



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Bruxelles, 15 février 2024

EN DÉPIT D'UN MARCHÉ IMMOBILIER EN REcul EN 2023, LES JEUNES CONTINUENT D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

Après deux années exceptionnelles, l'activité des crédits hypothécaires a connu un sérieux ralentissement en 2023, au point d'atteindre des niveaux plus vus depuis plus de 10 ans. Imputable principalement à la hausse des taux, la diminution de la demande ne s'est toutefois pas répercutée sur les prix, à l'exception des biens gourmands en énergie. Et si le montant moyen emprunté pour l'achat d'une habitation a légèrement reculé (-3%), sur une période de cinq ans, il s'est accru de près de 10%. Plus surprenant est la part des primo-acquéreurs (jeunes de moins de 30 ans) qui n'a jamais été aussi élevée dans la production de BNP Paribas Fortis. Retour avec le leader du marché des crédits hypothécaires sur cette année 2023 particulière à plus d'un titre.

C'est un euphémisme de dire que l'année 2023 n'a pas été la plus reluisante sur le marché des crédits hypothécaires. Avec 29,9 milliards d'euros empruntés pour 180.000 emprunts¹, les chiffres ont en effet chuté de 30% par rapport à l'année précédente (255.000 emprunts pour un montant record de 42,8 milliards d'euros en 2022).

Du côté de BNP Paribas Fortis, les demandes de crédits hypothécaires ont baissé dans les mêmes proportions puisque le leader du marché a enregistré une diminution de 31%. Il faut remonter à 2012 pour retrouver un niveau aussi bas. Pourtant sensiblement inférieure à l'inflation, la forte hausse des taux d'intérêt a visiblement freiné les capacités d'emprunts des candidats acheteurs. Alors que les taux étaient proches du 1,5% en janvier 2022, ils ont ensuite grimpé progressivement suite à la politique de resserrement monétaire de la Banque centrale européenne pour se fixer à 4%.

Dans ce contexte, non seulement le nombre de refinancements s'est effondré mais les taux fixes ont aussi été très largement plébiscités (97%). On notera également que la part de marché entre les maisons et les appartements reste stable d'une année à l'autre. Au niveau national, 18% des emprunts contractés sont destinés à l'achat d'un appartement pour un montant moyen de 219.000 euros, contre 229.000 euros pour une maison. Quant au montant moyen emprunté pour l'achat d'une habitation, il a progressé de près de 10% au cours des 5 dernières années pour atteindre 227.000 euros.

Les Millenials et les célibataires au centre du jeu immobilier

Si les investisseurs ont mis leurs projets en attente, en raison de la hausse des taux et des nouvelles contraintes liées aux rénovations et à la location (notamment en termes de PEB), les primo-acquéreurs n'ont pas fait de croix sur leur rêve d'accès à la propriété. En croissance de 9% par rapport à 2022, les crédits hypothécaires accordés aux jeunes de

¹ Chiffres de l'Union Professionnelle des Crédits



BNP PARIBAS
FORTIS

La banque
d'un monde
qui change

moins de 30 ans ont représenté 29% des crédits octroyés. Ce chiffre monte même à 47% si on élargit ce panel aux moins de 35 ans.

Comment expliquer un tel phénomène ? « *La quotité moyenne des prêts hypothécaires contractés par des jeunes n'a pas cessé de baisser ces dernières années, ce qui signifie que les fonds propres ont augmenté et une grande partie de ceux-ci semblent provenir des parents ou des proches des jeunes emprunteurs*, explique **Jean-François Tilly**, expert des crédits hypothécaires chez BNP Paribas Fortis. *Ensuite, en proposant un nouveau crédit hypothécaire sur une durée à 30 ans, cela a permis aux primo-acquéreurs de devenir plus facilement propriétaires. D'ailleurs, 60% des emprunteurs qui ont souscrit un crédit à 30 ans sont des jeunes de moins de 30 ans. Et grâce à notre formule 'crédit souple', si après quelques années, le budget des jeunes emprunteurs peut supporter une charge de crédit plus élevée, alors ils pourront raccourcir la durée de leur prêt hypothécaire et ainsi en réduire les frais totaux. Cela montre que BNP Paribas Fortis joue pleinement son rôle en aidant les primo-acquéreurs à accéder à la propriété.* »

Avec un montant emprunté (218.000 euros) et une durée (275 mois) plus élevés que la moyenne, les Millenials se sont davantage dirigés vers l'achat (66% des crédits octroyés, +12% par rapport à 2022) et la rénovation (15% des crédits, +4% par rapport à 2022), au détriment de la construction (-23% par rapport à 2022). La charge de remboursement pour les moins de 30 ans reste stable (37%) tandis que la quotité empruntée diminue sensiblement (79%, contre 81% en 2022).

Autres acteurs majeurs, les célibataires et familles monoparentales se sont vu octroyer 32% des crédits hypothécaires en 2023, chiffre identique à l'année précédente. L'achat représente aussi la part la plus importante des projets de cette catégorie de clients (68%, +6% par rapport à 2022). De par leur situation, les célibataires ont une charge de remboursement plus importante (41%) mais apportent davantage de fonds propres que les moins de 30 ans puisque la quotité est de 69%, pour un montant moyen de 182.000 euros empruntés sur 228 mois.

