

# CONFÉRENCE DE PRESSE

## LES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES FACE AUX ENJEUX DE DURABILITÉ



@BNPPFBELGIQUE  
#IMMO

15-02-2023



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

La banque d'un monde qui change

*JEAN-FRANÇOIS TILLY*

Product expert mortgage loans



*TIM SPELLEMANS*

Product expert mortgage loans



*LAURENT LONCKE*

General Manager Retail

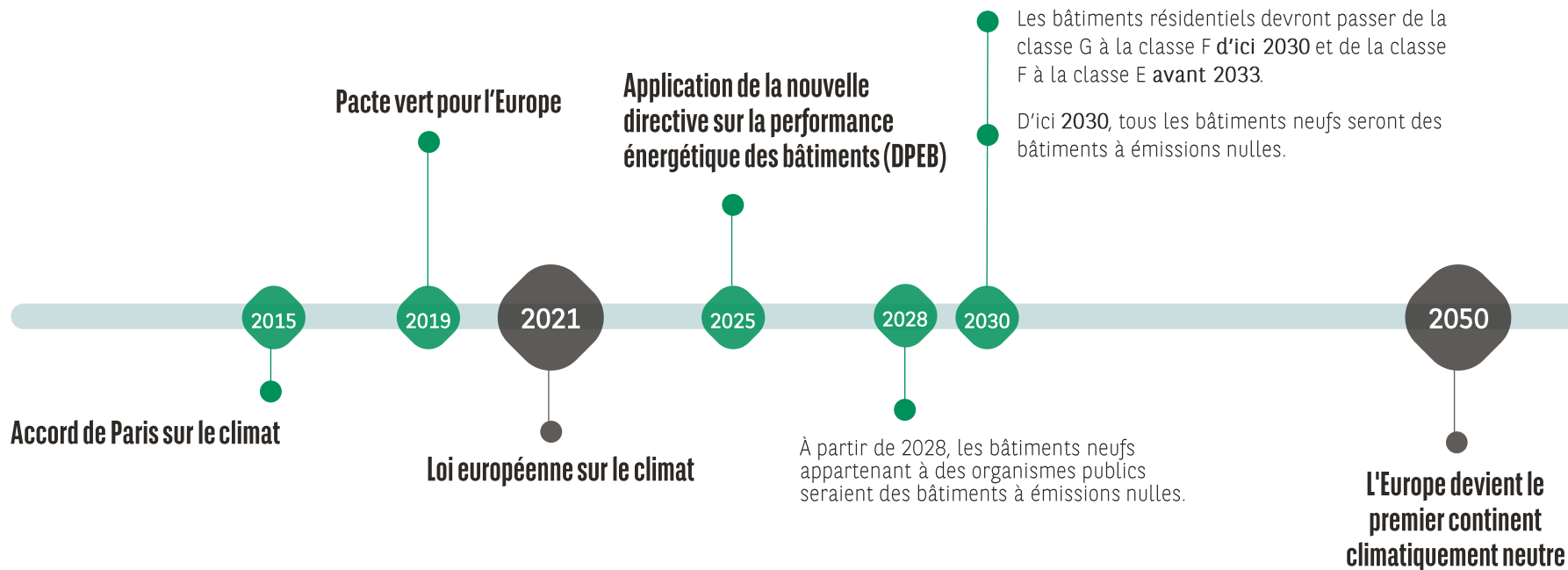


## CHAPITRE 1

# INTRODUCTION



# PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : UN SPRINT ET UN MARATHON





# DÉFI ÉNERGÉTIQUE ET FINANCIER

13.8%

des émissions de CO2 en Belgique est liée à l'immobilier résidentiel.

160.000

Plan de rénovation à l'horizon 2050 : le taux de rénovation doit passer à 3%/an pour permettre à la Belgique d'atteindre les objectifs fixés par les Accords de Paris, soit la rénovation de 160.000 logements par an.

300 milliards\* €

Estimation des investissements nécessaires aux rénovations indispensables pour atteindre les objectifs de 2050.

(150-162 milliards d'EUR - Flandre / 31,5 milliards d'EUR - Bruxelles / 103-120 milliards d'EUR - Wallonie)

\* Sources: Vlaamse regering en Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen ; Etude BNP Paribas Fortis & Stratégie wallonne pour la rénovation énergétique à long terme des bâtiments, 12 novembre 2020. Territoire Logement Patrimoine Énergie, Ministère de l'énergie et de la construction durable, Direction des bâtiments durables.



# UN ÉCOSYSTÈME UNIQUE

> BNP Paribas Fortis souhaite accompagner tous ses clients avec différents modèles de services pour différents besoins hypothécaires et les accompagner dans la transition vers des habitations durables.



