

LE FINANCEMENT DES PARTICULIERS

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

Études économiques

Novembre 2023

POINTS-CLÉS

- ✓ **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.
- ✓ Sur l'ensemble de l'année 2022, les banques ont accordé **330 milliards d'euros** de nouveaux crédits aux particuliers.
- ✓ Le système de financement de **l'habitat** en France bénéficie de fondamentaux sains:
 - des crédits majoritairement à **taux fixes**,
 - une analyse fondée sur la **capacité de remboursement** de l'emprunteur,
 - des modes de garantie confortant la sécurité de l'emprunteur : **le cautionnement et l'assurance emprunteur**,
 - une **très faible sinistralité** des crédits (taux d'encours douteux à **0,95%** au 31 décembre 2022) aussi démontrée lors des stress tests européens.
- ✓ Des **évolutions réglementaires** internationales pourraient menacer ce **modèle efficace** et original.

43,4%
des ménages
détiennent
au moins un crédit
en 2022

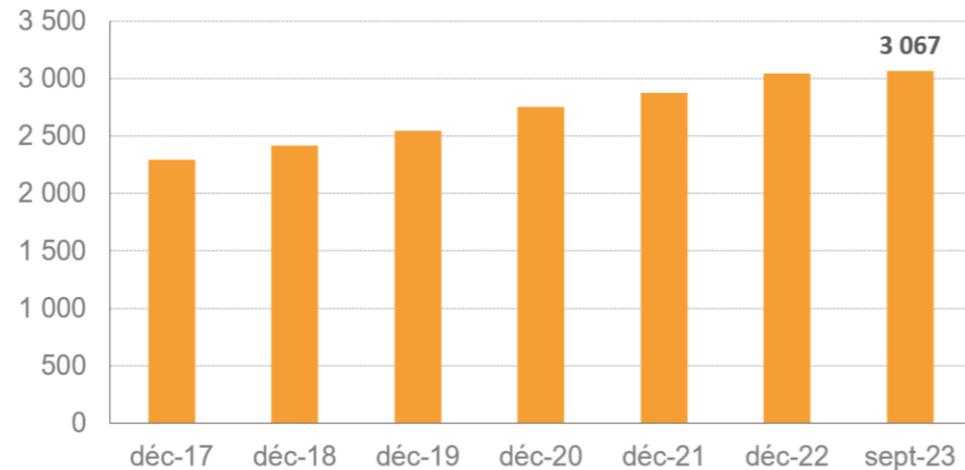
87,3%
des ménages jugent
leurs charges de
remboursement
supportables
en 2022

Source: Observatoire des Crédits
aux Ménages, Janvier 2023

CHIFFRES-CLÉS

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

Source : Banque de France



+ 2,4%
Taux de croissance
annuel des crédits
à l'économie en
septembre 2023

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 %) | | |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|-----------|
| | | Sept. 2023 | Juil. 2023 | Août 2023 |
| Total | 1.527 | 2,8 | 2,4 | 1,9 |
| Habitat | 1.293 | 2,7 | 2,4 | 1,8 |
| Consommation | 204 | 2,7 | 2,4 | 1,9 |
| Autres | 29 | 5,5 | 5,6 | 5,2 |

