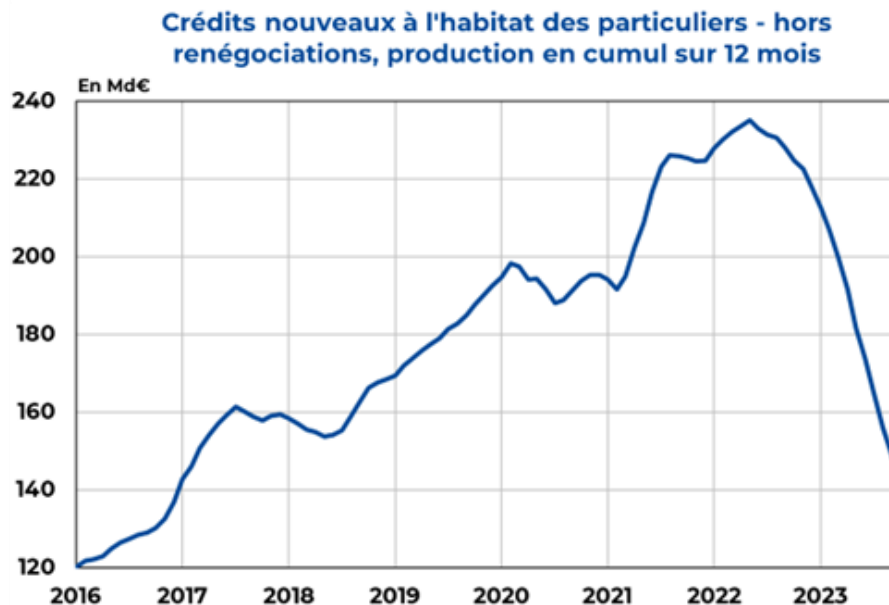


22 décembre 2023

## Crédits à l'habitat : quelles sont les règles du jeu ?



Source : Banque de France ; Calculs LBP

- Depuis le début de l'année dernière, de nombreuses tensions sont apparues sur le marché de l'immobilier en lien avec la hausse conséquente des taux des crédits. La production de crédits immobiliers a considérablement chuté.
- Du fait de cette forte baisse de l'activité sur le prêt à l'habitat, les acteurs du secteur ont interpellé sur la nécessité d'assouplir les règles d'octroi pour relancer la production. Mais en réponse aux revendications, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) n'a opéré que quelques ajustements à la marge.
- Les avis restent mitigés quant à l'efficacité de ces « nouvelles » mesures pour relancer l'activité du crédit. Pour les autorités de surveillance, les règles d'octroi de crédits actuelles sont maintenues afin de prévenir des éventuels risques liés à un endettement trop élevé.
- La relance de l'activité sur le marché de l'immobilier, de surcroît sur celui de crédit à l'habitat, devra donc passer par la correction à la baisse des prix de l'immobilier et le rééquilibrage du marché.

Ranto Rabeantoandro

Depuis le début de l'année dernière, de nombreuses tensions sont apparues sur le marché de l'immobilier en lien avec la hausse conséquente des taux des crédits. La distribution de crédit immobilier a considérablement chuté. Cette situation est dénoncée par les professionnels du milieu, banques et courtiers, comme étant, en partie, une conséquence de la rigidité des règles édictées par les autorités prudentielles en matière d'octroi de prêts. Nous proposons donc dans cette note de faire un tour d'horizon sur les difficultés rencontrées sur le marché de l'immobilier et plus spécifiquement sur celui du crédit à l'habitat.

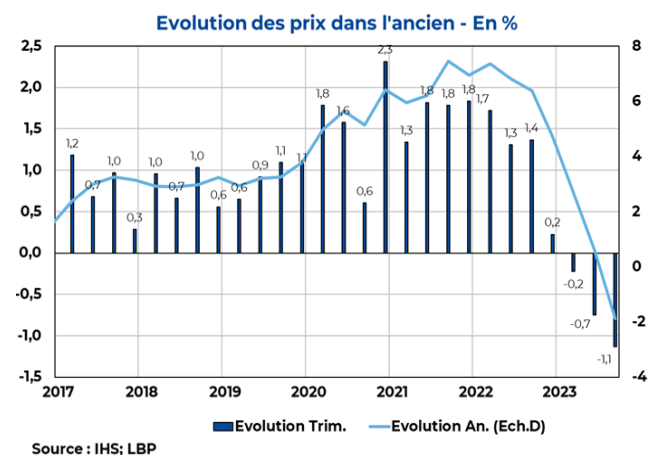
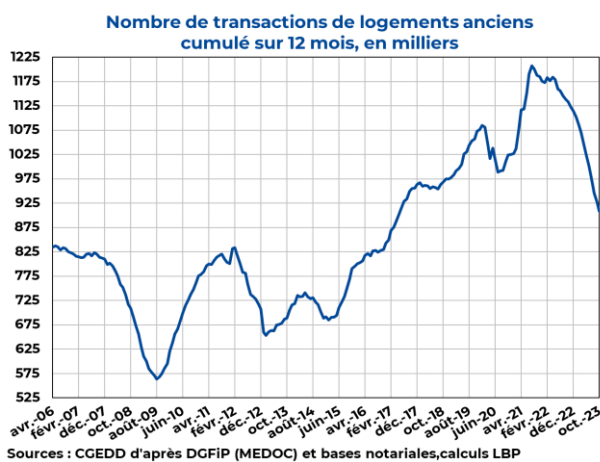
- ❖ **L'année 2022 aura marqué un tournant sur le marché de l'immobilier résidentiel en France. Après près d'une dizaine d'années d'euphorie, portée par un environnement exceptionnel de taux bas, la conjoncture immobilière a changé de cap avec la hausse des taux d'intérêt.**

