

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Bruxelles, 6 février 2025

## REBOND DU MARCHÉ IMMOBILIER: BNP PARIBAS FORTIS AFFICHE SES AMBITIONS EN TERMES DE DURABILITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ

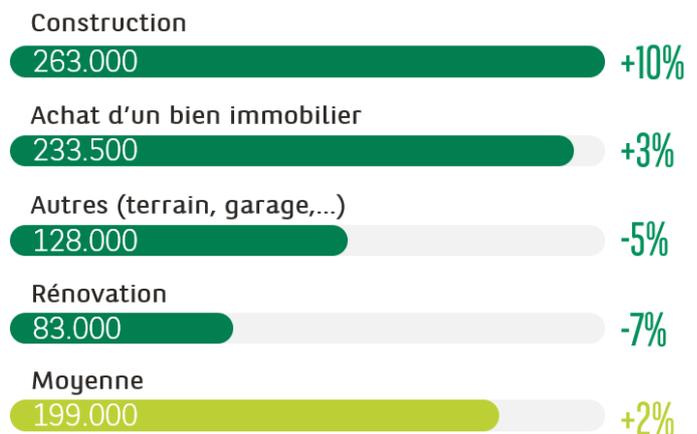
*Dans la foulée d'une année 2023 en recul en termes d'octroi de crédits hypothécaires, le début d'année 2024 a suivi la même tendance avant de connaître un net rebond à partir du printemps. Portée par une baisse des taux d'intérêt et un tassement des prix, cette reprise laisse entrevoir des perspectives positives pour les primo-acquéreurs en 2025. L'accessibilité et la durabilité restent des enjeux majeurs. En intégrant des nouvelles solutions et deux nouveaux partenaires – SoSimply et Setle – dans son écosystème, BNP Paribas Fortis renforce son rôle de partenaire de confiance pour les ménages qui s'engagent dans un projet immobilier durable.*

Après un début d'année poussif, le marché immobilier résidentiel en Belgique s'est ressaisi dès le deuxième trimestre. Chez BNP Paribas Fortis, le nombre de demandes de crédits hypothécaires a connu un net rebond de 24% par rapport à 2023, témoignant ainsi de la capacité de la banque à accompagner ses clients dans leurs projets immobiliers. Le volume reste encore éloigné de l'activité record de 2022 mais cette reprise démontre que les candidats emprunteurs ont remis le pied dans le marché de l'acquisition. Parmi eux, les célibataires et familles monoparentales ont représenté un dossier sur 3 et les jeunes de moins de 35 ans se sont vu octroyer 42% de la production des crédits hypothécaires.

### Hausse des montants pour les emprunts

Si l'on observe un certain statu quo au niveau des prix <sup>1</sup>, le montant moyen emprunté continue d'augmenter: 235.500€ pour l'achat d'un appartement (+7% par rapport à 2023), 231.200€ pour l'achat d'une maison (+1%).

L'emprunt moyen pour un achat est également en hausse avec un montant de 233.500€. L'inflation des matières premières se répercute également sur le but « construction » puisque l'emprunt moyen s'élève à 263.000€, en hausse de 10% d'une année à l'autre. A contrario, le montant moyen emprunté pour une rénovation a diminué de 7% pour s'élever à 83.000€. Sans grande surprise, Bruxelles occupe



Montant moyen emprunté (en euros) et évolution par rapport à 2023 (Chiffres de BNP Paribas Fortis – Exercice 2024)

<sup>1</sup> Les prix moyens des maisons et des appartements ont certes continué d'augmenter, avec des variations régionales plus ou moins marquées. Mais, en tenant compte de l'inflation, le prix moyen se traduit cependant par une baisse réelle de 0,8% pour les maisons et de 0,5% pour les appartements.

la première place avec un montant moyen emprunté de 280.000€ (+6%), devant la Flandre avec 235.000€ (+6%) et la Wallonie avec 222.000€ (+7%).

