

# LE FINANCEMENT DES PARTICULIERS

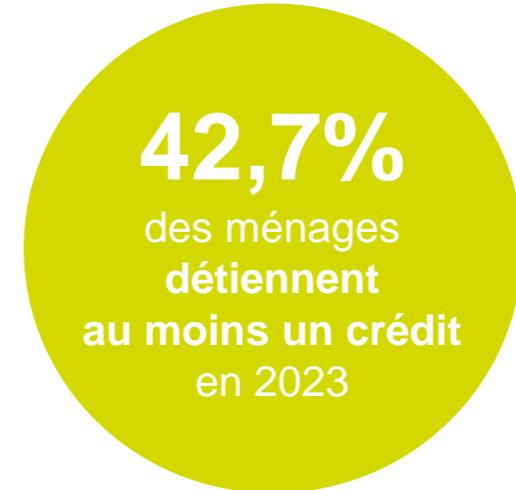
LOGEMENT, CONSOMMATION : LES PROJETS  
DES MÉNAGES FINANCIÉS PAR LES BANQUES

*Études économiques*

Février 2025

## POINTS-CLÉS

- ✓ **1 crédit sur 2** bénéficie aux particuliers en France.
- ✓ Ces financements servent les besoins des Français pour leur logement ou leurs projets de consommation.
- ✓ Entre janvier 2024 et décembre 2024, les banques ont accordé près de **200 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 **0,97%** au 31 décembre 2023) aussi démontrée lors des stress tests européens.
- ✓ Des **évolutions réglementaires** internationales pourraient menacer ce **modèle efficace et original**.



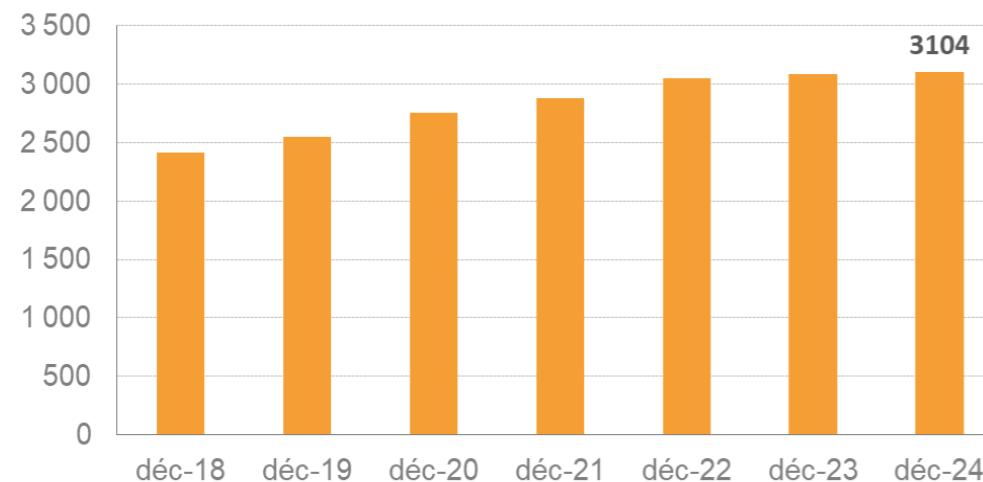
Source: Observatoire des Crédits  
aux Ménages, Février 2024

Sources : Banque de France, ACPR et BCE

# CHIFFRES-CLÉS

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

Source : Banque de France



**+0,9%**  
Taux de croissance  
annuel des crédits  
à l'économie à fin  
décembre 2024

Source : Banque de France

## Crédits aux particuliers en France

Source : Banque de France

| Crédits aux<br>particuliers en<br>France | Encours<br>(en Mds€) | Taux de croissance annuel (en %) |           |           |
|--|----------------------|----------------------------------|-----------|-----------|
|  | Déc. 2024            | Oct. 2024                        | Nov. 2024 | Déc. 2024 |
| <b>Total</b>                             | 1 528                | 0,0                              | -0,1      | -0,2      |
| <b>Habitat</b>                           | 1.283                | -0,9                             | -0,9      | -0,8      |
| <b>Consommation</b>                      | 213                  | 3,0                              | 2,5       | 3,6       |
| <b>Autres</b>                            | 31                   | 15,9                             | 16,4      | 16,3      |