Dans un contexte de taux élevés et d'une inflation persistante, le retournement du marché de l'immobilier depuis la seconde partie de l'année 2022 témoigne de la nette dégradation de la demande. **Sur le marché de l'ancien, le volume annuel de transactions s'est replié de près de 5,2 % en 2022 tout en restant à un niveau élevé (1 115 000 ventes). Le recul s'est accéléré pour cette année.** D'après les dernières données observées, les transactions dans l'ancien sur les dix premiers mois de l'année ont reculé de 22 % par rapport à la même période de 2022.

Par ailleurs, **les ventes de logements neufs n'ont jamais retrouvé leur niveau d'avant crise sanitaire.** Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, elles étaient sur un rythme de -40 % sur un an. En outre, **le secteur de la construction est en nette difficulté** avec des mises en chantier à des niveaux comparables à ceux observés au cœur du premier confinement quand l'activité était totalement à l'arrêt.

**Du côté des prix, les chiffres du 3<sup>ème</sup> trimestre démontrent une tendance désormais à la baisse** tant pour les logements anciens (-1,1 % par rapport au trimestre précédent) que pour les logements neufs (-0,9 %).

**Graphiques 1 et 2 :** Evolutions des transactions et des prix sur le marché de l'ancien<sup>1</sup>



- ❖ **Depuis l'amorce de la phase de hausse des taux, deux problèmes majeurs sont apparus sur le marché du crédit à l'habitat : i) la problématique liée au taux d'usure sur la seconde partie de 2022 et ii) la perte de pouvoir d'achat immobilier<sup>2</sup>.**

**De manière structurelle, l'évolution de la production de crédits immobiliers suit celles du volume de transactions et des prix,** ces deux paramètres constituant peu ou prou l'assiette globale à

<sup>1</sup> Nous mettons en avant ici le marché de l'ancien qui représente plus de 90 % des ventes de logements résidentiels.

<sup>2</sup> Voir en annexe pour plus de détails sur le concept de pouvoir d'achat immobilier.

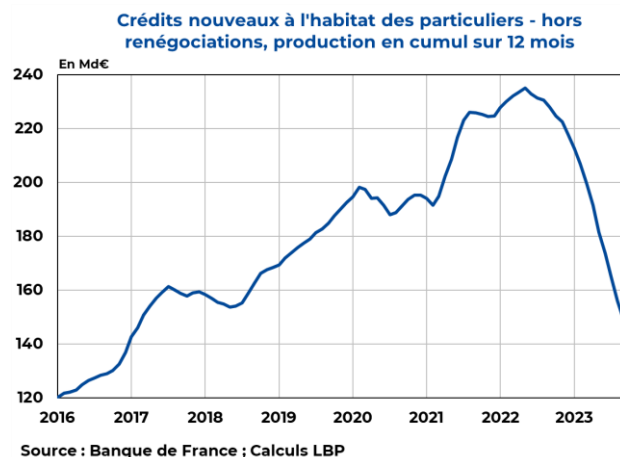
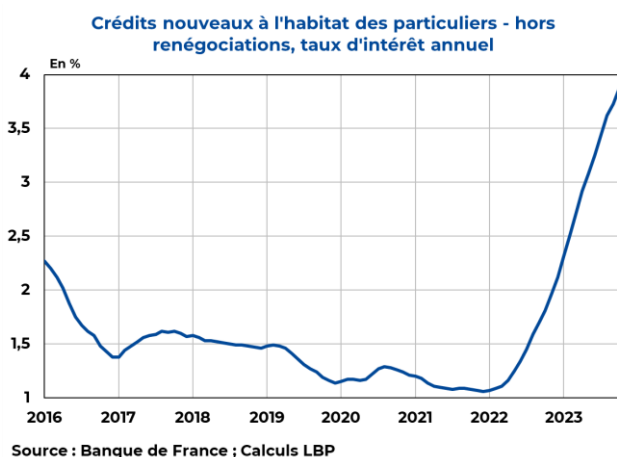
financer<sup>3</sup>. Ainsi, la baisse des ventes et/ou celle des prix induisent inévitablement une baisse de la production de crédits.

