

LE FINANCEMENT DES PARTICULIERS

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



Études économiques

Février 2025



FÉDÉRATION
BANCAIRE
FRANÇAISE

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.

42,7%

des ménages
détiennent
au moins un crédit
en 2023

86,0%

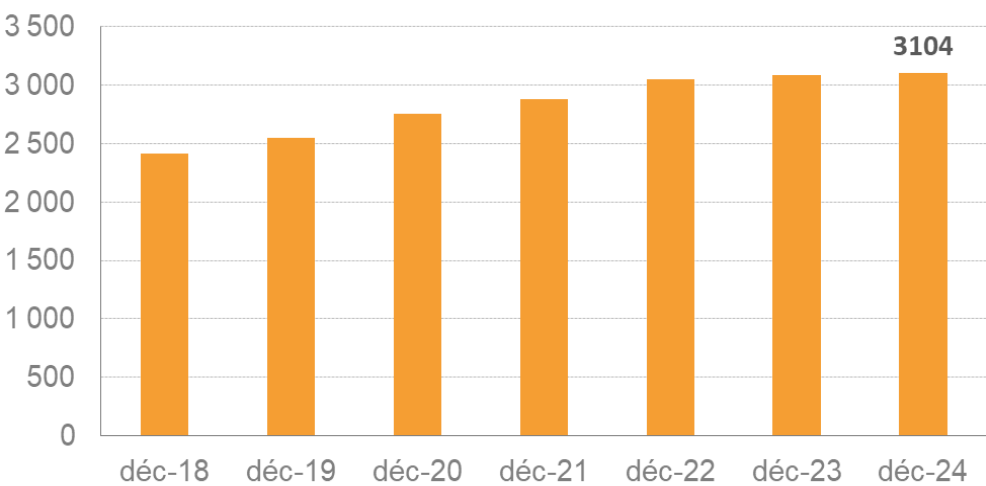
des ménages jugent
leurs charges **de**
remboursement
supportables
en 2023

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



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

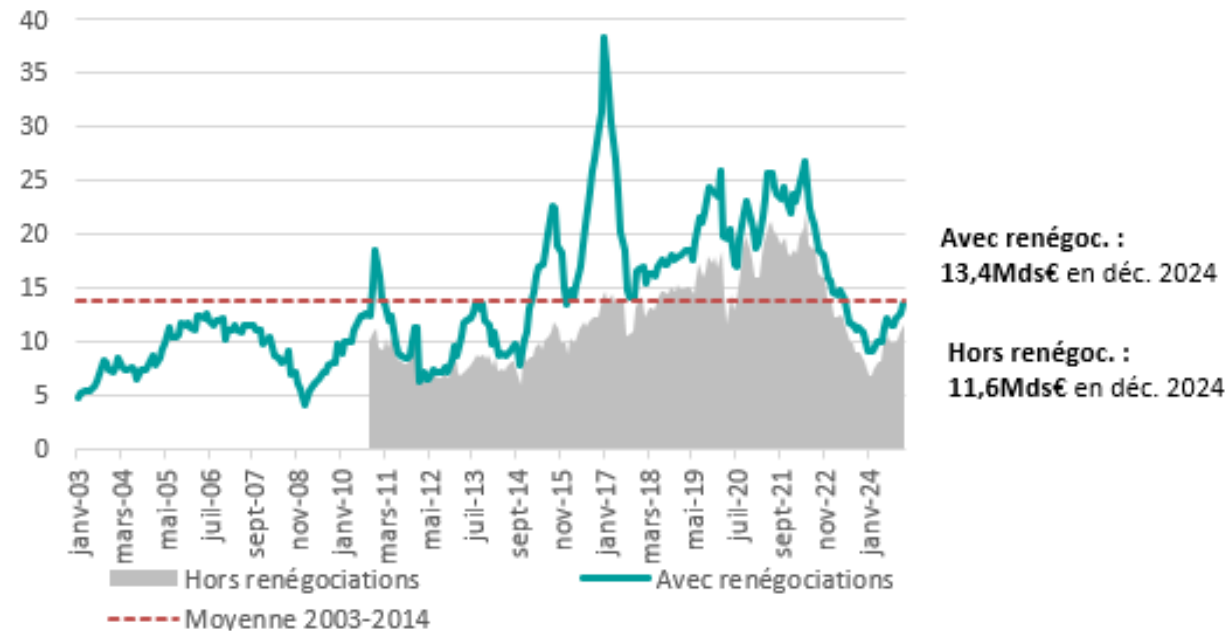
Résumé: La production des crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établit à **11,6 Mds€** en décembre, conservant une nette tendance de reprise après le creux de 6,9 Mds en mars 2024 (10,7 Mds€ en novembre, 10,2 Mds€ en octobre). Ce rebond s'inscrit dans un contexte plus favorable pour les emprunteurs,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

