

A man with a beard and safety glasses is working on a wooden ceiling. He is using a power tool to install or remove insulation. The ceiling has exposed wooden beams and some insulation is already in place. A hanging light fixture is visible on the left.

CONFÉRENCE DE PRESSE

Les nouvelles cartes du marché hypothécaire
15-02-2024

PRÊTS POUR VOTRE MONDE



BNP PARIBAS
FORTIS

La banque
d'un monde
qui change



IMMOBILIER

Jean-François Tilly

Product Expert Mortgage Loans

Sophie De Brabander

Beyond Banking Expert





PROGRAMME



Introduction

Paysage immobilier en Belgique

Résilience du marché immobilier et perspectives

Les principales tendances 2023

Les enjeux de performance énergétique

Segmentation de la clientèle

Conclusions



Introduction présentée par

LAURENT LONCKE

Head of Retail Banking



Partie 1

INTRODUCTION

#PRÊTS POUR VOTRE MONDE





Un marché immobilier à deux vitesses en 2023

Observations



Forte **remontée des taux d'intérêt** en 2023 mais la hausse des taux de crédit reste sensiblement inférieure à l'inflation.

La hausse des taux d'intérêt a **refroidi une bonne partie des candidats** emprunteurs.

Net **ralentissement de l'activité** de crédit hypothécaire en 2023, mais après deux années exceptionnelles.

La diminution de la demande n'a eu que très **peu d'impact sur les prix**. La baisse des prix concerne surtout les **maisons énergivores** qui doivent obligatoirement faire l'objet d'une rénovation énergétique.

Les investisseurs ont mis leurs projets en attente, en raison de la hausse des taux de crédit et des différentes nouvelles contraintes liées à la location, notamment celles liées aux performances énergétiques.

Malgré des taux d'intérêt plus élevés et l'incertitude liée au PEB, **les primo-acquéreurs restent présents du marché**.

Logiquement, le nombre de **refinancements** a dégringolé et le **taux fixe** a été plébiscité.



Performance énergétique : un sprint et un marathon



Accord de Paris
sur le climat.

2015

Pacte vert
pour l'Europe.

2019

2021

Loi
européenne
sur le climat



Application de la
nouvelle directive
sur la performance
énergétique des
bâtiments (DPEB).

2025

À partir de 2028, les
bâtiments neufs appartenant
à des organismes publics
seraient des bâtiments à
émissions nulles.

2028

Les bâtiments résidentiels
devront passer de la classe **G** à
la classe **F** d'ici 2030 et de la
classe **F** à la classe **E** avant
2033.

D'ici 2030, tous les bâtiments
neufs seront des bâtiments à
émissions nulles.

2030

2050



L'Europe devient le
premier continent
climatiquement
neutre



Défi énergétique, environnemental et financier

Défis énergétiques

13,8% des émissions de CO₂ en Belgique est liée à l'immobilier résidentiel.

615 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 615 logements par jour.

Montant estimé des rénovations d'ici 2050 *

195
Milliards €

Flandre

144
Milliards €

Wallonie

39
Milliards €

Bruxelles

≈378
Milliards €
Belgique



Notre stratégie dans l'écosystème de l'habitation

TRANSITION vers une habitation bas carbone

Déclencher une **prise de conscience** chez nos clients.
Entraîner un **changement** positif pour la société et **soutenir** notre clientèle dans leur **transition** vers une habitation à basse émission.

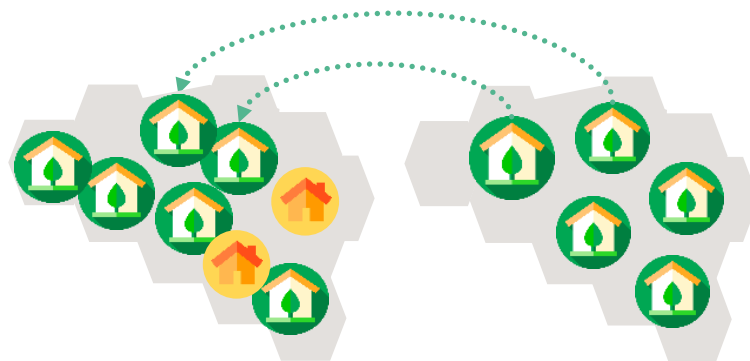


SOUTENIR TOUS NOS CLIENTS ET CLIENTES
POUR RENDRE LEUR HABITATION BAS
CARBONE.



ACHAT d'une habitation économe en énergie

Soutenir les (futurs) clients et clientes dans l'achat d'une habitation basse énergie.

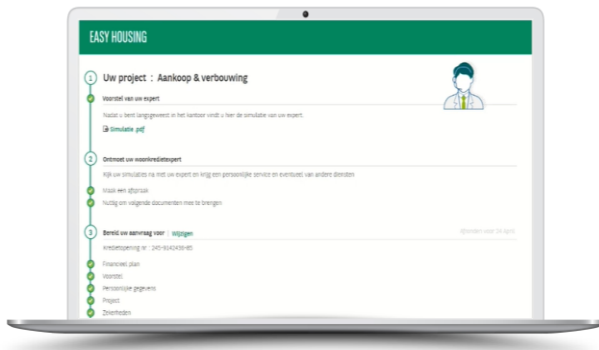


FAIRE EN SORTE QUE L'ACHAT
D'UNE HABITATION RESTE
ACCESSIBLE.





Easy Housing, un modèle hybride toujours plus populaire



1/4

En 2023, **25% des crédits hypothécaires** ont été accordés via cette solution digitale.

En 2023, **4 jeunes de moins de 30 ans sur 10** ont utilisé Easy Housing pour souscrire à un crédit hypothécaire.



380

Experts Living
dans le réseau



20

Experts Living au sein
d'Easy Banking Center



Apporter un soutien à nos clients
aux moments clés de leur
parcours

Un écosystème unique

BNP Paribas Fortis souhaite **accompagner** tous ses clients avec différents modèles de services intégrés pour différents besoins.