**A l'été 2022, une première tension liée à la hausse des taux des crédits est survenue sur le marché du prêt à l'habitat. L'inertie dans le mode de calcul du taux d'usure durant cette période a contraint la progression des taux des crédits immobiliers<sup>4</sup>.** La hausse des taux des prêts à l'habitat est restée mesurée en 2022 (+ 130 points de base ou pb fin 2022 par rapport à fin 2021 contre +257 pb pour l'OAT 10 ans) mais le blocage de la distribution de crédits dénoncé par les professionnels du milieu s'est finalement soldé par la revue de la fréquence de réévaluation du taux d'usure. Ce dernier est désormais revalorisé tous les mois depuis février 2023 si cela était tous les trimestres auparavant.

**Dès lors que le sujet du taux d'usure ne constituait plus un obstacle, à compter du printemps 2023, la situation économique a laissé place à une nouvelle problématique, celle de la baisse conséquente du pouvoir d'achat immobilier des ménages.** Les banques ont commencé à reconstituer leurs marges et ont ainsi répercuté de manière significative la hausse de leurs coûts sur les taux des crédits. D'après les données de l'Observatoire Crédit Logement, le taux moyen des prêts à l'habitat a atteint 4,22 % en novembre 2023, soit une hausse de presque 190 pb par rapport à la fin d'année 2022. D'après nos calculs, à l'issue de cette année 2023, les ménages français devraient en moyenne annuelle perdre près de 8 % de leur capacité d'acquisition immobilière par rapport à l'année passée (où ils ont déjà perdu un peu plus de 7 % de pouvoir d'achat immobilier par rapport à 2021). **Le recul du marché immobilier en 2023 est donc la conséquence directe d'un affaiblissement d'une demande de moins en moins solvable.** L'ajustement, encore modéré, des prix en 2023 ne permet pas de compenser la perte de pouvoir d'achat immobilier. De plus, la progression du revenu des ménages et l'allongement des durées d'endettement n'amortissent que partiellement l'impact de la hausse des taux.

**La contraction de la production est restée modérée en 2022** (à peine -3 % par rapport à 2021 sur les crédits à l'habitat hors renégociation des particuliers) du fait d'un premier semestre encore dynamique. **En revanche, le recul est très fort pour cette année 2023.** Sur les 10 premiers mois de l'année la baisse a atteint -40 % par rapport à la même période de l'année dernière.

**Graphiques 3 et 4 :** Evolutions du taux moyen et de la production de nouveaux crédits à l'habitat des particuliers



<sup>3</sup> Sur le marché français, plus de 80 % des opérations font appel à un financement par emprunt. Sur les dix dernières années, le ration crédit/coût d'acquisition (Loan to Value) avoisine les 85 % (données ACPR). La combinaison prix+volume constitue donc une bonne référence pour les crédits à l'habitat.

<sup>4</sup> Rebond dédiée à cette étude sur le taux d'usure :

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

- ❖ **Du fait de cette forte baisse de l'activité sur le crédit immobilier, les acteurs du métier du ont interpellé sur la nécessité d'assouplir les règles d'octroi pour relancer la production.**

Pour encadrer les conditions de distribution de crédits, le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF)<sup>5</sup> a édité quelques lignes directrices outre les critères de sélections propres à chaque établissement de prêt. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les règles applicables<sup>6</sup> sont telles que :

- **Le taux d'effort des emprunteurs**, toutes charges d'emprunt confondues rapporté à leur revenu, **ne doit pas dépasser 35 %**.
- **La durée de remboursement de crédit doit être de 25 ans au maximum**, avec la possibilité d'un différé d'amortissement de 2 ans dans le cas où un délai subsiste entre la date d'octroi du prêt et celle de la mise à disposition du bien (cas des logements neufs et des gros travaux à plus de 25 % du coût total de l'opération pour les achats dans l'ancien).
- **Les banques ont une marge de flexibilité de 20 % de leur production de nouveaux crédits chaque trimestre** sur les deux premiers critères. Toutefois, elles ont l'obligation de respecter une part de 80 % dans cette dérogation à attribuer aux acquéreurs de résidence principale dont 30 % au minimum réservés aux primo-accédants. Les 20 % restants sur la marge de manœuvre globale sont libres d'utilisation.

