

Le crédit à l'habitat : données disponibles au

2 novembre 2023

Sauf mention contraire, toutes les statistiques présentées ci-après se basent sur une collecte mensuelle auprès de la totalité du système bancaire, couvrant les prêts ayant fait l'objet d'une signature irrévocable par le prêteur et l'emprunteur en cours de mois. La Banque de France remercie l'ensemble des déclarants pour leur mobilisation renforcée visant à apporter au lecteur une information exhaustive, rapidement actualisée et fiable.

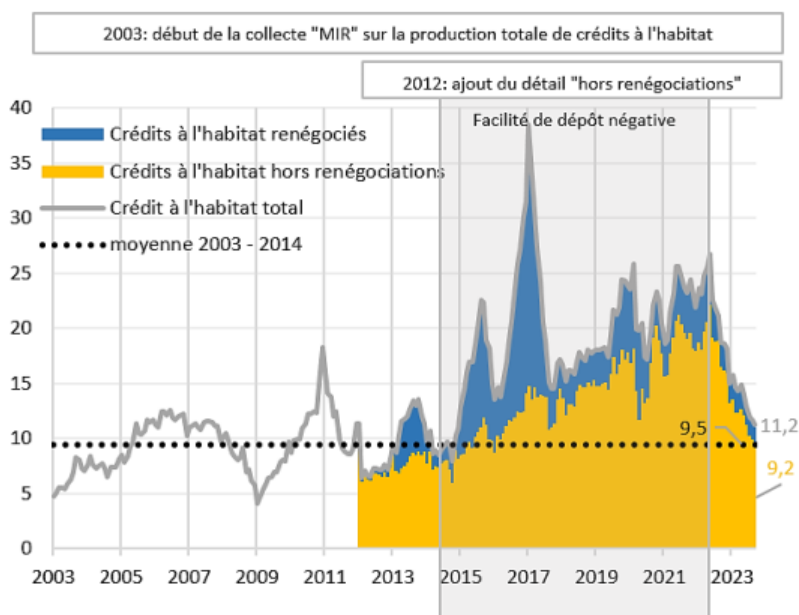
Panorama mis à jour le 2 novembre 2023.

La production de crédits à l'habitat hors renégociations s'établit à 9,2 milliards en septembre

La production de crédits nouveaux à l'habitat – hors renégociations – ressort à 9,2 Mds€ en septembre 2023 (données CVS, cf. graphique G2 ci-dessous).

G1 – Crédits nouveaux à l'habitat à destination des particuliers, cvs, en Mds€

Source : Banque de France



Note : dernier point affiché : septembre 2023

G1bis – Taux de croissance annuel des encours de crédit à l'habitat, en %

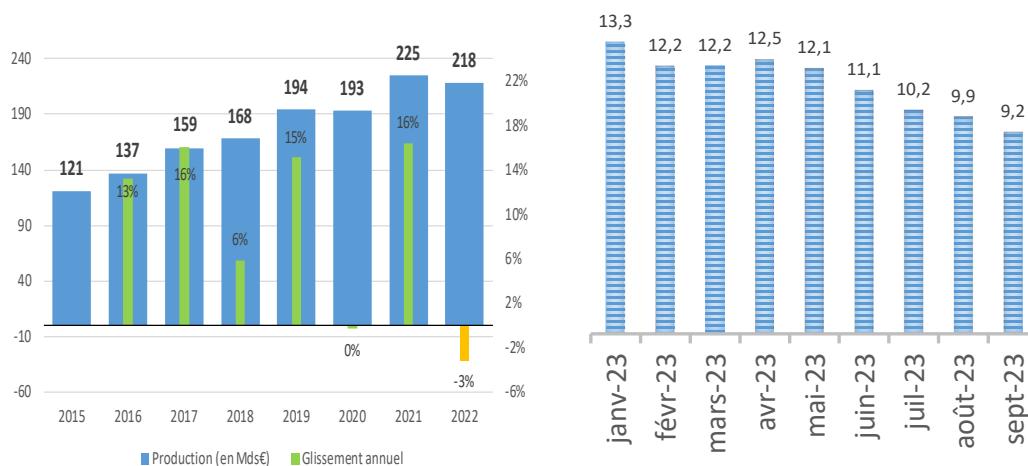
Source : Banque de France



Note : dernier point affiché : septembre 2023

G2 – Production CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations), en Mds€

