

CRÉDIT À L'HABITAT EN FRANCE : LES NOUVELLES EXIGENCES PRUDENTIELLES INDUIRONT-ELLES UNE HAUSSE DES TAUX ET DE L'APPORT PERSONNEL ?

Thomas Humblot

Les banques de l'Union européenne doivent tenir compte, depuis le 1^{er} janvier 2025, du ratio *loan-to-value* (LTV) des crédits à l'habitat aux ménages pour calculer leurs fonds propres réglementaires. Cette nouvelle exigence prudentielle est peu adaptée au marché français. Les critères d'octroi des crédits à l'habitat y reposent principalement sur le taux d'effort (ratio *debt service-to-income*) et les taux de défaut y sont historiquement faibles. Or, depuis mi-2025, le superviseur porte une attention croissante à la LTV des crédits à l'habitat en France, ce qui alimente les craintes d'un renchérissement du crédit et d'une augmentation des taux d'apport.

Les banques ont le choix entre deux approches. La première, dite « standard », est fondée sur des pondérations fournies par le régulateur. La seconde, dite « avancée », repose sur des modèles internes validés par le superviseur et reflète de manière plus fine le niveau de risque des actifs. Or, depuis l'entrée en application de la CRR3 – traduction en droit européen de la finalisation de l'accord de Bâle III – le 1^{er} janvier 2025, l'écart maximal entre les pondérations issues de ces deux approches est limité. Le total des actifs pondérés par les risques ne pourra, à compter de 2030, plus être inférieur à 72,5% de ces mêmes actifs calculés exclusivement selon l'approche standard. C'est le plancher de pondération ou « *output floor* ». La CRR3 introduit également, dans le cadre de l'approche standard, une pondération par les risques des crédits à l'habitat fondée sur le rapport entre l'encours des crédits à l'habitat et la valeur des biens financés. Plus cette LTV est élevée, plus la pondération augmente.

Les banques françaises, qui ont fixé des critères d'octroi des crédits (stabilité des revenus des emprunteurs) leur permettant de bénéficier d'un risque faible et de pondérations en modèles internes basses, se retrouvent soumises à une exigence ne reconnaissant pas leurs spécificités. Leur ratio de prêts immobiliers non performants est aussi faible que dans le reste de la zone euro (moins de 2% entre le T2 2023 et le T3 2025). Pour autant, depuis l'été 2025, le superviseur semble accorder une importance croissante au rôle de la LTV pour apprécier la qualité du crédit à l'habitat. Si cette contrainte réglementaire devait être mordante, les crédits à l'habitat pourraient se renchérir afin de rémunérer le supplément de fonds propres mobilisés ou les taux d'apport personnel pourraient augmenter.

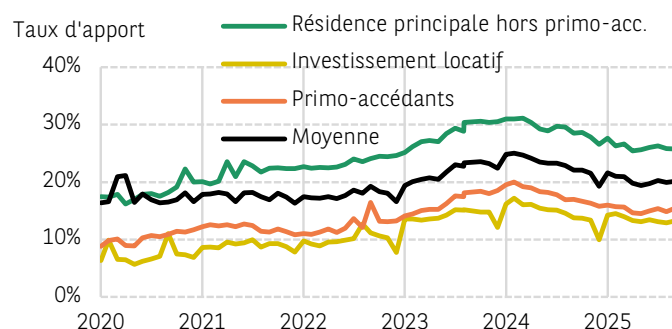
Cette première lecture doit néanmoins être tempérée. Tout d'abord, l'*output floor* n'atteindra son niveau définitif qu'en 2030¹. Les ajustements seront progressifs. Surtout, ce plancher de pondération s'applique au total des actifs pondérés des risques et non crédit par crédit. La pondération effective d'un crédit à l'habitat qui serait inférieure au plancher théorique ne serait pas automatiquement réhaussée. Seul le respect au niveau agrégé de l'*output floor* importe. La répercussion du surcoût ne serait pas nécessairement concentrée sur les seuls crédits immobiliers. D'autant que les banques françaises présentent des portefeuilles d'activités diversifiés et que le crédit à l'habitat permet de fidéliser une clientèle solvable.