Du côté des formules, le taux fixe fut de loin le plus prisé puisque 96% des emprunteurs ont privilégié la sécurité. Le nombre de personnes qui optent encore pour un taux d'intérêt variable reste faible (4%). À noter : la percée du taux fixe à 30 ans, un emprunt destiné à aider les primo-acquéreurs à acquérir ou à rénover une habitation économe en énergie. L'an dernier, dans un contexte d'inflation et de taux d'intérêt encore élevés, cet emprunt à 30 ans s'est révélé la meilleure et souvent la seule option pour certains clients. C'est ainsi que 2% de notre clientèle a privilégié cette durée, soit le double de l'an dernier. Précisons que 65% des emprunteurs qui ont opté pour cette formule sont des jeunes de moins de 30 ans.



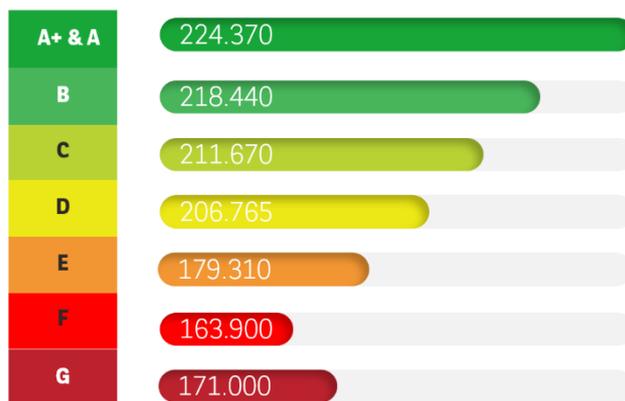
	Montant	Durée	Mensualité	Taux d'endettement	Quotité empruntée	Taux fixe
2024	€ 199.000	238 mois	€ 1.072	40%	74%	96%
2023	€ 196.000	234 mois	€ 1.097	40%	72%	97%

### La durabilité, un acteur-clé au cœur de l'échiquier immobilier

Le secteur immobilier belge doit cependant faire face à un écueil de taille. Il est en effet établi que sur les plus de 5 millions de bâtiments que compte la Belgique, seuls 2 à 5% d'entre eux répondent aux objectifs de durabilité de 2050. Pour atteindre ces objectifs, le montant total nécessaire pour de telles rénovations flirte avec les 380 milliards d'euros. Envisager la rénovation de son logement reste porteur puisque la demande pour des logements écoénergétiques reste élevée et investir dans l'amélioration énergétique de son habitation en augmente sa valeur et sa commercialisation.

Dans le portefeuille de crédits 2024 de BNP Paribas Fortis, le différentiel de l'emprunt d'achat pour une maison écoénergétique (label A) et une maison énergivore (label G) se creuse également puisqu'il atteint désormais la somme de 53.370€.

**Laurent Loncke**, head of Retail Banking chez BNP Paribas Fortis: « Si la transition énergétique est une révolution inévitable, l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment est surtout une opportunité pour les propriétaires de créer de la valeur. Et comme chaque client a des besoins spécifiques et qu'il n'y a pas de 'one size fits all', notre rôle est de leur proposer un accompagnement de A à Z. »



Montant moyen emprunté pour une maison en fonction du certificat PEB (Chiffres de BNP Paribas Fortis - Exercice 2024)

## L'écosystème « Energy Hub » renforcé avec SoSimply et Setle

Pour mener à bien cette mission de transition vers un parc immobilier durable, tous les acteurs doivent œuvrer de concert, avec des cadres juridique et réglementaire clairs et bien définis. Les accompagnements publics restent bien entendu indispensables mais les banques ont également un rôle essentiel à jouer.