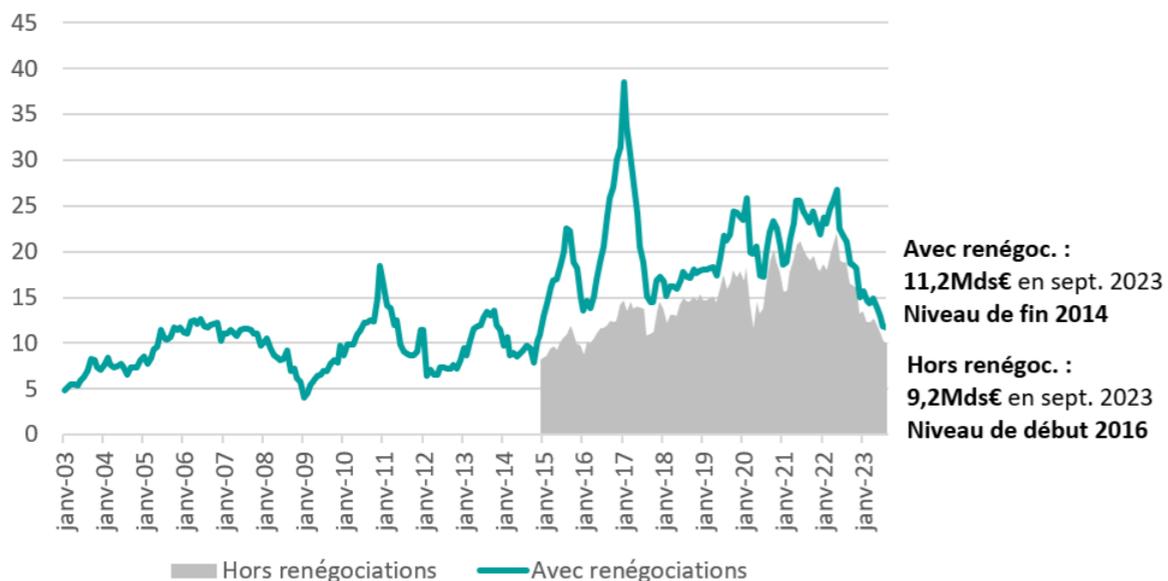
Comparaison européenne: Dans un contexte de remontée rapide mais ordonnée des taux en France (**3,36%** en moyenne en septembre vs. **3,89%** en zone euro), la croissance des crédits à l'habitat dans l'Hexagone ralentit (**+1,8%**) mais reste supérieure à celle de la zone euro (**+0,2%**)

Sources : Banque de France et BCE

LA PRODUCTION DES NOUVEAUX CRÉDITS À L'HABITAT (HORS RENÉGOCIATIONS) DIMINUE MAIS RESTE, SUR UN AN, LA PLUS ÉLEVÉE DE LA ZONE EURO

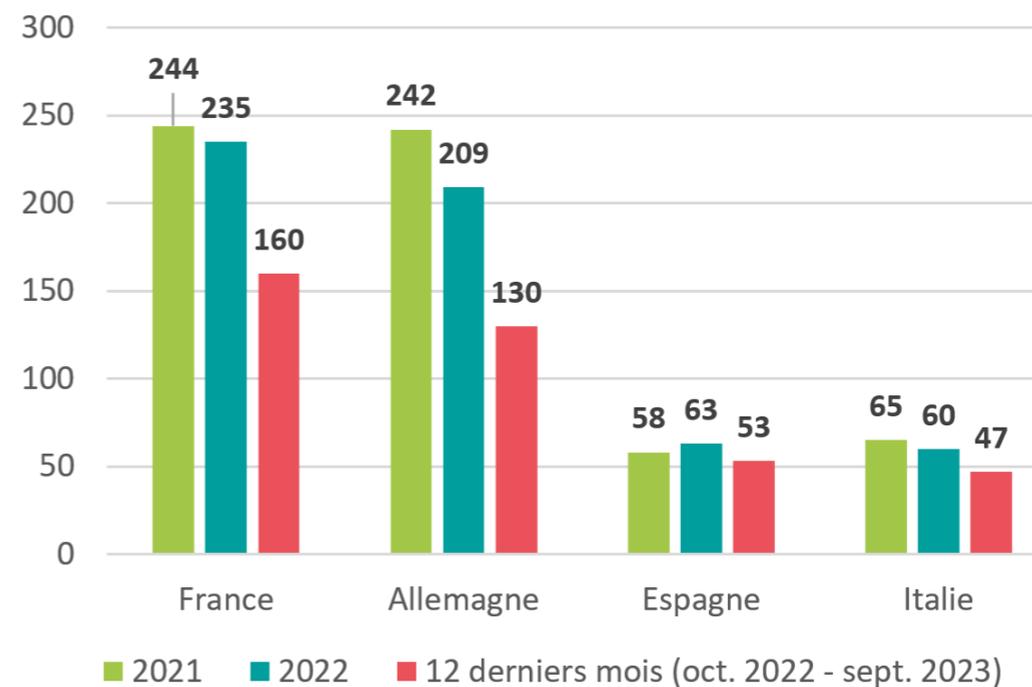
Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers (flux CVS avec et hors renégociations, en milliards d'euros, à fin septembre 2023)

Source : Banque de France



Production des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages¹ (hors renégociations, en cumul en milliards d'euros)

Source : Banque de France



¹Les ménages regroupent les particuliers, les entrepreneurs individuels ainsi que les institutions sans but lucratif au service des ménages.