Au vu de la hausse significative des taux d'emprunt, le coût du crédit s'est nettement renchéri. Il a été inévitable que ces règles sont devenues rapidement un frein à la distribution de prêts, contraignant un bon nombre de ménages à abandonner ou réorienter leurs projets d'achat immobilier.

Pour soutenir le marché et relancer la production, **les professionnels du milieu suggèrent de revoir les règles en matière d'octroi de crédits**. En effet, ils estiment qu'un assouplissement, ne serait-ce que temporaire, sur le taux d'effort maximum et ou la durée d'emprunt est possible tant que le reste à vivre pour les ménages reste confortable.

- ❖ **En réponse aux revendications, les autorités prudentielles ont opéré quelques ajustements à la marge.**

**Encore en début d'année**, le ministère de l'économie et des finances et la Banque de France (BdF), deux entités membres du HCSF, étaient partagés quant à la situation sur le marché du crédit. **Si Bercy se disait ouvert à la discussion sur un relâchement des règles, la BdF a soutenu le fait que pousser les ménages à s'endetter davantage peut s'avérer risqué**. Elle stipulait aussi que le recul de la demande face à la hausse des taux relevait juste d'une normalisation après une période de taux extrêmement bas, favorable à l'expansion du marché. Par ailleurs, pour la BdF, la marge de manœuvre n'était pas totalement exploitée (14,2 % en moyenne au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 sur les 20 % autorisés) ce qui la confortait sur sa position.

**Finalement, pour aller dans le sens des requêtes des acteurs du marché mais sans pour autant opérer un revirement sur la question du niveau de l'endettement des ménages, le HCSF a décidé de mener quelques accommodations partielles aux règles en vigueur**. Un premier ajustement a été établi au mois de juin<sup>7</sup>. Celui-ci revoyait à la baisse (à 70 % au lieu de 80 %) la part à attribuer aux acquéreurs de résidences principales dans la marge de flexibilité totale sur les crédits nouveaux, dont au moins 30 % sont toujours réservés aux primo-accédants.

Plus récemment, lors de sa réunion du 4 décembre dernier, **le HCSF a apporté quelques mesures supplémentaires pour modifier les règles d'octroi de crédit<sup>8</sup>** :

- La marge de dérogation de 20 % aux critères de taux d'effort et de durée peut être dépassée, de manière modérée, pour un trimestre donné mais sera par la suite imputée sur le quota des deux trimestres suivants. La marge de flexibilité est donc lissée sur trois trimestres glissants et non plus uniquement sur un trimestre.

<sup>5</sup> Le HCSF est l'autorité macroprudentielle française chargée d'exercer la surveillance du système financier.

<sup>6</sup> [HCSF\\_20210914\\_CP\\_immo.pdf \(economie.gouv.fr\)](#)

<sup>7</sup> [HCSF\\_20230613\\_CP.pdf \(economie.gouv.fr\)](#)

<sup>8</sup> [HCSF\\_20231204\\_CP.pdf \(economie.gouv.fr\)](#)

- Pour les ménages qui ne sont pas primo-accédants, la charge d'intérêt sur les prêts relais n'est plus comptabilisée dans le taux d'effort lorsque la quotité de financement est suffisamment prudente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 80 % de la valeur du bien mis en vente.
- Le différé d'amortissement sur les biens anciens est autorisé dès que le coût des travaux est au moins de 10 % du coût total de l'opération (contre 25 % auparavant).

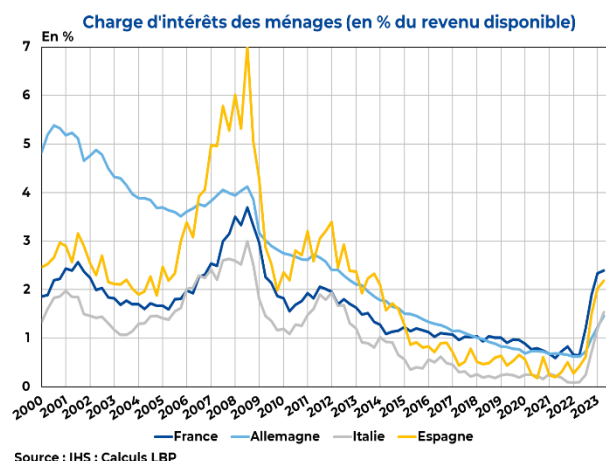
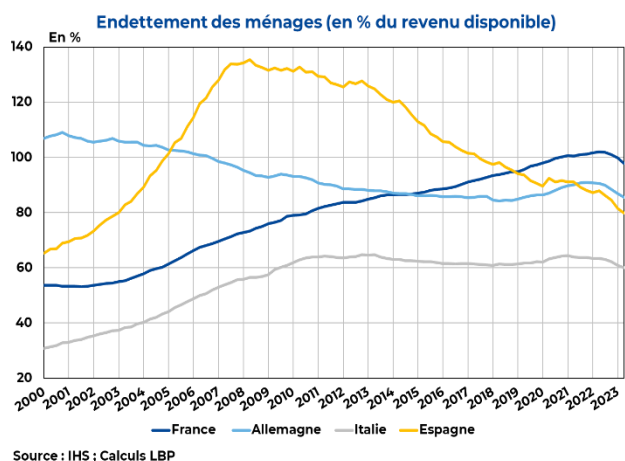
❖ **Les avis restent mitigés quant à l'efficacité de ces « nouvelles » mesures pour relancer l'activité du crédit.**

