

LE FINANCEMENT DES PARTICULIERS

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

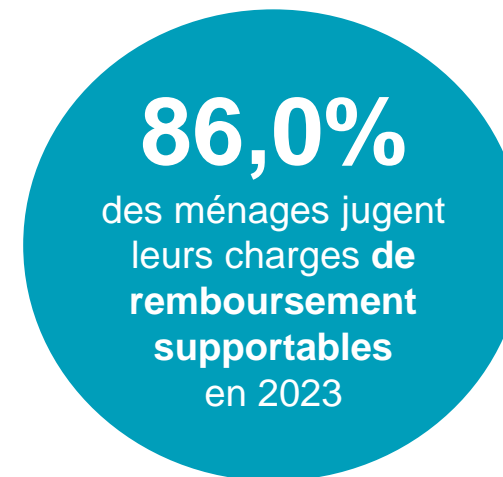
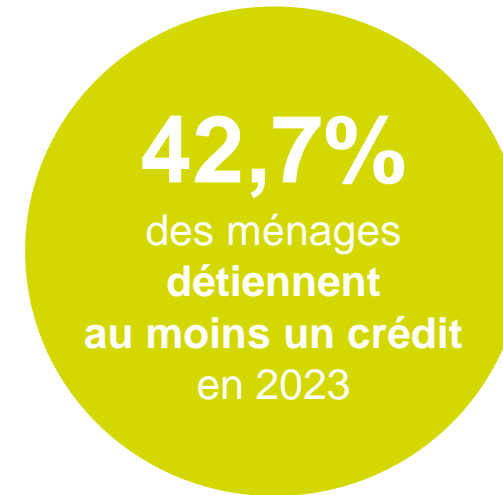
Études économiques

Avril 2024

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.
- ✓ En 2023, les banques ont accordé **220 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.

Sources : Banque de France, ACPR et BCE

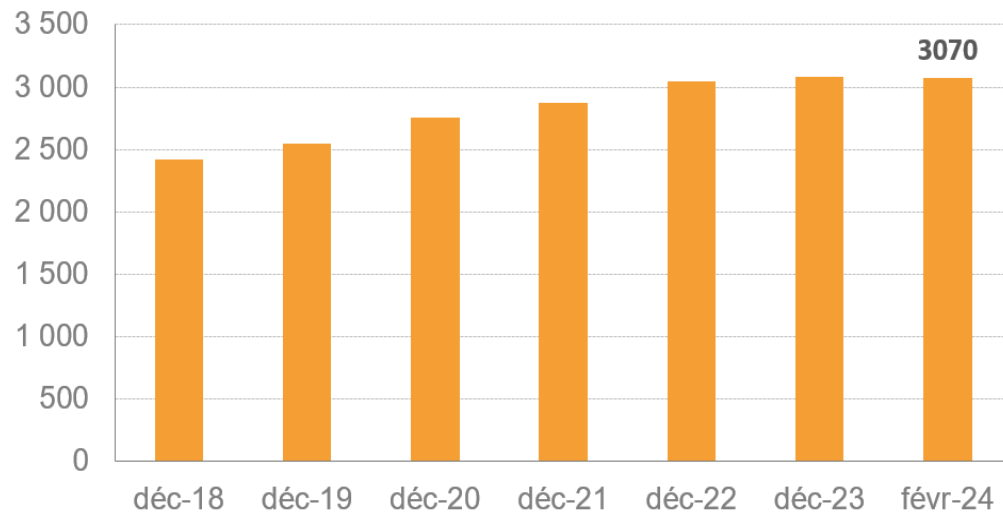


Source: Observatoire des Crédits
aux Ménages, Février 2024

CHIFFRES-CLÉS

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

Source : Banque de France



+ 1,0%
Taux de croissance
annuel des crédits
à l'économie à fin
février 2024

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 %)		
		Fév. 2024	Déc. 2023	Janv. 2024
Total	1.523	1,2	1,0	0,8
Habitat	1.289	0,9	0,6	0,4
Consommation	204	1,8	1,9	1,7
Autres	30	10,1	12,4	13,3

Comparaison européenne: Si les taux d'intérêt des crédits à l'habitat aux ménages¹ en France ont baissé en février pour la première fois depuis décembre 2021 (**3,51%** après 3,59% en janvier), la croissance annuelle des encours continue de ralentir (**+0,5%** après +0,8% en janvier et 1,1% en décembre) pour revenir au même niveau que celle de la zone euro (**+0,5%**)

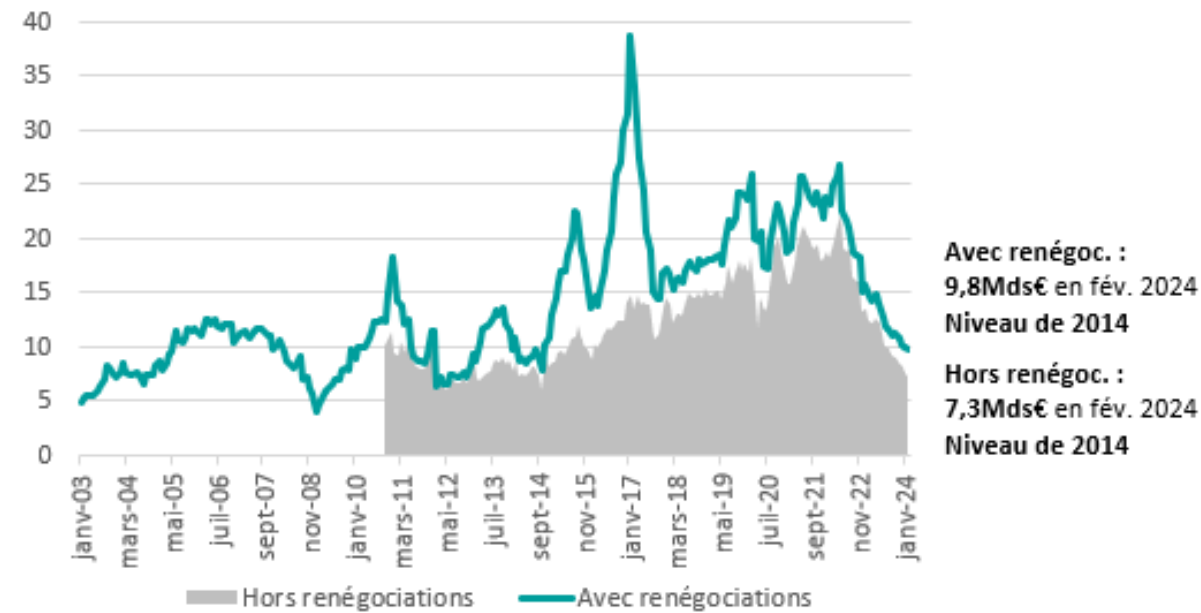
Source : BCE

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

LA PRODUCTION DES CRÉDITS À L'HABITAT RETROUVE UN NIVEAU COMPARABLE À CELUI QUI PRÉVALAIT AVANT LA PÉRIODE DE TAUX EXCEPTIONNELLEMENT BAS