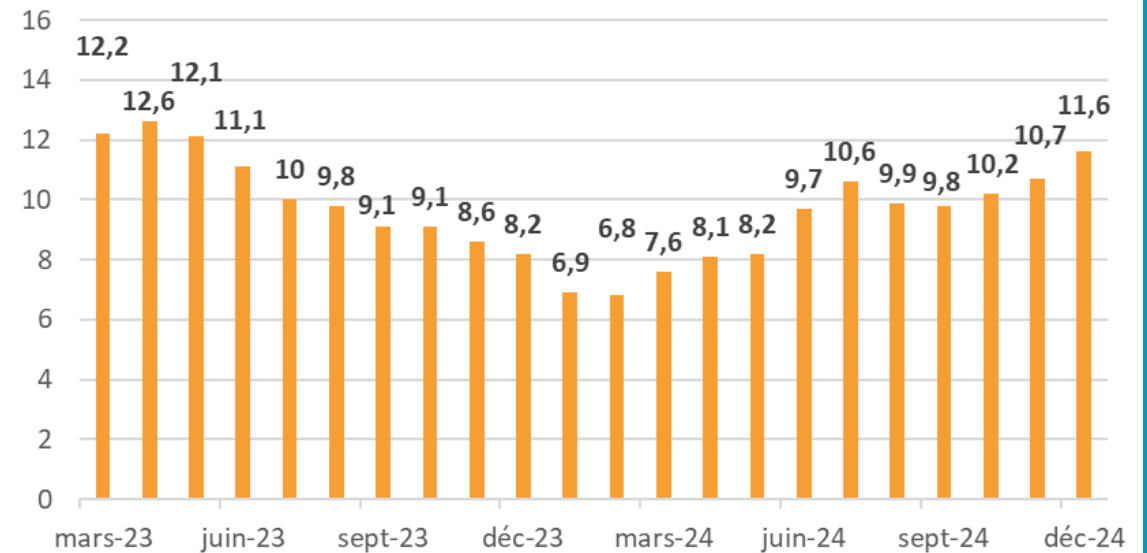
Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (flux CVS avec et hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France



