

TENDANCES 2017

Crédit hypothécaire : le Belge emprunte à l'âge de **38 ans**

Le salon Batibouw ouvre ses portes ce jeudi. Si les maisons sont de plus en plus chères, le Belge investit toujours. Chez BNP Paribas Fortis, 1 emprunteur sur 4 a moins de 30 ans et 1 sur 10... a plus de 55 ans.

Le marché hypothécaire belge continue à bien se porter. « Avec un montant total de plus de 31 milliards de prêts immobiliers, hors refinancements, le marché hypothécaire belge a battu son record pour la quatrième année consécutive en 2017 », nous dit Valéry Halloy, pour Fortis. Chiffres confirmés par l'Union Professionnelle du crédit : « Presque 243.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus en 2017. Jamais encore auparavant un tel montant de crédits hypothécaires n'avait été octroyé ».

Une précision, cependant : « Il se pourrait, si l'on se base sur les 6 derniers mois, qu'un revirement ait eu lieu de déceler ». La banque Fortis vient de réaliser son bilan annuel sur l'état de la brique. Les tendances ? Si on fait une moyenne, le Belge va contracter un crédit hypothécaire à 38 ans et deux mois. « C'est stable, c'était à 38 ans en 2016 », nous précise-t-on. « Il rembourse 845 euros par mois durant 224 mois, 88 % empruntent pour une maison, 12 % pour un appartement ».

Qui sont les acheteurs, les investisseurs ? « Nous les avons répartis en 3 catégories », poursuit M. Halloy, (voir les tableaux, NdR). « 1 crédit sur 4, c'est pour les moins de 30 ans.

Chez nous, le nombre de crédits accordés à cette catégorie a connu une croissance de 25 % ». Dans cette tranche d'âge, 64 % des acquéreurs se tournent vers le marché ancien, 18 % optent pour une construction neuve (c'est 7 % de plus qu'en 2016).

Les plus de 55 ans sont toujours de « très bons clients ». En 2017, les crédits accordés aux plus de 55 ans ont bondi de 7%. Pourquoi un crédit à cet âge ? On note 3 raisons : ils veulent investir, ils achètent un second bien, un appartement plus petit pour leurs vieux jours et le louent ou ils achètent une seconde résidence ».

Dernière catégorie enfin, les célibataires et les familles monoparentales : « Nous avons octroyé 31 % de crédits hypothécaires à des clients disposant d'un seul revenu ».

ON ACHÈTE. ON TRANSFORME

L'Union Professionnelle du Crédit a, elle, récemment publié la répartition des crédits. Ainsi le nombre de crédits contractés pour l'achat d'un logement était, en 2017, globalement au même niveau qu'en 2016 (+17). Le nombre de crédits de construction (+594) a quant à lui été supérieur de presque 2 %, après la forte augmentation de 32 % notée en 2016. Le nombre de crédits pour l'achat avec transformation (+523) a également connu une augmentation d'environ 6 %. Le Belge achète, rénove et bricole. « De bon augure pour le salon Batibouw ».

M. SP.



REMBOURSEMENTS

Si j'emprunte 250.000 euros pour acheter une maison, je rembourse

En 15 ans : 1.711 € par mois (3,26 % de taux annuel effectif global)
 En 20 ans : 1.406 € (3,48 % TAEG)
 En 25 ans : 1.225 € (3,58 % TAEG)
 En 30 ans ?

Pas de possibilité de simulation immédiate. Ce prêt à 30 ans devra être discuté à l'agence selon vos revenus, vos projets, votre âge...

Construction, achat, rénovation...
 Il rembourse en moyenne 845 € par mois durant 224 mois

Les maisons sont chères

De plus en plus de crédits remboursés en 25 ans et plus

Dans son étude, Fortis, se basant sur le baromètre des notaires, a évalué le prix moyen d'une maison. 240.451 € en 2017 (c'était 234.541 € en 2016). Un appartement ? 215.440 € en 2017, pour 210.084 € en 2016. Toujours plus cher, mais le Belge achète. Mais la Centrale des Crédits aux Particuliers, dans son étude note que le Belge met de plus en plus de temps à rembourser. « Parce que les taux restent bas et que le Belge est confiant », entend-on.

Oui, on emprunte de plus en plus entre 25 et 30 ans. En 2016, 24.421 personnes ont acheté avec un prêt dépassant les 25 ans, en 2017, ils étaient 35.073 ! Certains (et là aussi le chiffre évolue à la hausse), empruntent sur plus de 30 ans. « En outre, on constate que les prix de l'immobilier semblent croître plus vite que le montant moyen accordé dans les contrats de crédit hypothécaire », nous dit l'économiste Auguste Debrosse. « Cela signifie que l'apport personnel a augmenté. Il était de

86.793 en 2016, il est de 96.117 en 2017. Cette dynamique pousse à s'interroger sur l'accessibilité à la propriété immobilière pour certaines catégories socio-économiques ».

MAIS ON PAYE

Difficile d'acheter, difficile de rembourser ? Selon diverses études, c'est le crédit que le Belge rembourse en priorité. En 2017, on comptait 363.573 emprunteurs défaillants (sous crédits confondus) mais parmi ceux-ci, cela ne représentait « que » 41.433 personnes en retard de paiement pour un prêt hypothécaire. Tant chez Fortis que chez Febelfin, on confirme : « Le dernier rapport statistique 2017 de la Banque Nationale sur les crédits aux particuliers, indique une baisse du nombre de défaillances, puisqu'on est à 1 % en 2017. Ce qui confirme, selon nous, que l'octroi de crédits hypothécaires se fait sur des bases solides et saines », conclut Rodolphe de Pierpont.

M. SP.