A travers notre proximité physique, hybride et digitale, nous proposons **différents produits et services** pour soutenir nos clients à des moments clés.

Information et sensibilisation

Transition de nos solutions financières

Accompagnement



Partie 2

PAYSAGE IMMOBILIER EN BELGIQUE

#PRÊTS POUR VOTRE MONDE





KOEN DE LEUS

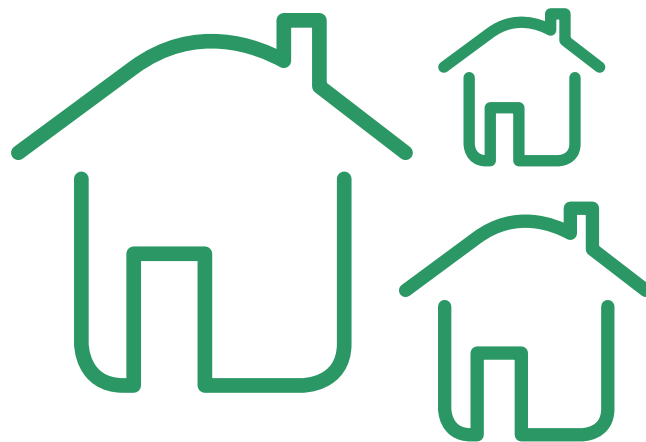
Chief Economist





1.876

Milliards d'euros (+7,7%)



→ PATRIMOINE IMMOBILIER
DES BELGES*



= 3X PIB

Terrains: 1.157 milliards d'euros (+6,9%)*

Bâtiments résidentiels: 698 milliards d'euros (+9%)



29,9

Montant total des
crédits
hypothécaires
contractés*

Milliards d'euros
(-30% entre 2022 et 2023)