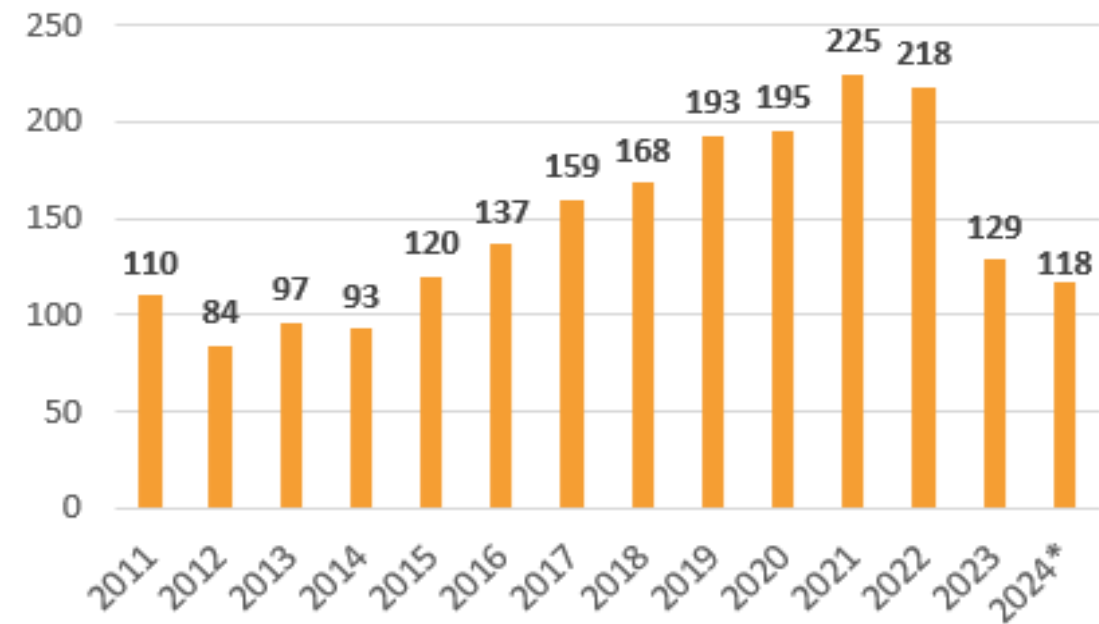
Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (flux CVS avec et hors renégociations, en milliards d'euros, à fin février 2024)