Pour l'heure, les taux d'apport sont relativement stables, autour de 20% depuis 2020 (cf. graphique). Les banques françaises n'ont vraisemblablement pas modifié leurs critères d'octroi en anticipation du niveau terminal de l'*output floor*. Même si ce dernier ne devrait, à lui seul, pas entraîner de hausse sensible des exigences d'apport personnel sur le crédit à l'habitat, le coût des fonds propres supplémentaires qui en découlerait pourrait renchérir les crédits bancaires dans leur ensemble, au-delà du seul segment des crédits à l'habitat.

Thomas Humblot

thomas.humblot@bnpparibas.com

LE TAUX D'APPORT RESTE STABLE MALGRÉ L'INTRODUCTION PROGRESSIVE DE L'OUTPUT FLOOR



SOURCES : ACPR-BANQUE DE FRANCE, BNP PARIBAS

¹ 5% par an entre 2025 et 2029, passant de 50% à 70%, pour atteindre 72,5% en 2030.

RECHERCHE ÉCONOMIQUE GROUPE

ECOINSIGHT

Analyse approfondie de sujets structurels ou d'actualité

ECOPERSPECTIVES

Analyses et prévisions des principales économies, développées et émergentes

ECOFASH

Un indicateur, un évènement économique majeur. Le détail ...

ECOWEEK

L'actualité économique de la semaine et plus...

ECOPULSE

Baromètre mensuel des indicateurs conjoncturels des principales économies de l'OCDE

ECOCHARTS

Panorama mensuel des dynamiques d'inflation au sein des principales économies développées

ECOTV

Quel est l'évènement du mois ?
La réponse dans vos quatre minutes d'économie

EN ÉCO DANS LE TEXTE

Le podcast de l'actualité économique

ABONNEZ-VOUS SUR LE SITE ONGLET ABONNEMENT
voir le site des études économiques

ET

SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN
voir la page **linkedin** des études économiques