LA CROISSANCE DES CRÉDITS À L'HABITAT EN FRANCE RALENTIT MAIS RESTE PLUS ÉLEVÉE QUE CELLE DE SES VOISINS EUROPÉENS

1.293
milliards d'euros
de crédits à
l'habitat à fin
septembre 2023,
en hausse de 1,8%
sur un an

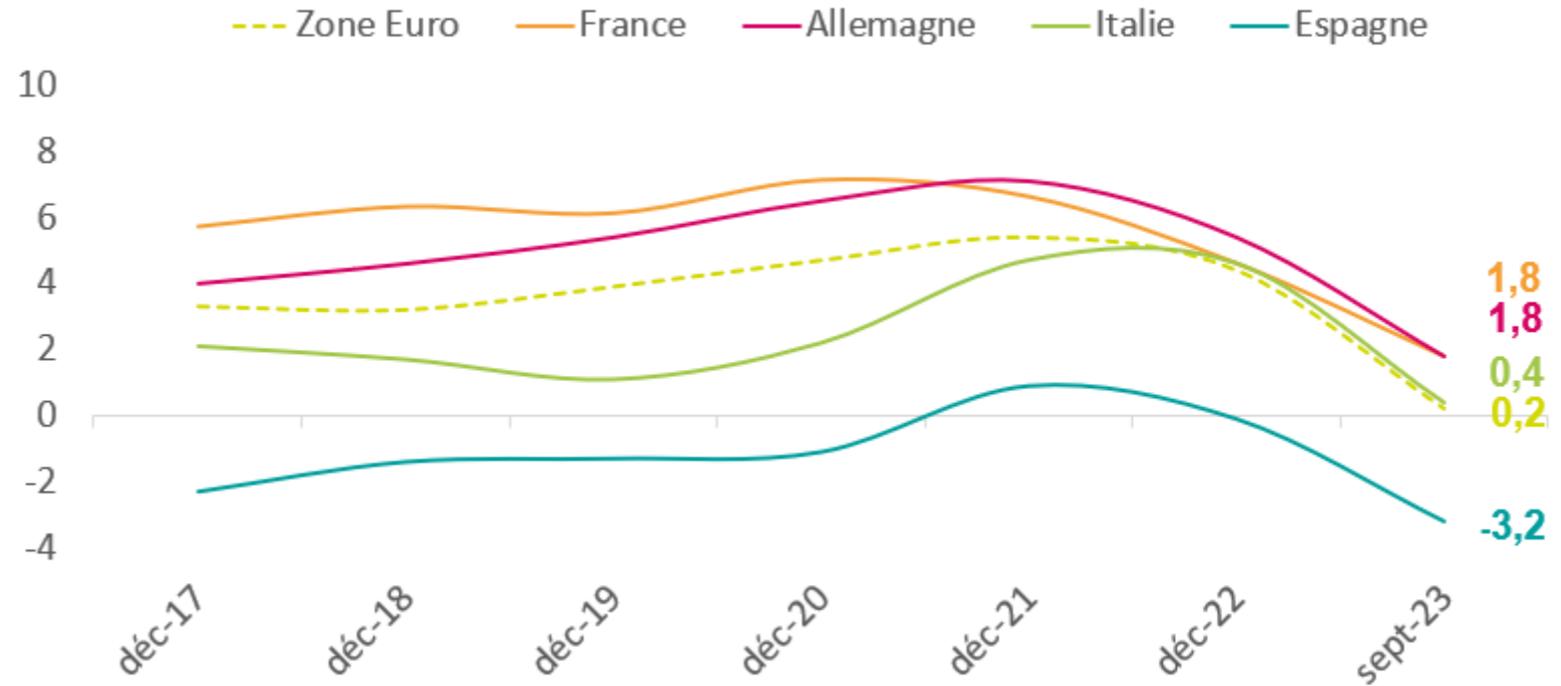
Source: Banque de France

Fin 2022, 3,9% des
ménages envisagent
de souscrire un
crédit immobilier
dans les prochains
mois, contre 4,8% fin
2021

Source: Observatoire des Crédits
aux Ménages, Janvier 2023

Taux de croissance annuel des encours de crédits à l'habitat aux ménages (en %)

