LE FINANCEMENT DES PARTICULIERS

LOGEMENT, CONSOMMATION : LES PROJETS DES MÉNAGES FINANCÉS PAR LES BANQUES

Études économiques

Avril 2025

FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE

POINTS-CLÉS

- ✓ **1 crédit sur 2** bénéficie aux particuliers en France.
- ✓ Ces financements servent les besoins des Français pour leur logement ou leurs projets de consommation.
- ✓ Entre mars 2024 et février 2025, les banques ont accordé plus de **200 milliards d'euros** de nouveaux crédits aux particuliers.
- ✓ Le système de financement de **l'habitat** en France bénéficie de fondamentaux sains:
  - des crédits majoritairement à **taux fixes**,
  - une analyse fondée sur la **capacité de remboursement** de l'emprunteur,
  - des modes de garantie confortant la sécurité de l'emprunteur : **le cautionnement et l'assurance emprunteur**,
  - une **très faible sinistralité** des crédits (taux d'encours douteux à **0,97%** au 31 décembre 2023) aussi démontrée lors des stress tests européens.
- ✓ Des **évolutions réglementaires** internationales pourraient menacer ce **modèle efficace** et original.

41,9%
des ménages **détiennent au moins un crédit** en 2024

85,4%
des ménages jugent leurs charges **de remboursement supportables** en 2024

Source: Observatoire des Crédits aux Ménages, Février 2025

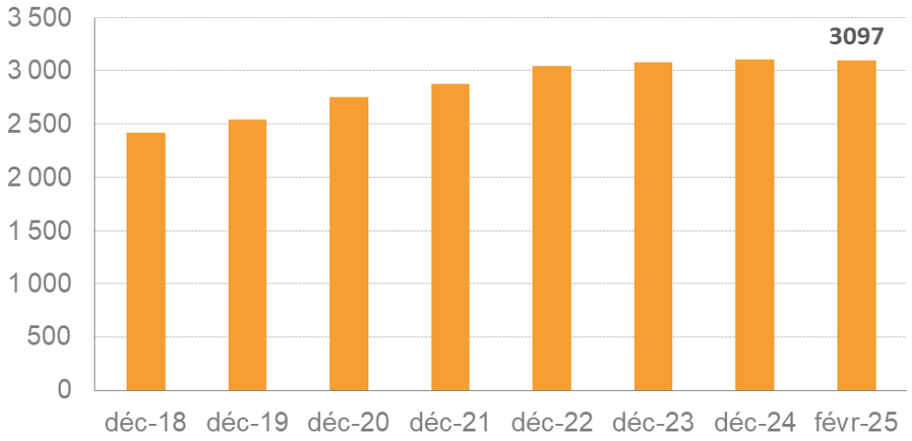
Sources : Banque de France, ACPR et BCE

FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE

CHIFFRES-CLÉS

Encours de crédits à l'économie en France *(en milliards d'euros)*

Source : Banque de France



+1,1%

Taux de croissance annuel des crédits à l'économie à fin février 2025

Source : Banque de France

Crédits aux particuliers en France

Source : Banque de France

Crédits aux particuliers en France	Encours (en Mds€)	Taux de croissance annuel (en %)		
	Fév. 2025	Déc. 2024	Jan. 2025	Fév. 2025
Total	1 524	0,2	0,2	0,3
Habitat	1.281	-0,8	-0,6	-0,5
Consommation	211	3,7	3,3	3,5
Autres	32	16,8	16,6	16,5

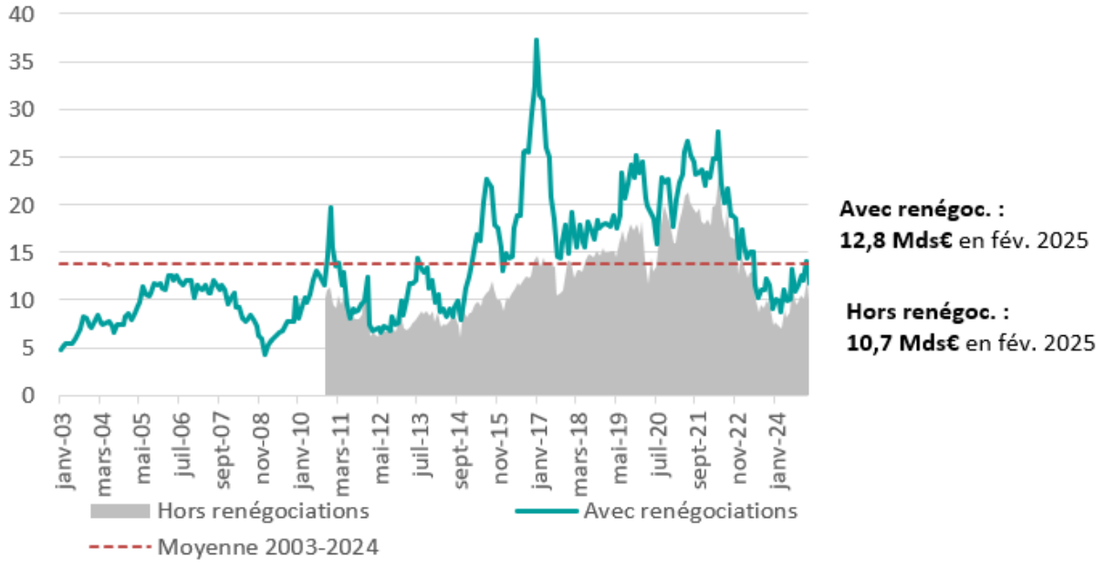
Résumé: La production des crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établit à **10,7 Mds€** en février, conservant une nette tendance de reprise après le creux de 7 Mds en mars 2024 (9,9 Mds€ en janvier, 12,1 Mds€ en décembre). Ce rebond s'inscrit dans un contexte plus favorable pour les emprunteurs, avec la baisse des taux depuis février (**3,01%** en moyenne en janvier contre 3,55% en janvier 2024).