*« En tant qu'acteur financier majeur, notre priorité est de veiller à garantir que cette transition soit durable, accessible et équitable », poursuit **Laurent Loncke**. « Elle est durable : nous proposons des services et des solutions adaptées pour décarboner les habitations de notre clientèle. Elle est accessible dans le sens où nous possédons le réseau le plus élargi de Belgique grâce à nos agences et notre présence dans les bureaux de bpost, avec près de 400 experts 'Living' à disposition pour faciliter l'accès au logement. Et enfin, cette transition se doit d'être équitable car personne ne doit être laissé sur le bord de la route qui mène à la neutralité carbone. Là aussi nous avons fait évoluer nos solutions pour que chacun puisse s'inscrire dans cette transition. »*

En dehors des réductions pour les crédits jugés « efficaces en énergie », BNP Paribas Fortis dispose de tout un écosystème pour faciliter la vie des personnes souhaitant mener à bien un projet de rénovation. Dernièrement, deux nouveaux partenaires y ont été intégrés : SoSimply et Setle.

Le premier permet de mettre en relation les particuliers avec un réseau de professionnels de plus de 400 spécialistes afin de procéder à toute une série de certifications tandis que le second offre la possibilité d'établir une estimation détaillée et personnalisée des coûts d'un projet de rénovation, un rapport détaillé du futur label PEB, une analyse de l'efficacité énergétique ou encore un aperçu des primes et subsides disponibles.

## L'IA s'est également immiscée dans le secteur des crédits hypothécaires

En parallèle, le leader sur le marché belge du crédit hypothécaire s'active également pour augmenter la satisfaction de ses clients en s'appuyant sur la technologie. Si 4 crédits hypothécaires sur 10 ont été accordés via la solution digitale Easy Housing en 2024, la progression est surtout soutenue par les jeunes de moins de 30 ans puisque 56% d'entre eux sont passés par cette application pour signer leur dossier de crédit. Et pour faciliter un peu plus le parcours client, BNP Paribas Fortis a pris le train de l'intelligence artificielle.

La banque s'active ainsi à développer des technologies d'avenir liées aux nouveaux usages basés sur l'intelligence artificielle générative grâce à une équipe de 80 collaborateurs qui visent à optimiser l'expérience client, en particulier grâce à des interactions personnalisées et proactives. L'objectif étant de continuer à améliorer tout à la fois l'efficacité opérationnelle en assistant les conseillers crédits et en renforçant la qualité des services dans le parcours client lors d'un emprunt hypothécaire, et ce dans le cadre d'une IA responsable et éthique.

**Kristof Meganck**, Chief Data Officer chez BNP Paribas Fortis : *« L'arrivée de l'IA générative a un impact significatif sur le parcours client et la performance opérationnelle. C'est un levier essentiel pour améliorer l'expérience client et permettre aux conseillers crédit de se concentrer sur des tâches à plus forte valeur ajoutée, telles que le conseil et la gestion des demandes complexes. »*

## Optimisme de mise pour les primo-acquéreurs

Selon les prévisions de BNP Paribas Fortis, le marché immobilier belge devrait poursuivre sur sa lancée en 2025. Cette vague devrait principalement être soutenue par trois facteurs : la stabilité du pouvoir d'achat des Belges, la baisse des taux d'intérêt de la BCE et la réduction des droits d'enregistrement en Wallonie et en Flandre.

*« Les primo-acquéreurs devraient être les principaux moteurs de cette reprise », annonce **Koen De Leus** économiste en chef de BNP Paribas Fortis. « Nous sommes évidemment loin des taux proposés il y a 3 ou 4 ans mais nous sommes sur une pente légèrement descendante, au profit des preneurs de crédits. À titre de comparaison, pour un*

remboursement mensuel de 1.000€ sur une durée de 20 ans, un client qui a emprunté en janvier 2025 se retrouve avec une capacité de remboursement supérieure d'un peu plus de 22.000€ au client qui a emprunté en janvier 2024. Sans oublier un paramètre qu'on oublie souvent d'évoquer : le marché belge se caractérise par une protection importante des ménages grâce à la prédominance des crédits hypothécaires à taux d'intérêt fixe sur de longues périodes. Cette approche offre aux propriétaires belges une sécurité financière et une protection de leur pouvoir d'achat sans équivalent ou presque en Europe. Cette combinaison de facteurs nous pousse à entrevoir l'année en cours de manière positive. »

