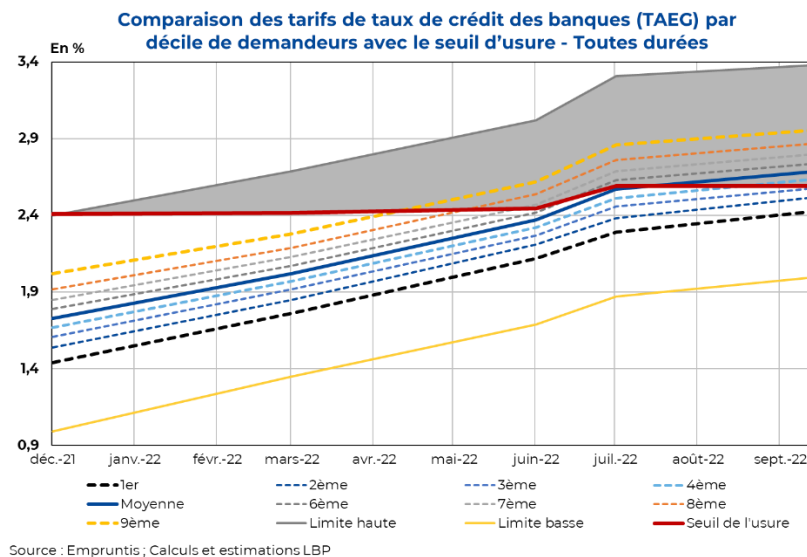


22 septembre 2022

### Hausse rapide des taux : La problématique du taux d'usure sur le marché du crédit immobilier



- Depuis le début de cette année, un mouvement haussier sur les taux des livrets réglementés et ceux de marché notamment les taux des obligations d'Etat a été observé. Les taux des crédits sur le marché de l'immobilier ont suivi cette tendance mais dans des proportions moindres qu'anticipé. Nous étudions ici dans quelle mesure il pourrait s'agir d'une conséquence du mode de calcul du taux d'usure.
- Le taux d'usure fixé sur une période de référence donnée présente une inertie de près d'un semestre relativement aux dossiers de demande de prêts présentés. En effet, le taux d'usure est fixé en amont d'un trimestre donné et se base sur des demandes de prêt des dossiers négociés entre trois à quatre mois plus tôt. La difficulté pour les banques est donc de concilier ce taux d'usure relativement inélastique à l'évolution de la situation économique et des coûts de refinancement qui évoluent rapidement.
- D'après nos estimations, le taux moyen de la tarification a dépassé le seuil de l'usure depuis le début de l'été, reflétant les faits reportés par certains courtiers sur l'éventuelle éviction de presque la moitié de la clientèle.
- Pour l'heure, des discussions sont en cours entre la Banque de France et les établissements de crédit pour déterminer si des actions sont à entreprendre quant au sujet du taux d'usure.

Ranto Rabeantoandro

Depuis le début de cette année, un mouvement haussier sur les taux des livrets règlementés et ceux de marché notamment les taux des obligations d'Etat a été observé. Inévitablement, les taux des crédits sur le marché de l'immobilier ont suivi cette tendance mais dans des proportions moindres qu'anticipé. Pour les professionnels du milieu, il s'agirait là d'une répercussion directe d'un défaut de conception du calcul du taux d'usure. Dans cette étude, nous essayons de décrypter la problématique actuelle du marché du crédit à l'habitat liée au taux d'usure notamment à travers une approche alternative en termes de temporalité.

### ❖ Le marché du crédit à l'habitat

Sur le marché de l'immobilier résidentiel français, **plus de 80 % des opérations font appel à un financement par emprunt**. Les établissements prêteurs doivent concilier plusieurs paramètres pour pouvoir satisfaire la demande, à savoir :

