

# LE FINANCEMENT DES PARTICULIERS

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

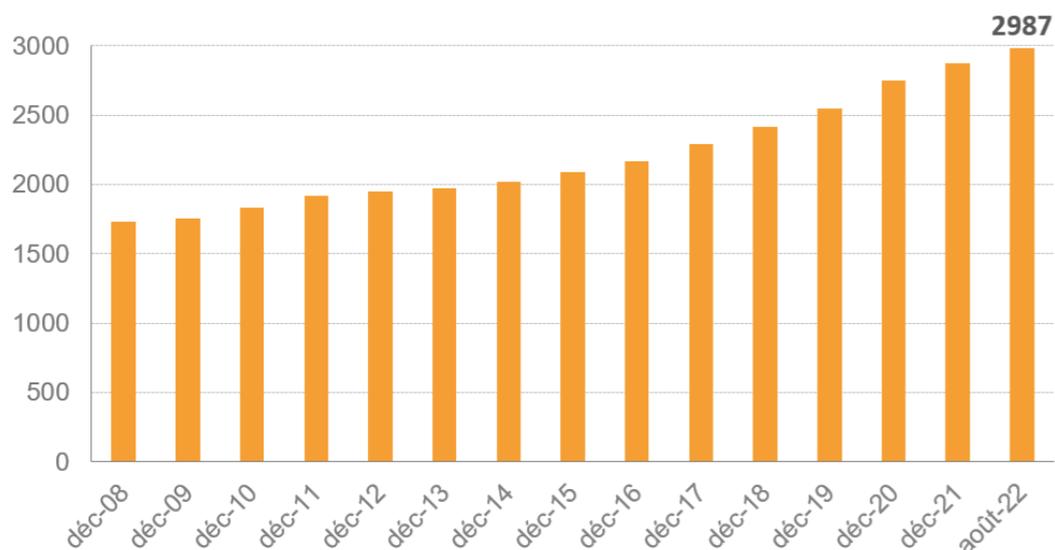
*Études économiques*

Octobre 2022

# CHIFFRES-CLÉS – AOÛT 2022

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

Source : Banque de France



**+ 6,4%**  
Taux de croissance  
annuel des crédits  
à l'économie en  
août 2022

Source : Banque de France

## Crédits aux particuliers en France

Source : Banque de France

Crédits aux particuliers en France	Encours (en Mds€)	Taux de croissance annuel (en %)			
		Août 2022	Juin 2022	Juil. 2022	Août 2022
<b>Total</b>	1.491	6,2	5,9	5,9	-
<b>Habitat</b>	1.262	6,6	6,3	6,3	6,2
<b>Consommation</b>	199	3,7	3,4	4,0	-
<b>Autres</b>	30	4,4	3,4	2,7	-

\*Estimation avancée

**Comparaison européenne:** La croissance des crédits à l'habitat en France (+5,6% en août) est l'une des plus dynamiques de la zone euro (+5,2%) – toujours soutenue par des taux favorables (1,58% vs. 2,26%)

Source: Banque centrale européenne, chiffres à fin août 2022

# LES PROJETS DE LOGEMENT OU DE CONSOMMATION SONT 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 août 2022, les banques ont accordé en moyenne chaque mois près de **30 milliards d'euros** de nouveaux crédits aux particuliers.
- ✓ Solide, le financement du **logement** en France (85% 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)



(Observatoire des Crédits  
aux Ménages)