Source : Banque de France



Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France

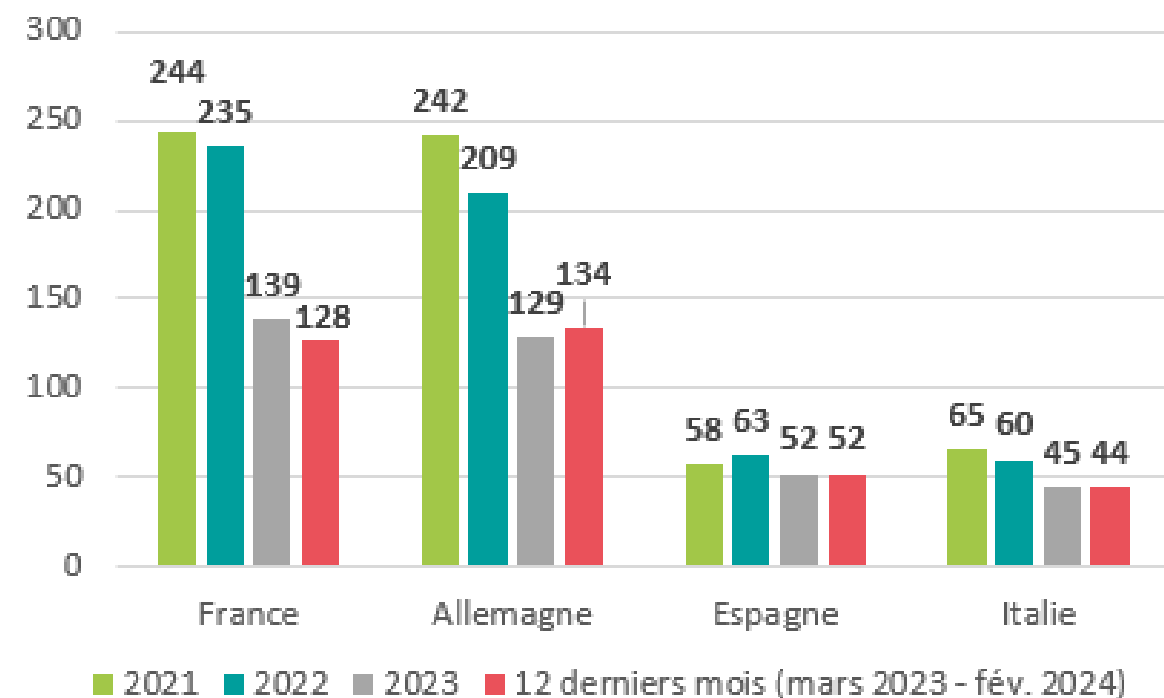


*Sur les douze derniers mois : Mars 2023 - Février 2024

LA PRODUCTION ANNUELLE DES CRÉDITS À L'HABITAT REPRÉSENTE 5% DU PIB EN FRANCE, CONTRE 4% POUR LA MOYENNE DE LA ZONE EURO

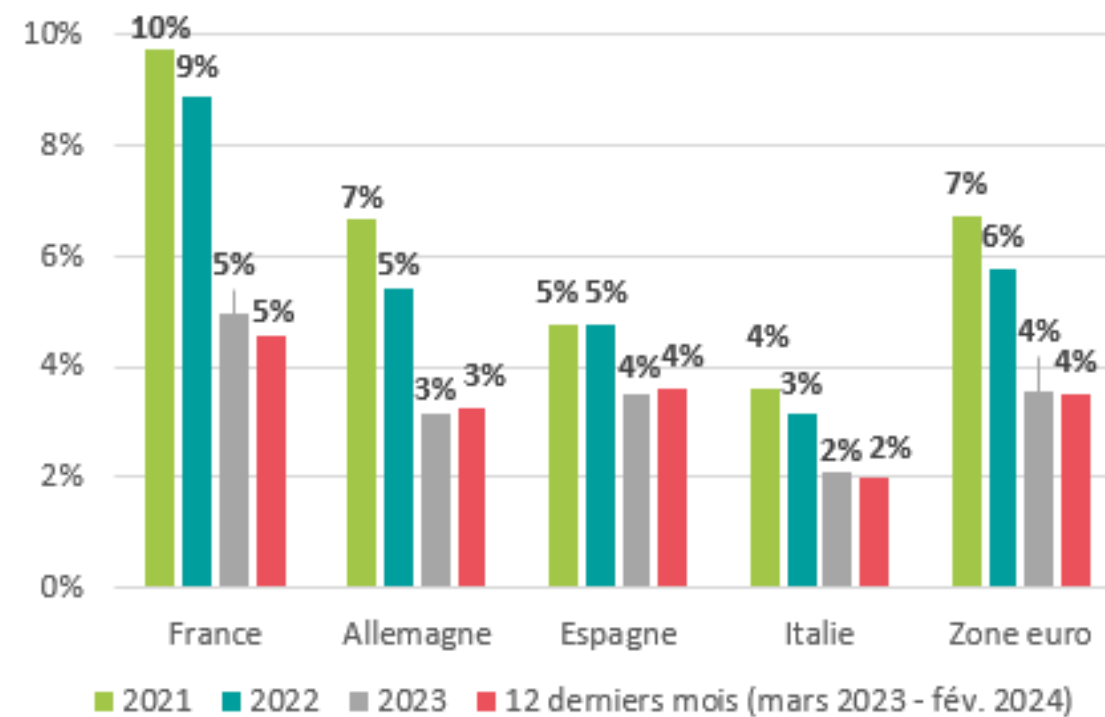
Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France



Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations, exprimée en % du PIB)

Source : Banque de France



LA CROISSANCE DES CRÉDITS À L'HABITAT EN FRANCE CONTINUE DE RALENTIR POUR REVENIR AU MÊME NIVEAU QUE CELLE DE LA ZONE EURO

1.289
milliards d'euros de
crédits à l'habitat
aux particuliers à fin
février 2024

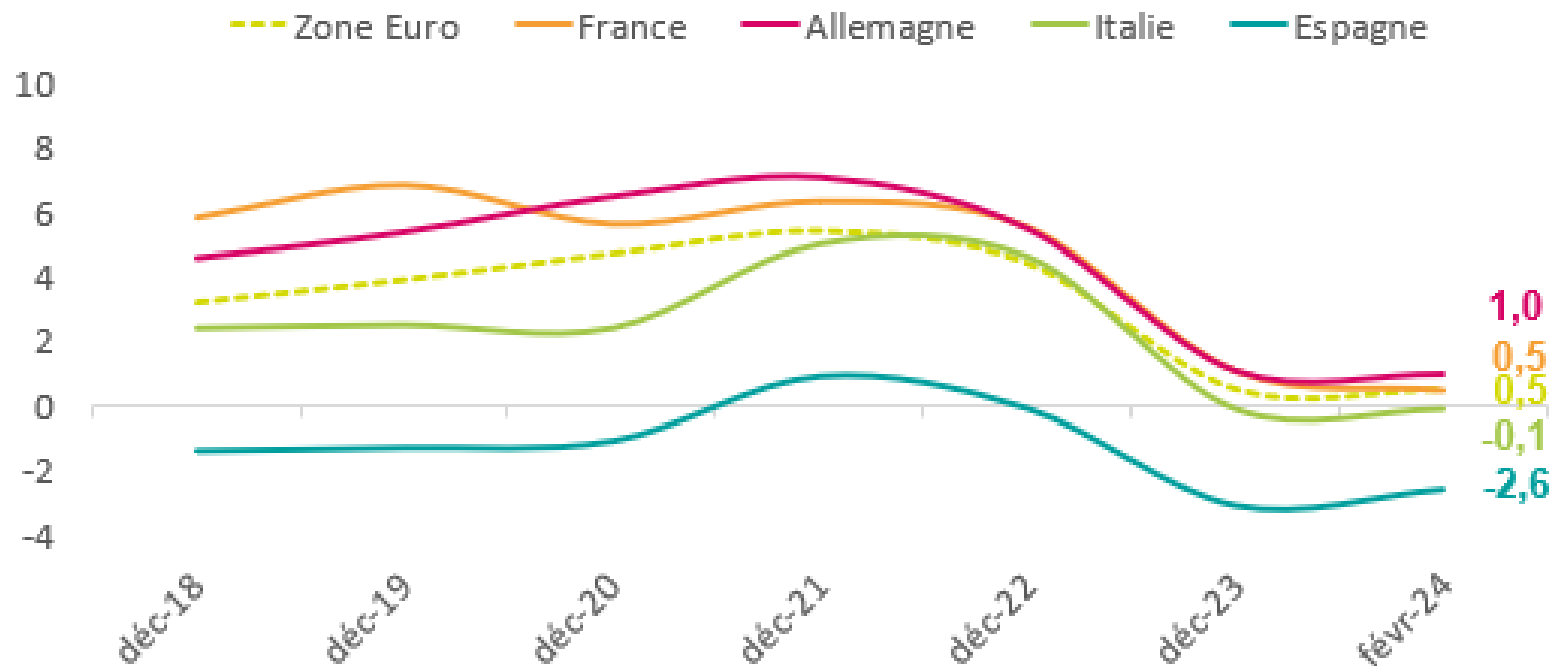
Source: Banque de France

Fin 2023, 2,8% des
ménages envisagent
de souscrire un
crédit immobilier
dans les prochains
mois, contre 3,9% fin
2022