Source : Banque de France

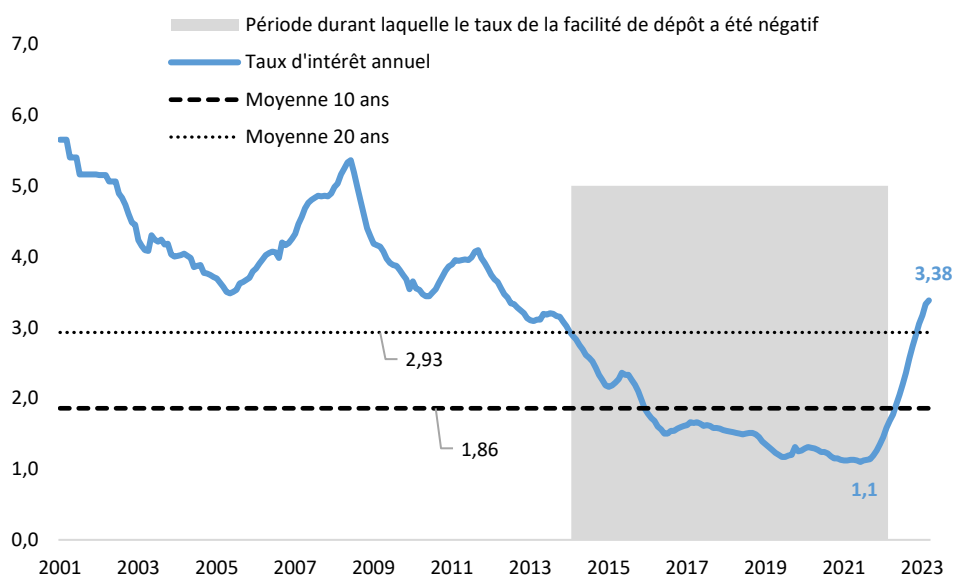


La hausse des taux d'intérêt se poursuit

Les taux d'intérêt remontent de façon rapide mais ordonnée depuis 18 mois, passant d'un plus bas à 1,10% en décembre 2021 à 3,38% en septembre 2023 – 3,73% pour le taux des crédits hors renégociations - (cf. G3 ci-dessous).

G3 – Taux d'intérêt des prêts à l'habitat aux particuliers, en %

Source : Banque de France



Note : dernier point affiché : septembre 2023

(en pourcentage)	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23
- crédits à l'habitat	2,56	2,73	2,89	3,05	3,17	3,33	3,38	3,48
dont crédits à l'habitat à long terme à taux fixe	2,55	2,72	2,89	3,05	3,17	3,30	3,30	
dont crédits à l'habitat à court terme ou à taux variable	2,56	3,06	2,85	2,98	3,24	3,95	3,95	
dont crédits à l'habitat hors renégociations	2,72	2,92	3,08	3,25	3,43	3,62	3,73	3,84

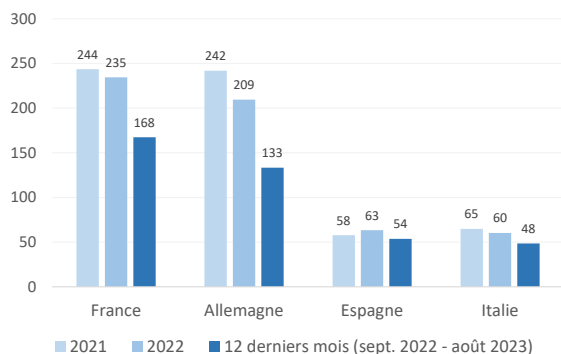
Note : octobre 2023 – première estimation

Une comparaison européenne toujours favorable au marché français

L'offre de prêts à l'habitat aux ménages reste plus abondante en France que dans les autres pays européens (cf. G4, G4 ter). Le taux de croissance annuel des encours de crédits aux ménages en France (+2,0%) est supérieur à ceux des autres principales économies de la zone euro (cf. G4bis).