#1 | RÉSEAU PHYSIQUE

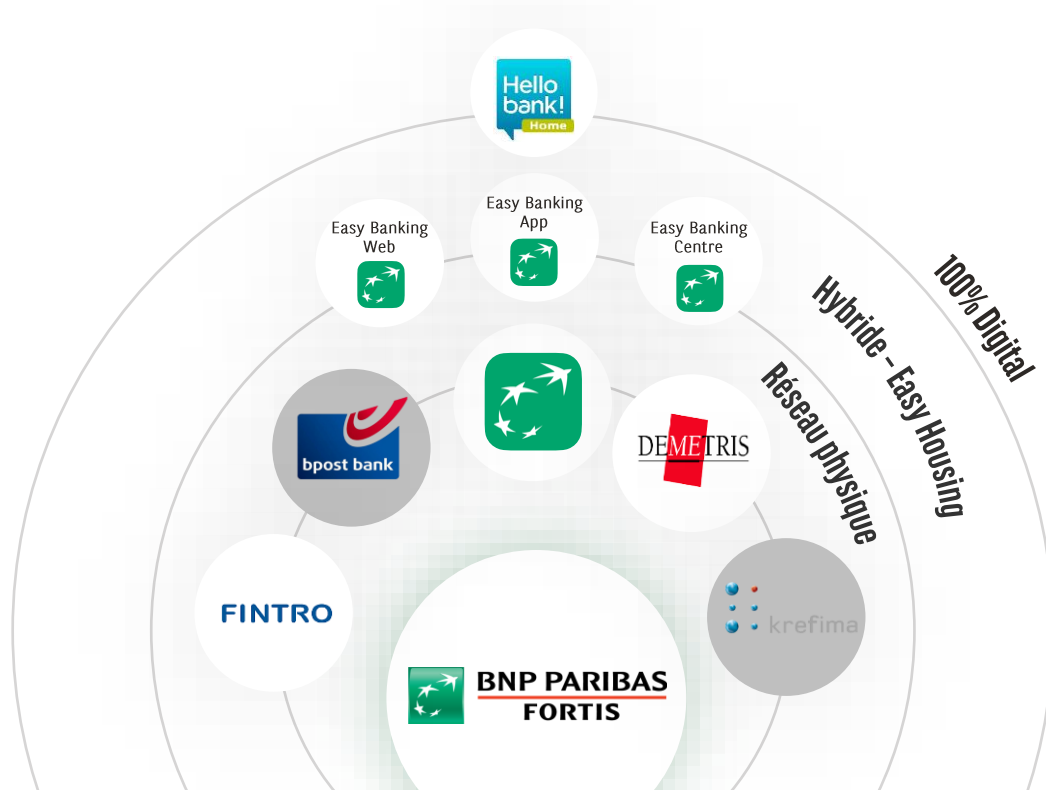


#2 | HYBRIDE



#3 | 100% DIGITAL

> UNE OFFRE ÉTENDUE BASÉE SUR  
LA PROXIMITÉ PHYSIQUE, HYBRIDE ET DIGITALE







# PROGRAMME APERÇU



## CHAPITRE 1

### INTRODUCTION

## CHAPITRE 2

### PAYSAGE IMMOBILIER EN BELGIQUE

## CHAPITRE 3

### LES PRINCIPALES TENDANCES 2022

- A. Chiffres clés de la production : achats, rénovations, refinancements, ...
- B. La performance énergétique : les crédits efficaces en énergie et le coût du crédit lié à la durabilité de l'habitation
- C. BNP Paribas Fortis donne la parole et les crédits aux jeunes de moins de 30 ans

## CHAPITRE 4

### PRÉVISIONS 2023

## CHAPITRE 5

### CONCLUSIONS



## CHAPITRE 2

# PAYSAGE IMMOBILIER EN BELGIQUE







# 1.741

**MILLIARDS D'EUROS (+5,6%)**



*PATRIMOINE IMMOBILIER  
DES BELGES\**



= 3X PIB

**TERRAINS:** 1.087 MILLIARDS D'EUROS (+5,4%)

**BÂTIMENTS:** 654 MILLIARDS D'EUROS (+6%)



# 42,8

**MILLIARDS D'EUROS**

(+3% ENTRE 2021 ET 2022)