-30%
2022-2023

Nombre de crédits octroyés

Paysage immobilier en Belgique

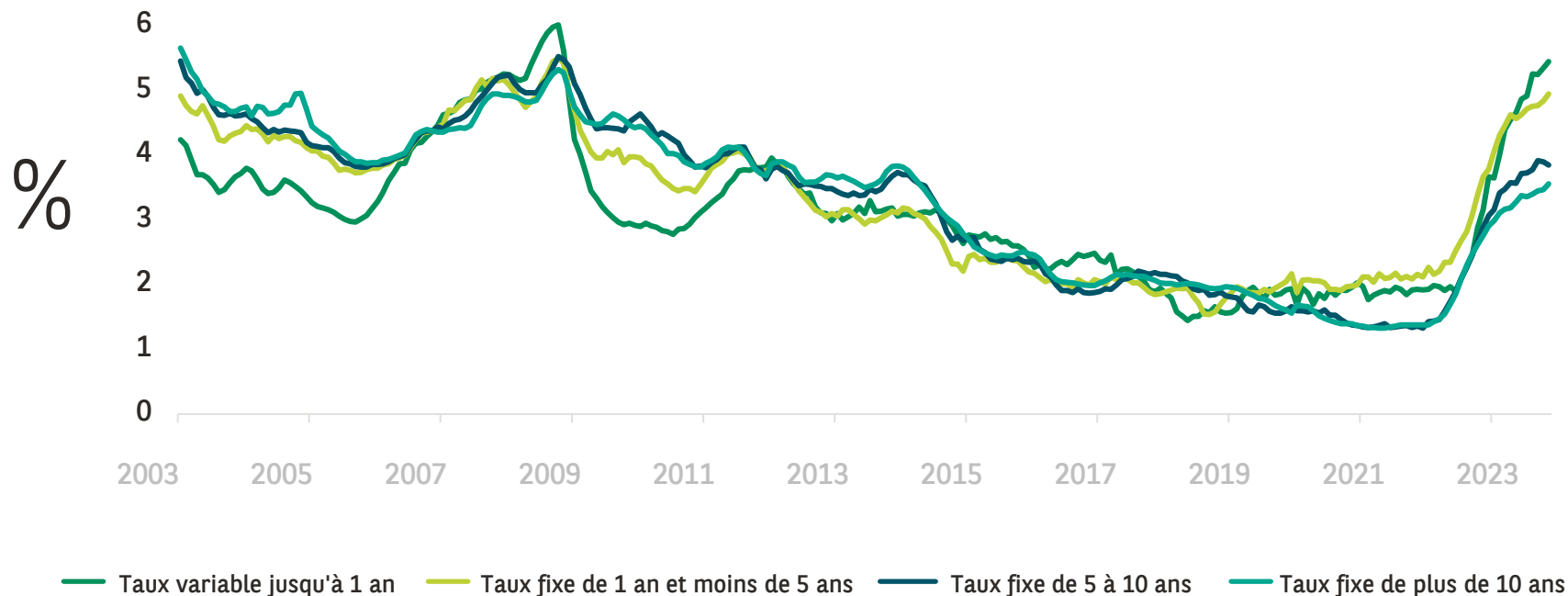
270.000
2021

255.000
2022

180.000
2023

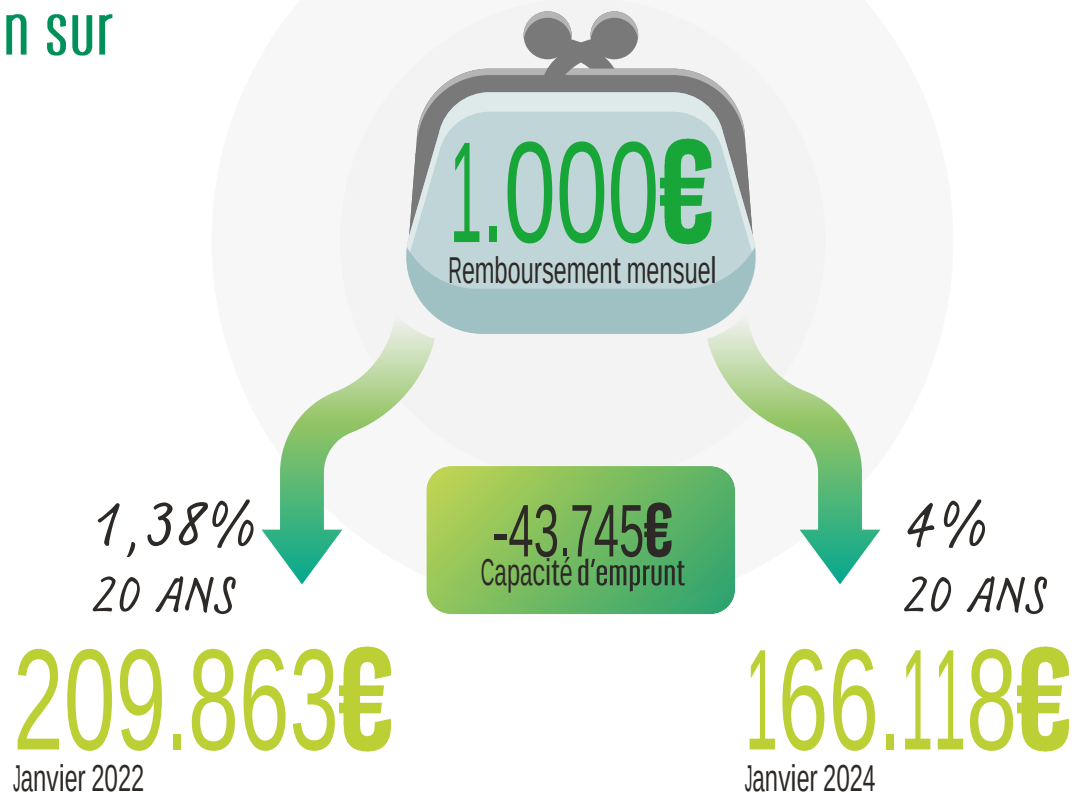
Quelles perspectives d'évolution des taux dans les prochains mois ?

Des taux d'intérêt dans une perspective historique





Impact des hausses de taux et de l'indexation sur le montant emprunté





Partie 3

RÉSILIENCE DU MARCHÉ IMMO ET PRÉVISIONS

#PRÊTS POUR VOTRE MONDE



Marché du logement : les indicateurs de risque



	Critère 1 Dette des ménages	Critère 2 Taux variable	Critère 3 % Habitation + prêt	Critère 4 Modifier le prix	Critère 5 Modifier le taux d'intérêt	SCORE TOTAL
Canada						
Luxembourg						
Norvège						
Suède						
Pays-Bas						
USA						
Portugal						
Royaume-Uni						
Espagne						
Irlande						
France						
BELGIQUE						
Pologne						
Allemagne						

Les économies avec une dette élevée des ménages et davantage de prêts à taux variable sont plus exposées à des paiements hypothécaires plus élevés, avec un risque accru de défauts.



Sources: BIS; ECB; Hypostat; OECD; and IMF staff calculations

Note: Criteria 1 = households' outstanding debt as a percentage of gross disposable income, 2022:Q2; Criteria 2 = share of debt outstanding at variable interest rate (fixed rate up to one year), 2022:Q3; Criteria 3 = share of households owning home with a mortgage, 2020; Criteria 4 = cumulative real house price growth, 2020:Q1-22:Q1; Criteria 5 = cumulative policy rate changes, 2022:Q1-22Q3: For each criteria, countries obtain a score between 0 and 4 reflecting their position in the cross-country distribution. The total score in the sum of the individual criteria scores.



Pourquoi la croissance des prix en Belgique est-elle si stable ?

Demande stable

Facteurs culturels, population aisée, protection du pouvoir d'achat

Spéculations immobilières limitées

Frais de transaction élevés

Faible demande de réaffectation fréquente

Petit pays avec de faible besoin de déménagements liés à l'emploi

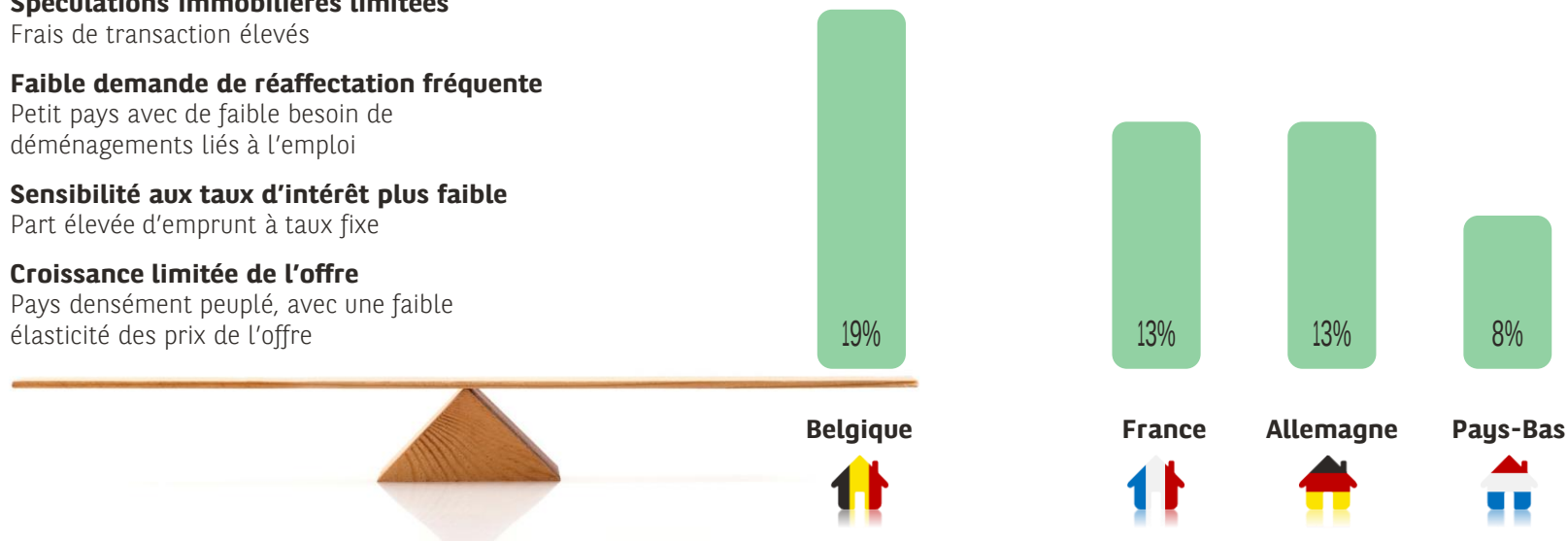
Sensibilité aux taux d'intérêt plus faible