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

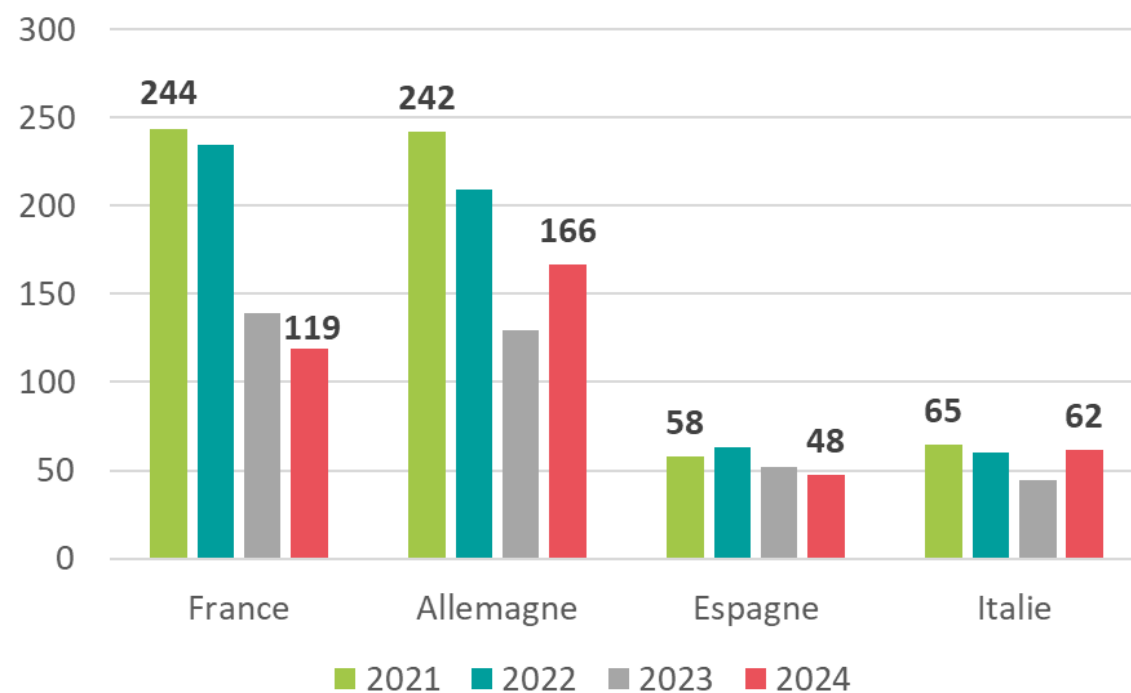
Source : Banque de France



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

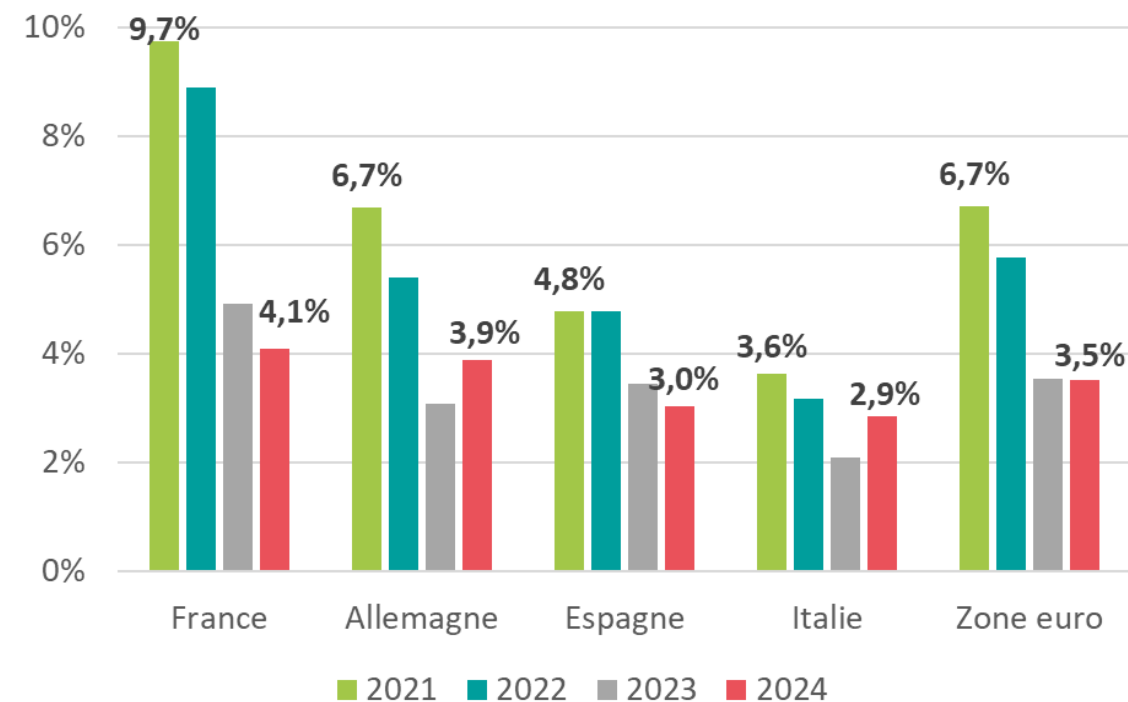
Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France



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

Source : Banque de France

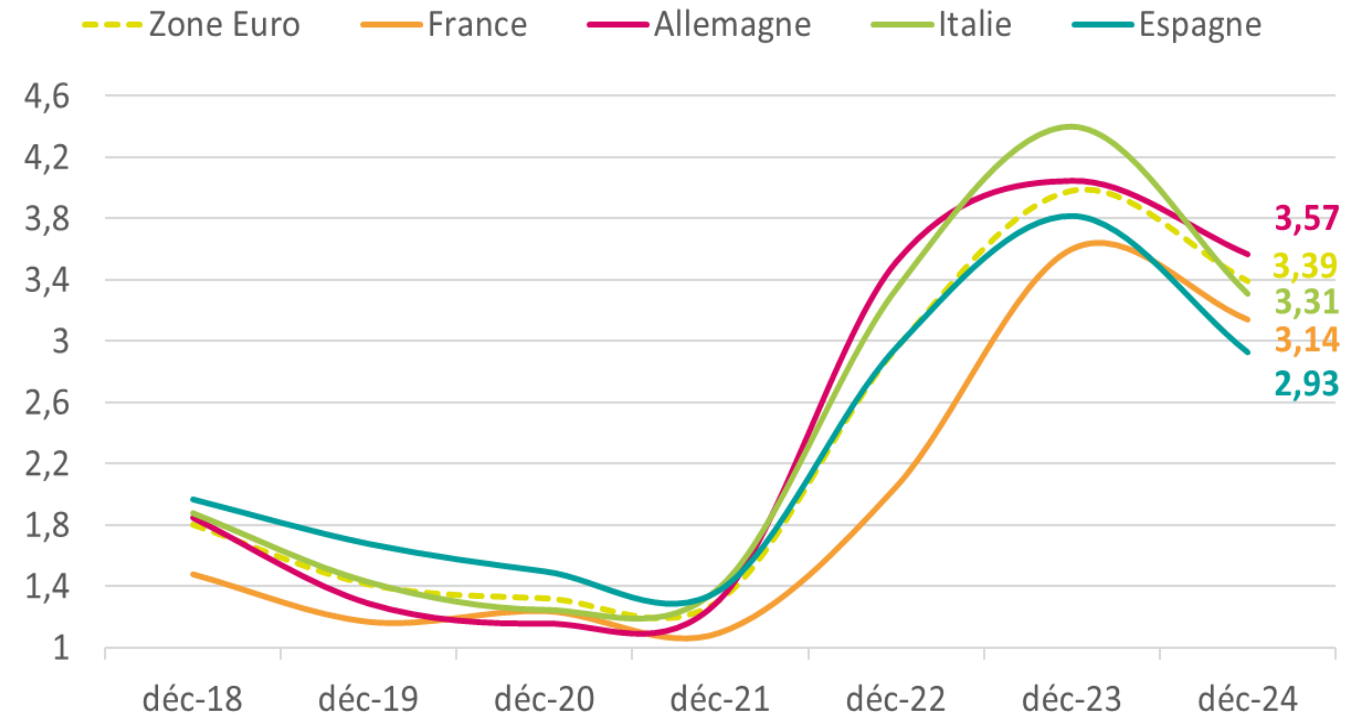


CE REBOND S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE PLUS FAVORABLE POUR LES EMPRUNTEURS, AVEC LA BAISSSE DU COÛT DU CRÉDIT DEPUIS FÉVRIER

