



Bruxelles, 13 février 2015

Tendances du crédit logement en 2014

Le bonus logement et les taux bas provoquent une explosion du crédit logement à l'automne 2014

Le nombre de nouveaux crédits logement auprès de KBC a augmenté de 35% en 2014 par rapport à 2013. C'est au dernier trimestre que cette hausse a été la plus marquée. A ce moment ont été contractés 148%¹ de nouveaux crédits logement en plus qu'au même trimestre de 2013².

Cette hausse explosive de la nouvelle production s'explique principalement par la modification annoncée de la déductibilité fiscale des crédits hypothécaires, le fameux bonus logement. Une seconde explication importante est le bas niveau des taux. La combinaison des deux facteurs a vivement incité les candidats à l'achat, à la construction et à la rénovation, à accélérer leurs projets. KBC a par ailleurs continué à offrir à tous ses clients un service rapide et de qualité, afin qu'ils puissent réaliser leurs projets en temps voulu.

En 2014, 22% du portefeuille de crédits logement de KBC ont été refinancés. En outre, 18% du portefeuille ont pu profiter d'une révision de taux automatique, contractuelle, étant donné que les emprunteurs ont opté à l'époque pour un crédit logement à taux variable.

Taux bas, évolution démographique et investissements en économies d'énergie stimulent la demande de crédit

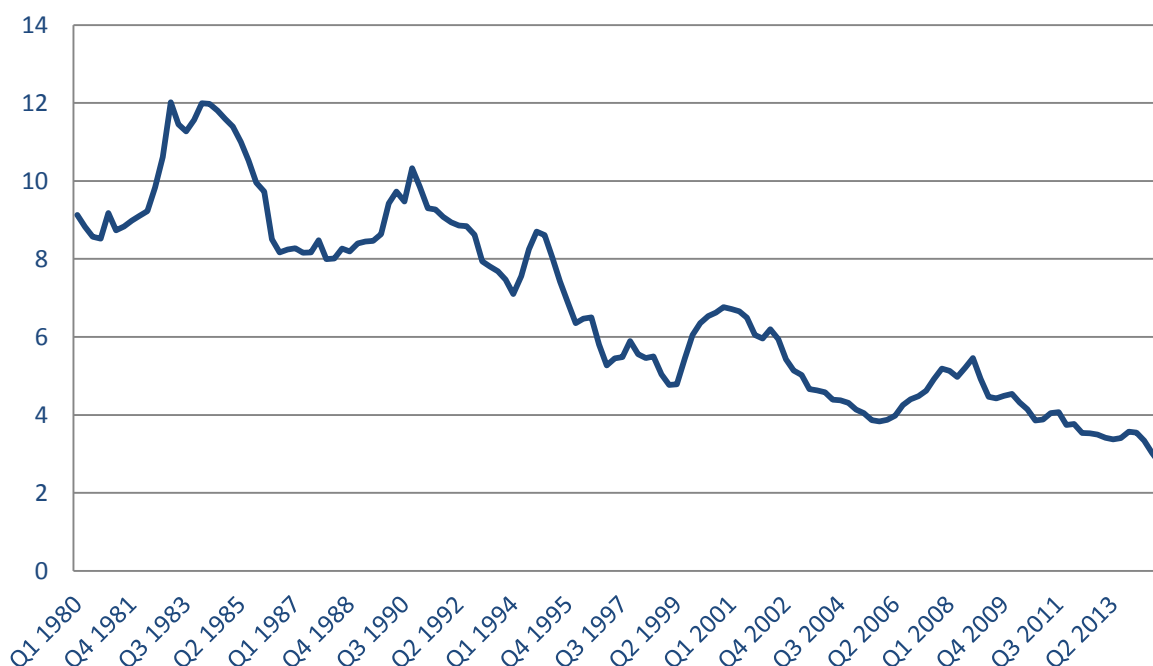
Tous les crédits logement ne donnent pas droit à un avantage fiscal dans le cadre du bonus logement. La fiscalité modifiée n'est donc pas la seule base de la forte hausse du nombre de nouveaux crédit logement. Un autre facteur très important, ainsi que nous l'avons déjà souligné, sont les taux extrêmement bas.

¹ Chiffres exclusivement pour KBC Bank (hors CBC et non compris refinancements de Crédits logement KBC).

² A titre de comparaison : l'Union Professionnelle du Crédit a noté au quatrième trimestre une hausse de 64% du nombre de nouveaux crédits logement (pour toute la Belgique) (Febelfin, 20-01-2015).

Début 2015, les taux à long terme sont toujours à un point bas historique, grâce à quoi les candidats-acheteurs sont toujours fortement motivés à investir dans l'immobilier.

Graphique : évolution des taux hypothécaires moyens depuis 1980 (en pour cent).



Source : propre calcul sur la base de chiffres BNB

En outre, l'aspect démographique joue lui aussi un rôle dans l'octroi de crédit. Le nombre des ménages continue à augmenter fortement. Le Bureau fédéral du Plan table sur une hausse du nombre des ménages en Belgique de quelque 0,7% en moyenne sur base annuelle pour les dix prochaines années. Ces nouveaux ménages doivent évidemment se loger, avec pour corollaire un impact sur l'octroi de crédit sur le marché du logement.

De même, il se peut que l'intérêt pour les investissements en économies d'énergie accroisse encore la demande de crédits logement. On prévoit que le nombre de crédits destinés à transformer une habitation en logement basse énergie continuera à augmenter dans les prochaines années.