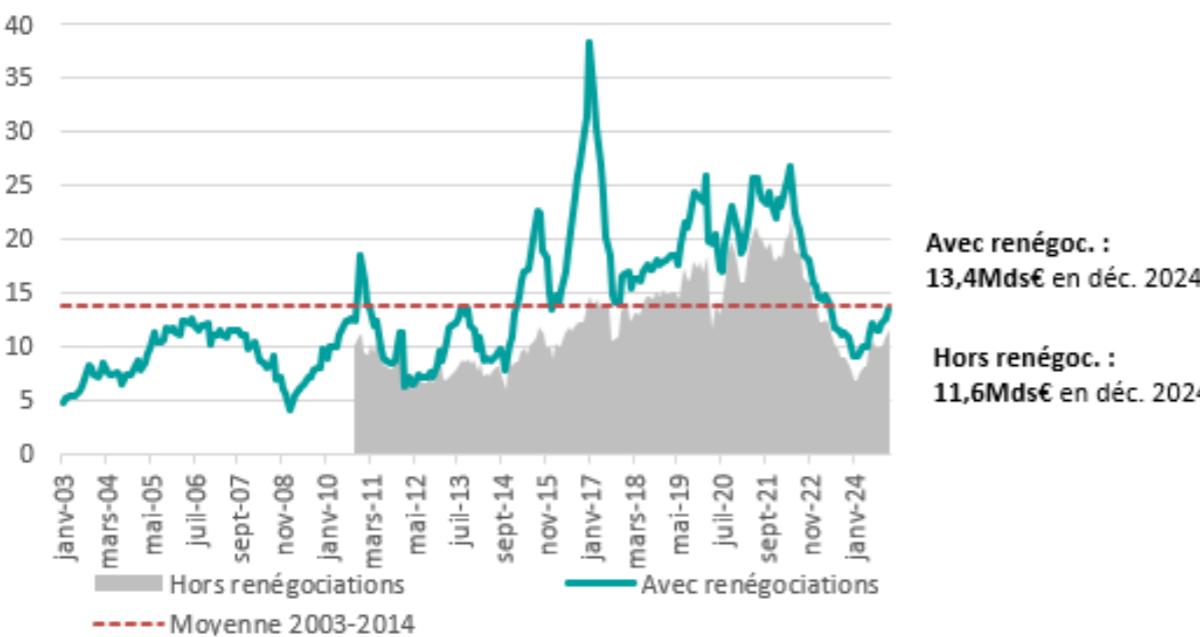
**Résumé:** La production des crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établit à **11,6 Mds€** en décembre, conservant une nette tendance de reprise après le creux de 6,9 Mds en mars 2024 (10,7 Mds€ en novembre, 10,2 Mds€ en octobre). Ce rebond s'inscrit dans un contexte plus favorable pour les emprunteurs, avec la baisse des taux depuis février (**3,14%** en moyenne en décembre contre 3,55% en janvier).

Sources : BCE et Banque de France

## LA PRODUCTION DES CRÉDITS À L'HABITAT (HORS RENÉGOCIATIONS) S'ÉTABLIT À 11,6 MDS€ EN DÉCEMBRE, CONSERVANT UNE NETTE TENDANCE DE REPRISE.

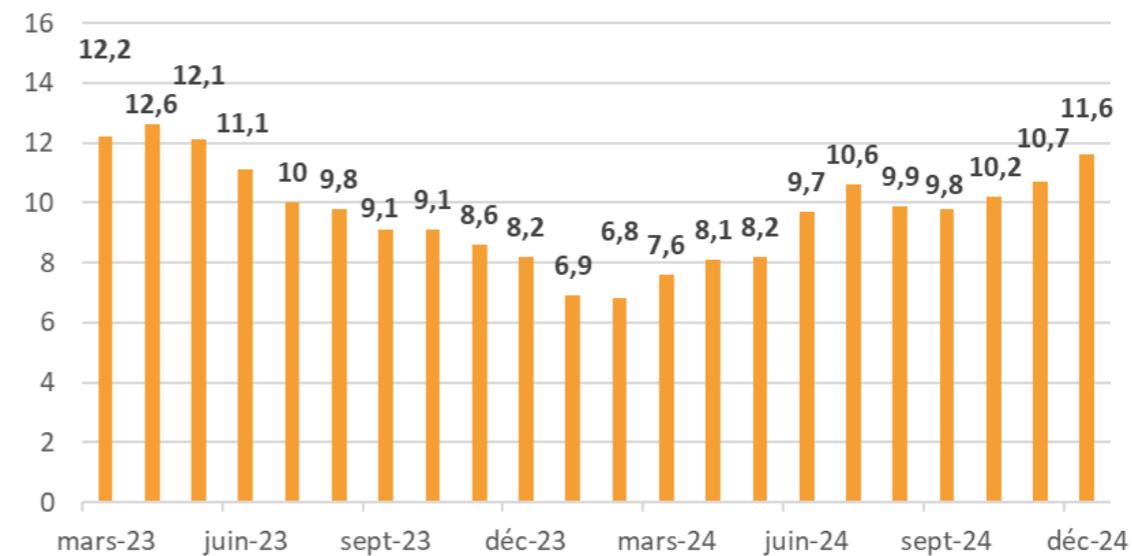
**Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (flux CVS avec et hors renégociations, en milliards d'euros)**