*MONTANT TOTAL DES CRÉDITS  
HYPOTHÉCAIRES CONTRACTÉS\**

# PAYSAGE IMMOBILIER EN BELGIQUE

Nombre de crédits octroyés en Belgique\*

234.000

→ 2020

270.000

→ 2021

255.000

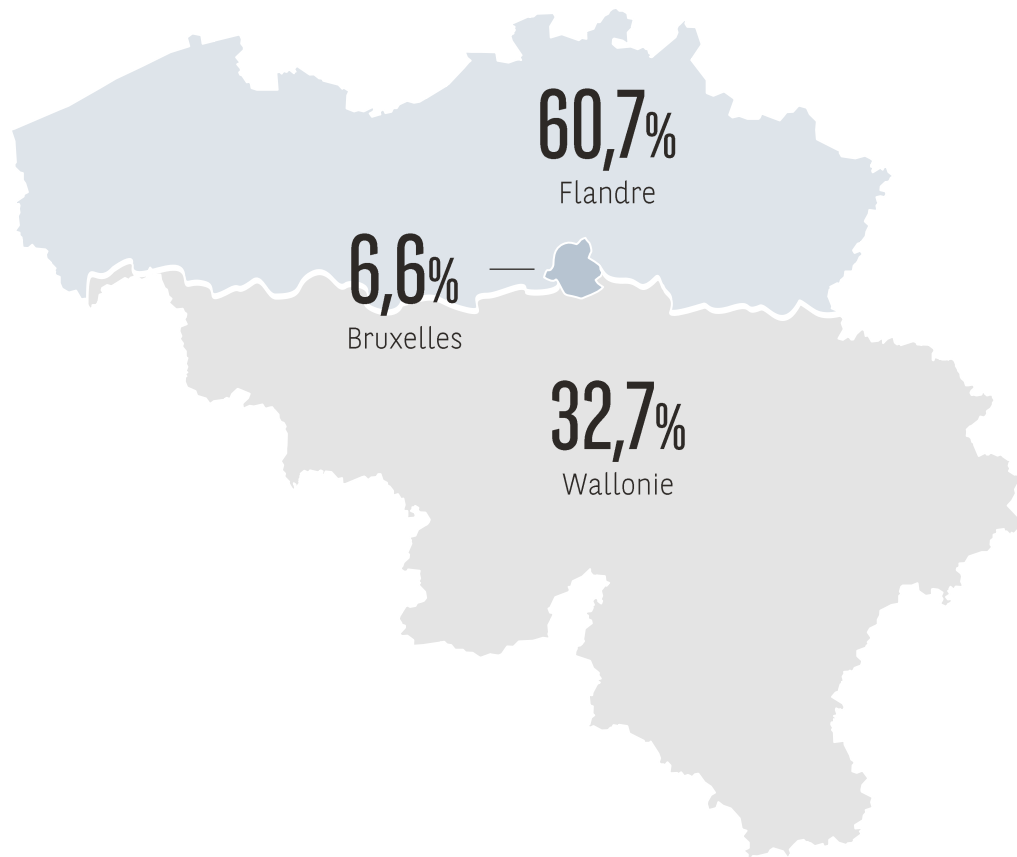
→ 2022

-5%  
2021-2022

\* Source : Febelfin







## LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES **PAR RÉGIONS** (2022)



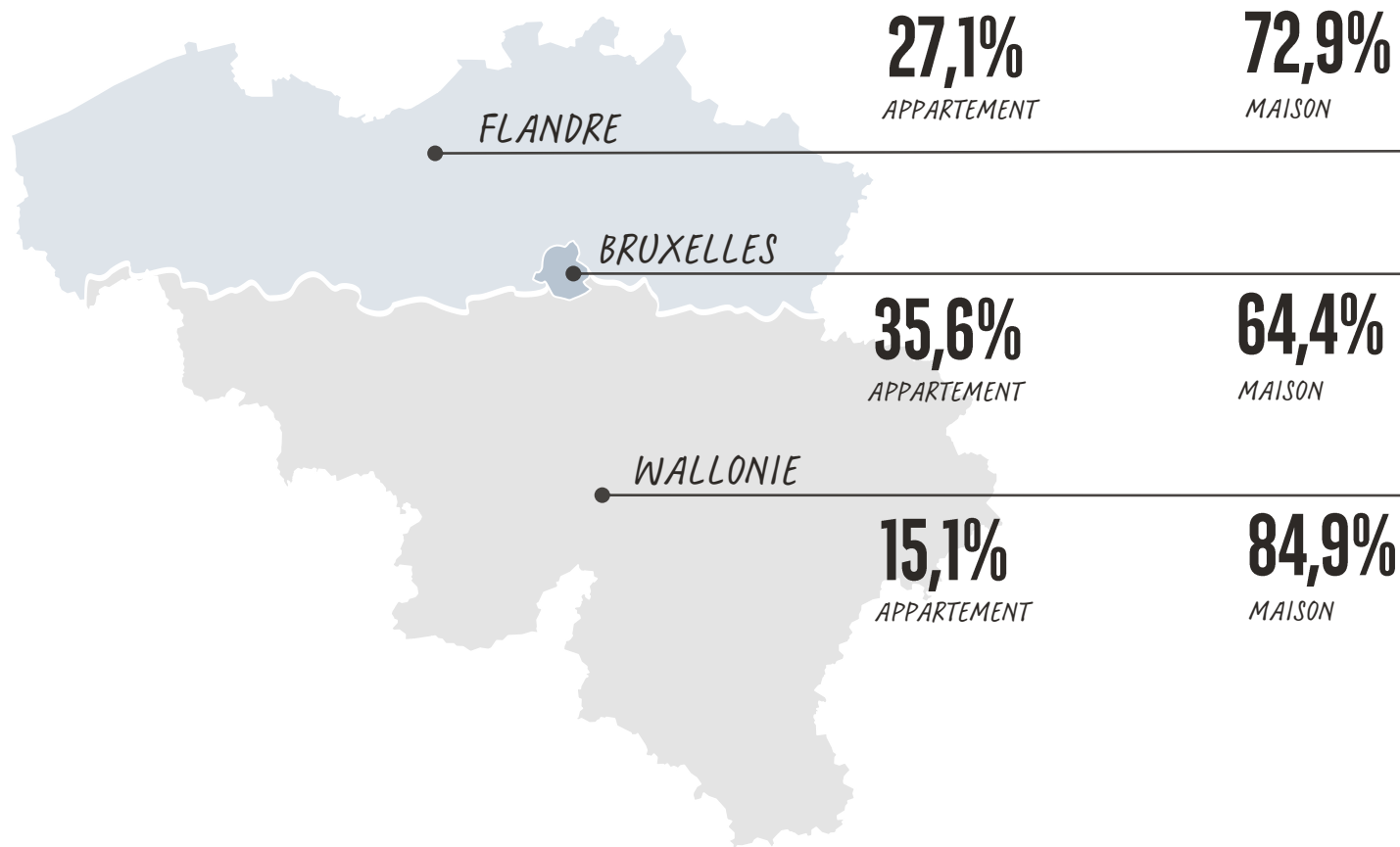