Sources : BCE et Banque de France



AU TOTAL, LES CRÉDITS AUX PARTICULIERS ATTEIGNENT 1.527 MDSE€ À FIN SEPTEMBRE 2023, EN HAUSSE DE 1,9% SUR UN AN

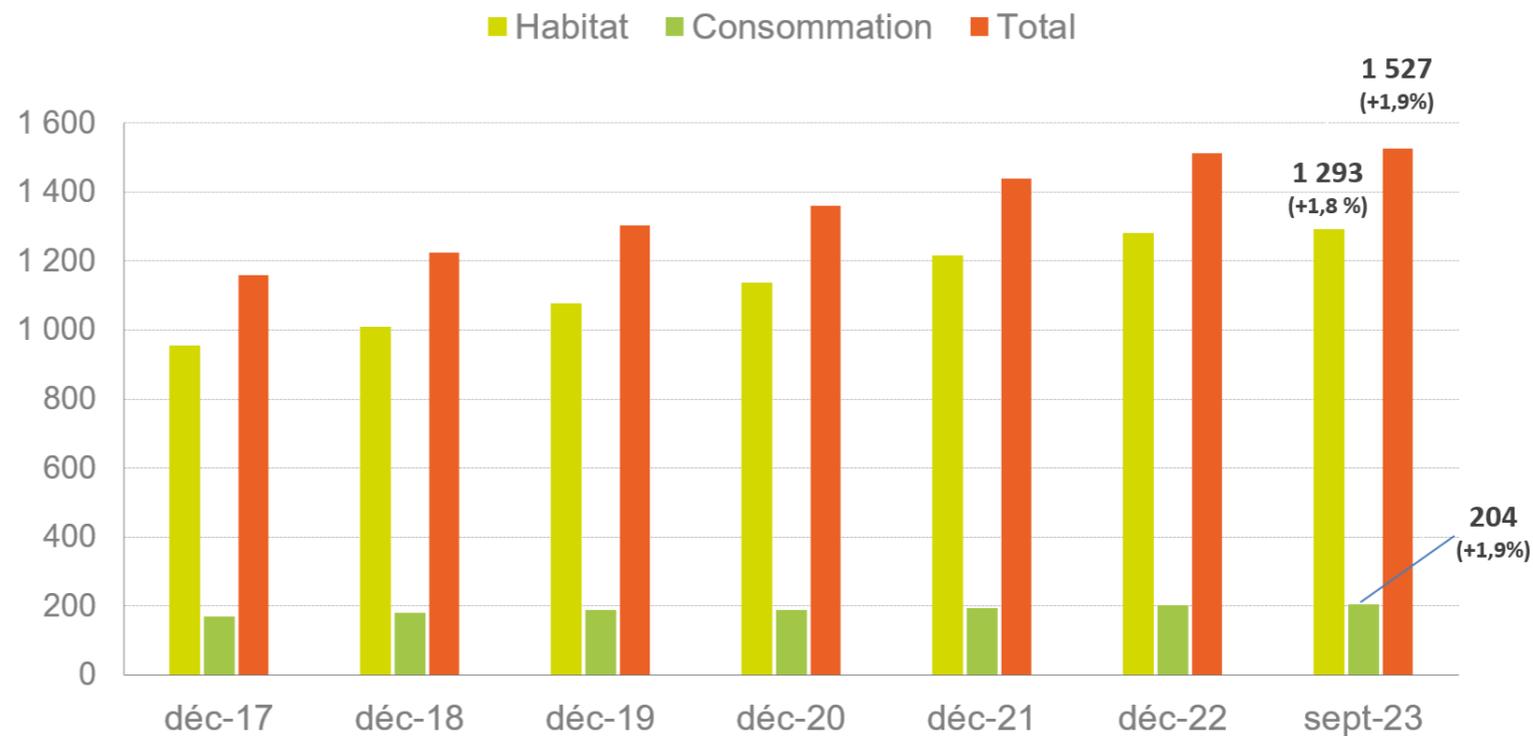
30,1%
des ménages
détennent des
crédits immobiliers
en 2022