Source : Banque de France



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

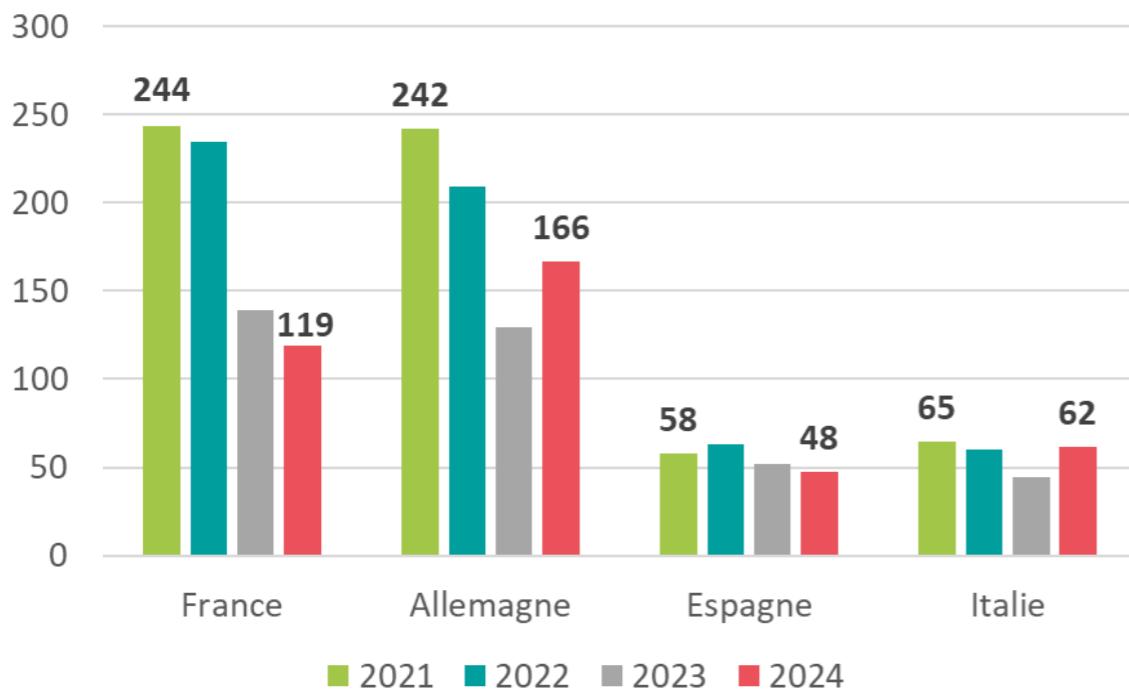
Source : Banque de France



# RAPPORTÉE AU PIB, LA PRODUCTION ANNUELLE DE CRÉDITS À L'HABITAT EN FRANCE RESTE SUPÉRIEURE À CELLE DE LA MOYENNE DE LA ZONE EURO

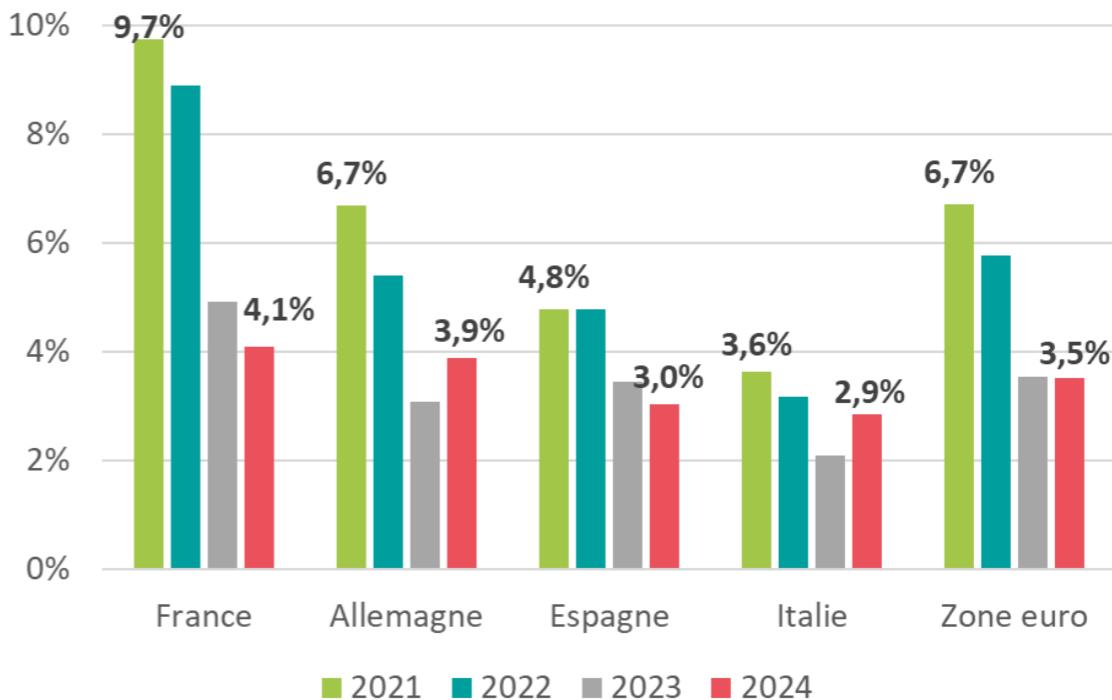
**Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations, en milliards d'euros)**

