



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## crédit

Question écrite n° 90825

### Texte de la question

Mme Joëlle Ceccaldi-Raynaud interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le niveau historiquement bas des taux d'intérêt des crédits immobiliers en France. Établis en moyenne à 3,30 % en septembre 2010, il s'agit de leur taux le plus bas depuis 65 ans selon une étude de l'Observatoire crédit logement-CSA. Elle souhaite connaître l'impact d'une telle baisse du taux d'intérêt sur le marché immobilier en Île-de-France où le prix des logements a fortement augmenté ces dernières années.

### Texte de la réponse

Sur l'ensemble des marchés, les prêts bancaires ont connu une baisse des taux (taux nominaux, hors assurance) très rapide, jusqu'à atteindre 3,34 % en septembre 2010, leur taux le plus bas depuis l'après-guerre. Cette évolution des taux observée depuis un an s'explique en grande partie par le dynamisme de l'offre et par une baisse du niveau des coûts des ressources, en dépit du recul de la part de la production à taux variables capés. En septembre 2010, 98 % des prêts se réalisent à un taux inférieur à 4 % (et 60,1 % à moins de 3,5 %). La conjoncture en matière d'emprunts n'a donc jamais été aussi favorable, même si en 2005 les taux avaient déjà franchi la barre des 3,5 % avant de remonter jusqu'à 5 % fin 2008. Avec des taux de 3,35 % en moyenne au troisième trimestre 2010, contre 11,3 % en 1991 (précédente crise), et même à 17,6 % en 1981, aucun dispositif d'aides publiques n'a jamais pu avoir un tel impact sur la solvabilité des emprunteurs. La durée des crédits immobiliers aux particuliers est, elle aussi, en baisse. Après la réduction des durées provoquée par la crise financière en 2008 (de l'ordre de huit mois), cette durée a encore diminué de cinq mois en 2009. Depuis le début de 2010, on observe une lente érosion des durées (210 mois au troisième trimestre 2010, contre 211 mois fin 2009). Les taux bas permettent en effet d'emprunter sur des durées moins longues sans effort supplémentaire. La hausse du coût des opérations immobilières depuis 2008 oblige les ménages à accroître leur recours à l'endettement. En dépit de la stabilisation constatée au troisième trimestre 2010, le coût relatif du crédit s'est établi à 4,57 années de revenus, contre 4,15 années de revenus fin 2008. De par la hausse du coût relatif des opérations réalisées, induisant un recours accru à l'emprunt, l'indicateur de solvabilité de la demande recule « en dents de scie » depuis la fin de 2008. Il reste toutefois à un niveau très haut sur une longue période, aidé par les taux d'intérêts historiquement bas des crédits immobiliers. Or, depuis le milieu des années 1990, l'évolution des conditions de crédit décide largement de la dynamique du marché de l'ancien. Si l'on observe les demandes de crédits immobiliers acceptées par les banques, la reprise du marché s'est amorcée dès le printemps 2009. Après une augmentation de 54,3 % au premier semestre 2010 (glissement annuel), elle se poursuit depuis avec 27,5 % à 30 % de hausse au troisième trimestre 2010 (+ 12 % durant le trimestre). Le marché a connu une nouvelle accélération durant l'été : il devrait donc progresser de l'ordre de 25 % en 2010, avec un ralentissement observé au quatrième trimestre. On peut en conclure que le niveau bas des taux d'intérêts soutient la demande en améliorant la solvabilité des ménages. Néanmoins, il serait faux d'affirmer que l'amélioration des conditions de crédit se trouve directement et uniquement à l'origine de la hausse des prix en Île-de-France : elle contribue plutôt à soutenir une demande qui est, actuellement, en forte inadéquation avec l'offre de logement dans cette région.

## Données clés

**Auteur** : [Mme Joëlle Ceccaldi-Raynaud](#)

**Circonscription** : Hauts-de-Seine (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 90825

**Rubrique** : Banques et établissements financiers

**Ministère interrogé** : Logement et urbanisme

**Ministère attributaire** : Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 19 octobre 2010, page 11336

**Réponse publiée le** : 1er mars 2011, page 2046