G4 – Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) cumulé en Mds€

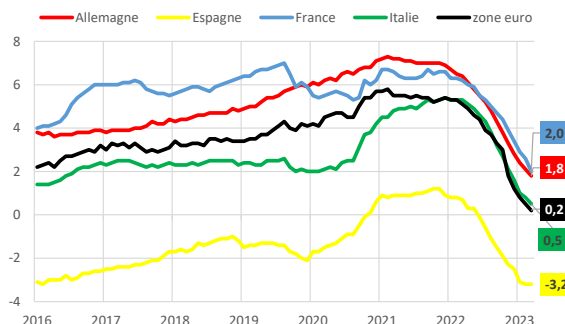
Source : Banque centrale européenne



Note : Dans ce graphique, la production de la France en 2022 (235Mds€) est plus élevée que celle des particuliers-France (218Mds€) pour deux raisons : d'une part il s'agit ici du périmètre « ménages » (en plus des particuliers sont ajoutés les entrepreneurs individuels et les ISBLSM) et, d'autre part, il s'agit des crédits octroyés aux ménages résidents de la zone euro et non pas aux seuls ménages résidents dans chacun des pays.

G4bis – Taux de croissance annuel des encours de crédits à l'habitat, en %

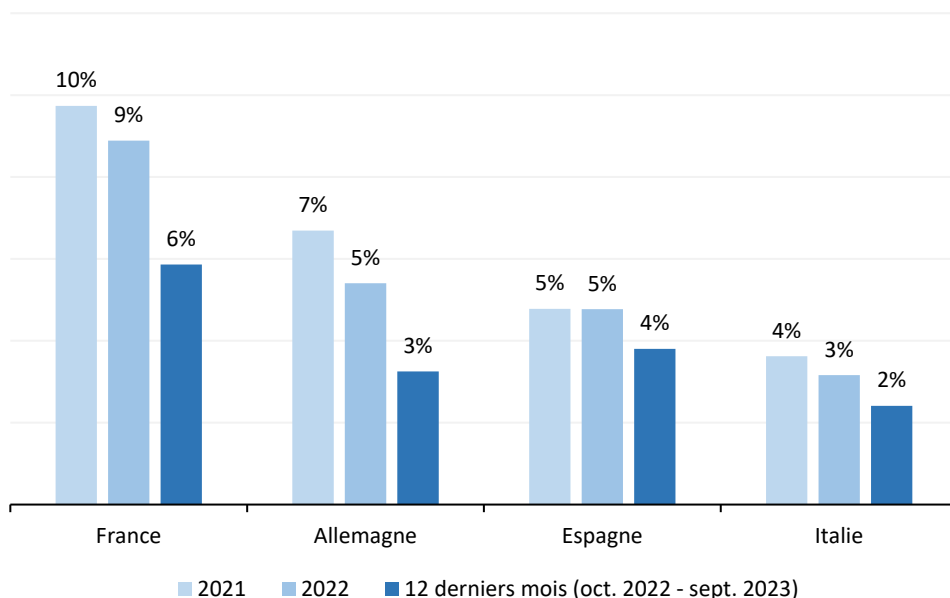
Source : Banque centrale européenne



