

LE FINANCEMENT DES PARTICULIERS

LOGEMENT, CONSOMMATION : LES PROJETS DES MÉNAGES FINANCÉS PAR LES BANQUES

Études économiques

Novembre 2021



FÉDÉRATION
BANCAIRE
FRANÇAISE

PRINCIPAUX FAITS ET CHIFFRES – SEPTEMBRE 2021

- À fin septembre 2021, les crédits aux particuliers atteignent **1.418 milliards d'euros** en progression de **5,9%** sur un an (après +6,0% en août) – toujours portés par le dynamisme des crédits à l'habitat (**1.194 milliards d'euros** d'encours en hausse de **6,6%** sur un an, après +6,7% en août).
- La production mensuelle de nouveaux crédits à l'habitat s'élève à **22,1 milliards d'euros** en septembre (contre 23,7 milliards en août), soit un montant proche de la moyenne mensuelle sur les cinq dernières années (21,2 milliards).
- Le rythme de croissance des crédits à la consommation – qui prend en compte les « crédits fractionnés » consentis par les établissements de crédit – s'établit à **+2,6%**, après +2,8% en août.
- Le taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat (à long terme et à taux fixe) se stabilise en septembre à un niveau proche de son point bas à **1,13%**.

(Banque de France)

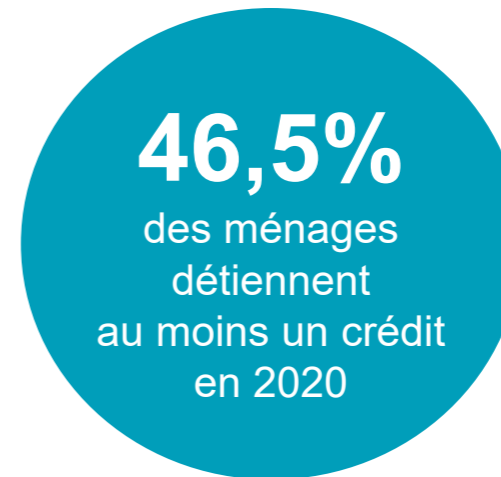
LES PROJETS DE LOGEMENT OU DE CONSOMMATION RÉALISÉS GRÂCE AU FINANCEMENT BANCAIRE

- ✓ **1 crédit sur 2** bénéficie aux particuliers en France.
- ✓ En plus forte **dynamique** que la zone euro, ces financements servent les besoins des Français pour leur logement ou leurs projets de consommation.
- ✓ Entre janvier et septembre 2021, les banques ont accordé chaque mois plus de **24 milliards d'euros** de nouveaux crédits aux ménages.
- ✓ Solide, le financement du **logement** en France (plus de 80% des encours de prêts aux particuliers) est fondé sur :
 - une **croissance des encours** et des **taux favorables**,
 - l'analyse de la **capacité de remboursement** de l'emprunteur,
 - des crédits majoritairement à **taux fixes**.
- ✓ Des **évolutions réglementaires** internationales pourraient menacer ce **modèle efficace** et original.

(Banque de France)



(Banque de France)



(Enquête OCM 2021)

L'ÉCONOMIE BÉNÉFICIE DE CRÉDITS EN PROGRESSION

2.822 milliards d'euros, c'est l'encours de crédits pour les projets des ménages et des entreprises