OU TWITTER
voir la page **twitter** des études économiques



Les informations et opinions exprimées dans ce document ont été obtenues de, ou sont fondées sur des sources d'information publiques réputées fiables, mais BNP Paribas ne garantit, expressément ou implicitement, ni leur exactitude, ni leur exhaustivité, ni leur mise à jour. Ce document ne constitue ni une offre, ni une sollicitation d'achat ou de vente de titres ou autres placements. Il ne constitue ni du conseil en investissement, ni de la recherche ou analyse financière. Les informations et opinions contenues dans ce document ne sauraient dispenser l'investisseur d'exercer son propre jugement ; elles sont par ailleurs susceptibles d'être modifiées à tout moment sans notification et ne sauraient servir de seul support à une évaluation des instruments éventuellement mentionnés dans le présent document. Toute éventuelle référence à une performance réalisée dans le passé ne constitue pas une indication d'une performance future. Dans toute la mesure permise par la loi, aucune société du Groupe BNP Paribas n'accepte d'être tenue pour responsable (y compris en raison d'un comportement négligent) au titre de pertes directes ou découlant indirectement d'une utilisation des informations contenues dans ce document ou d'une confiance accordée à ces informations. Toutes les estimations et opinions contenues dans ce document reflètent notre jugement à la date de publication des présentes. Sauf indication contraire dans le présent document, il n'est pas prévu de le mettre à jour. BNP Paribas SA et l'ensemble des entités juridiques, filiales ou succursales (ensemble désignées ci-après « BNP Paribas »), sont susceptibles d'agir comme teneur de marché, d'agent ou encore, à titre principal, d'intervenir pour acheter ou vendre des titres émis par les émetteurs mentionnés dans ce document, ou des dérivés y afférents. BNP Paribas est susceptible notamment de détener une participation au capital des émetteurs ou personnes mentionnés dans ce document, de se trouver en position d'acheteur ou vendeur de titres ou de contrats à terme, d'options ou de tous autres instruments dérivés reposant sur l'un de ces sous-jacents. Les cours, rendements et autres données similaires du présent document, y figurent au titre d'information. De nombreux facteurs agissent sur les prix de marché et il n'existe aucune certitude que les transactions peuvent être réalisées à ces prix. BNP Paribas, ses dirigeants et employés, peuvent exercer ou avoir exercé des fonctions d'employé ou dirigeant auprès de toute personne mentionnée dans ce document, ou ont pu intervenir en qualité de conseil auprès de cette (ces) personne(s). BNP Paribas est susceptible de solliciter, d'exécuter ou d'avoir dans le passé fourni des services de conseil en investissement, de souscription ou tous autres services au profit de la personne mentionnée aux présentes au cours des 12 derniers mois précédant la publication de ce document. BNP Paribas peut être partie à un contrat avec toute personne ayant un rapport avec la production du présent document. BNP Paribas est susceptible, dans les limites autorisées par la loi en vigueur, d'avoir agi sur la foi de, ou d'avoir utilisé les informations contenues dans les présentes, ou les travaux de recherche ou d'analyses sur le fondement desquels elles sont communiquées, et ce préalablement à la publication de ce document. BNP Paribas est susceptible d'obtenir une rémunération ou de chercher à être rémunéré au titre de services d'investissement fournis à l'une quelconque des personnes mentionnées dans ce document dans les trois mois suivant sa publication. Toute personne mentionnée aux présentes est susceptible d'avoir reçu des extraits du présent document préalablement à sa publication afin de vérifier l'exactitude des faits sur le fondement desquelles il a été élaboré.

Ce document est élaboré par une société du Groupe BNP Paribas. Il est conçu à l'intention exclusive des destinataires qui en sont bénéficiaires et ne saurait en aucune façon être reproduit (en tout ou partie) ou même transmis à toute autre personne ou entité sans le consentement préalable écrit de BNP Paribas. En recevant ce document, vous acceptez d'être engagés par les termes des restrictions ci-dessus.

BNP Paribas est constituée en France sous forme de société anonyme, et agréée et supervisée en tant qu'établissement de crédit par la Banque centrale européenne (BCE) et en tant que prestataire de services d'investissement par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et l'Autorité des marchés financiers (AMF). Le siège social de BNP Paribas est situé au 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris, France.

Les informations contenues dans le présent document peuvent, en tout ou partie, avoir déjà été publiées sur le site <https://globalmarkets.bnpparibas.com>.

Pour les avertissements par pays (Etats-Unis, Canada, Royaume-Uni, Allemagne, Belgique, Irlande, Italie, Pays-Bas, Portugal, Espagne, Suisse, Brésil, Turquie, Israël, Bahreïn, Afrique du Sud, Australie, Chine, Hong Kong, Inde, Indonésie, Japon, Malaisie, Singapour, Corée du Sud, Taiwan, Thaïlande, Vietnam) veuillez consulter le document suivant :

https://economic-research.bnpparibas.com/LegalNotice/Markets_360_Country_Specific_Notices.pdf

© BNP Paribas (2025). Tous droits réservés.

Pour vous abonner à nos publications :

ÉTUDES **ECONOMIQUES**



Bulletin publié par les Etudes Economiques - BNP PARIBAS
Siège social : 16 boulevard des Italiens - 75009 PARIS / Tél : +33 (0) 1.42.98.12.34
Internet : www.group.bnpparibas - www.economic-research.bnpparibas.com
Directeur de la publication : Jean Lemierre
Directrice de la rédaction : Isabelle Mateos y Lago



BNP PARIBAS

La banque
d'un monde
qui change