

AVANT DE LIRE

Quatre idées pour comprendre

• Dominique VELLANDE

Second volet de notre enquête consacrée à ce qui nous pousse tellement à vouloir acheter notre maison. Avec une face sombre: l'endettement des ménages de même que les contentieux.

- 1. Le taux de dossiers en contentieux n'évolue pas vraiment. Il est d'environ d'1,54 %. Cela représente un peu plus de 44 000 Belges qui sont en retard de paiement.
2. La dette des ménages en difficulté a, elle, considérablement augmenté. Entre 2007 et 2015, le montant de l'encours a augmenté de 35 %.
3. L'endettement connexe au crédit hypothécaire a augmenté en proportions considérables. L'hypothèse la plus plausible: c'est que les gens puisent dans toutes les autres formes de crédit avant de renoncer à rembourser leur crédit hypothécaire.
4. Le nombre de crédits sociaux a chuté depuis 2009. La Société wallonne du crédit social l'explique par le fait que les conditions d'accès à ces crédits sont devenues plus strictes: désormais, seules les personnes qui ont été refusées par les banques peuvent en bénéficier. ■ D.V.

COMMENTAIRE par Dominique VELLANDE La sobriété, c'est tendance

Comment expliquer que le taux de propriétaires reste stable malgré la difficulté d'accéder? La réponse se ramasse dans la célèbre formule anglaise: «Small is beautiful». Les jeunes ménages ne savent plus s'offrir la villa qu'ils ne tiennent pas dans leur poche. Ils se contentent de rénover leur petite maison qu'ils ont achetée il y a des années. Mais ce qui est fabuleux, c'est que ce qui pourrait apparaître comme une contrainte (la difficulté grandissante d'acheter) devient une «tendance». Une forme de modernité ou de rationalisation a posteriori. L'évolution du prix des terrains est devenue complètement folle? Eh bien la rénovation devient une valeur forte. Il suffit de voir les parkings, le samedi matin, des magasins de bricolage pour s'en rendre compte.

propriétaire est immanquablement une bonne affaire se pérennise: l'ensemble des convictions s'adapte aux contraintes et la valeur reste intacte. Ce qui se cache derrière des façades de plus en plus rafistolées, on préfère ne guère en parler. On pourra même s'étonner du fait que plus de 44 000 Belges sont en contentieux avec leur crédit hypothécaire. Alors que les observateurs les plus éclairés sentent que quelque chose est en train de bouger, comment expliquer que l'on dispose de si peu de données sur le confort financier «réel» des jeunes ménages ayant acheté leur maison? Des ménages ou des personnes seules qui sont certes propriétaires mais qui flirtent avec la précarité tous les jours. Comment le comprendre autrement que par la volonté que personne ne veut le savoir?

Les refinancements ont explosé

La baisse des taux hypothécaires a conduit de nombreux Belges à renégocier leur crédit. Ce qui, finalement, a donné lieu à une véritable explosion de nouveaux crédits hypothécaires. «Les banques disent que la vague est passée mais je pense qu'il y a encore pas mal de propriétaires qui auraient intérêt à renégocier», explique Romain Duvivier. «Au départ d'une différence d'un pour cent, cela peut devenir intéressant.»

On notera aussi que 2015 s'est caractérisé par un grand nombre de prêts à tempérament souscrits pour financer des travaux de rénovation. L'explication est simple: le taux de TVA réduit à 6 % n'est valable que le 1er janvier de cette année que pour les maisons de plus de dix ans et non cinq ans comme cela se pratiquait antérieurement. Il y a donc eu un effet d'aubaine. ■ D.V.



Cette maison qui dévore vos revenus

LES FAUSSES BONNES RAISONS D'ACHETER SA MAISON

CETTE MAISON QUI DÉVORE TOUJOURS PLUS VOS REVENUS

VIE DE FAMILLE: LES NOUVEAUX PIÈGES DE LA PROPRIÉTÉ

ACHETER, UN PARCOURS DE PLUS EN PLUS BROUILLÉ

ET SI LES LOCATAIRES ÉTAIENT MIEUX LOGÉS ?

L'ANALYSE

Le taux de crédits hypothécaires défaillants reste stable: 1,54 % des propriétaires sont «fichés» à la Centrale des crédits. Mais attention aux conclusions trop rapides: la dette des personnes en difficulté est croissante et on assiste aussi à un endettement «dérivé». Explications.

• Dominique VELLANDE

Démarrons donc par ce qui pourrait passer pour une bonne nouvelle: ceux qui ne parviennent plus à rembourser leur maison ne sont pas de plus en plus nombreux. En 2015, 44 700 Belges étaient recensés pour un crédit hypothécaire défaillant. Ce qui ne signifie d'ailleurs pas que ces difficultés aboutissent toutes à la vente forcée du bien: il y a des situations conjoncturelles qui trouvent des solutions.



Parce qu'il leur est difficile de s'acheter une maison construite à neuf, beaucoup de jeunes ménages se tournent vers des maisons à rénover.

