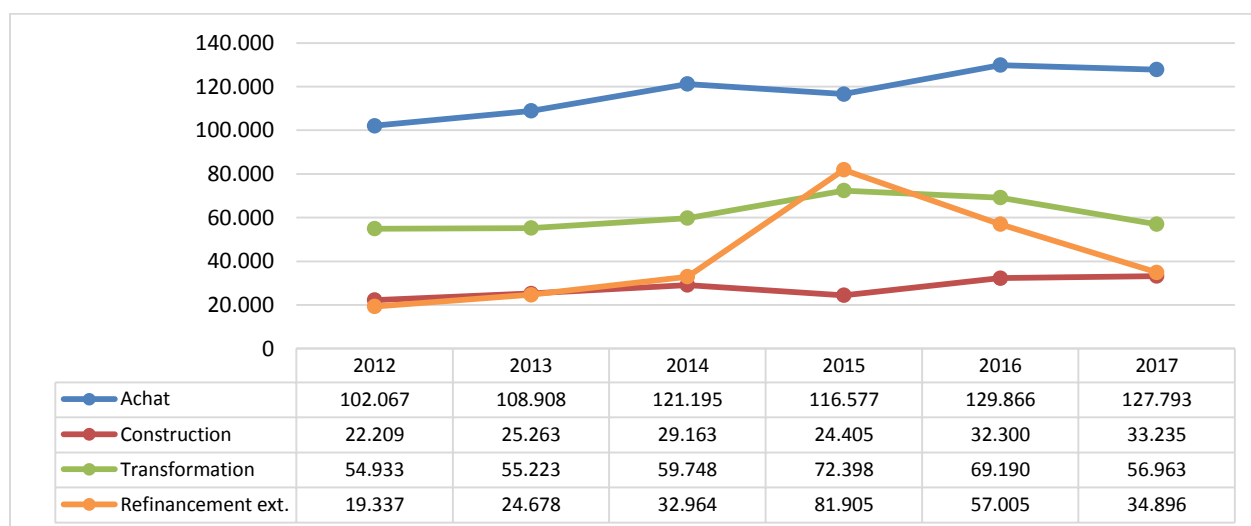
2 Evolutions particulières du crédit en 2017 : prêt hypothécaire et apport personnel moyen

Certaines évolutions liées au crédit, non reprises dans les données de la CCP, méritent également d'être brièvement mentionnées.

2.1 Crédit hypothécaire : fin de la vague de refinancement

La **Figure 8** nous montre l'évolution du nombre de contrats de crédit hypothécaire accordés par les prêteurs membres de l'Union Professionnelle du Crédit (UPC) chaque année selon la finalité. Si l'octroi de crédit à des fins d'achat et de construction a connu une légère croissance sur la période, les octrois de crédit de transformation d'un bien immobilier sont restés assez stables. Les contrats de refinancement externe affichent l'évolution la plus volatile. En effet, on a pu observer une augmentation très importante du nombre de refinancements octroyés en 2015. Bien que légèrement inférieur, le niveau est resté assez élevé en 2016. Cette évolution est principalement due à la baisse importante des taux d'intérêt ces dernières années, ce qui a poussé les consommateurs à renégocier leur prêt hypothécaire.

Figure 8. Evolution du nombre de nouveaux contrats hypothécaires des prêteurs membres de l'UPC, selon la finalité, de 2012 à 2017



Source : UPC (valeurs 2017 estimées sur base des trois premiers trimestres de l'année)