21,8%
des ménages
détennent des
crédits à la
consommation
en 2022

Source: Observatoire des Crédits
aux Ménages, Janvier 2023

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

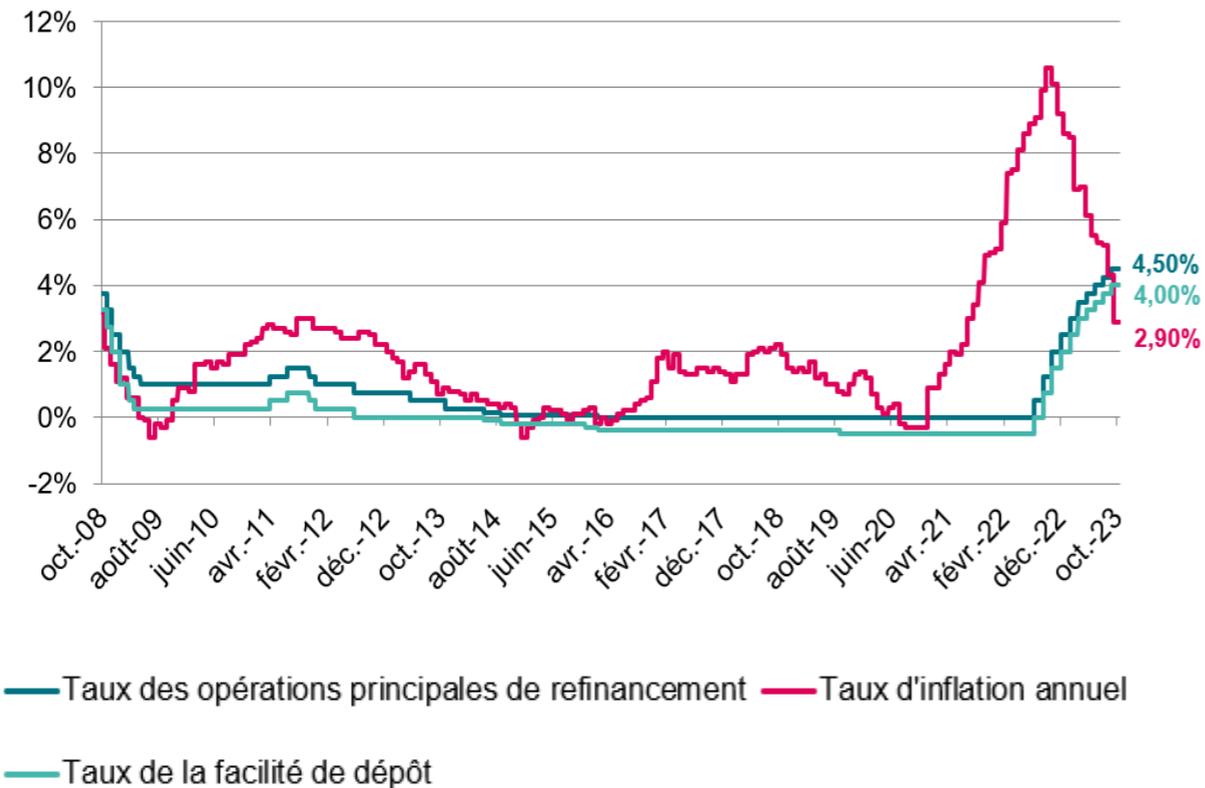
Source : Banque de France



LA REMONTÉE DES TAUX DIRECTEURS DE LA BCE, POUR FAIRE FACE À L'INFLATION, PÈSE SUR LA DEMANDE DE CRÉDITS DES MÉNAGES

Taux d'inflation annuel dans la zone euro et principaux taux directeurs de la BCE (à fin octobre)