Sources : BCE et Banque de France

LA PRODUCTION DES CRÉDITS À L'HABITAT (HORS RENÉGOCIATIONS) S'ÉTABLIT À 10,7 MDS€ EN FÉVRIER, CONSERVANT UNE TENDANCE DE REPRISE.

Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (flux CVS avec et hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France

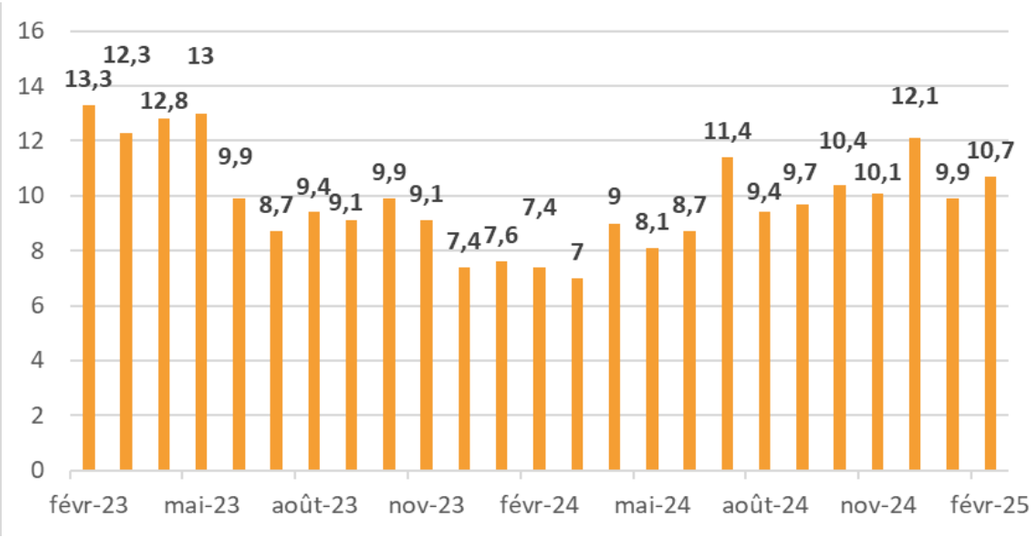


Avec renégoc. :
12,8 Mds€ en fév. 2025

Hors renégoc. :
10,7 Mds€ en fév. 2025

Production mensuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers en France (hors renégociations, en milliards d'euros)

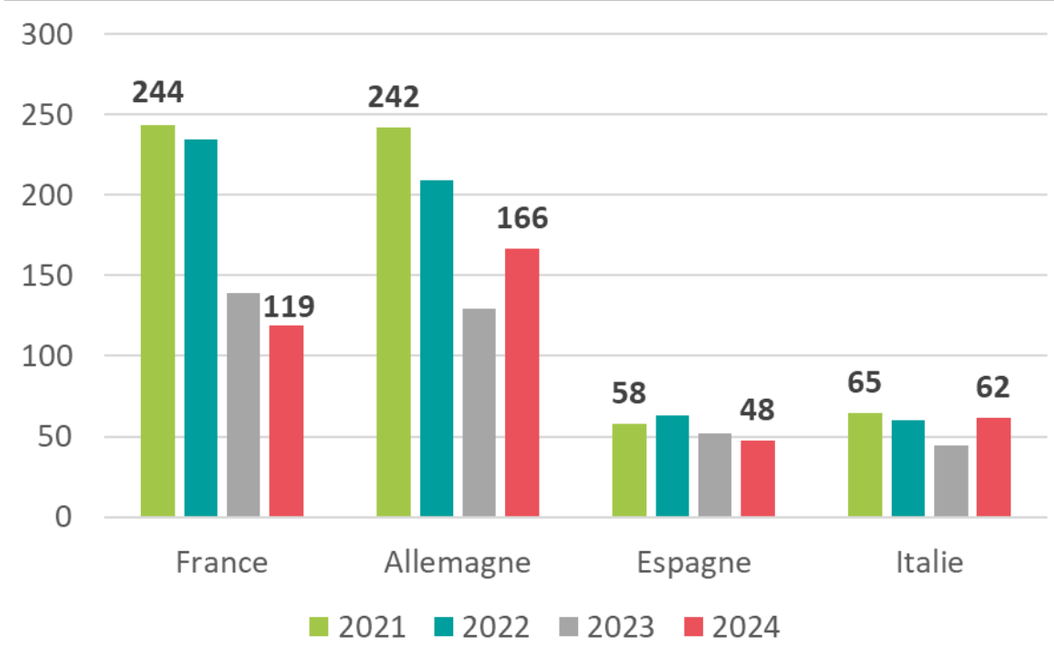
Source : Banque de France



RAPPORTÉE AU PIB, LA PRODUCTION ANNUELLE DE CRÉDITS À L'HABITAT EN FRANCE RESTE SUPÉRIEURE À CELLE DE LA MOYENNE DE LA ZONE EURO

