

36^{ème} rapport annuel de

L 'OBSERVATOIRE DES CREDITS AUX MENAGES

présenté par Michel MOUILLART
Professeur d'Economie

- Avril 2024 -

En 2023, nouveau recul du taux de détention des crédits par les ménages

En 2023, le taux de détention des crédits pas les ménages a de nouveau reculé pour s'établir à 42,7 %, le plus bas niveau que l'Observatoire des Crédits aux Ménages a eu à connaître depuis sa première enquête annuelle, en 1989.

Le taux de détention des crédits immobiliers a encore baissé en 2023 (29,6 % contre 30,1 % en 2022 et 31,4 % en 2020) pour revenir à son niveau du milieu des années 2000 : le recours au crédit pour financer l'acquisition d'une résidence principale recule maintenant, alors que la part des ménages détenant des crédits pour financer l'acquisition d'un autre logement, d'un autre bien immobilier ou pour réaliser des travaux sur le logement poursuit son repli.

En outre et comme les années précédentes, la demande de crédits à la consommation s'affaiblit en 2023, quel que soit leur réseau de distribution. Et le taux de détention de ces crédits descend à 20,9 % (contre 21,8 % en 2022 et 24,9 % en 2020), le niveau le plus bas constaté par l'Observatoire depuis 1989. Ainsi en 2023, 18,7 % des ménages détenaient des crédits pour acheter un (des) bien(s) d'équipement de la maison, une automobile, une moto ou payer des travaux d'amélioration du logement : le poids relatif de cette catégorie de ménages qui était resté pratiquement stable jusqu'en 2011 (28,7 % en 2011) a régulièrement reculé depuis. D'ailleurs, l'usage des crédits à la consommation pour financer des travaux d'amélioration du logement ne s'est pas ressaisi au cours des dernières années : il s'est établi à 3,0 % en 2023.

Ainsi, depuis 2020 les taux de détention des crédits immobiliers et des crédits à la consommation diminuent, à un rythme soutenu et en outre, plus rapide que celui constaté durant de précédentes périodes de ralentissement économique, voire de récession. Entre 2020 et 2023, le nombre de ménages détenant des crédits a diminué de 770 000 (contre 655 000 entre 2008 et 2010, par exemple) : la baisse de la détention de crédits immobiliers (soit près de 290 000 ménages) explique plus de 35 % de cette diminution.

Et pour la troisième année consécutive, l'appréciation des ménages détenant des crédits sur leur situation financière s'est détériorée (comme cela s'observe aussi dans le cas des ménages ne détenant pas des crédits) dans le contexte de la remontée des taux des crédits et de la détérioration du pouvoir d'achat qui s'est renforcée avec l'accélération du rythme de l'inflation. Ainsi en 2023, 46,4 % de ceux qui détiennent des crédits estimaient que cette situation financière s'était dégradée, contre 46,7 % en 2022 et 32,6 % en 2020. Mais la proportion de ceux qui se déclarent à l'aise avec leur budget se maintient à un niveau élevé, à 18,2 % comme en 2022 (20,0 % en 2021), largement au-dessus de la moyenne de longue période.

En 2023, 86,0 % des ménages détenant des crédits estiment que leurs charges de remboursement sont supportables : cette proportion se maintient au-dessus de la moyenne de longue période (85,8 %). Mais la part des ménages estimant leurs charges trop ou beaucoup trop élevées s'accroît : 14,0 % en 2023 (14,3 % en longue période) contre 12,7 % en 2022 et 11,3 % en 2020. Pourtant, dans leur grande majorité les ménages s'endettent à taux fixe et la poussée inflationniste des années 2022 et 2023 est venue éroder la charge de la dette des emprunteurs. Mais le sentiment de dégradation des situations budgétaires et financières partagé par les ménages détenant des crédits a largement contribué à la détérioration de l'appréciation portée sur le poids des charges de remboursement et explique comme souvent l'augmentation de la part de ceux qui estiment leurs charges trop ou beaucoup trop élevées.

Dans ce paysage, les intentions de souscrire de nouveaux crédits durant les 6 premiers mois de 2024 reculent : 2,8 % ayant l'intention de souscrire un crédit immobilier au cours du 1^{er} semestre de 2024 (le niveau le plus faible de ces 25 dernières années) et 3,5 % des crédits à la consommation. Concernant les crédits immobiliers, la dégradation brutale de l'environnement international constatée durant l'automne (durcissement des guerres et des conflits armés, renforcement des tensions préexistantes, agression d'Israël) et l'impact des dérèglements climatiques (tempêtes, inondations, ...) ont pesé sur la formation de nouveaux projets immobiliers pour les prochains mois, en l'absence d'une amélioration de la situation économique nationale. D'autant que l'annonce de la fin du PTZ sur de nombreux territoires est venue bouleverser beaucoup de nouveaux projets immobiliers : cela avait aussi été le cas en 2011 à l'annonce de la suppression du PTZ dans l'ancien ou en 2017 avec la fin de l'APL-accession.

1. Les tendances des crédits aux ménages

2. Les évolutions récentes

3. La diffusion des crédits

4. Les renégociations des crédits immobiliers

1. LES TENDANCES DES CREDITS AUX MENAGES

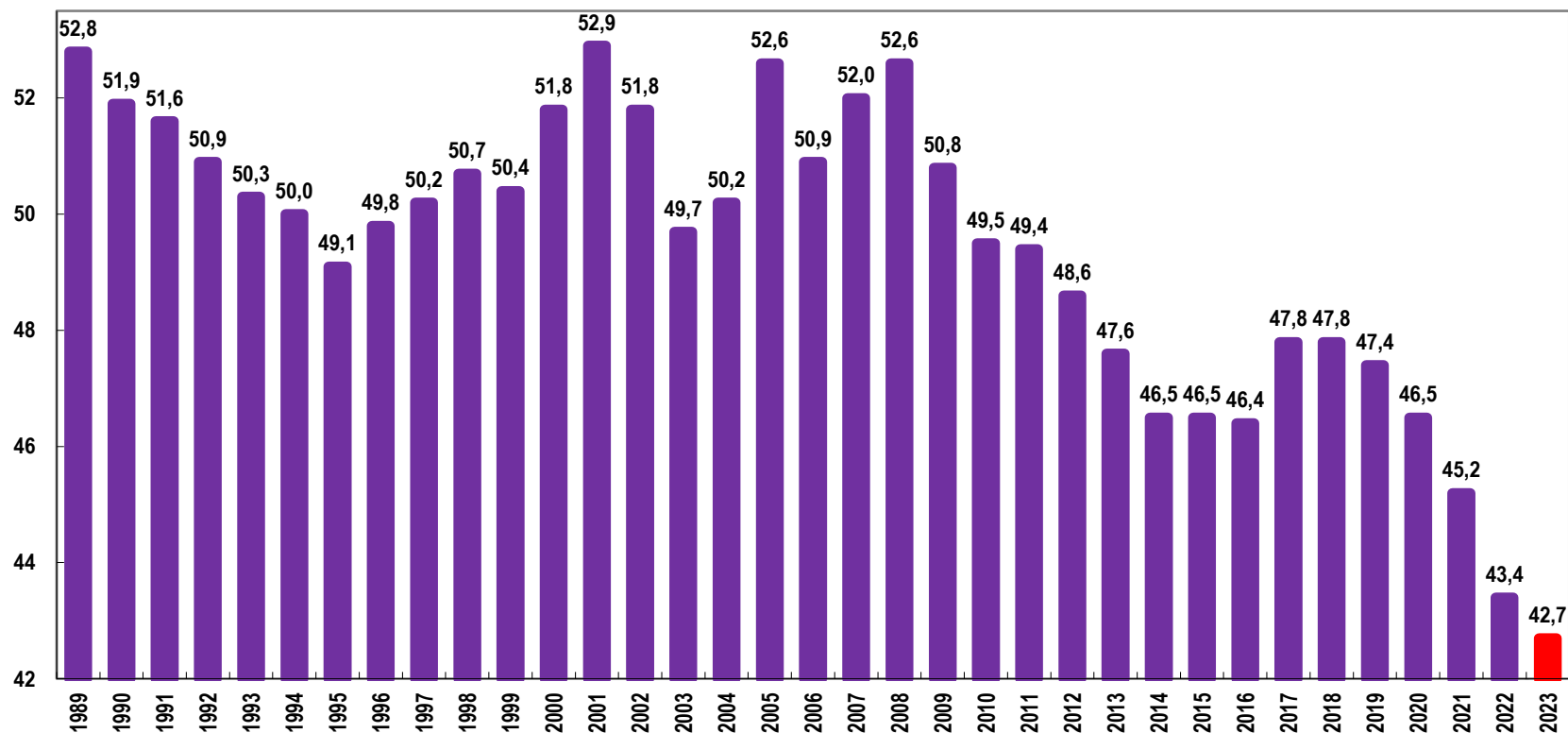
Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

En 2023, la part des ménages détenant des crédits enregistre un recul historique.

Avec le déclenchement de la crise sanitaire, le taux de détention des crédits a commencé à reculer en 2020. En dépit de très bonnes conditions de crédit, il est alors revenu à son niveau des années 2014-2016. La baisse s'est poursuivie en 2021, pour s'amplifier à partir de 2022, dans un environnement devenu moins favorable (agression de l'Ukraine, remontée de l'inflation et des taux d'intérêt, pertes de pouvoir d'achat, resserrement de l'accès au crédit). Le taux de détention est ainsi descendu en 2023 à son point le plus bas constaté depuis plus de trente ans.

Cette baisse tient au repli de toutes les formes de crédits, immobiliers et à la consommation. Et de 2020 à 2023, le nombre de ménages détenant des crédits a baissé de 770 000 (contre 655 000 durant la crise des subprimes).

La proportion de ménages détenant des crédits
(Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



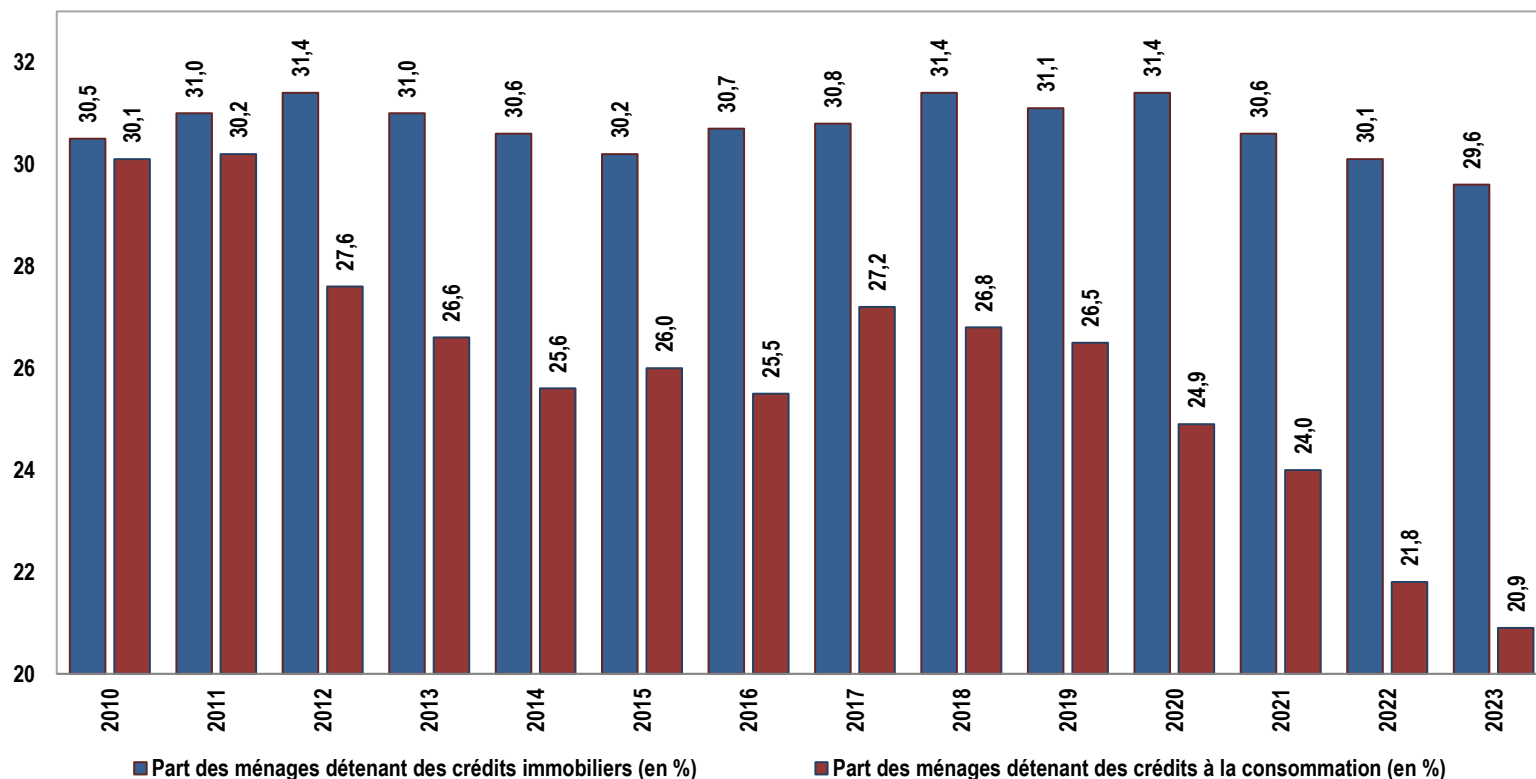
Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

Le taux de détention des crédits à la consommation recule pour la 6^{ème} année consécutive. Il s'établit à 20,9 %, son plus bas niveau depuis la création de l'Observatoire.

Le taux de détention des crédits immobiliers baisse de nouveau (29,6 %). La part des accédants à la propriété diminue (23,7 %), après s'être maintenue pendant trois ans à ses plus hauts niveaux depuis 1993.

La détention des crédits destinés à l'acquisition d'un autre logement (investissement locatif privé, achat d'une résidence secondaire) baisse pour la 2^{ème} année consécutive (5,4 %), après avoir plafonné à 6,0 % en 2020 et 2021. Et la détention des crédits pour financer des travaux recule toujours à 4,1 %, au plus bas depuis 1989.