Sources : Banque de France



Variation de la demande nette de prêts au logement¹

Source : BCE, Bank Lending Survey, Octobre 2023



¹Pourcentages nets de banques signalant une augmentation de la demande

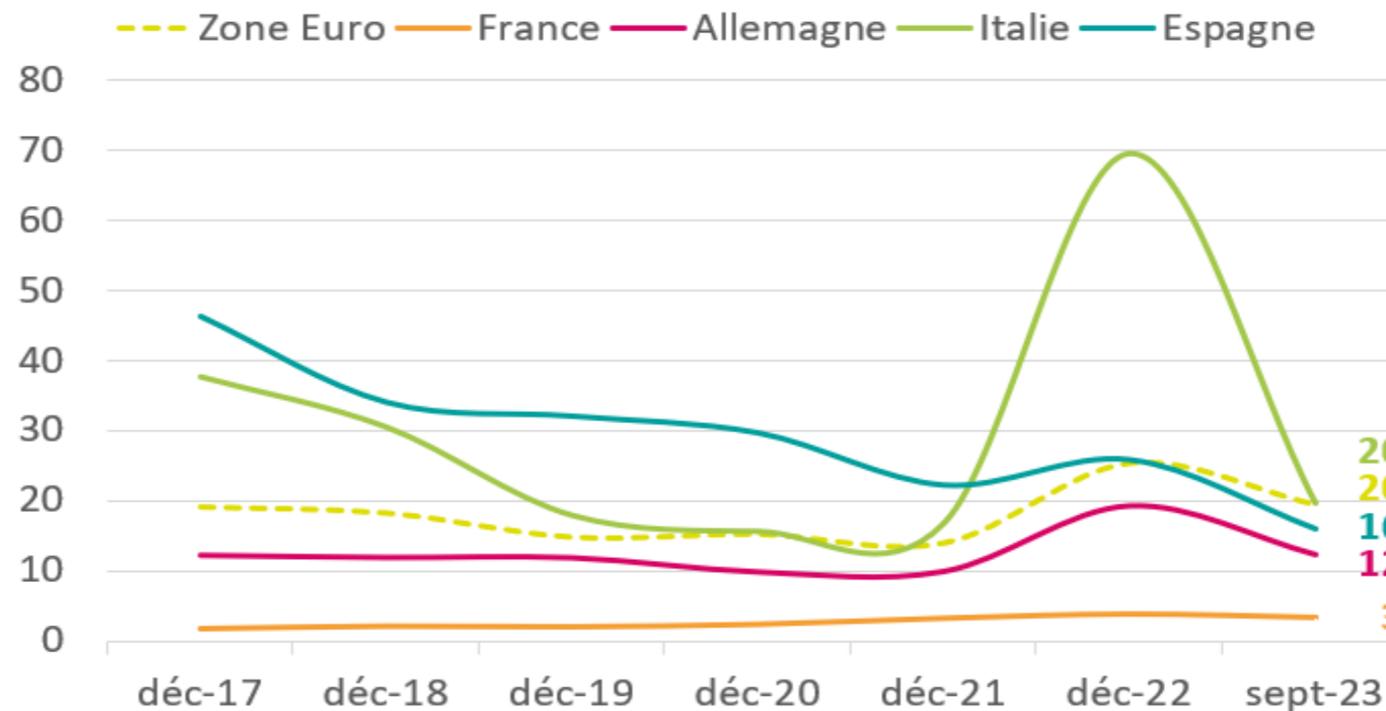
LE MODÈLE FRANÇAIS DE CRÉDIT IMMOBILIER À TAUX FIXE PERMET DE PROTÉGER LES EMPRUNTEURS CONTRE LA HAUSSE DES TAUX

Part des crédits nouveaux à l'habitat à taux variable (ou dont la période de fixation initiale est inférieure à 1 an – en %)

Source : BCE

97%
Proportion des crédits nouveaux à l'habitat à taux fixes en France à fin septembre 2023

Source : BCE



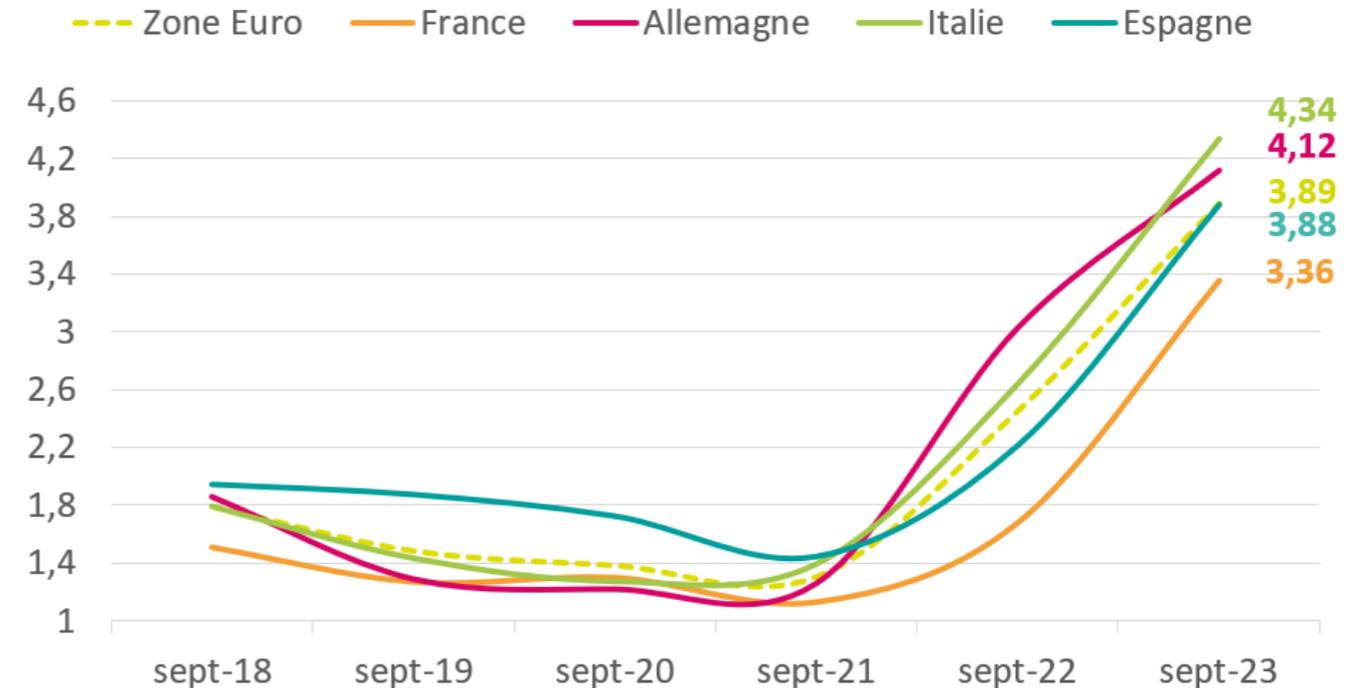
LES TAUX D'INTÉRÊT DES CRÉDITS À L'HABITAT RESTENT SENSIBLEMENT INFÉRIEURS EN FRANCE

