



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Les modalités de calcul du taux d'usure applicable aux crédits immobiliers

Question écrite n° 16249

Texte de la question

M. Lionel Causse appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur les modalités de calcul du taux d'usure applicable aux crédits immobiliers. Le taux d'usure constitue une protection essentielle des emprunteurs puisqu'il fixe le taux annuel effectif global (TAEG) maximal auquel un établissement de crédit peut légalement accorder un prêt. Pour mémoire, le TAEG intègre non seulement le taux d'intérêt nominal mais également l'ensemble des frais liés au crédit, notamment l'assurance emprunteur, les frais de garantie et les frais de dossier. Entre 2022 et 2023, la forte remontée des taux directeurs de la Banque centrale européenne a mis en évidence les limites du mode de calcul du taux d'usure lorsqu'il est actualisé de manière trimestrielle. En effet, celui-ci étant calculé à partir des taux pratiqués au trimestre précédent, un décalage important s'est créé entre l'évolution rapide des conditions de financement et le plafond réglementaire applicable. Cette situation a conduit à un phénomène d'« effet ciseau » ayant entraîné le blocage de nombreux dossiers de crédit pourtant solvables. Afin de remédier à cette situation, les pouvoirs publics avaient mis en place, à titre exceptionnel, une révision mensuelle du taux d'usure. Cette mesure avait permis d'adapter plus rapidement le plafond réglementaire aux conditions de marché et de fluidifier l'accès au crédit immobilier. Depuis le retour à une actualisation trimestrielle, les professionnels du financement immobilier alertent de nouveau sur le risque d'un décalage entre les taux pratiqués et les taux d'usure en cas de nouvelle phase de hausse rapide des taux. Les ménages les plus exposés sont notamment les primo-accédants, les seniors ainsi que les emprunteurs dont le coût de l'assurance est plus élevé, lesquels peuvent voir leur TAEG dépasser le seuil réglementaire malgré une situation financière solide. Plusieurs études professionnelles récentes soulignent qu'une remontée même modérée des taux pourrait conduire à une augmentation sensible du nombre de dossiers exclus du financement pour ce seul motif, faisant craindre un nouveau ralentissement du marché immobilier et de l'accession à la propriété. Dans ce contexte, il lui demande si le Gouvernement entend réexaminer les modalités de calcul du taux d'usure et étudier le rétablissement d'une actualisation mensuelle, ou tout autre mécanisme permettant d'éviter la réapparition des blocages constatés en 2022 et 2023 tout en préservant la protection des emprunteurs.

Données clés

Auteur : [M. Lionel Causse](#)

Circonscription : Landes (2^e circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16249

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 juin 2026](#), page 5585