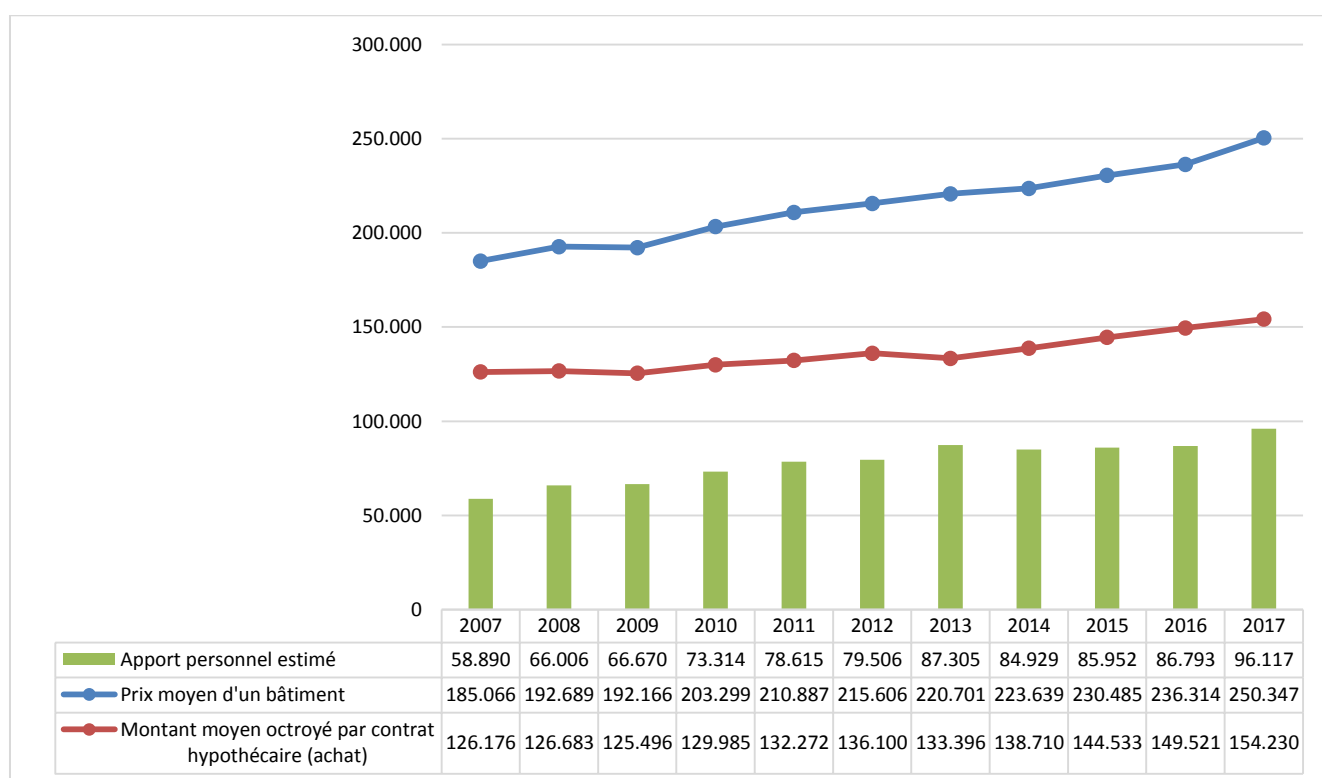
L'année 2017 marque, pour les refinancements externes, un retour à des niveaux plus proches de la moyenne historique, ce qui explique en grande partie la baisse importante du nombre de nouveaux prêts hypothécaires en 2017, que ce soit dans les données de l'UPC ou dans celles de la Centrale.

⁴ Duvivier, R., (2015). « Evolution des données 2015 de la Centrale des Crédits : Une envolée des octrois de crédit hypothécaire et un timide renversement de tendance en termes de surendettement ». Disponible sur le site de l'Observatoire, dans la rubrique « Analyses et études ».

2.2 Apport personnel : les ménages semblent pouvoir apporter des garanties supplémentaires

La **Figure 9** nous permet de mieux comprendre la façon dont les ménages font face, en Belgique, à la croissance continue des prix immobiliers. La courbe bleue représente le prix moyen d'une habitation⁵, sur la base des données du SPF Economie. La courbe rouge montre le montant moyen accordé dans le cadre d'un contrat de crédit hypothécaire dont le but est l'achat d'un bien immobilier. Logiquement, la différence entre les deux courbes nous permet d'obtenir une estimation de l'apport personnel moyen qu'un ménage doit être capable de fournir afin d'acquérir un bien immobilier.

Figure 9. Evolution du prix moyen d'une habitation, du montant moyen accordé dans un contrat de crédit hypothécaire avec un but d'achat, et apport personnel estimé, de 2007 à 2017



Sources : SPF Economie – UPC (pour les deux sources, valeurs au troisième trimestre 2017)

Comme nous pouvons le constater sur la **Figure 9**, les prix immobiliers semblent croître plus vite que le montant moyen accordé dans les contrats de crédit hypothécaire. Cela signifie que l'apport personnel a augmenté. Ce dernier semblait avoir atteint un pic en 2013, avec 87.305 € en moyenne, mais, au vu des données les plus récentes, il paraît avoir à nouveau augmenté significativement en 2017, pour atteindre un nouveau maximum à 96.117 €.

