

EN CHIFFRES

Crédit immobilier : le taux plafond frôle les 4,7 % 🏠

Le taux d'usure, ce taux maximum auquel les banques ont le droit de prêter, est paru dimanche au Journal Officiel. Il passera à 4,68 % pour un prêt sur vingt ans et plus, soit un quasi-doublement depuis début 2022.



Avec la hausse des taux l'an dernier, la production de crédit immobilier a commencé à ralentir. (SIPA)

Par **Édouard Lederer**

Publié le 29 mai 2023 à 18:19 | Mis à jour le 30 mai 2023 à 16:58

C'est un chiffre que les banquiers surveillent comme le lait sur le feu : le taux d'usure, c'est-à-dire le taux maximum auquel il est permis d'accorder un prêt, vient d'être révisé à la hausse.

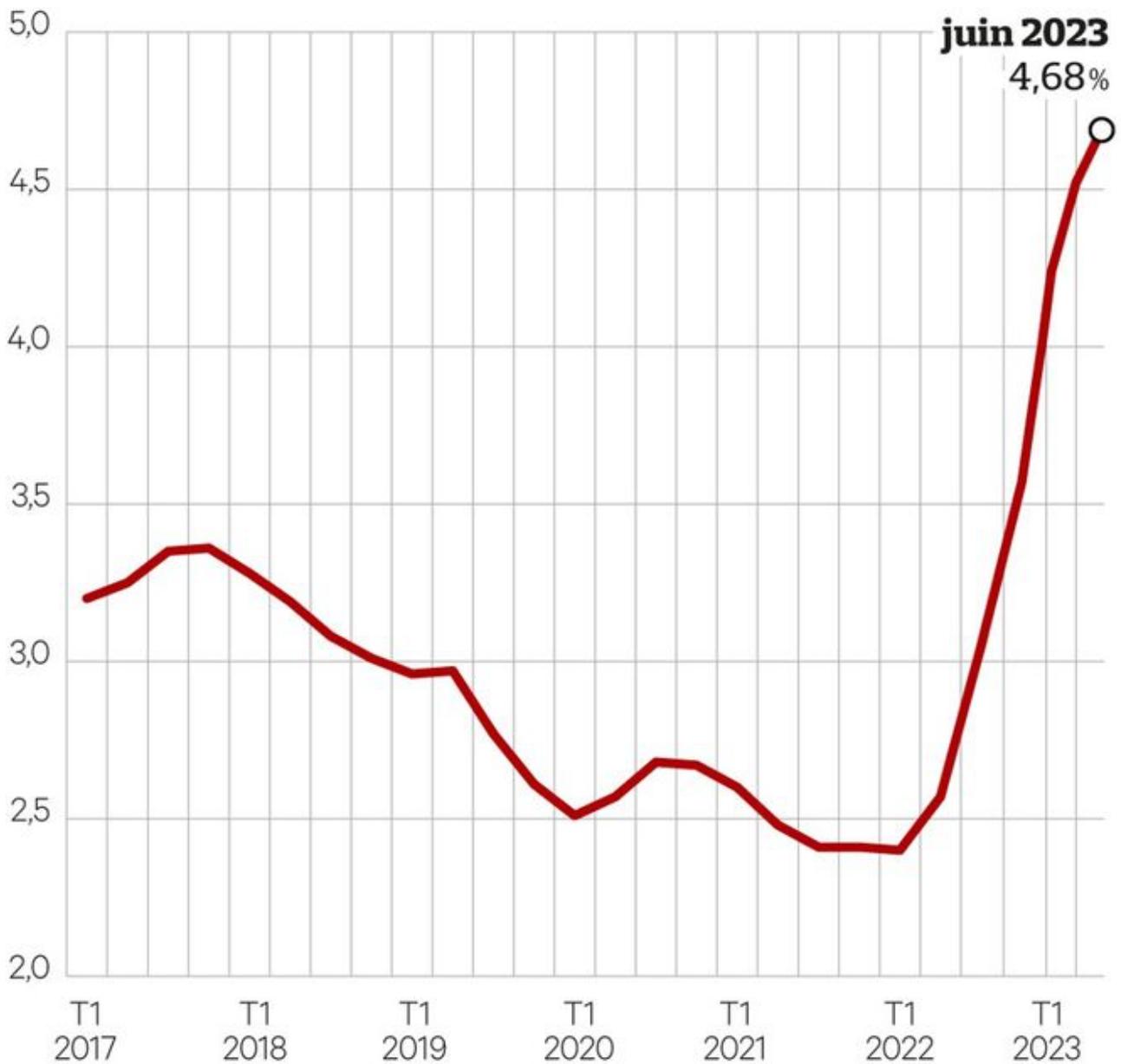
Selon un avis paru dimanche au Journal Officiel, il sera autorisé, à partir du 1^{er} juin, d'accorder des prêts immobiliers allant jusqu'à 4,68 % pour un crédit de vingt ans et plus. **Il s'établissait à 4,52 % en avril**, et encore à 4,24 % le mois précédent. Depuis le début de l'année, il a ainsi progressé de 112 points de base, soit 1,12 %.

