

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2010-2011

12 NOVEMBRE 2010

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à réduire la durée des prêts
hypothécaires**

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F), Serge de PATOUL (F) et Mme Françoise SCHEPMANS (F))

Développements

L'Union des Professionnels du Crédit (UPC) et l'association belge des banques, FEBELFIN, ont fait savoir qu'ils souhaitent faciliter l'octroi de crédits d'une durée supérieure à 30 ans pouvant aller jusqu'à 50 ans maximum.

Pour rappel, la durée des hypothèques a été prolongée de 15 à 30 ans par la loi du 4 août 1992.

La tendance à allonger la durée des crédits hypothécaires existe depuis quelques temps dans d'autres pays européens. A titre d'exemple, en France et en Espagne, il est possible d'emprunter jusqu'à 50 ans. Au Royaume-Uni et en Suisse, emprunter sur deux générations devient de plus en plus courant. Et aux Pays-Bas, on peut même souscrire un crédit à durée illimitée !

L'Espagne, un cas d'école

L'Espagne a connu, elle aussi, une augmentation significative des prix de l'immobilier depuis 2003. Ainsi, le prix moyen au mètre carré est passé de 1.230 € à 2.024€ pour toute la péninsule (et respectivement jusqu'à 4.245€ et 4.824€ pour Madrid et Barcelone).

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2010-2011

12 NOVEMBER 2010

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**ertoe strekkende de duur van de hypothecaire
leningen te verkorten**

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F), Serge de PATOUL (F) en mevrouw Françoise SCHEPMANS (F))

Toelichting

De Beroepsvereniging van het Krediet (BVK) en de Belgische Vereniging van Banken, FEBELFIN, hebben laten weten dat zij de toekenning van leningen met een looptijd van meer dan 30 jaar, te weten tot ten hoogste 50 jaar, willen vergemakkelijken.

Ter herinnering zij erop gewezen dat de looptijd van de hypothecaire kredieten bij wet van 4 augustus 1992 werd verlengd van 15 tot 30 jaar.

In andere Europese landen, heerst al enkele jaren een trend om de looptijd van de hypothecaire kredieten te verlengen. In Frankrijk en Spanje bijvoorbeeld, is het mogelijk om op 50 jaar te lenen. In het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland, komen leningen over twee generaties steeds vaker voor, en in Nederland, behoort zelfs een krediet met onbeperkte looptijd tot de mogelijkheden!

Spanje, een schoolvoorbeeld

Ook in Spanje zijn de vastgoedprijzen sedert 2003 fors gestegen. In het hele schiereiland is de gemiddelde prijs per vierkante meter gestegen van 1.230 € tot 2.024 € (voor Madrid en Barcelona respectievelijk tot 4.245 € en 4.824 €).

2003 constitue une date charnière pour les produits hypothécaires mis sur le marché par les organismes financiers espagnols. Auparavant, seuls les crédits jusqu'à 30 ans étaient proposés.

	Durée moyenne du crédit	Prix du m ² en Espagne
2003	17,5 ans	1.380 €
2007	27 ans	2.085 €
2010 (1 ^{er} sem)	27 ans	1.849 €
Variation 2003-2007	+54,28%	51,00%

Source : www.ahe.es

Par conséquent, malgré les avertissements formulés en 2006, tant par *el Banco d'España* et *la Asociación Hipotecaria Española (AHE)* que par la *Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE)* à propos du risque de surendettement des ménages et de la faible probabilité que les prix des biens immobiliers diminuent, les banques ont saisi l'opportunité de gains en proposant le rallongement des crédits jusqu'à 40 et même 50 ans. La réaction fut immédiate : une flambée des prix de l'immobilier.

Or, tenant compte du fait que les salaires en Espagne sont bas et que les contrats de travail sont relativement précaires, la capacité d'emprunt s'est vue fortement diminuée. En réponse à cela, la durée moyenne du crédit hypothécaire a augmenté de 54% durant la même période (passant de 17,5 ans à 27 ans).

Mais, au début de l'année 2008, la bulle immobilière espagnole a éclaté, annonçant les prémices de la crise financière et économique mondiale que nous connaissons aujourd'hui. La situation s'est inversée, les ménages se sont retrouvés dans une situation de surendettement sans précédent (voir tableau ci-dessous), impliquant une augmentation de l'offre de biens immobiliers sur le marché et réduisant de la sorte leur valeur immobilière. Sans parler des autres conséquences pour l'économie espagnole.