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'intérêt¹ moyen sur les nouveaux crédits immobiliers (en %)

Source : BCE



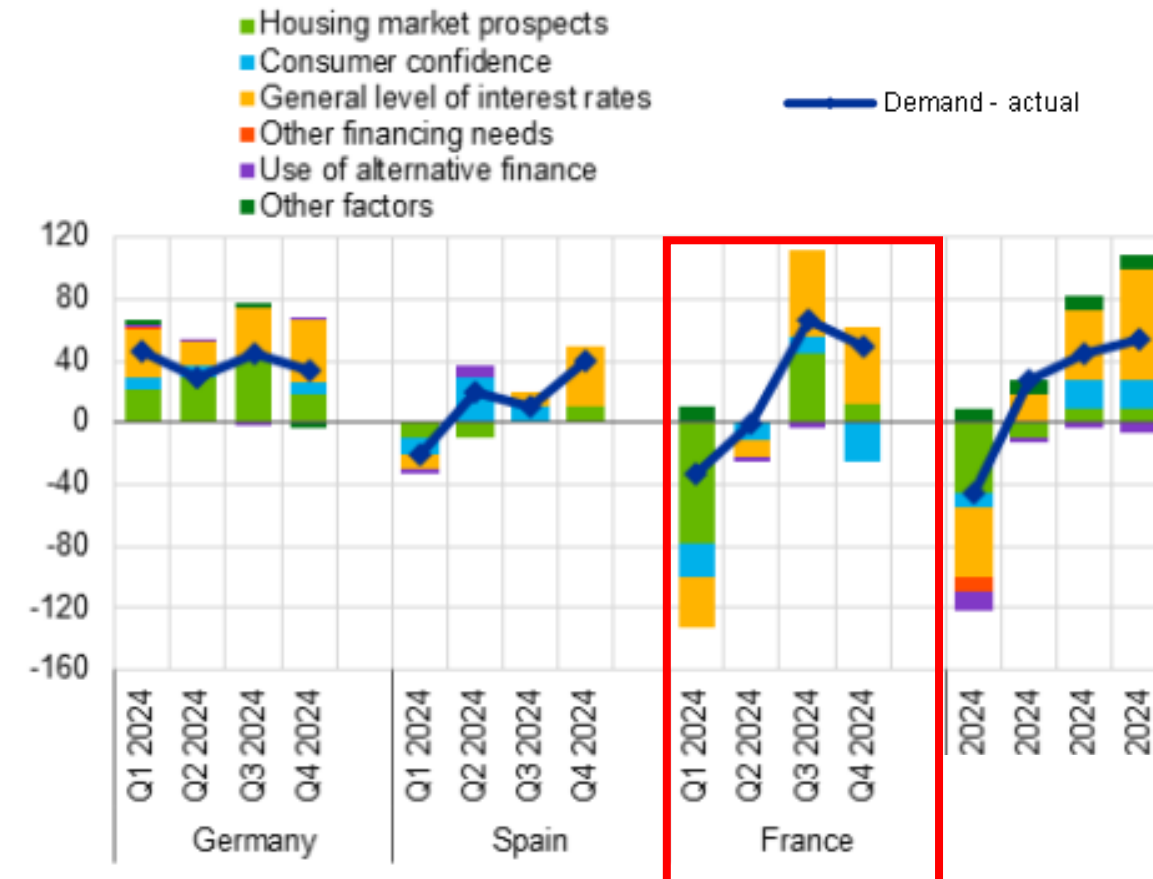
¹Taux effectif au sens étroit, c'est-à-dire hors frais et assurances

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

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 demande de prêts immobiliers de la part des ménages français a encore augmenté au 4^{ème} trimestre 2024.