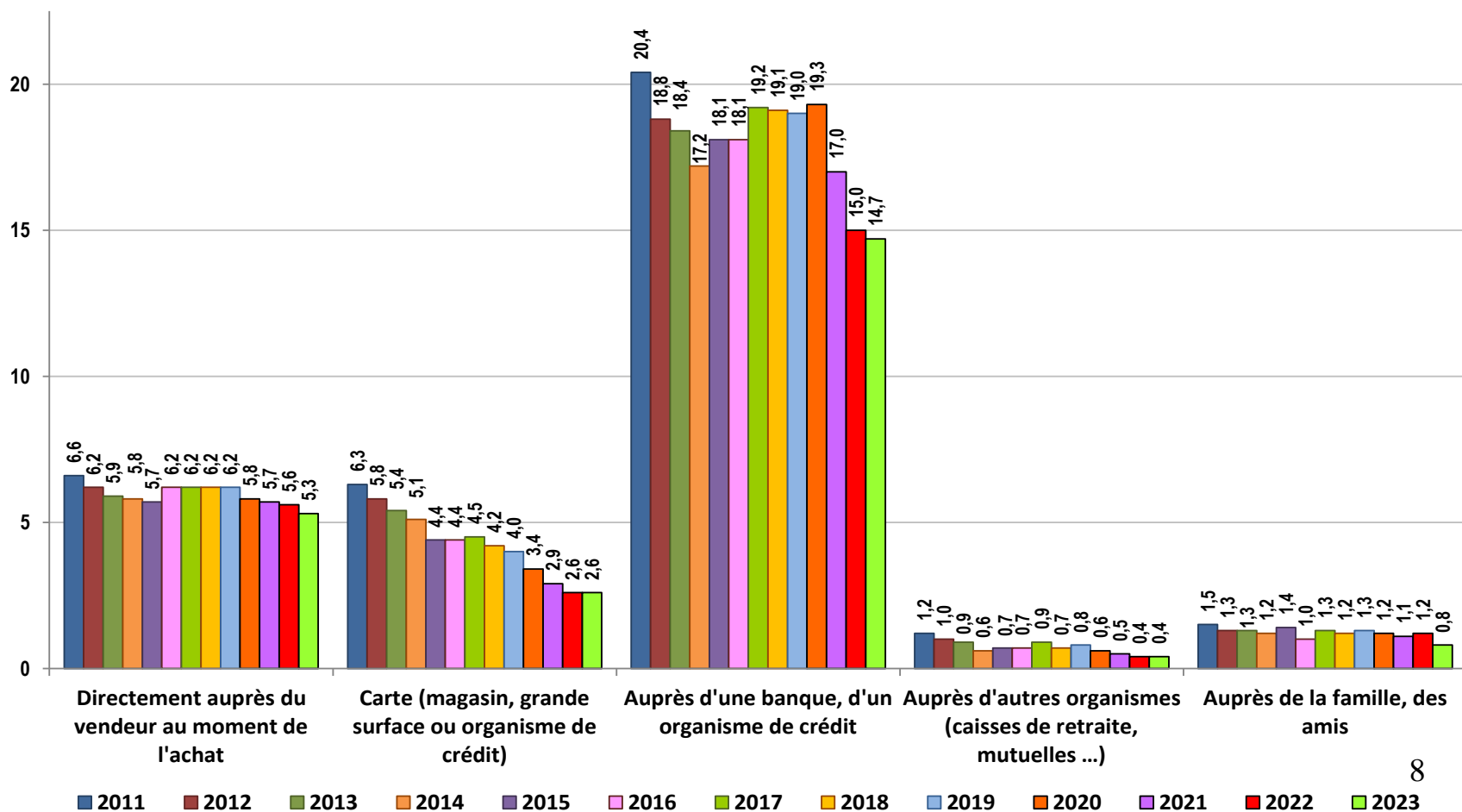
La part des ménages détenant des crédits
(Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

La part des ménages détenant des crédits à la consommation (dont les LOA) baisse encore. Pour la 3^{ème} année consécutive, la détention des crédits obtenus auprès d'une banque ou d'un organisme de crédit diminue pour s'établir à 14,7 %, contre 19,3 % en 2020.

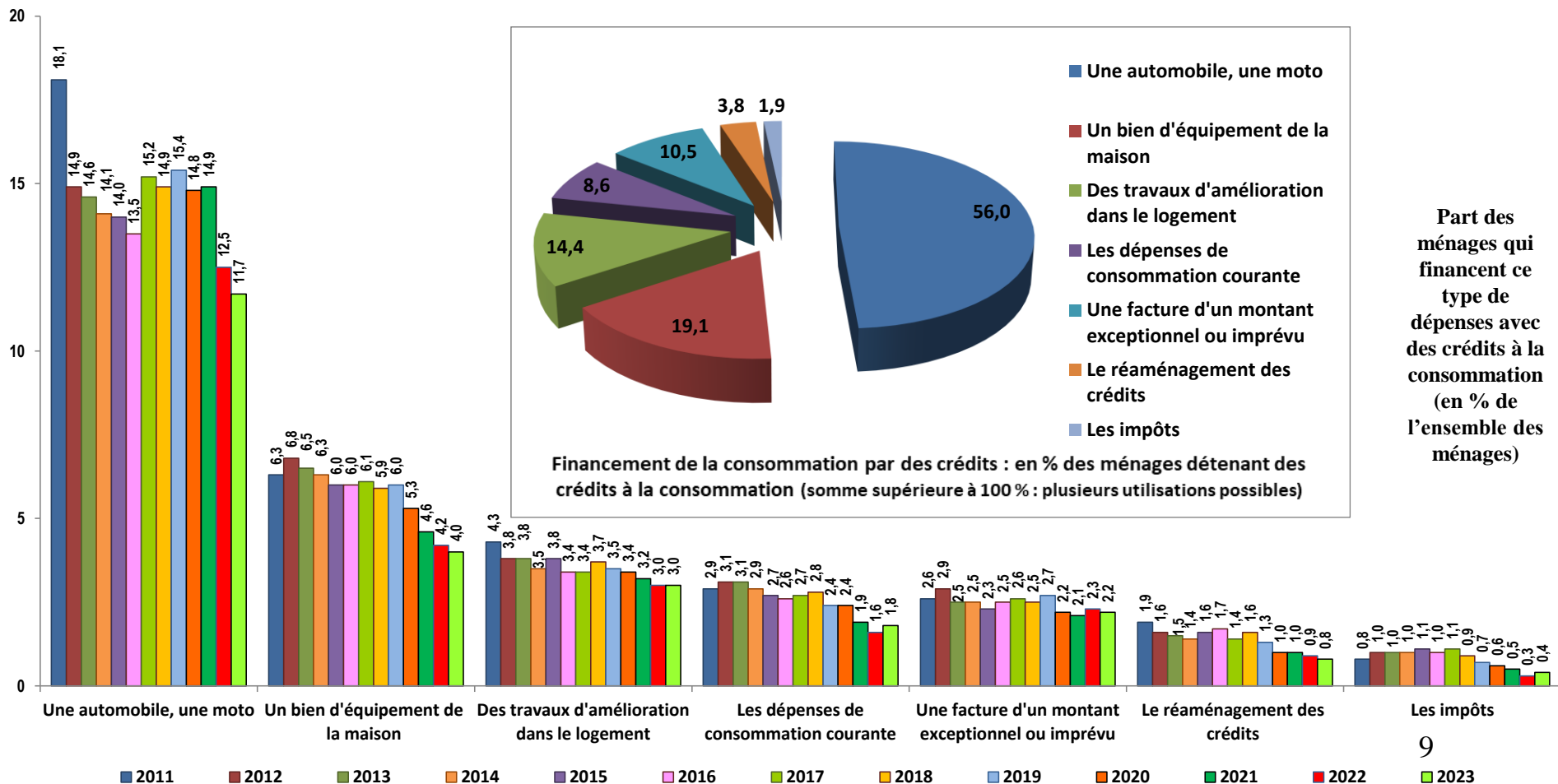
La diffusion des cartes (magasin, grande surface, ...) se stabilise à 2,6 % après plus de 10 années de recul. Et depuis 2019, la part des ménages ayant contracté un crédit sur le lieu de vente (directement auprès du vendeur) baisse régulièrement.



Les crédits à la consommation permettent la réalisation des projets d'équipement.

En 2023, la part des crédits à la consommation utilisés pour financer la réalisation de projets d'équipement (auto, moto, équipement ménager, travaux d'amélioration des logements) se maintient à haut niveau (89,5 %).

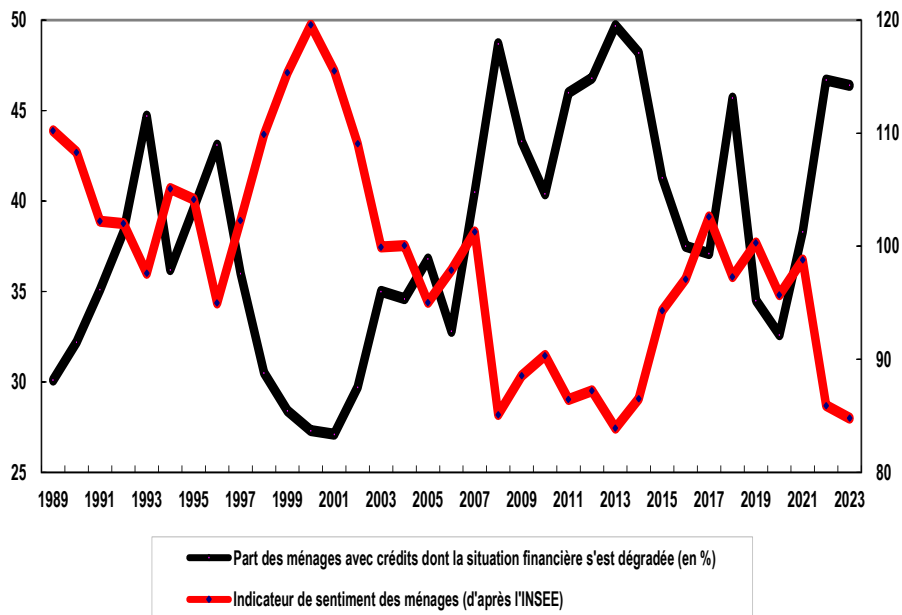
Depuis la fin des années 2000, les ménages sont prudents dans leur usage des crédits à la consommation. Depuis 2010, les dispositions législatives applicables à ces crédits et leur moindre utilisation pour financer des dépenses de consommation courante ont accompagné l'évolution de leurs pratiques : évolution confirmée depuis 2020, avec la dégradation de leur environnement économique et financier.



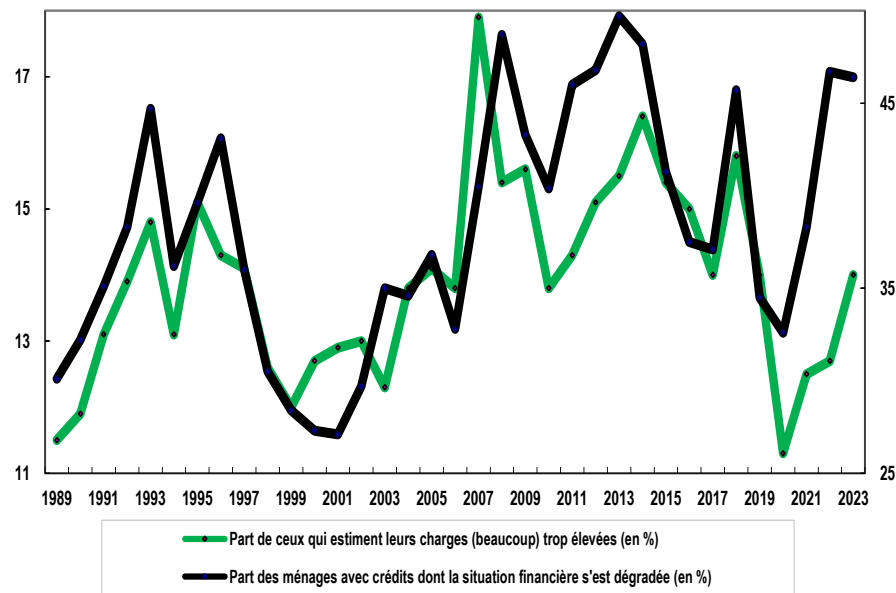
Le sentiment des ménages sur leur situation financière, budgétaire et professionnelle (l'indicateur de sentiment de l'INSEE) détermine largement l'appréciation qu'ils portent sur le poids des charges de remboursement de leurs crédits en cours.

La brutale dégradation de l'indicateur de sentiment constatée en 2022 et qui s'est poursuivie en 2023, bien qu'à un rythme plus lent a largement déterminé la dégradation des appréciations que les ménages portent sur leur situation financière et, par conséquent, sur le poids de leurs charges de remboursement. La détérioration des appréciations concernant la situation financière constatée depuis 2022 a accompagné la dégradation du poids des charges de remboursement que ressentent les ménages détenant des crédits.

L'appréciation des ménages sur leur situation financière passée
(source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



L'appréciation des ménages sur leurs charges de remboursement
(source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

L'appréciation portée par les ménages sur leur situation financière s'est nettement dégradée durant les deux dernières années, après avoir commencé à se détériorer en 2021.

