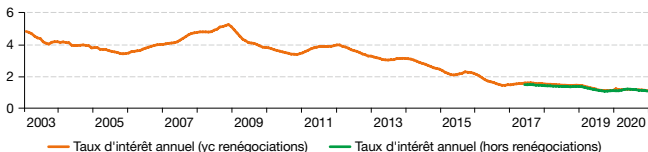


Conditions de financement des acquisitions résidentielles

TAUX D'INTÉRÊT ANNUEL DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT

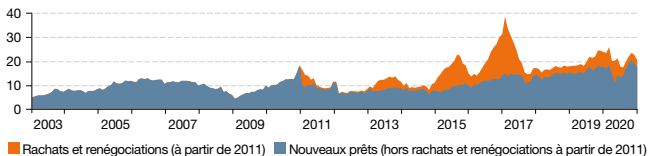
En %



Source : Banque de France

PRODUCTION DE CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT

En milliards d'euros, CSV

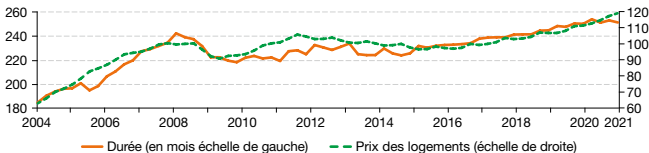


Source : Banque de France

DURÉE DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT (HORS RACHAT ET RENÉGOCIATIONS) ET INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS

En mois

En milliards d'euros



Sources : Banque de France ; Insee, indice des prix du logement

En France, comme dans la plupart des pays occidentaux, les conditions d'accès des ménages au crédit immobilier se sont nettement assouplies depuis les années 2000. Sous l'effet des politiques monétaires, les taux d'intérêt annuels moyens des crédits nouveaux à l'habitat sont passés de 5,2 % début 2009 à 1,2 % fin 2020, soit une division par quatre en une dizaine d'années. Dans ces conditions, la part des crédits qui ne sont pas à taux fixe est devenue marginale, passant de 29 % en 2005 à 1,5 % en 2019. Parallèlement, de nombreux ménages ont renégocié leurs emprunts, en particulier en 2015 et début 2017, la part des rachats et renégociations dans le total des crédits nouveaux ayant alors avoisiné les 60 %. Fin 2020, cette part est redescendue à 17 %, après un pic à 47 % en avril 2020 au milieu du premier confinement.

En France, les octrois sont décidés par les établissements de crédits principalement en évaluant les ressources du ménage emprunteur au travers de ses taux d'endettement, d'effort et d'apport. En 2020, la production annuelle des crédits nouveaux à l'habitat, hors rachats et renégociations, s'élève à 192 milliards d'euros, ce qui représente un léger fléchissement par rapport à 2019 (- 0,3 %) et une interruption de la hausse globale observée depuis 2015 (+ 12 % en moyenne par an), notamment à la faveur d'un assouplissement successif des conditions d'octroi. Sur cette période, les ménages déjà propriétaires représentent plus de la moitié de ces crédits et les primo-accédants un peu plus du quart.

Depuis 2004, en liaison avec l'évolution des prix des logements, la durée moyenne des emprunts nouveaux (hors rachats et renégociations) est passée de 185 mois (15,4 ans) à 252 mois fin 2020 (21 ans).