Le client peut simuler en ligne et comparer avec d'autres

Il ressort d'une étude interne menée auprès des clients de KBC que ceux d'entre eux qui formulent des projets de logement, ou parfois même auparavant, sont fortement intéressés par les choix d'autres clients présentant le même profil. KBC a dès lors mis au point une méthode de simulation en ligne : "[Comment d'autres clients de KBC font-ils dans une situation comparable ?](#)". En répondant à quelques questions simples (comme l'âge, le revenu net commun, etc.), les clients peuvent se faire d'un seul coup d'œil une idée du montant que peuvent emprunter les clients de KBC avec un profil similaire, de leur propre apport financier, du remboursement mensuel, etc.

Outre la simulation comparative, le client trouvera également sur le site Internet de KBC le [Guide de l'habitation KBC](#), un fil conducteur pour qui a l'intention d'acheter, de construire ou de rénover une habitation, des instruments de simulation et un instrument d'enregistrement afin de planifier un entretien de conseil avec un conseiller KBC à l'agence bancaire.

A combien de personnes empruntez-vous?	Deux emprunteurs
Dans quel but voulez-vous emprunter?	Vous souhaitez investir dans l'immobilier
Quel est votre âge?	40 à 49 ans
Quel est le revenu mensuel net de votre ménage?	plus de 4 500 euros

<p>Montant d'investissement</p> <p>€ 279 930</p>	<p style="text-align: center;">€ 279 930</p> <p style="text-align: center;">est le montant moyen que les clients présentant un profil similaire au vôtre investissent dans leur projet immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> ● moins de 50 000 euros: 2% ● de 50 000 à 150 000 euros: 18% ● de 150 000 à 250 000 euros: 34% ● plus de 250 000 euros: 46% <p>Le montant de l'investissement comprend, outre le prix d'achat ou le coût de la nouvelle construction/rénovation, également les frais supplémentaires comme les droits d'enregistrement, les frais de notaire, etc.</p>
<p>Apport propre</p> <p>€ 108 933</p>	
<p>Montant du crédit</p> <p>€ 170 997</p>	
<p>Durée</p> <p>14 Ans</p>	
<p>Remboursement mensuel</p> <p>€ 1 164</p>	
<p>Formule</p> <p>taux d'intérêt fixe</p>	
<p>Couverture d'assurance pour solde d'emprunt</p> <p>couverture entre 50% et 100%</p>	

L'instrument comparatif est en ligne depuis le 10 septembre 2014 et a déjà été utilisé 15 000 fois par des clients au cours des quatre derniers mois de l'année écoulée.

18% optent pour une combinaison de taux d'intérêt fixe et variable

Il ressort de cet instrument comparatif, basé sur les chiffres réels de l'octroi de crédit chez KBC, qu'un très grand nombre de clients, malgré les taux bas, n'optent pas exclusivement pour un taux fixe en ce qui concerne leur crédit logement.

Type de crédit	Nombre en % (2014)
Fixe	50%
Variable	24%
Combinaison	18%
Soudure	7%

KBC conseille à ses clients d'opter régulièrement pour une combinaison de taux d'intérêt variable et fixe. Il s'agit en fait d'appliquer le principe d'investissement sain de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier :

- D'une part, le taux fixe assure la sécurité : les remboursements mensuels restent égaux pendant toute la durée.
- D'autre part, le client peut adapter à tout moment de révision du taux le crédit à taux variable à sa situation financière et familiale, par exemple en raccourcissant la durée.

KBC a récemment ajouté une option supplémentaire au crédit variable : **KBC-FlexTime**. Si le client, outre son amortissement mensuel du crédit logement, peut encore épargner, il peut placer cet argent sur un compte d'épargne KBC lié au crédit logement. Lors de la prochaine révision du taux, ces fonds d'épargne (limités à un maximum donné) seront affectés au remboursement partiel automatique et gratuit du crédit logement. La durée se trouvera ainsi raccourcie et le coût total du crédit en deviendra naturellement plus léger.

KBC-FlexTime allège les investissements en économies d'énergie

L'option KBC-FlexTime dans le cas d'un crédit logement variable aide également les clients dans leurs investissements en économies d'énergie. En effet, pour de tels investissements, comme par exemple le placement de technologies d'économie d'énergie, le client doit disposer dès le départ des moyens financiers nécessaires. Mais les investissements effectués assureront à relativement court terme qu'il apparaisse une marge financière, par exemple grâce à une facture d'énergie moins élevée. Le client pourra épargner cet excédent. Lors de la prochaine révision du taux, il pourra faire rapporter son épargne encore davantage en affectant la somme épargnée à un remboursement partiel du crédit. Cela lui offrira une durée plus courte et un crédit à moindre coût.

KBC Groupe SA

Avenue du Port 2 – 1080 Bruxelles
Viviane Huybrecht
Directeur Communication
Corporate / porte-parole
Tél. 02 429 85 45

Service Presse
Tél. 02 429 65 01 Stef Leunens
Tél. 02 429 29 15 Ilse De Muyer
Fax 02 429 81 60
E-Mail : pressofficekbc@kbc.be

Les communiqués de presse KBC sont disponibles sur www.kbc.com ou peuvent être obtenue en adressant un mail à pressofficekbc@kbc.be

Suivez-nous sur www.twitter.com/kbc_group