- Les ménages français continuent de bénéficier de conditions plus avantageuses pour financer leur projet immobilier (**3,36% en septembre**) en comparaison des autres pays de la zone euro (**3,89% en moyenne**)
- La remontée des taux, depuis décembre 2021, s'opère de manière ordonnée en France : **+226 points de base** en comparaison notamment de celle de l'Italie (**+294 bps, à 4,34%**) ou de l'Allemagne (**+280 bps, à 4,12%**)

Source : BCE, à fin septembre 2023

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

Source : BCE



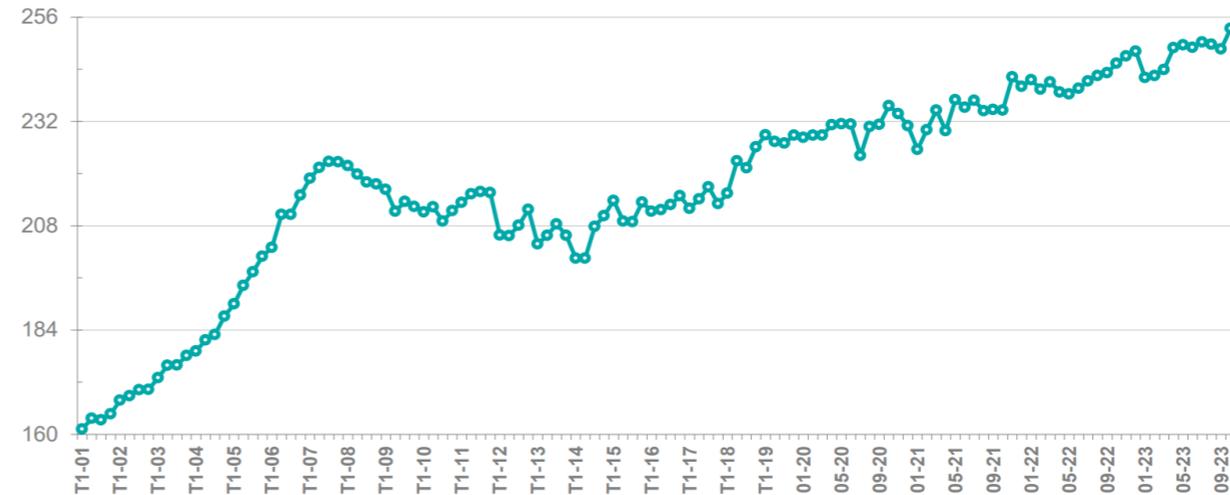
LA DURÉE MOYENNE DES PRÊTS À L'HABITAT S'ÉTABLIT À 253 MOIS EN OCTOBRE 2023

- La durée moyenne des crédits octroyés s'établit à un niveau rarement observé par le passé : alors que cette durée était de 13,6 ans en 2001 (163 mois), elle est de **21,1 ans** en octobre 2023.
- Les conséquences de l'allongement de la durée moyenne s'observent toujours sur la structure de la production, avec un maintien significatif de la part des prêts les plus longs. Ainsi en octobre, **63,7%** des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans, alors qu'en 2019 le poids relatif de cette tranche s'établissait à 46,0%