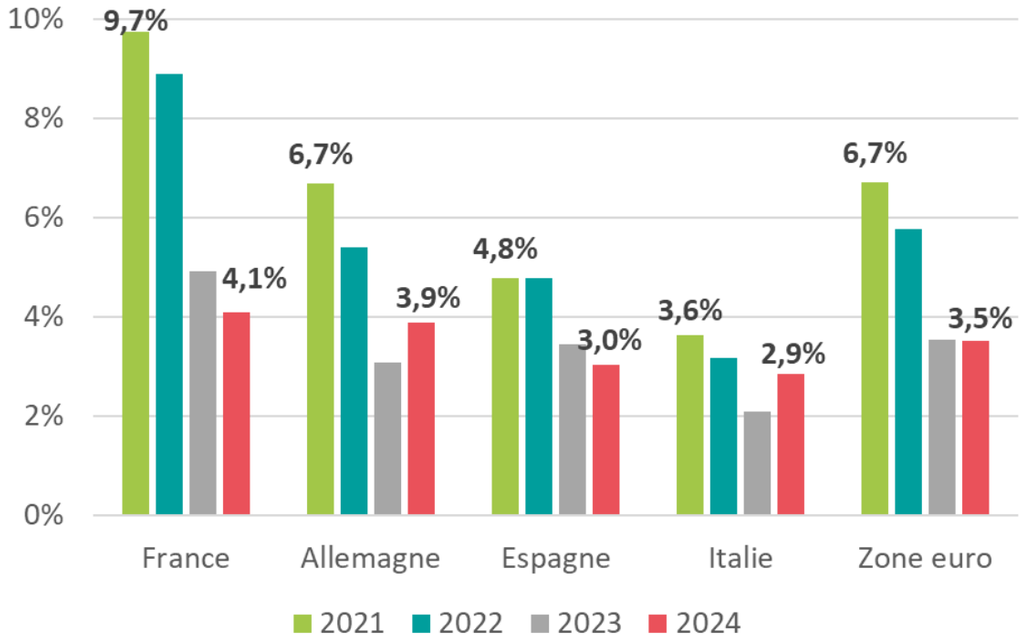
Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations, en milliards d'euros)

Source : Banque de France



Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations, exprimée en % du PIB)

Source : Banque de France

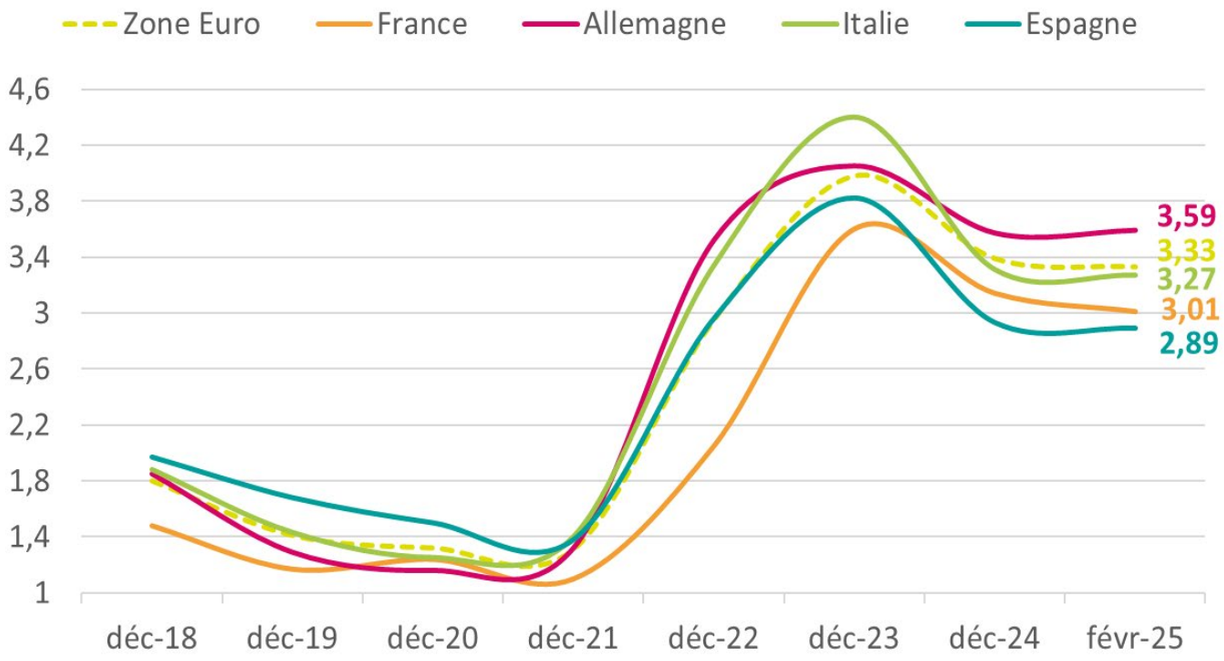


CE REBOND S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE PLUS FAVORABLE POUR LES EMPRUNTEURS, AVEC LA BAISSE DU COÛT DU CRÉDIT DEPUIS FÉVRIER 2024