Source: Observatoire des Crédits
aux Ménages, Février 2024

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 EN FRANCE ATTEIGNENT 1.523 MDS€ À FIN FÉVRIER 2024, EN HAUSSE DE 0,8% SUR UN AN

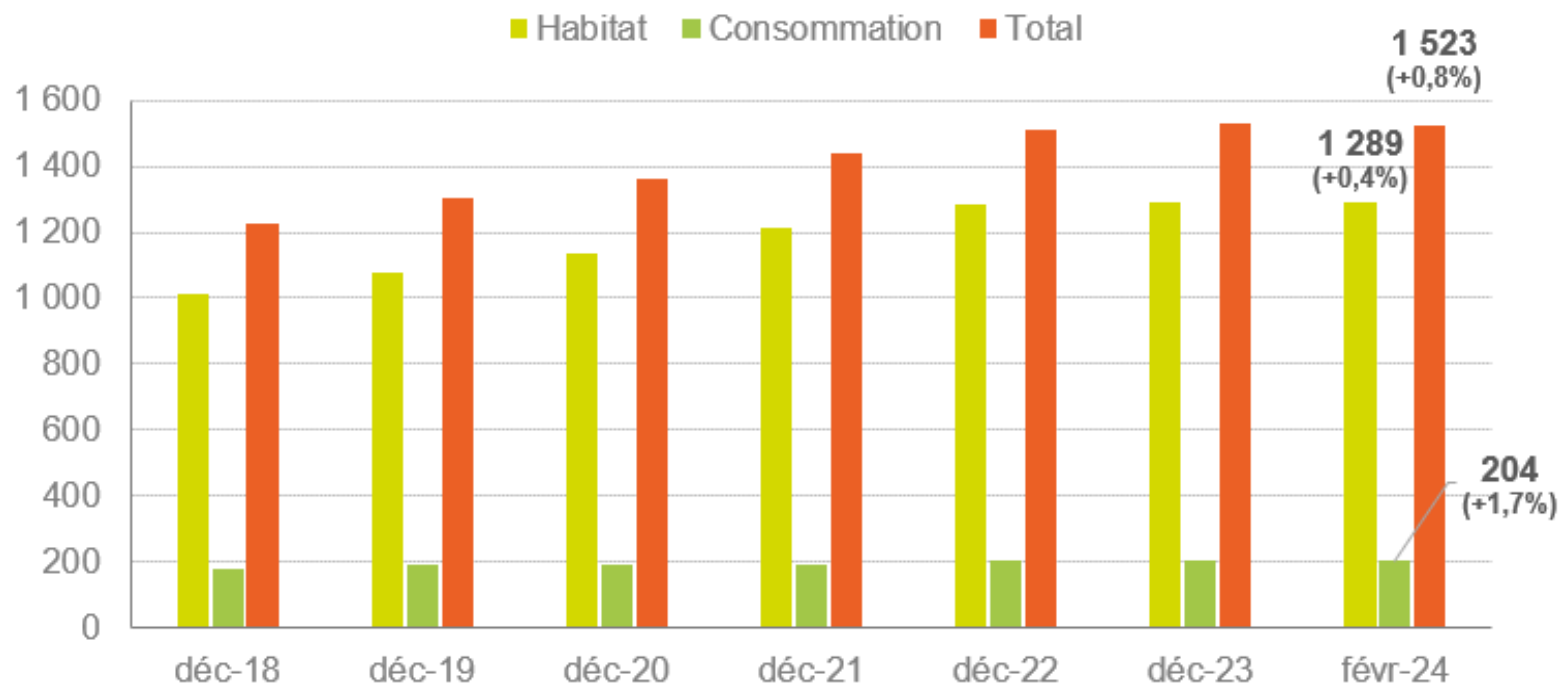
29,6%
des ménages
détennent des
crédits immobiliers
en 2023

20,9%
des ménages
détennent des
crédits à la
consommation
en 2023

Source: Observatoire des Crédits
aux Ménages, Février 2024

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

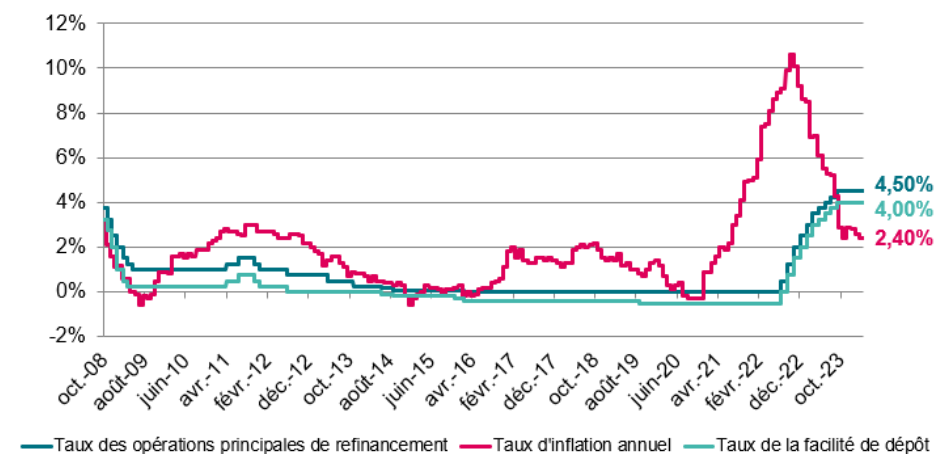
Source : Banque de France



LA REMONTÉE DES TAUX DIRECTEURS ET LA RÉDUCTION EN COURS DU BILAN DE LA BCE, DIMINUANT LA LIQUIDITÉ SUR LE MARCHÉ, PÈSENT SUR LA DYNAMIQUE DES PRÊTS AUX MÉNAGES