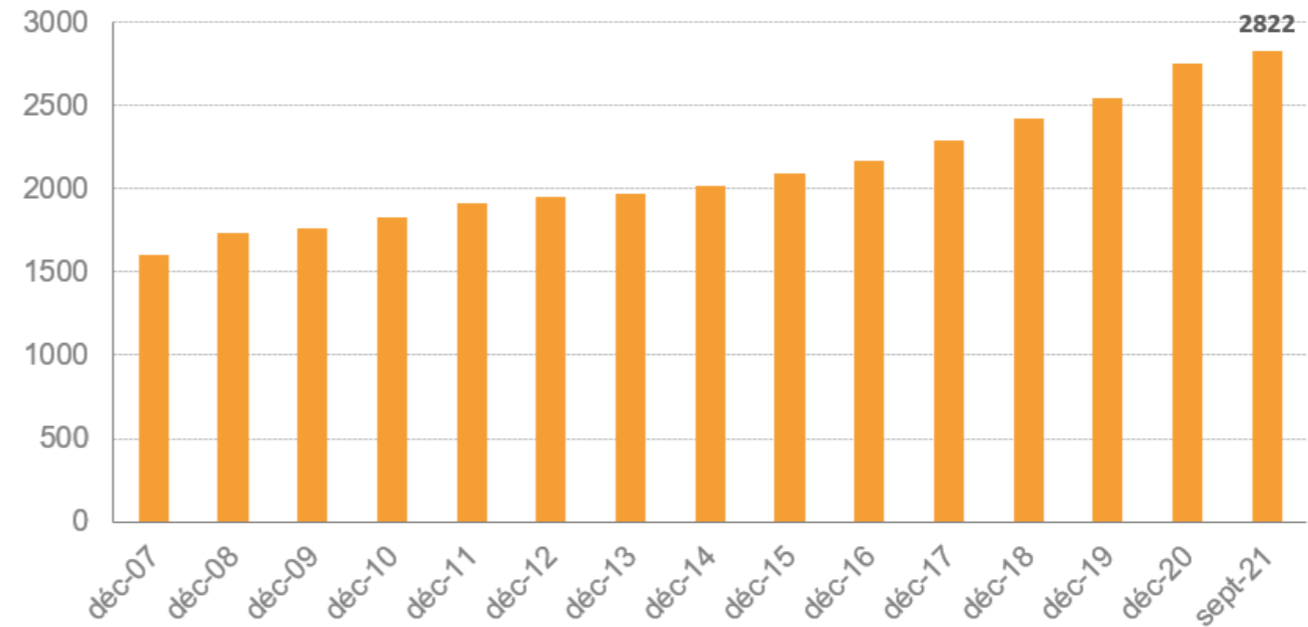
↗ en progression de **4,4%** sur un an

(Banque de France, à fin septembre 2021)

76%
de crédits en plus pour
l'économie
en France
depuis 2007

**Encours de crédits à l'économie en France
(en milliards d'euros)**

Source : Banque de France



LES PARTICULIERS UTILISENT PLUS DE CRÉDITS POUR RÉALISER LEURS PROJETS

1.418 milliards d'euros de crédits aux particuliers

 **+ 5,9%** sur un an

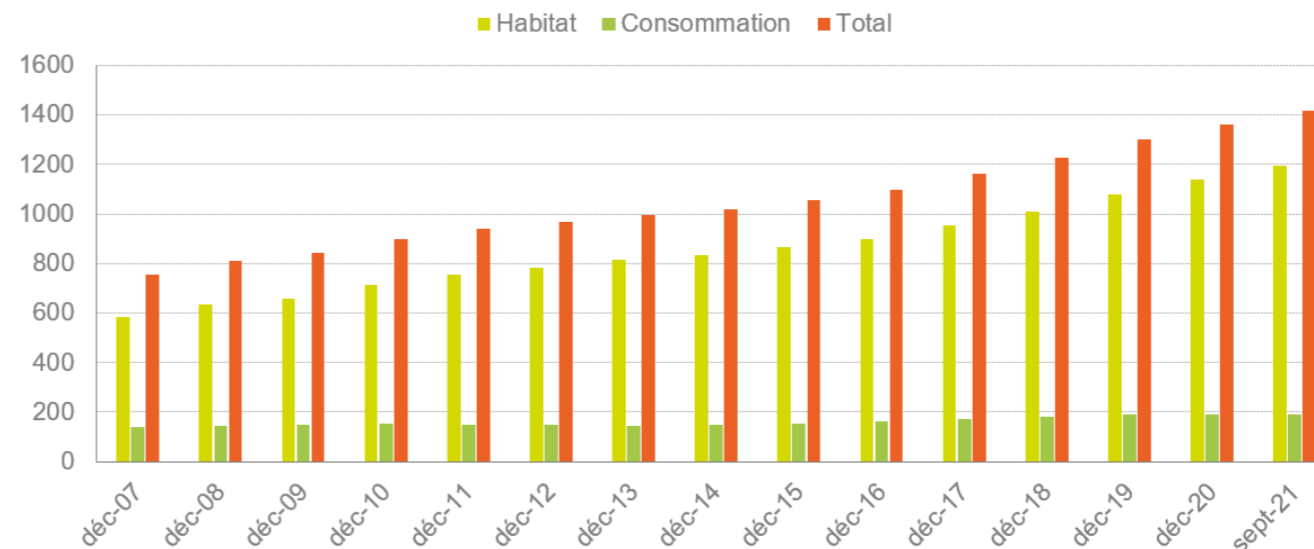
+ 6,6% pour les crédits à l'habitat

+ 2,6% pour les prêts à la consommation

(Banque de France, crédits aux particuliers, à fin septembre 2021)

