

QUELQUES FAITS SUR L'ÉVOLUTION DU CRÉDIT IMMOBILIER EN FRANCE

Panorama des crédits immobiliers des ménages

Statistiques de volume et de taux

Premier bilan de la mensualisation du taux d'usure

Facteurs de résilience

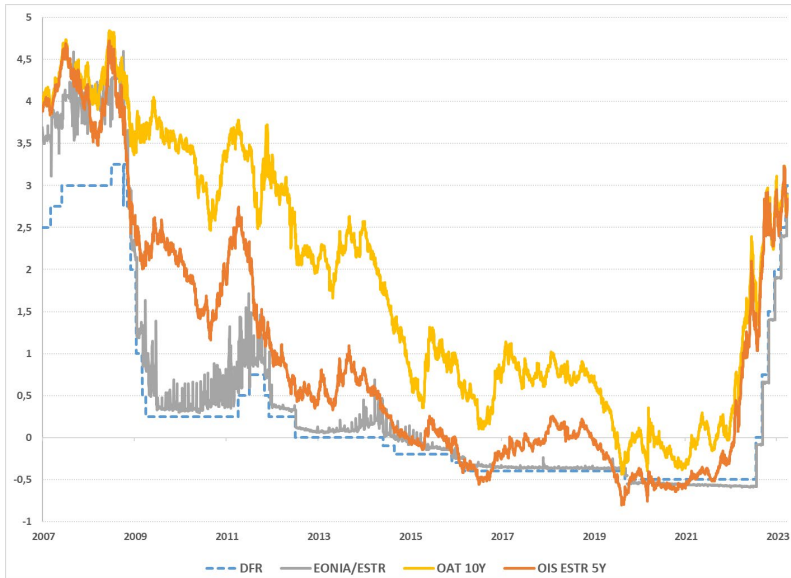
Facteurs de risque

Mesures HCSF

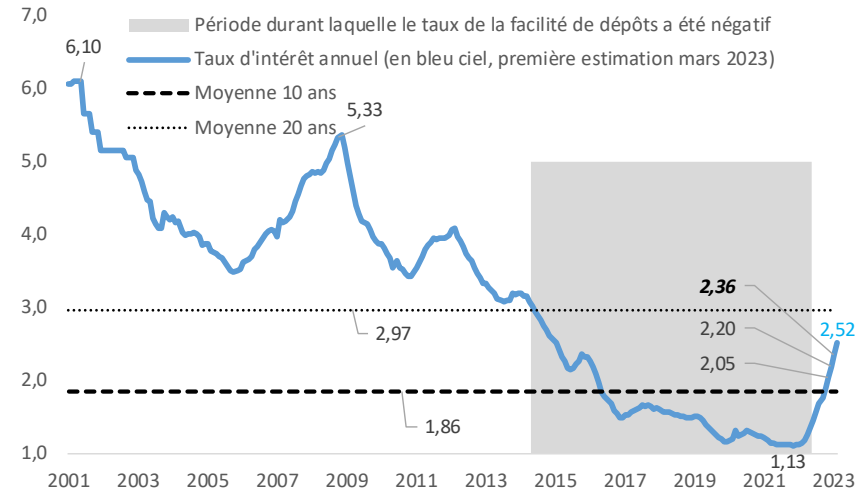


NORMALISATION MONÉTAIRE : LA FIN D'UNE PÉRIODE DE TAUX EXCEPTIONNELLEMENT FAVORABLES

Évolution des taux €



Taux d'intérêts des prêts à l'habitat aux particuliers en France (taux hors frais et assurance, en %)

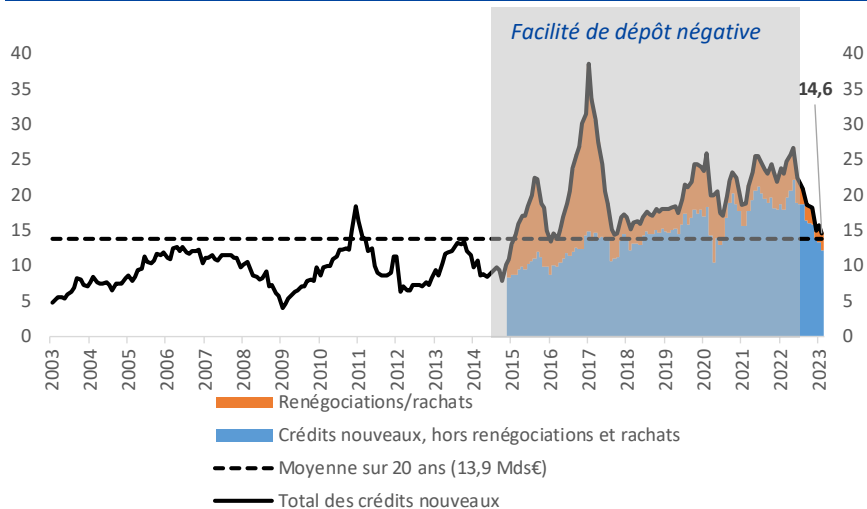


Source : Banque de France
Mars 2023 : 1^{ères} estimations

- La remontée des taux directeurs de la BCE a été rapide depuis juillet 2022
- Les taux moyens de crédit à l'habitat sont remontés plus progressivement, passant de 1,12% en janvier 2022 à 2,36% en février 2023 (2,52% premières estimations pour mars) ; **ils sont aujourd'hui revenus à leur niveau de 2014 tout en restant encore sous leur moyenne historique sur 20 ans (~3%)**
- On voit, sur longue période, que les taux de crédits inférieurs à 3% correspondent à toute la période de politique monétaire ultra-accommodante de la BCE