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

1.283

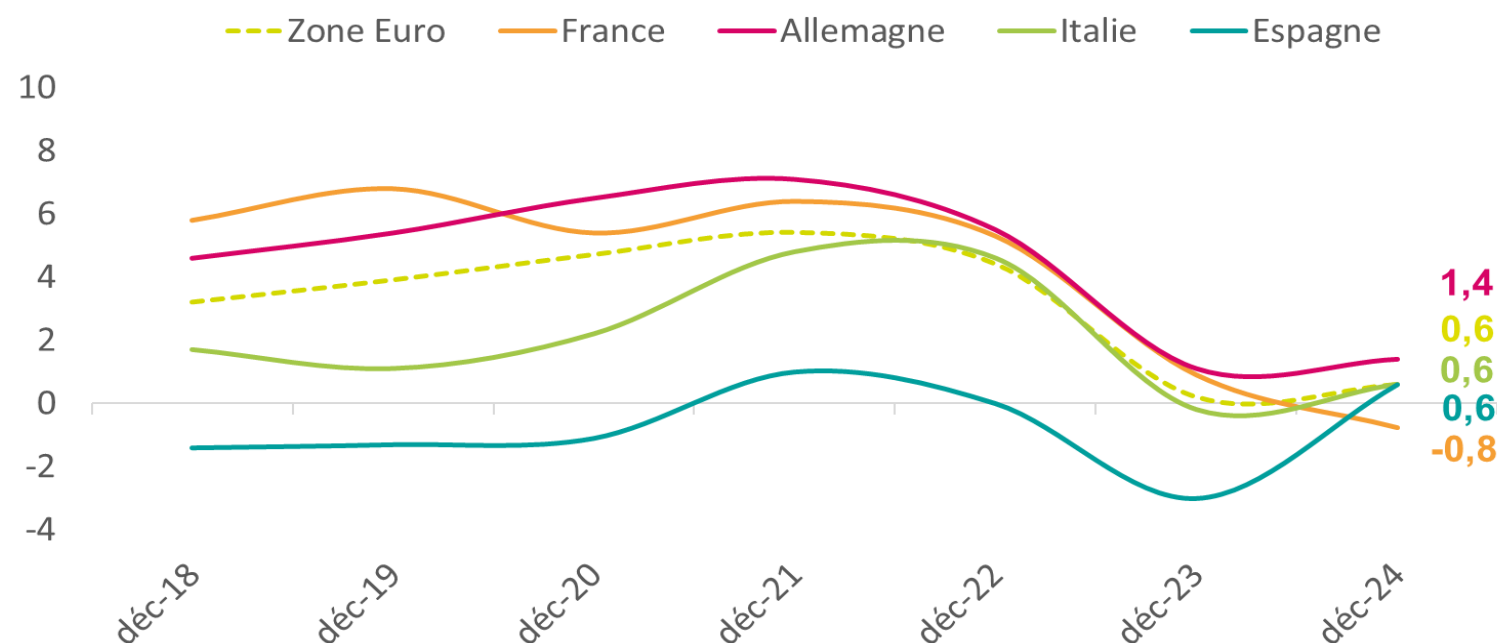
milliards d'euros de
crédits à l'habitat
aux particuliers en
France à fin
décembre 2024

Source: Banque de France

Fin 2023, 2,8% des
ménages français
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 %)



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

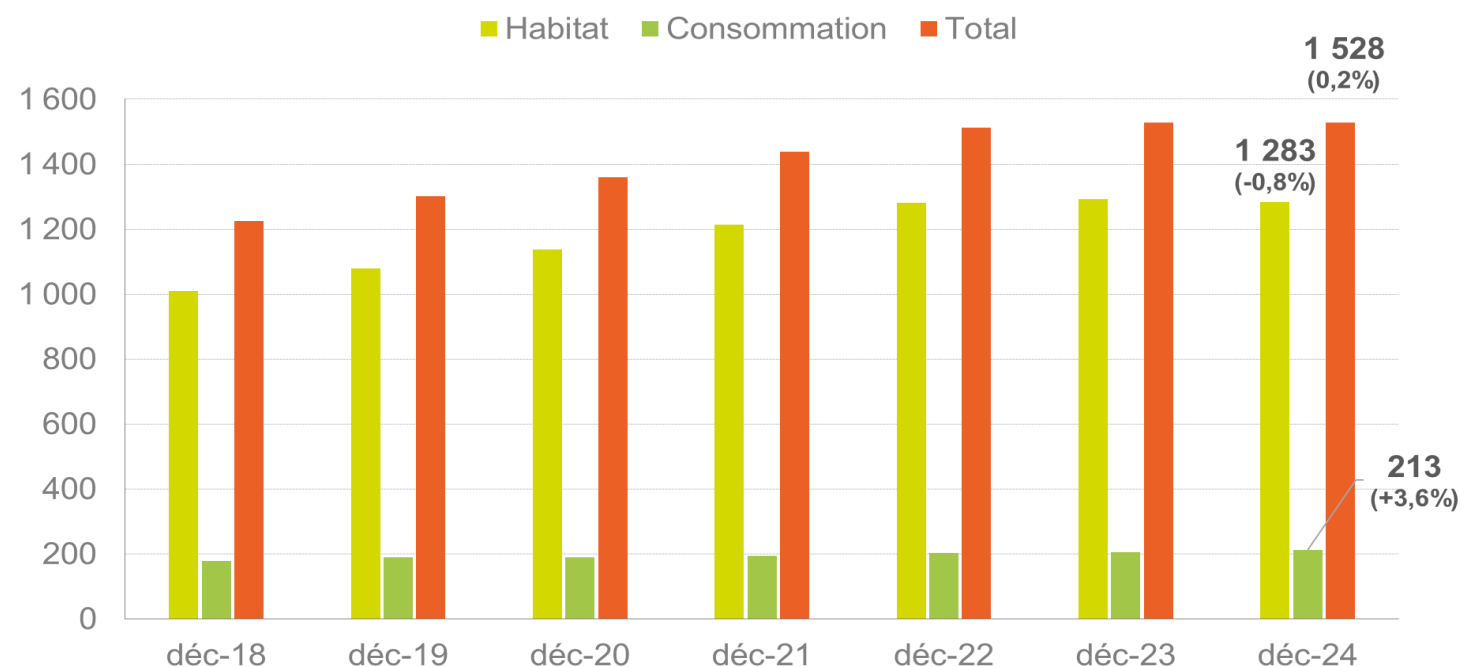
29,6%
des ménages
détennent des
crédits immobiliers
en 2023