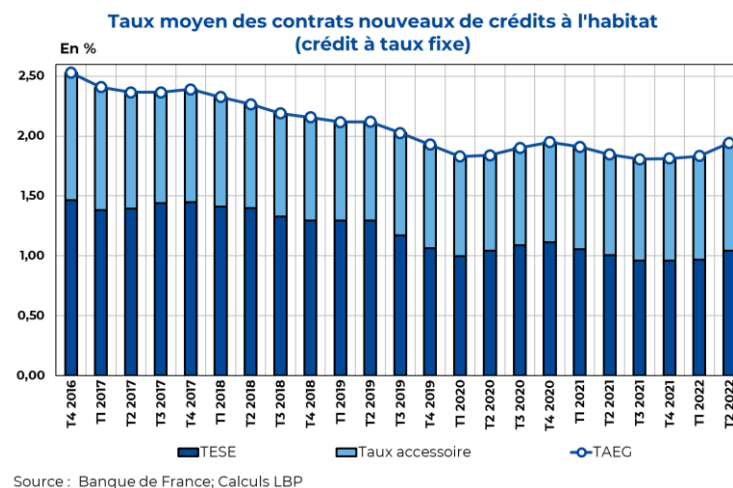
- Le profil du client : sa capacité d'emprunt<sup>1</sup>, son niveau d'apport personnel, la nature de son activité professionnelle, etc.
- Les réglementations imposées par la loi : le seuil de l'usure (Cf. encadré 1) et les recommandations ou les règles édictées par les autorités prudentielles<sup>2</sup>.

**Le taux du crédit est une composante essentielle dans le calcul de la capacité d'emprunt** d'un ménage. D'après nos estimations, **une variation de 100 points de base (pb) sur le taux de crédit peut contribuer jusqu'à une variation de près de 10 % de la capacité d'emprunt**<sup>3</sup>. Ainsi, une hausse du coût du crédit peut entraîner de conséquences non négligeables sur tout le processus d'acquisition immobilière. Cela pourrait en effet aboutir à une annulation du projet si le montant empruntable venait à diminuer considérablement.

### ❖ Composition du taux de crédit : notion de taux annuel effectif global (TAEG)

**Le taux annuel effectif global (TAEG)**, appelé jusqu'en 2016 taux effectif global (TEG), **est le taux qui, outre le taux d'intérêt bancaire (taux effectif au sens étroit ou TESE selon l'appellation Banque de France), prend en compte la totalité des frais occasionnés par le prêt**. Ces frais accessoires intègrent généralement les frais de gestion de dossier, le coût de l'assurance emprunteur et tout autre frais imposé par l'établissement prêteur.

**Graphique 1** : Evolution du TAEG moyen observé - Décomposition entre TESE et accessoires



<sup>1</sup> La capacité d'emprunt est le montant qu'un ménage peut obtenir auprès d'une banque pour financer son projet d'achat immobilier.

<sup>2</sup> Passage en loi des recommandations du haut conseil de stabilité financière (HCSF) depuis janvier 2022 : taux d'effort à 35 % et durée de crédit à 25 ans maximum.

<sup>3</sup> Résultats basés sur une étude effectuée en mars 2022 ayant fait l'objet d'un précédent Rebond

<https://www.labanquepostale.com/newsroom-publications/etudes/etudes-economiques/rebond/2022/rebond-choc-taux-immobilier.html>

Dans la pratique, **la fixation du TAEG est encadrée par la loi**. Cette dernière définit un taux au-delà duquel les banques ne peuvent pas facturer à leur clientèle. **Ce seuil maximum légal auquel les prêts peuvent être accordés est communément appelé le taux d'usure**. Il sert à protéger l'emprunteur contre des propositions de prêts « trop chères ».

### Encadré 1 : Comment est calculé le taux d'usure ?

Le taux de l'usure (TU) est fixé par la Banque de France sur une fréquence trimestrielle. Sa formule de calcul pour un trimestre donné correspond à la moyenne des TAEG observés sur le trimestre précédent, augmentée d'un tiers.  $TU_T = TAEG_{T-1} * (1 + 1/3)$

Les seuils de l'usure sont publiés au journal officiel en fin de trimestre pour le trimestre suivant.

Taux d'usure sur les crédits à l'habitat		
en %	Seuil de l'usure applicable au T2 2022	Seuil de l'usure applicable au T3 2022
Nouveaux crédits, prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	2,51	2,60
Nouveaux crédits, prêts à taux fixe d'une durée entre 10 ans et 20 ans	2,43	2,60
Nouveaux crédits, prêts à taux fixe d'une durée supérieure à 20 ans	2,40	2,57

Source : Banque de France

### ❖ **Problématique liée au taux d'usure**

**Le TAEG pris en compte dans le calcul du taux d'usure est celui des crédits dits mis en force ou réellement décaissés** au cours d'une période donnée. Les achats immobiliers nécessitant généralement un délai d'exécution, **ce taux observé reflète donc des dossiers négociés entre trois à quatre mois en amont**. En considérant un décalage moyen d'un trimestre entre la négociation d'un taux de crédit et le décaissement des fonds, **le taux d'usure fixé pour une période de référence donnée présente donc une inertie de près d'un semestre** relativement aux dossiers de demande de prêts présentés.

