

Paris, le mercredi 5 avril 2023

Note d'information sur le crédit immobilier en France

Nous sommes sortis d'une période de taux d'intérêt exceptionnellement favorables, liés à la politique monétaire accommodante menée depuis 2015 (cf. *slide 3*). Le crédit immobilier revient aujourd'hui logiquement aux niveaux de taux d'intérêt et de volume de production de la période antérieure à 2015 (cf. *slide 4*).

C'est en France, cependant, que cette normalisation se passe de façon la plus progressive et ordonnée pour les emprunteurs : le crédit y est moins cher (cf. *slide 5*), plus abondant et plus sûr (cf. *slide 9*) que chez tous nos voisins européens. Le bon réglage du taux de l'usure, désormais mensualisé, y contribue (cf. *slide 8*). L'accès au crédit reste équitable entre les différentes catégories d'emprunteurs (dont les primo-accédants) et les différents âges (cf. *slide 6*).

La moindre production du crédit immobilier, qui fait suite à plusieurs années de très forte croissance du crédit à des taux très bas, s'explique aujourd'hui avant tout par la moindre demande des ménages. Ils ont satisfait beaucoup de leurs demandes durant ces années, y compris jusqu'au premier semestre 2022. Ils attendent de façon assez logique la stabilisation des prix de l'immobilier (cf. *slide 7*). La remontée des taux d'intérêt rend bien sûr les emprunts moins attractifs et certaines mensualités trop lourdes.

Les mesures d'octroi du HCSF ne jouent pas, à l'inverse, de rôle significatif dans le ralentissement du crédit :

- Elles sont en vigueur depuis début 2021 et ont coïncidé avec 18 mois de production record (cf. *slide 12*). Comme le HCSF l'avait annoncé, il ne s'agissait pas en effet de rendre le crédit plus rare, mais de le rendre plus sûr ;
- Ces mesures coïncident avec une pratique prudentielle du secteur bancaire consistant à limiter le taux d'effort à 35 % maximum et limiter la durée des prêts à 25 ans (à un niveau significativement plus élevé que les habitudes du passé). Elles sont assorties d'une flexibilité de 20 % qui n'est utilisée que partiellement par les banques, à 14,5 % (cf. *slide 13*) ;

- Elles ont été adoptées à l'unanimité par le HCSF qui, lors de sa dernière réunion du 7 mars, en a relevé la bonne application. Le HCSF estime que ces mesures permettent de protéger aussi bien les Français emprunteurs que les prêteurs - la solidité des banques ;
- Les flexibilités accordées aux banques sont à 80 % réservées aux primo-accédants. La proportion de ces derniers dans les nouveaux crédits accordés est stable, ce qui valide l'équilibre d'ensemble des mesures.

Modifier aujourd'hui ces normes de protection ne changerait pas le cycle normal du crédit immobilier ; par contre, ceci risquerait de pousser nombre de ménages vers des situations de surendettement à durée longue et taux plus hauts. Ce serait le plus mauvais moment pour le faire, alors que l'endettement des ménages français, à 66 % du PIB, est déjà supérieur au reste de la zone euro et à tous nos grands voisins (cf. *slide 11*). Au-delà d'éventuels aménagements à la marge, il est important de ne pas déséquilibrer le financement sain de l'immobilier comme base du développement durable de ce secteur.