Encours de crédits aux particuliers en France
(en milliards d'euros)

Source : Banque de France



CHAQUE MOIS, DES NOUVEAUX CRÉDITS POUR LES PROJETS DES MÉNAGES

- **27,7 milliards d'euros** de crédits nouveaux au mois de septembre 2021, dont :

- ✓ **22,1 milliards d'euros** pour l'habitat
- ✓ **5,6 milliards d'euros** pour la consommation

(Banque de France, crédits aux particuliers, à fin septembre 2021, production mensuelle de nouveaux crédits CVS)

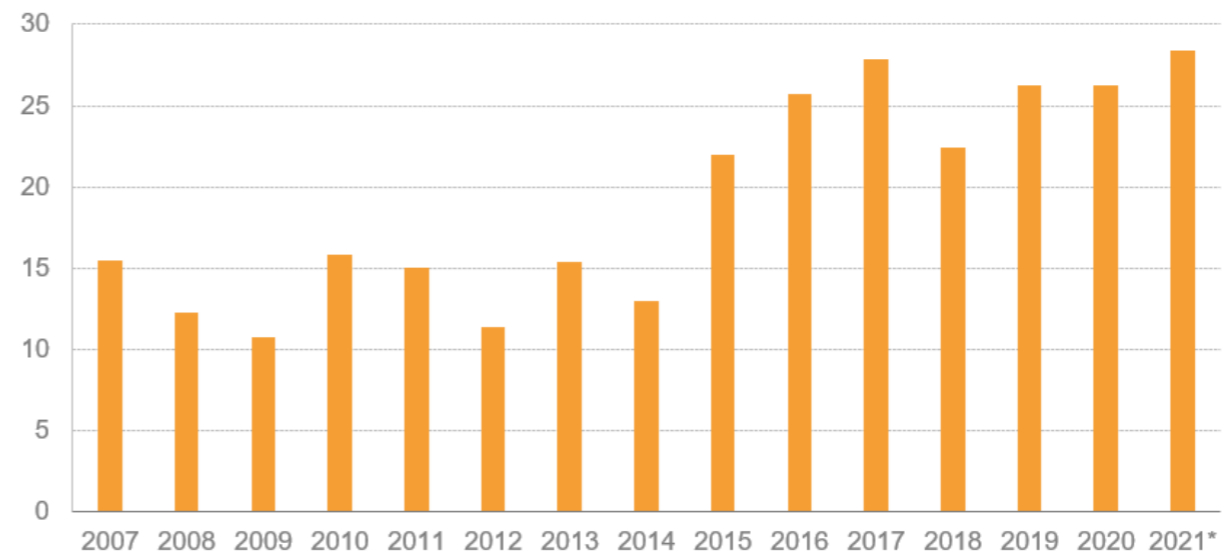
- **46,5%** des ménages ont au moins un crédit immobilier ou à la consommation en 2020 :

- ✓ **31,4%** ont un prêt à l'habitat
- ✓ **24,9%** un crédit à la consommation

(Observatoire des crédits aux ménages – OCM, janvier 2021)

Production mensuelle moyenne de nouveaux crédits aux particuliers (crédits habitat et crédits à la consommation) (flux CVS en milliards d'euros)

Source : Banque de France



**Moyenne de janvier à septembre 2021*

L'ACHAT DE LOGEMENTS FINANÇÉ GRÂCE À 1.194 MILLIARDS D'EUROS DE CRÉDITS

1.194 milliards d'euros d'encours de prêts à l'habitat

↗ + **6,6%** sur un an

- **22,1 milliards d'euros** de nouveaux crédits à l'habitat au mois de septembre 2021

(Banque de France, crédits aux particuliers)

