

Crédit immobilier : « l'étau d'usure » se resserre



Crédit : Adobe Stock

Depuis le début d'année, les refus de prêt immobilier pour cause de dépassement du taux d'usure sont de plus en plus fréquents et touchent désormais tous les emprunteurs.

Au 1^{er} Janvier 2023, le taux d'usure sera réhaussé comme tous les trimestres mais les banques ont déjà revu leurs taux à la hausse. S'il y a une amélioration, elle sera nécessairement de très courte durée. L'écart entre les taux moyens et les taux d'usure diminue de plus en plus et l'étau se resserre inexorablement.

De nombreux emprunteurs, pourtant solvables, seront encore privés de crédit et devront repousser leur projet immobilier. Les plus touchés seront les jeunes et les foyers modestes qui finiront sans doute par obtenir leur crédit immobilier dans quelques mois mais le paieront plus cher. SECURIMUT décrypte pour vous le taux d'usure et son effet pervers

Le taux d'usure

Le taux d'usure, c'est le taux maximal auquel une banque peut prêter. Autrement dit, le Taux Annuel Effectif Global (TAEG) qui regroupe tous les coûts obligatoires pour accorder le crédit ne peut pas dépasser ce taux d'usure sinon la banque ne peut pas accorder le crédit. Le taux d'usure a deux objectifs : **protéger l'emprunteur des taux excessifs** qui pourraient lui être proposés et **réguler le marché du crédit immobilier.**

Ce taux d'usure est mis à jour chaque trimestre par la Banque de France qui le calcule en analysant les taux moyens des crédits accordés par les banques lors de la période précédente. On peut simplifier le calcul du taux d'usure ainsi :

Taux d'usure = TAEG moyen trimestre précédent + (1/3*TAEG moyen trimestre précédent).

Contact presse

Emilie Ruben – emilie.ruben@securimut.fr - 04 26 22 44 29 – 06 75 61 06 08

1/5

En fait, il n'y a pas **un seul taux d'usure** mais différents taux en fonction du type de prêt (immobilier, consommation, etc...) et de sa durée de remboursement. Par exemple pour les prêts immobiliers, il en existe trois différents : le taux pour les prêts de moins de 10 ans, de 10 à 20 ans et de plus de 20 ans.

Par exemple, pour ce 4^{ème} trimestre 2022, sur les prêts immobiliers à taux fixe accordés aux particuliers, entre 10 ans et 20 ans :

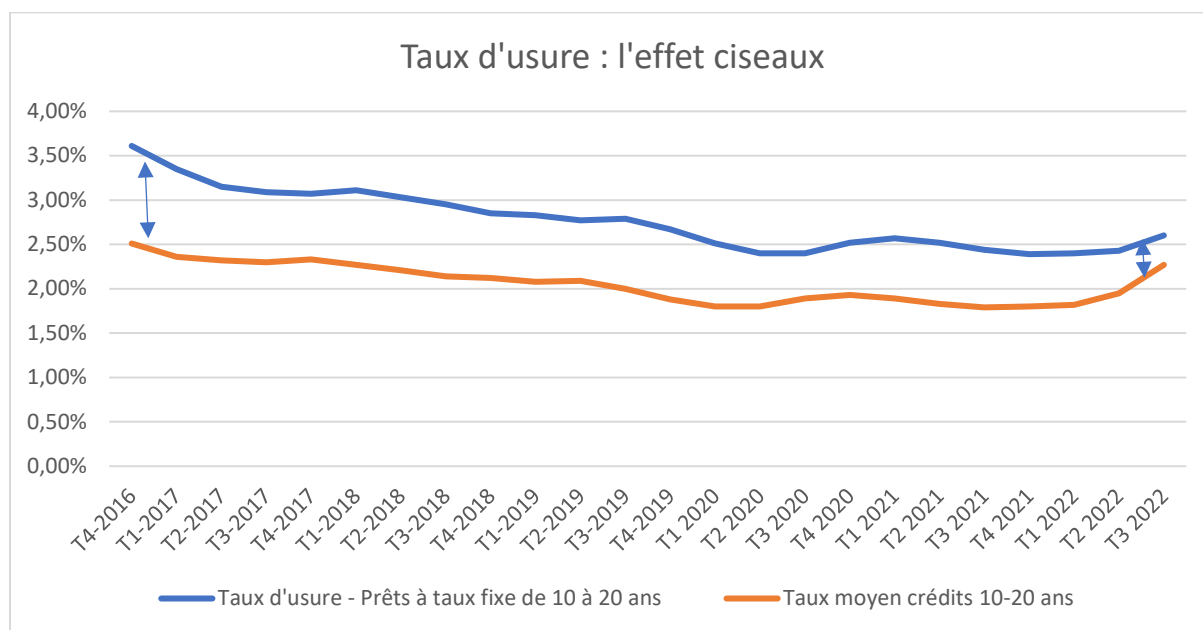
- **TAEG moyen** sur le 3^{ème} trimestre 2022 selon la banque de France : **2,27 %**
- Soit un **taux d'usure** pour le 4^{ème} trimestre : $2,27\% + (1/3 * 2,27\%) = \mathbf{3,03\%}$