Les agents de terrain, notamment certains courtiers, ne sont pas convaincus du dénouement que pourrait enclencher ces ajustements. **Face à la hausse continue des taux d'intérêt, les mesures annoncées ne permettent pas de lever le blocage sur le marché. Aussi, ils estiment que la menace d'une bulle est minimisée quant au surendettement des ménages** du fait du système français largement basé sur les prêts à taux fixe contrairement à d'autres pays en Europe ou aux Etats-Unis.

Cependant, **ce dernier point mérite une attention particulière :**

- Même si 99,5 % des prêts immobiliers accordés sont à taux fixe<sup>9</sup>, **il est indéniable que les ménages français sont les plus endettés** en comparaison avec les autres grands pays européens (ratio encours de crédits/revenu disponible : 102 % en 2022 en France contre 90 % en Allemagne, 63 % en Italie et 86 % en Espagne). L'attractivité de l'emprunt durant la phase de taux bas et le dynamisme des prix immobiliers ont fortement contribué au gonflement du stock de crédits des ménages français.
- **La charge brute de la dette des ménages** (intérêts versés/revenu disponible) **a connu une nette hausse** avec la remontée des taux. Après une longue période de baisse soutenue par la faiblesse des taux, **le ratio a désormais atteint un niveau historiquement élevé** (hors période de crise de 2008) pour la France et se situe bien au-dessus de ceux de nos voisins européens. La charge brute d'intérêts des ménages devrait en outre poursuivre sa hausse dans les années à venir avec la poursuite du renouvellement du stock d'encours de crédits habitat.

**Graphiques 7 et 8 :** Comparaison internationale de l'endettement des ménages



- D'autres paramètres, même s'ils sont moins alarmants, sont aussi à prendre en compte. **D'après le dernier baromètre de l'inclusion financière de la Banque de France<sup>10</sup>, les**

<sup>9</sup> D'après la dernière publication de l'ACPR sur le suivi de la production de crédit à l'habitat au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 : 99,5 % à taux fixe, 0,4 % à taux variable et 0,1 % à taux mixte. Voir en annexe pour une comparaison de la part des taux fixes avec les autres pays.

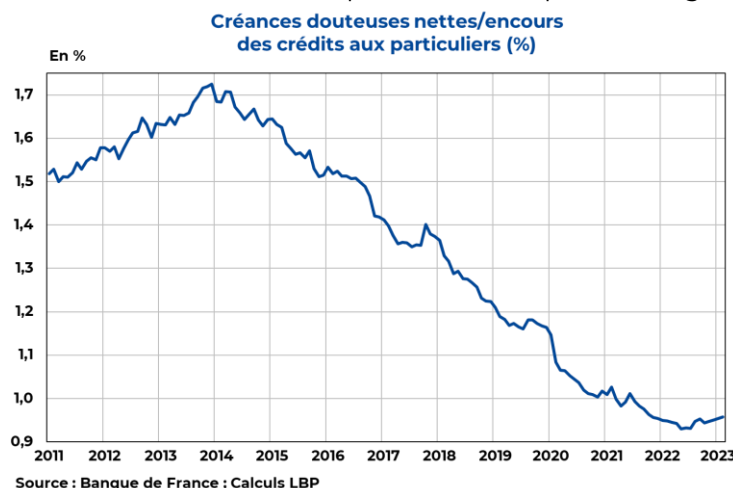
<sup>10</sup> Baromètre mensuel de l'inclusion financière – n°32 de décembre 2023 :

<https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/statistiques/barometre-mensuel-de-linclusion-financiere-ndeg32-decembre-2023>

déclarations d'incidents de remboursement de crédit en novembre 2023 se trouvent à un niveau légèrement supérieur à 2019. **Le nombre d'incidents est donc en augmentation** même si cela est plutôt considéré comme étant une normalisation de la situation après trois années atypiques post-crise sanitaire.