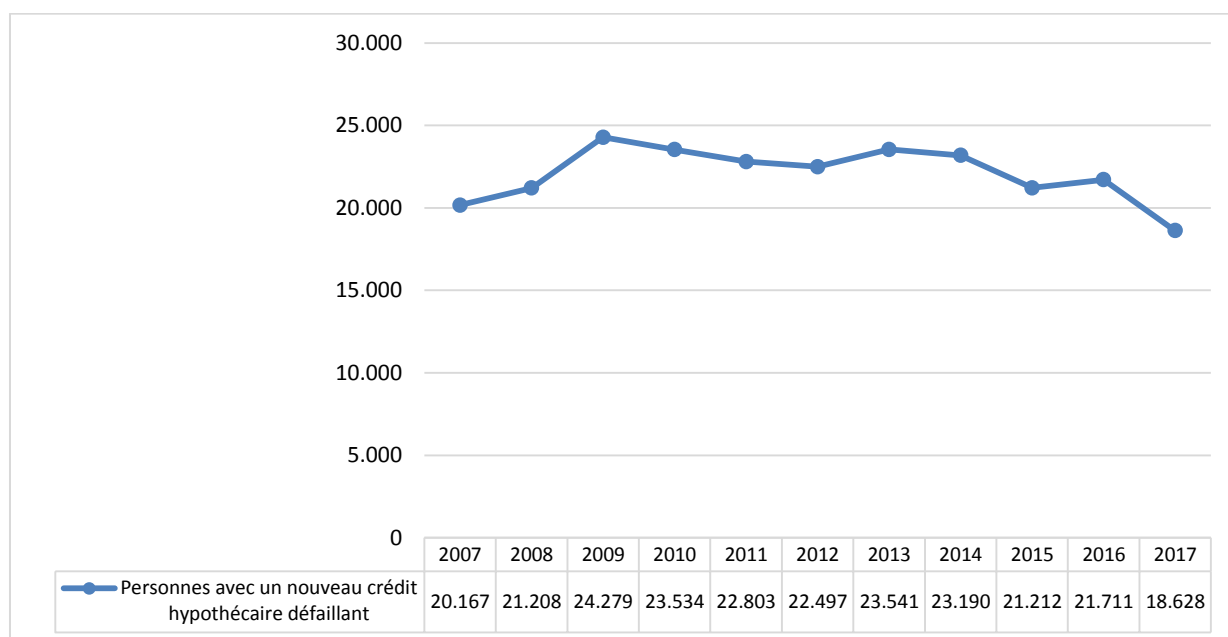
Cette dynamique pousse à s'interroger sur l'accessibilité à la propriété immobilière pour certaines catégories socio-économiques. En effet, l'apport personnel requis semblant de plus en plus important, il pourrait constituer à terme un frein à la propriété pour les personnes disposant de peu de moyens

⁵ Ce prix est une moyenne pondérée en fonction du nombre de transactions pour chaque type de bien (appartement, maison d'habitation, villa) ayant eu lieu dans l'année.

financiers. S'il s'avère que ces ménages peuvent toutefois avoir accès aisément à un crédit hypothécaire, on peut craindre qu'ils ne s'endettent excessivement.

Les données de la Centrale nous permettent de tester cette dernière hypothèse. Comme le montre la **Figure 10**, le nombre de personnes avec un nouveau crédit hypothécaire défaillant est resté, entre 2007 et 2017, assez stable. Ainsi, l'augmentation constante du montant moyen accordé dans le cadre d'un crédit hypothécaire depuis 2007, ne semble pas conduire à une augmentation des défaillances pour ce type de crédit.

Figure 10. Evolution du nombre de personnes avec un nouveau crédit hypothécaire défaillant, 2007-2017