«Mais nous disposons de peu de statistiques sur la trajectoire des personnes en difficulté», explique Romain Duvivier, économiste à l'Observatoire du crédit et de l'endettement. Des informations notamment sur les propriétaires qui ne sont pas fichés à la Centrale du crédit mais qui ont le couteau sur la gorge. «Je suis certain que c'est plus dur pour un tas de ménages mais ils s'accrochent et font d'énormes sacrifices»

Une dette qui a doublé

«Ce qui est acquis, c'est que l'encours, soit ce qui reste à rembourser comme capital a augmenté beaucoup plus vite que les revenus», explique cet économiste. Entre 2007 et 2015, le montant représenté par le contentieux a augmenté de 35 %. En chiffres absolus, le ménage en incapacité de rembourser avait une dette moyenne de 14 850 euros. En 2015, cette dette est passée à 29 048 euros. L'arrière à donc doublé depuis 2007. Une situation moins confortable mais qui s'explique par la baisse des taux d'intérêt. Et l'augmentation des fonds propres que ces ménages ont libérés lors de l'achat ne neutralise pas cet effet. «Cela crée donc un système en tension croissante: les primo-accédants mettent leurs économies dans l'achat, sont donc au ras des pâquerettes et la part de leur revenu consacrée au remboursement augmente», poursuit Romain Duvivier. «Évidemment, ce n'est

pas cette image qui est véhiculée dans l'imaginaire collectif. A priori, on considère toujours que le jeune propriétaire est avant tout quelqu'un d'heureux vu qu'il s'achète sa maison»

Le dernier qu'on ne rembourse pas

À l'Observatoire du crédit et de l'endettement, on a aussi diagnostiqué un endettement «dérivé» du crédit hypothécaire. «Vu les moyens dont dispose le créancier hypothécaire, la banque donc, c'est le dernier crédit que l'on ne rembourse pas», analyse Didier Noël, conseiller juridique. «On va d'abord aller jusqu'à épuiser tous les autres crédits disponibles avant d'accuser les premiers retards pour rembourser sa maison. Et alors, c'est le plongeon total car la situation est inextricable. Ce phénomène se confirme par l'augmentation des emprunteurs défaillants dans les ouvertures de crédit: alors que les prêts hypothécaires ont augmenté de 23 % entre 2007 et 2015, celui des ouvertures de crédit a fait un bond de 67,5 % durant la même période. Mais ce plongeon traduit-il de véritables erreurs de gestion de la part des emprunteurs? «Cela peut arriver mais ce n'est

pas uniquement cette cause. Je pense aussi qu'en amont, le crédit n'est parfois pas octroyé avec suffisamment d'anticipation. Cela se constate en aval du prêt hypothécaire lorsqu'il faut acheter une voiture ou financer des travaux. Ces coûts n'avaient pas été suffisamment pris en compte», explique Didier Noël.

«Je n'ai pas envie de choquer les banques mais franchement, en une heure voire deux heures, on peut correctement analyser le budget d'un ménage. Les banques se disent de bon conseil mais il y a certaines choses qu'elles ne détectent pas faute d'avoir pris le temps».

On épuise tous les autres crédits disponibles avant d'arrêter de rembourser sa maison.

Un chiffre résume la situation: de nombreux crédits ne respectent plus la règle du plafond des 30 % des revenus. Aujourd'hui, ce plafond se substitue dans beaucoup de cas à un seuil minimal de revenu hors remboursement: 1 250 euros. Ce n'est pas bien lourd. ■

Crédits hypothécaires: pour faire quoi

Table with 6 columns: Achat, Construction, Transformation, Achat + transformation, Autre but Immobilier, Refinancements. Rows for 2008, 2014, and Croissance 2008-2014.

* Cette évolution est essentiellement liée aux refinancements inspirés par la baisse des taux d'intérêt.

L'AVIS DES EXPERTS

INTERVIEW

• Didier NOËL



Conseiller juridique à l'Observatoire du crédit et de l'endettement.

«Ce n'est pas qu'une affaire de pauvres»

dramatiques dans toutes les classes sociales. Même si ce phénomène est marginal, j'ai déjà dû traiter d'un dossier avec une personne ayant un salaire de 14 000 euros par mois. Plus que le salaire d'un ministre!

la part des revenus augmentée pour le financement d'une maison. Est-ce inquiétant? Pour celui qui sait y arriver, non. La règle des 30 % est de plus en plus souvent dépassée et dans l'absolu, si la capacité à rembourser est là... Mais cela signifie que de plus en plus de ménages n'ont plus aucune marge. Ils sont vraiment au plancher pour le reste de leurs dépenses.

C'est un peu reporter le problème, non?

Cela permet d'abord aux gens de conserver leur maison, il faut le rappeler. Mais de fait, ce sont des situations rarement confortables. Mais pour les banques, l'opération peut se révéler intéressante: l'opération est captive puisque celle-ci consolide reprend des crédits qui sont dans d'autres organismes bancaires. ■ D.V.

INTERVIEW

• Nathalie OMBELLETS



Directrice de la Société wallonne du crédit social.

«Nous aidons ceux qui ont été refusés par les banques»

En 2009, il y a eu des effets d'aubaine via des politiques d'aides publiques: des gens ont préféré venir chez nous alors qu'ils auraient pu obtenir un prêt dans une banque. La situation de 2015 est donc préférable: nous offrons une voie alternative aux personnes qui n'ont pas accès aux prêts bancaires (manque de fonds propres ou faiblesse de leurs revenus).

Si les taux sont bas pour tout le monde, quelle est votre valeur ajoutée? Un accompagnement technique souvent des maisons à rénover. Nous leur offrons des conseils pour qu'elles mettent les bonnes priorités. Il y a aussi un accompa-

gnement social et financier. Et quand les gens ne savent plus payer? Sur l'ensemble de nos crédits, nous avons 2,4 % de crédits en contentieux. Et cela porte sur 0,5 % de l'encours total. C'est très peu et en plus, nous tentons de trouver des solutions. En orientant ces personnes vers les CPAS, par exemple. Refusez-vous plus de personnes aujourd'hui qu'hier? Mon sentiment est qu'il devient de plus en plus difficile pour des ménages d'acheter une maison. Mais nous sommes un organisme de crédit social: nous ne savons donc pas résoudre tous les problèmes de la précarité. ■ D.V.