- Enfin, **la baisse du taux de créances douteuses** (ratio créances douteuses/encours des crédits) **des ménages français, observée sur les dix dernières années, s'est estompée. Un mouvement haussier, toutefois encore timide, semble même se dessiner** depuis mi-2022. **Dans une de nos études « Rebond », publiée en septembre 2022<sup>11</sup>, nous mettons en avant que le ratio des créances douteuses est sensible à l'environnement économique, notamment au taux de chômage et au niveau des taux longs.** Une hausse du taux de chômage est synonyme d'une dégradation du marché du travail, ce qui conduit à des incidents de paiement plus fréquents. Une hausse des taux d'intérêt peut aussi accroître les incidents de paiement en augmentant la charge d'intérêts pour un montant emprunté donné. Malgré le reflux du rendement de l'OAT 10 ans à court terme, **la hausse importante de celui-ci sur les deux dernières années ainsi que la probable dégradation du marché du travail** (qui devrait atteindre les 8 % en 2024 d'après la Banque de France) **pourrait peser sur la solvabilité des ménages et augmenter les risques d'incidents de remboursements de crédits.** En outre, un niveau d'endettement global élevé des ménages traduit le fait qu'une partie de la population se trouverait déjà dans une situation à risque.

**Graphiques 9 :** Créances douteuses nettes des particuliers en pourcentage de l'encours de crédits



- ❖ **En conclusion, pour les autorités de surveillance, les règles d'octroi de crédits actuelles sont maintenues afin de prévenir des éventuels risques liés à un endettement trop élevé. La relance de l'activité sur le marché de l'immobilier, de surcroît sur celui de crédit à l'habitat, devra donc passer par un autre canal.**

D'après les précédents constats, **une augmentation de l'endettement des ménages n'est pas neutre et le relâchement des contraintes sur l'octroi de crédit n'est pas sans risque.** Il faut ajouter à cela l'émergence **de nouveaux enjeux du marché de l'immobilier résidentiel notamment les risques liés aux changements climatiques.**

**Les ménages peuvent être sujets à des conséquences importantes du dérèglement climatique avec des effets directs sur les sphères réelle et financière de l'immobilier** (dégradation des logements, dépréciation de la valeur des biens, etc.). Sur un autre front, **la transition écologique** pour une économie plus soucieuse de l'environnement **nécessite la mise en œuvre de réformes**

<sup>11</sup> Pour plus de détails sur l'endettement des ménages :

<https://www.labanquepostale.com/newsroom-publications/etudes/etudes-economiques/rebond/2022/rebond-endettement-menages.html>

**structurelles pouvant engendrer des coûts importants** notamment à travers les réglementations en matière de diagnostic de performance énergétique (DPE).

**Pour le secteur bancaire, l'appréciation de la valeur d'un bien** (perte ou gain de valeur au cours du temps) **n'a pas, a priori, d'incidence sur le déroulement du remboursement du prêt** car l'octroi d'un crédit est défini, par avance, en fonction de la capacité de l'emprunteur à honorer son crédit, indépendamment de la valeur du bien. **Mais les frais cachés liés à ces risques climatiques peuvent aggraver la situation financière d'un ménage et pourraient dégrader sa solvabilité.** Le gonflement de l'endettement doit ainsi être pris avec précaution.

**A ce stade, le moyen le plus favorable à la relance de l'activité immobilière serait donc l'ajustement par les prix** qui, pour rappel, est déjà en cours depuis le début de cette année. **Ce rééquilibrage par le mécanisme de marché donnerait une nouvelle impulsion au pouvoir d'achat des ménages. D'après nos estimations,** après quelques trimestres sous hautes tensions, **ce dernier se redresserait à l'horizon de la fin de l'année 2024** porté partiellement par un léger reflux des taux d'intérêt et la progression du revenu des ménages mais surtout par la baisse significative attendue des prix de l'immobilier, du moins sur le marché de l'ancien.