L'effet ciseaux

Le taux d'usure est un seuil à ne pas dépasser qui se base sur le TAEG moyen du trimestre précédent augmenté d'un tiers.

Comme les taux de crédits étaient très bas jusqu'au début 2022, les taux d'usure l'étaient eux aussi, ce qui laissait une marge assez faible pour intégrer les autres coûts du crédit mais suffisante tant que les taux ne remontaient pas.

Mais la rapide remontée des taux de crédit depuis le début de l'année a induit un « effet ciseaux » sur le crédit. Autrement dit, les taux d'intérêt remontent trop vite et le taux d'usure étant par nature décalé avec les taux en cours (mis à jour tous les trimestres), l'écart entre les taux se réduit fortement.

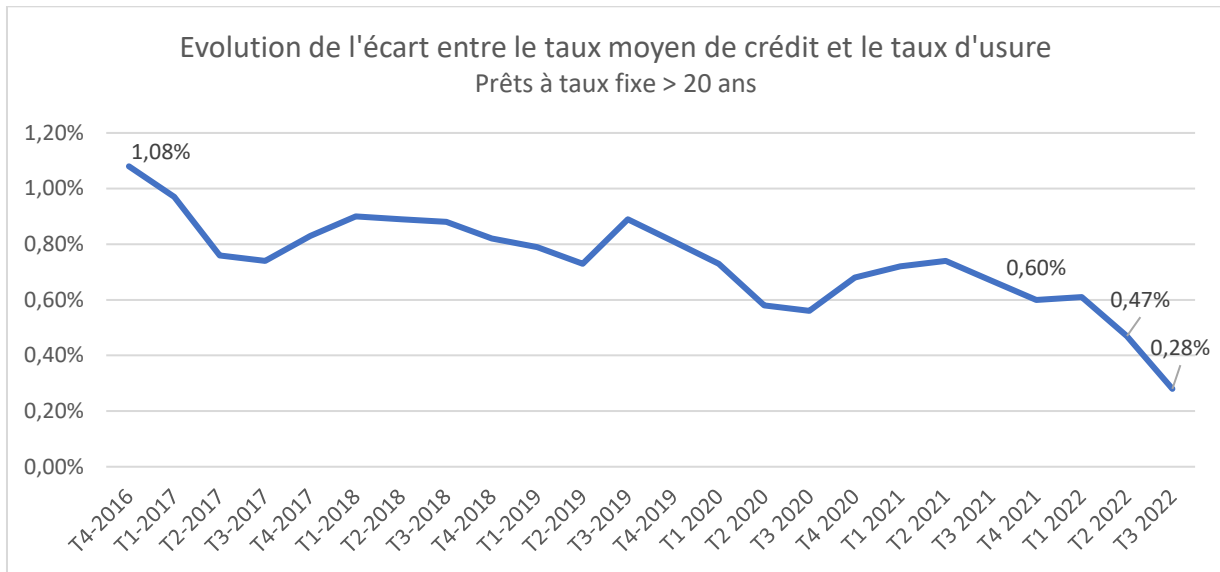


Historique des taux moyens et des taux d'usure des crédits immobiliers (exprimés en %) – source Banque de France

Le graphique précédent montre l'effet ciseaux du taux d'usure sur le crédit. En quelques années, l'écart entre le taux d'usure et le taux moyen du crédit immobilier s'est fortement réduit, ce qui laisse peu de place aux autres frais du crédit comme l'assurance emprunteur, les frais de dossiers et les frais de garanties (caution ou hypothèque). Sachant que ces frais ne sont pas indexés au taux d'intérêt, autrement dit qu'il s'agit de coûts fixes, **l'effet ciseau du taux d'usure bloque l'accès au crédit pour de nombreux emprunteurs pourtant bien solvables.**

Contact presse

Une autre façon de visualiser cet effet ciseaux, c'est de regarder **l'évolution de l'écart entre le taux moyen de crédit et le taux d'usure** comme l'illustre le schéma suivant.