**De leurs côtés, les banques définissent le niveau des taux qu'elles peuvent servir en tenant compte d'autres paramètres** propres à leurs fonctionnements. **Il s'agit notamment des taux de cession interne (TCI)** calculés en temps réel en fonction des coûts de leurs ressources financières.

### Encadré 2 : Taux de cession interne (TCI)<sup>4</sup>

Les taux de cession interne (TCI) sont les taux d'intérêt auxquels les unités commerciales placent leurs ressources et refinancent leurs emplois auprès d'une unité centralisée (direction financière, département gestion de bilan etc.). Ils doivent refléter les prix de marché, c'est-à-dire les taux que l'unité commerciale devrait payer si, au lieu de s'adresser à l'unité interne en charge de la gestion de bilan, elle devait s'adosser directement sur les marchés. Les TCI peuvent être calculés opération par opération pour tous les éléments de bilan « contractuels » en fonction de la devise, de la génération, de la durée, de la nature des taux et des options éventuellement attachées.

La mise en place de la gestion actif-passif passe par une séparation des responsabilités entre services opérationnels (centre de profit, collecte et crédit) et fonctionnels (centre ALM) dans la gestion de la marge d'intermédiation.

### **Une divergence de point de vue émane donc du mode de calcul du taux d'usure :**

- D'un côté, **la Banque de France qui fixe chaque trimestre le taux d'usure, ne détecte pas particulièrement de problème**. En effet, pour les taux des crédits mis en force, certes l'écart aux taux d'usure se resserre, mais une « saturation » voire un dépassement de ces derniers ne semble pas se dessiner.
- De l'autre côté, **la difficulté pour les banques est de concilier un taux d'usure relativement inélastique à l'évolution de la situation économique et des coûts de refinancement qui s'adaptent rapidement**. En effet, il a été souvent rapporté que depuis plusieurs mois le

<sup>4</sup> Définition reprise de la revue de stabilité financière n° 6 de la Banque de France – Juin 2005.

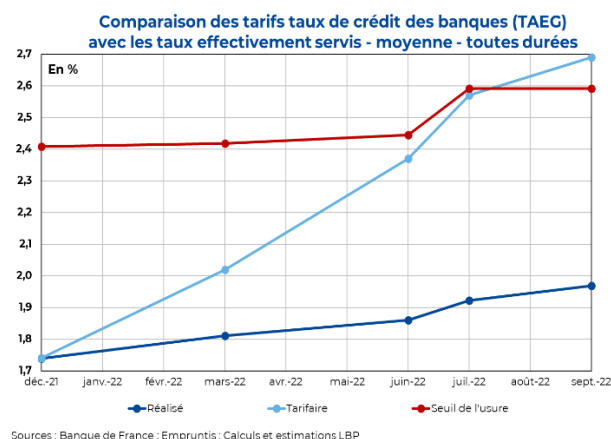
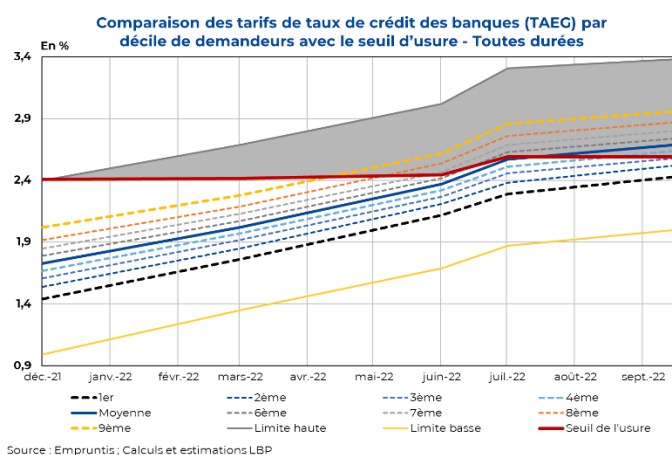
nombre de dossiers refusés pour cause de dépassement de l'usure a énormément augmenté. Selon les différents articles de presse, ce taux de refus aurait oscillé entre 40 % et 50 % des demandes présentées aux banques au début de ce trimestre (un taux qui était entre 3 et 6 % sur les 3 années passées<sup>5</sup>). Il exclue déjà d'emblée les dossiers jugés irrecevables auprès des établissements par les intermédiaires financiers.