Part élevée d'emprunt à taux fixe

Croissance limitée de l'offre

Pays densément peuplé, avec une faible élasticité des prix de l'offre

Marché immobilier*
Coûts des transactions



Prévisions à long terme



Belgique

Taux de croissance des prix*

0,0%

2024

3,8%

2025

4,2%

2026

* Les taux de croissance des prix immobiliers en glissement annuel

Partie 4

LES PRINCIPALES TENDANCES CHEZ BNP PARIBAS FORTIS

#PRÊTS POUR VOTRE MONDE





Impact des hausses des taux sur les demandes de crédits



-31%

La demande de crédits hypothécaires a baissé de 31% en 2023 par rapport à 2022.

2012

Les demandes de crédits hypothécaires chez BNP Paribas Fortis ont atteint leur niveau le plus bas depuis 2012.



Chiffres clés de la production

Répartition des transactions chez BNP Paribas Fortis



18%

Appartement



78%

Maison



4%

Autres*

* Terrain, parking, ...



Chiffres clés de la production

Baisse du montant d'emprunt pour un achat



-2,5%*
Appartement
€219.000



-3%*
Maison
€229.000



Chiffres clés de la production

Montant moyen emprunté (EUR)*

Construction

239.000 -11%

Achat

227.000 -3%

Autres

135.000 -7%

Rénovation

89.000 -6%

Moyenne

196.000 -4%

* Par rapport à l'exercice 2022





Montant moyen emprunté pour l'achat d'une habitation

207.400€
2019

+9,5%

227.000€
2023

178.000€
2013

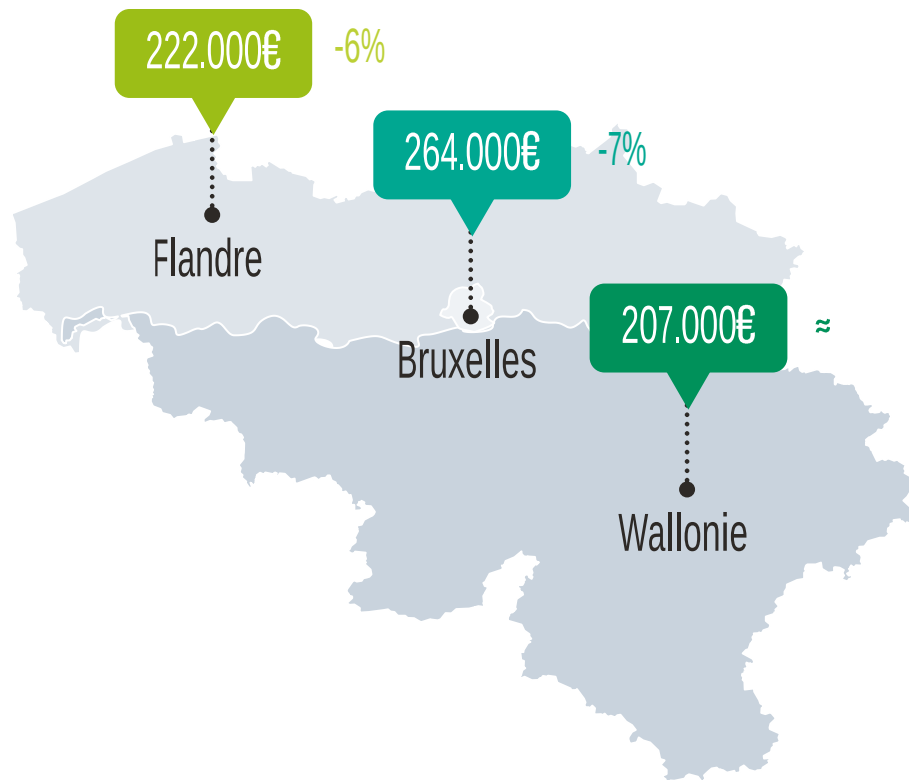
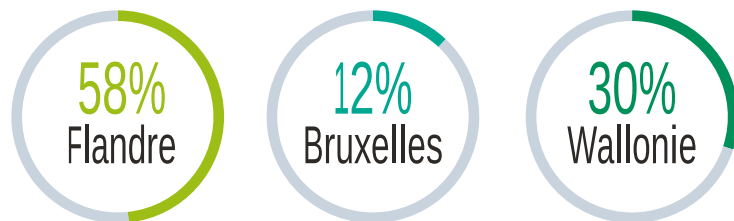
+27%