APRÈS DES ANNÉES DE FORTE CROISSANCE, LA PRODUCTION SE NORMALISE

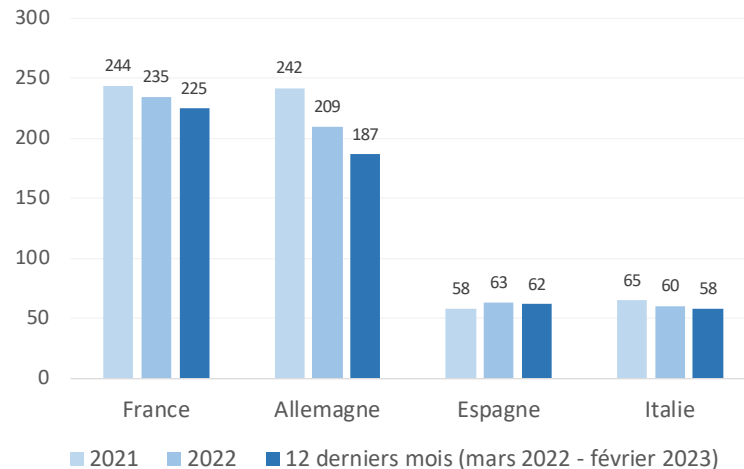
Historique de la production sur 20 ans



Dernier point: février 2023

Source : Banque de France
Dernier point février 2023

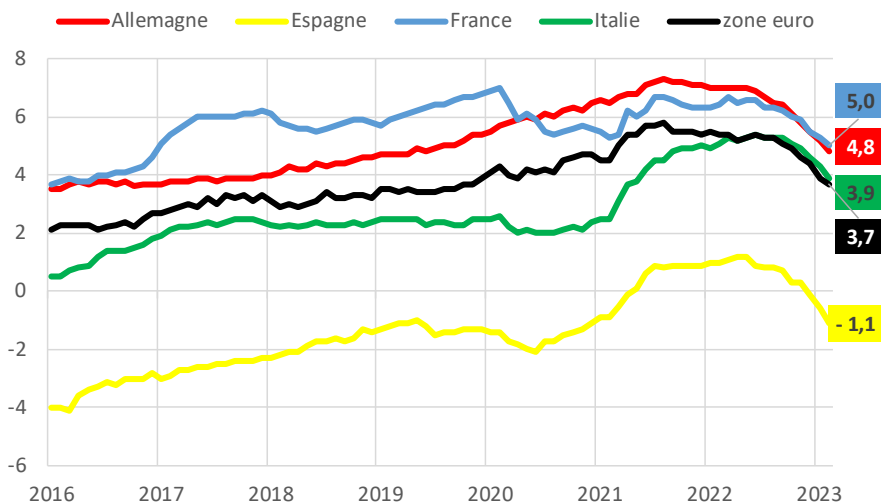
Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations), cumul en Mds€



- Depuis la mise en place des statistiques sur les taux et la production de crédits à l'habitat (MIR) en 2003, **seule l'année 2021 a surpassé l'année 2022 en terme de production de crédits** (218 Mds€ hors renégociations, après 225 Mds€). **Sur l'ensemble de l'année 2022 le repli de la production est de -3,0%**, pour un nombre de crédits en baisse de 6,0%, une variation cohérente avec celle des transactions immobilières observées par les professionnels du marché
- Depuis fin 2022 / début 2023, la production mensuelle de nouveaux crédits a ralenti et retrouve un rythme comparable à celui d'avant la période de taux exceptionnellement bas (2014 et années antérieures)
- L'encours de crédit immobilier reste **en France plus élevé** que dans le reste de la zone euro, davantage qu'en Allemagne et près de quatre fois plus qu'en Espagne et en Italie

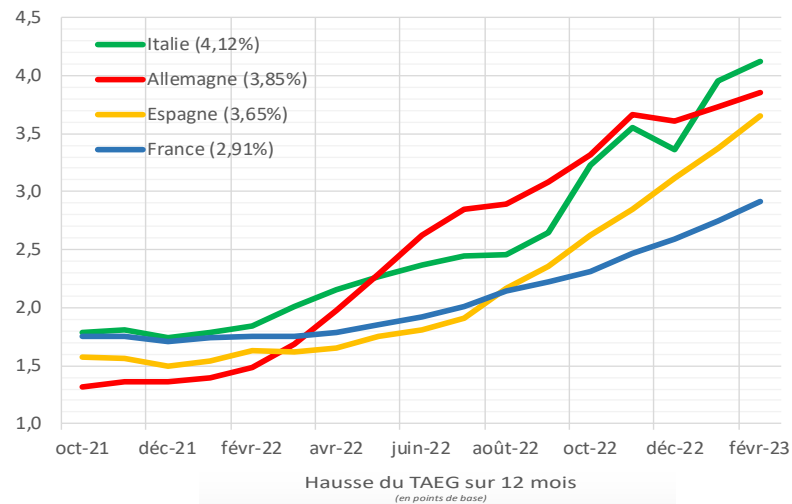
LE CRÉDIT IMMOBILIER RESTE EN FRANCE LE PLUS ABONDANT ET LE MOINS CHER D'EUROPE

Zone Euro : Évolution du taux de croissance annuelle de l'encours des crédits à l'habitat (en %)

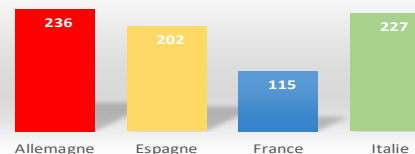


Source : BCE
dernier point affiché – février 2023

Zone Euro : Taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat (taux effectif global – y compris frais et assurance – en %)