# LES PARTICULIERS UTILISENT PLUS DE CRÉDITS POUR RÉALISER LEURS PROJETS

- **1.491 milliards d'euros** de crédits aux particuliers

↗ **+ 5,9%** sur un an

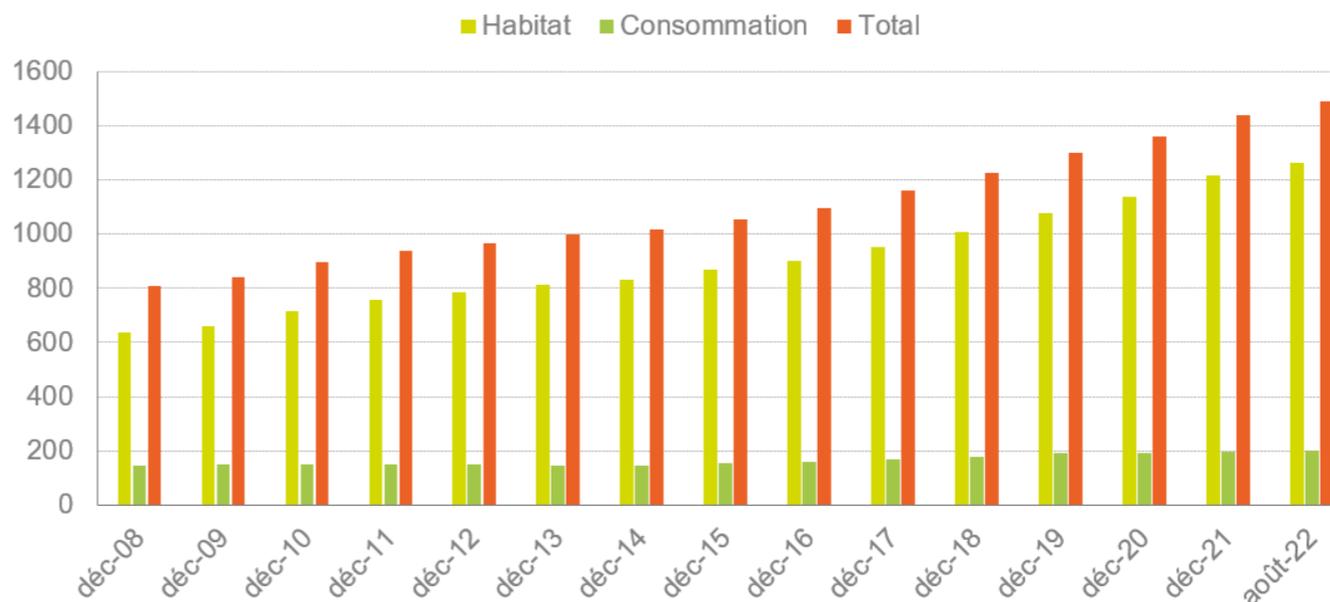
**+ 6,3%** pour les crédits à l'habitat

**+ 4,0%** pour les prêts à la consommation

(Banque de France, crédits aux particuliers, à fin août 2022)

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

Source : Banque de France



# CHAQUE MOIS, DES NOUVEAUX CRÉDITS SONT ACCORDÉS POUR LES PROJETS DES MÉNAGES

- **27,2 milliards d'euros** de crédits nouveaux au mois d'août 2022, dont :
  - ✓ **21,2 milliards d'euros** pour l'habitat
  - ✓ **6,0 milliards d'euros** pour la consommation

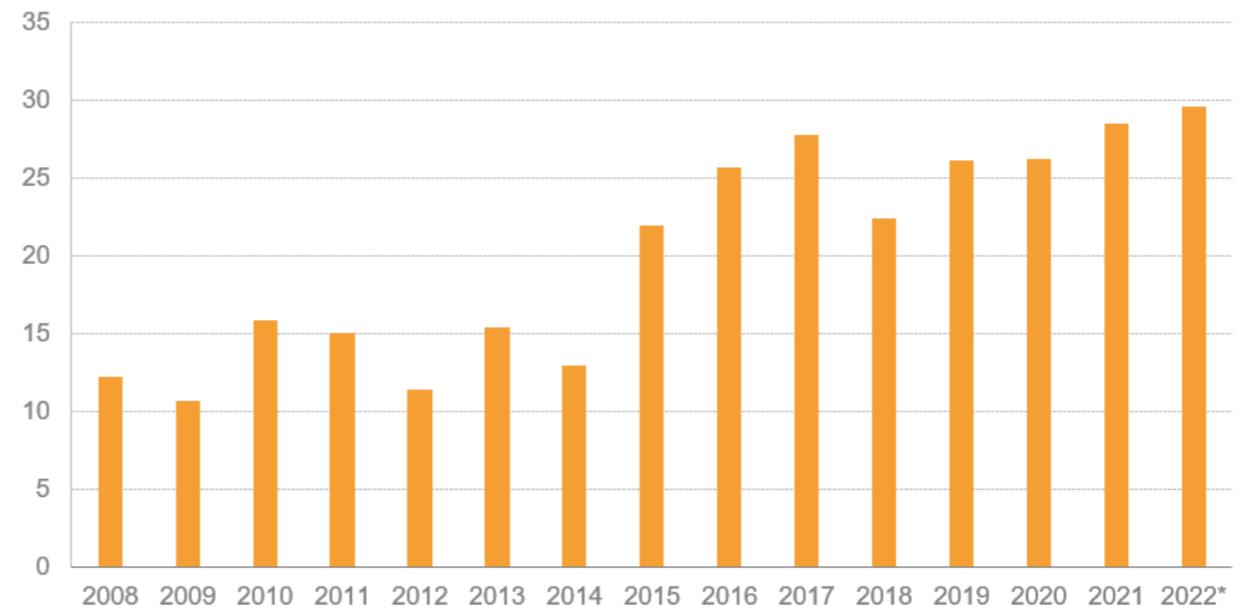
*(Banque de France, crédits aux particuliers, à fin août 2022, production mensuelle de nouveaux crédits CVS)*