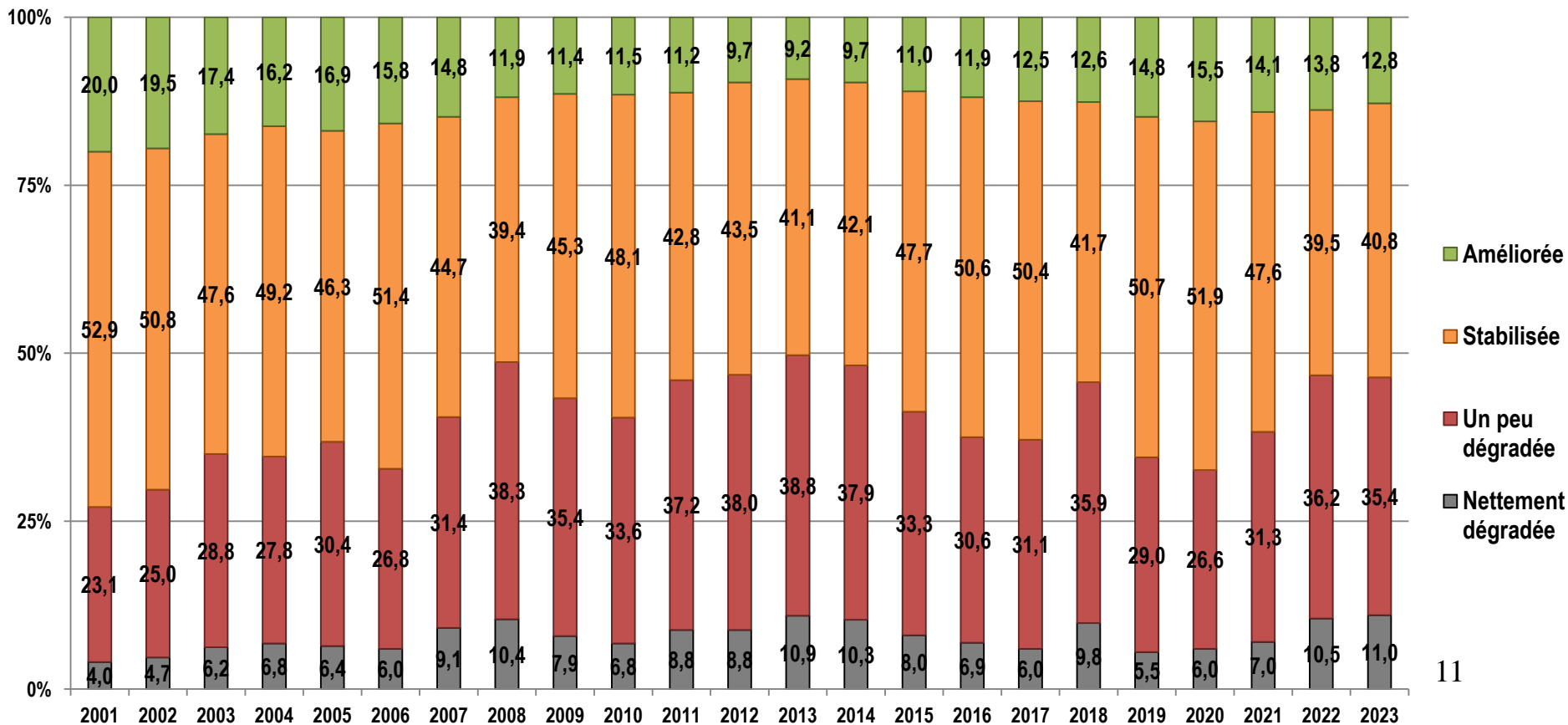
12,8 % considèrent qu'elle s'est améliorée (14,1 % en 2021 et 15,5 % en 2020)

40,8 % qu'elle s'est stabilisée (47,6 % en 2021 et 51,9 % en 2020)

35,4 % qu'elle s'est un peu dégradée (31,3 % en 2021 et 26,6 % en 2020)

11,0 % qu'elle s'est nettement dégradée (7,0 en 2021 et 6,0 % en 2020)

Cette situation est comparable à celles de la 1^{ère} moitié des années 2010. Mais la proportion de ceux qui estiment que leur situation financière s'est nettement dégradée est la plus élevée depuis un quart de siècle. Chez ces ménages, comme pour ceux ne détenant pas de crédits, cette dégradation s'inscrit dans un contexte de reprise de l'inflation.



Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

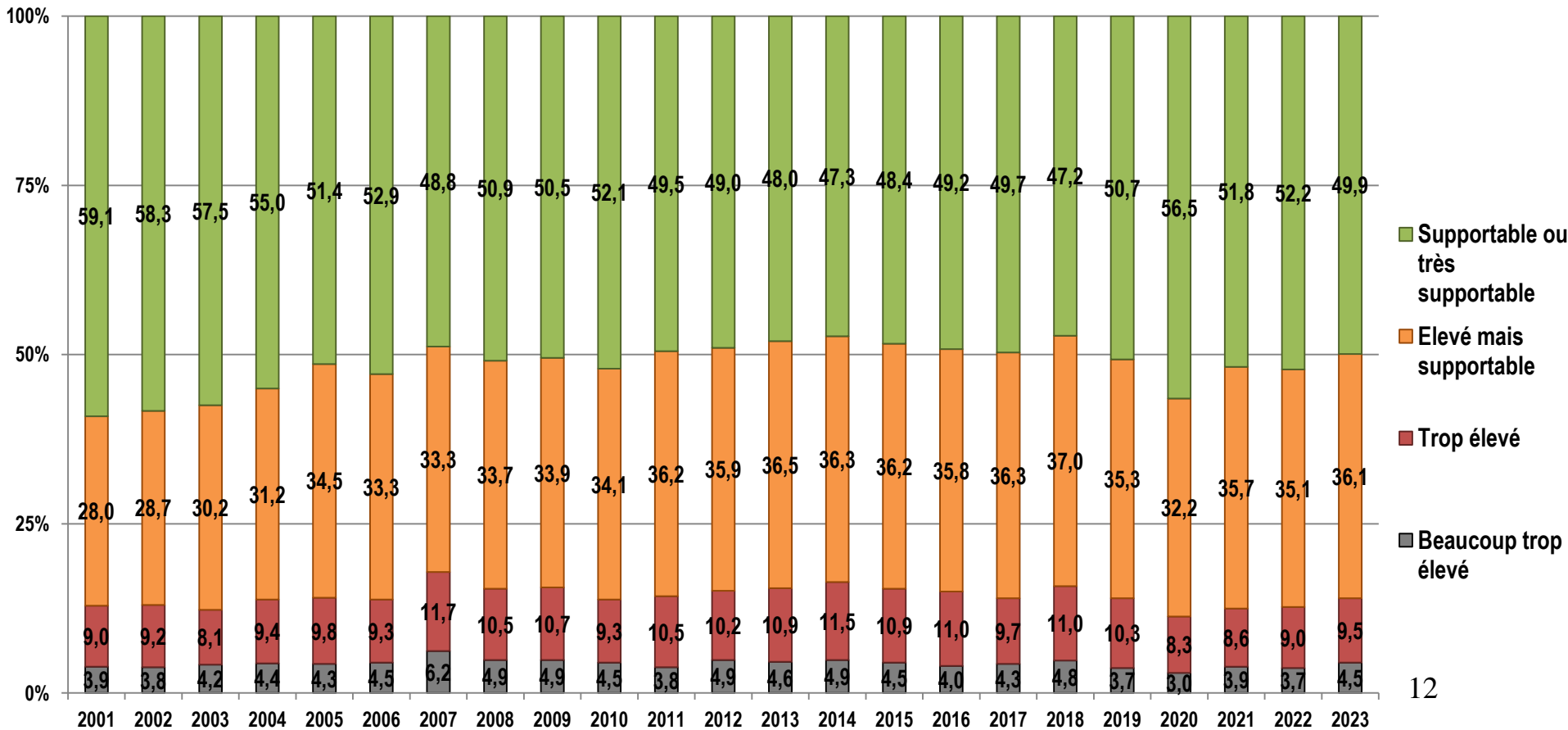
La dégradation de la situation financière et budgétaire et la remontée des taux des crédits ont contribué à la dégradation de l'appréciation portée sur les charges de remboursement :

49,9 % des ménages détenant des crédits jugent les charges supportables ou très supportables (52,2 % en 2022 et 56,5 % en 2020)

36,1 % élevées mais supportables (35,1 % en 2022 et 32,2 % en 2020)

14,0 % trop élevée (12,7 % en 2022 et 11,3 % en 2020)

En 2023, le sentiment partagé par 86,0 % des ménages est celui de charges de remboursement supportables : cette proportion se situe encore au-dessus de la moyenne de longue période (85,8 %). A contrario de la part des ménages estimant leurs charges trop ou beaucoup trop élevées (14,0 % en 2023 contre 14,3 % en longue période).

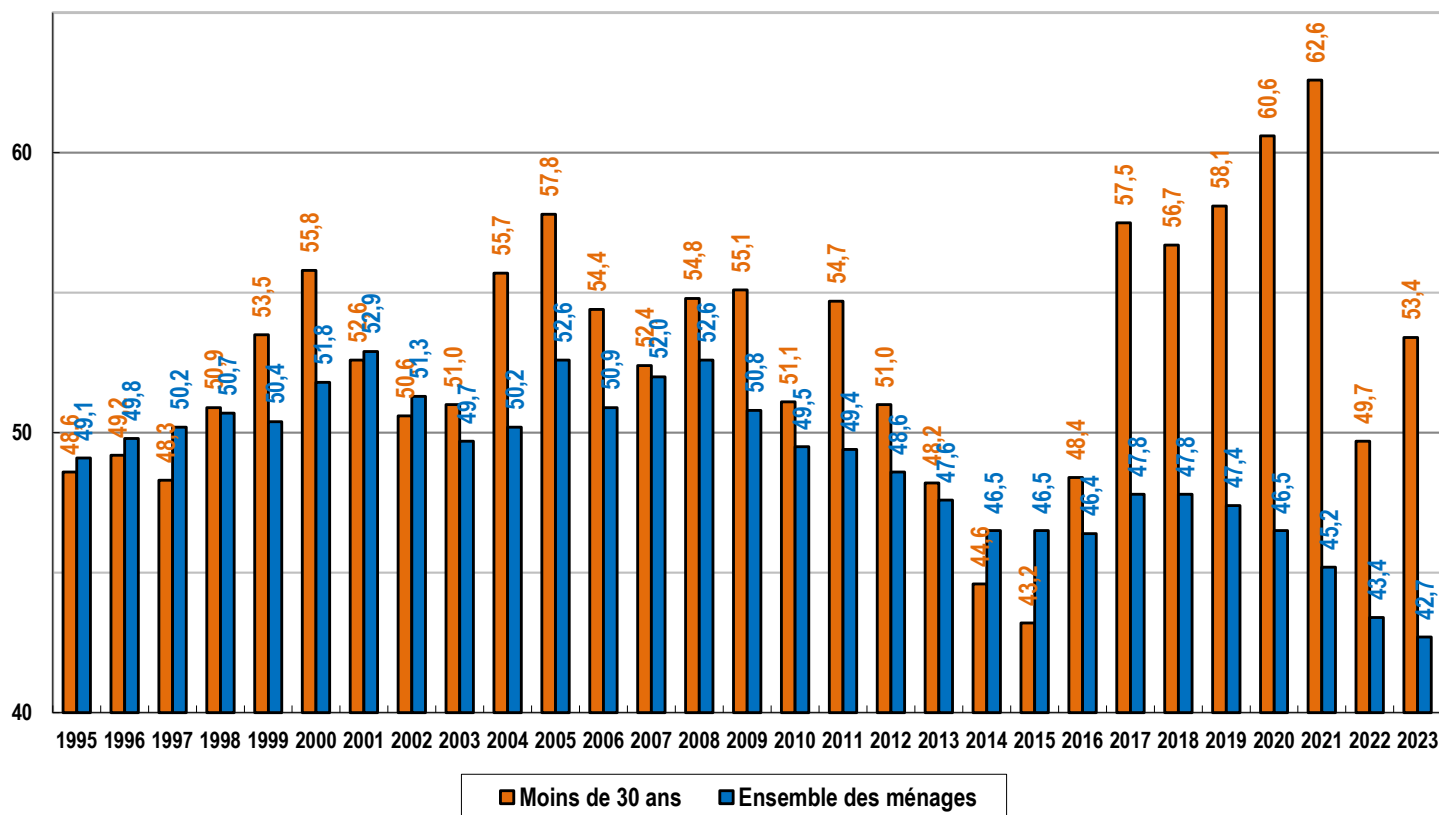


2. LES EVOLUTIONS RECENTES

Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

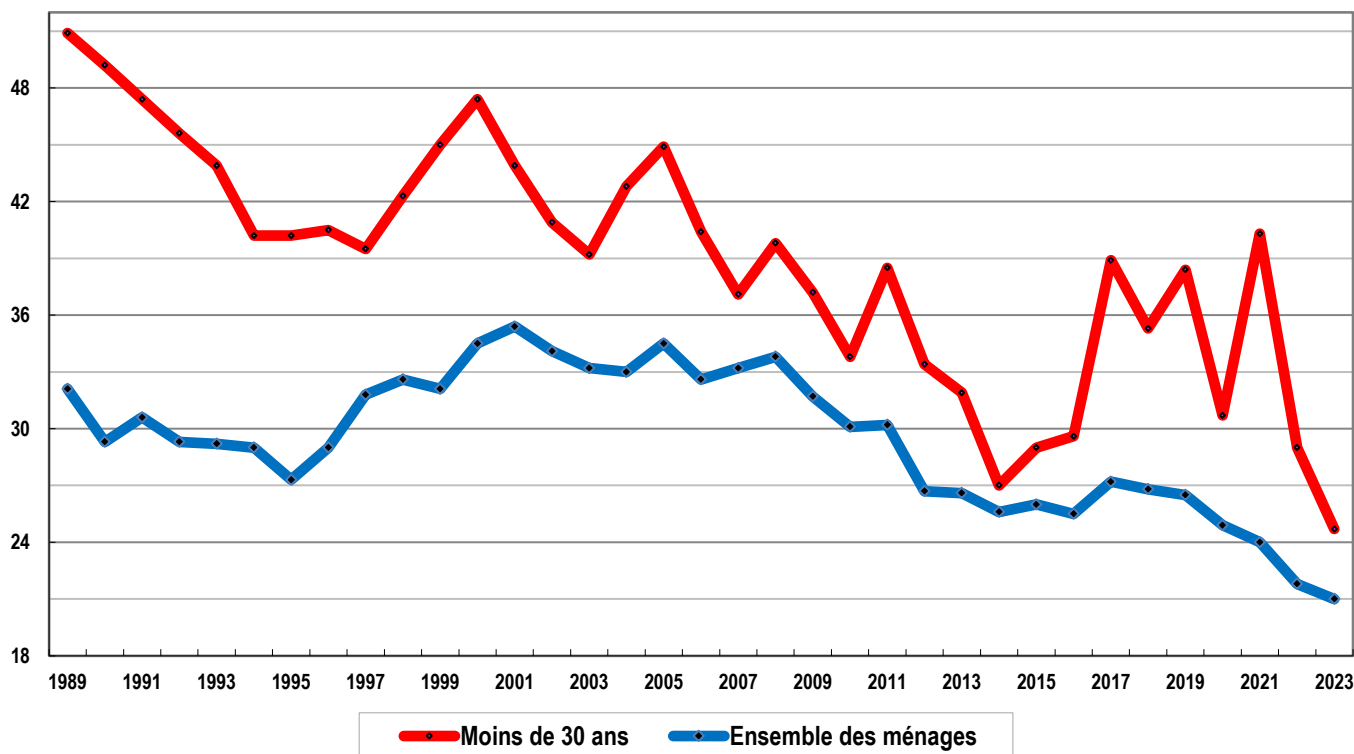
De 2016 à 2021, le recours au crédit par les moins de 30 ans a été intense : dès 2016, un usage plus intensif des crédits immobiliers (l'accession à la propriété, essentiellement) ; puis à partir de 2017, un rebond des crédits à la consommation, après trois années d'atonie. Même en 2020, les moins de 30 ans avaient sollicité les crédits comme jamais par le passé. **Mais en 2022, dans un environnement dégradé, leur taux de détention a nettement reculé :** rapidement pour les crédits à la consommation, plus lentement pour des crédits immobiliers moins réactifs face aux modifications de la conjoncture. **Néanmoins, leur taux de détention est resté très au-dessus de celui de l'ensemble des ménages.** Et alors que le taux de détention de l'ensemble des ménages a encore reculé en 2023, celui des jeunes s'est nettement redressé : il s'est alors établi sous sa moyenne de longue période (52,8 %), sous l'effet d'une progression du taux de détention des crédits immobiliers.