Un combat mené en 2022

La comparaison avec janvier 2022, juste avant que la Banque centrale européenne (BCE) ne commence à monter son taux directeur, est encore plus spectaculaire. Le taux d'usure à vingt ans n'était alors que de... 2,41 %. En dix-huit mois, le plafond a donc pratiquement doublé !

Taux d'usure immobilier sur 20 ans

En %, sur les prêts immobiliers de vingt ans et plus, à taux fixe, accordés aux particuliers



SOURCE : BANQUE DE FRANCE



La nouvelle n'est pas une surprise en soi pour les établissements, qui recueillent les fruits d'un combat mené fin 2022, et qui leur permet à présent d'adapter plus rapidement leur grille tarifaire **au resserrement monétaire enclenché par la BCE** pour

tenter de contrer l'inflation dans la zone euro.

Les établissements de prêts, mais aussi les courtiers, revendiquaient alors que ce calcul du taux d'usure, habituellement trimestriel, puisse être actualisé plus fréquemment, à savoir tous les mois.

La formule prévoit de reprendre la moyenne des taux de crédit (assurance emprunteur et autres frais inclus) accordés au cours des trois derniers mois, rehaussée d'un tiers. Son actualisation mensuelle est théoriquement en vigueur jusqu'au mois de juillet, avant un retour au rythme trimestriel.

Coup de frein sur le crédit

Aux yeux des professionnels du crédit, alors que la hausse des taux se poursuit et que les ressources des banques deviennent plus onéreuses, actualiser le seuil de l'usure seulement tous les trois mois présentait un grand inconvénient : une partie des clients - un peu plus risqués ou devant emprunter sur une durée plus longue - n'était provisoirement pas finançable, en attendant qu'elles puissent répercuter « à la pompe » le prix du crédit.

Alors que cette mensualisation a été mise en place, toutefois, **la production de crédit a commencé à ralentir** : pêle-mêle, les banques ont durci leurs conditions de crédit, les vendeurs de biens immobiliers rechignent à baisser leurs prix, et la production de prêts - qui avait atteint des niveaux stratosphériques - revient peu à peu à des niveaux plus habituels, observés entre 2010 et 2015.

En avril (derniers chiffres disponibles), 14,4 milliards d'euros de nouveaux crédits immobiliers ont été octroyés par les banques, ce qui retombe au niveau d'août 2017, il y a bientôt six ans.

Ajuster les règles

Cela conduit les prêteurs à un nouveau combat : demander au Haut conseil à la stabilité financière (HCSF), l'entité qui fixe les règles encadrant le crédit en France, d'ajuster certaines contraintes limitant à leurs yeux la distribution de prêts.

LIRE AUSSI :

- **Crédit immobilier : la Banque de France ouvre la voie à un compromis**

En particulier, le HCSF - où siègent notamment la Banque de France et le ministère de l'Economie - prévoit qu'un prêt à l'habitat ne peut dépasser 25 ans ou représenter un taux d'effort de plus de 35 % pour les emprunteurs. Les banques ont néanmoins une marge de flexibilité pour déroger à ces critères sur 20 % des dossiers de prêts. Les professionnels du crédit espèrent à l'avenir avoir les mains un peu plus libres - au sein de cette marge de flexibilité - pour financer davantage l'investissement locatif.

Bercy s'est montré jusqu'ici plutôt ouvert, et la Banque de France, après avoir été réticente, n'exclut plus des ajustements techniques à la marge. La question devrait être tranchée au cours du mois de juin, lors de la prochaine réunion du HCSF.

Edouard Lederer