227.000€
2023



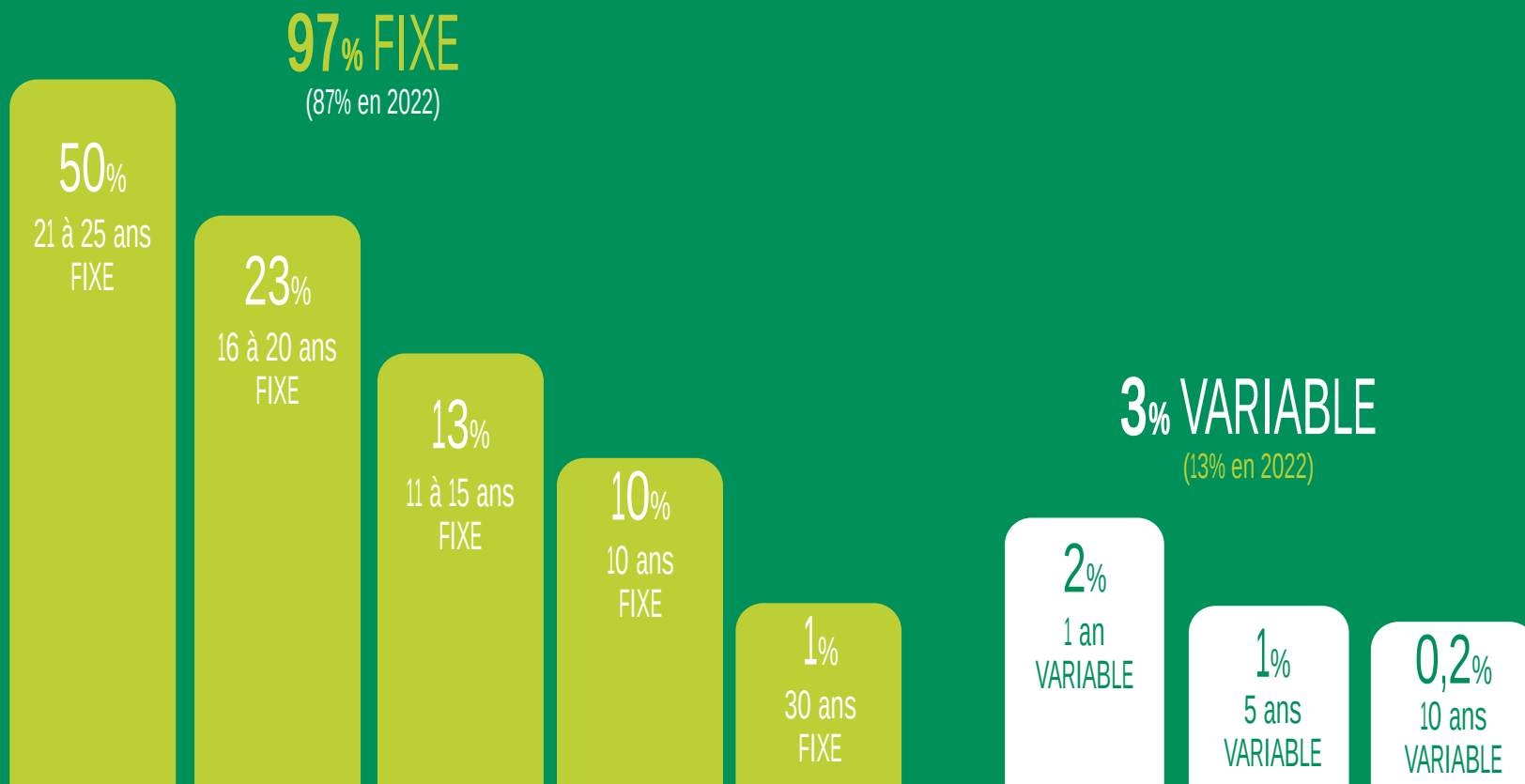


Montant moyen emprunté pour l'achat d'une habitation par région et répartition des transactions par régions