La proportion des ménages qui détiennent des crédits
(Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



La spécificité des moins de 30 ans reste un usage assez large des crédits à la consommation : principalement pour l'achat d'une automobile ou d'une moto (en 2023, 76,6 % contre 56,1 % pour l'ensemble) ; mais peu souvent pour acquérir un bien d'équipement ménager (6,0 % contre 19,1 % pour l'ensemble) ou pour la consommation courante ou une facture exceptionnelle (13,6 % contre 18,8 % pour l'ensemble). Cette spécificité s'est renforcée dès 2017 et a résisté à tous les bouleversements du marché. Elle n'a pas été remise en cause en 2020 ou depuis 2022, en dépit du net recul de leur usage des crédits à la consommation : en 2023, ce taux de détention s'établit à 24,7 % contre 40,3 % en 2021 (et au plus bas depuis 1989).

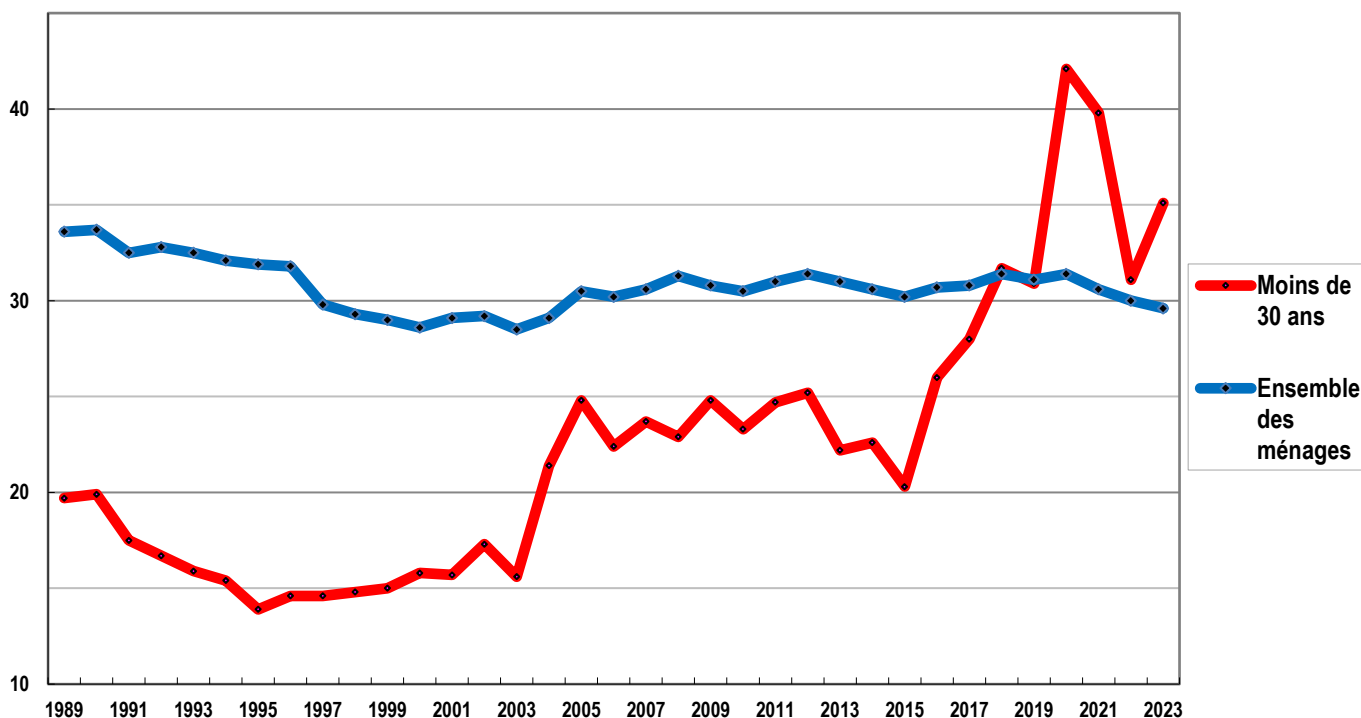
La proportion des ménages qui détiennent des crédits à la consommation
(Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

Après avoir bénéficié de la réforme du PTZ de 2005, la proportion des jeunes qui accèdent à la propriété avait nettement progressé. La redéfinition du PTZ en 2016, et surtout l'allongement de la durée des prêts dès 2017 et la diminution des taux d'apport personnel ont permis aux jeunes ménages de réaliser leurs projets immobiliers. La crise sanitaire et la mise en œuvre de la recommandation du HCSF n'ont pas affecté cette expansion en 2020. En revanche, les bouleversements économiques (inflation, pertes de pouvoir d'achat, remontée des taux, ...) ont altéré le dynamisme de l'accession à la propriété, même si un rebond s'est constaté en 2023 du fait de l'élargissement de l'offre bancaire au bénéfice des jeunes emprunteurs : 35,5 % des jeunes en cours d'accession en 2023 (37,2 % en 2020 et 20,5 % en moyenne entre 2007 et 2012).

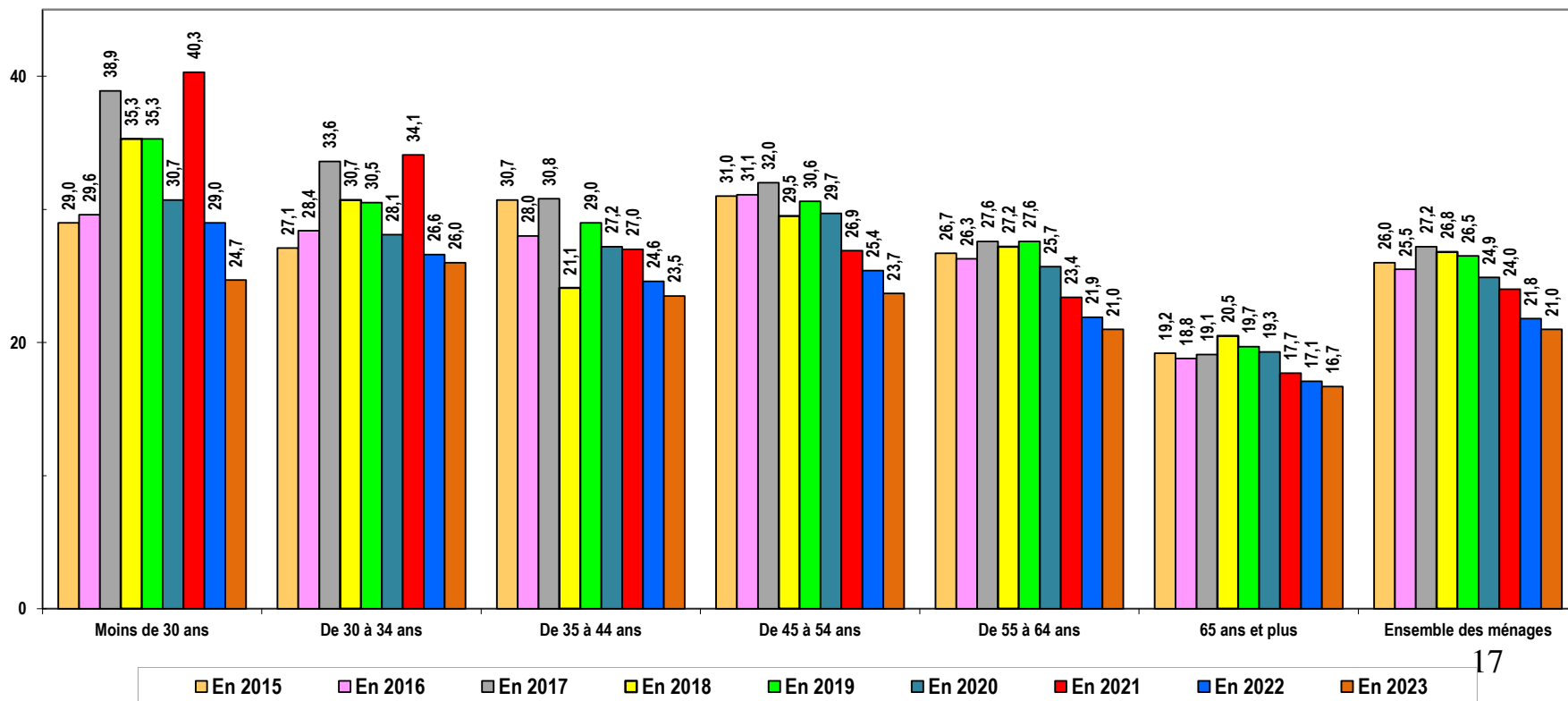
La proportion des ménages qui détiennent des crédits immobiliers
(Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



Utilisation des crédits à la consommation par tranche d'âge.

De 2017 à 2019, l'usage des crédits à la consommation a été plus intense chez l'ensemble des ménages : ce sont les plus jeunes qui ont le plus accru leur recours à ces crédits. Mais en 2020, avec le déclenchement de la crise sanitaire et la détérioration du moral des ménages, l'usage des crédits à la consommation s'est fait moins intense. Il a néanmoins nettement rebondi en 2021 chez les jeunes ménages (les moins de 30 ans, mais aussi les 30 à 34 ans), habituellement les plus endettés à ce titre. Pour finalement se replier à partir de 2022, tout en restant supérieur à celui des autres ménages.

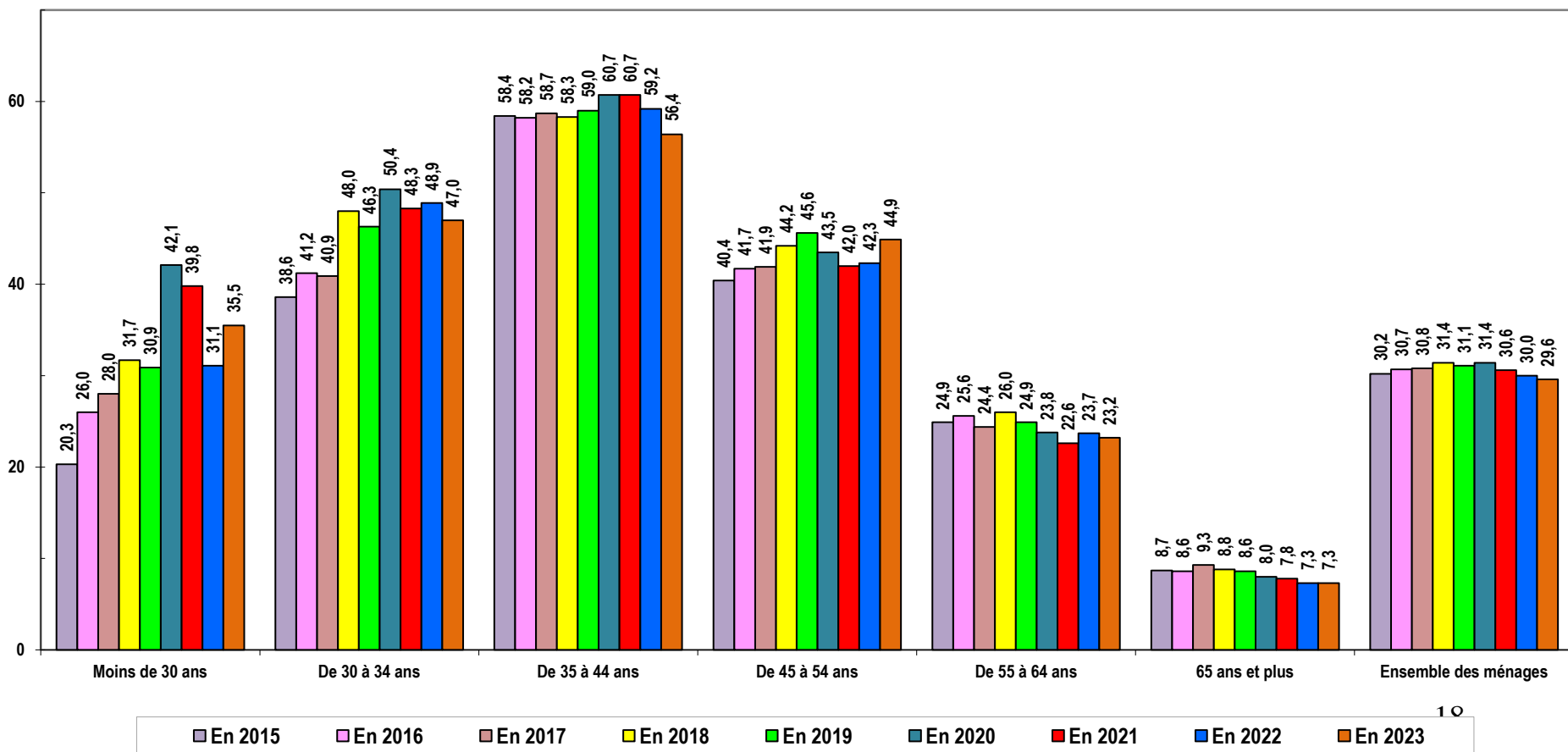
La diffusion des crédits à la consommation selon l'âge de la personne de référence
(source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

Recours aux crédits immobiliers par tranche d'âge : un effet d'âge très marqué. Des 35 à 44 ans qui se singularisent toujours par une plus large diffusion des crédits immobiliers. Ce sont les plus jeunes des ménages qui ont le plus accru leur recours à ces crédits entre 2015 et 2021. Mais en 2022, le renforcement des difficultés d'accès au crédit et la hausse des taux ont dégradé le taux de diffusion de ces crédits chez les moins de 30 ans. Pourtant, leur taux de détention s'est redressé en 2023.