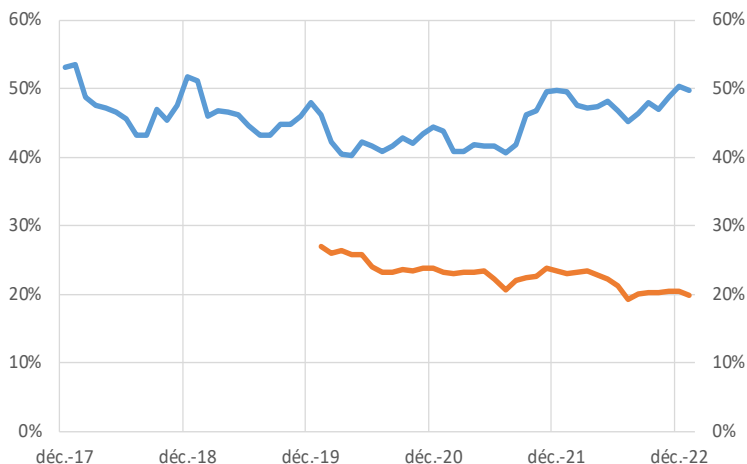
Hausse du TAEG sur 12 mois
(en points de base)



- Le rythme de croissance des prêts aux ménages commence à ralentir après des années où il était exceptionnellement élevé
- La comparaison européenne est favorable au marché français : le taux de croissance annuelle des crédits à l'habitat à fin février supérieur à l'Italie et à l'Espagne (en négatif) et comparable à l'Allemagne où le ralentissement est plus brutal
- Les taux étant remontés de façon beaucoup plus mesurée que chez nos voisins en particulier en Allemagne, le crédit immobilier est en France **moins cher que dans le reste de la zone euro**

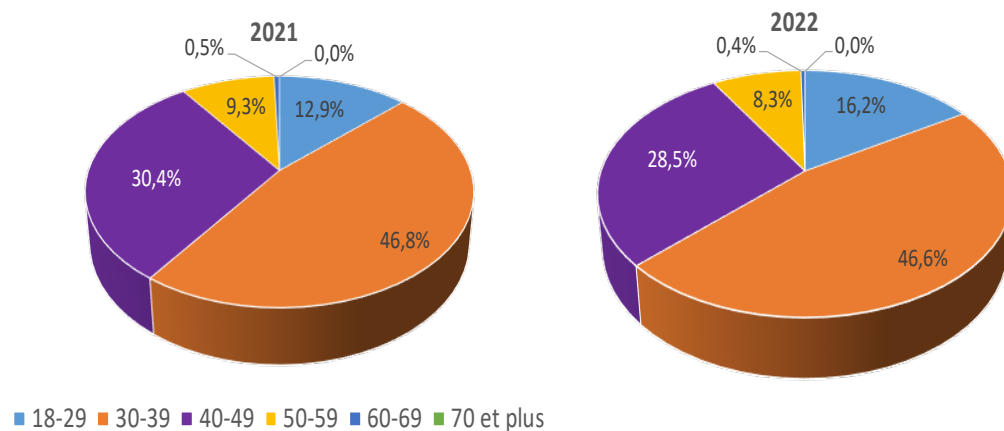
L'ACCÈS AU CRÉDIT SE MAINTIENT DE FAÇON ÉQUITABLE ENTRE LES DIVERSES CATÉGORIES D'EMPRUNTEURS

Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale (en %)



Source : Banque de France
Dernier point affiché janvier 2023

Répartition des emprunteurs selon l'âge pour des prêts d'une maturité supérieure à 20 ans

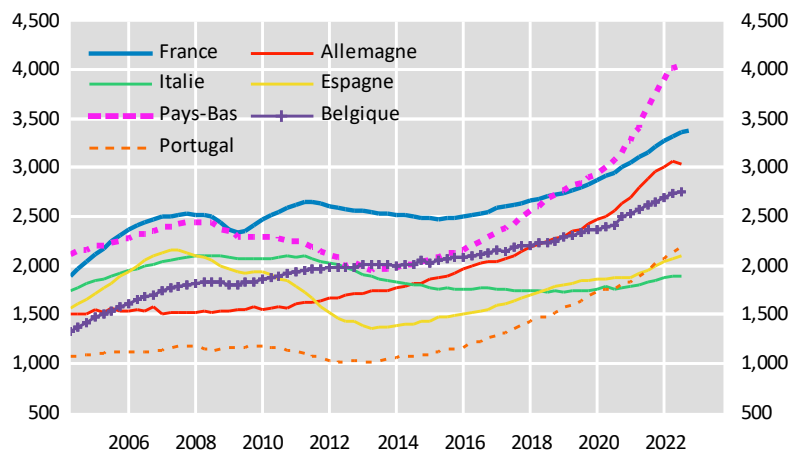


Source : Crédit Logement

- Des indicateurs complémentaires montrent qu'en France les prêts immobiliers sont restés accessibles à toutes les catégories d'emprunteurs
- La part de **primo-accédants** dans la production de crédits pour l'achat d'une résidence principale représente **presque un prêt sur deux en 2022, en augmentation par rapport à l'année précédente**
- En outre, s'agissant de l'âge des emprunteurs, la répartition est globalement stable même si la catégorie des 18-29 ans a vu sa part augmenter

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN ZONE EURO

Prix immobiliers résidentiels moyens (€/m²)

