



Recherche

Crédit immobilier : le taux plafond dépasse les 4,5 % 📉

Le taux d'usure, ce taux au-delà duquel les banques n'ont pas le droit de prêter, est paru au Journal Officiel ce jeudi. Il passera à 4,52 % pour un prêt sur 20 ans et plus. Révisé tous les mois depuis le 1^{er} février, ce taux plafond a augmenté très rapidement depuis le début de l'année.

[Lire plus tard](#) [Commenter](#) [Partager](#) [Banques centrales](#) [Crédit](#)



La production de crédits immobiliers est en baisse après deux années exceptionnelles. (Shutterstock)

Par **Marion Heilmann**

Publié le 27 avr. 2023 à 11:09 | Mis à jour le 27 avr. 2023 à 17:35

Le taux d'usure continue de grimper. Selon le « Journal Officiel » de ce jeudi, au 1^{er} mai, ce taux plafond au-delà duquel les banques n'ont pas le droit de prêter passera à 4,52 % pour un prêt immobilier sur vingt ans et plus, **contre 4,24 % en avril**. C'est une première depuis 2015. Cette hausse de 28 points de base du taux d'usure est la plus forte depuis le début de l'année. En tout, depuis janvier, il a ainsi pris pas moins de 95 points de base.

« Même si c'est contre intuitif, chaque hausse de ce taux d'usure est une bonne nouvelle car cela redonne de l'air aux banques pour prêter au juste prix eu égard aux taux auxquels elles empruntent », estime Maël Bernier, directrice de la communication du courtier Meilleurtaux.

Remontée mensuelle

La révision mensuelle des taux d'usure « a permis une vraie amélioration avec des taux plafonds qui, mois après mois, deviennent moins bloquants et devraient permettre théoriquement de financer davantage d'emprunteurs », ajoute Julie Bachet, directrice générale du courtier Vousfinancer.

En effet, face au resserrement monétaire entamé par la Banque centrale européenne (BCE) qui a fait grimper en flèche les coûts de refinancement des banques, le taux d'usure initialement révisé tous les trois mois, empêchait les banques de remonter plus vite les taux servis aux emprunteurs. Depuis le 1^{er} février, la Banque de France a donc décidé de le réviser tous les mois et ce jusqu'au 1^{er} juillet.

LIRE AUSSI :

- **Logement : l'exécutif promet des annonces rapides après les conclusions du CNR**
- **La Caisse des dépôts appelée au secours des promoteurs immobiliers**

De quoi accélérer le rythme des hausses. « De facto, toutes les banques se calent sur le taux d'usure, car elles produisent à perte », explique un responsable dans une banque. Récemment, l'Observatoire Crédit Logement CSA estimait ainsi que le taux moyen des **crédits immobiliers avait dépassé les 3 %** pour la plupart des emprunteurs.

Aménagement du prêt à taux zéro

Pourtant, la remontée mensuelle du taux d'usure, même si elle a permis de fluidifier un peu l'accès au crédit, reste insuffisante, estiment les courtiers. Pour permettre à davantage d'emprunteurs d'avoir accès au crédit, ils proposent de revoir les critères d'octroi, gravés dans le marbre en 2022 par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF). Ces critères limitent le taux d'endettement des ménages à 35 % et la durée des prêts à 25 ans.

La Banque de France y est opposée, craignant que modifier ces critères ne pousse de nombreux ménages dans le surendettement.

LIRE AUSSI :