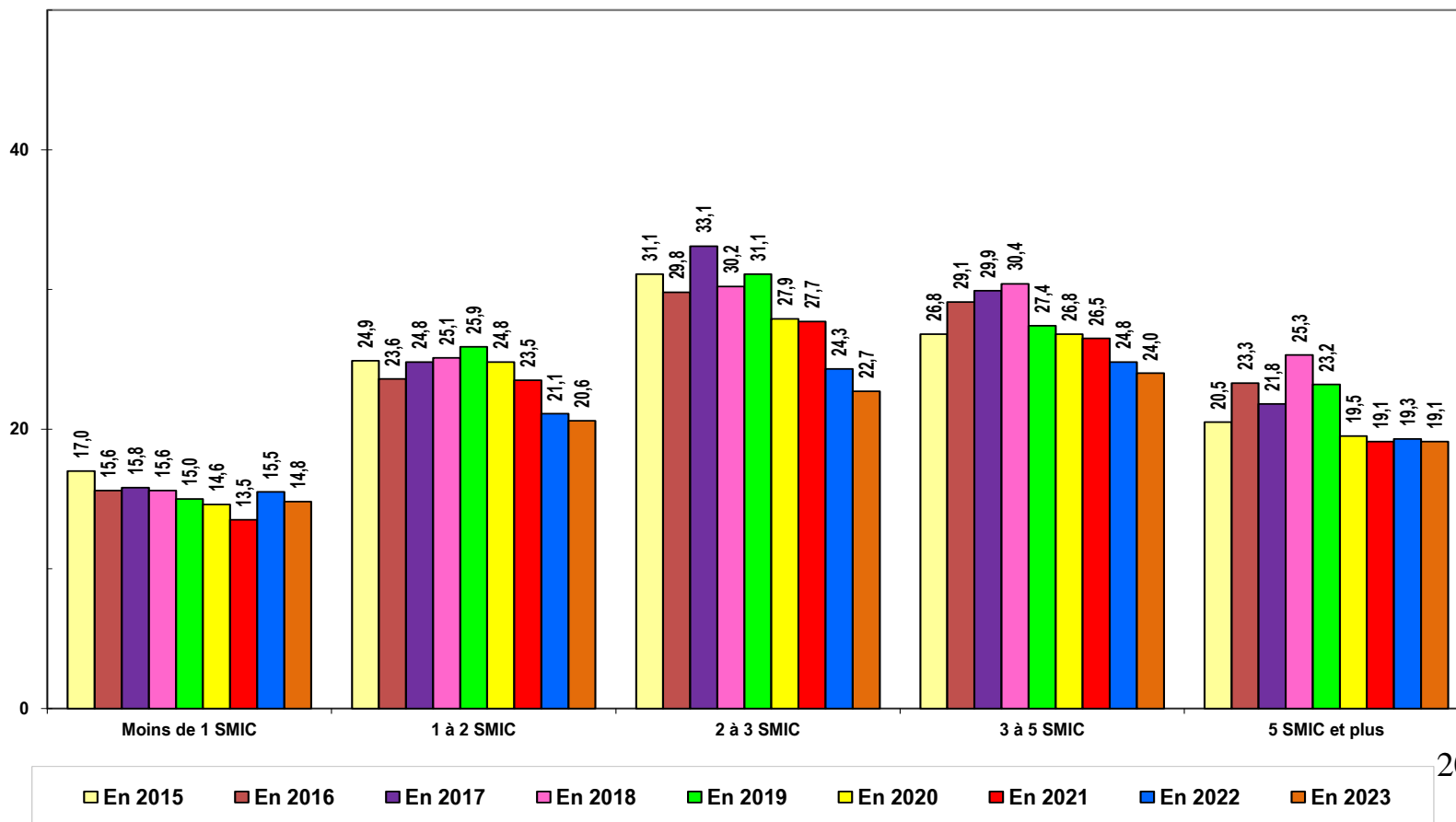
La diffusion des crédits immobiliers selon l'âge de la personne de référence
(source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



3. LA DIFFUSION DES CREDITS

Diffusion des crédits à la consommation selon les revenus : leur diffusion est la plus large parmi les ménages à revenus moyens. Les ménages modestes (moins de 2 SMIC) recourent aussi à ces crédits, sous réserve de leur capacité à en assurer le remboursement. Le repli observé dès 2018 s'est constaté chez la plupart des ménages, même si les évolutions constatées d'une année sur l'autre peuvent parfois laisser ressortir des différences selon le niveau de revenus des emprunteurs. On observe néanmoins une stabilisation de cette diffusion chez les 5 SMIC et plus depuis 2019 et, dans une moindre mesure, chez les moins de 1 SMIC.

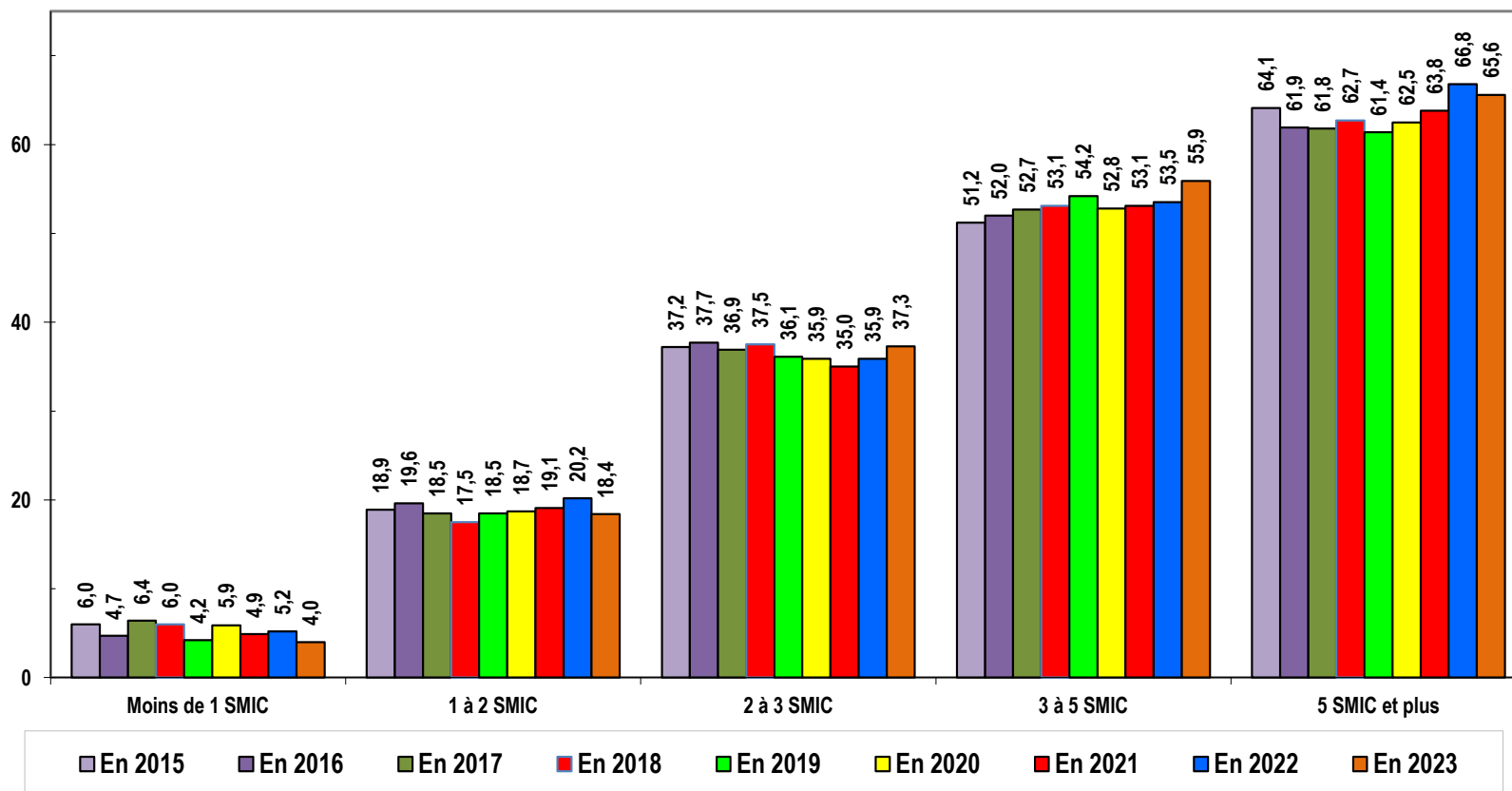
La diffusion des crédits à la consommation selon le niveau de revenu du ménage
(source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



Recours aux crédits immobiliers selon le revenu : un effet revenu toujours très marqué.

Mais 26,1 % des ménages avec des crédits immobiliers disposent d'un revenu inférieur à 2 SMIC (63,5 % inférieur à 3 SMIC). En 2023, le taux de détention des crédits immobiliers a reculé chez les moins de 2 SMIC (26,1 % des ménages avec crédits immobiliers), ainsi que chez les 5 SMIC et plus (6,3 % des ménages avec crédits immobiliers). En revanche, la diffusion s'est accrue chez les 2 à 5 SMIC.

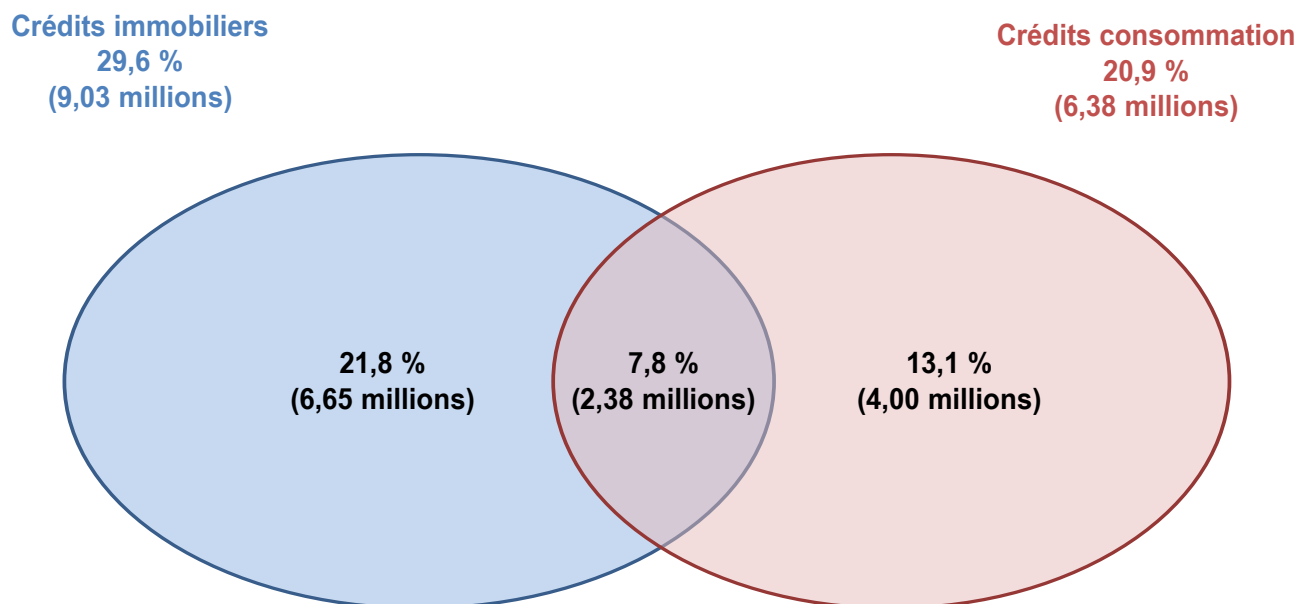
La diffusion des crédits immobiliers selon le niveau de revenu du ménage
(source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



En 2023, plus de 13 millions de ménages détenaient des crédits :

6,65 millions ne détenaient que des crédits immobiliers (21,8 % de l'ensemble des ménages),
4,00 millions que des crédits à la consommation (13,1 % des ménages)
et 2,38 millions des crédits immobiliers et des crédits à la consommation (7,8 % des ménages).

La baisse du taux de détention des crédits immobiliers observée dès 2021 concerne ceux des ménages qui les utilisent conjointement avec des crédits à la consommation : 7,8 % en 2023 contre 9,8 % en 2020. Dans le même temps, le taux de détention des seuls crédits à la consommation a aussi reculé de 2 points : 13,1 % en 2023 contre 15,1 % en 2020.



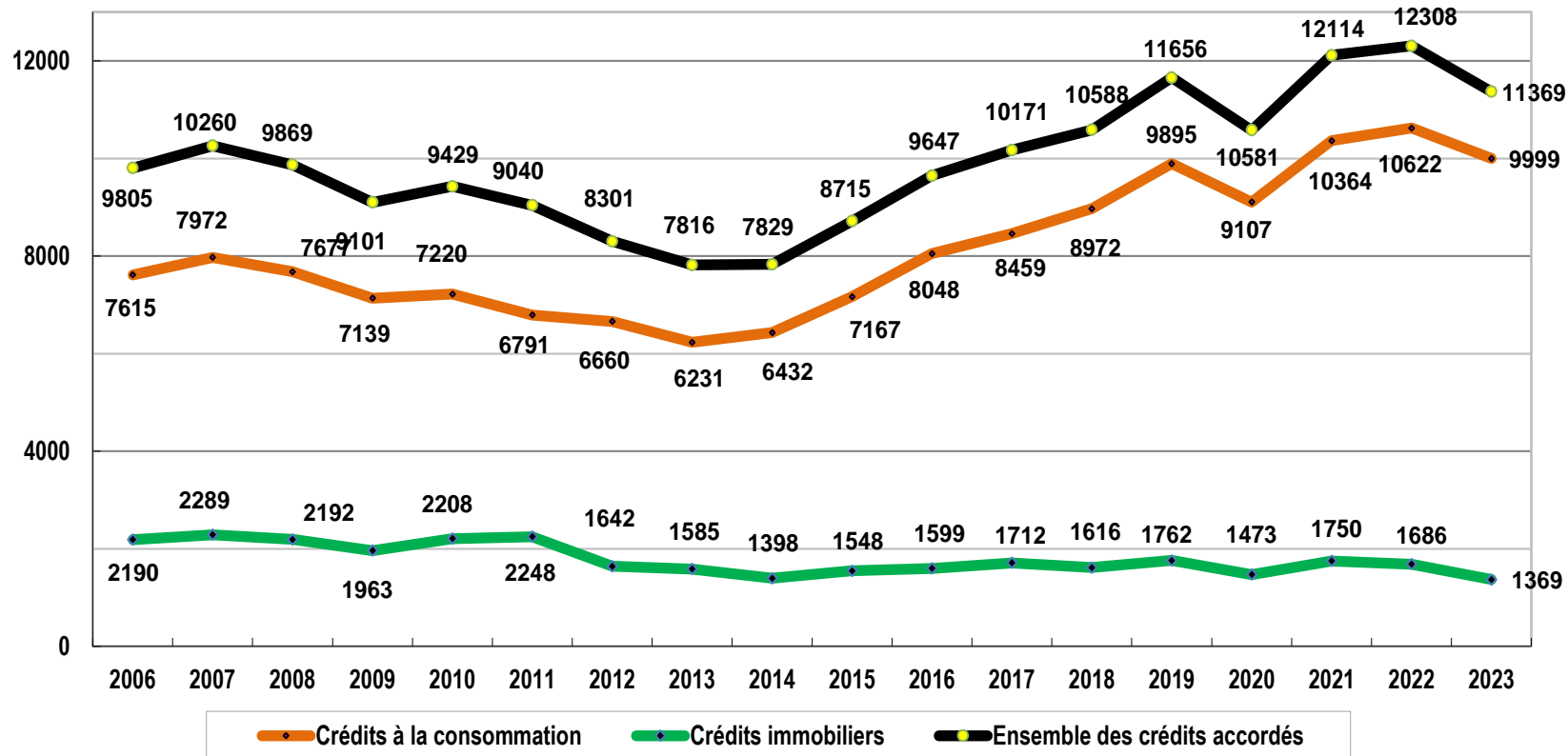
La diffusion des crédits parmi les ménages en 2023 (Source : OCM /2024/)
42,7 % de ménages avec un ou plusieurs crédits
(13,03 millions de ménages)

Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

En 2023 11,4 millions de crédits accordés aux ménages : - 7,6 %, après deux années de bonne tenue du marché des crédits. La demande a souffert de la remontée des taux d'intérêt et d'un environnement macroéconomique peu favorable (panne de la croissance, remontée du chômage, inflation soutenue).