# PAYSAGE IMMOBILIER EN BELGIQUE

**27,1%** (CONTRE 27,3% EN 2021)

*APPARTEMENT*

**72,9%** (CONTRE 72,7% EN 2021)

*MAISON*





# AUGMENTATION DES PRIX DE L'IMMOBILIER

**260.300 €**

**+3,6%**

*APPARTEMENT*

**319.123 €**

**+8,2%**

*MAISON*



# AUGMENTATION DES PRIX DE L'IMMOBILIER







## CHAPITRE 3

# LES PRINCIPALES TENDANCES 2022 CHEZ **BNP PARIBAS FORTIS**



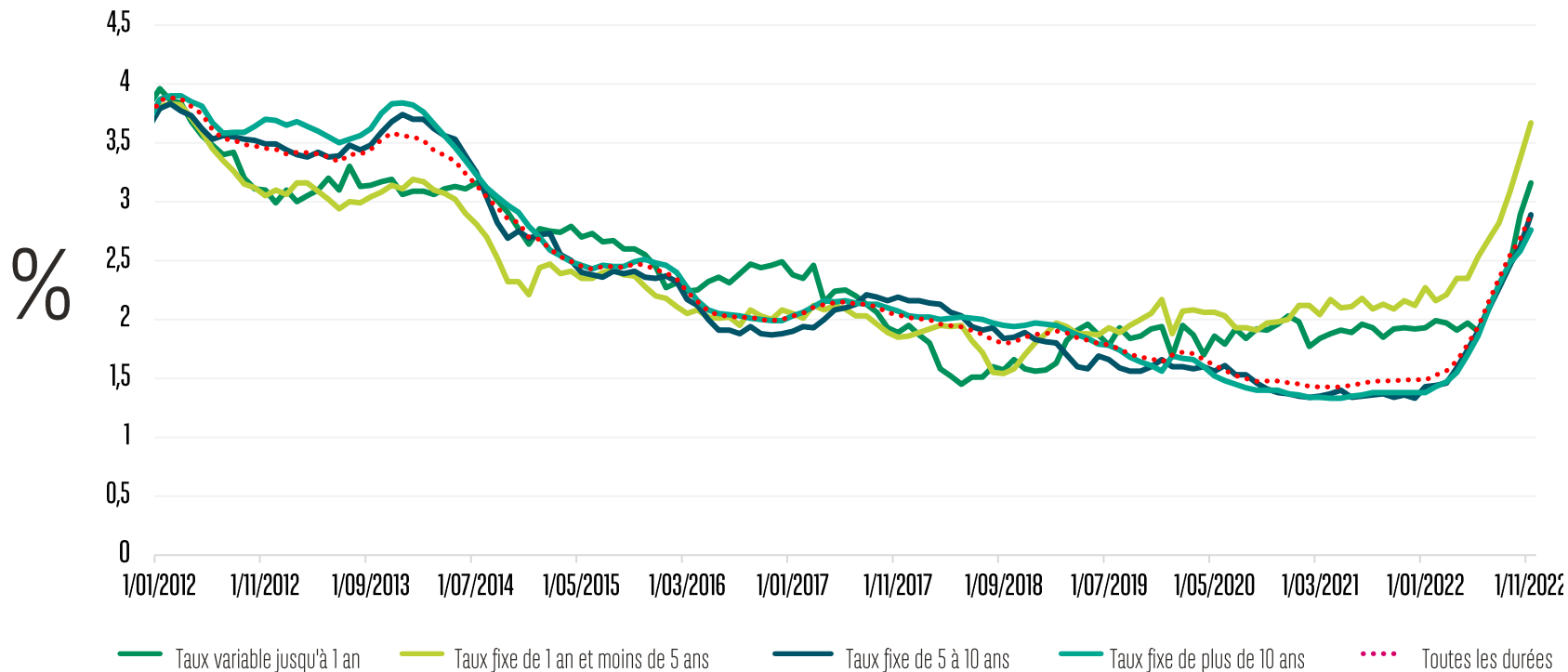
CHAPITRE 3 A LES PRINCIPALES TENDANCES 2022