Note : dernier point affiché – septembre 2023

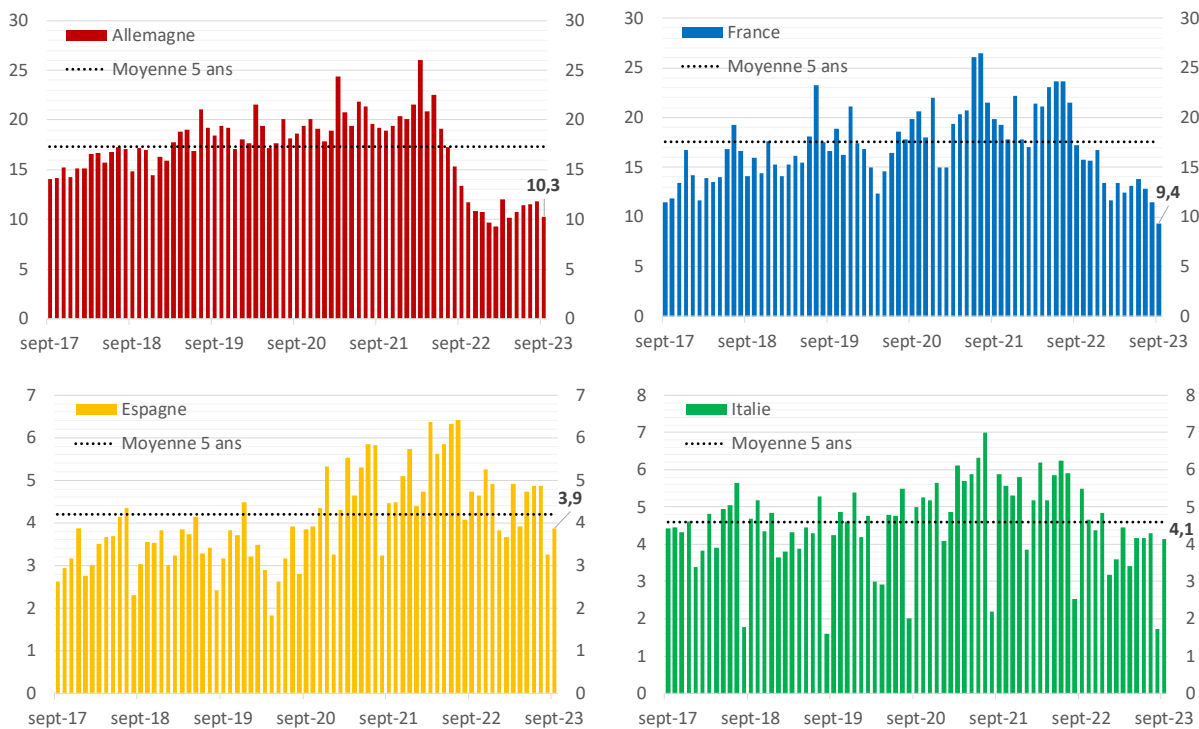
G4ter – Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) cumulé rapportée au PIB

Sources : Banque centrale européenne, Eurostat



G4quarter – Production (hors renégociations) de crédits à l’habitat aux ménages, non-cvs, en Mds€

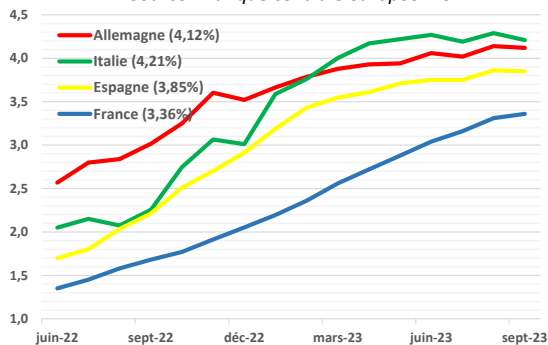
Source : Banque centrale européenne



La production de crédits à l’habitat en France s’effectue dans un cadre réglementaire favorisant la maîtrise du risque par les banques et la protection des emprunteurs via une offre majoritairement à taux fixes, taux qui sont remontés depuis fin 2021 de façon plus mesurée que chez nos voisins (cf. G5 et G5bis).