La reprise du marché avait été rapide entre 2014 et 2019. L'activité s'est établie en 2023 au niveau de l'année 2019.

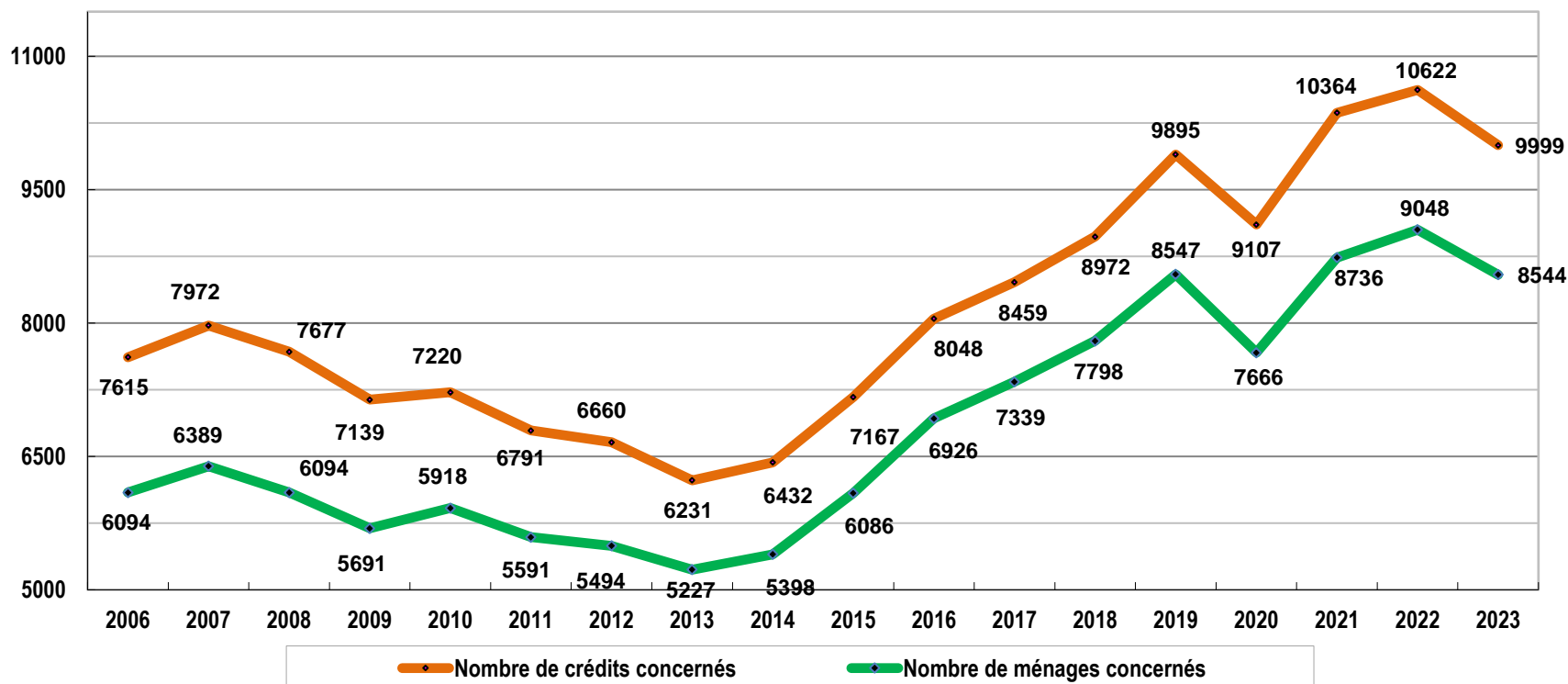
Le nombre de crédits accordés (en milliers) : hors crédits renouvelables
(Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

Après une très mauvaise année 2020, la demande de crédits à la consommation s'est ressaisie en 2021, pour progresser plus doucement en 2022 et rechuter en 2023, dans un environnement dégradé : - 5,9 % pour le nombre de prêts en 2023 (après + 2,5 % en 2022 et + 13,9 % en 2021) et - 5,6 % pour le nombre de ménages (après + 3,6 % en 2022 et + 14,1 % en 2021). Depuis 2014 le marché s'est pourtant fortement développé : entre 2014 et 2023, + 5,0 % par an pour le nombre de crédits (+ 55,5 % au total) et + 5,4 % par an pour le nombre de ménages (+ 60,9 % au total).

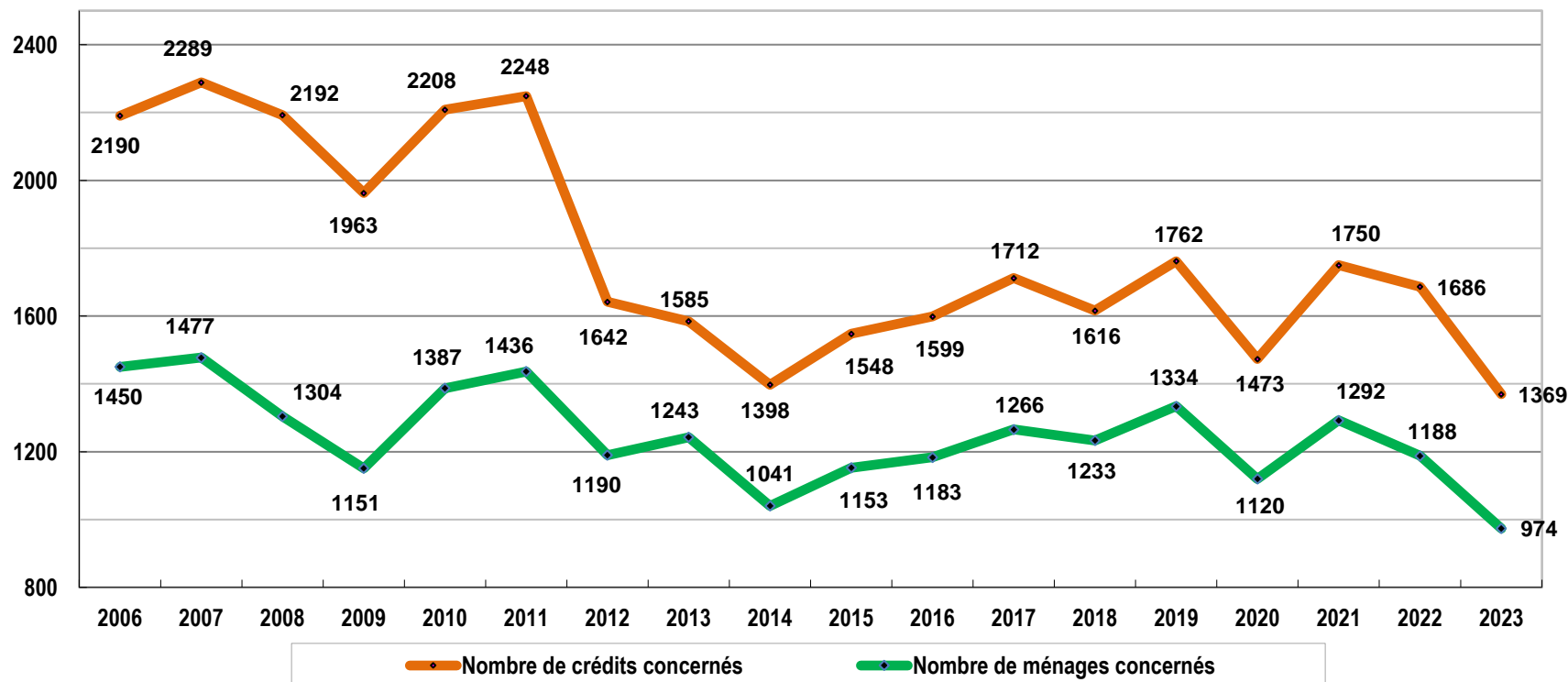
Les crédits à la consommation accordés (en milliers) : hors crédits renouvelables
(Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

La reprise des marchés immobiliers constatée en 2021 a été notable (amélioration des conditions de crédit, élargissement des offres bancaires, ...), l'activité retrouvant son niveau de 2019. Mais en 2022, l'activité a rechuté, dans un environnement dégradé (hausse des taux, resserrement de l'accès au crédit, augmentation des prix des logement) et le repli s'est poursuivi en 2023. De 2014 à 2023, - 0,2 % par an (- 2,1 % au total) pour le nombre de prêts et - 0,7 % par an pour le nombre de ménages (-7,4 % au total).

Les crédits immobiliers accordés (en milliers)
(Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



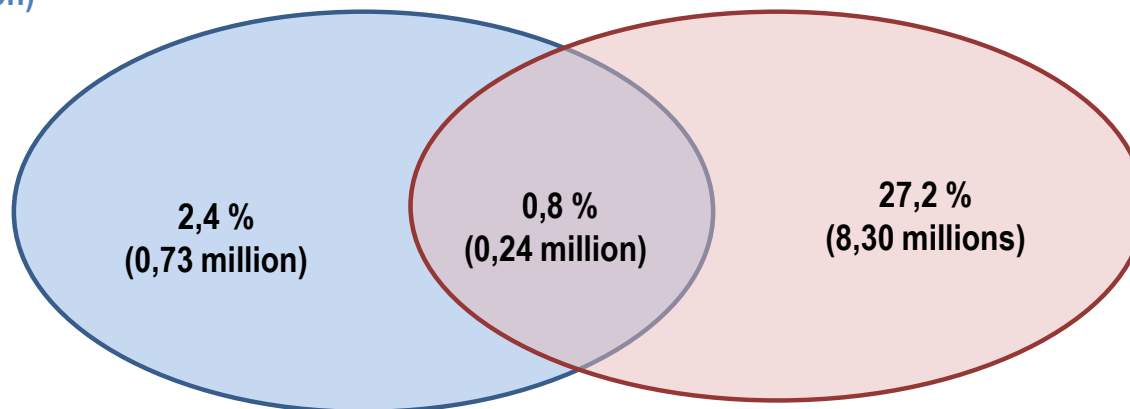
Près de 9,3 millions de ménages ont souscrit un crédit en 2023

(- 5,7 %, après + 2,2 % en 2022 et une année 2021 de rattrapage : + 54,0 % depuis 2014, + 4,9 % en moyenne chaque année).

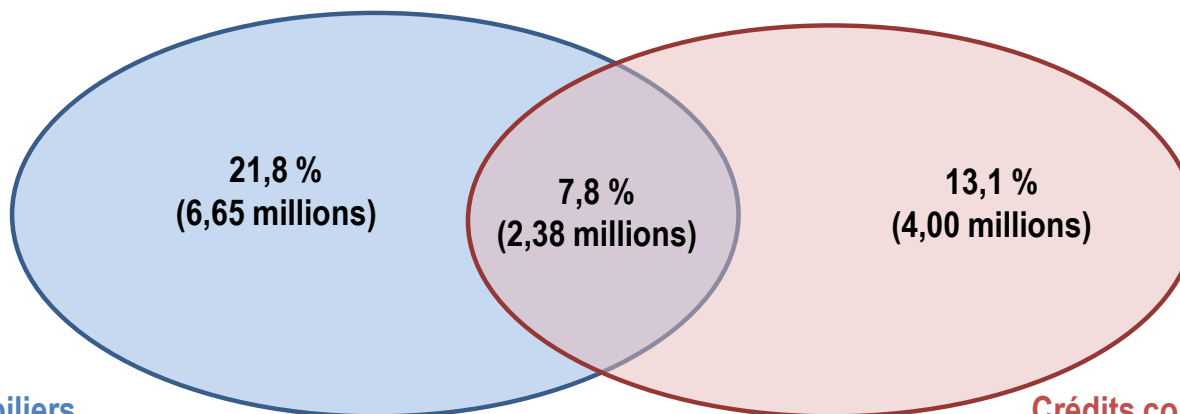
Crédits immobiliers
3,2 % (- 18,0 % sur un an)
(0,97 million)

En 2023 : 9,27 millions de ménages
(30,4 % de l'ensemble des ménages)

Crédits consommation
28,0 % (- 5,6 % sur un an)
(8,54 millions)



Le nombre de ménages avec un ou plusieurs nouveaux crédits en 2023.



Crédits immobiliers
29,6 %
(9,03 millions)

La diffusion des crédits parmi les ménages en 2023.