Source : Banque de France



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

Source : Banque de France

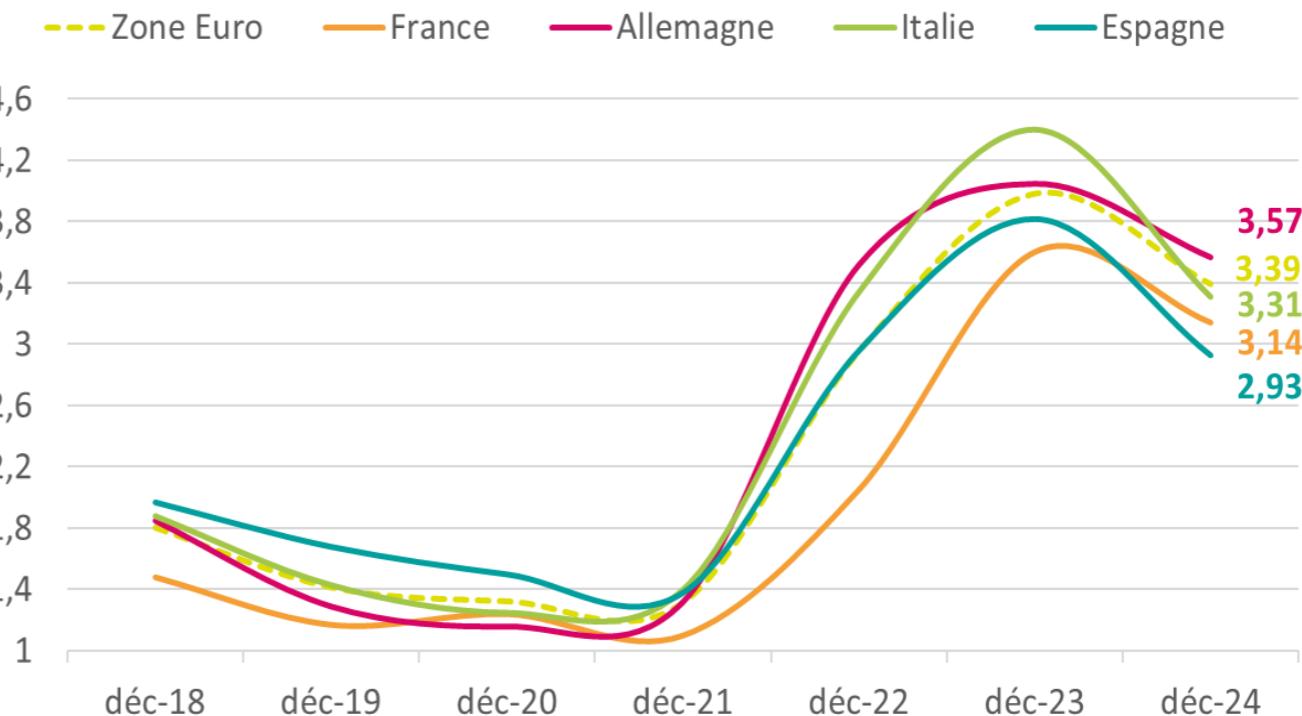


# CE REBOND S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE PLUS FAVORABLE POUR LES EMPRUNTEURS, AVEC LA BAISSE DU COÛT DU CRÉDIT DEPUIS FÉVRIER

Après deux années de hausses, le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat en France poursuit son repli entamé en février en atteignant 3,14% en décembre, soit un des taux les moins élevés de la zone euro

Taux d'intérêt<sup>1</sup> moyen sur les nouveaux crédits immobiliers (en %)

Source : BCE



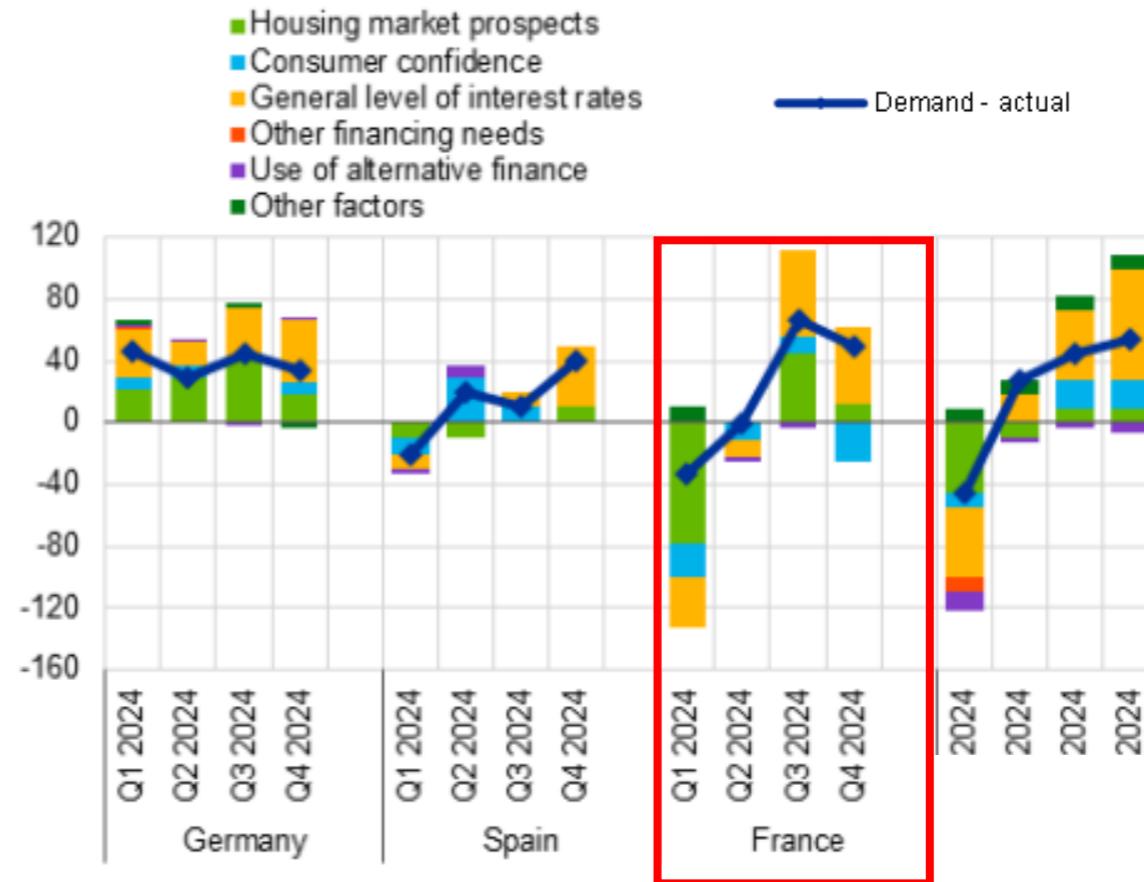
<sup>1</sup>Taux effectif au sens étroit, c'est-à-dire hors frais et assurances

# L'ENQUÊTE DE LA BCE RÉALISÉE AUPRÈS DES BANQUES SUR LA DISTRIBUTION DU CRÉDIT CONFIRME UN ENVIRONNEMENT PLUS FAVORABLE

La demande de prêts immobiliers de la part des ménages français a encore augmenté au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Variation de la demande nette de prêts au logement (% nets de banques signalant une augmentation de la demande)

Source : BCE, Bank Lending Survey, Janvier 2025



## LA VARIATION DES ENCOURS DE CRÉDITS À L'HABITAT RESTE TOUTEFOIS LÉGÈREMENT NÉGATIVE EN FRANCE, LES REMBOURSEMENTS DES PRÊTS PASSÉS EXCÉDANT LES MONTANTS DES NOUVEAUX CRÉDITS