Après une année plutôt atone en termes de fluctuation des prix, une légère hausse devrait s'observer : « Nous nous attendons à une hausse de 3% pour 2025 et de 3,6% pour les 2 années suivantes. J'insiste sur le fait que la durabilité demeure un facteur clé sur le marché immobilier belge. La demande de logements écoénergétiques reste forte et les investissements dans l'amélioration énergétique des habitations augmentent significativement leur valeur et facilitent leur vente. Cette hausse des prix pour des bâtiments aux bonnes performances énergétiques devrait donc être plus marquée », conclut Koen De Leus.

A contrario, de bonnes affaires seront certainement à faire du côté des passoires énergétiques, à condition de bien s'entourer et de poser les bons choix.

\*\*\*

## Contacts Presse

**Valéry Halloy**

Press Officer

[valery.halloy@bnpparibasfortis.com](mailto:valery.halloy@bnpparibasfortis.com)

+32 (0)475 78 80 97

**Hilde Junius**

Press Officer

[hilde.junius@bnpparibasfortis.com](mailto:hilde.junius@bnpparibasfortis.com)

+32 (0)478 88 29 60

**Jeroen Petrus**

Press Officer

[jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com](mailto:jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com)

+32 (0)498 32 14 94

\*\*\*

**BNP Paribas Fortis** ([www.bnpparibasfortis.com](http://www.bnpparibasfortis.com)) commercialise sur le marché belge un éventail complet de services financiers auprès des particuliers, indépendants, titulaires de professions libérales, entreprises et organisations publiques. Dans le secteur des assurances, BNP Paribas Fortis opère en étroite collaboration, en tant qu'agent d'assurance lié, avec AG Insurance, leader du marché belge. Au niveau international, la banque propose des solutions sur mesure aux particuliers fortunés, aux grandes entreprises et aux institutions publiques et financières, en s'appuyant sur la compétence et le réseau international de BNP Paribas.

**BNP Paribas** ([www.bnpparibas.com](http://www.bnpparibas.com)) est la première banque de l'Union européenne et un acteur bancaire international de premier plan. Elle est présente dans 65 pays et rassemble près de 185 000 collaborateurs, dont plus de 145 000 en Europe. Le Groupe détient des positions clés dans ses trois grands pôles opérationnels : Commercial, Personal Banking & Services pour l'ensemble des banques commerciales du Groupe et plusieurs métiers spécialisés parmi lesquels BNP Paribas Personal Finance ou encore Arval; Investment & Protection Services pour les solutions d'épargne, d'investissement et de protection ; et Corporate & Institutional Banking, centré sur les clientèles Entreprises et Institutionnels. Fort d'un solide modèle diversifié et intégré, le Groupe accompagne l'ensemble de ses clients (particuliers, associations, entrepreneurs, PME, grandes entreprises et institutionnels) pour les aider à réaliser leurs projets en leur proposant des services de financement, d'investissement, d'épargne ou de protection. En Europe, BNP Paribas est composé de quatre marchés domestiques : la Belgique, la France, l'Italie et le Luxembourg. Le Groupe déploie également son modèle intégré de banque commerciale dans les pays du bassin méditerranéen, en Turquie et en Europe de l'Est. Acteur bancaire international de premier plan, le Groupe dispose de plateformes et de métiers leaders en Europe, d'une forte présence dans la zone Amériques, ainsi que d'un dispositif solide et en forte croissance en Asie-Pacifique. BNP Paribas met en œuvre dans l'ensemble de ses activités une démarche de Responsabilité Sociale et Environnementale lui permettant de contribuer à la construction d'un futur durable, tout en assurant la performance et la stabilité du Groupe.