- **45,2%** des ménages ont au moins un crédit immobilier ou à la consommation en 2021 :
  - ✓ **30,6%** ont un prêt à l'habitat
  - ✓ **24,0%** un crédit à la consommation

*(Enquête de l'Observatoire des Crédits aux Ménages, 2022)*

**Production mensuelle moyenne des 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 août 2022*

# L'ACHAT DE LOGEMENTS EST FINANCÉ GRÂCE À 1.262 MILLIARDS D'EUROS DE CRÉDITS

- **1.262 milliards d'euros** d'encours de prêts à l'habitat  
↗ + 6,3% sur un an

- **21,2 milliards d'euros** de nouveaux crédits à l'habitat au mois d'août 2022

(Banque de France, crédits aux particuliers, à fin août 2022)

- Fin 2021, **4,8%** des ménages envisagent de souscrire un crédit immobilier dans les prochains mois, contre **4,4%** fin 2020

(Enquête de l'Observatoire des crédits aux ménages, 2022)

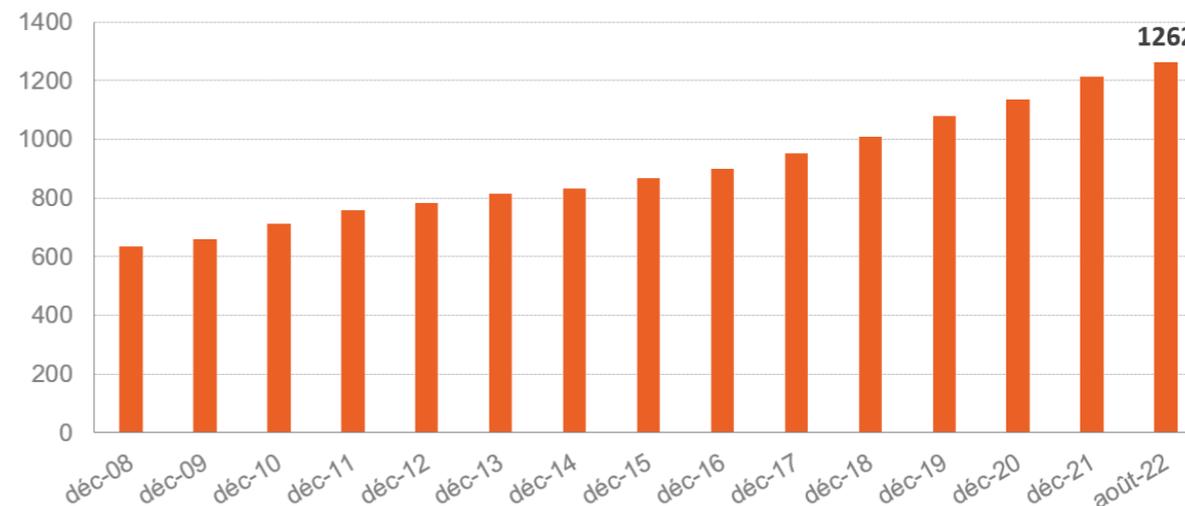
**45%**

Part des emprunteurs  
primo-accédants dans  
l'accès aux crédits à l'habitat  
pour l'acquisition d'une  
résidence principale  
en juillet 2022

(Banque de France)

