



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Prêts immobiliers : progression trop faible du taux d'usure

Question écrite n° 712

Texte de la question

Mme Patricia Lemoine appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les conséquences de la trop lente progression du taux d'usure défini par la Banque de France. Destiné à protéger les emprunteurs contre des situations financièrement insoutenables, le taux d'usure interdit aux établissements bancaires d'accorder des prêts dont le taux annuel effectif global dépasserait un certain seuil. Calculé en tenant compte du type de prêt, de sa durée ou encore de son montant, le taux d'usure a été remonté au 1er juillet 2022 à 2,60 % pour les prêts accordés sur 10 à 20 ans et de 2,57 % pour les prêts supérieurs à 20 ans, suite aux alertes répétées des acteurs de l'immobilier qui constatent une contraction du marché. Si cette remontée du taux d'usure était nécessaire, elle demeure toutefois encore insuffisante face à la remontée encore plus importante des taux d'intérêts et à l'obligation d'intégrer le coût de l'assurance emprunteur dans le taux d'endettement maximum de l'emprunteur depuis le 1er janvier 2022. Moteur important de l'économie française, le marché de l'immobilier se trouve ainsi dans une situation délicate où près de 18 % des dossiers sont actuellement refusés selon différentes études de courtiers, les ménages les plus modestes étant les plus impactés. Outre les conséquences sur le marché de l'immobilier en lui-même, la diminution des opérations immobilières a des conséquences directes sur les finances des collectivités territoriales avec une diminution des droits de mutation à titre onéreux, mais aussi sur les recettes de l'État. Elle lui demande donc si de nouvelles mesures sont à l'étude pour débloquer la situation d'ici la prochaine actualisation du taux d'usure, prévue au 1er octobre 2022.

Texte de la réponse

Les modalités de calcul du taux d'usure sont définies par l'article L.314-6 du code de la consommation, qui dispose que « constitue un prêt usuraire tout prêt conventionnel consenti à un taux effectif global qui excède, au moment où il est consenti, de plus du tiers, le taux effectif moyen pratiqué au cours du trimestre précédent par les établissements de crédit et les sociétés de financement pour des opérations de même nature comportant des risques analogues [...] ». Conformément aux articles D.314-15 et D.314-16 du code précité, les taux effectifs moyens sont calculés trimestriellement par la Banque de France « selon une moyenne arithmétique simple des taux effectifs globaux observés », via des collectes auprès des établissements prêteurs. Le taux d'usure vise à protéger les emprunteurs, notamment les plus fragiles, d'une charge de la dette excessive. La formule de calcul du taux d'usure permet de contenir les taux d'intérêt dans une fourchette réduite, qui bénéficie ainsi à la majorité des emprunteurs. Toutefois, la remontée rapide des taux, que nous connaissons depuis quelques semaines, a pu conduire le niveau actuel du taux d'usure à devenir trop contraignant et à gripper l'accès au crédit des particuliers. Le gouvernement a donc organisé un cycle de travail avec l'ensemble des parties concernées (Banque de France, Trésor, banques, associations de consommateurs...) afin de faire un état des lieux exhaustif des impacts du taux d'usure actuel et d'examiner les mesures de correction possibles. Un nouveau mode de collecte des taux pratiqués par les banques a ainsi été mis en œuvre pour avoir la vue la plus fine et la plus récente des taux moyens. Aussi, au 1er octobre, les différents taux d'usure ont connu une hausse significative permettant d'amplifier l'accès au crédit des particuliers. Ainsi, le taux d'usure des crédits

immobiliers à 20 ans augmentera de près de 0,5%, en passant de 2,57% à 3,05%. Dans ces conditions de remontée du taux d'usure, le Gouverneur de la Banque de France n'a pas souhaité proposer de déroger à la formule de calcul du taux d'usure. En effet, l'article L. 314-8 du code de la consommation ne permet au Gouverneur de la Banque de France de proposer de déroger à la formule de calcul du taux d'usure qu'en cas de circonstances exceptionnelles. Le gouvernement restera particulièrement vigilant à l'évolution de l'accès au crédit des particuliers, afin de s'assurer que le taux d'usure permette de protéger contre une charge de la dette excessive, et non de restreindre l'accès au crédit.

Données clés

Auteur : [Mme Patricia Lemoine](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (5^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 712

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 août 2022](#), page 3712

Réponse publiée au JO le : [29 novembre 2022](#), page 5802