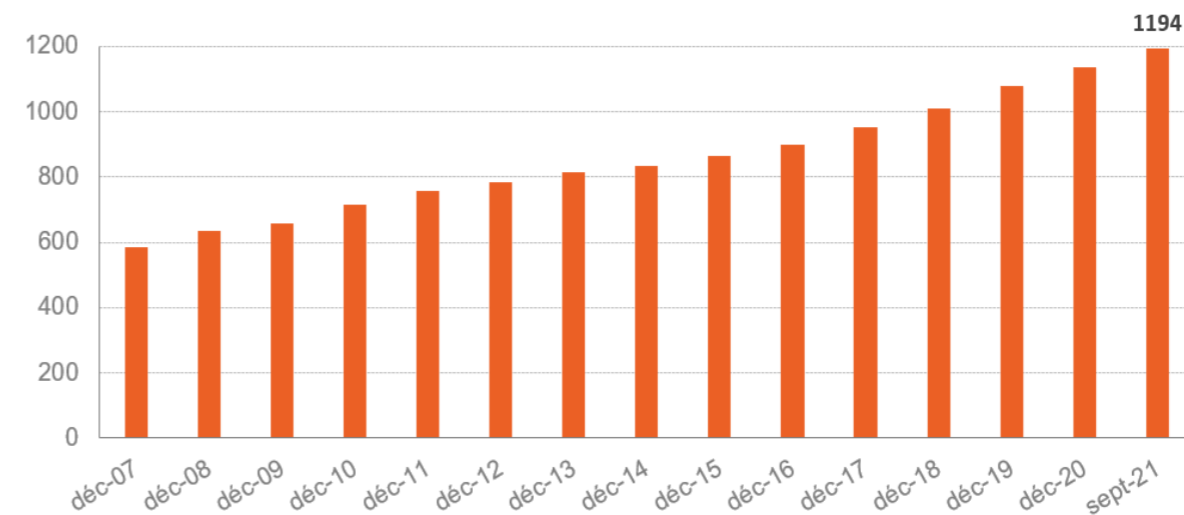
- Fin 2020, **4,4%** des ménages envisagent de souscrire un crédit immobilier dans les prochains mois, contre **4,9%** fin 2019

(Observatoire des crédits aux ménages – OCM, janvier 2021)

1/4
des prêts vont
à des
primo-accédants

Encours de crédits à l'habitat aux particuliers en France
(en milliards d'euros)

Source : Banque de France



LES EMPRUNTEURS BÉNÉFICIENT DE TAUX D'INTÉRÊT HISTORIQUEMENT BAS POUR L'ACHAT DE LEUR LOGEMENT

- **Des taux d'intérêt historiquement bas : 1,13%**

(Banque de France, nouveaux crédits immobiliers, tous montants, long terme et à taux fixe, à fin septembre 2021)

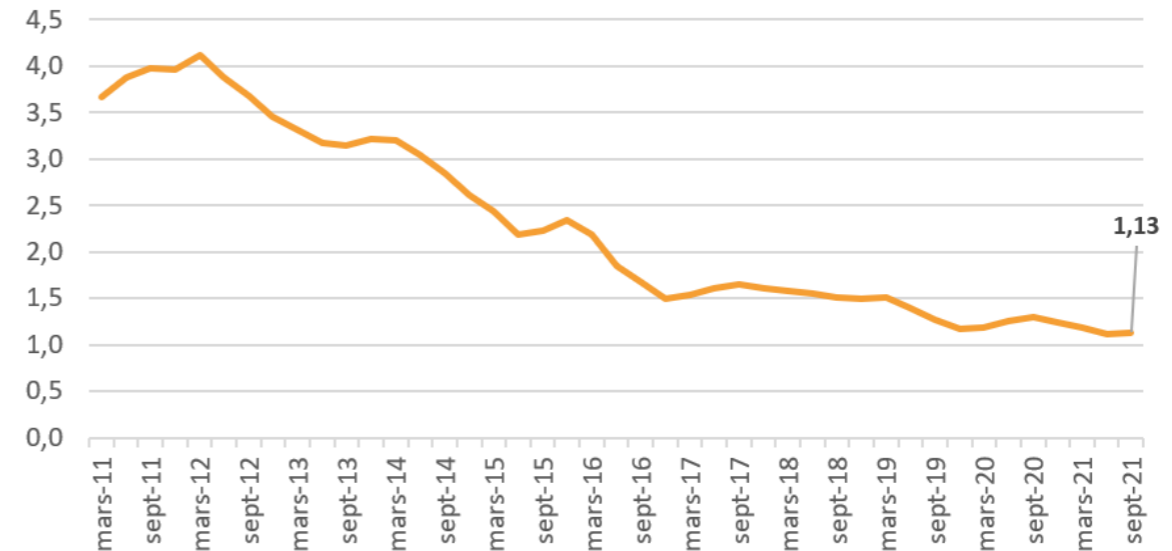
- **Depuis 2014, les taux moyens des nouveaux crédits ont été divisés par près de 3**