Après deux années de hausses, le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat en France poursuit son repli entamé en février 2024 en atteignant 3,01% en février, soit un des taux les moins élevés de la zone euro

Taux d'intérêt[1] moyen sur les nouveaux crédits immobiliers (en %)

Source : BCE



[1]*Taux effectif au sens étroit, c'est-à-dire hors frais et assurances*

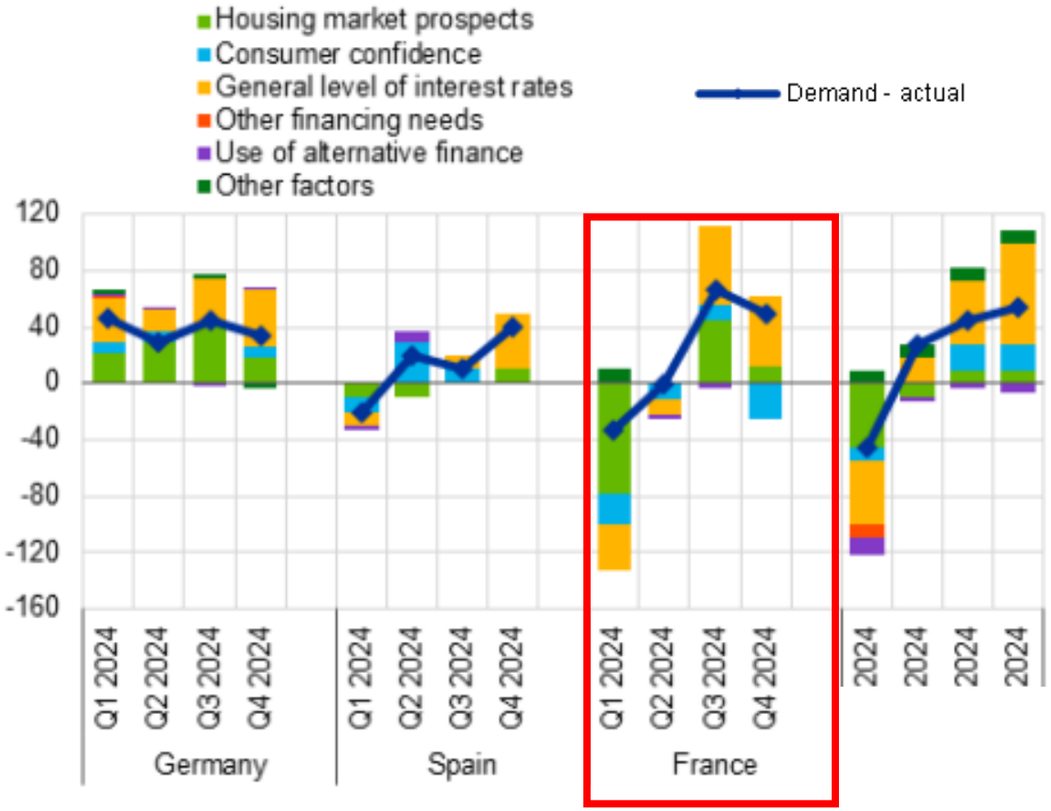
FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE

L'ENQUÊTE DE LA BCE RÉALISÉE AUPRÈS DES BANQUES SUR LA DISTRIBUTION DU CRÉDIT CONFIRME UN ENVIRONNEMENT PLUS FAVORABLE

La demande de prêts immobiliers de la part des ménages français a encore augmenté au 4ème trimestre 2024.

Variation de la demande nette de prêts au logement (% nets de banques signalant une augmentation de la demande)

Source : BCE, Bank Lending Survey, Janvier 2025



LA VARIATION DES ENCOURS DE CRÉDITS À L'HABITAT RESTE TOUTEFOIS LÉGÈREMENT NÉGATIVE EN FRANCE, LES REMBOURSEMENTS DES PRÊTS PASSÉS EXCÉDANT LES MONTANTS DES NOUVEAUX CRÉDITS

1.281

milliards d'euros de crédits à l'habitat aux particuliers en France à fin février 2025

