

Le pire serait-il passé pour le crédit immobilier ? 🏠

En avril, la production de nouveaux crédits à l'habitat s'est établie à 15 milliards d'euros, après 14,4 milliards en mars, selon les chiffres de la Banque de France. A une semaine de la prochaine réunion du Haut conseil de stabilité financière, celle-ci estime que le « cycle de production de crédit se normalise ».



Avec des taux au plancher, la production de crédit immobilier a connu deux années exceptionnelles en 2021 et en 2022. (Shutterstock)

Par **Marion Heilmann**

Publié le 6 juin 2023 à 18:17 | Mis à jour le 7 juin 2023 à 9:47

En avril, la production de nouveaux crédits à l'habitat s'est établie à 15 milliards d'euros, selon les chiffres publiés par la Banque de France ce mardi. Comparé à avril 2022, où 25,9 milliards d'euros de prêts avaient été accordés, ceci correspond

certes à une chute 42 %. Mais **comparé à mars 2023**, la production progresse de plus de 4 %.

A une semaine de la prochaine réunion du Haut conseil de stabilité financière (HCSF), censé plancher sur les critères d'octroi de crédit, la Banque de France veut voir dans ces chiffres une raison de ne pas trop modifier les paramètres. De son côté, le gouvernement - comme les banques et les courtiers - fait au contraire pression pour desserrer les contraintes qui pèsent sur les emprunteurs.

« **Stabilisation progressive** »

« Ces chiffres illustrent une stabilisation progressive de la production de crédits à un niveau nettement supérieur à celui qui avait prévalu avant la période de taux exceptionnellement bas et de volumes de production exceptionnellement élevés », souligne en effet la Banque de France.

LIRE AUSSI :

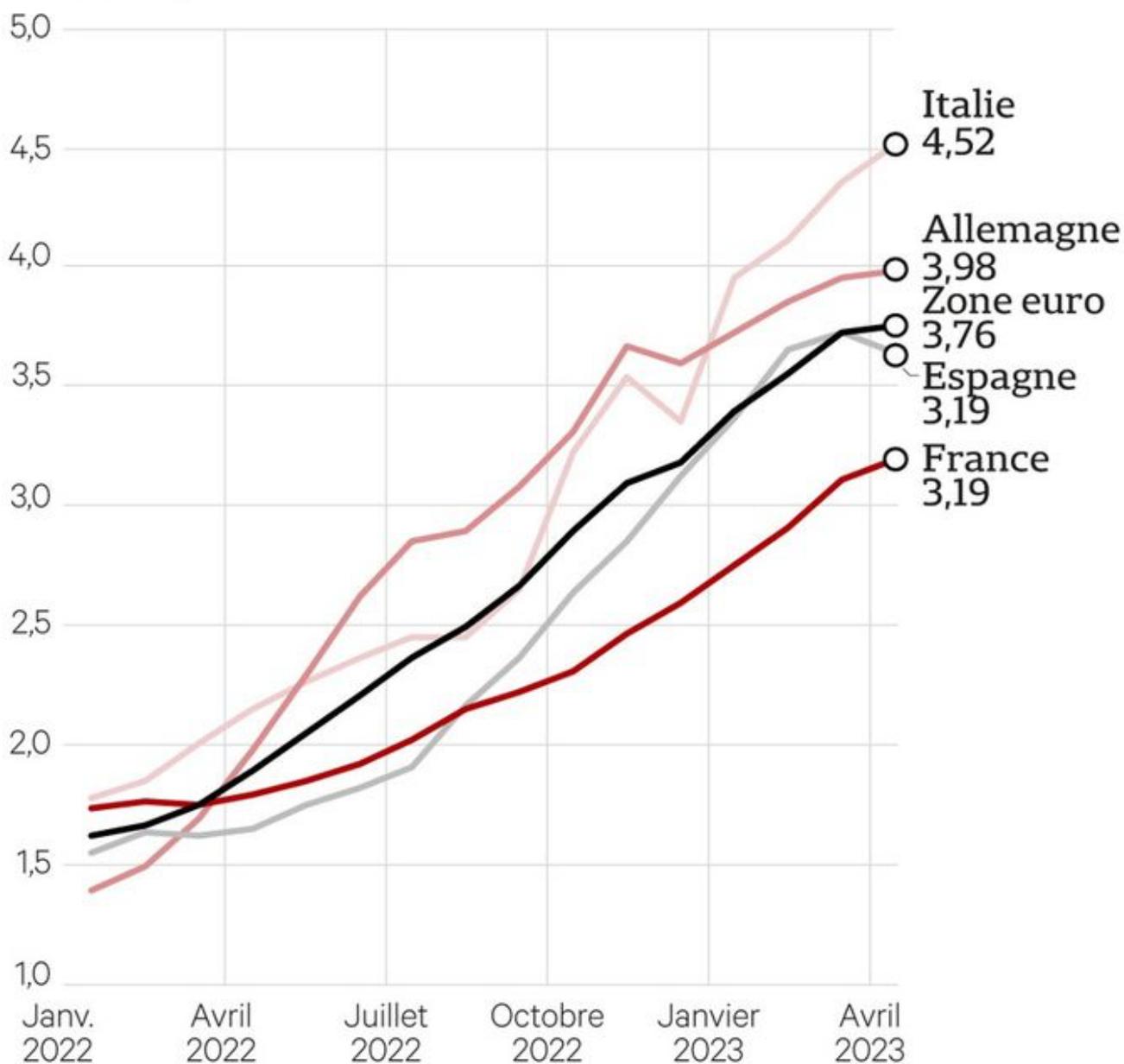
- **Crédit immobilier : les temps sont durs pour les courtiers**
- **Assurance-emprunteur : un an après la loi Lemoine, les banques gardent la main**
- **Crédit immobilier : le taux plafond frôle les 4,7 %**