Source Banque de France – historique des taux d'usure <https://www.banque-france.fr/statistiques/parution-reference-name/taux-dusure>

Lorsque l'on regarde l'écart entre le taux d'usure et le taux moyen des prêts (ici les prêts à taux fixe de 20 ans et plus mais la courbe est similaire pour les autres durées de crédit), on voit bien qu'il a très fortement baissé en quelques années.

Déjà très bas fin 2021, **le taux d'usure a été divisé par deux depuis le début d'année 2022**, passant de 0,61 % à 0,28% sur les prêts de plus de 20 ans dès le 3ème trimestre. Cet écart entre le taux d'usure et le taux moyen de crédit est bien trop faible pour permettre d'intégrer les différents coûts du crédit (frais de dossier, de garanties et d'assurance emprunteur).

De plus en plus d'emprunteurs solvables privés de crédit

Le 1^{er} octobre dernier, les taux d'usures ont été remontés significativement grâce à un calcul toujours identique mais basé sur des statistiques plus récentes fournies par les banques à la Banque de France. Cependant, **l'amélioration a été de très courte durée** car les banques ont remonté leurs taux nominaux très rapidement à partir de mi-octobre.

En décembre, la situation est encore plus critique qu'elle ne l'était avant cette remontée des taux d'usures, le 1^{er} octobre dernier. Les taux d'intérêts moyens (toutes durées confondues) sont estimés à 2,25 % et la hausse des taux se poursuit, certaines banques ont même d'ores et déjà relevé leurs taux à 3% alors que les taux d'usures oscillent entre 3,03% et 3,05% pour les prêts à taux fixes !

Jusqu'à la fin 2021, les refus pour dépassement du taux d'usure touchaient essentiellement les emprunteurs qui se voyaient appliquer des taux d'intérêt élevés (jeunes primo-accédants notamment ou emprunteurs ayant une moindre capacité de négociation) **et les emprunteurs pour lesquels l'assurance du prêt coûtait cher**, notamment les plus âgés, ceux qui ont des antécédents de santé ou exerçant un métier à risque.

Contact presse

Depuis le début d'année 2022, les refus de prêt immobilier pour cause de dépassement du taux d'usure sont de plus en plus fréquents et **touchent désormais tous les emprunteurs**. L'écart entre le taux nominal et le taux d'usure est désormais bien trop faible pour que le TAEG reste sous le seuil fatidique de l'usure. Même si certains coûts, comme les frais de dossiers, peuvent être négociés et que l'assurance emprunteur peut être souscrite chez un assureur alternatif avec un coût réduit de moitié en moyenne, ces solutions ne suffisent plus.

Au 1^{er} Janvier, le taux d'usure sera réhaussé, a priori toujours selon le même mode de calcul (TAEG moyen du dernier trimestre + 1/3). S'il y a bien une amélioration, **elle sera nécessairement de courte durée** car les taux proposés par les banques risquent d'augmenter très rapidement, ce qui laisse une fenêtre de tir réduite aux emprunteurs pour tenter de faire passer leur dossier.

Aujourd'hui, le taux d'usure engendre un réel blocage de l'accès au crédit et à la propriété que seule une action du gouvernement sera en mesure de résoudre.

La délégation d'assurance emprunteur : solution au problème de taux d'usure ?

La délégation d'assurance, c'est-à-dire le choix d'une assurance de prêt en dehors de sa banque au moment du crédit, **peut permettre de faire passer un dossier sous le taux d'usure**. En effet, à garanties équivalentes, les assurances externes sont en moyenne **deux fois moins chères** que les assurances bancaires standards (dites « assurance groupe ») !

Toutefois depuis quelques mois, **la délégation d'assurance ne suffit plus toujours à faire passer les dossiers sous le taux d'usure**. Certaines banques sont même tentées de ne plus intégrer l'assurance emprunteur dans le TAEG, ce qui est possible si elle est considérée comme facultative. La plupart excluent déjà une part plus ou moins importante de son coût du calcul du TAEG (cf. communiqué « Les dérives du TAEG ») mais **l'assurance emprunteur reste un élément essentiel de protection pour l'emprunteur et sa famille**. C'est cette assurance qui prendra le relai en cas de grave problème de santé ou de décès de l'emprunteur et permettra à sa famille de conserver son logement.