### ❖ Tarification des banques et seuil de l'usure

**Pour les banques, si la situation était tenable jusque-là malgré la hausse continue des coûts des ressources, c'est grâce à leurs efforts pour absorber l'effet de seuil de l'usure** (resserrement des marges, moindre recours aux services de courtiers, etc.). La situation ne pouvant pas durer indéfiniment, **l'éviction d'une partie de la clientèle devient inévitable au-delà d'un certain seuil**. Les ménages aux revenus modestes et la catégorie de clientèles plus âgées sont les premières victimes. Leur coût en matière d'assurance emprunteur est souvent plus élevé en raison de leurs conditions jugées plus risquées.

**Nous proposons dans cette étude une illustration « théorique », basée sur un bon nombre d'hypothèses (Cf. annexe), des tarifs proposés par les banques par rapport à l'effet d'usure.**

**Graphiques 2 et 3 :** Illustration théorique de la tarification des banques sur les nouveaux crédits à l'habitat à taux fixe – Comparaison entre le taux moyen tarifaire et le taux moyen réalisé



*Note de lecture graphique de gauche :* Chaque décile de taux équivaut à un pourcentage de la clientèle. Le 1<sup>er</sup> décile correspond aux 10 % de la clientèle les mieux servis en taux, 20 % pour le 2<sup>ème</sup> décile et ainsi de suite.

La limite haute peut être assimilée au taux maximum que la grille tarifaire des banques propose en moyenne. A ce niveau, la quasi-totalité des demandes de prêts peut être servie en taux hors effet de seuil de l'usure.

La partie grisée entre cette limite et le taux d'usure constitue la zone d'exclusion de la clientèle ne pouvant pas bénéficier d'un taux non usuraire.

*Note de lecture graphique de droite :* La courbe en bleu foncé correspond au TAEG moyen observé sur les crédits dont les taux ne dépassent pas l'usure. Il s'agit donc du TAEG moyen réalisé. Celle en bleu clair représente le TAEG moyen des grilles tarifaires des banques en moyenne.

Dans cette partie de l'analyse, nous avons recueilli les données sur les taux de crédits immobiliers publiés chaque mois sur le site d'Empruntis<sup>6</sup>. Ces chiffres recouvrent la moyenne des grilles tarifaires (TESE) annoncées par les banques partenaires de la société. A cela, nous rajoutons un taux accessoire moyen supposé relativement stable dans le temps afin d'obtenir le TAEG.

**D'après les calculs et les estimations que nous avons effectués** (dont la méthodologie est détaillée en annexe), **voici quelques points importants :**

- **Les banques ont ajusté leur tarification avec la hausse très rapide des taux** depuis le début de l'année.

<sup>5</sup> D'après les courtiers selon les informations reportées dans les différents articles de presse.

<sup>6</sup> Empruntis : courtier en crédits et assurance emprunteur.

- **L'inertie dans le calcul du taux d'usure a fait que sa courbe d'évolution est restée relativement plate** jusqu'ici alors que celles de toutes les tranches de taux de crédit ont connu un important redressement.
- Depuis le début de l'été, **le taux moyen à la tarification a dépassé le seuil de l'usure** reflétant les faits reportés par certains courtiers sur l'éventuelle éviction de presque la moitié de la clientèle.
- **Au 3<sup>ème</sup> trimestre, seuls les clients faisant partie du 3<sup>ème</sup> décile (les 30 % les ayant les meilleurs taux) restent totalement servis.** En revanche, ceux appartenant à la tranche opposée (7<sup>ème</sup> décile) ont connu des difficultés dès le printemps.
- **La courbe de la tarification moyenne s'écarte nettement de celle de la moyenne réalisée** (Cf. graphique 3). Cela peut s'expliquer de deux manières :
  - **Le TAEG moyen réalisé n'intègre que les dossiers ayant obtenu un financement**, donc avec un TAEG non usuraire. Sa courbe d'évolution ne pourra donc jamais dépasser le seuil de l'usure.
  - **Le décalage temporel entre les deux taux accélère le phénomène de divergence.** En effet, le taux à la tarification est celui sur les demandes de prêts en cours. Celui réalisé reflète plutôt les dossiers négociés sur le trimestre précédent.

