

Analyses et Synthèses :

Le financement de l'habitat



La publication « Analyses et Synthèses : le Financement de l'habitat en 2023 » de juillet 2024 s'intéresse à l'évolution de la production et des encours de prêts à l'habitat octroyés en France en 2023, ainsi qu'à celle des critères d'octroi, du risque de crédit et de la rentabilité associés à ces prêts. Elle s'appuie sur les réponses collectées par l'ACPR dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat, sur l'exploitation des états réglementaires de suivi mensuel de la production et de suivi trimestriel de la rentabilité, ainsi que sur des données statistiques de la Banque de France ou externes.

Le financement de l'habitat en 2023

Dans un contexte de remontée des taux d'intérêt, le marché de l'immobilier français a poursuivi son repli en 2023. L'indice INSEE des prix dans l'ancien a reculé de 3,9 % en métropole sur un an (contre une hausse de 4,5 % en 2022), avec des divergences d'amplitude entre l'Île-de-France (-6,9 %) et la Province (-2,9 %). Malgré cet ajustement des prix, la production annuelle de crédits à l'habitat a enregistré une chute de 41 %, en lien avec la répercussion de la hausse des taux d'intérêt sur les taux des crédits octroyés (4,04% en fin d'année, soit un plus haut depuis 2012).

Le marché français des crédits à l'habitat continue de bénéficier de fondamentaux sains : prépondérance des taux fixes et des garanties, politique d'octroi basée sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur. La mesure macro-prudentielle mise en œuvre par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) en 2019 a permis de réduire la part des crédits les plus risqués (ceux ayant

des taux d'effort supérieurs à 35 % ou des durées supérieures à 25 ans), tandis que l'endettement des ménages français décroît pour la première fois depuis près de 25 ans. L'année 2023 est en outre marquée par un redressement progressif des marges à l'octroi.