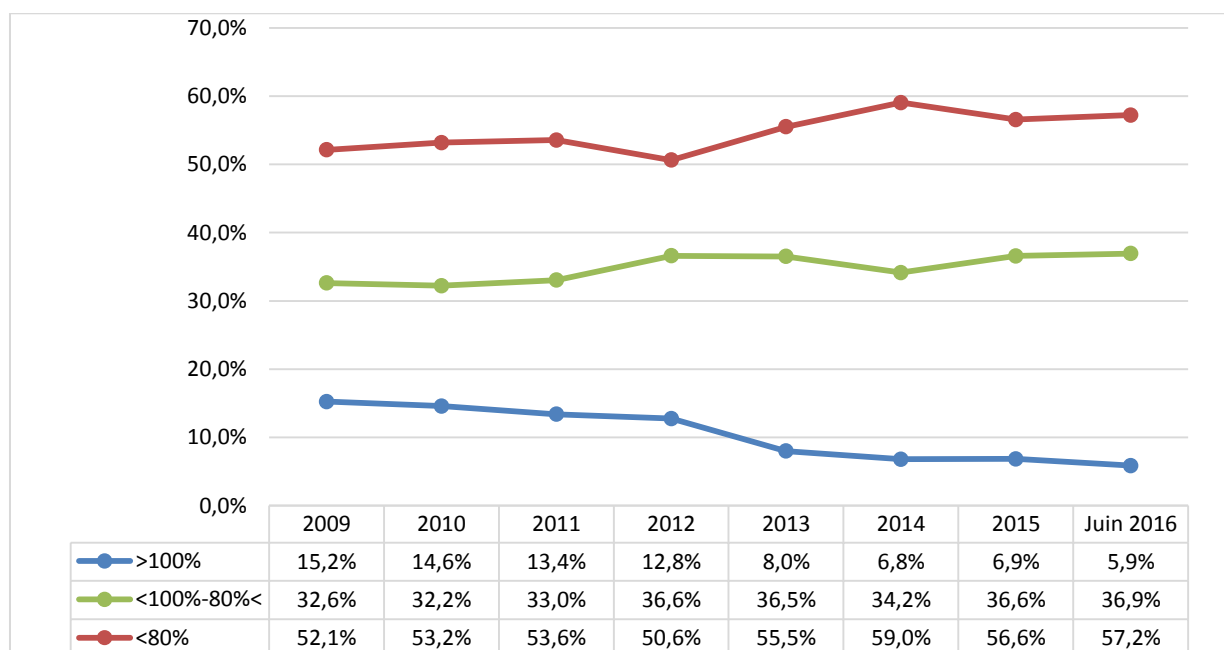


Source : CCP

Avant d'aborder la question de l'accès à la propriété, rappelons que, dans un contexte de croissance constante des prix immobiliers, l'augmentation de l'apport personnel est nécessaire pour assurer la stabilité du secteur financier. Ainsi, comme le montre la **Figure 11**, la croissance de l'apport personnel s'est en partie traduite par une diminution des octrois de certains prêts hypothécaires parmi les plus risqués. Il s'agit ici des prêts dont le ratio *Loan-to-value*⁶ (LTV) est supérieur à 100%, autrement dit des contrats hypothécaires conclus pour un montant égal ou supérieur au prix du bien immobilier acheté.

⁶ Le ratio *Loan-to-value* mesure le rapport entre le montant emprunté grâce au contrat de crédit hypothécaire et le prix d'achat du bien immobilier.

Figure 11. Evolution de la répartition des nouveaux prêts hypothécaires en fonction de leur LTV, 2009-Juin 2016



Source : Banque nationale de Belgique

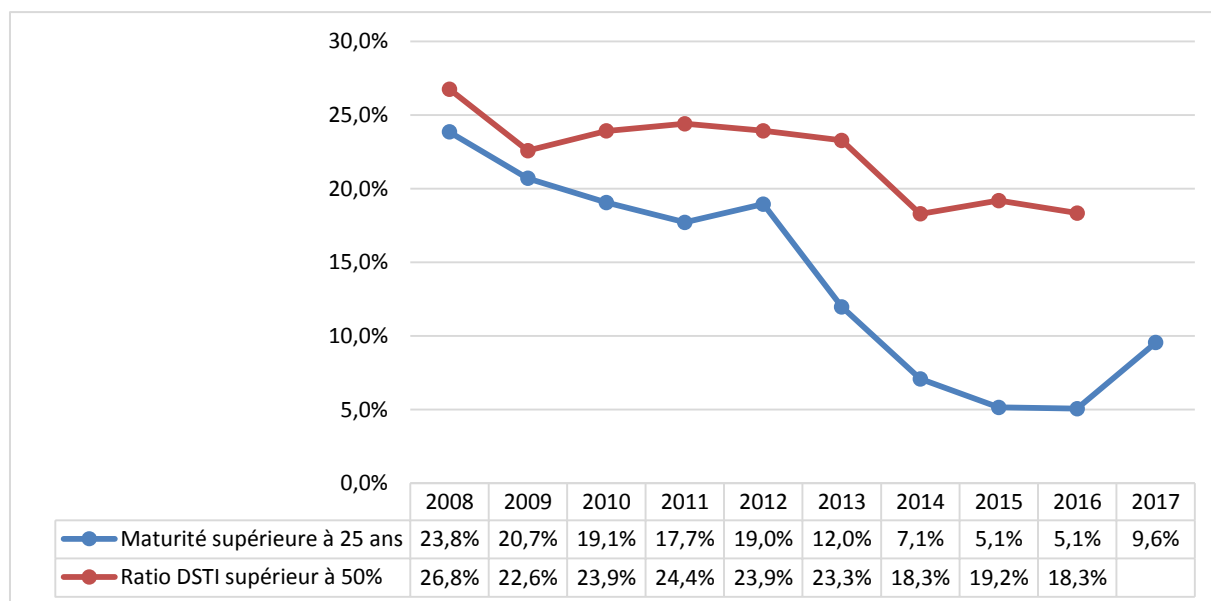
D'après les données disponibles, la proportion des nouveaux contrats de crédit hypothécaire présentant un LTV supérieur à 100%, et considérés comme très risqués, a diminué entre 2009 et 2016. Les proportions respectives de prêt avec un LTV inférieur à 80% (peu risqué) et compris entre 80 et 100% (relativement risqué) ont toutes les deux augmenté. Depuis 2014, la proportion de prêts relativement risqués a été poussée à la hausse par le faible niveau des taux d'intérêt⁷.