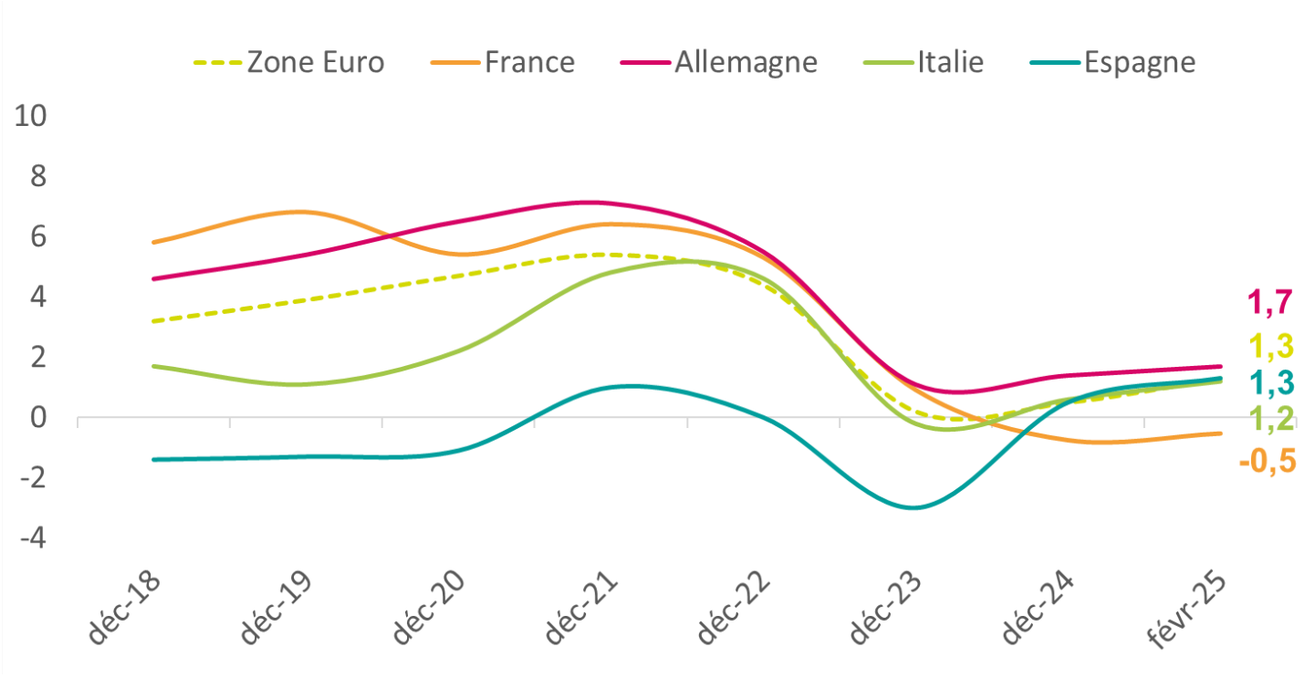
Source: Banque de France

Fin 2024, 3,1% des ménages français envisagent de souscrire un crédit immobilier dans les prochains mois, contre 2,8% fin 2023

Source: Observatoire des Crédits aux Ménages, Février 2025

Taux de croissance annuel des encours de crédits à l'habitat aux ménages (en %)

Sources : BCE et Banque de France



AU TOTAL, LES CRÉDITS AUX PARTICULIERS EN FRANCE ATTEIGNENT 1.524 MDS€ À FIN FÉVRIER 2025

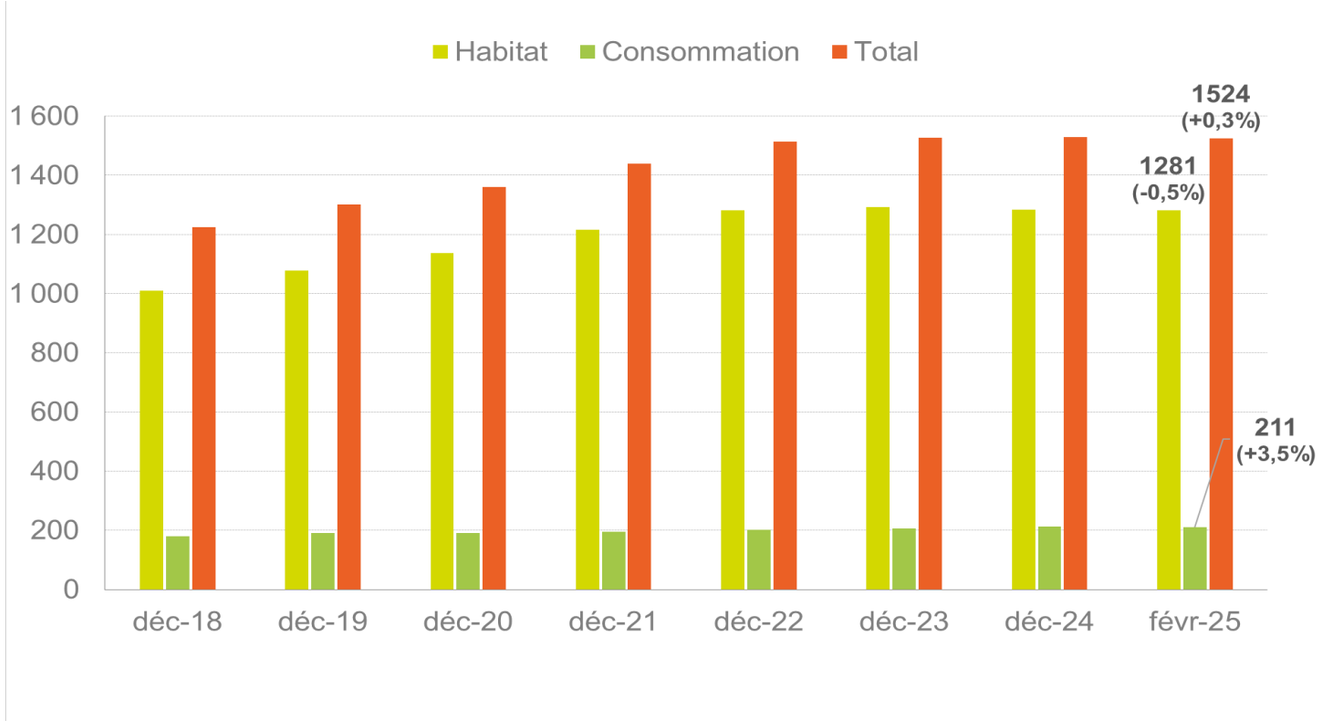
29,7%
des ménages détiennent des crédits immobiliers en 2024