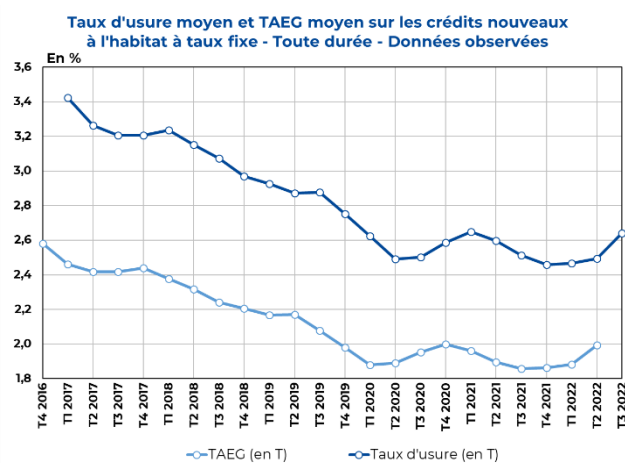
### ❖ Rétrospective et approche alternative

Dans les faits observés, l'évolution du TAEG moyen par rapport au taux d'usure chaque trimestre ne présente pas de défaillance particulière. Mais ce constat est vite remis en question en prenant en compte, outre l'inertie induite par le calcul du taux d'usure, la dispersion de la clientèle selon la tranche de taux (Cf. partie précédente). En complément, **nous nous proposons alors de simuler une approche alternative toujours basé sur la moyenne** mais qui, cette fois-ci, **retranscrit une situation optimale pour les établissements de crédit** dans laquelle ils préserveraient leurs marges au maximum sans la contrainte du taux d'usure. Cette approche est basée sur trois points principaux :

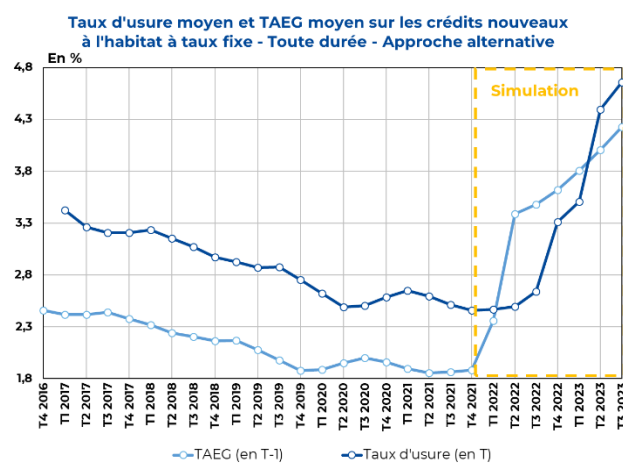
- Le décalage temporel d'observation : le taux d'usure observé au trimestre T est aligné au TAEG du trimestre T-1 ;
- L'application de l'évolution du rendement de l'OAT 10 ans depuis début 2022 (pris par hypothèse comme référence de l'évolution du coût des ressources des banques) à celle du TAEG ;
- Un TAEG égal au taux d'usure chaque trimestre à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 afin de maximiser ce dernier.

**Pour précision, il ne s'agit pas ici d'un exercice de prévision mais seulement d'une simulation de ce qu'aurait pu être l'évolution des taux depuis le début de l'année sous la contrainte d'une maximisation des marges des banques.**

**Graphiques 4 et 5 :** Comparaison des deux approches sur l'observation de l'évolution des taux



Source : Banque de France; Calculs LBP



Source : Banque de France; Calculs et prévisions LBP

*Note de lecture graphique de gauche :* La Banque de France se base sur les taux effectifs observés sur les crédits réellement décaissés. De fait, le constat est que la marge de manœuvre pour les banques reste confortable car le point de saturation du taux d'usure est encore loin d'être atteint.

*Note de lecture graphique de droite :* Les banques adaptent leurs taux proposés à la clientèle en fonction de la situation économique en temps réel. Pour elles, le taux d'usure du trimestre T correspond au mieux au TAEG du trimestre T-1. Par ailleurs, la hausse rapide et très marquée des taux depuis le début de l'année fait que la contrainte du taux d'usure n'a pas permis aux banques de répercuter convenablement la hausse des coûts des ressources sur les crédits immobiliers. Dans cette simulation, nous faisons évoluer le taux moyen des crédits immobiliers depuis début 2022 au même rythme que l'OAT 10 ans, pris par hypothèse comme référence pour l'évolution des TCI des banques. Ainsi, dans cette configuration, les banques pourraient préserver leurs marges si la question du taux d'usure ne faisait pas défaut.