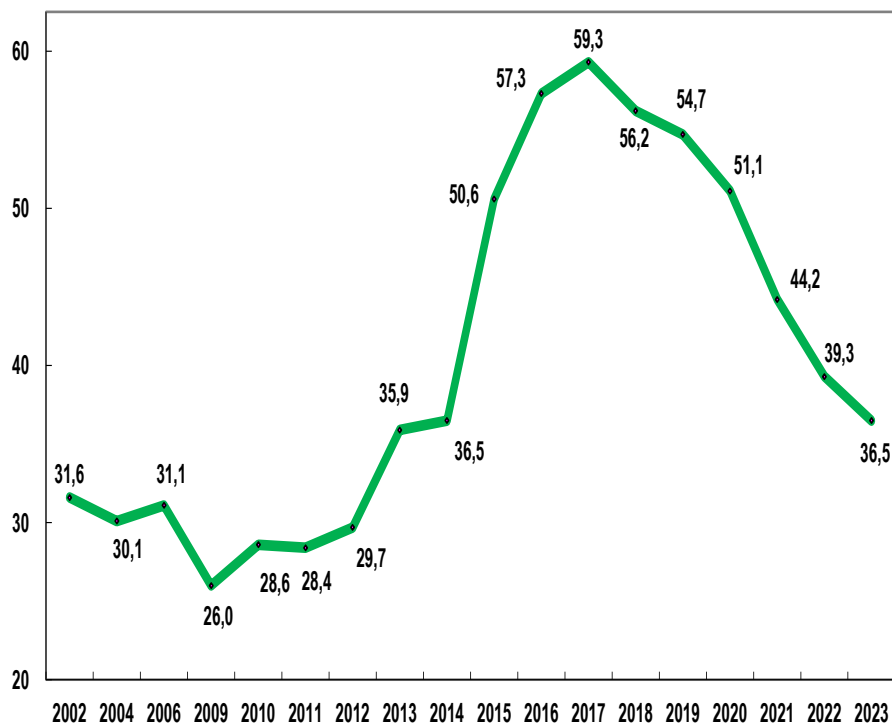
Crédits consommation
20,9 %
(6,38 millions)

4. LES RENEGOCIATIONS DES CREDITS IMMOBILIERS

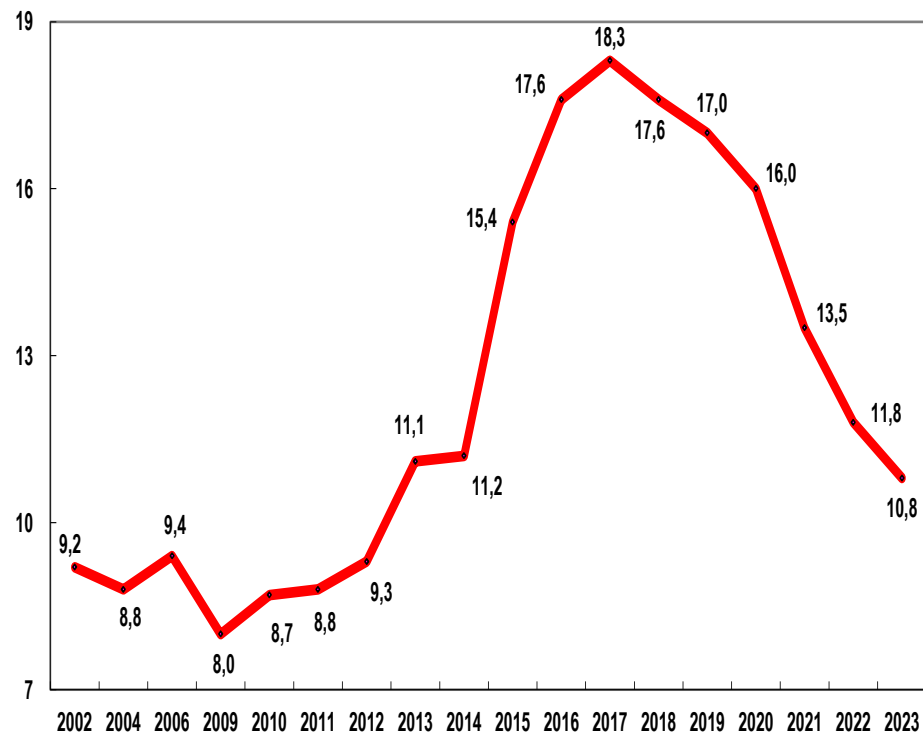
En 2023, 36,5 % des ménages détenant des crédits immobiliers les avaient déjà renégociés .

Le mouvement des renégociation a encore reculé en 2023 : depuis 2018 il est devenu moins intense que durant les années 2012 à 2017. La part des ménages détenant des crédits immobiliers et les ayant déjà renégociés décroît pour la 6^{ème} année consécutive. Cette évolution s'inscrit dans le contexte d'un resserrement de l'accès au crédit et d'une dégradation des conditions de crédit ayant bouleversé les habitudes de financement de l'immobilier par les ménages.

Part des ménages détenant des crédits et qui en ont déjà renégociés
(source : Observatoire des Crédits aux Ménages)

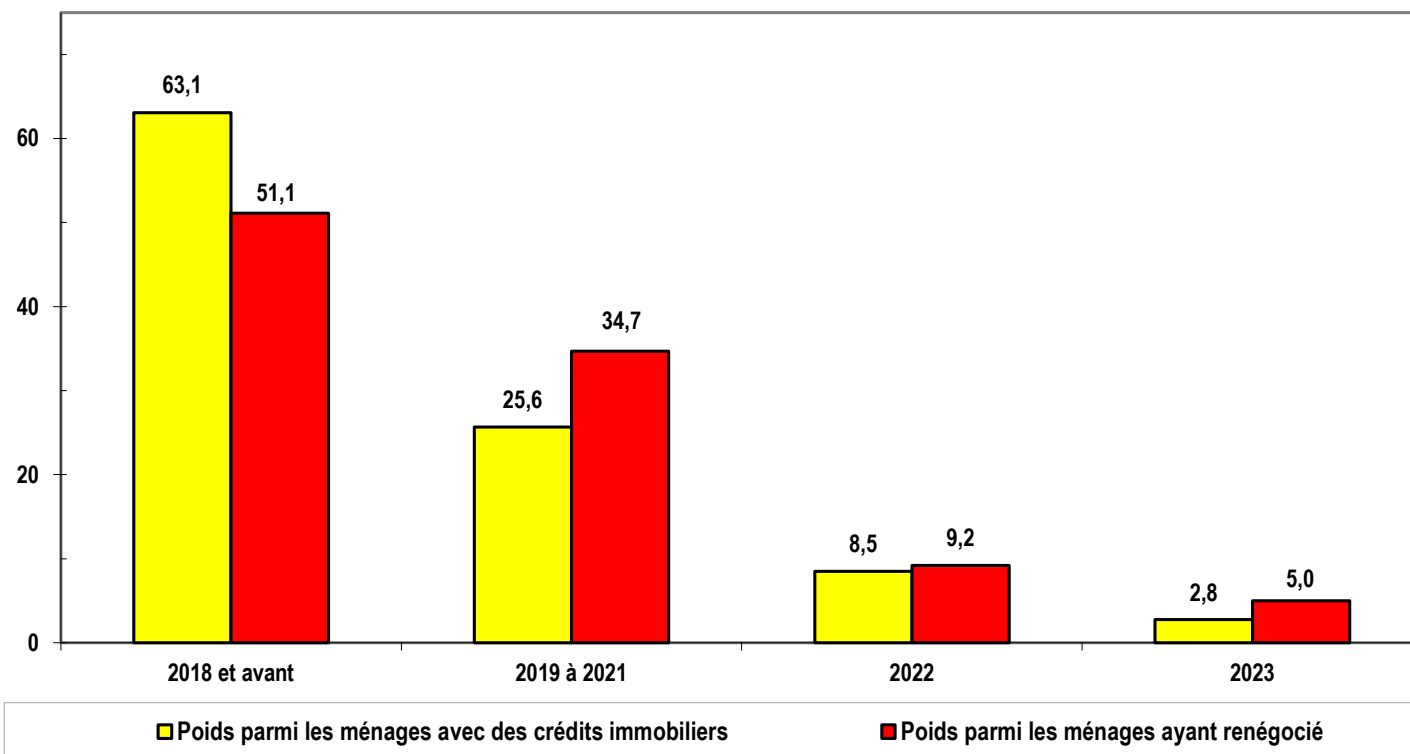


Part des ménages ayant déjà renégocié des crédits immobiliers
(source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



En 2023, sur les 36,5 % de ménages détenant des crédits immobiliers déjà renégociés : 5,0 % l'ont fait en 2023, 9,2 % en 2022, 34,7 % de 2019 à 2021 et 51,1 % avant 2019. Ainsi depuis 2019, 48,9 % des ménages détenant un crédit immobilier ont eu recours à une renégociation (14,5 % des ménages).

Les caractéristiques des opérations réalisées en 2023 (source : Observatoire des Crédits aux Ménages)
La date de réalisation du projet : date d'obtention du (ou des) prêt(s)



Les ménages concernés disposent généralement d'une capacité de négociation suffisante ou au contraire, rencontrent des difficultés budgétaires et financières importantes.

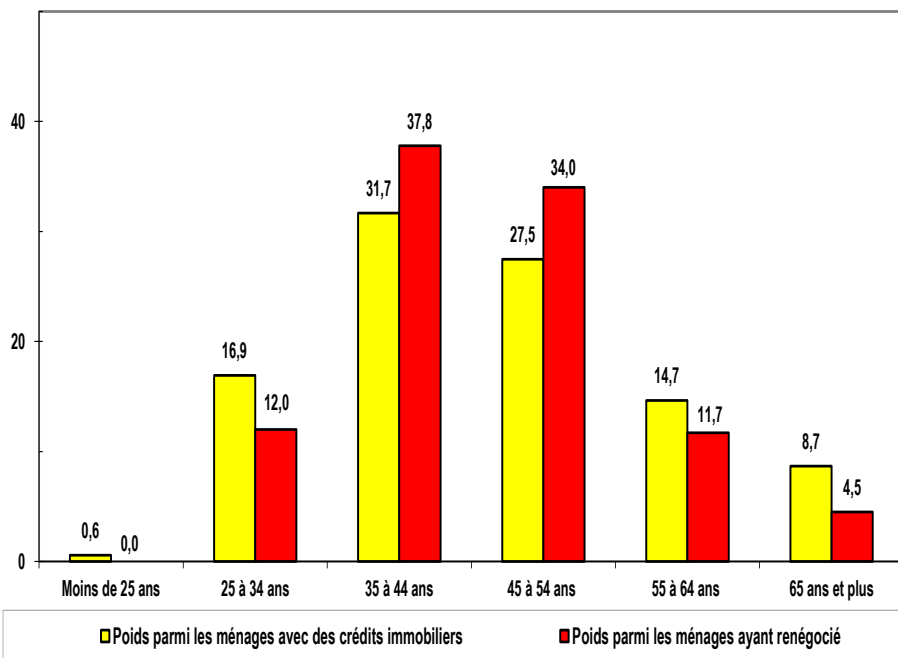
Car au-delà de cette typologie sommaire, aucune caractéristique financière ou budgétaire discriminante ne permet de caractériser simplement les profils des ménages endettés. Ainsi peut-on remarquer que la probabilité de recourir à une renégociation semble d'autant plus élevée que la situation du ménage est dégradée. Comme d'ailleurs on remarque que des ménages *a priori* dans une situation financière et budgétaire meilleure que celle des autres ont bénéficié d'une renégociation.

En 2023, pour une part de ménages détenant des crédits immobiliers et ayant renégocié s'établissant à 36,5 % :

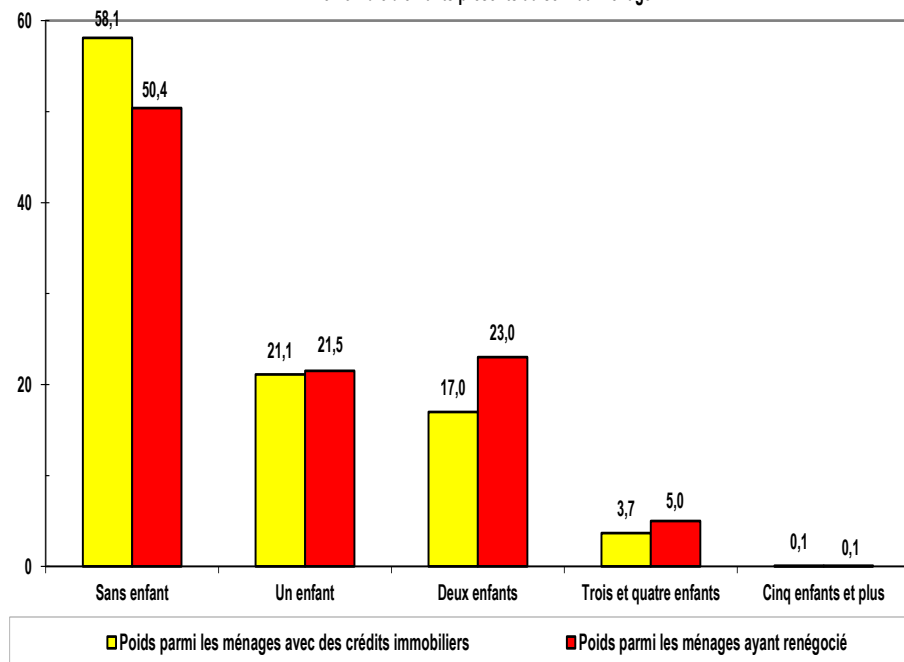
- ➔ 45,0 % de ceux qui ont déposé un dossier de surendettement, 39,3 % des ceux qui ont des charges beaucoup trop élevées, 38,6 % de ceux qui ont connu une dégradation de leur situation financière, 35,1 % de ceux qui n'y arrivent qu'avec des dettes ;
- ➔ mais aussi 42,3 % de ceux dont la situation financière s'est nettement améliorée, 38,0 % de ceux qui sont à l'aise, 32,0 % de ceux qui ont des charges très supportables.

Quelques caractéristiques socio-démographiques des ménages concernés : par comparaison avec l'ensemble des ménages détenant des crédits immobiliers, ils sont un peu plus jeunes et ce sont plus fréquemment des ménages avec enfant(s).