Niveau d'endettement des ménages

	2000	2003	2006	2007	2008	Δ 2000-2008
Zone euro (16)	75,45	80,81	92,55	94,64	94,77	25,61%
Belgique	62,15	62,59	74,13	77,02	79,21	27,45%
Espagne	68,84	88,01	122,87	129,9	127,82	85,68%

Source : <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

Il y a lieu de ne pas répéter la même erreur en Belgique et d'éviter à tout prix un allongement des durées de crédits hypothécaires.

Het jaar 2003 vormde een keerpunt voor de hypothecaire producten van de Spaanse hypothecaire instellingen. Vóór die tijd, stelden zij enkel kredieten met een looptijd tot 30 jaar voor.

	Gemiddelde duur van het krediet	Prijs per m ² in Spanje
2003	17,5 jaar	1.380 €
2007	27 jaar	2.085 €
2010 (1 ^{ste} sem)	27 jaar	1.849 €
Schommeling 2003-2007	+54,28%	51,00%

Bron : www.ahe.es

Ondanks de waarschuwingen van de *Banco d'España*, van de *Asociación Hipotecaria Española (AHE)* én van de *Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE)* over het risico op overmatige schulden voor de gezinnen en de kleine kans dat de vastgoedprijzen dalen, hebben de banken de kans aangegrepen om winst te maken door voor te stellen om de looptijd van de kredieten te verlengen tot 40 en zelfs tot 50 jaar. Daarop volgde meteen een plotselinge stijging van de vastgoedprijzen.

Gelet op de lage lonen en de redelijk onzekere arbeidsovereenkomsten in Spanje, daalde de leencapaciteit fors. Als reactie daarop, is de gemiddelde looptijd van hypothecaire kredieten tijdens dezelfde periode met 54% gestegen (van 17,5 jaar tot 27 jaar).

Begin 2008, spatte de Spaanse vastgoedluchtbel evenwel uiteen, als een voorbode van de internationale financiële en economische crisis die wij thans kennen. De situatie kantelde en de gezinnen hadden nooit eerder geziene schulden (zie onderstaande tabel), wat leidde tot een stijging van het aanbod op de vastgoedmarkt en tot een daling van de waarde van het vastgoed, zonder nog maar te spreken van de andere gevolgen voor de Spaanse economie.

Schuldenlast van de gezinnen

	2000	2003	2006	2007	2008	Δ 2000-2008
Eurozone (16)	75,45	80,81	92,55	94,64	94,77	25,61%
België	62,15	62,59	74,13	77,02	79,21	27,45%
Spanje	68,84	88,01	122,87	129,9	127,82	85,68%

Bron : <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

Het is raadzaam om in België niet dezelfde vergissing te begaan en te alle prijze een verlenging van de looptijd voor hypothecaire kredieten te voorkomen.

Le constat belge : un renversement de tendance

En 3 ans à peine, le crédit « traditionnel » sur 20 ans a été détrôné par celui de 25 ans. En 2004, le « 20 ans » représentait plus de 60% des parts du marché du crédit hypothécaire, alors que 3 ans après il ne représente plus qu'un quart du marché.

En termes de part du marché, le « 20 ans » est même suivi de près par le « 30 ans » qui représente aujourd'hui 20% (selon les données de BNP Paribas Fortis et KBC). Pour AGF Belgium, la proportion est passée de 4 à 33% sur la même période. Certaines banques belges proposent même des produits sur « 40 ans », mais cela reste pour l'instant très marginal (2% du marché selon KBC et BNP Paribas Fortis).

En conclusion, l'offre de nouveaux produits, plus longs en termes de durée hypothécaire, a eu pour conséquence d'allonger la durée moyenne du crédit qui est ainsi passée de 17 à 22 ans entre 2004 et 2008. De ce fait, les prix de l'immobilier n'ont cessé de croître.

Allongement des crédits : véritable aubaine ou effet pervers ?