L'observation à travers cette approche alternative démontre que **la contrainte du taux d'usure serait survenue bien plus tôt dans l'année** en raison du décalage entre la réalité économique et la méthode de calcul du taux d'usure. **Les taux ont connu une hausse très soudaine<sup>7</sup> et les crédits immobiliers ont été rapidement contraints par les taux d'usure :**

- **Dès le 1<sup>er</sup> trimestre, la marge à l'usure se serait nettement resserrée.**
- **Un effet ciseaux serait intervenu dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre** et le taux moyen aurait largement dépassé le seuil de l'usure. Les banques auraient dû rationner la production de crédits en refusant des dossiers de demande de prêts.
- D'après nos estimations, **le rattrapage resterait progressif** et un retour à la normale ne s'opérerait qu'au bout d'un an, sous **l'hypothèse clef que durant les trimestres sous contraintes, les TAEG proposés aux clients soient extrêmement proche des taux d'usure.**

En conclusion, **l'incompatibilité d'ajustement entre la réactivité de la tarification des banques et l'inertie dans la méthode de calcul du taux d'usure peut soulever un problème majeur** dans un environnement où les taux connaissent une hausse très rapide. Cependant, cette vision n'est pas unanime et les divergences de vues semblent être dues à un biais dans le choix des données (basée sur les taux réalisés ou à l'inverse sur les tarifications).

Dans notre approche alternative, **une action pour une revue exceptionnelle de la fixation du taux d'usure aurait dû être entreprise dès le printemps dernier** afin de ne pas pénaliser les clients ne pouvant plus satisfaire aux critères requis d'un côté et de permettre aux établissements prêteurs de préserver leurs marges, de l'autre. Plusieurs solutions ont été proposées par les professionnels du milieu :

- **Changer la fréquence de revalorisation du taux d'usure** (mensuellement et non plus en trimestriel) afin de purger l'effet d'inertie dans le mode de calcul actuel. Ce dernier ne présente aucune faille particulière lors d'une phase de baisse des taux mais à l'inverse, une contrainte s'installe rapidement lors de périodes de forte hausse des taux.
- **Dans l'immédiat, retirer le coût de l'assurance emprunteur dans l'équation** et n'appliquer le taux d'usure actuel que sur le TESE. En effet, **il s'agit d'une option suggérée par certains courtiers en immobilier sachant qu'il est désormais plus flexible de changer d'assureur** pour son crédit immobilier suite aux nouvelles réglementations<sup>8</sup>. Ces dernières devraient renforcer la concurrence en matière d'assurance emprunteur. Cependant, un risque demeure quant à cet effet supposé régulateur. Une hausse généralisée des coûts assurantiels pourrait émerger si les assureurs ont la volonté commune de générer plus de profit.

Pour l'heure, **des discussions sont en cours entre la Banque de France et les établissements de crédit pour déterminer si des actions sont à entreprendre** quant au sujet du taux d'usure. Toutefois, **le rehaussement prévu du taux d'usure au 4<sup>ème</sup> trimestre restera conforme à la méthode de calcul habituel** d'après les dernières nouvelles.

■ ■ ■ ■

---

<sup>7</sup> A titre d'exemple : +200 pbs pour l'OAT 10 ans entre le niveau moyen en décembre 2021 et celui en juin 2022.

<sup>8</sup> Loi Lemoine 2022 : suppression du questionnaire de santé (sous conditions) et possibilité de résilier l'assurance emprunteur à tout moment sans attendre la date d'anniversaire du contrat.

## Annexe 1 – Méthodologie sur l'analyse de la tarification des banques

Dans cette analyse de la tarification des banques, nous faisons un ensemble de jeux d'hypothèses pour pouvoir effectuer des estimations et des comparaisons entre les différents agrégats observés.

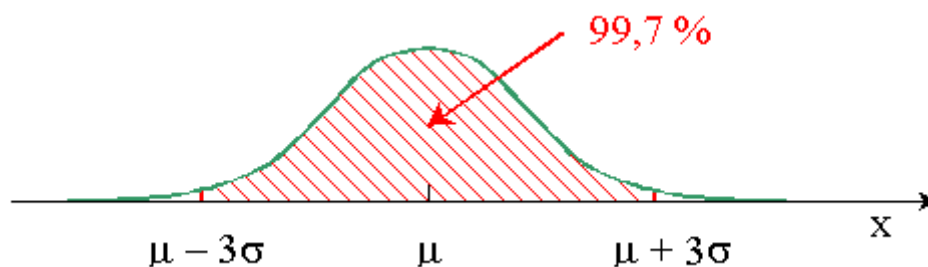
### ❖ Méthode

Les données pour chaque trimestre sur la tarification des banques ont été récupérées sur le site du courtier Empruntis. Il s'agit notamment du TESE moyen observé pour chaque tranche de durée. Nous faisons en suite la moyenne généralisée pour toutes les durées. A ce taux moyen, un taux assurantiel supposé relativement stable a été rajouté pour obtenir le TAEG.