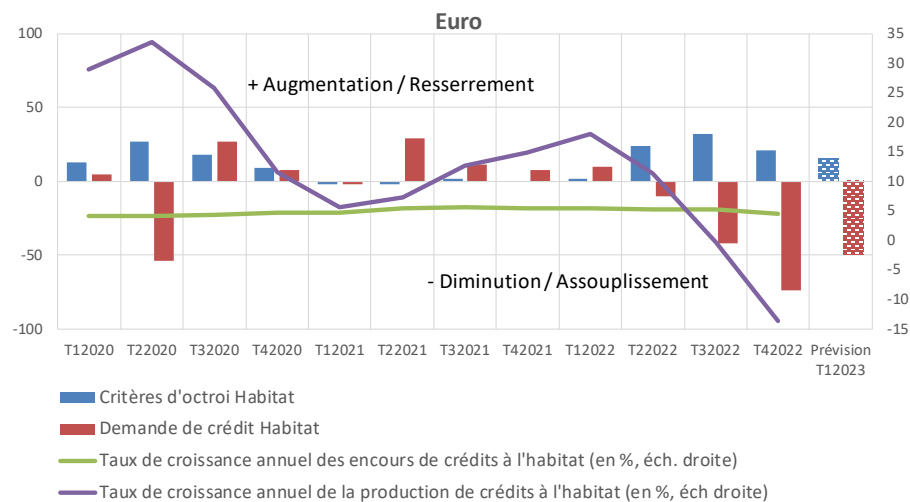


Source : OCDE, HouseLev Database, Eurostat, Calculs Banque de France DGSEI

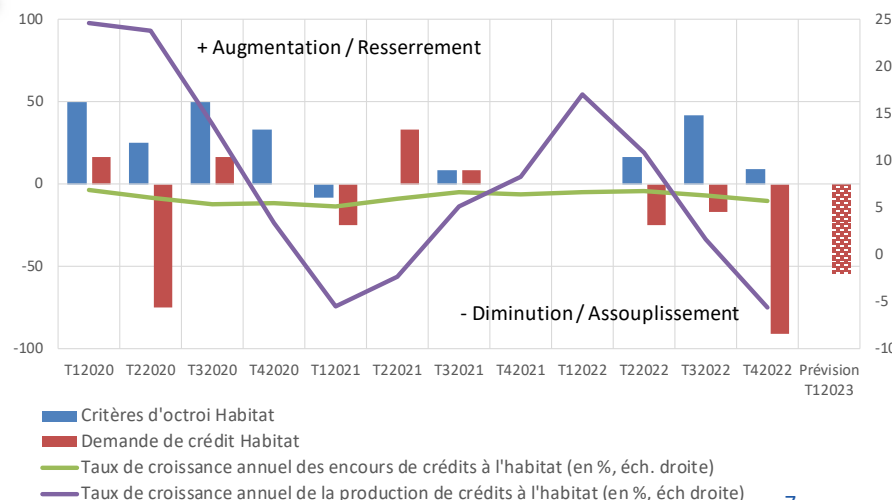
- Entre 2016 et 2021, la hausse des prix immobiliers dans tous les pays européens reflète la forte croissance du revenu de base (RDB) des ménages, ainsi que les conditions financières ultra accommodantes
- En 2021 la croissance des prix immobiliers est restée dynamique par rapport à celle des revenus et alors que les conditions de financement étaient stables, ce qui a conduit à une perte de pouvoir d'achat immobilier du revenu des ménages
- En 2022, la remontée des taux dégrade le pouvoir d'achat immobilier qui retombe au voisinage de celui de 2008
- Au 1^{er} trimestre 2023, les banques en France attribuent entièrement la baisse de la production à celle de la demande et non au durcissement des critères d'octroi (à la différence des autres pays de la zone euro)

Enquête BCE auprès des banques (BLS) : baisse de la demande des ménages

Evolution de l'offre et de la demande de crédits à l'habitat en Zone Euro



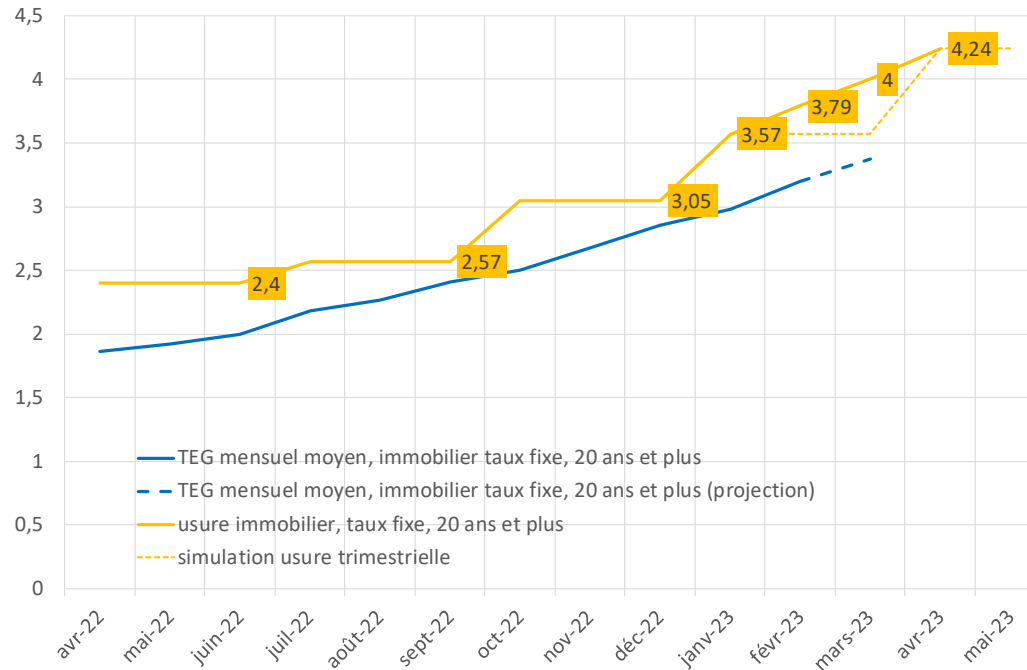
Evolution de l'offre et de la demande de crédits à l'habitat en France