A première vue, l'allongement de la durée de remboursement semble intéressant surtout pour une clientèle jeune (25-35 ans) ou des familles monoparentales qui, sans cela, ne pourraient accéder à la propriété. Mais dans la réalité, ces nouveaux produits ont trois conséquences néfastes:

- 1 - l'allongement de la durée de l'emprunt hypothécaire augmente le montant des intérêts payés;
- 2 - la tendance à la hausse pour les prix de l'immobilier persiste étant donné que la capacité de remboursement des acquéreurs augmente;
- 3 - il faut être de plus en plus jeune pour accéder au crédit hypothécaire, les personnes de plus de 50 ans ont de plus en plus de difficultés à se voir octroyer un crédit pour l'achat de leur logement.

C'est un véritable cercle vicieux ! Force est de constater que, malgré l'allongement des crédits hypothécaires, les prix du parc immobilier n'ont cessé d'augmenter.

Les associations belge et française de défense des consommateurs, respectivement Test-Achats et UFC-Que choisir, ont dénoncé à maintes reprises cette tendance qui voit les banques proposer des prêts hypothécaires de plus en plus longs. L'avantage d'un taux d'intérêt plus avantageux est rapidement anéanti par la hausse des prix et par le coût supplémentaire des droits d'enregistrement.

De Belgische toestand: een kerende trend

In nauwelijks drie jaar tijd, is het krediet op 25 jaar populairder geworden dan het "traditionele" krediet op 20 jaar. In 2004 had het krediet op 20 jaar een marktaandeel van meer dan 60%; drie jaar later, is dat nog maar een kwart van de markt.

Qua marktaandeel wordt het krediet op 20 jaar zelfs op de voet gevolgd door het krediet op 30 jaar, dat thans een marktaandeel van 20% heeft (volgens de gegevens van BNP Paribas Fortis en KBC). Bij AGF Belgium is het marktaandeel gestegen van 4 tot 33% tijdens dezelfde periode. Sommige Belgische banken stellen zelfs producten voor op 40 jaar, maar dat blijft momenteel nog heel marginaal (2% van de markt volgens KBC en BNP Paribas Fortis).

Tot slot heeft het aanbod aan nieuwe producten met een langere looptijd tot gevolg dat de gemiddelde looptijd van het krediet langer wordt: van 17 tot 22 jaar tussen 2004 en 2008. Om die reden, zijn de vastgoedprijzen onophoudelijk gestegen.

Langere looptijden voor kredieten: een echte buitenkans of averechtse gevolgen?

Op het eerste zicht, lijkt terugbetaling op langere termijn interessant, vooral voor jonge klanten (25-35 jaar) of eenoudergezinnen die anders geen eigendom zouden kunnen verwerven. De realiteit is echter dat die nieuwe producten drie nefaste gevolgen hebben:

- 1 - naarmate hypothecaire leningen langer lopen, stijgt het bedrag van de betaalde interesten;
- 2 - de trend tot stijging van de vastgoedprijzen houdt aan, aangezien de terugbetalingscapaciteit van de kopers stijgt;
- 3 - men moet alsmaar jonger zijn om een hypothecaire lening te krijgen en eenmaal boven de 50 wordt het alsmaar moeilijker om krediet te krijgen voor de aankoop van een woning.

Het is echt een vicieuze cirkel! Men kan enkel vaststellen dat de prijs van de woningen aldoor gestegen is, ondanks de verlenging van de looptijd van de hypothecaire kredieten.

De Belgische en Franse consumentenverenigingen, Test-Aankoop en UFC-Que Choisir, hebben herhaaldelijk geprotesteerd tegen die neiging van de banken steeds langere looptijden voor hypothecaire kredieten voor te stellen. Het voordeel van een betere rentevoet wordt vlug tenietgedaan door de prijsstijging en door de meerkost van de registratierechten.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette disposition n'appelle aucun commentaire particulier.

Article 2

Dans la majorité des crédits, l'organisme financier demande une garantie hypothécaire et ce afin d'être certain de pouvoir récupérer le montant prêté (augmenté des frais supplémentaires dans certains cas). Le droit d'enregistrement est dû sur la somme empruntée et représente une taxe régionale, lors de l'enregistrement de l'acte par le notaire. Cette taxe représente actuellement 1% de la somme totale de l'emprunt.

Afin de réduire le nombre d'emprunts qui ont une durée supérieure à 30 ans et partant, de limiter tant que possible la hausse des prix de l'immobilier et rester ainsi accessible aux candidats acquéreurs, le projet d'ordonnance ci-dessous propose de fixer à 1% le droit d'enregistrement sur hypothèque pour les crédits s'étalant jusqu'à 30 ans et d'augmenter ce droit de 1% par année au-delà de 30 ans.