35.623€, c'est la différence de coût du crédit entre 2014 et 2021, pour 250.000€ empruntés sur 15 ans (hors assurances et garanties)

Sur 7 ans,
la baisse des taux
équivalut à
62%
du coût de crédit
en moins

Taux d'intérêt des nouveaux crédits immobiliers (en pourcentage)

Source : Banque de France, nouveaux crédits à long terme, à taux fixe



EN SEPTEMBRE 2021, LA DURÉE MOYENNE DES PRÊTS À L'HABITAT S'ÉTABLIT À 234 MOIS

- La durée moyenne qui s'est accrue dès le début de l'été 2020 permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35% dans le contexte de la crise déclenchée par la Covid-19
- Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans s'établit au niveau le plus bas constaté jusqu'alors (**0,1% en septembre 2021**). En revanche, la part de la production comprise entre plus de 20 ans et 25 ans renforce son poids sur le marché pour atteindre **58,5%** (Observatoire Crédit Logement)

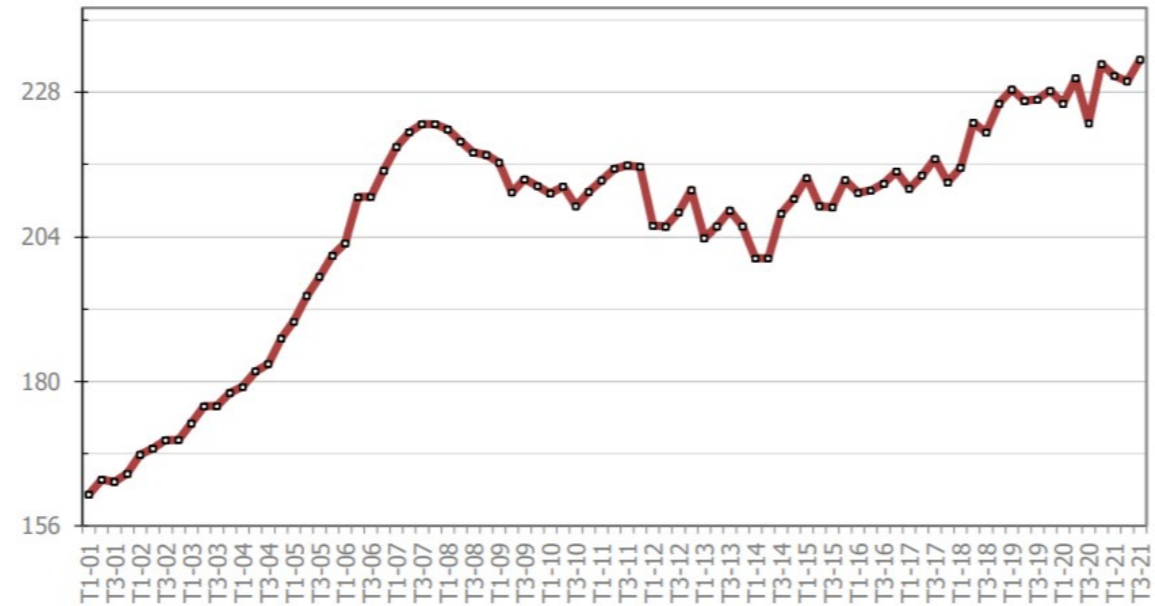
Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

