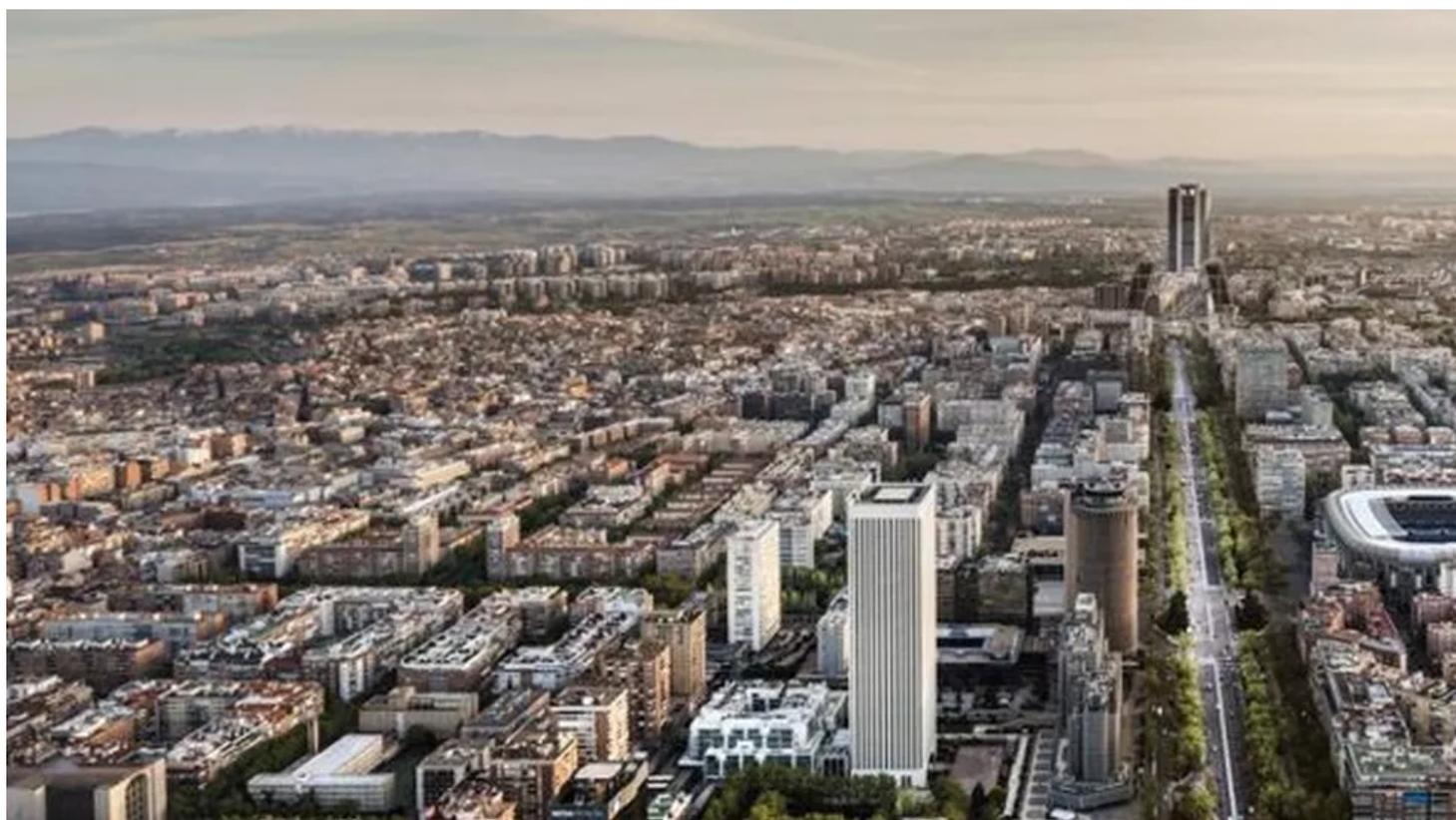


# Crédit immobilier : la hausse des taux fait monter l'inquiétude partout dans le monde 🦅

La hausse des taux de crédit s'accélère des deux côtés de l'Atlantique, faisant craindre des difficultés financières pour les ménages, déjà aux prises avec l'inflation. Dans ce contexte, les banques se préparent à davantage d'impayés, et à un ralentissement de la production de crédits.