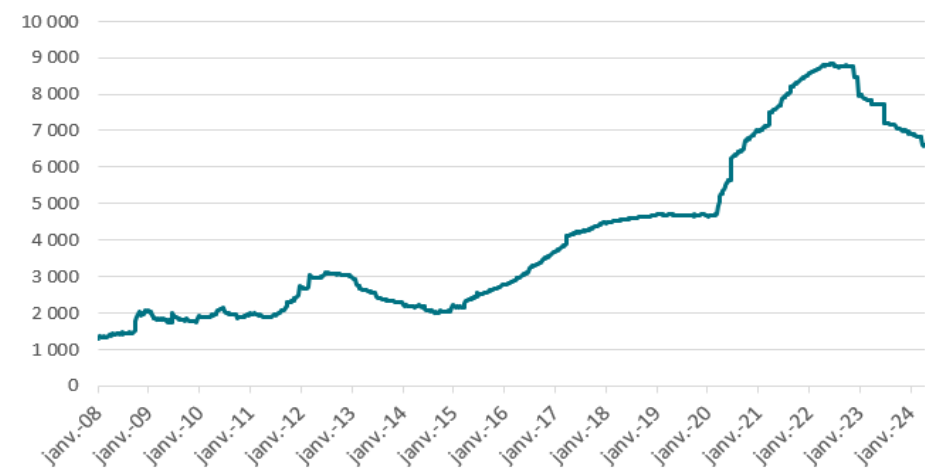
Taux d'inflation annuel dans la zone euro et principaux taux directeurs de la BCE (à fin mars 2024)

Sources : BCE et Eurostat



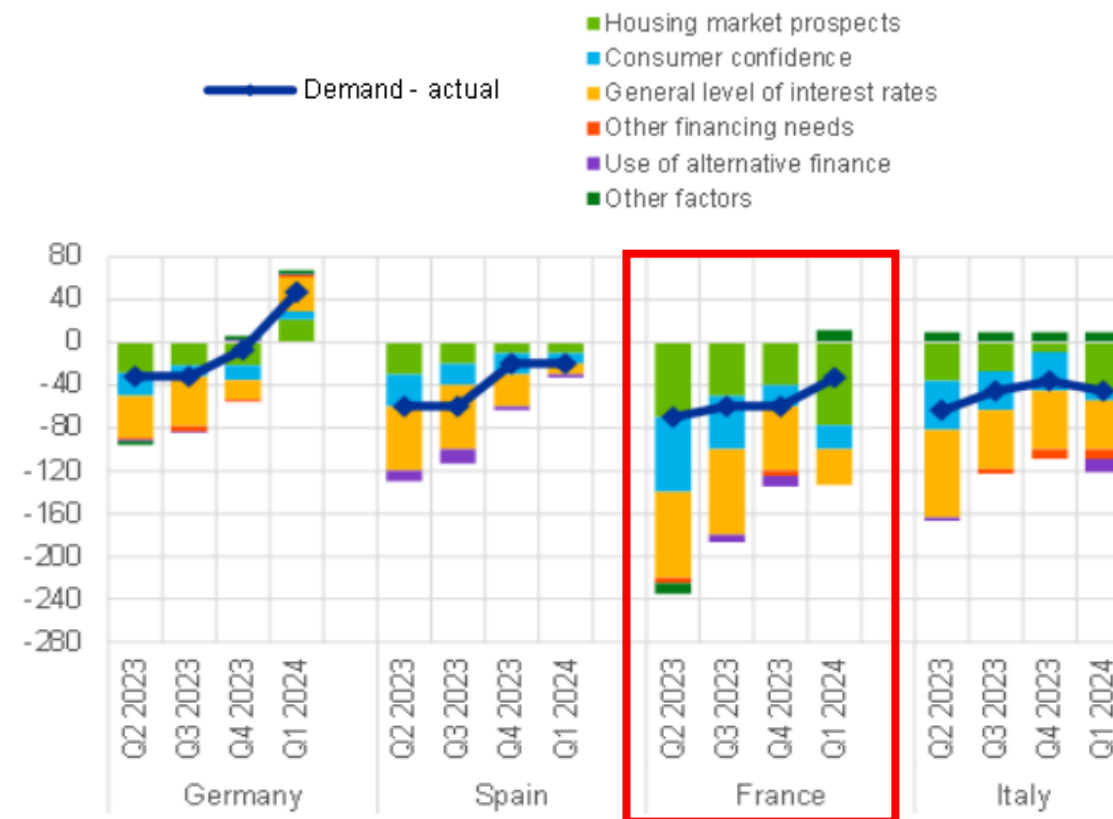
Bilan de l'Eurosystème (en milliards d'euros)