Source : BCE – Banque de France

IMPACT DE LA MENSUALISATION DU TAUX DE L'USURE : UNE REMONTÉE PLUS RÉGULIÈRE

Crédits immobiliers (20 ans et plus) : taux d'usure et TEG moyen observé

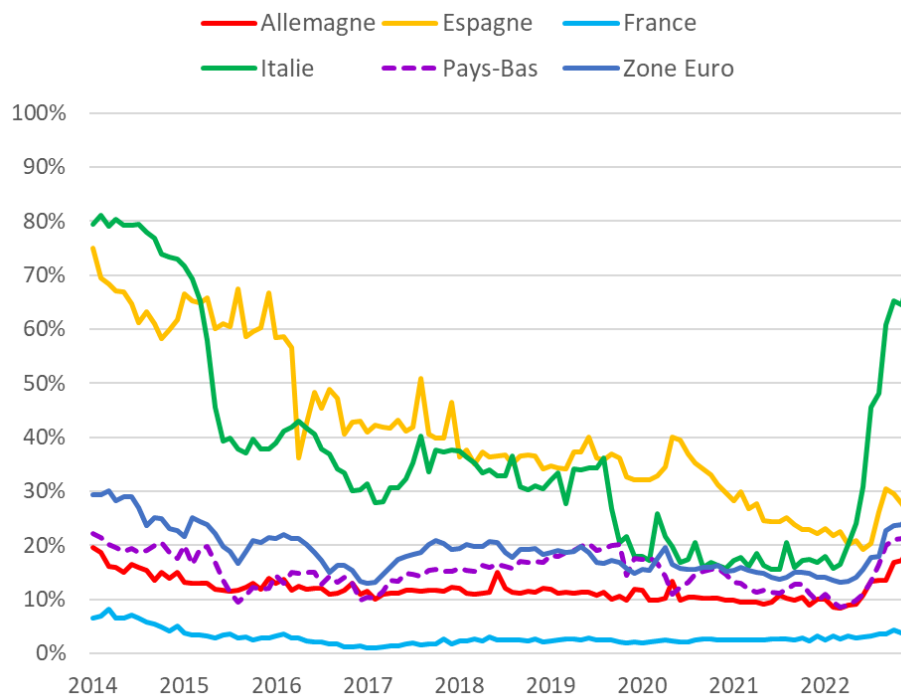


Source : Banque de France

- La mensualisation du taux d'usure permet de mieux accompagner la hausse des taux de refinancement des banques et de fluidifier la production de crédit en laissant chaque mois une **marge suffisante entre le taux d'usure et le TEG moyen pratiqué**
- Avec la mensualisation, l'écart entre le TEG moyen pratiqué et le taux d'usure applicable (4 % en mars) ne diminue plus en cours de trimestre et retrouve un niveau plus important : plus de 60 points de base d'écart équivalent à l'écart de début 2022 avant le début de la remontée des taux

FACTEUR DE RÉSILIENCE : LA PRÉDOMINANCE DES TAUX FIXES EN FRANCE

Crédits immobiliers : part de crédit à taux variables dans les nouveaux crédits

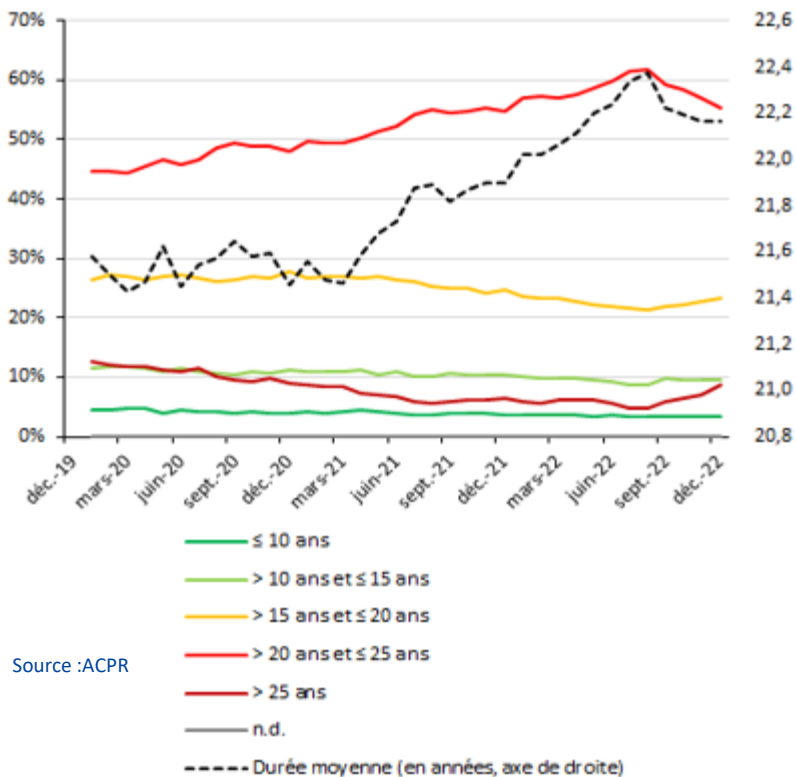


Source : BCE
Dernier point affiché février 2023

- Les taux fixes demeurent largement prépondérants en France, représentant plus de 95% de l'encours total de crédits fin 2023, contre 75% en zone euro