**Tableau :** Estimation de la contribution des différents paramètres à la variation du pouvoir d'achat immobilier des ménages dans l'ancien

Contributions des différents paramètres à la variation du pouvoir d'achat immobilier des ménages dans l'ancien au <b>T4 2024</b> (estimation)						
	Sur un an					
	Taux de crédit	Durée du crédit	Revenu disponible brut	Prix	Impact croisé	Somme des contributions
France	2,1%	0,0%	2,9%	6,4%	0,4%	11,7%

Note : dans cette simulation, **quelques hypothèses normatives ont été émises pour obtenir ces résultats :**

- Le taux moyen des crédits immobiliers (taux nominal hors frais et accessoires) augmenterait encore jusqu'à près 4,4 % jusqu'au printemps 2024, avant de s'infléchir ensuite pour atteindre 3,9 % en fin d'année.
- La durée moyenne initiale de remboursement de crédit ne connaîtrait pas d'évolution majeure en 2024 ce qui rendrait sa contribution neutre.
- Le revenu disponible des ménages, dynamique en 2023 autour de +7,2 % en moyenne annuelle, baisserait en rythme pour atteindre +3 % en moyenne annuelle en 2024.
- La baisse des prix, encore limitée cette année (estimée à +1 % en moyenne annuelle), s'accroîtrait en 2024, à -6,5 % en moyenne annuelle.

\*\*\*\*\*



## Annexe 1 – Concept de pouvoir d'achat immobilier des ménages

Le concept de pouvoir d'achat immobilier dans l'ancien évoqué dans cette étude provient d'un indicateur synthétique élaboré par la direction des études économiques de La Banque Postale. Celui-ci est obtenu en divisant la capacité d'emprunt des ménages par le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements.

- **La capacité d'emprunt est le montant qu'un ménage peut obtenir auprès d'une banque pour financer son projet d'achat immobilier.** Dans nos hypothèses de travail, celle-ci est déterminée en fonction d'une mensualité théorique fixée à 30 % du revenu disponible, d'un crédit contracté sur une durée moyenne sans apport personnel et un TAEG moyen observés par la Banque de France à fréquence trimestrielle.
- D'après nos estimations, **un choc de 100 pb sur les taux des crédits à l'habitat, toutes choses égales par ailleurs, peut générer jusqu'à 10 % de variation du pouvoir d'achat immobilier des ménages.**
- D'après les dernières données disponibles, arrêtées **au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, le pouvoir d'achat immobilier des ménages français a continué de s'éroder.** En moyenne, la baisse au niveau national a été de -3,6 % par rapport 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et de -10,1 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022. L'ajustement, pour le moment modéré, des prix ne permet pas de compenser cette perte de pouvoir d'achat immobilier. La progression du revenu des ménages et l'allongement des durées d'endettement n'amortissent que partiellement l'impact de la hausse des taux.

**La disponibilité des données pour les régions nous a permis de calculer un indicateur de pouvoir d'achat immobilier par région.** Les tableaux suivants récapitulent les évolutions observées (données disponibles au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023) pour chaque région ainsi que la contribution de chaque paramètre à la variation totale.

Pouvoir d'achat immobilier des ménages dans l'ancien - en m <sup>2</sup>							
Région	T2 2022	T1 2023	T2 2023	Progression sur un trimestre		Progression sur un an	
Auvergne-Rhône-Alpes	112,7	104,7	101,0	-3,5%	↓	-10,4%	↓
Bourgogne-Franche-Comté	186,1	175,8	169,8	-3,4%	↓	-8,8%	↓
Bretagne	115,5	104,2	99,8	-4,3%	↓	-13,6%	↓
Centre-Val de Loire	170,0	160,8	155,5	-3,3%	↓	-8,5%	↓
Corse	81,9	77,9	74,2	-4,8%	↓	-9,5%	↓
Grand Est	158,6	150,3	144,3	-3,9%	↓	-9,0%	↓
Hauts-de-France	147,9	139,7	135,8	-2,8%	↓	-8,2%	↓
Île-de-France	76,8	73,4	71,5	-2,5%	↓	-6,9%	↓
Normandie	135,4	125,8	121,5	-3,4%	↓	-10,3%	↓
Nouvelle-Aquitaine	130,1	119,5	115,2	-3,6%	↓	-11,4%	↓
Occitanie	112,2	103,6	99,4	-4,0%	↓	-11,4%	↓
Pays de la Loire	111,9	103,1	99,5	-3,5%	↓	-11,1%	↓
Provence-Alpes-Côte d'Azur	76,3	69,9	66,9	-4,3%	↓	-12,4%	↓

Source : estimations LBP à partir des données notaires/Insee et Banque de France

Lecture : Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt régional des ménages par le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements dans chaque région. La capacité d'emprunt est déterminée en fonction d'une mensualité fixé à 30 % du revenu disponible et d'un crédit contracté sur une durée moyenne sans apport personnel et un TAEG moyen observés par la Banque de France à fréquence trimestrielle.