Afin de dégager l'évolution de la courbe pour chaque décile de taux, nous faisons l'hypothèse forte que la tarification des banques en moyenne suit une loi normale<sup>9</sup>.

### ❖ Hypothèses

- Le taux assurantiel appliqué du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 au 2<sup>ème</sup> trimestre correspond à celui observé dans les données Banque de France.
- Pour les données de juillet et septembre (arrêtées au 16 septembre) 2022, le taux assurantiel du 2<sup>ème</sup> trimestre a été prolongé.
- Le taux moyen de référence est la moyenne des taux moyens de toutes les tranches de durée.
- Le site Empruntis fournit également le meilleur taux et le taux maximum proposés. L'écart de ces deux taux au taux moyen sera utilisé pour le calcul de l'écart-type dans la spécification de la loi normale.
- Spécification de la loi normale :
  - La distribution des taux à la tarification suit une loi normale de moyenne ( $\mu$ ) égale au taux moyen de référence.
  - Nous faisons l'hypothèse que la quasi-totalité des individus (99,7% au maximum pour les observations dans les tables statistiques usuelles) rentrent dans la distribution totale. A ce niveau de seuil, aucun individu ne s'écarte à plus de 3 fois de la moyenne.
  - L'écart-type ( $\sigma$ ) de la distribution sera donc le tiers de l'écart au taux moyen, écart approximé à la différence entre le taux minimum et le taux moyen affiché (qui est aussi proche de l'écart entre le taux maximum et le taux moyen).



- De cette distribution normale spécifiée, nous en déduisons le niveau de taux correspondant à chaque décile (pour les probabilités de 10 % à 90 %).

## Annexe 2 – Simulation de l'approche alternative sur l'évolution du taux d'usure

**La simulation proposée dans cette étude repose sur plusieurs hypothèses** concernant l'évolution du coût des ressources des banques, de celle du TAEG optimal et de surcroît celle du taux d'usure.

### ❖ Méthode

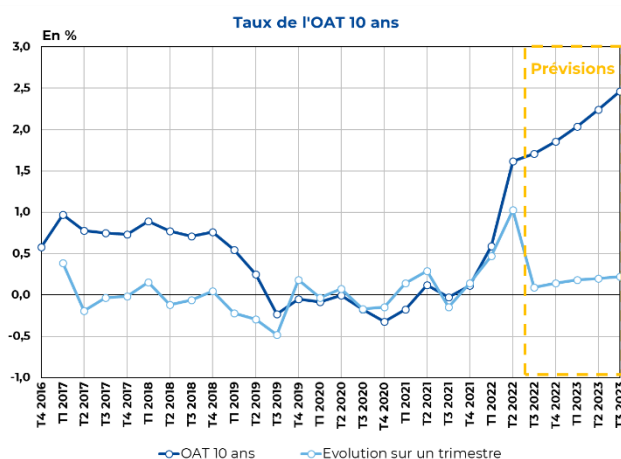
L'objectif est de chercher à démontrer la déconnexion entre le TAEG qui serait jugé optimal pour les banques (mais non appliqué du fait de l'usure) et le taux d'usure fixé par la Banque de France.

Le taux d'usure non observé (à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022) est maximisé en supposant que le TAEG correspondant (donc à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022) atteint le seuil d'usure.

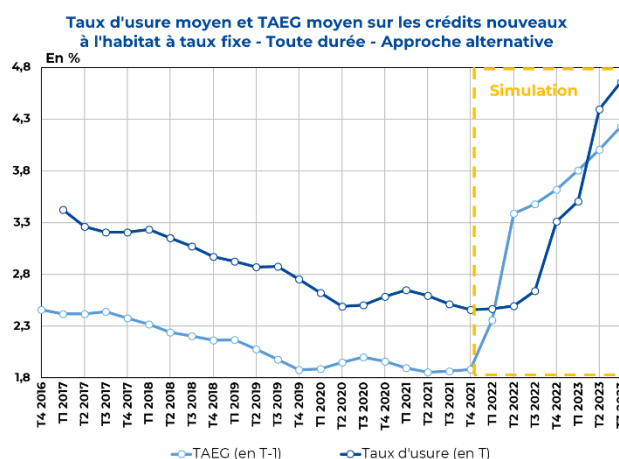
<sup>9</sup> Loi de probabilité la plus utilisée dans l'analyse des données qui dépend de deux paramètres (moyenne et écart-type).