19,0%
des ménages détiennent des crédits à la consommation en 2024

Source: Observatoire des Crédits aux Ménages, Février 2025

Encours de crédits aux particuliers en France (en milliards d'euros)

Source : Banque de France



FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE

LE MODÈLE FRANÇAIS DE CRÉDIT IMMOBILIER À TAUX FIXE PROTÈGE LE POUVOIR D'ACHAT DES EMPRUNTEURS SUR LA DURÉE

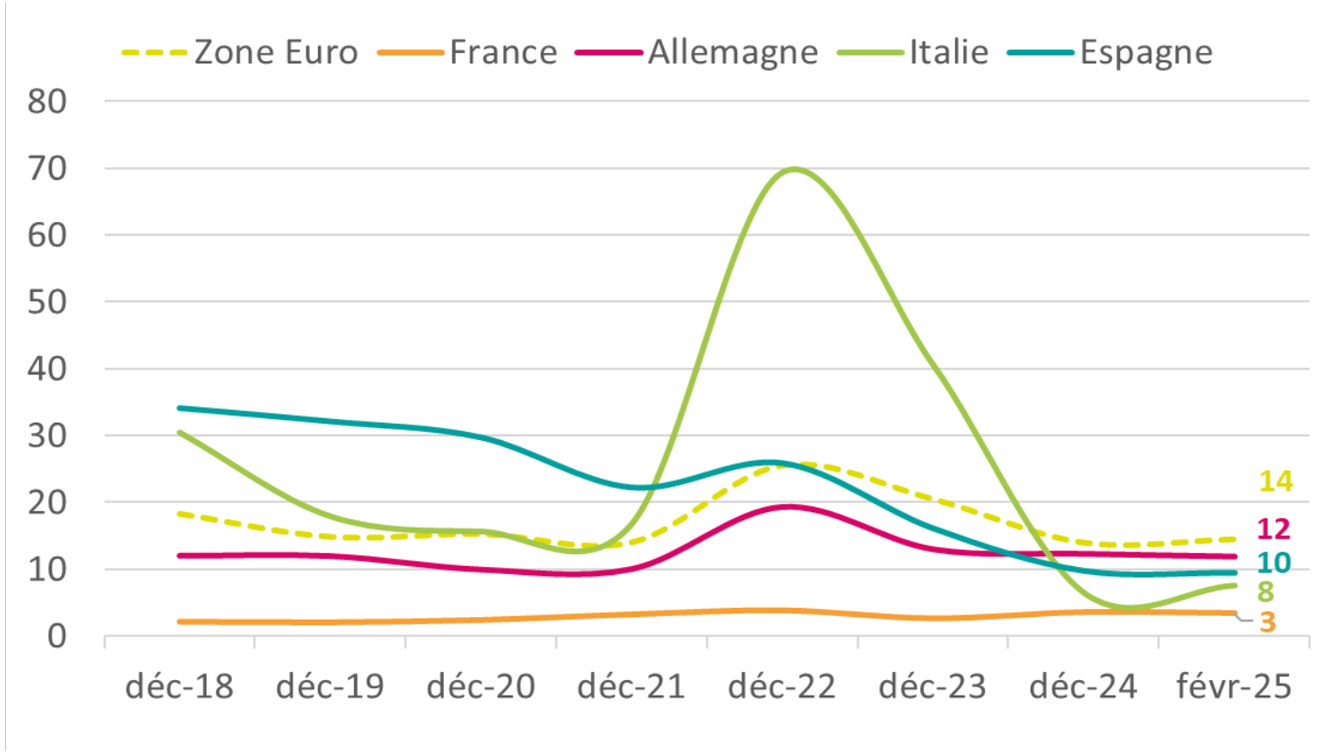
97%

Proportion des crédits nouveaux à l'habitat à **taux fixe en France en février 2025**

Source : BCE

Part des crédits nouveaux à l'habitat à taux variable (ou dont la période de fixation initiale est inférieure à 1 an – en %)