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



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

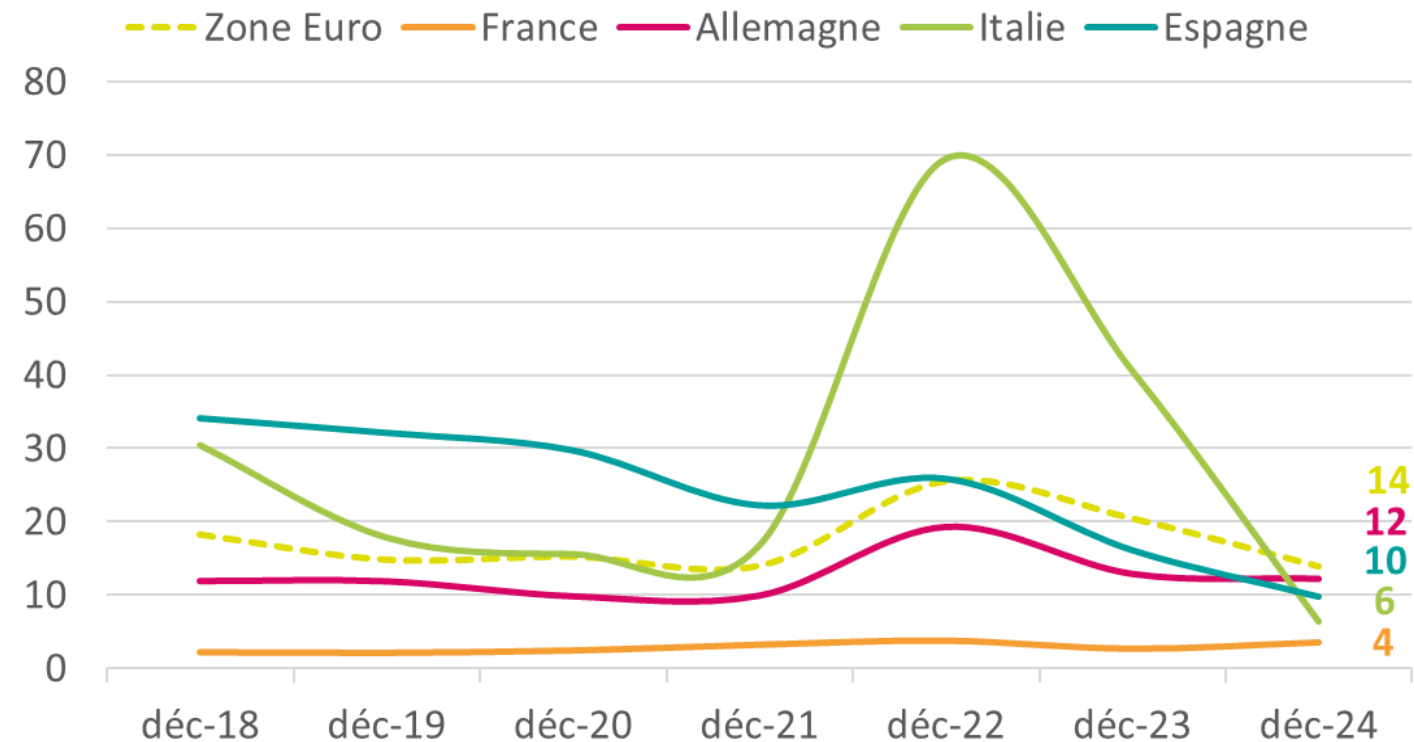
96%

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



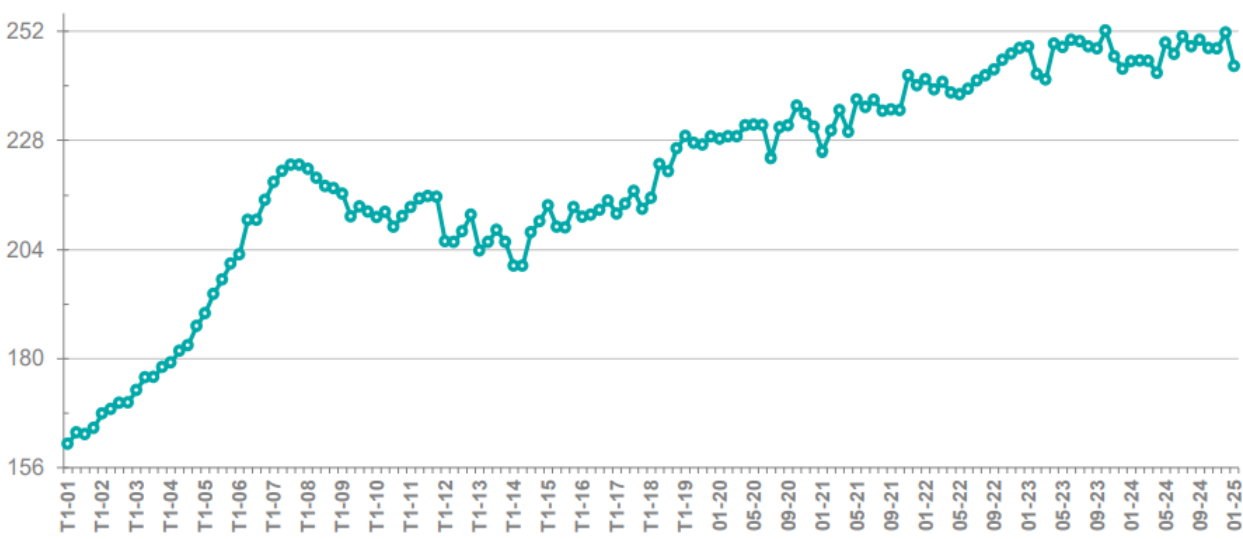
LA DURÉE MOYENNE DES PRÊTS À L'HABITAT S'ÉTABLIT À 244 MOIS EN JANVIER 2025

- 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'accession 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'accession en années)