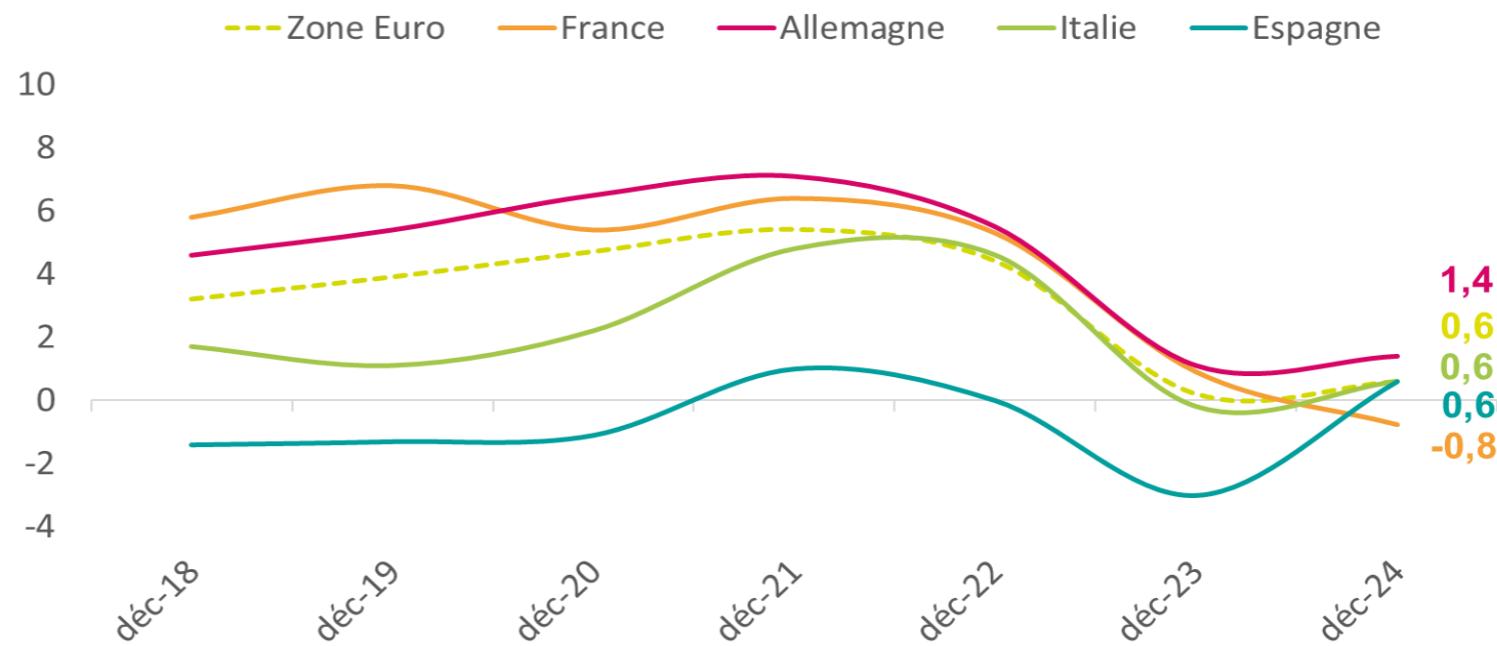


Source: Banque de France



Source: Observatoire des Crédits aux Ménages, Février 2024

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



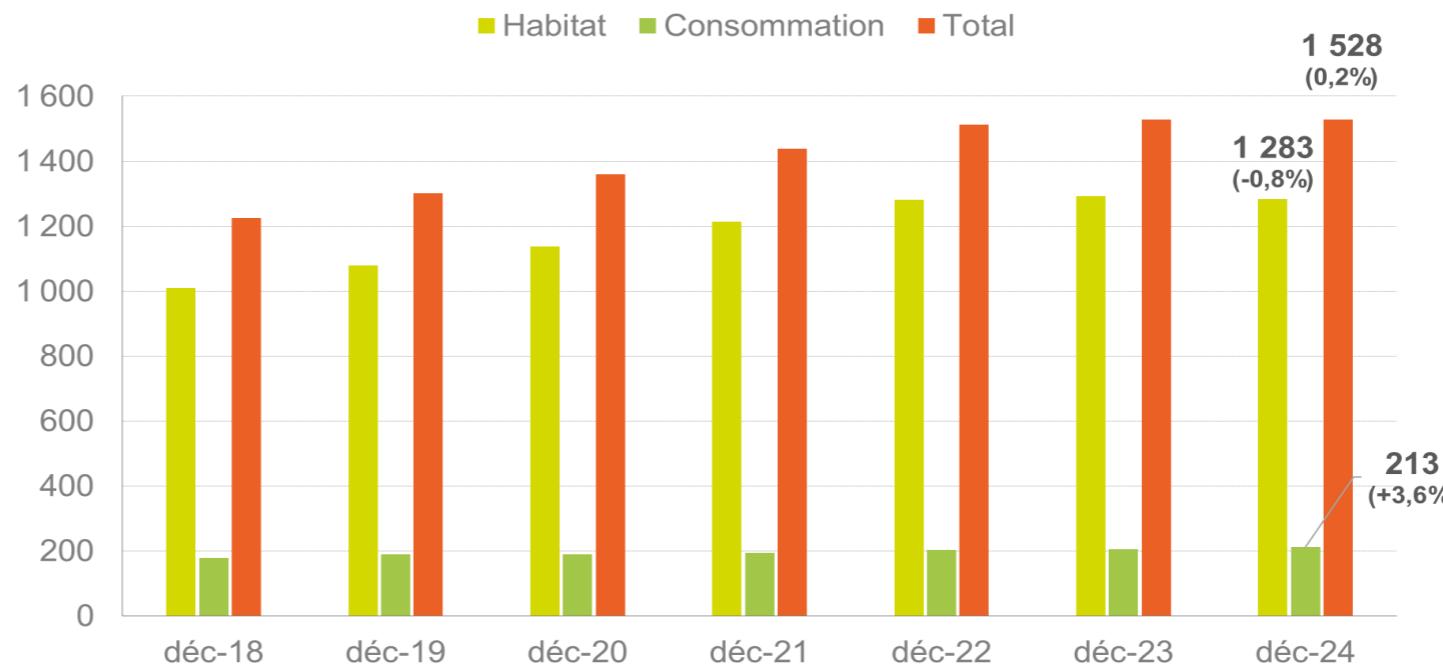
# AU TOTAL, LES CRÉDITS AUX PARTICULIERS EN FRANCE ATTEIGNENT 1.528 MDS€ À FIN DÉCEMBRE 2024