En Espagne, nombre d'emprunteurs ont souscrit un prêt à taux variable, ce qui provoque actuellement une hausse des montants à rembourser chaque mois. (iStock)

Par **Édouard Lederer**

Publié le 16 nov. 2022 à 16:58 | Mis à jour le 16 nov. 2022 à 19:00

Le cocktail est inflammable. Alors que la hausse des taux s'accélère des deux côtés de l'Atlantique, les banques centrales tentant de ralentir l'inflation, le remède risque de mettre en difficulté des ménages qui voient s'envoler le coût du crédit immobilier : **si en France, les taux tournent autour de 2 %** - parmi les prix les plus bas de la zone euro -, la jauge dépasse les 7 % aux Etats-Unis.

Le sujet est plus ou moins inquiétant selon les pays et les types d'emprunts. Mais il est naturellement ultrasensible pour les particuliers qui ont massivement recouru à l'emprunt ces dernières années, profitant de taux anormalement bas pour se loger en dépit de la flambée du mètre carré.

## **Les superviseurs élèvent des digues**

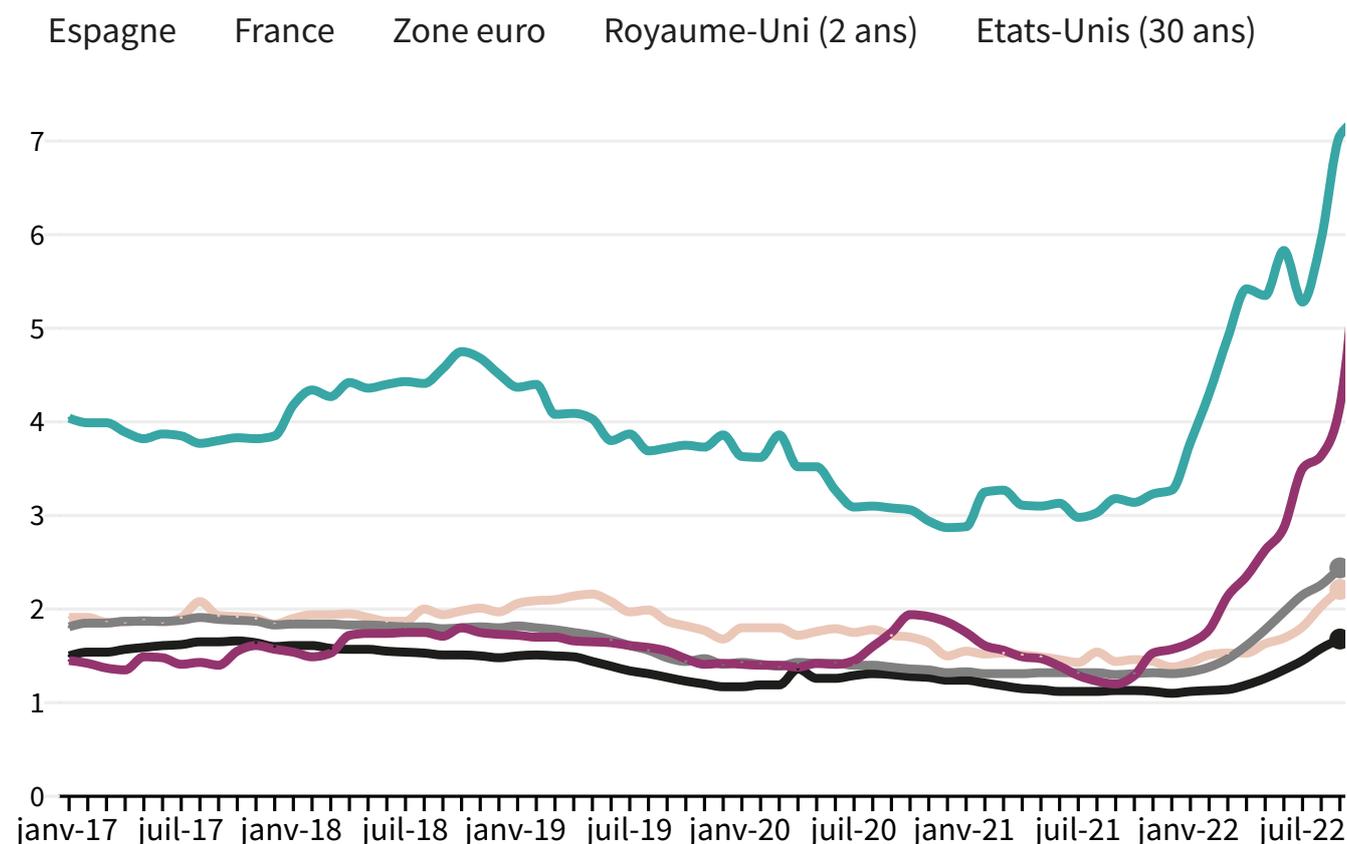
A l'échelle de la zone euro, « l'inflation, ainsi que la flambée des factures de gaz et d'électricité, frappent les ménages, diminuant leur pouvoir d'achat et réduisant potentiellement leur capacité à rembourser leurs prêts, a prévenu ce mercredi la Banque centrale européenne (BCE), dans sa revue de stabilité financière. Les ménages à faible revenu, qui consacrent généralement une part plus importante de leurs revenus à l'énergie et à l'alimentation, sont particulièrement touchés ».