Plus le montant apporté par le consommateur sera important, moins le montant emprunté le sera. Pour l'emprunteur, cela se traduit par une durée et/ou une charge de remboursement inférieure. La Banque nationale considère que les prêts les plus à risque sont ceux présentant une maturité (durée) de plus de 25 ans, ou un ratio *Debt-Service-To-Income*⁸ (DSTI) supérieur à 50%, autrement dit les prêts hypothécaires dont la charge de remboursement est supérieure à 50% des revenus mensuels bruts du ménage. Comme on peut le voir sur la **Figure 12**, la proportion des nouveaux emprunts hypothécaires avec une maturité supérieure à 25 ans a fortement diminué entre 2008 et 2016, avant de connaître une hausse importante en 2017 (notons que la forte diminution observée ces dernières années est fortement influencée par l'accroissement du nombre de refinancements). La proportion de prêt présentant un ratio DSTI supérieur à 50% a également connu une diminution entre 2008 et juin 2016.

⁷ NBB (2017) Financial Stability Report 2017.

⁸ Le ratio *Debt-Service-To-Income* mesure le rapport entre la charge de remboursement mensuelle du prêt hypothécaire et les revenus mensuels bruts.

Figure 12. Evolutions des proportions de nouveaux prêts risqués, exprimés par la proportion de nouveaux prêts avec une maturité supérieure à 25 ans ou présentant un DSTI supérieur à 50%, 2008-2017



Source : Banque nationale de Belgique

Nous l'avons dit, dans un contexte de croissance continue des prix immobiliers moyens, l'augmentation de l'apport personnel est indispensable à la stabilité du secteur financier belge. Dès lors, il convient, pour terminer cette analyse, de s'interroger sur les différents scénarios possibles. Deux cas de figure peuvent être envisagés pour le futur. Dans le premier cas de figure, les ménages, en réaction à la croissance des prix immobiliers, se montreront toujours capables d'augmenter leur apport personnel. La croissance des emprunts hypothécaires risqués (ratio LTV, DSTI ou maturité élevée), devrait alors être limitée.

Dans le deuxième cas de figure, une part importante de ménages ne sera plus capable de continuer à augmenter leur apport personnel. Ce scénario se traduirait soit par une augmentation du nombre d'emprunts risqués, signifiant une instabilité accrue du secteur financier, soit par un accès plus difficile à la propriété, ce qui ne serait pas sans impact sur le marché immobilier.

Enfin, quel que soit le cas de figure, la hausse continue des prix immobiliers comporte certains risques. D'une part, cette hausse constante amène un risque de surévaluation qui, en cas de retournement du marché, induirait une réduction brutale de la valeur des biens donnés en garantie des emprunts hypothécaires. En cas de défaut, la baisse de valeur de ces biens viendrait accroître les pertes subies par les banques, ce qui pourrait menacer la stabilité financière. D'autre part, les catégories socio-économiques les plus défavorisées sont négativement impactées par la hausse continue des prix immobiliers, qui risque notamment d'accroître les inégalités d'accès au logement⁹. Il sera, dès lors, important de suivre ces évolutions dans le futur.

⁹ Le Goix, R., Boulay, G., Callen, D., Derambure-Dutel, F., Reys, A., & al. (2016). Marchés immobiliers et zones critiques : une analyse du changement social en relation avec la dynamique des valeurs immobilières. CIST2016 - En quête de territoire(s) ?, Grenoble, France. Proceedings du 3e colloque international du CIST, pp.268-276.