**29,6%**  
des ménages  
détiennent des  
crédits immobiliers  
en 2023

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

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

Source : Banque de France

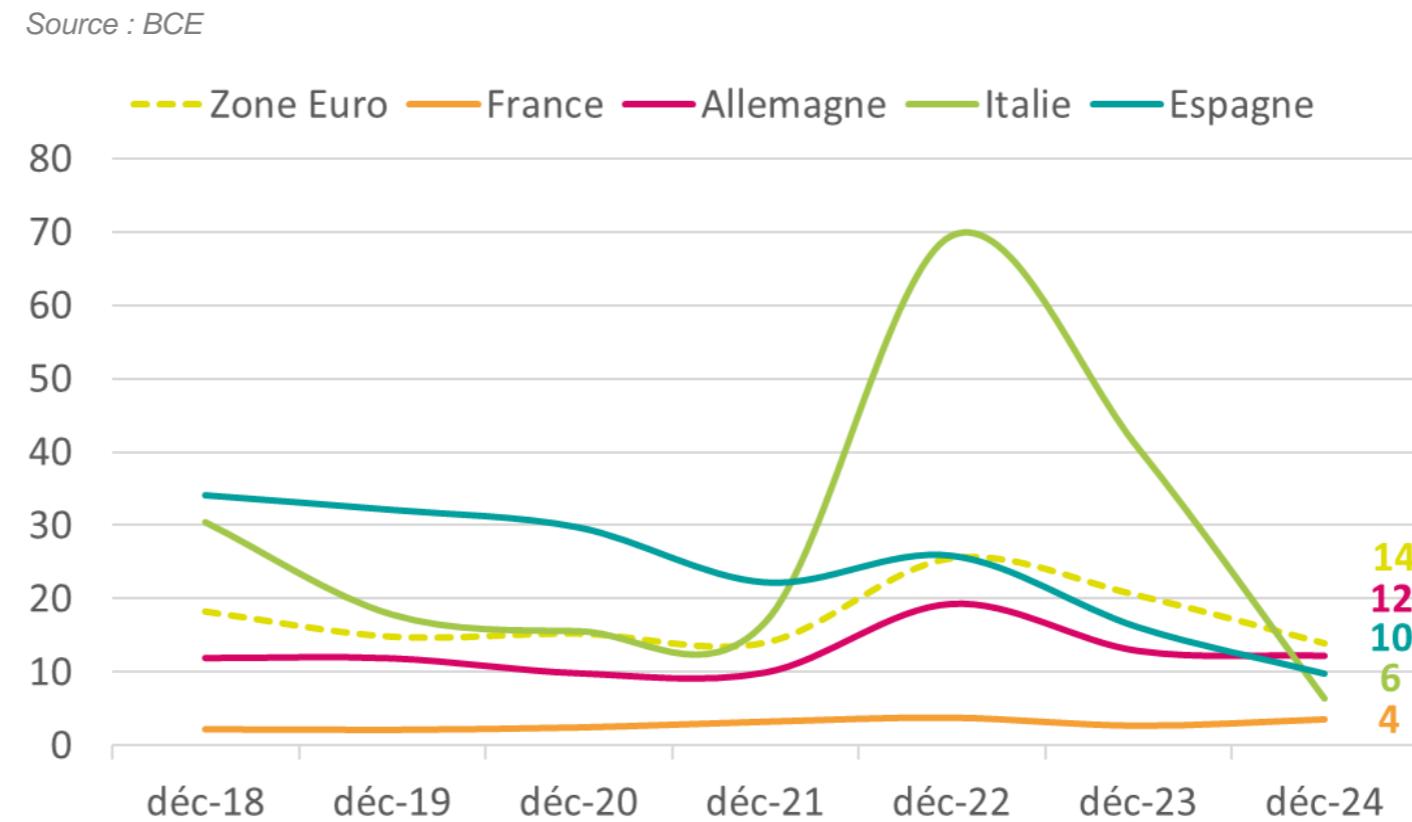


Source: Observatoire des Crédits  
aux Ménages, Février 2024

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



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



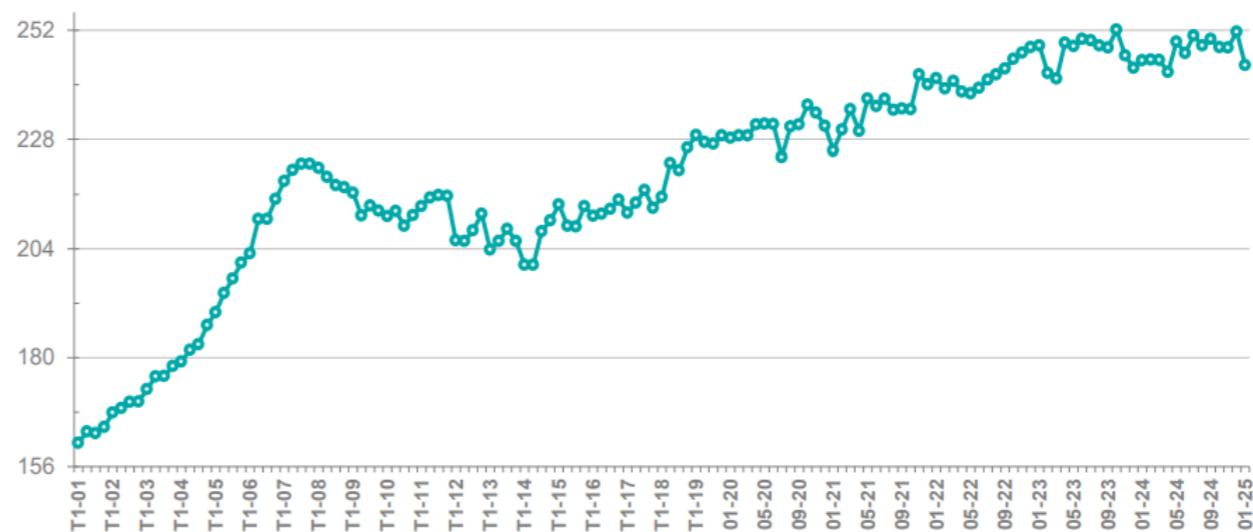
# LA DURÉE MOYENNE DES PRÊTS À L'HABITAT S'ÉTABLIT À 244 MOIS EN JANVIER 2025

- La durée moyenne des crédits octroyés reste 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 **20,3 ans** en janvier 2025.
- Compte tenu des évolutions de la durée moyenne, **67,6%** des prêts bancaires à l'acquisition à la propriété ont été octroyés en janvier 2025 sur une durée de plus de 20 ans, contre 65,1% en 2023. **Cette part des prêts les plus longs reste très 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

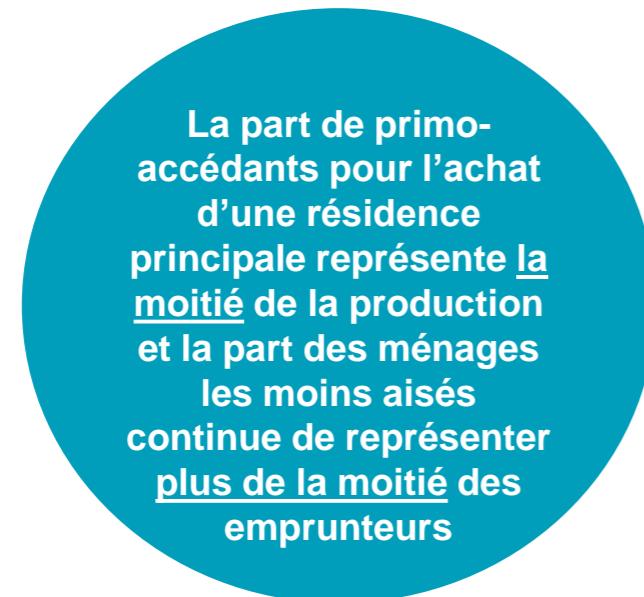


## Structure de la production (durée des prêts à l'acquisition en années)

Source : Observatoire Crédit Logement

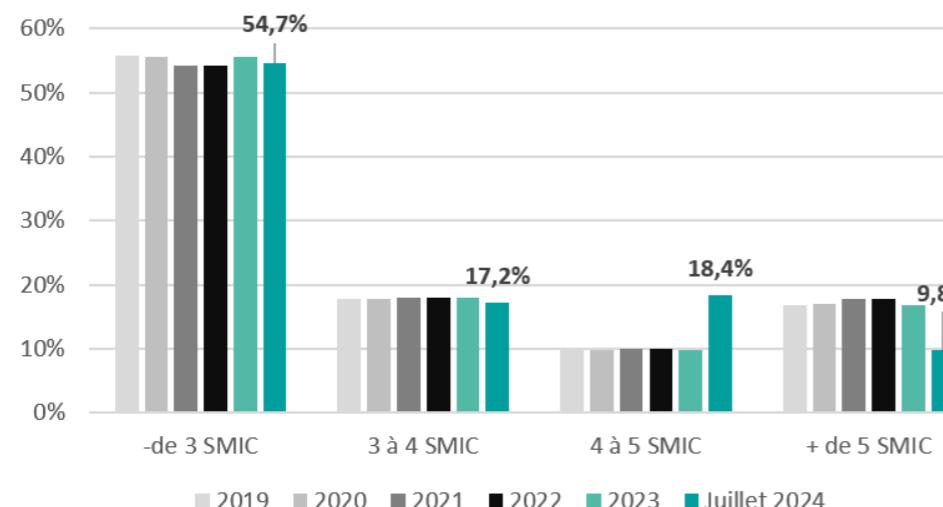
|                 | 10 ans et moins | Plus de 10 à 15 ans | Plus de 15 à 20 ans | Plus de 20 à 25 ans | Plus de 25 ans |
|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <b>2019</b>     | 5,6             | 14,6                | 31,6                | 46,0                | 2,1            |
| <b>2020</b>     | 5,3             | 13,5                | 33,0                | 47,0                | 1,3            |
| <b>2021</b>     | 4,6             | 11,8                | 27,6                | 55,2                | 0,8            |
| <b>2022</b>     | 3,9             | 10,2                | 22,7                | 62,1                | 1,0            |
| <b>2023</b>     | 5,2             | 10,1                | 19,7                | 63,5                | 1,5            |
| <b>2024</b>     | 4,9             | 9,7                 | 19,7                | 64,2                | 1,5            |
| <b>T4-2024</b>  | 4,5             | 9,0                 | 18,6                | 67,0                | 0,8            |
| <b>M12-2024</b> | 4,4             | 9,0                 | 18,6                | 67,8                | 0,2            |
| <b>M1-2025</b>  | 4,9             | 8,2                 | 19,3                | 67,1                | 0,5            |