L'avertissement fait écho à **celui lancé par le Fonds monétaire international (FMI)**, qui « observe une augmentation des risques sur les marchés immobiliers en raison de la hausse des taux hypothécaires et du resserrement des normes de prêt ». Dans cette situation instable où les taux continuent de monter et les prix de l'immobilier ne sont pas encore ajustés, **les superviseurs élèvent des digues**, et demandent aux banques d'augmenter leurs réserves de fonds propres pour pouvoir continuer de prêter en cas de retournement économique.

La prudence est aussi de mise chez les banquiers : en France, les résultats trimestriels du secteur ont été marqués par une hausse des provisions, destinées à couvrir d'éventuels impayés. Le danger n'est pas immédiat car les prêts sont accordés à taux fixe et le montant de l'emprunt indexé sur les revenus du ménage (et non sur la valeur du bien).

# Le taux des crédits à l'habitat

En %



SOURCES : BCE, BANKRATE.COM, MONEYFACTS

## Taux fixes ou variables

« Le crédit à taux fixe est un véritable atout pour les clients : il n'y a pas de risque pour eux de se retrouver en situation délicate, car les échéances des prêts ne vont pas changer », soulignait Laurent Mignon, président du directoire de BPCE, en marge des résultats du groupe.

Mais des signes d'inquiétude pointent : si le nombre de dossiers de surendettement reste stable, celui des nouvelles inscriptions sur le fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) est en hausse de 23 % en octobre par rapport au même mois de 2021, selon des chiffres publiés mercredi par la Banque de France.

**LIRE AUSSI :**

- **Crédit immobilier : les Britanniques empruntent à plus de 6 %**

Pour autant, la situation est plus volatile dans les pays qui fonctionnent avec des taux variables, des prêts indexés sur la valeur du bien et des amortisseurs sociaux moins présents (assurance chômage), comme en Espagne, au Royaume-Uni ou aux Etats-Unis.

## **Un tiers du bilan exposé à l'immobilier**

Le marché se tend déjà en Europe. « Au quatrième trimestre 2022, les banques s'attendent à un resserrement de leurs conditions d'octroi aux ménages. De plus, elles s'attendent à un fort ralentissement de la demande de prêts à l'habitat », relève la BCE dans sa dernière enquête sur la distribution du crédit bancaire dans la zone euro.

Ce ralentissement va peser sur les revenus des banques, tout en déclenchant **un cycle de baisse des prix dans l'ancien**. Conséquence : leur bilan pourrait souffrir. Dans l'Union européenne, rapportait récemment l'Autorité bancaire européenne (EBA), « les banques ont fait état de plus de 4.100 milliards d'euros de prêts et d'avances gagées sur des biens immobiliers, soit environ un tiers de l'ensemble des prêts aux particuliers et aux sociétés non financières ».

En cas de recouvrement, et éventuellement de saisie du bien, la banque risque de se retrouver à devoir liquider des biens immobiliers à prix cassé : c'est le scénario noir vécu par les banques américaines et espagnoles au moment de la crise financière de 2008-2009.

### **LIRE AUSSI :**

- **Entreprises : le risque d'un durcissement des conditions de financement se profile**

Les analystes se veulent sereins. « La performance du portefeuille de prêts d'immobilier résidentiel va rester résiliente », écrivait récemment l'agence de notation S&P Global, avec « des pertes de crédit plus élevées mais limitées, même en cas de correction des prix ». Parmi les raisons de se montrer optimiste, des marchés de l'emploi « robustes », partout en Europe, limitant les risques d'impayés. Et des

banques qui, sous la pression des régulateurs, ont renforcé leurs fonds propres et sont de plus habituées, en Italie comme en Espagne, à traiter les portefeuilles à risque en passant par du recouvrement ou en les cédant.

## **VIDEO. Où en est le marché de l'immobilier en France ?**

**Edouard Lederer avec Romain Gueugneau**