Sources : BCE et Fed de St-Louis



Variation de la demande nette de prêts au logement¹

Source : BCE, Bank Lending Survey, Avril 2024



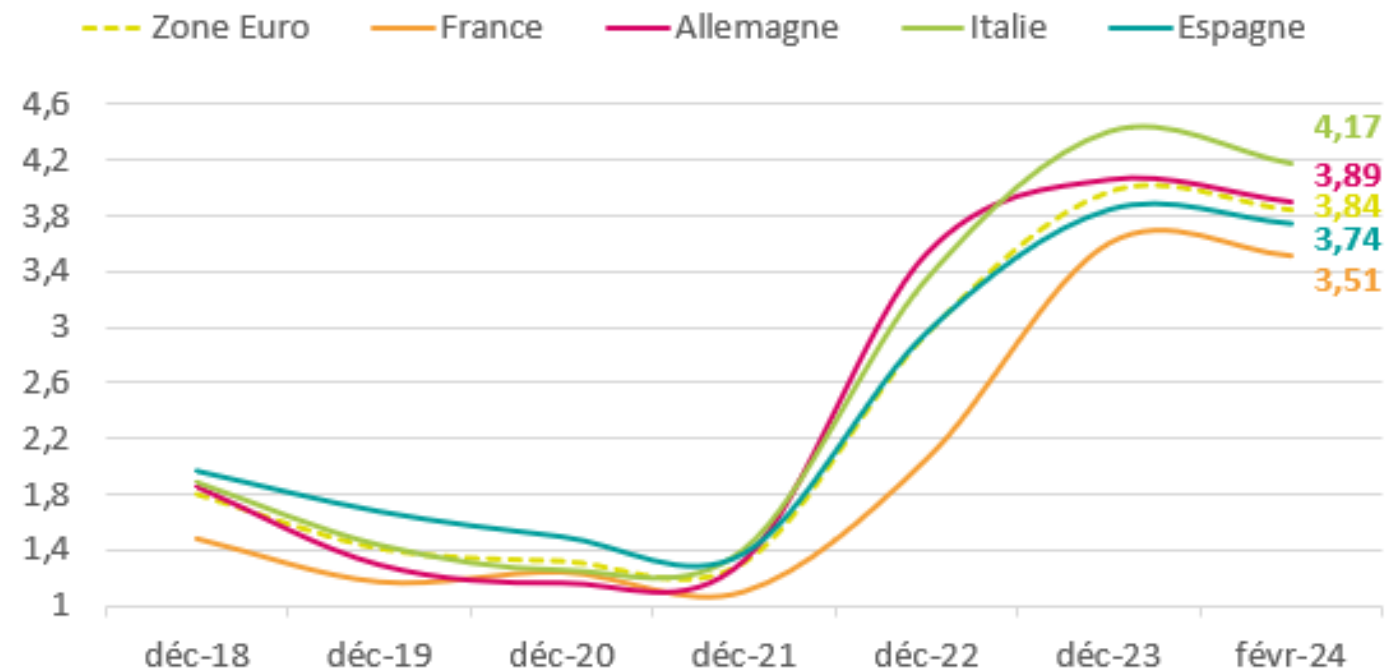
¹Pourcentages nets de banques signalant une augmentation de la demande

LES TAUX D'INTÉRÊT DES CRÉDITS À L'HABITAT EN FRANCE DIMINUENT EN FÉVRIER POUR LA PREMIÈRE FOIS DEPUIS DÉCEMBRE 2021

Les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat sont remontés moins vite en France qu'en zone euro

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

Source : BCE



LE MODÈLE FRANÇAIS DE CRÉDIT IMMOBILIER À TAUX FIXE PROTÈGE LE POUVOIR D'ACHAT DES EMPRUNTEURS SUR LA DURÉE

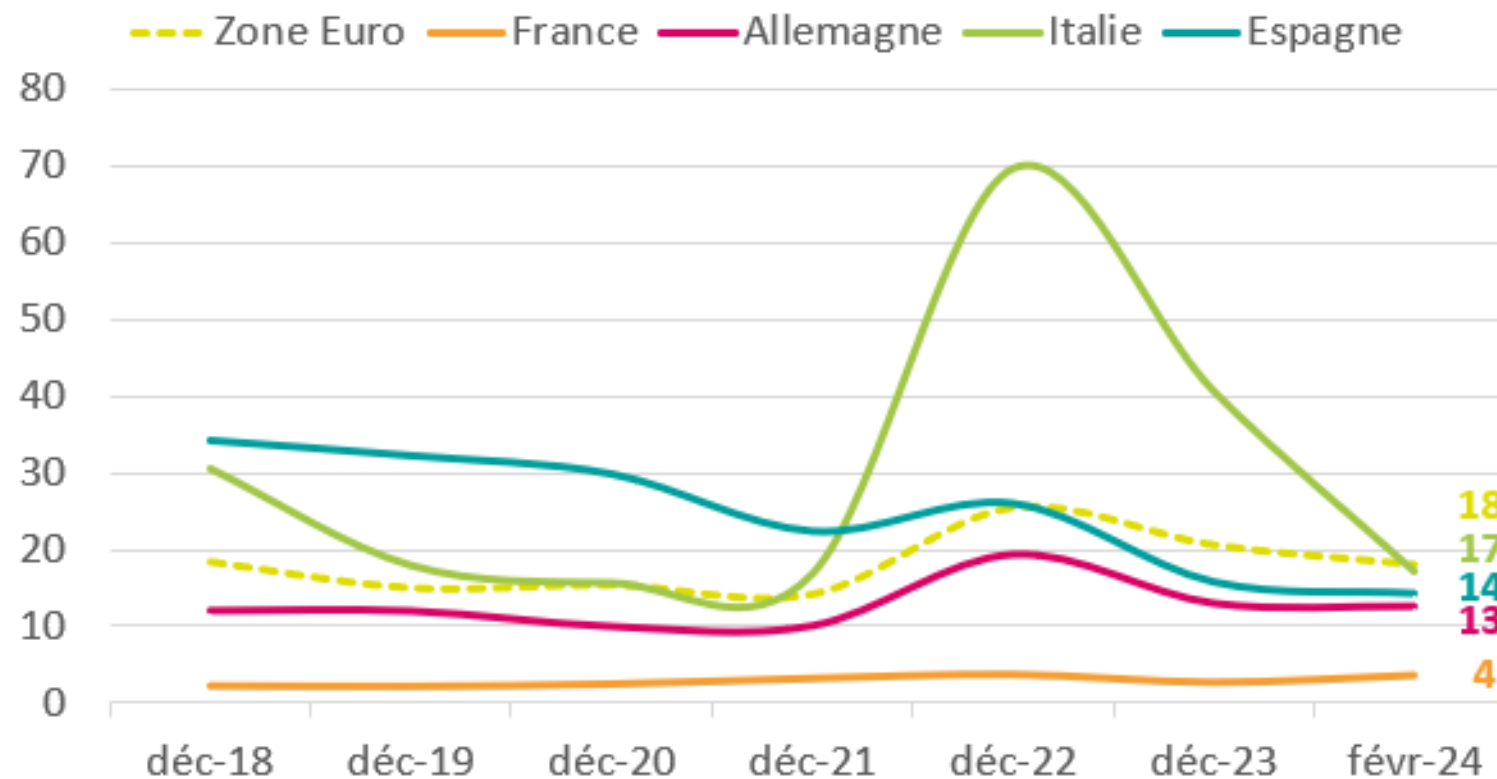
96%

Proportion des crédits nouveaux à l'habitat à **taux fixe** en France en février 2024