Source : BCE



LA DURÉE MOYENNE DES PRÊTS À L'HABITAT S'ÉTABLIT À 253 MOIS EN JANVIER 2025

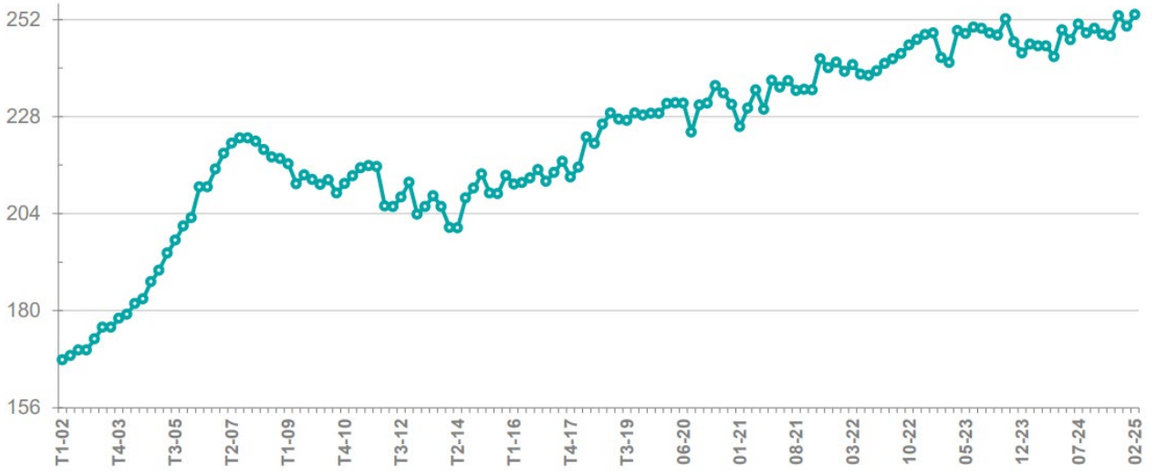
- **La durée moyenne des crédits octroyés reste à un niveau rarement observé par le passé:** alors que la durée des crédits immobiliers était de 13,6 ans en 2001 (163 mois), elle s'établit à **21,1 ans** en février 2025.

- **Compte tenu des évolutions de la durée moyenne, 68,2%** des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés en février 2025 sur une durée de plus de 20 ans, contre 65% en 2023. **Cette part des prêts les plus longs reste très significative:** à titre d'illustration, en 2019, elle s'établissait à **48,1%**

Source : Observatoire Crédit Logement

Durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois, depuis 2001)

Source : Observatoire Crédit Logement



Structure de la production (durée des prêts à l'accession en années)

Source : Observatoire Crédit Logement

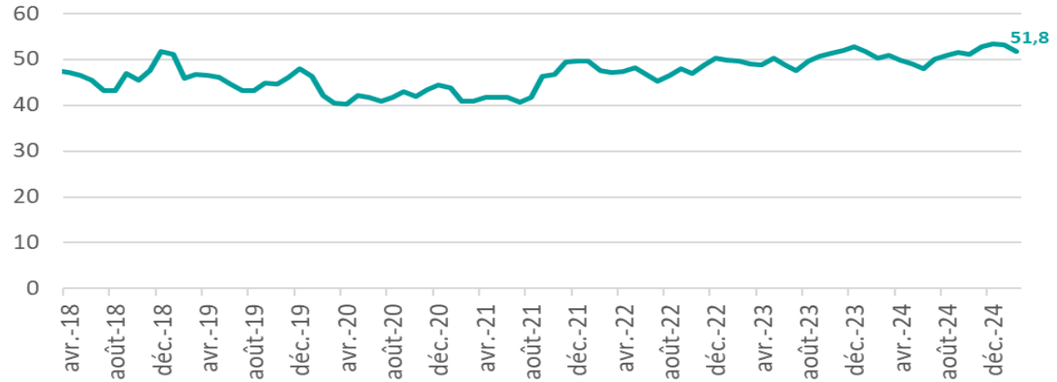
	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,7	62,1	1,0
2023	5,2	10,1	19,7	63,5	1,5
2024	4,9	9,7	19,7	64,2	1,5
T4-2024	4,5	9,0	18,6	67,0	0,8
M2-2025	4,2	8,1	19,4	67,8	0,4

L'ACCÈS AU CRÉDIT RESTE FAVORABLE AUX PRIMO-ACCÉDANTS ET AUX MÉNAGES LES MOINS AISÉS

La part de primo-accédants pour l'achat d'une résidence principale représente la moitié de la production et la part des ménages les moins aisés continue de représenter plus de la moitié des emprunteurs

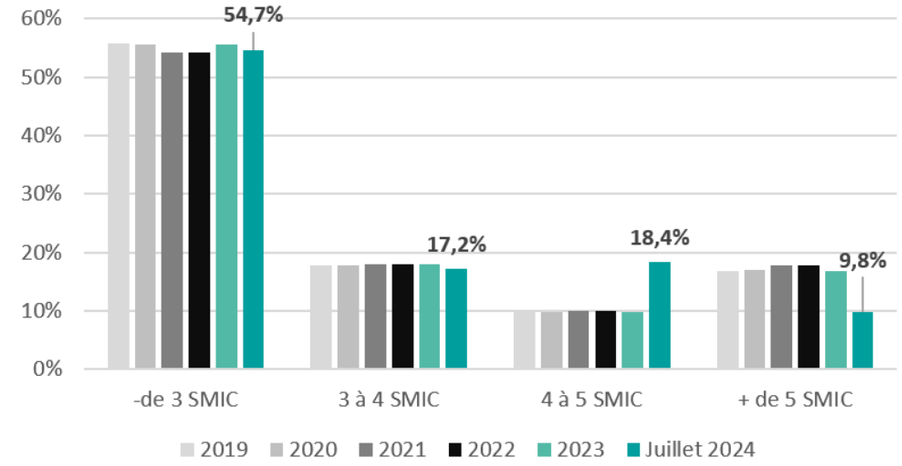
Part des primo-accédants dans la production des crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale (en %)