# CHIFFRES CLÉS DE LA PRODUCTION





# BRUSQUE REMONTÉE DES TAUX D'INTÉRÊT EN 2022



\* Source : BNP Paribas Fortis, Macrobond



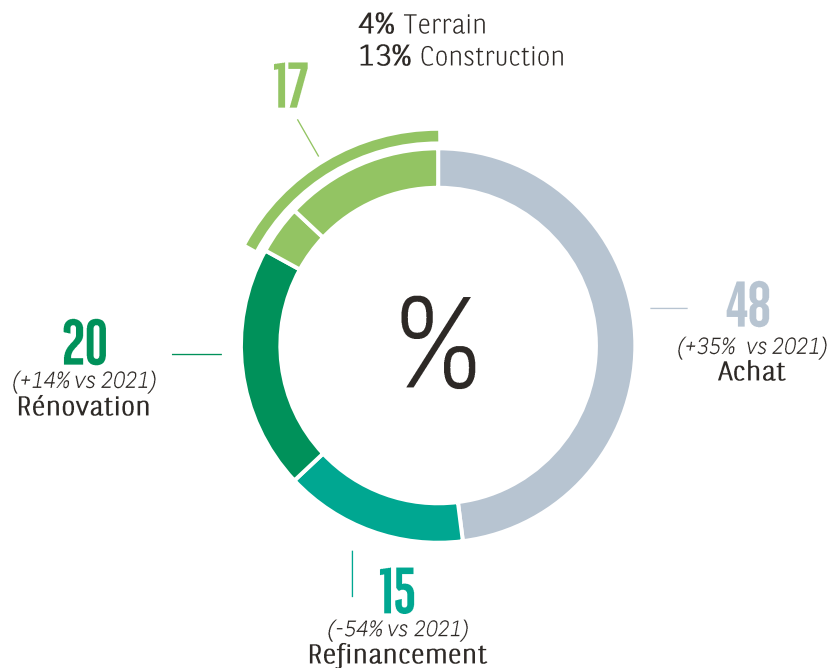
# IMPACT DES HAUSSE DE TAUX SUR LE MONTANT EMPRUNTÉ



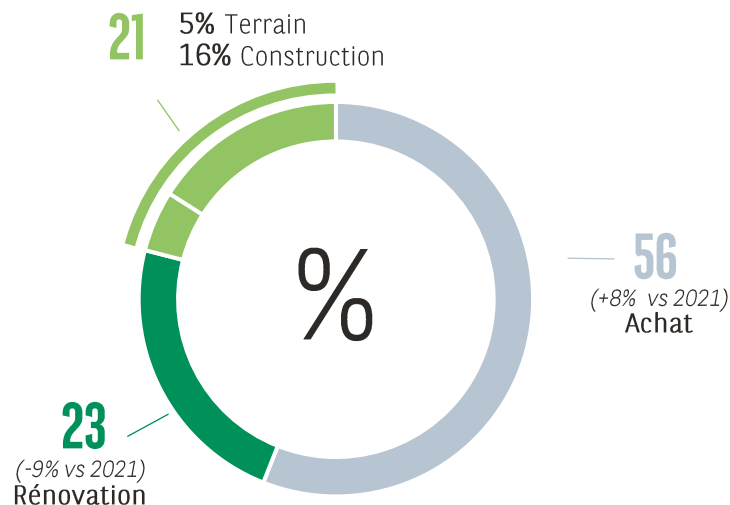
# BUT DU CRÉDIT



## AVEC REFINANCEMENT

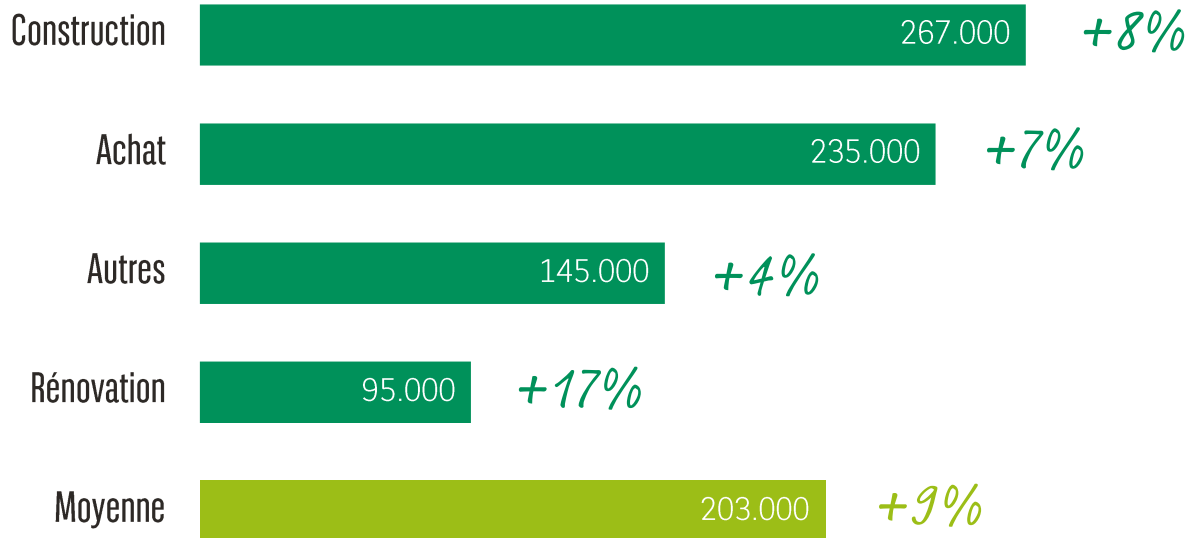


## SANS REFINANCEMENT





## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ (EUR)







## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ POUR L'ACHAT D'UNE HABITATION

207.000€ **+13,5%** 235.000€  
2018 2022

174.000€ **+35%** 235.000€  
2012 2022







# LES FORMULES DE CRÉDITS PRIVILÉGIÉES

*87% FIXE*

(93% en 2021)

34%

16 à 20 ans  
FIXE

28%

21 à 25 ans  
FIXE

14%

11 à 15 ans  
FIXE

11%

10 ans  
FIXE

*13% VARIABLE*

(7% en 2021)