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

Source : Banque de France



# 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 (+ 5,6%) qu'en zone euro (+ 5,2%)

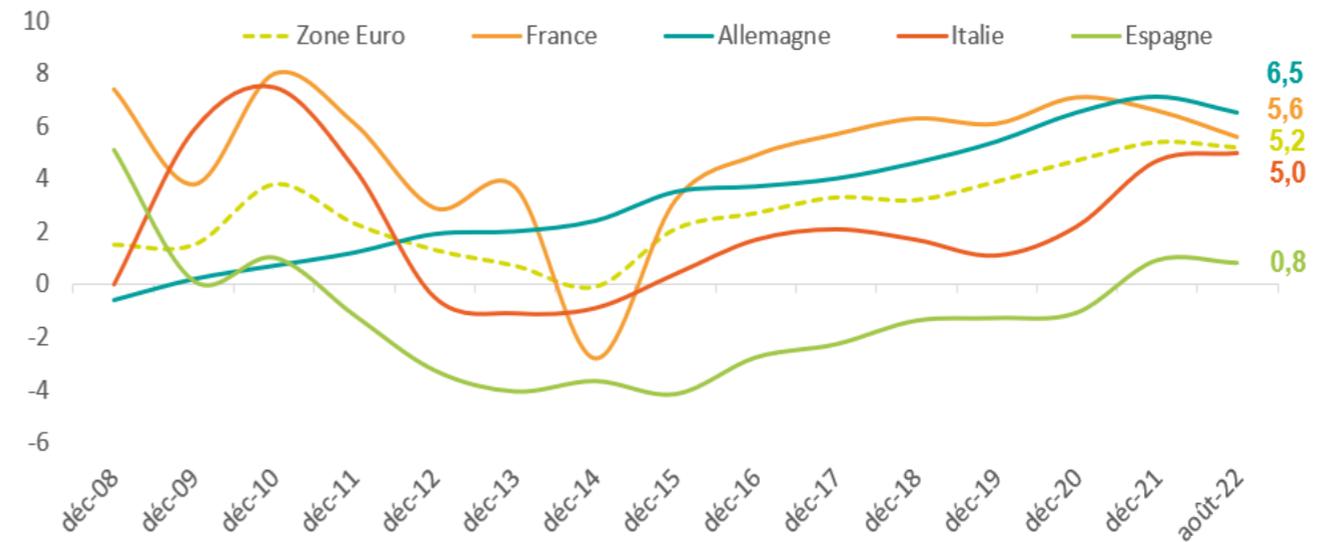
(Banque centrale européenne, à fin août 2022)

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

(Banque centrale européenne, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022)

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

Source : Banque centrale européenne



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

- En raison notamment du taux d'usure, les taux d'intérêt sur les nouveaux crédits immobiliers demeurent toujours favorables en France à **1,58%** en moyenne

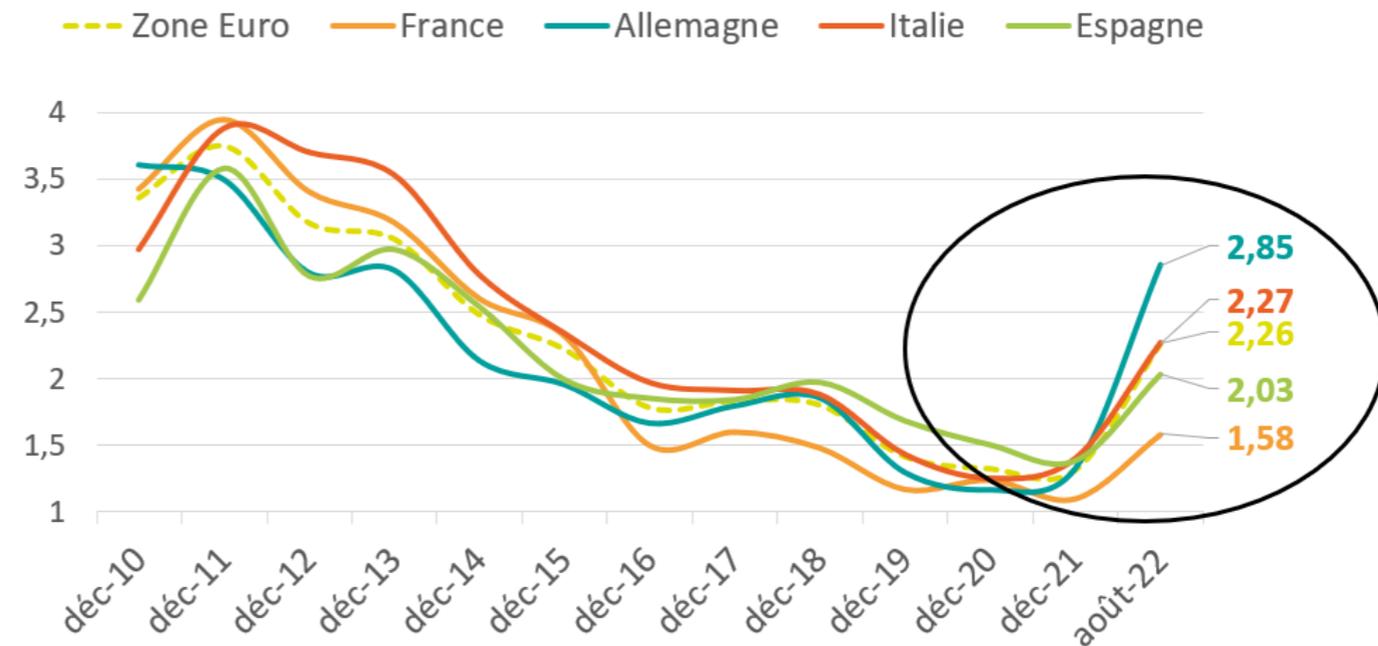
(Banque de France, à fin août 2022)