Source : BCE

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



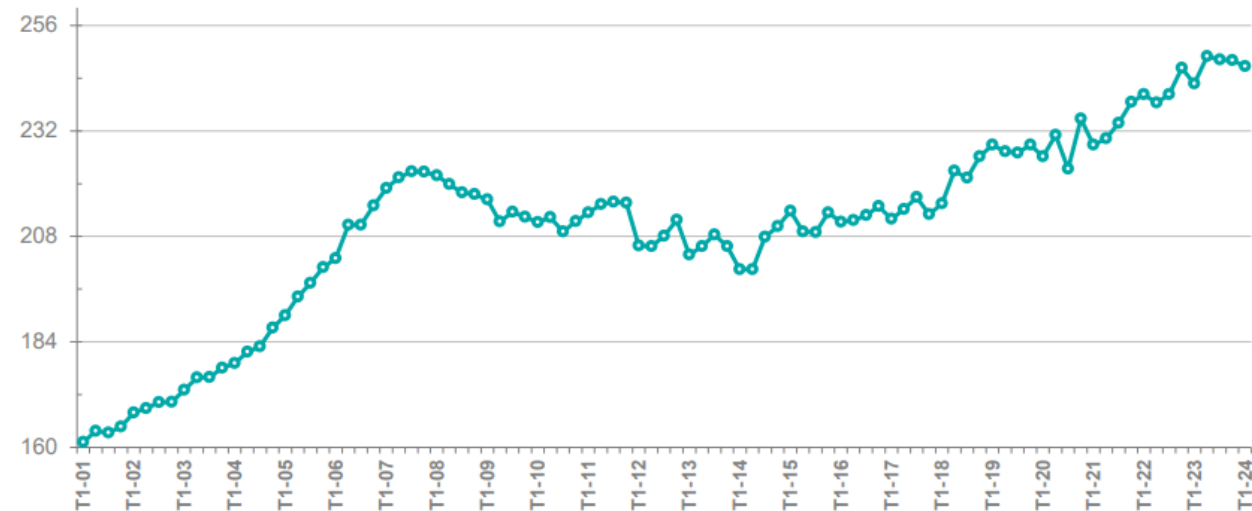
LA DURÉE MOYENNE DES PRÊTS À L'HABITAT S'ÉTABLIT À 247 MOIS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2024

- La durée moyenne des crédits octroyés recule doucement depuis un an tout en restant à un niveau rarement observé par le passé: alors que la durée des crédits immobiliers était de 13,6 ans en 2001 (163 mois), elle s'établit à **20,6 ans** au 1^{er} trimestre 2024.
- Compte tenu des évolutions de la durée moyenne, la structure de la production se déforme doucement. Ainsi en mars 2024, **64,8%** des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65,4% en 2023. **Cette part des prêts les plus longs reste néanmoins significative:** à titre d'illustration, en 2019, elle s'établissait à **48,1%**

Source : Observatoire Crédit Logement

Durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois, depuis 2001)

Source : Observatoire Crédit Logement



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

Source : Observatoire Crédit Logement

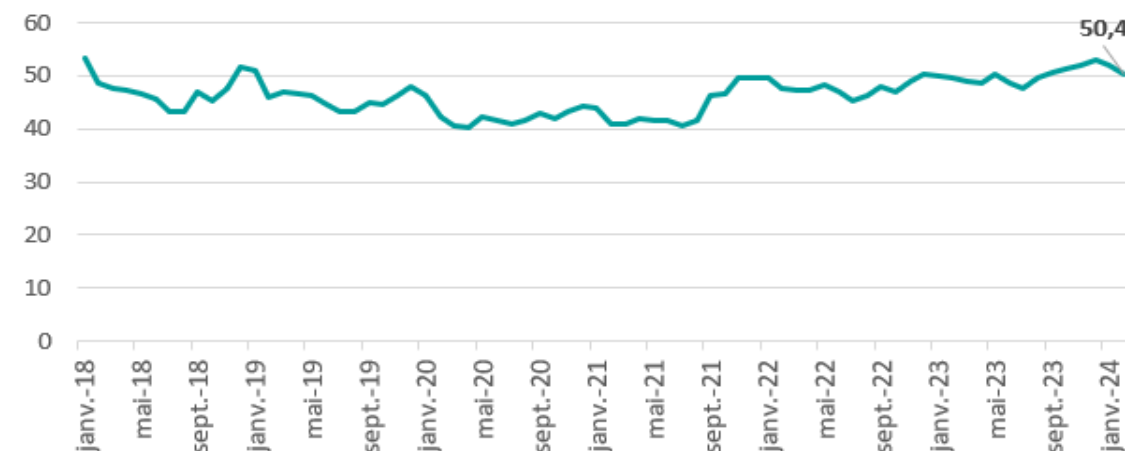
	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,7	62,1	1,0
2023	5,2	9,9	19,5	64,6	0,8
T1-2024	5,0	10,0	20,0	64,7	0,3
M03-2024	4,9	10,3	20,0	64,5	0,3

L'ACCÈS AU CRÉDIT RESTE FAVORABLE AUX PRIMO-ACCÉDANTS ET AUX MÉNAGES LES MOINS AISÉS

La part de primo-accédants pour l'achat d'une résidence principale représente plus de la moitié de la production et la part des ménages les moins aisés continue de représenter plus de la moitié des emprunteurs