Contributions des différents paramètres à la variation du pouvoir d'achat immobilier des ménages dans l'ancien au T2 2023												
Région	Sur un trimestre						Sur un an					
	Taux de crédit	Durée du crédit	Revenu disponible brut	Prix	Impact croisé	Somme des contributions	Taux de crédit	Durée du crédit	Revenu disponible brut	Prix	Impact croisé	Somme des contributions
Auvergne-Rhône-Alpes	-5,0%	0,6%	1,3%	-0,3%	-0,1%	-3,5%	-14,7%	1,6%	8,2%	-4,1%	-1,3%	-10,4%
Bourgogne-Franche-Comté	-5,0%	0,6%	1,4%	-0,3%	-0,1%	-3,4%	-14,7%	1,6%	8,8%	-2,9%	-1,5%	-8,8%
Bretagne	-5,0%	0,6%	1,2%	-1,0%	-0,1%	-4,3%	-14,7%	1,6%	8,1%	-7,4%	-1,1%	-13,6%
Centre-Val de Loire	-5,0%	0,6%	1,4%	-0,2%	-0,1%	-3,3%	-14,7%	1,6%	8,6%	-2,5%	-1,5%	-8,5%
Corse	-5,0%	0,6%	1,1%	-1,4%	-0,1%	-4,8%	-14,7%	1,6%	7,6%	-2,6%	-1,3%	-9,5%
Grand Est	-5,0%	0,6%	1,3%	-0,8%	-0,1%	-3,9%	-14,7%	1,6%	8,5%	-2,9%	-1,4%	-9,0%
Hauts-de-France	-5,0%	0,6%	1,3%	0,4%	-0,1%	-2,8%	-14,7%	1,6%	8,5%	-2,1%	-1,5%	-8,2%
Île-de-France	-5,0%	0,6%	1,3%	0,7%	-0,1%	-2,5%	-14,7%	1,6%	8,5%	-0,7%	-1,6%	-6,9%
Normandie	-5,0%	0,6%	1,3%	-0,2%	-0,1%	-3,4%	-14,7%	1,6%	8,4%	-4,2%	-1,3%	-10,3%
Nouvelle-Aquitaine	-5,0%	0,6%	1,3%	-0,4%	-0,1%	-3,6%	-14,7%	1,6%	8,2%	-5,2%	-1,2%	-11,4%
Occitanie	-5,0%	0,6%	1,2%	-0,7%	-0,1%	-4,0%	-14,7%	1,6%	7,8%	-4,9%	-1,2%	-11,4%
Pays de la Loire	-5,0%	0,6%	1,2%	-0,2%	-0,1%	-3,5%	-14,7%	1,6%	7,9%	-4,6%	-1,2%	-11,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	-5,0%	0,6%	1,3%	-1,1%	-0,1%	-4,3%	-14,7%	1,6%	8,2%	-6,2%	-1,2%	-12,4%

Source : estimations LBP à partir des données notariales/Insee et Banque de France

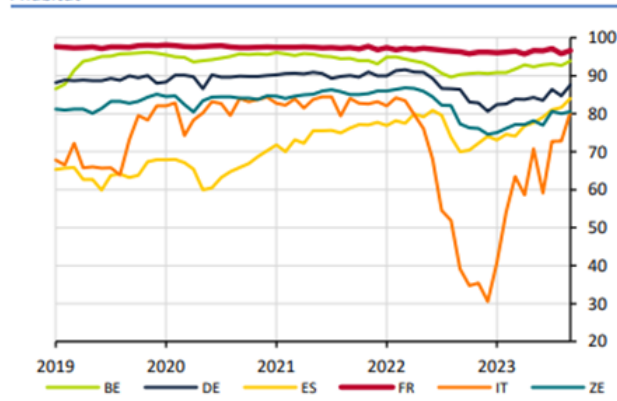
**Lecture :** dans les hypothèses de calcul, le taux moyen de crédit et la durée moyenne ne varient pas entre les régions. Il en est de même donc pour leurs contributions à la variation du pouvoir d'achat. La construction de l'équation fait que la combinaison des différents paramètres induit une contribution commune à ces derniers (« impact croisé »).

## Annexe 2 – Part des crédits à taux fixes dans les autres pays européens

D'après la dernière publication de la Banque de France sur l'évaluation des risques du système financier français, la part des crédits à taux fixes chez nos voisins européens oscille entre 80 et près de 95 %.

<https://www.banque-système.fr/fr/publications-et-statistiques/publications/evaluation-des-risques-du-système-financier-francais-decembre-2023>

Graphique 2.20 : Part de la production de crédits à l'habitat à taux fixes dans la production totale de crédits à l'habitat  
x : axe temporel / y : pourcentage de la production mensuelle de crédits à l'habitat



Source : BCE-SDW  
Note : ZE pour zone euro

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.