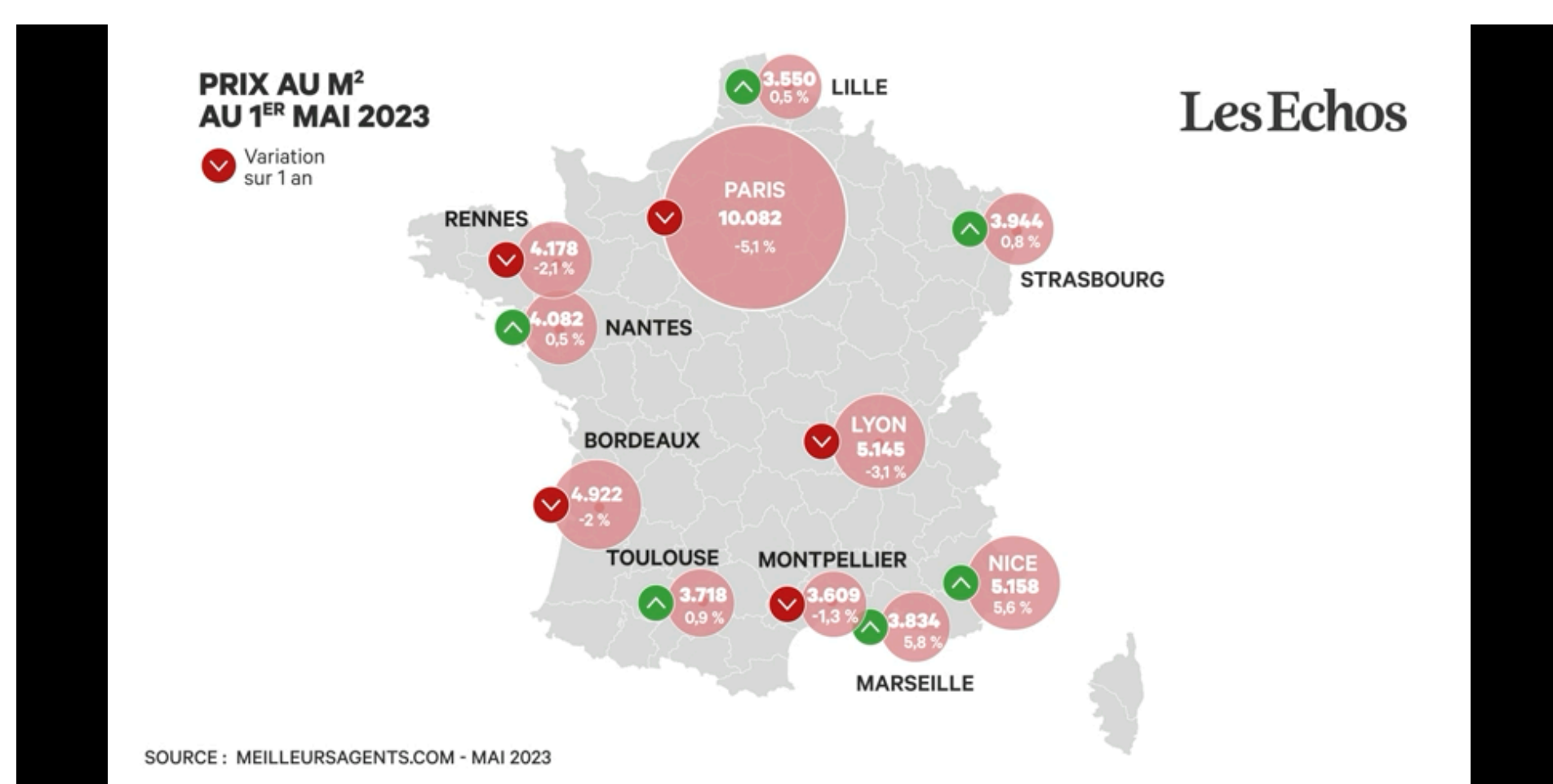
- **Crédit immobilier : bras de fer entre la Banque de France et Bercy**
- **Crédit immobilier : le gouvernement prêt à assouplir certains critères d'octroi**

Les banques peuvent déroger à ces critères sur 20 % de leur production tous les mois, à condition de consacrer la majeure partie (80 %) de ces dérogations à des dossiers de résidence principale, dont 30 % de primo-accédants. Bercy serait favorable à décloisonner ces exigences au sein de la marge de flexibilité pour laisser les banques prêter à qui elles veulent.

Une autre piste pourrait être de faire évoluer le prêt à taux zéro, actuellement accordé sous certaines conditions dans le neuf et pour la rénovation de l'ancien. En effet, **dans la feuille de route qu'a donnée Elisabeth Borne** mercredi, la Première ministre a dit prévoir de « donner de la visibilité sur l'évolution du prêt à taux zéro », qui doit s'arrêter fin 2023.

Ceci pourrait être un vrai levier pour aider les emprunteurs, estime Vousfinancer. « Les taux de crédits sont de retour à leur niveau de 2011, à un moment où le prêt à taux zéro était accordé sans conditions de ressources ni de travaux dans le neuf comme dans l'ancien, avec un vrai effet 'booster' sur la demande. Actuellement il est beaucoup plus restrictif », explique Sandrine Allonier, porte-parole du courtier.

VIDEO. Où en est le marché de l'immobilier en France ?



Marion Heilmann

Crédit immobilier : la production tourne au ralenti 📉

La production de nouveaux crédits à l'habitat continue de baisser, alors que les taux continuent d'augmenter. En mars, elle s'élevait à 14,4 milliards d'euros, soit un plongeon de 42 % par rapport à la même période l'an dernier.

[Lire la suite](#)

LesEchos



Pratique

Aide & Contact
Abonnement
Publicité
Abonnement presse numérique
Entités du groupe
Cookies
Mentions légales
Conditions générales et particulières
Politique de confidentialité
Charte éthique
Flux RSS
Archives
Plan du site

Services

En direct
Le Journal
Newsletters
Lire plus tard
Mes secteurs
Podcasts
Infographies
Vidéos
Thema
Mon compte

Le Groupe

Les Echos
Investir
Entrepreneurs
Les Echos Week-End
Série Limitée
Les Echos Start
Mieux Vivre Votre Argent
Planete
Capital Finance
Radio Classique
Connaissance des Arts
ImaginE
Les Echos événements
Annonces Légales
Marchés Publics