- Leur remontée, depuis décembre 2021, s'opère de manière très graduelle (**+48 points**) en comparaison notamment de celle de la zone euro (**+95 bps**), de l'Allemagne (**+153 bps**) ou de l'Italie (**+87 bps**)

(Banque centrale européenne, à fin août 2022)

## Taux d'intérêt moyen sur les nouveaux crédits immobiliers (en pourcentage)

Source : Banque centrale européenne



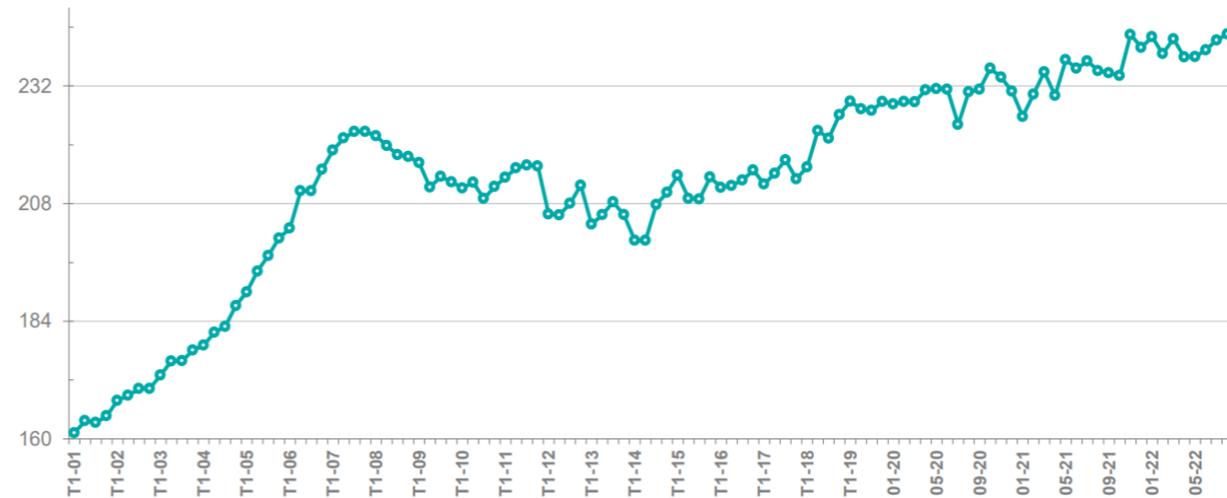
# EN AOÛT 2022, LA DURÉE MOYENNE DES PRÊTS À L'HABITAT S'ÉTABLIT À 243 MOIS

- L'allongement de la durée moyenne des crédits octroyés s'est poursuivi durant l'été. Cela a permis d'atténuer les conséquences d'une hausse des prix, d'amortir les conséquences de l'augmentation des taux d'apport personnels exigés et de limiter l'impact de l'augmentation des taux des crédits
- En outre, dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, la part de la production comprise entre plus de 20 ans et 25 ans recule légèrement en août à **64,1%**, un niveau qui reste toutefois élevé. En revanche, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) se redresse, pour retrouver son niveau constaté en début d'année

(Observatoire Crédit Logement)

## Durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Source : Observatoire Crédit Logement



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

Source : Observatoire Crédit Logement

	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,3
2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1
2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0
2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0
2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,4	55,8	0,5
T1-2022	3,9	10,2	22,9	62,6	0,2
T2-2022	3,6	10,0	21,3	64,9	0,1
Août 2022	3,8	10,3	21,6	64,1	0,2