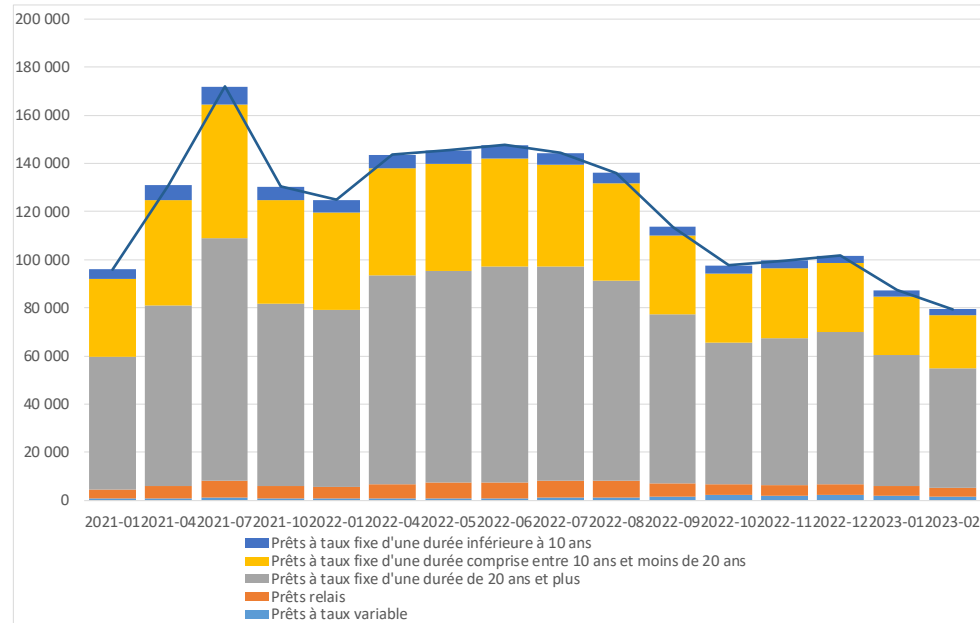
FACTEURS DE RISQUE (1/2) : DURÉE DES PRÊTS

Durée initiale (moyenne et par tranche)



Source : ACPR

Répartition des nouveaux crédits par maturité en France (en nombre de prêts)

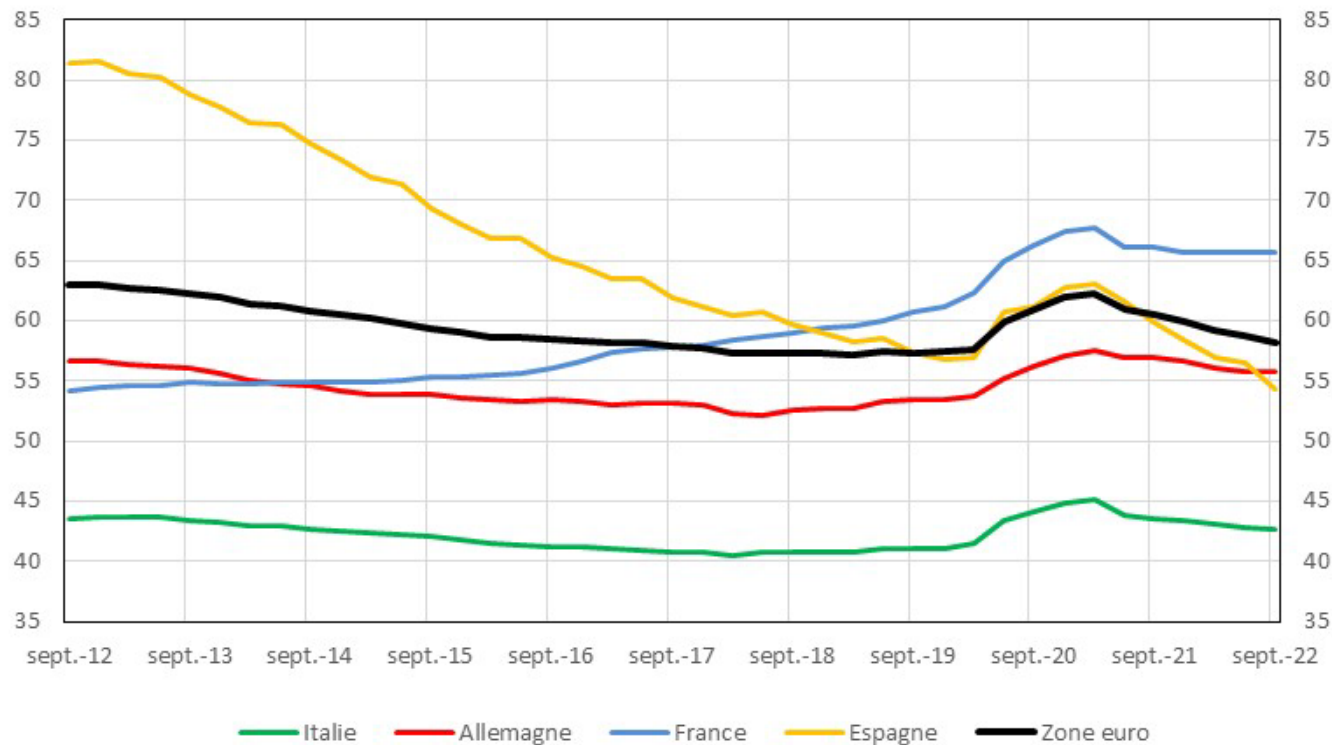


Source : Banque de France
Collecte M_Contran (nombre de lignes de prêts, y compris renégociations)