## ❖ Hypothèses

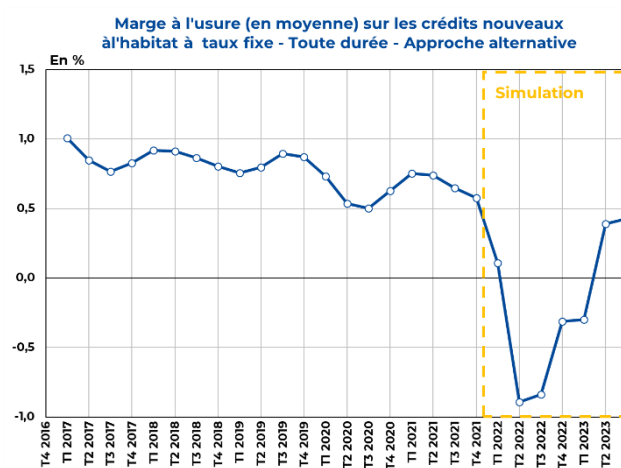
- Le décalage entre la négociation d'un crédit et le décaissement des fonds est en moyenne d'un trimestre. La comparaison est donc effectuée entre le taux d'usure annoncé pour le trimestre T et le TAEG qui y est associé, observé en T-1.
- La phase de baisse de taux s'est estompée fin 2021, un retournement s'est opéré dès début 2022. Nous proposons donc de modifier quelques paramètres dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (Cf. infra).
- Pour préserver leurs marges, les banques sont censées répercuter l'évolution de leurs TCI sur les taux de crédit. Nous faisons approximativement l'hypothèse que le TCI moyen des banques en matière de crédit immobilier évoluerait au même rythme que le taux de l'OAT 10 ans.
- Depuis le début du mois de septembre, le taux de l'OAT 10 ans a été en moyenne de 2,2 % et sur l'horizon de prévision à un an, nous tablons sur une hausse progressive jusqu'à 2,54 % (2,46 % en moyenne au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023).
- Dans la simulation, le TAEG moyen négocié en temps réel augmente donc dans les mêmes proportions que l'OAT 10 ans depuis le retournement.
- Pour maximiser l'évolution du taux d'usure, il est supposé que le TAEG réellement observé, donc sur les crédits décaissés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (correspondant aux dossiers négociés au trimestre précédent) sera égal au taux d'usure appliqué au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022. La tendance est prolongée jusqu'à la dernière période.



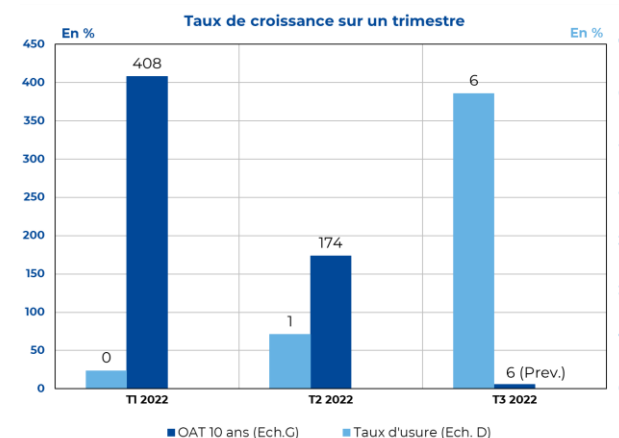
Sources : Banque de France; Calculs et prévisions LBP



Source : Banque de France; Calculs et prévisions LBP



Source : Banque de France; Calculs et prévisions LBP



Source : Banque de France; Calculs et prévisions LBP

## Direction des Finances et de la Stratégie – Direction des études économiques :

### [Ouvrir ce lien pour s'abonner](#)

Les analyses et prévisions qui figurent dans ce document sont celles du service des Etudes Economiques de La Banque Postale. Bien que ces informations soient établies à partir de sources considérées comme fiables, elles ne sont toutefois communiquées qu'à titre indicatif. La Banque Postale ne saurait donc encourir aucune responsabilité du fait de l'utilisation de ces informations ou des décisions qui pourraient être prises sur la base de celles-ci. Il vous appartient de vérifier la pertinence de ces informations et d'en faire un usage adéquat.