8%

1 an  
VARIABLE

4%

10 ans  
VARIABLE

1%

5 ans  
VARIABLE



## ZOOM SUR LES CHIFFRES CLÉS



MONTANT  
**203.000**  
Euros



DURÉE  
**223**  
mois



MENSUALITÉS  
**956**  
Euros



ENDETTEMENT  
**39%**



QUOTITÉ  
**73%**



TAUX FIXE  
**87%**

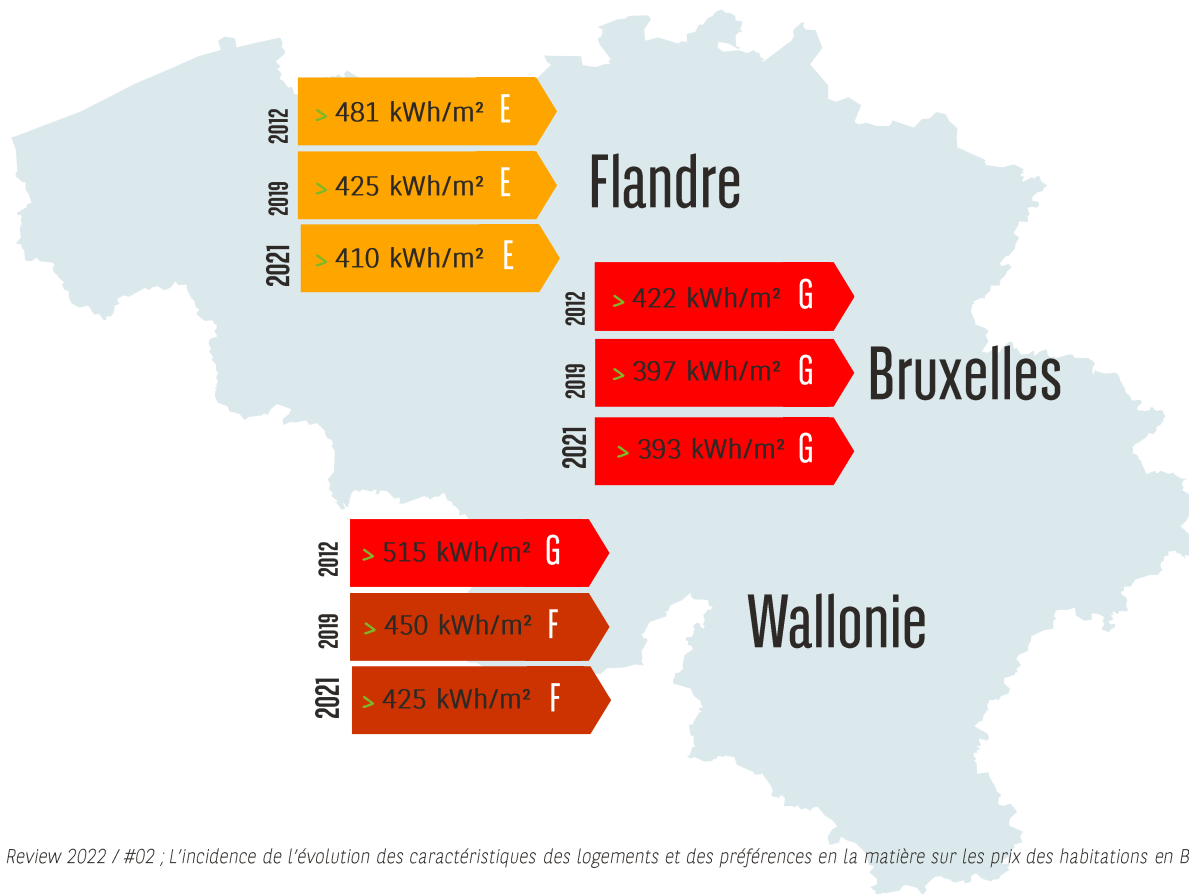


## CHAPITRE 3 B LES PRINCIPALES TENDANCES 2022

# PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : LES CRÉDITS VERTS ET LE COÛT LIÉ À LA DURABILITÉ



# PEB ? NON, EGF !





# 84.000 EUROS DE DIFFÉRENCE ENTRE UN BIEN AVEC UN LABEL A ET UN LABEL F

| Valeur de la maison – PEB économe ou énergivore |          |          |          |         |           |           |
|-------------------------------------------------|----------|----------|----------|---------|-----------|-----------|
| Certificat de performance énergétique           | A / A+   | B        | C        | D       | E         | F / G     |
| Consommation énergétique                        | -86%     | -57%     | -29%     | 0%      | 29%       | 71%       |
| Coût énergétique moyen par famille/par an*      | 489 €    | 1.468 €  | 2.446 €  | 3.425 € | 4.404 €   | 5.871 €   |
| Économie actualisée (3,2% - 20 ans)             | 44.255 € | 29.612 € | 14.870 € | 0       | -14.756 € | -36.757 € |
| Différence actuelle des prix des maisons        | 54.000 € | 36.000 € | 15.000 € | 0       | -12.000 € | -30.000 € |

\*Sources: Creg, BNP Paribas Fortis Economic Research

# DURABILITÉ

# 1 sur 3

un crédit à la rénovation sur trois est un crédit efficace en énergie.



Crédit hypothécaire :  
pas de frais de  
réservation.



Financement des  
travaux jusqu'à 3 mois  
après la date de la  
facture.