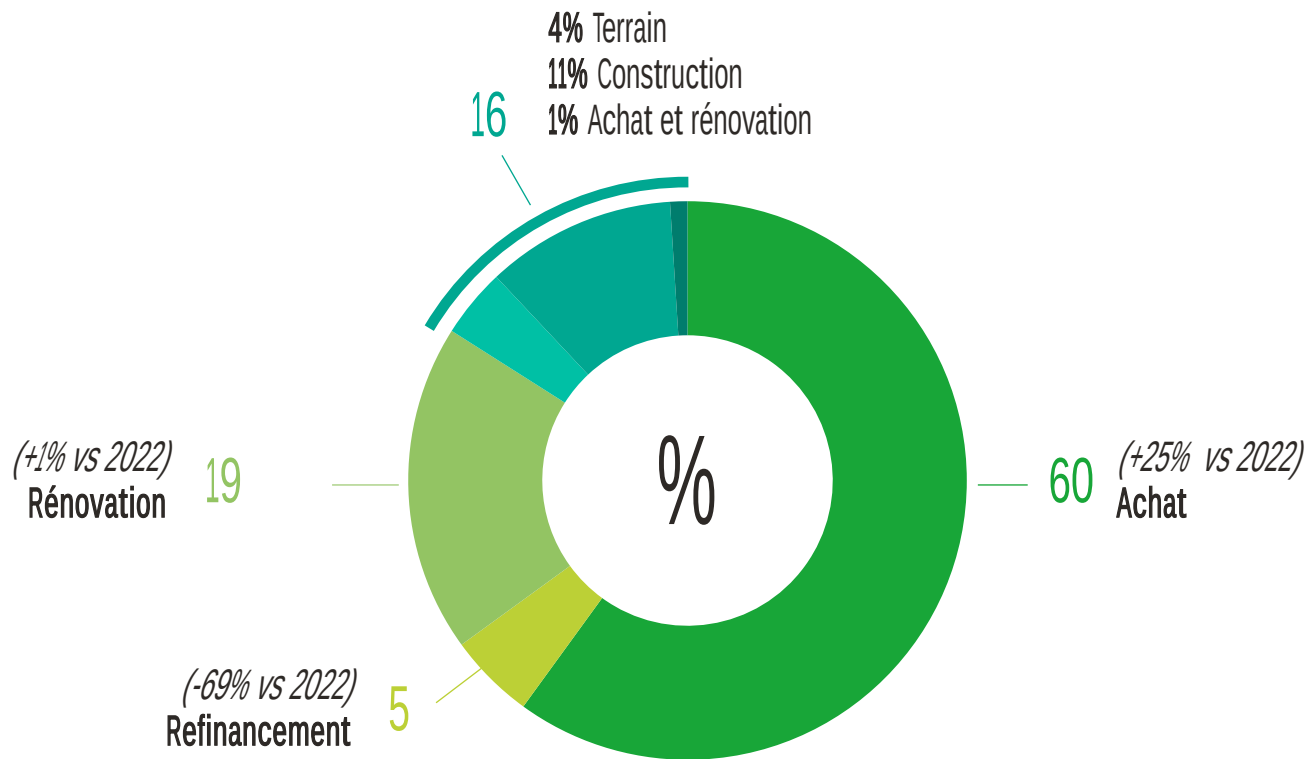


Les formules de crédits privilégiées





But du crédit





Zoom sur les chiffres clés 2023



Montant

196.000
Euros
(vs 203.000 €)



Durée

234
Mois
(vs 223)



Mensualités

1.097
Euros
(vs 956 €)



Endettement

40%
(vs 39%)



Quotité

72%
(vs 73%)



Taux fixe

97%
(vs 87%)



Zoom sur les chiffres clés sur 10 ans (2023-2013)



Montant

196.000
Euros
vs

151.000



Durée

234
Mois
vs

226



Mensualités

1.097
Euros
vs

676



Endettement

40%
vs

37%



Quotité

72%
vs

73%



Taux fixe

97%
vs

86%

Partie 5

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : LES RÉNOVATIONS & LES CRÉDITS 'ÉNERGIE'

#PRÊTS POUR VOTRE MONDE





Un parc immobilier climatiquement neutre en CO₂ en Belgique d'ici 2050

À **Bruxelles**, les propriétaires d'un PEB **F** ou **G** ont jusqu'à **2033** pour passer à un meilleur score énergétique. Et devront atteindre un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/m²/an **(C+)** avant 2050.

2033

En **Flandre**, depuis le 1er janvier 2023, l'acquéreur d'un bien dont le niveau de PEB est inférieur ou égal à **E** doit le rénover pour atteindre un niveau **D** dans les **5 ans** à dater de son achat.

2023

2026

En **Wallonie**, à partir du 1er juillet 2026, les nouveaux propriétaires d'un bâtiment de label PEB **G, F ou E** devront atteindre le label **D** dans les **5 ans** du changement de propriété*.

* Source: Calendrier de référence adopté en première lecture par le Gouvernement Wallon le 21 octobre 2023.

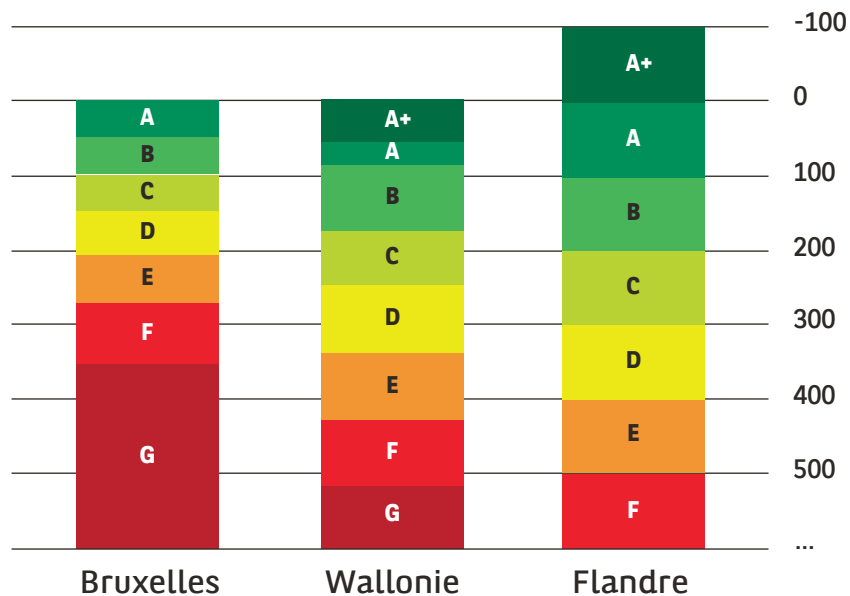
2050

Un parc immobilier climatiquement neutre en Belgique d'ici 2050.

Performance énergétique

Des mesures PEB différentes selon la région

En kWh/m²/an





Performance énergétique

Le crédit efficace en énergie

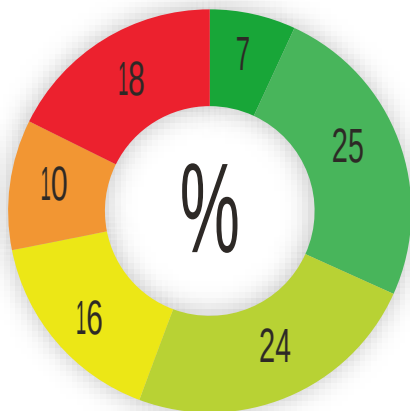
>3.400

Nombre de dossiers ayant obtenu une réduction du taux d'intérêt (-0,10%) lorsque la performance énergétique de l'habitation ne dépasse pas 150 kWh/m²/an*.