Source : Observatoire du Crédit Logement

(en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1	100,0
	2020	5,2	13,3	32,8	47,5	1,1	100,0
	T1-2021	4,4	12,2	29,7	53,0	0,5	100,0
	T2-2021	4,6	11,7	27,8	55,6	0,3	100,0
	T3-2021	4,7	11,7	26,3	57,2	0,1	100,0
	M9-2021	4,5	11,2	25,6	58,5	0,1	100,0

Durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Source : Observatoire du Crédit Logement



COMPARAISON EUROPÉENNE : LA CROISSANCE DES CRÉDITS À L'HABITAT EN FRANCE EST L'UNE DES PLUS DYNAMIQUES DE LA ZONE EURO

- Les crédits à l'habitat sont plus dynamiques en France (+ 7,1%) qu'en zone euro (+ 5,5%)

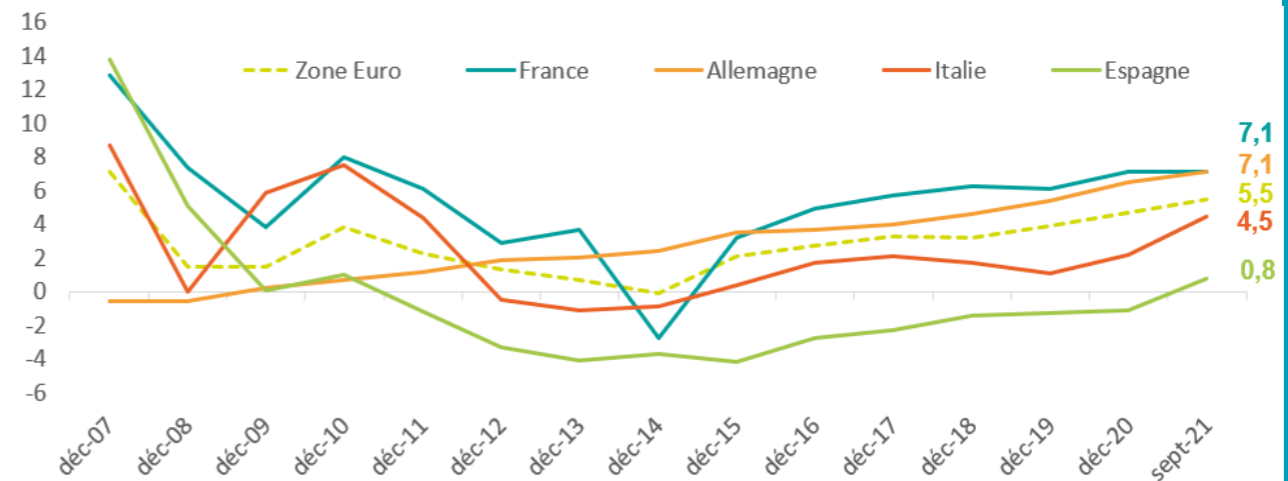
(Banque centrale européenne, à fin septembre 2021)

Plus de **28%**
du total des prêts
immobiliers
de la zone euro sont
accordés par une banque
en France

(Banque centrale européenne, au premier trimestre 2021)

Taux de croissance sur un an des crédits à l'habitat en Europe (en pourcentage)

Source : Banque centrale européenne



UN MODÈLE DE FINANCEMENT DE L'HABITAT, SOLIDE ET TOURNÉ VERS L'EMPRUNTEUR

Le système français de financement de l'habitat se caractérise par sa solidité :

- ✓ des financements majoritairement à **taux fixes (99,4%** de la production (ACPR, 2020) : chaque mois, l'emprunteur connaît précisément le montant du crédit à rembourser
- ✓ une analyse fondée sur la **capacité de remboursement** de l'emprunteur (situation financière et solvabilité) : un octroi de **crédit responsable**, fonction de la capacité à rembourser et pas de la valeur du bien immobilier acquis
- ✓ des modes de garantie confortant la sécurité de l'emprunteur : le **cautionnement et l'assurance emprunteur**
- ✓ un **très faible taux de sinistralité (1,06%** en France (ACPR 2020)) aussi démontré lors des *stress tests* européens



(ACPR)