- La durée moyenne a nettement augmenté depuis 2020 même si elle commence à se stabiliser
- Les prêts d'une durée de 20 ans et plus représentent plus de 60 % de la production des nouveaux crédits immobiliers (en nombre de prêts) depuis fin 2020, voire plus de deux tiers sur les derniers mois, les prêts à moins de 10 ans sont marginaux (moins de 5 %)

FACTEURS DE RISQUE (2/2) : NIVEAU D'ENDETTEMENT

Endettement des ménages (en % du PIB)



Source : Banque de France

- Un endettement des ménages en France qui ne diminue pas et qui reste sensiblement supérieur (66% du PIB) à celui de la zone euro (58% du PIB) ainsi qu'à ceux des autres grands pays européens

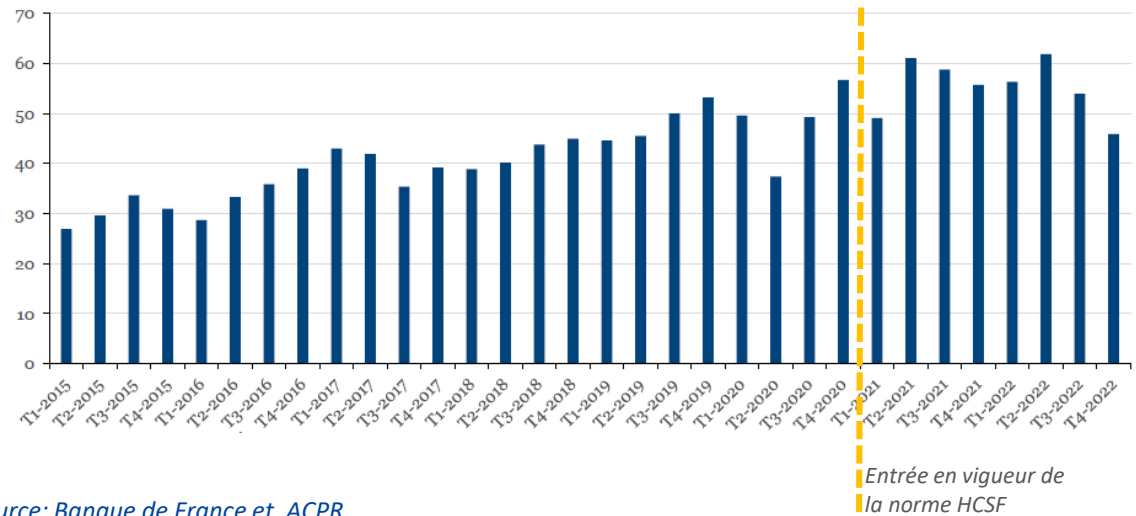
LA MESURE MACRO-PRUDENTIELLE HCSF SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Norme HCSF pour l'immobilier

Recommandations depuis décembre 2019, adaptées en 2020 et norme contraignante depuis janvier 2022

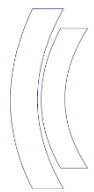
- Taux d'effort maximum de 35 %
- Maturité maximum de 25 ans pour les crédits immobiliers à l'octroi
- Marge de flexibilité de 20 % de la production trimestrielle

Production trimestrielle de nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) En Mds€



Source: Banque de France et ACPR

- Les mesures HCSF en vigueur depuis début 2021 n'ont en rien empêché une **production record** en 2021 et au premier semestre 2022
- La remontée des taux d'intérêt et l'affaiblissement de la demande expliquent, depuis mi-2022, la normalisation de la production
- Extraits du **communiqué de presse de la 36^{ème} séance du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF)** mardi 7 mars 2023 sous la présidence du Ministre de l'Économie et des Finances :
 - ✓ *Le crédit au secteur privé non financier demeure dynamique en France, malgré un léger ralentissement*
 - ✓ *Les niveaux de dette par rapport au PIB se stabilisent à des niveaux élevés, supérieurs à ceux des autres pays européens : l'endettement brut des ménages français représente au troisième trimestre 2022 66 % du PIB contre 58 % et en zone euro*
 - ✓ *Les mesures macroprudentielles en place, combinées aux caractéristiques de l'endettement des ménages en France, permettent de considérer que **les risques liés à l'endettement des ménages sont maîtrisés***



LE SUIVI DE LA MESURE

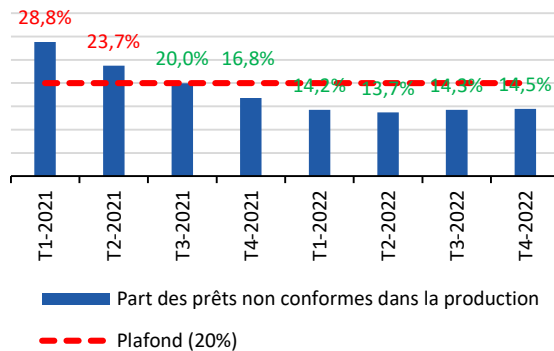
Rappel de la mesure

- Limitation du taux d'effort et de la maturité à l'octroi à 35% et 25 ans (27 ans possible pour les VEFA notamment)
- Marge de flexibilité de 20% de la production trimestrielle, dont 30% pour les primo-accédants et 80% pour les résidences principales