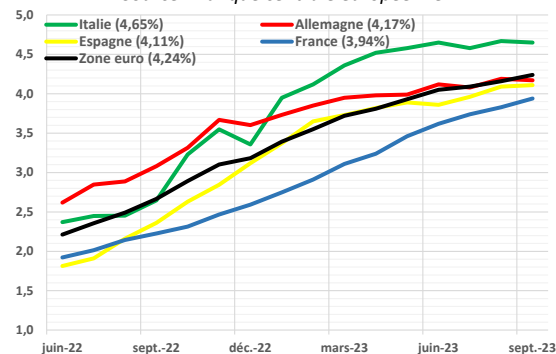
G5 – Taux d’intérêt des crédits nouveaux à l’habitat des ménages de la zone euro, hors frais et assurances, en %

Source : Banque centrale européenne



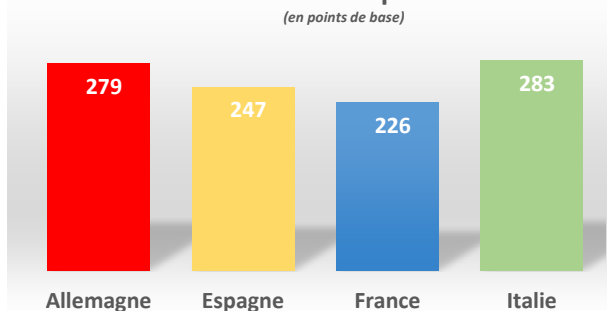
G5bis – Taux d’intérêt des crédits nouveaux à l’habitat des ménages de la zone euro, TAEG en %

Source : Banque centrale européenne



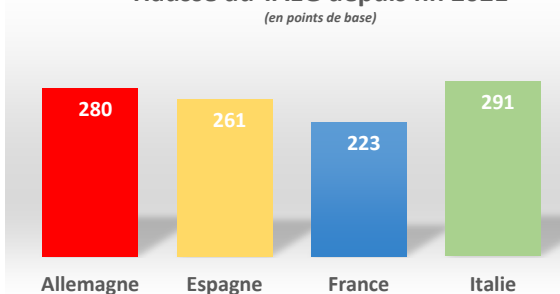
Hausse du TESE depuis fin 2021

(en points de base)



Hausse du TAEG depuis fin 2021

(en points de base)



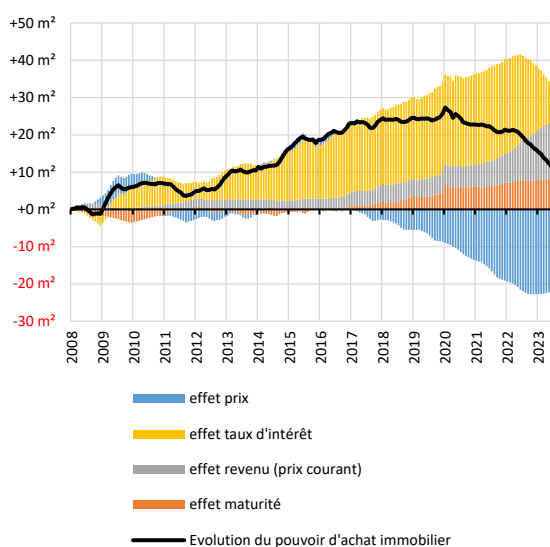
Pouvoir d'achat immobilier des ménages

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages, mesuré ci-dessous comme le nombre de m² pouvant être acquis par un ménage disposant d'un revenu médian et empruntant au maximum de sa capacité, retrouve en 2023 son niveau d'il y a 10 ans (cf. G6a).

La hausse des taux d'intérêt est le principal facteur explicatif de la baisse du pouvoir d'achat immobilier depuis 2020. Le recul amorcé des prix immobiliers (-0,8% au 2^{ème} trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent) devrait redonner du pouvoir d'achat immobilier aux ménages, à l'instar de la progression de leurs revenus qui a déjà permis de compenser environ la moitié de l'impact de la hausse des taux d'intérêt depuis fin 2021 (cf. G6b).