## Crédit efficace en énergie



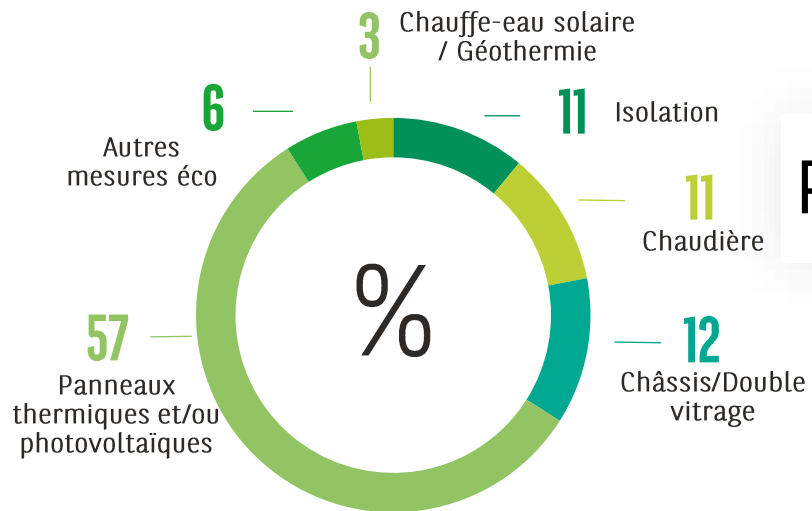
# 38%

Des crédits hypothécaires accordés  
au cours de l'exercice 2022 pour la  
construction et la rénovation étaient  
des prêts immobiliers où la  
durabilité jouait un rôle.



# DURABILITÉ

## BUT DU PRÊT



## Prêt à tempérament énergie



Double vitrage, isolation du sol, de la toiture et des murs, chaudière à condensation, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur, toit vert...



Financement jusqu'à 130%. Au minimum 75% des travaux destinés à économiser l'énergie.

# +145%

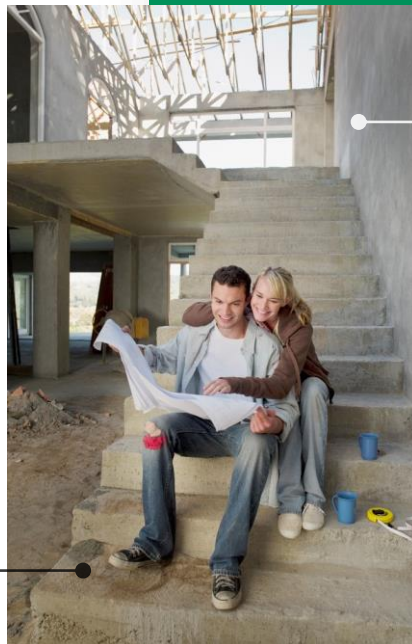
augmentation du nombre de prêts énergie accordés entre 2022 et 2021.



# DURABILITÉ

# 4,95 milliards €

C'est le montant total des crédits immobiliers efficaces en énergie (EEM) dans le portefeuille de BNP Paribas Fortis\*, en hausse de +37% par rapport à 2021.



# 42.175

Contrats de crédits efficaces en énergie  
(+25% par rapport à 2021).



1<sup>ère</sup> banque belge à avoir proposé le 'Energy Efficient Mortgage Label' (EEM) et la 2<sup>ème</sup> banque européenne à avoir autant de crédits efficaces en énergie en portefeuille.

## CHAPITRE 3 C LES PRINCIPALES TENDANCES 2022

# MILLENNIALS', 'BABY-BOOMERS', & CÉLIBATAIRES/FAMILLES MONOPARENTALES QUI A ACHETÉ DE L'IMMOBLIER?





# LES 'MILLENNIALS' RESTENT ACTIFS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Chez BNP PARIBAS FORTIS

En 2022, 26% des crédits hypothécaires ont été accordés aux 'jeunes de moins de 30 ans'.

→ 1/4

+10%  
2021-2022





## LES 'BABYBOOMERS' SE FONT DISCRETS

Chez BNP PARIBAS FORTIS

En 2022, 7% des crédits hypothécaires  
ont été accordés aux 'plus de 55 ans'.

→ < 1/10

-2%  
2021-2022



## LES CÉLIBATAIRES ET LES FAMILLES MONOPARENTALES ACTIFS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Chez BNP PARIBAS FORTIS

En 2022, 32% des crédits hypothécaires ont été accordés aux 'célibataires et aux familles monoparentales'.