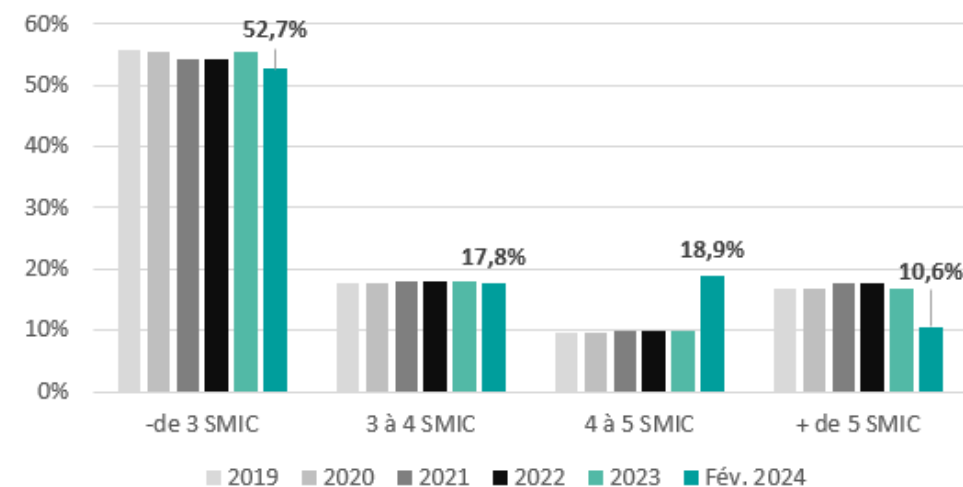
Part des primo-accédants dans la production des crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale (à fin février 2024, en %)

Source : Banque de France



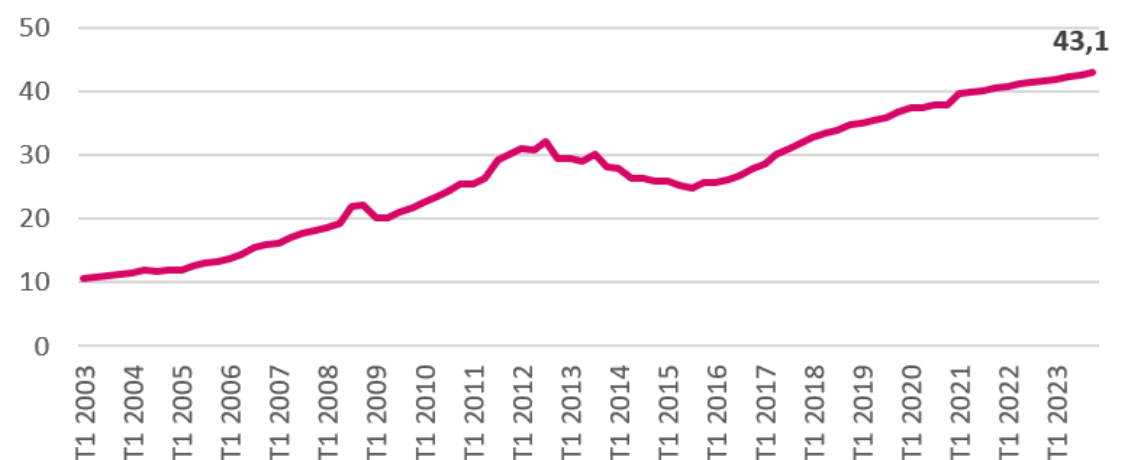
Répartition des emprunteurs par tranche de revenus

Source : Banque de France



Encours des prêts immobiliers à taux 0% (en Mds€, à la fin du T4 2023)

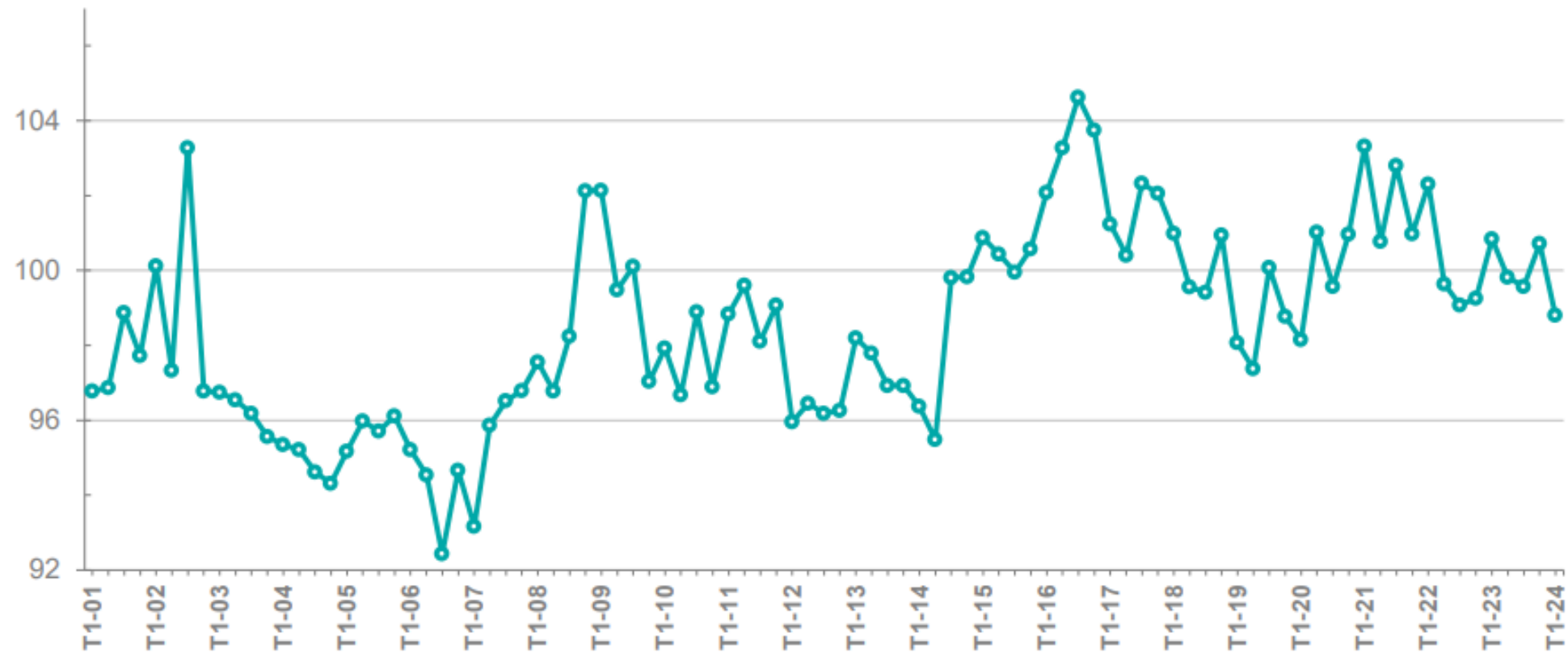
Source : Banque de France



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.