



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Difficultés actuelles d'accès au crédit immobilier

Question écrite n° 2986

Texte de la question

M. Philippe Latombe alerte M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les difficultés actuelles d'accès au crédit, notamment immobilier, pour les ménages. Entre août et novembre 2022, le taux d'usure imposé par la Banque de France aux organismes prêteurs a empêché les banques, face à une inflation galopante, d'augmenter leurs taux d'intérêt, comme elles auraient souhaité pouvoir le faire. Considérant alors que les prêts immobiliers ne sont actuellement pas assez rentables pour elles, celles-ci font preuve d'une frilosité certaine pour en accorder. Dans un tel contexte, ce sont bien évidemment les ménages disposant de peu ou pas d'apport personnel qui sont les plus en difficulté pour obtenir un crédit immobilier, les banques refusant notamment d'instruire les demandes de prêt à taux zéro (PTZ) avant janvier 2023, ou bloquant l'opération d'accession à la propriété entreprise par certains ménages dans le cadre d'un prêt social location-accession (PSLA). Cette réticence des organismes bancaires interdit l'accès à la propriété individuelle de ménages pourtant solvables, c'est là une évidence, mais pénalise aussi le secteur de l'immobilier et toutes les entreprises qui en vivent. M. le député, fortement sollicité sur ce sujet en circonscription, souhaite donc savoir quelles mesures le ministre envisage de prendre pour contrer cette mauvaise volonté des courtiers et les inciter à rouvrir le robinet du crédit immobilier.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est très attentif à l'accès au crédit des ménages dans le contexte actuel de remontée rapide des taux d'intérêt. 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 de l'usure est calculé à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant par la Banque de France. Dans le contexte actuel de hausse des taux d'intérêt, le Gouvernement continue à suivre de près ce sujet en lien avec la Banque de France, les réseaux bancaires et les courtiers immobiliers, afin d'examiner les mesures qui seraient nécessaires pour prévenir toute situation de blocage caractérisé du crédit à cause du seuil de l'usure. La hausse du taux d'usure plus significative au 3ème trimestre 2022 procède d'ailleurs d'ajustement apportés par la Banque de France dans ses modalités de collectes. Le contexte de variabilité des taux nécessite d'étendre les collectes de données au début des deuxième et troisième mois du trimestre. La déclaration des taux d'intérêt se fera à l'émission de l'offre de prêt afin d'avoir un repère plus en amont des inflexions tarifaires. Ainsi, le taux d'usure pour les crédits immobiliers à taux fixe de plus de 20 ans s'établit à 3,05 % contre 2,57 % au 1er juillet 2022 tandis que celui des crédits immobiliers à taux fixe de moins de 20 ans s'élève à 3,03 % contre 2,60 % en juillet 2022. Le prochain calcul des taux de l'usure interviendra au 1er janvier 2023. S'agissant du prêt à taux zéro (PTZ), ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires ne peut à lui seul financer la totalité de l'achat de la résidence. En tant que prêt complémentaire, la banque doit donc examiner le dossier de crédit dans sa totalité et apprécier, sous sa propre responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par le ménage afin

de le prémunir contre une situation de surendettement. Dans ce contexte de hausse des taux d'intérêt, la production mensuelle de crédits à l'habitat (hors renégociations) se maintient et s'est ainsi élevée à 16,4 Md€ en septembre 2022 (soit un niveau proche de la moyenne sur 5 ans, s'élevant à 16,5 Md€).

Données clés

Auteur : [M. Philippe Latombe](#)

Circonscription : Vendée (1^{re} circonscription) - Démocrate (MoDem et Indépendants)

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2986

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 novembre 2022](#), page 5164

Réponse publiée au JO le : [20 décembre 2022](#), page 6472