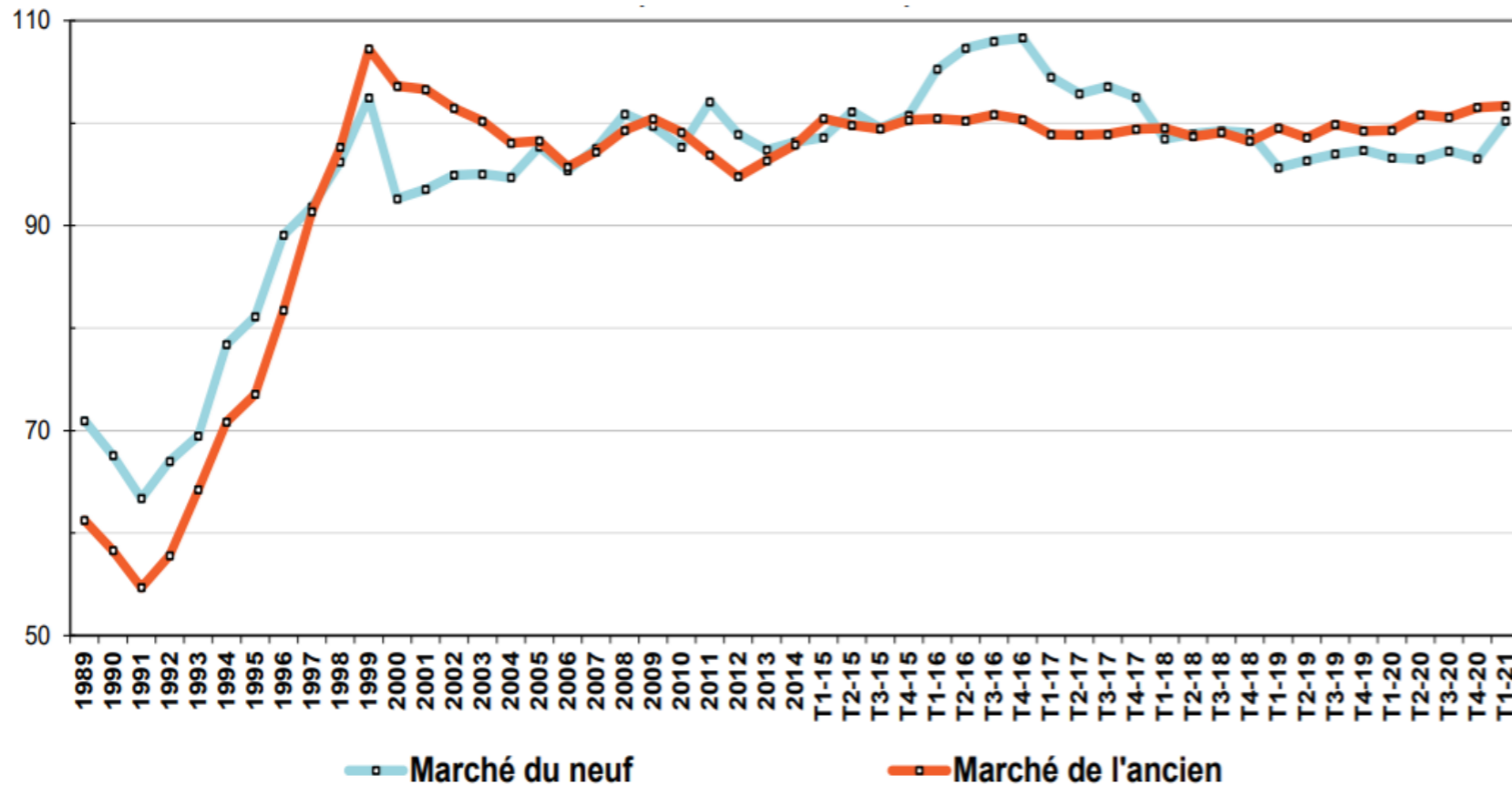


(Enquête OCM 2021)

UN MODÈLE DE FINANCEMENT DE L'HABITAT, SOLIDE ET TOURNÉ VERS L'EMPRUNTEUR

Indicateur de solvabilité¹ de la demande des ménages
(base 100 en 2015)

Source : Observatoire du Crédit Logement



¹L'indicateur de solvabilité est un indicateur de la capacité à acheter des emprunteurs. C'est l'inverse d'un taux d'effort théorique mesuré pour les emprunteurs intervenant sur un marché (par exemple neuf ou accession à la propriété), ici base 100 en 2015.