Source : Observatoire Crédit Logement

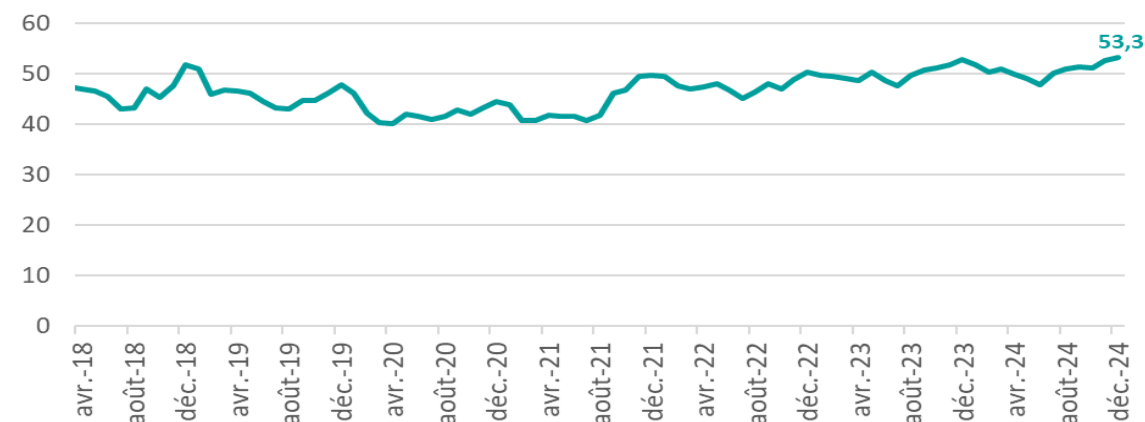
	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,7	62,1	1,0
2023	5,2	10,1	19,7	63,5	1,5
2024	4,9	9,7	19,7	64,2	1,5
T4-2024	4,5	9,0	18,6	67,0	0,8
M12-2024	4,4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

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

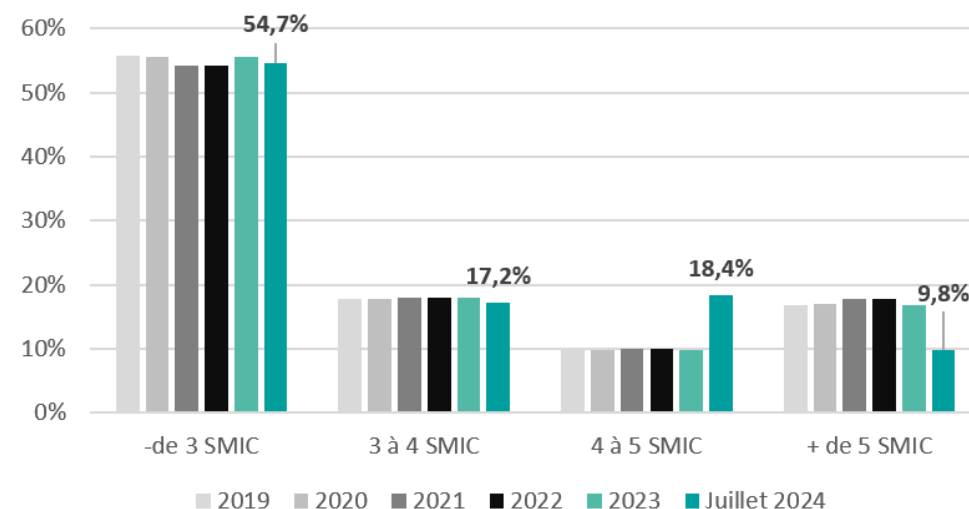
Part des primo-accédants dans la production des crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale (en %)

