



16ème législature

Question N° : 8662	De M. Stéphane Rambaud (Rassemblement National - Var)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Hausse des taux des crédits immobiliers et avenir du marché de l'immobilier	Analyse > Hausse des taux des crédits immobiliers et avenir du marché de l'immobilier.
Question publiée au JO le : 06/06/2023 Réponse publiée au JO le : 27/06/2023 page : 5820		

Texte de la question

M. Stéphane Rambaud attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur l'inquiétante hausse des taux des crédits immobiliers en France. En effet, cette hausse continue depuis plusieurs mois rend l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour la très grande majorité des ménages. Ce phénomène provoque une grave crise : les ventes dans l'ancien reculent nettement depuis janvier 2023 et le neuf est aussi à la peine du fait d'une pénurie criante d'offres. Les experts de l'immobilier prévoient un très net repli des transactions en 2023 malgré une baisse avant négociation déjà sensible des prix des biens immobiliers dans les grandes villes. Le volume des transactions, si la tendance se maintient, pourrait accuser une chute de 17 % en 2023, à 922 000 unités, soit une diminution d'environ 23 % par rapport aux chiffres record de l'année 2021 (près de 1,2 millions de ventes dans l'ancien). Les banques, pénalisées par un contexte monétaire qui ne leur est pas favorable, deviennent, elles, de plus en plus frileuses pour prêter. Sur un an, en janvier 2023, la production de crédits immobiliers avait déjà plongé de 40 %. Cette asphyxie du marché du crédit immobilier est aussi préjudiciable pour les agences immobilières qui, si les ventes ne se font pas, risquent de se trouver dans des situations catastrophiques mettant en péril la pérennité de leurs activités et de leur existence même. Cette situation préoccupante sur le plan financier participe d'une manière plus générale au grave déclin économique que connaît la France. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser les mesures extrêmement urgentes qu'il entend mettre en place afin de favoriser un assouplissement des règles d'octroi du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) en 2023 et ainsi espérer échapper au marasme qui guette le marché de l'immobilier et à la grave crise de l'accès au logement en France.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est très attentif aux difficultés rencontrées par les ménages français pour accéder au crédit immobilier. Pour rappel, le taux de l'usure a été établi pour protéger les consommateurs et certaines personnes morales contre une tarification abusive du crédit, en limitant les écarts à la hausse des taux d'intérêt possibles par rapport à la moyenne des taux constatés. Cette formule permet de contenir les taux d'intérêt pratiqués par les établissements bancaires dans une fourchette réduite, qui bénéficie ainsi à la majorité des emprunteurs. Le taux d'usure poursuit sa hausse, reflétant ainsi l'augmentation des taux d'intérêt pratiqués par les établissements bancaires : au 1er juin 2023 pour les crédits immobiliers à taux fixe de plus de 20 ans, il s'établit à 4,68 %. En comparaison, le taux effectif moyen pratiqué au cours des trois mois précédent le 1er juin 2023 s'établit à 3,51 %.

Concernant les crédits immobiliers à taux fixe de 10 ans à moins de 20 ans, le taux d'usure s'établit au 1er juin 2023 à 4,45 %. En comparaison, le taux effectif moyen pratiqué au cours des trois mois précédent le 1er juin 2023 s'établit à 3,34 %. Si, sur l'année 2022, la production s'élève à 218 milliards d'euros par rapport à l'année 2021 qui s'élevait à 225 milliards d'euros, il convient de rappeler que 2021 demeure une année hors normes pour le crédit à l'habitat, et que la production de crédit à l'habitat en 2022 est la 2e plus élevée depuis 2003. Le ménage, sous certaines conditions, notamment de ressources, peut également avoir accès aux dispositifs de soutien à l'accession à la propriété mis en place par l'Etat. De manière complémentaire à son prêt principal, il peut ainsi bénéficier du prêt à taux zéro pour financer une opération immobilière neuve ou l'acquisition d'un logement ancien, à la condition d'y réaliser des travaux d'amélioration, en particulier énergétique. Par ailleurs, en cas par exemple de construction ou d'acquisition d'un logement neuf, et sous certaines conditions quant à la destination du bien, le ménage peut recourir au prêt conventionné. Enfin, dans l'hypothèse où le ménage détiendrait un plan d'épargne-logement (PEL), il pourrait, selon la génération du PEL concerné, se voir proposer un prêt adossé à son PEL d'un montant maximum de 92 000 €. Le ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique ainsi que la Banque de France continueront de suivre ces prochains mois l'évolution de l'accès au crédit avec la plus grande attention, afin d'évaluer les effets de la mesure de mensualisation de la révision du taux d'usure.