Source : Observatoire Crédit Logement

Durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Source : Observatoire Crédit Logement



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

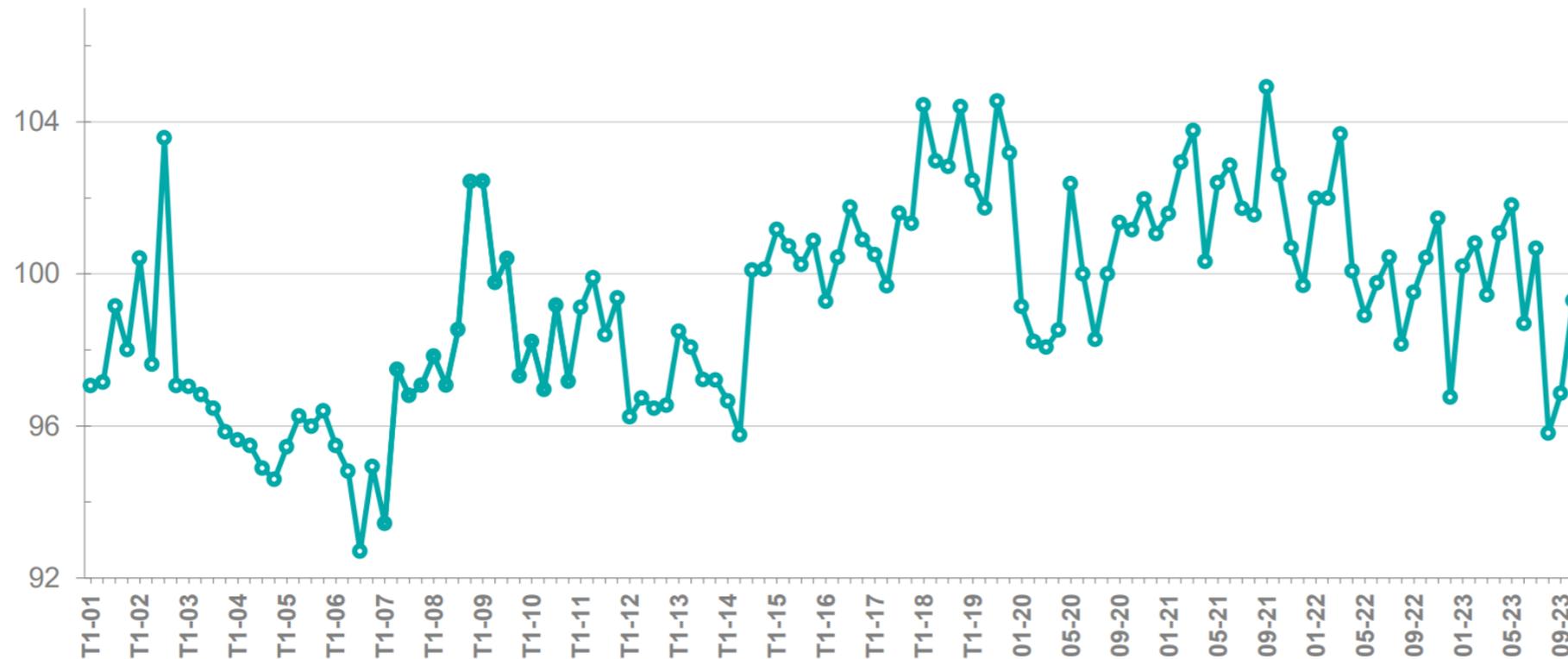
Source : Observatoire Crédit Logement

| | 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 |
|----------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| 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 | 27,6 | 55,2 | 0,8 |
| 2022 | 3,9 | 10,2 | 22,7 | 62,3 | 0,9 |
| T1-2023 | 4,2 | 10,0 | 19,4 | 65,7 | 0,7 |
| T2-2023 | 5,0 | 9,9 | 19,2 | 65,4 | 0,5 |
| T3-2023 | 5,5 | 10,1 | 19,4 | 64,8 | 0,3 |
| M10-2023 | 5,0 | 10,7 | 20,3 | 63,7 | 0,3 |

ENFIN, LE MODÈLE FRANÇAIS DE FINANCEMENT DE L'HABITAT SE CARACTÉRISE PAR SA SOLIDITÉ

Indicateur de solvabilité¹ de la demande des ménages (base 100 en 2020)

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, ici à la fois neuf et ancien, en base 100 en 2020.