Les caractéristiques des ménages en 2023 (source : Observatoire des Crédits aux Ménages)
L'âge de la personne de référence au sein du ménage



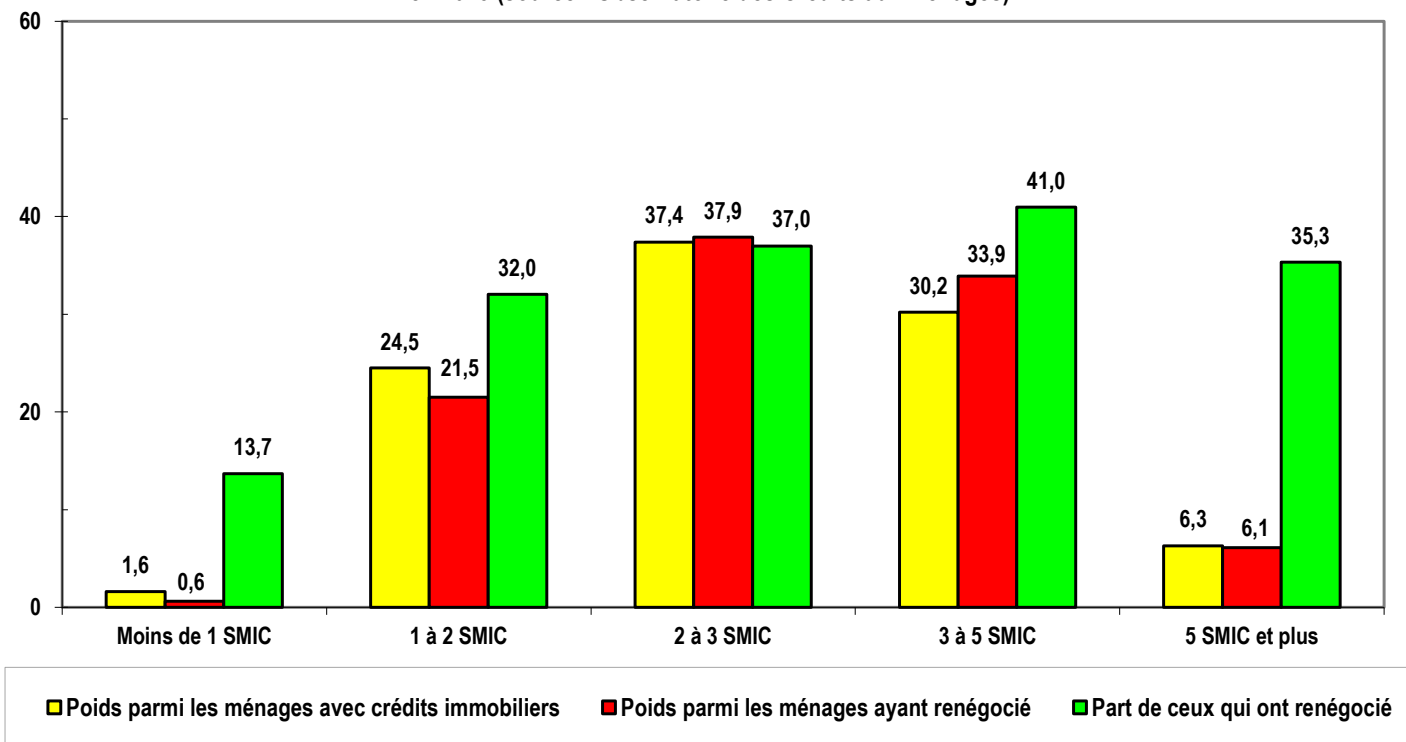
Les caractéristiques des ménages en 2023 (source : Observatoire des Crédits aux Ménages)
Le nombre d'enfants présents au sein du ménage



Mais ces ménages ne se singularisent toujours pas par la localisation géographique de leur résidence, ni par leur situation matrimoniale ou par leur PCS. Et ils ne font pas plus souvent appel au découvert bancaire ou aux crédits à la consommation.

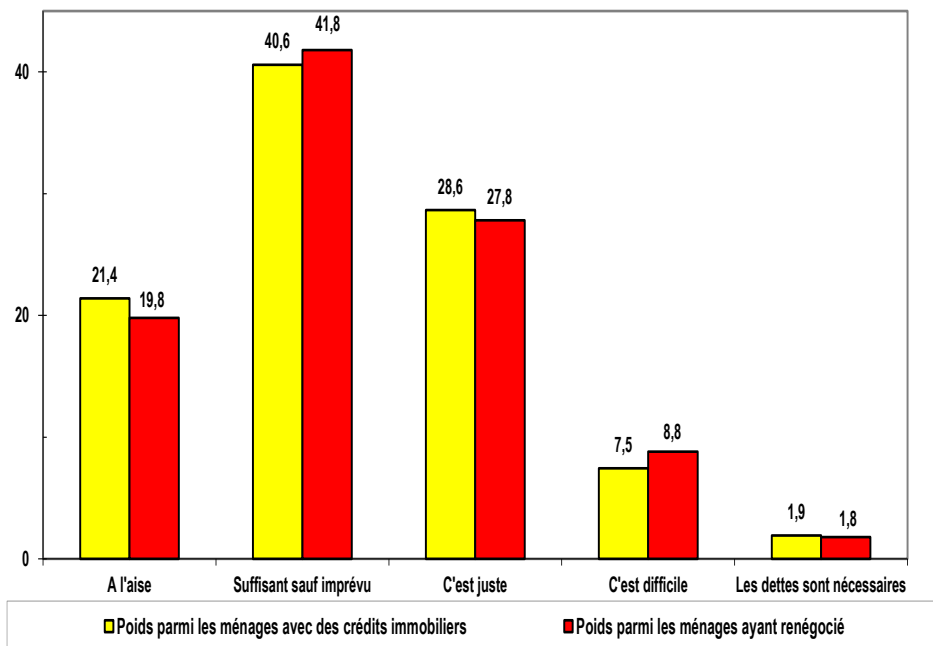
Le niveau de revenus des ménages concernés : au-delà des différences constatées selon les caractéristiques sociodémographiques des ménages ou les appréciations qu'ils portent sur leur situation budgétaire et financière, on remarque que les négociations sont nettement moins fréquentes chez les ménages les plus modestes.

La diffusion des renégociations selon le niveau de revenu du ménage en 2023 (source : Observatoire des Crédits aux Ménages)

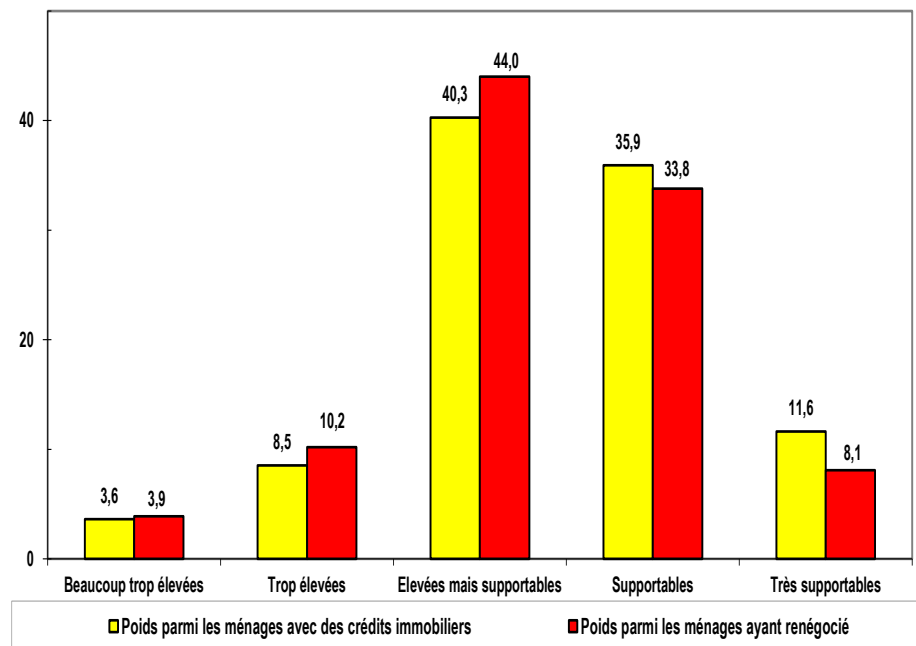


La situation budgétaire des ménages concernés : par comparaison avec l'ensemble des ménages détenant des crédits immobiliers, ils ne sont pas dans une situation budgétaire et financière meilleure et leur appréciation du poids des charges de remboursement reste moins bonne. D'ailleurs, dans leur ensemble, ils ressentent toujours un peu plus de difficultés que les autres ménages, même après avoir bénéficié d'une renégociation.

Les caractéristiques des ménages en 2023 (source : Observatoire des Crédits aux Ménages)
L'appréciation du ménage sur sa situation budgétaire



Les caractéristiques des ménages en 2023 (source : Observatoire des Crédits aux Ménages)
L'appréciation du ménage sur le poids de ses charges de remboursement



En conclusion.

La dégradation brutale de l'environnement international (durcissement des guerres et des conflits armés, renforcement des tensions préexistantes, agression d'Israël) et l'impact des dérèglements climatiques (tempêtes, inondations, ...), mais aussi la dégradation économique et financière (reprise de l'inflation, remontée des taux des crédits, dégradation du pouvoir d'achat, montée des incertitudes) sont venus brouiller l'horizon décisionnel des ménages et affaiblir leur propension et leur capacité à former des projets de consommation et d'achats immobiliers. D'autant que le resserrement de l'accès au crédit (limitation des taux d'effort, notamment) a profondément bouleversé les habitudes des ménages.

Dans ce contexte et après quatre années de repli, le recul du taux de détention des crédits par les ménages s'est poursuivi en 2023 : à 42,7 %, ce taux s'établit au plus bas niveau que l'Observatoire des Crédits aux Ménages a eu à connaître depuis sa mise en place, en 1989. La part des ménages détenant des crédits immobiliers a encore baissé en 2023 (29,6 % contre 30,1 % en 2022 et 31,4 % en 2020) pour revenir à son niveau du milieu des années 2000 : le recours au crédit pour financer l'acquisition d'une résidence principale recule maintenant, alors que la part des ménages détenant des crédits pour financer l'acquisition d'un autre logement, d'un autre bien immobilier ou pour réaliser des travaux sur le logement poursuit son repli. En outre, la demande de crédits à la consommation s'est encore affaiblie en 2023, quel que soit leur réseau de distribution, avec un taux de détention à 20,9 % (contre 21,8 % en 2022 et 24,9 % en 2020), le niveau le plus bas constaté jusqu'alors.

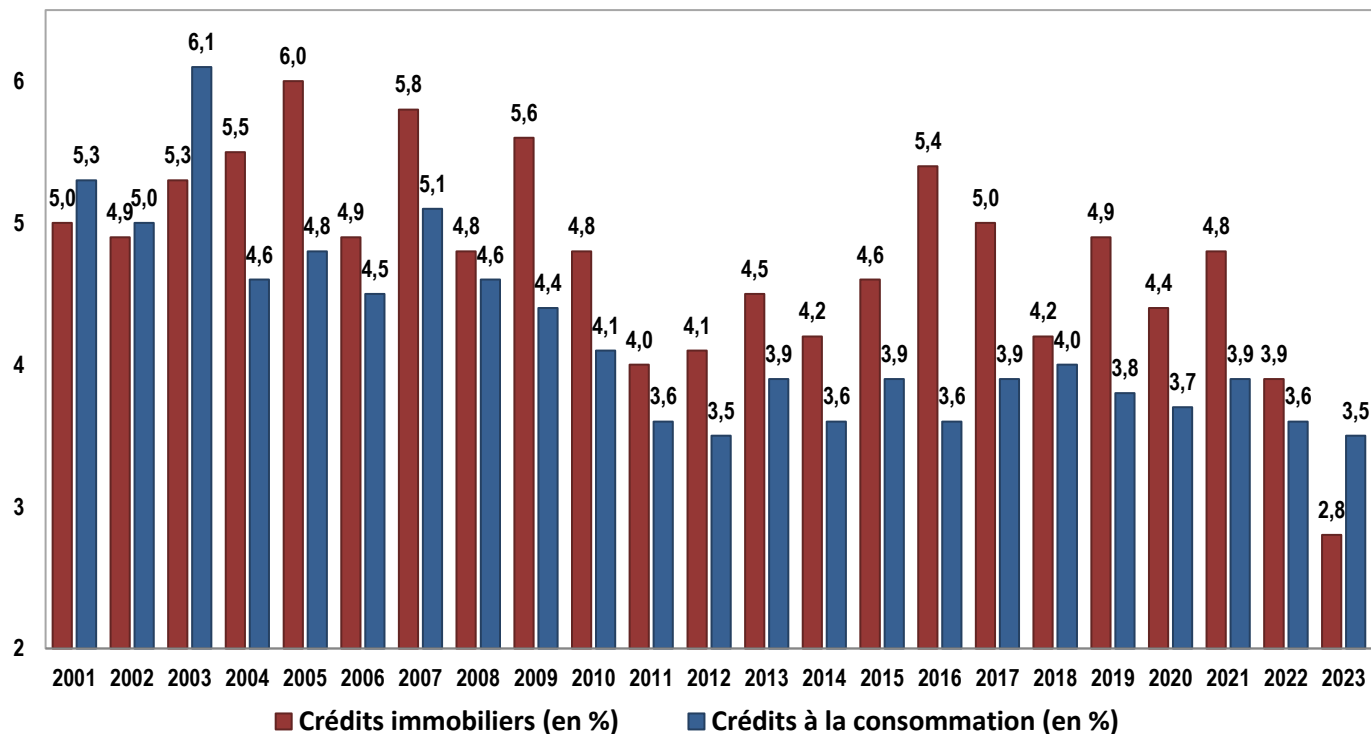
Enfin, l'aggravation des incertitudes économiques et la montée d'un sentiment de dégradation de leur pouvoir d'achat ont affecté l'optimisme dont les ménages faisaient preuve par le passé à l'égard de leur situation budgétaire et financière. Cependant, et même si elle s'est encore un peu dégradée, l'appréciation des ménages sur le poids des charges de remboursement de leurs crédits reste bonne : en 2023, 86,0 % des ménages détenant des crédits estiment néanmoins que leurs charges de remboursement sont supportables, soit une proportion encore supérieure à la moyenne de longue période (85,8 %). Mais la part des ménages estimant leurs charges trop ou beaucoup trop élevées s'élève : 14,0 % en 2023 contre 12,7 % en 2022 et 11,3 % en 2020.

Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

Des intentions de souscription de nouveaux crédits pour les 6 prochains mois encore en recul.

Les intentions concernant les crédits immobiliers reculent depuis deux ans, après le rebond de 2021 : elles descendent à leur niveau le plus bas depuis 1989, très en deçà de leur moyenne de longue période (4,6 %). Le repli constaté pour les crédits à la consommation est moindre et les intentions sont moins fréquentes qu'en longue période (3,7 % depuis 2011).

La part des ménages ayant l'intention de souscrire des crédits dans les 6 prochains mois (Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)



La dégradation de l'optimisme dont les ménages faisaient preuve par le passé à l'égard de leur situation budgétaire et financière a pesé sur leurs intentions de souscription à de nouveaux crédits : ces intentions sont les plus faibles de ces 25 dernières années, en deçà de leur moyenne de longue période. Le resserrement de l'accès au crédit a de plus bouleversé les habitudes des ménages.

Observatoire des Crédits aux Ménages - novembre 2023 -

Concernant les crédits immobiliers, la dégradation brutale de l'environnement international constatée durant l'automne ont pesé sur la formation de nouveaux projets immobiliers pour les prochains mois, en l'absence d'une amélioration de la situation économique nationale. D'autant que l'annonce de la fin du PTZ sur de nombreux territoires est venue bouleverser beaucoup de nouveaux projets immobiliers : cela avait aussi été le cas en 2011 à l'annonce de la suppression du PTZ dans l'ancien ou en 2017 avec la fin de l'APL-accession.

La part des ménages (en %) ayant l'intention de souscrire des crédits immobiliers dans les 6 prochains mois (Source : Observatoire des Crédits aux Ménages)