Sachant que **l'assurance emprunteur peut être substituée tout au long du crédit** et que son coût n'est que rarement intégré complètement dans les offres de prêt, **la solution serait de la sortir du calcul du TAEG** et de la présenter à part, à travers le Taux Annuel Effectif d'assurance (TAEA) qui prend en compte la totalité de son coût. Ainsi, le TAEG serait « allégé » du coût de l'assurance emprunteur, ce qui permettrait d'améliorer le problème d'effet ciseaux pour de nombreux emprunteurs, au moins temporairement jusqu'à ce que les taux se stabilisent.

Isabelle Delange, Présidente de SECURIMUT

« Si le taux d'usure a été créé afin de préserver les emprunteurs de taux excessifs que pourraient leur proposer les banques, celui-ci se retourne désormais contre eux. Les refus de prêts pour cause de dépassement du taux d'usure sont de plus en plus fréquents et privent de nombreux emprunteurs de l'accès au crédit et donc à la propriété. Les taux ne cessent d'augmenter et si le gouvernement n'intervient pas rapidement pour modifier son mode de calcul, de nombreux foyers seront obligés de repousser leur achat et paieront finalement plus cher leur crédit quand ils pourront enfin l'obtenir. »

Chez SECURIMUT, nous alertons les autorités depuis plusieurs années sur ce risque de blocage du crédit tout en proposant des solutions comme sortir l'assurance emprunteur du TAEG. Bien entendu, ce n'est pas la seule solution mais celle-ci a l'avantage d'être simple et rapide à mettre en œuvre et permettrait également d'acter la déliaison du crédit et de l'assurance emprunteur récemment réaffirmée par la loi Lemoine. »

Contact presse

SECURIMUT : leader du changement d'assurance emprunteur immobilier

SECURIMUT est le spécialiste de l'assurance emprunteur alternative en ligne et du changement d'assurance emprunteur. Cette société lyonnaise est née en 2006, avant les lois Lagarde, Hamon et Bourquin, avec la volonté de faire bouger le marché de l'assurance emprunteur trusté par les banques, et de faciliter le changement pour tous les propriétaires.

SECURIMUT travaille en marque blanche pour le compte de divers assureurs et distributeurs, mais également en distribution directe via son comparateur dédié au changement d'assurance de prêt www.switchassur.fr.

ANNEXES

Historique des taux d'usure des crédits immobiliers

Historique des taux d'usure des crédits immobiliers (exprimés en %)					
Trimestre	Prêts à taux fixe			Prêts à taux variable	Prêts relais
	< 10 ans	10 à 20 ans	>20 ans		
T4 2016	3,61%	3,61%	3,61%	3,12%	3,71%
T1 2017	3,40%	3,35%	3,37%	2,83%	3,43%
T2 2017	3,29%	3,15%	3,20%	2,75%	3,25%
T3 2017	3,12%	3,09%	3,25%	2,83%	3,33%
T4 2017	3,05%	3,07%	3,35%	2,89%	3,40%
T1 2018	3,09%	3,11%	3,36%	2,83%	3,35%
T2 2018	3,00%	3,03%	3,28%	2,69%	3,23%
T3 2018	2,93%	2,95%	3,19%	2,59%	3,28%
T4 2018	2,83%	2,85%	3,08%	2,45%	3,25%
T1 2019	2,79%	2,83%	3,01%	2,43%	3,24%
T2 2019	2,73%	2,77%	2,96%	2,45%	3,20%
T3 2019	2,72%	2,79%	2,97%	2,47%	3,16%
T4 2019	2,67%	2,67%	2,77%	2,41%	2,99%
T1 2020	2,60%	2,51%	2,61%	2,36%	2,92%
T2 2020	2,41%	2,40%	2,51%	2,27%	2,99%
T3 2020	2,39%	2,40%	2,57%	2,28%	3,01%
T4 2020	2,41%	2,52%	2,68%	2,41%	3,01%
T1 2021	2,56%	2,57%	2,67%	2,52%	2,97%
T2 2021	2,52%	2,52%	2,60%	2,53%	3,05%
T3 2021	2,47%	2,44%	2,48%	2,43%	2,93%
T4 2021	2,43%	2,39%	2,41%	2,29%	2,88%
T1 2022	2,44%	2,40%	2,41%	2,33%	2,88%
T2 2022	2,51%	2,43%	2,40%	2,32%	2,87%
T3 2022	2,60%	2,60%	2,57%	2,45%	2,99%
T4 2022	3,03%	3,03%	3,05%	2,92%	3,40%

Source Banque de France

Contact presse

Emilie Ruben – emilie.ruben@securimut.fr - 04 26 22 44 29 – 06 75 61 06 08

5/5