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



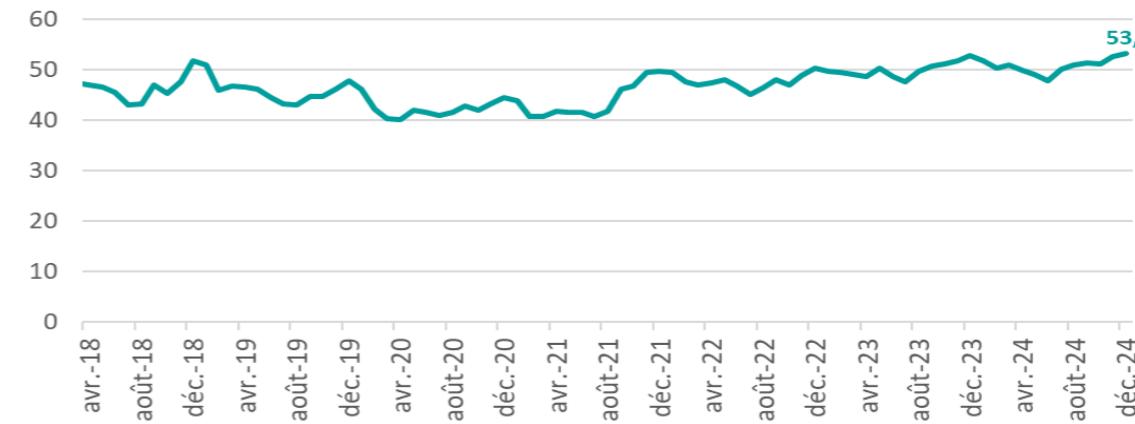
## Répartition des emprunteurs par tranche de revenus

Source : Banque de France



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

Source : Banque de France



## Encours des prêts immobiliers à taux 0% (en Mds€, dernier chiffre au T3 2024)

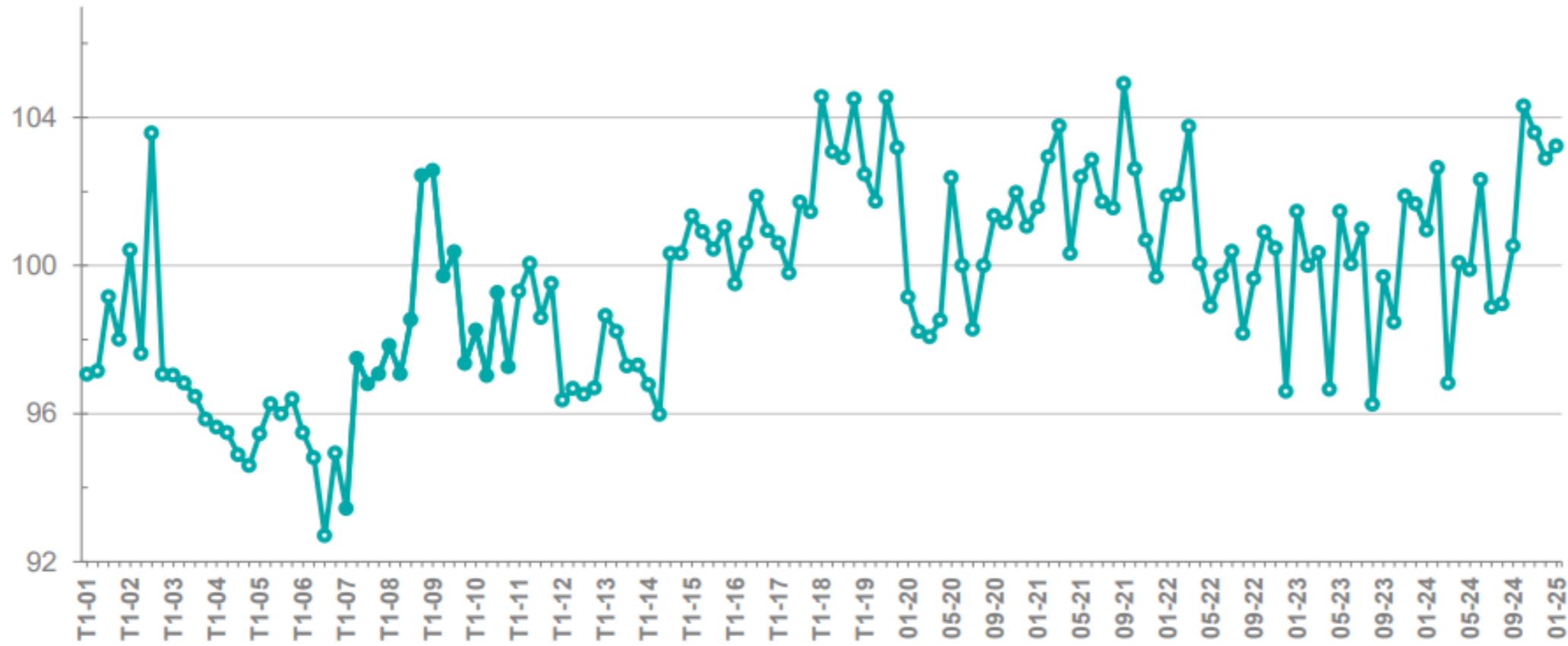
Source : Banque de France



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

**Indicateur de solvabilité<sup>1</sup> de la demande des ménages**  
*(base 100 en 2020)*

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