

ANALYSE

Une crise immobilière, encore loin d'être bancaire 🏠

Les voyants passent à l'orange sur le marché du logement, entre hausse des taux de crédit, et chute des transactions. Un ralentissement qui laisse pour le moment les banques à peu près impassibles.



France, Paris (Getty Images)

Par **Édouard Lederer**

Publié le 22 juin 2023 à 6:34 | Mis à jour le 22 juin 2023 à 6:42

Un paradoxe dont le secteur bancaire a le secret. Alors que les voyants orange s'allument sur le tableau de bord du marché du logement, les banques françaises - dont la santé dépend en partie du crédit immobilier - se montrent encore sereines.

Après avoir résisté successivement **aux taux faibles (censés ruiner leurs revenus)**, à la crise sanitaire (qui aurait pu provoquer une explosion de défaillances), le secteur pourrait une fois de plus passer le cap sans trop d'encombres. Comment l'expliquer ?

Le coup, cette fois, semble pourtant rude : alors que la Banque centrale européenne (BCE) a déclaré la guerre à l'inflation et remonte ses taux, le coût des emprunts immobiliers monte en flèche : il n'a fallu qu'un an (à partir d'avril 2022) aux taux de crédit pour retrouver leur niveau d'il y a... neuf ans. Effet mécanique, moins de ménages sont en mesure d'emprunter. **De quoi faire plonger la production de nouveaux prêts** de 40 % sur un an (à fin avril). Sans susciter de catastrophisme. Il faut dire que, pour l'heure, cette production ne fait que revenir à sa moyenne historique.

Les prêteurs révisent leurs modèles

Mais les raisons de se montrer optimiste sont plus profondes : concernant la production de nouveaux crédits, les prêteurs sont tout simplement **en train de réviser leur modèle**. Pendant les années de taux bas, les banques compensaient la faiblesse des revenus par de gigantesques volumes de prêts. A présent que les taux remontent, elles prêtent moins... mais plus cher. Elles défendent ainsi leurs revenus en se concentrant sur une clientèle plus « choisie », relativement moins risquée, et capable de consommer d'autres produits d'assurance ou d'épargne.

LIRE AUSSI :

- **DOSSIER : Crédit immobilier, la nouvelle donne**

Il se peut, de plus, que les banques empochent des marges confortables sur ces prêts, **puisqu'elles bénéficient encore de refinancements bon marché** (elles sont encore loin d'avoir épuisé les ressources confortables constituées à taux bas ces dernières années). Une thèse que ne confirme pas le secteur, qui garde jalousement secret le calcul de ses marges.

Les Français protégés par les taux fixes

Autre facteur d'explication : la remontée des taux pourrait affecter la santé financière des emprunteurs en cours de remboursement, au Royaume-Uni, en Espagne, ou en

Italie, mais, on va le voir, pas en France. Dans ces pays, nombre de ménages sont endettés à taux variable. Le renchérissement du crédit **s'y est donc traduit par une hausse des mensualités**. Supportable quelque temps, cette situation peut aussi conduire à des impayés et une hausse du risque bancaire.

LIRE AUSSI :

- **FOCUS - Crédit immobilier : vers un nouveau choc avec des taux à 5 % en 2024 ?**

Par contraste, les Français sont massivement endettés à taux fixe. Le changement de politique monétaire n'a donc aucun impact sur les prêts existants, et ne génère pas de revenus supplémentaires pour les banques... qui tirent indirectement profit de cette situation. Mieux protégés, les ménages remboursent mieux, et le coût du risque reste à des niveaux faibles pour le prêteur.

Mieux, les banques pensent pouvoir sortir par le haut de ce « momentum » si particulier pour le crédit. Alors que ces cinq dernières années, tout le secteur suivait peu ou prou la même stratégie (prêter massivement pour attirer puis équiper les clients), les approches se distinguent davantage.

Il y a ceux, mutualistes en tête, qui en raison de leur ADN territorial maintiennent la priorité sur le financement d'une résidence. Leurs gigantesques parts de marché et leur modèle avancé de ventes croisées (« cross selling ») génèrent des économies d'échelle et rendent l'opération viable.

Les banques choisissent leurs combats

D'autres vont davantage choisir leurs combats : notamment prêter en vue de la rénovation énergétique, voire pour un investissement locatif. En témoigne la pression mise par les établissements pour tenter d'obtenir que les règles encadrant le crédit (« normes HCSF ») fassent la part un peu plus belle à ce type de projets. Sans renverser la table, ils ont fini par obtenir **un ajustement technique allant dans ce sens**.



La Story

Immobilier, la roue tourne

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)



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

[Conditions d'utilisation](#)

Autre stratégie jugée gagnante : parler davantage aux clients de leur épargne que de leurs projets immobiliers. La hausse des taux générant des opportunités de placement pour le client... et de commissions pour les banques.

De quoi se montrer optimiste, au moins sur le papier. Est-ce à dire que le secteur bancaire se trouve imperméable à une crise du logement qu'annoncent de nombreux professionnels de la pierre ?

LIRE AUSSI :

- **DOSSIER - Immobilier : les raisons d'une crise explosive**

Bien des arguments rassurants tiennent à des spécificités hexagonales (prêts à taux fixe, modèles bancaires très diversifiés...). Or, les champions bancaires français sont aussi bien souvent des poids lourds européens, et pourraient donc se voir rattrapés par des expositions à l'étranger, en Italie notamment. Plus profondément, beaucoup dépend de la violence de cette possible crise de la pierre. Pour l'heure, les banques pilotent en partie la baisse de la production de prêts, en se montrant plus sélectives dans les projets à financer.

Et si la chute du crédit leur échappait ?

Mais qu'arriverait-il si la chute du crédit leur échappait ? Faute d'emprunteurs, les revenus des banques pourraient se trouver sous forte pression, au point de devoir restructurer, comme on le voit [déjà outre-Rhin chez Deutsche Bank](#).

Autre possible canal de transmission, [l'immobilier de bureau](#) et les centres commerciaux connaissent aussi des doutes, avec, en France, des investissements en

baisse de 35 % sur un an (au premier trimestre). La qualité énergétique des immeubles pose question, tout comme le calcul des surfaces nécessaires, **alors que le télétravail se diffuse**. Des éléments actuellement disparates qui pourraient un jour composer un cocktail dangereux.

Edouard Lederer