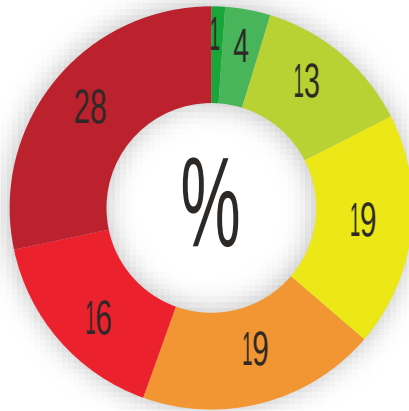
*Depuis 2021



Répartition des scores PEB collectés dans le cadre d'un crédit hypothécaire*



Flandre



Bruxelles



Wallonie



Performance énergétique

Crédit habitation pour (achat et) rénovation

21%

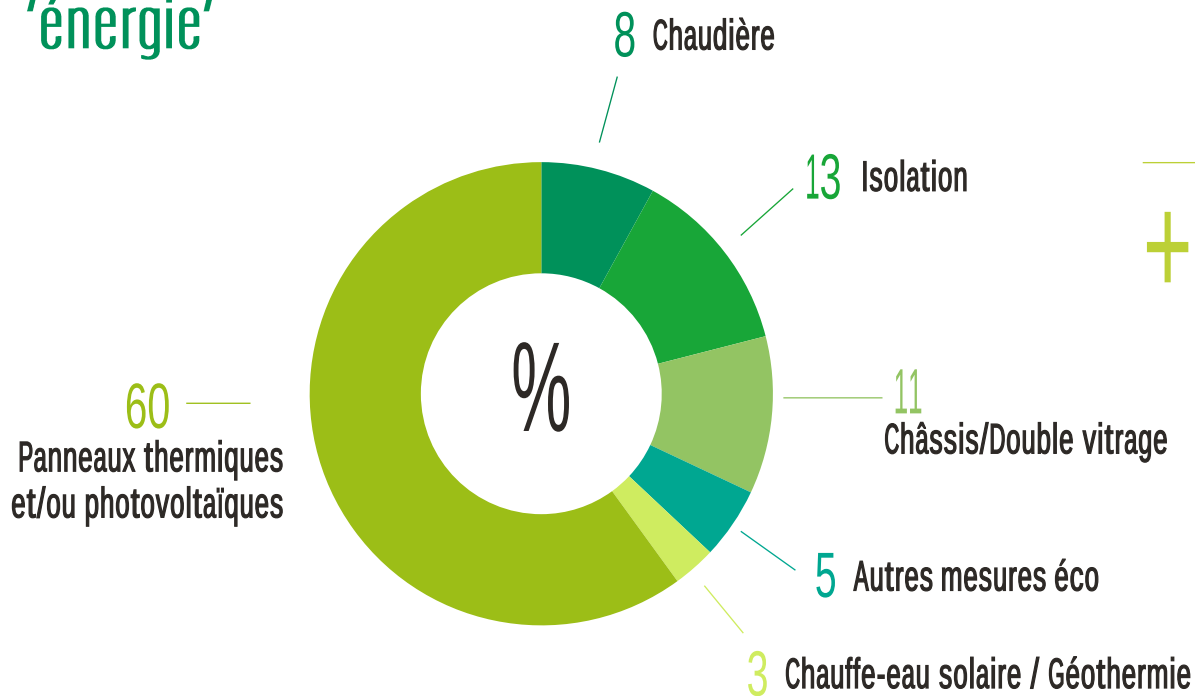
C'est le pourcentage de crédits hypothécaires destinés à la rénovation, contre 23% en 2022.

7%

C'est le pourcentage de crédits hypothécaires destinés à l'achat et à la rénovation, contre 5% en 2022.



Rénovation énergétique : le prêt à tempérament 'énergie'



6/10

6 prêts à tempérament
'Rénovation' sur 10 sont des
prêts 'Énergie' en 2023.

+154%

hausse du nombre de
prêts 'Énergie' accordés
entre 2021 et 2023.



Durabilité



Portefeuille des crédits immobiliers efficaces en énergie

6 milliards €

C'est le montant total des crédits immobiliers efficaces en énergie (EEM) dans le portefeuille de BNP Paribas Fortis*, en hausse de +21% par rapport à 2022.



49.330

Contrats de crédits efficaces en énergie en portefeuille
(+17% par rapport à 2022).

* Clients de BNP Paribas Fortis SA/NV (incl. ex-bpost banque)



Partie 6



MILLENNIALS, BABYBOOMERS & CÉLIBATAIRES/FAMILLES MONOPARENTALES QUI A ACHETÉ DE L'IMMOBILIER?

#PRÊTS POUR VOTRE MONDE



Âge moyen de
l'emprunteur à l'achat

38 ans
en 2013

38 ans
en 2023

Âge moyen de l'emprunteur
à la rénovation

43 ans
en 2013

39 ans
en 2023



+9%
2022-2023



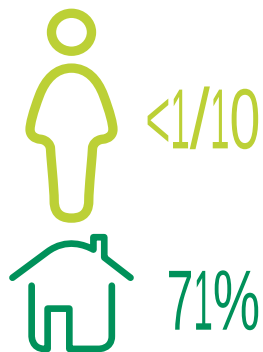
Les 'millennials' restent actifs sur le marché immobilier

Chez BNP Paribas Fortis

En 2023, 29% des crédits hypothécaires ont été accordés aux **'jeunes de moins de 30 ans'**.



-7%
2022-2023



Les 'babyboomers' se font discrets

Chez BNP Paribas Fortis

En 2023, 7% des crédits hypothécaires ont été accordés **aux 'plus de 55 ans'**.