# 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 en 2021 (ACPR, 2022)) : 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 (1,09%** en France en 2021 (ACPR, 2022)) aussi démontré lors des *stress tests* européens



(ACPR)

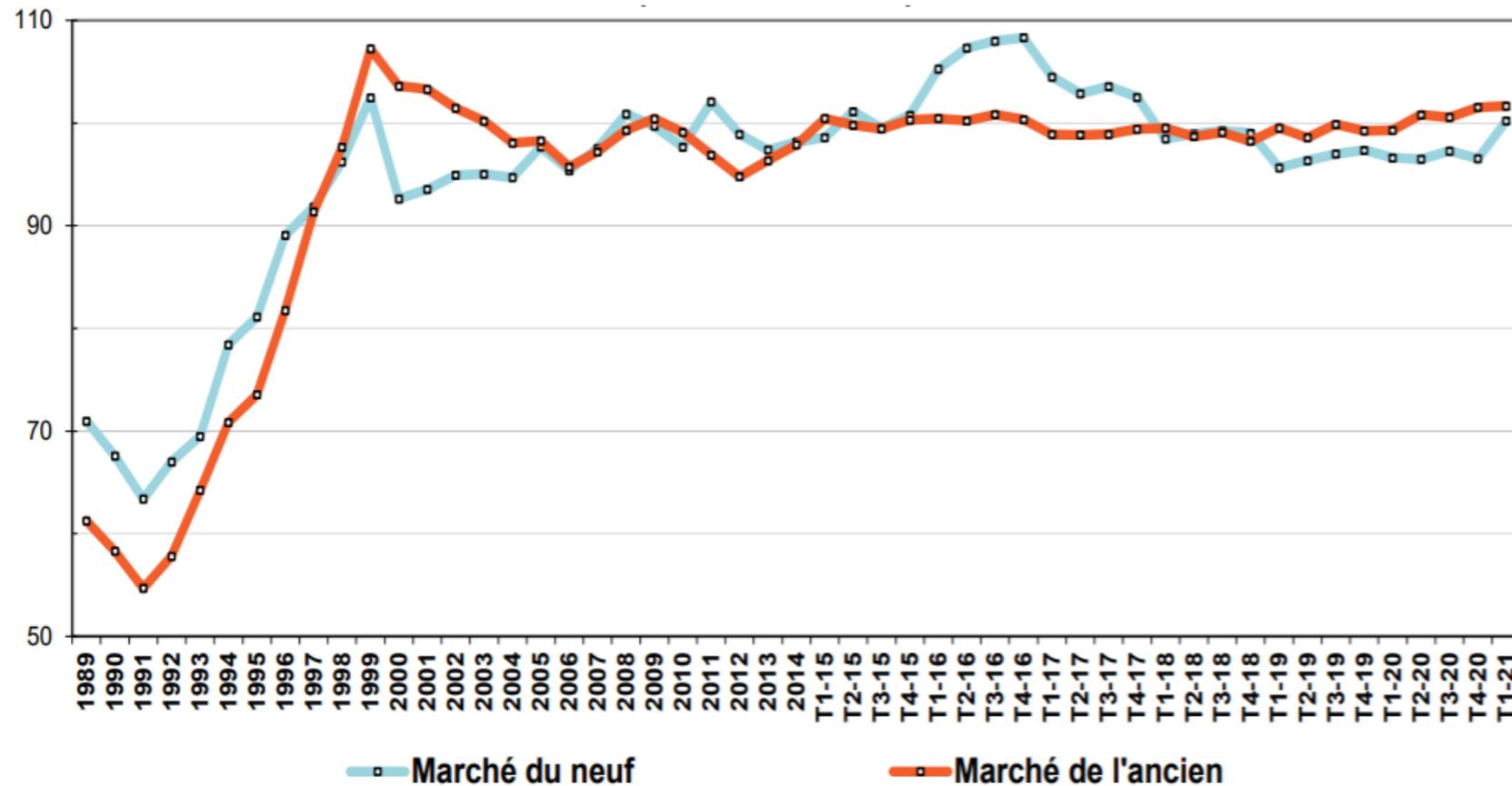


(Observatoire des  
Crédits aux Ménages)

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

Indicateur de solvabilité<sup>1</sup> de la demande des ménages  
(base 100 en 2015)

Source : Observatoire du Crédit Logement



<sup>1</sup>L'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.