Discrétion des babyboomers

Si l'immobilier a suscité l'intérêt de nombreux ménages parmi les plus de 55 ans par le passé, force est de constater que cette catégorie s'est mise en retrait l'an dernier puisqu'à peine 7% des crédits leur ont été accordés (-7% par rapport en 2022). Cette minorité de clients naviguent toutefois à contre-courant de la tendance globale puisque seul un crédit sur 2 (56%) est consacré à l'achat tandis que plus d'un sur 5 (22%) est destiné à la construction d'un nouveau bien. Souvent à la tête d'un patrimoine plus important, les 55+ empruntent pour un montant, une durée et une quotité moindres (174.000 euros sur 119 mois pour 50% de quotité). Les babyboomers et babyboomeuses sont aussi moins sensibles aux risques puisque 8% d'entre eux ont opté pour un taux variable.

La résilience du marché immobilier belge

Malgré ce net ralentissement au niveau de la demande, le marché immobilier belge a d'une manière générale fait preuve d'une certaine résilience. « *Depuis le pic atteint début 2022, les prix ont baissé dans tous les pays voisins, l'Allemagne enregistrant même une chute de 11,4%*, commente **Koen De Leus**, économiste en chef chez BNP Paribas Fortis. *A contrario, la Belgique a enregistré un gain de près de 4% sur la même période. Cette faible fluctuation des prix en Belgique n'est pas neuve et s'explique par une combinaison de cinq éléments : une demande stable, une faible exposition à l'évolution des taux, des déménagements moins fréquents, une spéculation limitée et une croissance limitée de l'offre. Autant de facteurs qui sont alimentés par des spécificités propres à la Belgique : l'appétence pour les taux fixes, les avantages fiscaux et autres primes proposés par les autorités, l'indexation des salaires, la taille réduite de notre pays qui favorise la mobilité plutôt que le déménagement lorsqu'on change d'emploi, la densité de construction et la faible disponibilité de nouveaux terrains constructibles ainsi que les frais élevés liés à l'achat ou à la vente d'un bien immobilier.* »



La tendance se poursuivra-t-elle pour autant dans les années à venir ? « Pour 2024, on s'attend à une croissance des prix nulle. Mais ce n'est que pour mieux rebondir puisqu'une reprise est prévue dès 2025 (+3,8%) suivie d'une confirmation en 2026 (+4,2%) », conclut Koen De Leus.

Les passoires énergétiques, seules victimes de la hausse des taux

Une catégorie de biens paraît toutefois bien plus exposée à la variation des prix : les passoires énergétiques. Véritable tendance déjà observée en 2022, l'écart de prix avec les biens énergétiquement plus performants ne cesse de croître.

Sophie De Brabander, experte en Beyond Banking chez BNP Paribas Fortis : « En Belgique, nous avons un parc immobilier relativement ancien, et donc assez énergivore. Nous devons investir massivement dans nos logements existants pour atteindre les objectifs climatiques pour 2050. L'année dernière, nous avons estimé le montant qui y serait dépensé à 300 milliards d'euros. Aujourd'hui, avec l'augmentation des coûts de main-d'œuvre et des matériaux de construction, le compte s'élève à près de 380 milliards d'euros. Cela signifie qu'en Belgique, 170 000 logements devront être rénovés chaque année au cours des 26 prochaines années ! C'est comparable à la rénovation d'une ville comme Gand chaque année (151 000 logements en 2023). Dans ce contexte, il n'est pas étonnant que la demande et, par conséquent, les prix des logements énergivores connaissent une tendance baissière ».

Durabilité et accessibilité au cœur de la stratégie de BNP Paribas Fortis

Première banque du pays à proposer le label "Energy Efficient Mortgage", BNP Paribas Fortis a parfaitement conscience du chantier colossal auquel il va falloir faire face. **Laurent Loncke**, responsable Retail Banking chez BNP Paribas Fortis : « Le montant total des crédits immobiliers efficaces en énergie dans notre portefeuille atteint 6 milliards d'euros (+21% par rapport à 2022). Depuis 2021, plus de 3.400 crédits ont bénéficié d'une réduction du taux d'intérêt pour un PEB inférieur à 150kWh/m²/an et nos prêts "énergie" ont connu une hausse de 154% entre 2021 et 2023. Nous sommes donc sur la bonne voie. »

Mais pour Laurent Loncke, l'accès à la durabilité ne doit pas se faire au détriment de l'accessibilité : « La durabilité est un enjeu majeur. Mais il est tout aussi essentiel de veiller à ce que la transition énergétique soit équitable et inclusive. Grâce à notre écosystème et à différentes initiatives que nous avons prises (crédits à 30 ans, HappyNest,...), nous veillons à ne laisser personne de côté en s'appuyant sur 3 piliers que sont l'information et la sensibilisation, la transition de nos solutions financières et l'accompagnement. C'est notre réponse pour garantir une accessibilité durable du marché immobilier à notre clientèle. »

Contacts Presse

Valéry Halloy

Press Officer

valery.halloy@bnpparibasfortis.com

+32 (0)475 78 80 97

Hilde Junius

Press Officer

hilde.junius@bnpparibasfortis.com

+32 (0)478 88 29 60

Jeroen Petrus

Press Officer

jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com

+32 (0)498 32 14 94

BNP Paribas Fortis (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 avec AG Insurance, le plus grand assureur de Belgique. Au niveau



BNP PARIBAS
FORTIS

La banque
d'un monde
qui change

international, la banque propose des solutions adaptées 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) 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 Arva; 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.



BNP PARIBAS
FORTIS

La banque
d'un monde
qui change