Source : Banque de France



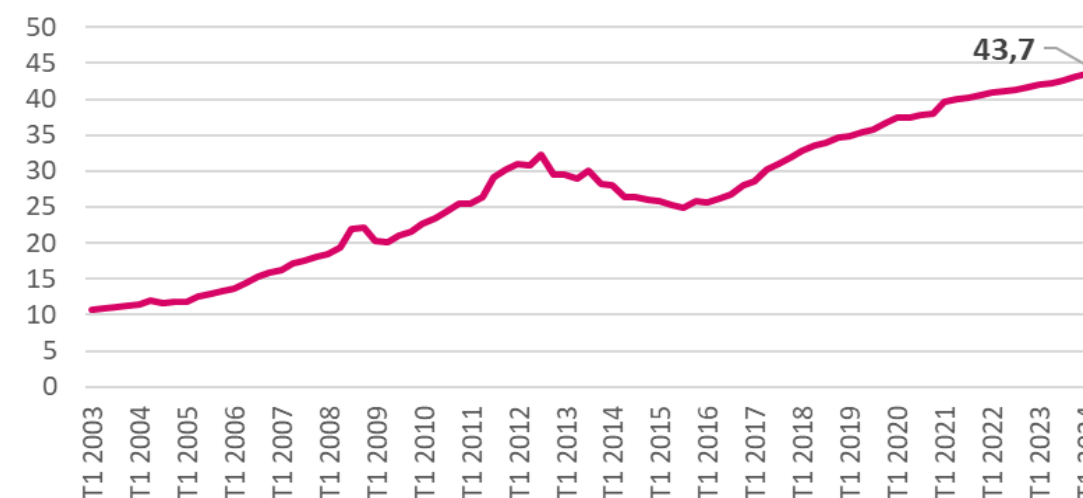
Répartition des emprunteurs par tranche de revenus

Source : Banque de France



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

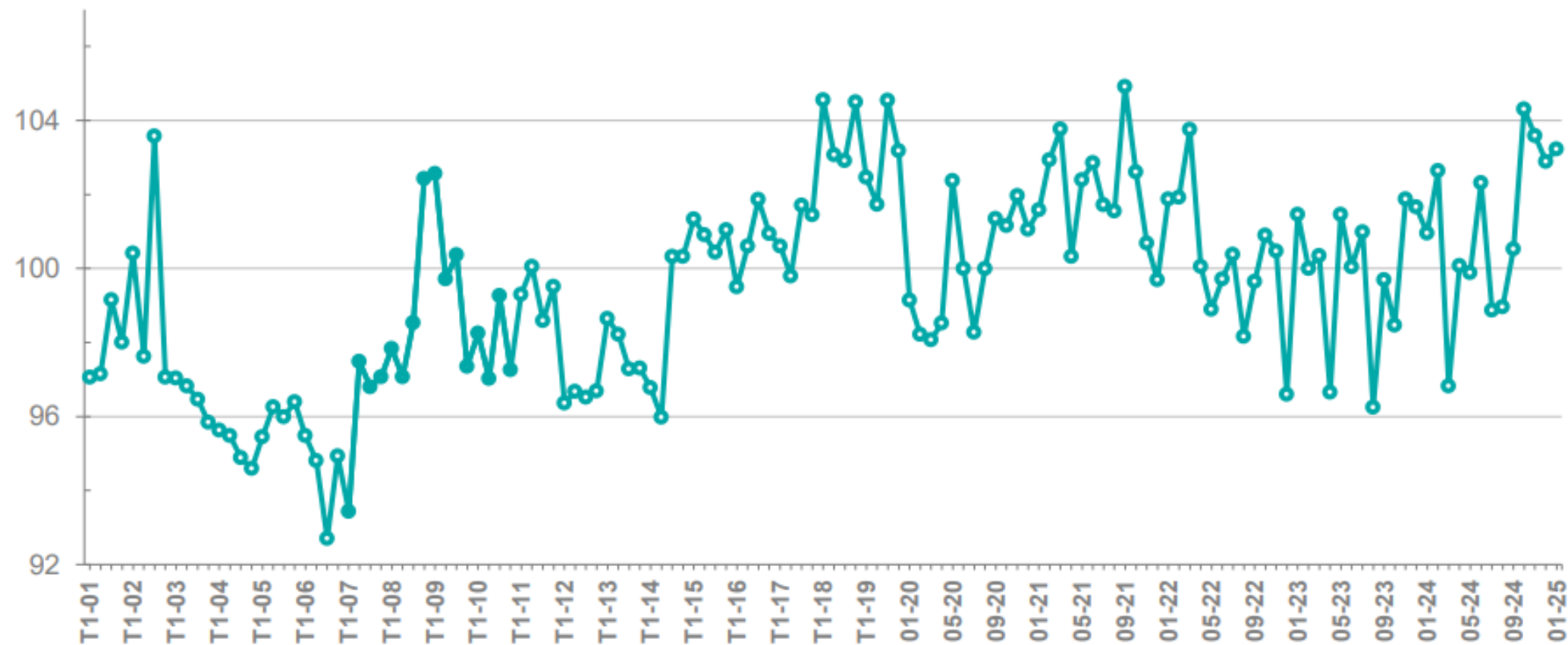
Source : Banque de France



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

Indicateur de 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.