Article 3

La plupart des offres de crédit sont valables pendant une période de 3 mois, mais comme le délai d'enregistrement des conventions de vente est de 4 mois, il est opté pour ce dernier délai.

Olivier de CLIPPELE (F)
Serge de PATOUL (F)
Françoise SCHEPMANS (F)

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Die bepaling behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

Bij de meeste kredieten, vraagt de financiële instelling een hypothecaire waarborg, om het geleende bedrag zeker terug te kunnen krijgen (met extra kosten in sommige gevallen). Bij de registratie van de akte door de notaris, is registratierecht verschuldigd op het geleend bedrag. Dat is een gewestbelasting, die thans 1% van het totaal geleend bedrag vertegenwoordigt.

Teneinde het aantal leningen voor een duur van meer dan 30 jaar te verminderen en de stijging van de vastgoedprijzen zoveel mogelijk te beperken zodat woningen betaalbaar blijven voor de kandidaat-kopers, stelt dit voorstel van ordonnantie voor om het registratierecht op de hypotheek te bepalen op 1% voor de kredieten met een looptijd tot 30 jaar en dat recht te verhogen met 1% per jaar voor kredieten met een looptijd van meer dan 30 jaar.

Artikel 3

De meeste kredietaanbiedingen zijn geldig voor 3 maanden; omdat de termijn voor de registratie van de verkoopovereenkomsten evenwel 4 maanden bedraagt, wordt gekozen voor die laatste termijn.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à réduire la durée des prêts hypothécaires***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

A l'article 87¹ du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, tel que modifié par la loi du 23 décembre 1958, est ajoutée la disposition suivante :

« En outre, pour les constitutions d'hypothèque sur un immeuble situé en Belgique garantissant un crédit d'une durée supérieure à 30 ans, il est dû un droit supplémentaire de 1% pour chaque année supplémentaire complète au-delà de la période de crédit qui excède 30 ans. Nonobstant toute convention contraire, ce droit supplémentaire est exigible uniquement dans le chef de l'organisme de crédit sans qu'aucune convention ne puisse mettre ce droit supplémentaire à charge du crédit ou de l'affectant hypothécaire. ».

La procédure prévue à l'article 32, 2°, est d'application pour la perception de ce droit supplémentaire sur la base d'une déclaration faite par l'organisme de crédit dans le délai fixé à l'article 33.

Article 3

La présente ordonnance est applicable aux prêts hypothécaires qui sont passés par acte authentique plus de 4 mois après la publication de la présente ordonnance.

Olivier de CLIPPELE (F)
Serge de PATOUL (F)
Françoise SCHEPMANS (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**ertoe strekkende de duur van de hypothecaire leningen te verkorten***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Aan artikel 87¹ van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, zoals gewijzigd bij wet van 23 december 1958, wordt de volgende bepaling toegevoegd:

“ Bovendien is, voor de vestigingen van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed om een krediet voor langer dan 30 jaar te waarborgen, een bijkomend recht van 1% verschuldigd voor elk volledig bijkomend jaar van de kredietperiode langer dan 30 jaar. Niettegenstaande enige andersluidende overeenkomst, kan dat bijkomende recht enkel geëist worden door de kredietinstelling, zonder dat enige overeenkomst dat bijkomende recht ten laste van de kredietnemer of de hypotheeknemer kan leggen.”.

De procedure waarvan sprake in artikel 32, 2°, is van toepassing voor de inning van dat bijkomende recht op grond van een verklaring van de kredietinstelling binnen de in artikel 33 bepaalde termijn.

Artikel 3

Deze ordonnantie is van toepassing op de hypothecaire leningen die meer dan 4 maanden na de bekendmaking van deze ordonnantie bij authentieke akte worden gesloten.

¹ Article 87 : « Sont assujetties à un droit de 1 % les constitutions d'hypothèque sur un immeuble situé en Belgique. Remplacé par l'art. 8, L.23.12.1958 (M.B., 07.01.1959).

¹ Artikel 87 : “ Worden aan een recht van 1 pct. onderworpen, de vestigingen van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed. Vervangen bij art. 8, W. 23.12.1958 (B.S., 07.01.1959).