Avec des taux au plancher, la production de crédit immobilier avait effectivement connu deux années exceptionnelles en 2021 et en 2022, même si elle avait déjà commencé à refluer l'été dernier. L'institution estime ainsi que « le cycle de crédit se normalise en même temps que la politique monétaire » de la Banque centrale européenne.

Elle souligne par ailleurs que la production de crédit a moins chuté en France qu'ailleurs en Europe et que les taux sont également remontés de façon moins brutale. En avril, l'encours de crédits à l'habitat progresse de 4,4 % sur un an en France, contre 3 % en moyenne dans la zone euro, et les taux des nouveaux crédits s'élèvent à 3,19 % (y compris frais et assurances), contre 3,76 % dans la zone euro.

Taux d'intérêt des crédits immobiliers en zone euro

En % (y compris frais et assurance)



SOURCE : BANQUE DE FRANCE

Reste que cette envolée des taux a eu un fort impact sur la demande, car les prix de l'immobilier, qui avaient explosé ces dernières années, **ne refluent que faiblement**, et de nombreux ménages n'ont plus les moyens d'acheter.

Prolongation de la mensualisation du taux d'usure

La mensualisation du taux d'usure, ce taux plafond au-delà duquel les banques n'ont pas le droit de prêter, a permis depuis le 1^{er} février aux banques de remonter plus régulièrement leurs taux et de fluidifier l'accès au crédit. Normalement, ce taux est fixé tous les trois mois mais la Banque de France a consenti « à titre exceptionnel » à accélérer le rythme.



La Story

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)

Immobilier, la roue tourne

12 mai 2023 · 25 min · [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

« Cette mesure, mise en place depuis février, devait cesser le mois prochain : nous travaillons avec le gouverneur de la Banque de France pour la prolonger », a **annoncé lundi** la Première ministre Elisabeth Borne. Le sujet sera sans doute abordé lors du conseil du HCSF, présidé par le ministre des Finances et auquel siège le gouverneur, le 13 juin. La Banque de France, censée proposer la mesure, n'a pas commenté.

Autre chantier : les critères d'octroi de crédit gravés dans le marbre en 2022. Ceux-ci limitent à 35 % le taux d'endettement de l'emprunteur et à 25 ans la durée du crédit. Les banques peuvent faire des exceptions à hauteur de 20 % des dossiers sur un trimestre, à condition de favoriser largement l'acquisition de la résidence principale.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : à quelles baisses de prix faut-il s'attendre dans les prochains mois ?**

Mais cette marge de flexibilité est difficile à piloter sur une période aussi courte à l'échelle de grands réseaux, expliquent les banques, et pénalise les investisseurs locatifs. Selon nos informations, une option envisagée serait de déclarer ces exceptions sur une période plus longue et de supprimer les sous-catégories (résidence

principale, primo-accédants). Les courtiers aimeraient voir la marge de flexibilité de 20 % passer à 25 % ou 30 %.

Reste que ces mesures risquent de ne pas changer grand-chose au sort des primo-accédants. Or la prolongation du prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'en 2027, recentré sur l'habitat collectif neuf et sous condition de rénovation dans l'ancien, tel qu'il a été annoncé lundi, ne semble pas convaincre les professionnels.

LIRE AUSSI :

- **Plan logement : comment Bercy a réussi à faire des économies**
- **Plan logement : les professionnels tirent à boulets rouges contre le gouvernement**

« Maintenir le dispositif, c'est bien, mais l'élargir, ce serait mieux, estime ainsi Caroline Arnould, présidente de l'Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits (APIC) et directrice du développement du courtier Cafpi. Les mesures annoncées ne vont pas changer grand-chose pour l'accès à la propriété », poursuit-elle.