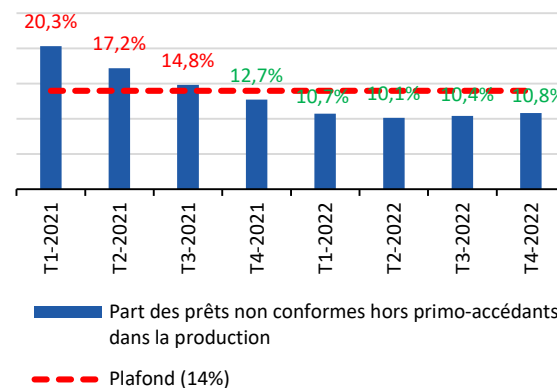
Marges de flexibilité

- La part des prêts dépassant les plafonds de critères d'octroi fixés par le HCSF s'élève à **14,5%**, à l'intérieur de la marge de flexibilité de 20%
- La part des prêts hors primo-accédants au sein de la marge de flexibilité s'élève à 10,8%, un pourcentage toujours inférieur au plafond de 14%
- Le plafond de 4% concernant la part des prêts hors résidences principales (investissement locatif et résidences secondaires) est globalement respecté

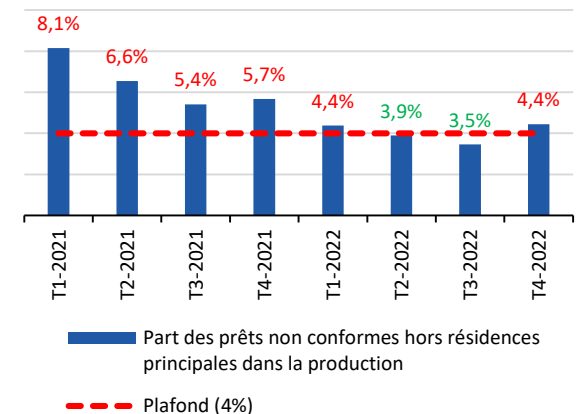
Part des prêts non conformes dans la production



Part des prêts non conformes hors primo-accédants dans la production



Part des prêts non conformes hors résidences principales dans la production



ANNEXES



LES TAUX D'USURE EN VIGUEUR AU 1^{ER} AVRIL

Catégorie	Taux d'usure applicable					Taux effectif moyen pratiqué au cours des trois mois précédant le [1er avril 2023]	Taux d'usure applicable au 1er avril 2023	Variation : Entre le taux d'usure applicable au 1er avril 2023 et 1er mars 2023
	au 1er juillet 2022	au 1er octobre 2022	au 1er janvier 2023	au 1er février 2023	au 1er mars 2023			
CREDITS IMMOBILIERS Crédits immobiliers et prêts pour travaux d'un montant supérieur à 75 000 euros (2)								
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	2,6	3,03	3,41	3,53	3,67	2,79	3,72	+ 5 pb
Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans	2,6	3,03	3,53	3,71	3,87	3,07	4,09	+ 22 pb
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	2,57	3,05	3,57	3,79	4	3,18	4,24	+ 24 pb
Prêts à taux variable	2,45	2,92	3,35	3,63	3,79	3,02	4,03	+ 24 pb
Prêts relais	2,99	3,4	3,76	3,93	4,11	3,23	4,31	+ 20 pb

Catégorie	Taux d'usure applicable					Taux effectif moyen pratiqué au cours des trois mois précédant le [1er avril 2023]	Taux d'usure applicable au 1er avril 2023	Variation : Entre le taux d'usure applicable au 1er avril 2023 et 1er mars 2023
	au 1er juillet 2022	au 1er octobre 2022	au 1er janvier 2023	1er février 2023	1er mars 2023			
PMSAM : Prêts aux personnes morales n'ayant pas d'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale								
Prêts à taux fixe d'une durée initiale supérieure à 2 ans et inférieure à 10 ans	2,75	3,21	4,25	4,57	4,91	4,02	5,36	+ 45 pb
Prêts à taux fixe d'une durée initiale comprise entre 10 ans et moins de 20 ans	2,83	3,28	4,24	4,51	4,85	3,91	5,21	+ 36 pb
Prêts à taux fixe d'une durée initiale de 20 ans et plus	3,03	3,45	4,31	4,6	4,95	4,02	5,36	+ 41 pb
Prêts à taux variable d'une durée initiale supérieure à 2 ans	2,61	3,17	4,48	4,75	5,2	4,48	5,97	+ 77 pb
Autres prêts d'une durée initiale inférieure ou égale à 2 ans	2,56	3,11	4,11	4,31	4,76	4,11	5,48	+ 72 pb
Découverts en compte	15,39	15,83	16,47	16,52	16,65	12,48	16,64	- 1 pb
Prêts aux personnes physiques agissant pour leurs besoins professionnels et aux personnes morales ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale								
Découverts en compte (1)	15,39	15,83	16,47	-	-	12,48	16,64	+ 17 pb (1er avril / 1er janvier)

Catégorie	Taux d'usure applicable					Taux effectif moyen pratiqué au cours des trois mois précédant le [1er avril 2023]	Taux d'usure applicable au 1er avril 2023	Variation : Entre le taux d'usure applicable au 1er avril 2023 et 1er mars 2023
	au 1er juillet 2022	au 1er octobre 2022	au 1er janvier 2023	1er février 2023	1er mars 2023			
CREDITS DE TRESORERIE : Crédits de trésorerie aux ménages et prêts pour travaux d'un montant inférieur ou égal à 75 000 euros (1)								
Prêts d'un montant inférieur ou égal à 3 000 €	21,11	21,16	21,04	20,79	20,57	15,87	21,16	+ 59 pb
Prêts d'un montant supérieur à 3 000 € et inférieur ou égal à 6 000 €	9,87	10,13	10,55	10,49	10,6	8,32	11,09	+ 49 pb
Prêts d'un montant supérieur à 6 000 €	4,93	5,33	5,79	6,07	6,15	4,71	6,28	+ 13 pb