≈
2022-2023



Les célibataires et les familles monoparentales actifs sur le marché immobilier

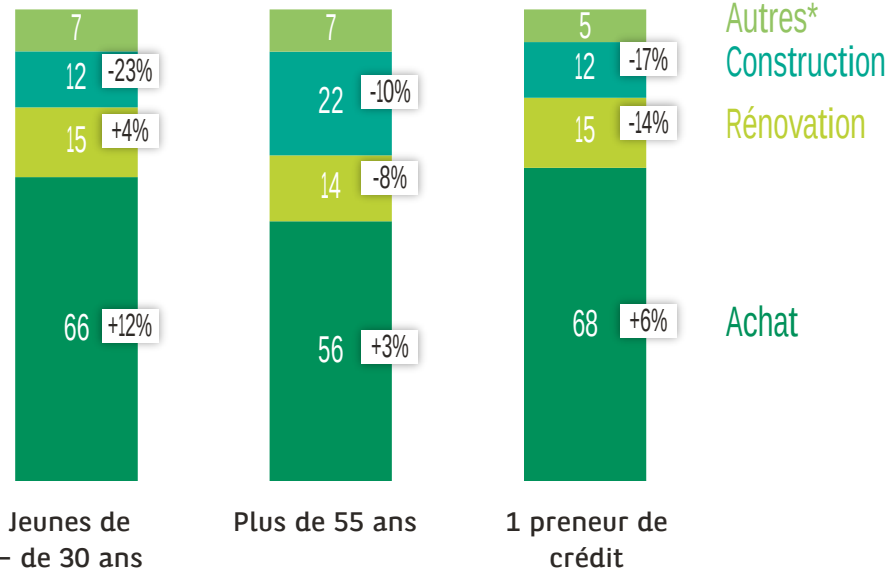
Chez BNP Paribas Fortis

En 2023, 32% des crédits hypothécaires ont été accordés aux '**célibataires et aux familles monoparentales**'.



Zoom sur...

But du crédit



* terrain, achat, rénovation, ...
Source: Production 2023 hors refinancement

xx% vs. 2022



Zoom sur...

		Moyenne	Jeunes de -30 ans	Plus de 55 ans	1 preneur de crédit
	Montant	196.000€	218.000€	174.000€	182.000€
	Durée	234 mois	275 mois	119 mois	228 mois
	Mensualités	1.097€	1.134€	1.188€	1.043€
	Endettement	40%	37%	36%	41%
	Quotité	72%	79%	50%	69%
	Taux fixe	97%	96%	92%	98%



Partie 7

CONCLUSIONS POSITIONNEMENT DE LA BANQUE

#PRÊTS POUR VOTRE MONDE



Notre réponse



INFORMATION ET SENSIBILISATION

Infos sur les rénovations en agence

Informez notre clientèle des principales obligations de rénovation et des mécanismes de soutien.

Formation pour nos conseillers

Modules d'apprentissages dédiés sur le certificat PEB, la réglementation, la NZBA, etc.

TRANSITION DE NOS SOLUTIONS FINANCIÈRES

Politique de crédit adaptée à la durabilité

Adaptations permanentes de notre politique de crédit liée à la durabilité. (1) Crédit habitation à 30 ans (2) Revenu disponible min. indexé en fonction du label énergétique et (3) LTV lié au kWh (Credit Brokers ; LTV > 90 % avec un label énergétique A/B/C).

Financement des copropriétés

Équipe dédiée et crédit professionnel aux associations de copropriétaires pour réaliser des rénovations durables des parties communes. Une étape importante pour soutenir les propriétaires dans leur transition énergétique.

Création de HappyNest

Louez d'abord, achetez plus tard. Une solution pour les personnes qui n'ont pas assez de fonds propres pour acheter une habitation à court terme via un crédit habitation traditionnel.

ACCOMPAGNEMENT

Gestion des contrats de services collectifs

Un outil dans Easy Banking App, qui permet à nos clients de comparer les offres et les prix des fournisseurs d'énergie et télécom, ainsi qu'un soutien administratif s'ils changent d'abonnement.

Ecosystème unique

Un écosystème unique et hybride pour accompagner notre clientèle dans la transition vers un immobilier durable. Cet écosystème propose différents modèles de services pour répondre à différents besoins.

Impact Together – Efficacité énergétique

Enveloppe de 2 millions d'euros pour soutenir le secteur associatif belge dans le cadre de la performance énergétique de leurs bâtiments ou de leur mobilité via notre fonds philanthropique.



Conclusions

Le crédit responsable



#environmental

BNP Paribas Fortis poursuit son engagement pour sensibiliser à l'importance de la transition énergétique. En conséquence, le portefeuille de crédits habitation portant le label Energy Efficient Mortgage est passé à €6 milliards, en hausse de 21% par rapport à 2022. Mais, tant sur le marché que dans nos chiffres de production en 2023, nous constatons que l'appétit pour les rénovations n'a pas fortement augmenté par rapport à l'année dernière. C'est pourquoi, c'est un défi pour les banques et les pouvoirs publics de continuer à soutenir les citoyens avec des conseils, des produits adaptés et un soutien pour stimuler le rythme de la rénovation au cours de l'année à venir.

#social

L'accès au logement a été sous pression en 2023 – sous l'influence de la hausse des taux d'intérêt –, ce qui s'est traduit par une forte baisse de la production de nouveaux crédits habitation.

BNP Paribas Fortis continue d'explorer des solutions pour garantir l'accessibilité de l'habitation (crédit habitation à 30 ans, HappyNest...).

#governance

En tant que prêteur responsable, BNP Paribas Fortis continue à miser sur un portefeuille de crédits sain, conformément aux directives de la BNB, mais aussi en tenant compte des besoins spécifiques de tous ses clients et clientes.



QUESTIONS?

RÉPONSES

#PRÊTS POUR VOTRE MONDE

MERCI

PRÊTS POUR VOTRE MONDE



BNP PARIBAS
FORTIS

La banque
d'un monde
qui change





RELATIONS MEDIA

Annelore Marynissen

annelore.marynissen@bnpparibasfortis.com
+32 (0)479 01 60 58

Valéry Halloy

valery.halloy@bnpparibasfortis.com
+32 (0)475 78 80 97

Hilde Junius

hilde.junius@bnpparibasfortis.com
+32 (0)478 88 29 60

Jeroen Petrus

jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com
+32 (0)498 32 14 94



BNP PARIBAS
FORTIS

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



PRÊTS POUR VOTRE MONDE



BNP PARIBAS

FORTIS