→ 3/10

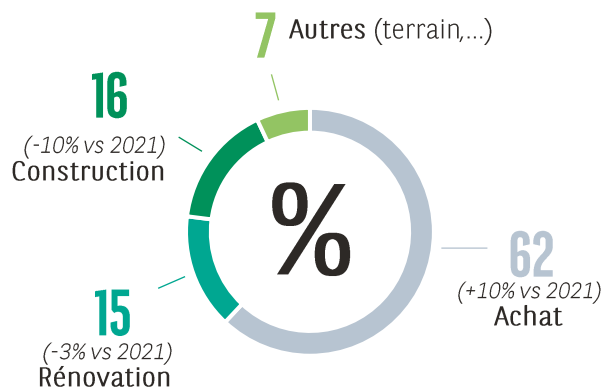
+6%  
2021-2022



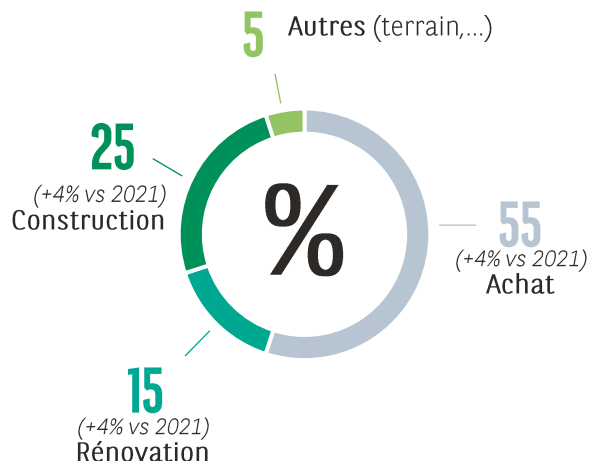
## ZOOM SUR...

### BUT DU CRÉDIT

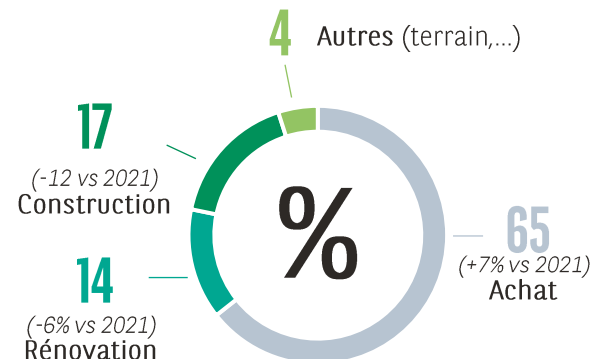
#### JEUNES DE – DE 30 ANS



#### PLUS DE 55 ANS



#### 1 PRENEUR DE CRÉDIT





## ZOOM SUR...



MONTANT

203.000  
Euros

216.000  
Euros

210.000  
Euros

192.500  
Euros



DURÉE

223  
Mois

272  
Mois

114  
Mois

221  
Mois



MENSUALITÉS

956  
Euros

980  
Euros

1.002  
Euros

898  
Euros



ENDETTEMENT

39%

37%

33%

40%



QUOTITÉ

73%

81%

51%

69%



TAUX FIXE

87%

81%

92%

85%





## CHAPITRE 4

# PRÉVISIONS 2023



# PRÉVISIONS 2023

- > LES TAUX À 1%, DE L'HISTOIRE ANCIENNE?
- > TAUX DIRECTEUR DE LA BCE: 3,25% À LA FIN DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE, PUIS STABILISATION POUR LE RESTE DE L'ANNÉE.
- > GREENFLATION : LA NOUVELLE « NORMALITÉ » SERA UNE INFLATION DE 2 À 4%, PLUTÔT QUE DE 0 À 2%.
- > L'ÉVOLUTION DES PRIX SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT DÉPENDRA DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITATION MAIS LES GRANDES DIFFÉRENCES DE COÛTS ÉNERGÉTIQUES SONT DÉJÀ PRISES EN COMPTE DANS LE PRIX D'ACHAT.
- > IMPACT DE PLUS EN PLUS MARQUÉ PAR LES EXIGENCES DE «PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE».
- > LEGER DÉCLIN DES PRIX DE L'IMMOBILIER.





CHAPITRE 5

# CONCLUSIONS





# LE CRÉDIT RESPONSABLE CHEZ **BNP PARIBAS FORTIS**



> BNP PARIBAS FORTIS SENSIBILISE À L'IMPORTANCE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE. UNE CONSÉQUENCE LOGIQUE EN EST LA HAUSSE DE 37% DU MONTANT TOTAL DES CRÉDITS IMMOBILIERS EFFICACES EN ÉNERGIE MESURÉ PAR LE LABEL EFFICIENT ENERGY MORTGAGE À 4,95 MILLIARDS €.

**#ENVIRONMENTAL**

> MALGRÉ UNE ANNÉE 2022 MARQUÉE PAR DES TAUX D'INTÉRÊT ET DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN HAUSSE, LES JEUNES DE MOINS DE TRENTÉ ANS RESTENT FORTEMENT REPRÉSENTÉS CHEZ BNP PARIBAS FORTIS AVEC PLUS D'UN CRÉDIT LOGEMENT SUR QUATRE ACCORDÉ.

**#SOCIAL**

> EN TANT QUE PRÊTEUR RESPONSABLE DE CRÉDIT, BNP PARIBAS FORTIS S'ENGAGE À MAINTENIR UN PORTEFEUILLE DE PRÊTS SAIN, CONFORMÉMENT AUX DIRECTIVES DE LA BNB, MAIS AUSSI EN TENANT COMPTE DES BESOINS SPÉCIFIQUES DE SA CLIENTÈLE.

**#GOVERNANCE**





# NOUS VOUS REMERCIONS



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

La banque d'un monde qui change



# QUESTIONS?

*RÉPONSES*

#PositiveBanking



## PRESS OFFICE

*VALÉRY HALLOY*

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

+32 (0)475 78 80 97

*HILDE JUNIUS*

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

+32 (0)478 88 29 60

*JEROEN PETRUS*

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

+32 (0)498 32 14 94

*VISIT OUR WEBSITE*



<https://www.bnpparibasfortis.com/newsroom/>

#PositiveBanking





**BNP PARIBAS**  

---

**FORTIS**

**#PositiveBanking**