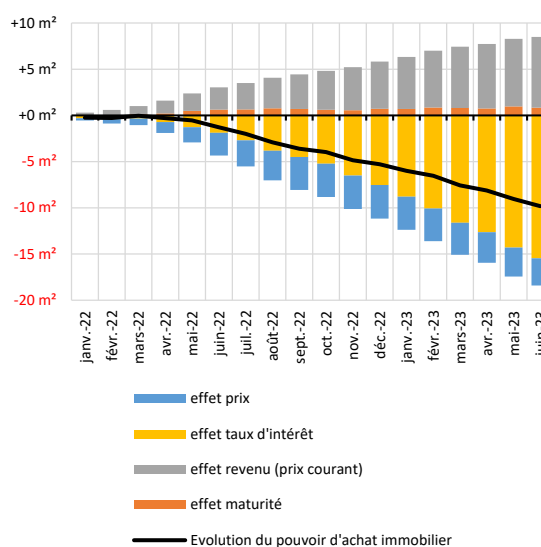
G6a – Pouvoir d'achat immobilier et variation des facteurs par rapport à décembre 2007

source: Banque de France



G6b – Pouvoir d'achat immobilier et variation des facteurs par rapport à décembre 2021

source: Banque de France

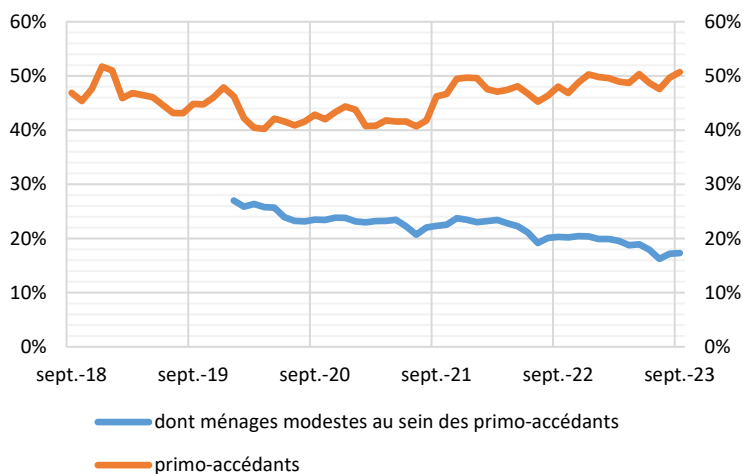


Un accès au crédit qui se maintient

Des indicateurs complémentaires montrent qu'en France les prêts immobiliers sont restés accessibles à toutes les catégories d'emprunteurs. La part de **primo-accédants** pour l'achat d'une résidence principale représente **la moitié de la production** (cf. G7).

G7 – Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale, en %

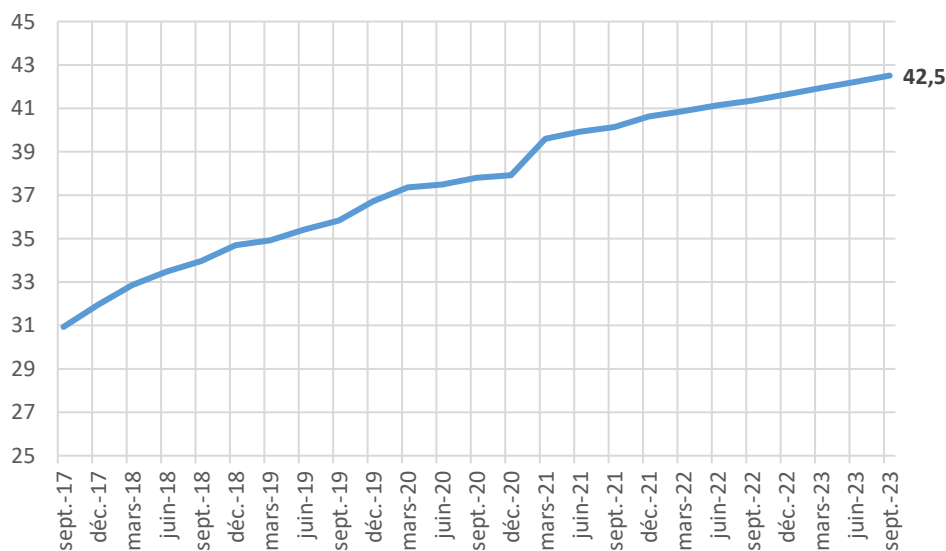
Source : Banque de France



Note : dernier point affiché – septembre 2023

G8 – Encours de prêts immobiliers à taux 0%, en Mds€

Source : Banque de France



Note : dernier point affiché – septembre 2023