Source : Banque de France



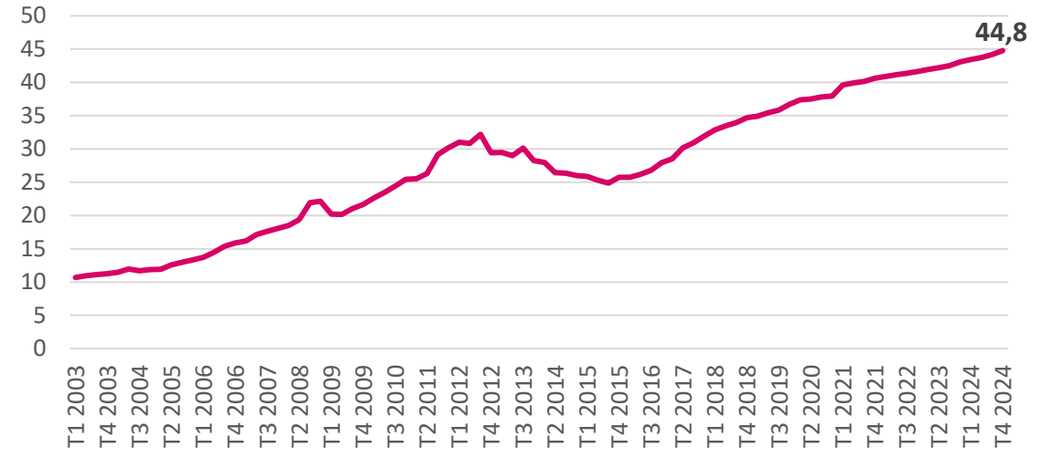
Répartition des emprunteurs par tranche de revenus

Source : Banque de France



Encours des prêts immobiliers à taux 0% (en Mds€, dernier chiffre au T4 2024)

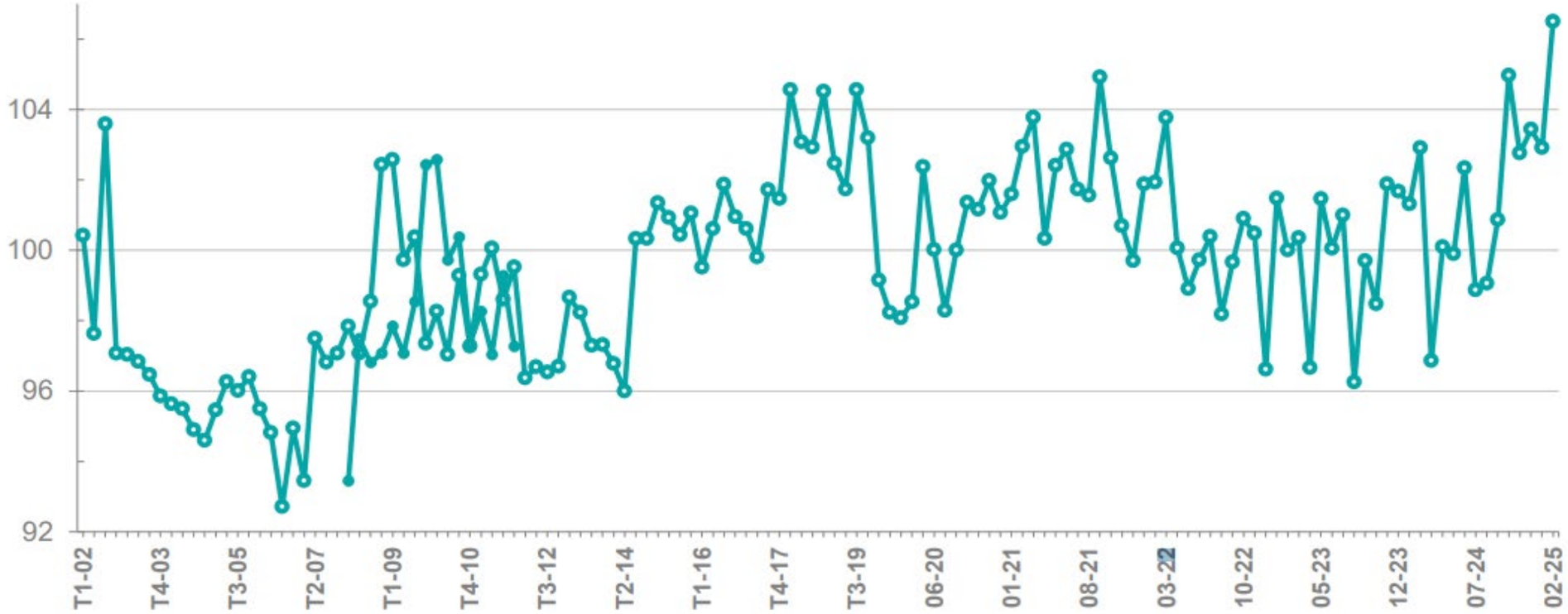
Source : Banque de France



ENFIN, LE MODÈLE FRANÇAIS DE FINANCEMENT DE L'HABITAT SE CARACTÉRISE PAR SA SOLIDITÉ

Indicateur de solvabilité[1] de la demande des ménages
(base 100 en 2020)

Source : Observatoire du Crédit Logement



[1]*L'indicateur de solvabilité est un indicateur de la capacité à acheter des emprunteurs. C'est l'inverse d'un taux d'effort théorique mesuré pour les emprunteurs intervenant sur un marché, ici à la fois neuf et ancien, en base 100 en 2020.*

FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE