

BanqueShow

Tome 1

“HCSF : la déstabilisation par le crédit immobilier”



Juin 2023 – juin 2024

Laurent Denis (texte) & Frédéric Lepage (illustrations)

BanqueShow - crédits immobiliers. Douze lundis, de juin 2023 à juin 2024, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.

« BanqueShow » est un court récit de nature satirique et caricaturale, commentant les statistiques nationales de crédit immobilier. Il repose sur des exagérations, sur des déformations ainsi que sur la présentation ironique de personnages fictifs. Ce texte vise un effet comique (sans garantie, hélas, de l'atteindre). Il a pour objectif d'éclairer le lecteur de manière pédagogique et décalée, quant aux évolutions du droit bancaire, notamment dans le domaine du crédit, particulièrement quant aux règles juridiques macroprudentielles (ou systémiques) en crédit immobilier aux Ménages.

Le présent document rassemble les douze épisodes mensuels, publiés de juin 2023 à juin 2024.

BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 123. Le jeudi 6 juillet 2023, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Raymond : Monsieur le grand Gougou, nous avons les chiffres des crédits du mois de mai !

Frantz : du calme, Raymond ! Cache ta joie. Quels sont les chiffres ?

R : terribles Monsieur le Vizir ! 11 milliards de production de crédits immobiliers aux particuliers, pour le mois de juin. Record à la baisse depuis au moins dix ans.

F : pas mal ! 40% de baisse... On fait au moins aussi bien que les Allemands, non ?

R : il faut dire que votre idée de profiter des nouvelles mesures macroprudentielles pour déglinguer le crédit immobilier aux ménages... quel génie ! le coup des 35% et des 25 années maximum passe comme une lettre à la poste.

F : mmm.... je m'demande si je n'aurais pas mieux fait de fixer 25% de taux d'effort et 15 ans... pour protéger tous ces cré... emprunteurs.

R : avec la hausse violente des taux, et avec le coup du taux d'usure qui bloque tout en période de hausse, l'encours de ces crédits immobiliers, à fin mai 2023, est à 1.288 milliards d'euros. Il est stable.

F : oui, l'encours ne baisse pas. Nous avons vendu l'idée que les ménages français étaient trop endettés, avec le ratio "encours des crédits immobiliers/revenu brut disponible". Comme le revenu n'augmente pas, il va falloir attaquer l'encours un peu plus fermement.

R : au rythme de 10 milliards de production par mois, il nous faut au moins quatre années pour que l'encours de crédit et le ratio baissent visiblement.

F : et alors ? 2027 est un bon horizon. Au fait Raymond, n'oubliez pas les éléments de pipeau... heu, de langage. C'est le retour à la normale, les primo-accédants sont préservés, la période de taux bas est forcément exceptionnelle, le monde est sauvé, tout ça. Les gens l'écrivent, ensuite. Nombreux sont les fêlés qui rêvent d'un marché du logement à la soviétique.

R : quelle classe Monsieur le grand G... quand je pense que nous sommes là, au frais, pendant que le logement s'effondre et que votre main sûre pilote désormais le marché de l'immobilier dans la contrée.

F : oui, je me demande si une norme du HCSF ne devrait pas directement fixer le prix de vente au mètre carré... Bon, ayons le triomphe modeste : personne ne nous contrarie. Les mesures destructrices du HCSF ne sont pas contestées en justice, le taux d'usure infernal est préservé avec l'astuce de sa mensualisation. Nous produisons et nous publions les statistiques, sans contrôle externe. Je suis en place jusqu'en octobre 2027. Et j'ai encore plein d'idées pour envoûter la suite de la catastrophe !

Banque de France, mai 2023 : <https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-mai-2023-mai-2023>

Montant des crédits nouveaux (hors découverts, flux mensuels CVS (a))

(Montants en milliards d'euros, part en pourcentage)

	janv-2023	févr-2023	mars-2023	avr-2023 (e)	mai-2023 (f)	juin-2023 (g)
- prêts amortissables à la consommation (b)	5,8	5,5	5,6	5,4	5,3	
- crédits à l'habitat	15,7	14,6	14,4	14,9	14,1	11,1
<i>dont crédits à l'habitat hors renégociations</i>	<i>13,3</i>	<i>12,2</i>	<i>12,2</i>	<i>12,6</i>	<i>12,1</i>	
- part de renégociation des crédits à l'habitat, non CVS, en % (c)	15,0	16,4	15,4	15,7	14,5	

BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 272. Le mardi 5 septembre 2023, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : Monsieur le Grand Joujou ?

F : jolies marques de maillot de bain. Ces chiffres du crédit immobilier ? ça farte ?

R : au poil Monsieur le Fringant Timonier. Les libellules du lac sont posées sur le porte-avions rose.

F : comment ? Raymond ! huit semaines de congés vous ont frappé d'insolation ? victime d'apéros mal dosés ?

R : non, mais il paraît que nos conversations sont enregistrées et diffusées par internet. Je parle en code...

F : Raymond, nous sommes les soulèvements du taux. Rien n'espionne ni n'arrête un soulèvement. C'est nous qui imposons la fable officielle : noble lutte contre l'inflation, altière protection du petit emprunteur, juste retour à la normale, « décontractés pas préoccupés, » tout ça...

R : alors tout roule. À peine 10 milliards d'euros de production mensuelle de crédit immobilier aux Particuliers, en juillet 2023. Contre [presque 22 milliards en juillet 2022](#). Et une année que les taux remontent, vers l'infini et au-delà. Vous êtes le Gustave Caillebotte de la finance !

F : dans ce monde inerte qui fétichise la contemplation des désastres, toute action énergique bien emballée avance toute seule. Chacun attend de l'autre qu'il agisse. Les victimes se drapent dans les commentaires : « la crise du logement et du crédit était prévisible » ; « je l'avais bien dit le premier » ; « les banques ne jouent pas le jeu » (« jouer le jeu » : sans blague...), « on vous aura prévenu »... Ben oui. Je me suis prévenu tout seul. Je suis tauxtologue assermenté. Tiens, justement, quels sont les commentaires de l'été ?

R : des envolées du genre : « la hausse des taux est terminée, les taux se stabilisent, les taux baissent, les taux s'apaisent, les taux sont beaux, les banques rêvent de prêter, les banques sont au bord de prêter, les banques prêtent déjà dans un canton du nord-est de la France, les banques aimeraient être des banques... patience : voici bientôt l'allumette du début de la lueur de la fin du terme de la sortie du bout du tunnel... »

F : ô fervents hymnes d'espoir ! La vérité mon bon Raymond, c'est que le niveau élevé d'inflation maintient la hausse des taux. Qui ne vont pas descendre de sitôt, de toute manière. Et surtout, la déchiqueteuse du crédit immobilier bricolée par nous autres va fonctionner longtemps. Elle est étanche aux taux, aux crises ; et : aux commentaires. J'ai inventé le Taux d'Endettement Collectif de la Population (TECp) : il globalise tous les emprunteurs, tous les revenus. Tant que ce ratio « encours de crédit immobilier/revenu des ménages » sera trop élevé, écrabouiller le crédit immobilier sera la norme dans la province. J'impose un nouveau ratio. L'Histoire, c'est moi ! Reste à inventer son bon niveau, parce que je n'en ai aucune idée.

R : vous êtes le char Leclerc du crédit. L'encours de crédit immobilier aux Particuliers à fin juillet 2023 atteint 1.294 petits milliards, contre 1.281 fin décembre 2022. Ce n'est pas « adieu les taux bas » c'est « adieu le crédit immobilier. »

F : oui mais les prix de l'immobilier ne baissent pas... Et ça se voit ; c'est la grosse tuilasserie. Il faudrait trouver une astuce pour obliger ces abr... heu, ces propriétaires hargneux, à vendre fissa. Même sans plus-value. Ces petits épargnants asociaux sont sans pudeur dans leur immonde appât du gain. Ils doivent payer la facture de la lutte contre l'inflation. D'autres conséquences ?

R : inédites : le HCSF aura poussé des villes comme celle de Paris au dépôt de bilan. Clamons fort que c'est la faute des propriétaires si les finances publiques locales s'effondrent. Si on interdisait les plus-values dans l'immobilier ? Ou taxons ceux qui ne vendent pas. Psalmotions le catéchisme marxiste jusqu'au bout, non ?

F : t'as raison, Raymond ! Notre objectif c'est de paralyser le crédit et le logement, pas d'allumer le feu. Jouissons des vains commentaires. Et de l'inaction stupéfiante des râleurs. Le temps qui érode aussi les illusions et les espoirs est notre frerot. Tiens : aidons plutôt tous ces gentils petits propriétaires à faire leur travail de deuil de leur investissement immobilier. Trouvez donc pourquoi c'est cool de vendre sans s'enrichir. Hardi. J'aime ce boulot. Cap sur la rentrée et sur la réunion du HCSF de septembre ! Je sens un nouveau variant de normes monter en moi !

Banque de France, juillet 2023 (4 septembre 2023) : https://www.banque-france.fr/sites/default/files/webstat_pdf/cre_par_2273_fr_si_credits_particuliers_fr_202307.pdf

Montant des crédits nouveaux (hors découverts, flux mensuels CVS (a))

(Montants en milliards d'euros, part en pourcentage)

	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23(e)	juil-23(f)	août-23(g)
- prêts amortissables à la consommation (b)	5,6	5,4	5,3	5,5	5,3	
- crédits à l'habitat	14,4	14,9	14,0	12,9	12,0	11,9
<i>dont crédits à l'habitat hors renégociations</i>	<i>12,1</i>	<i>12,5</i>	<i>12,0</i>	<i>11,1</i>	<i>10,1</i>	
- part de renégociation des crédits à l'habitat, non CVS, en % (c)	15,4	15,7	14,5	14,4	15,8	

BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 368. Le jeudi 5 octobre 2023, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : Monsieur le Grand Moumou ?

F : suffit ! Alors ? ces chiffres d'août en crédit immobilier aux Ménages ? ça déménage ?

R : un peu, mon neveu. Il faut dire qu'au mois doux, ça ronronne dans la banque. Déjà que le reste du temps... bon.

F : vous avez vu ma rentrée systémique et sémantique ? le *storytelling* version « coup de chaud sur le risque systémique. » C'était le pied. Telle la divinité bienveillante, « j'écarte le risque de récession. » C'est du flan, bien sûr, comme le reste. En mage éclairé, je vois un « ralentissement » pas de « retournement. » Subtilité systémique. Les taux sont proches « du point haut » ; mais « la course de fond compte plus que l'altitude. » Mon cerveau systémique en frétille encore. Ah ! « La course de fond... » quand les Ménages courent après les fonds. L'altitude, ces vacances à Chamonix, avec Mimine... Je râpe le crédit en petites miettes et je « rappe » la crise. Vous avez vu comment je bouge mon corps devant les caméras ?

R : oui, le « *petit malentendu sur les crédits immobiliers* » : quel génie ! Placage du réel. Coupe du monde du mépris. Osé. Quelle belle sérénité dans le désastre. En attendant, les Ménages, eux, sont plantés. Fini le crédit immobilier pour tous. Fini le crédit immobilier aux investisseurs. Le logement reste au tapis. Et aucune proposition.

F : oui, justement, quoi de neuf du côté des objectifs prioritaires de ma politique macroprudentielle de rêve ?

R : ça coince toujours... Pas de baisse sérieuse et généralisée des prix de l'immobilier. La demande de logements est forte. Et pas de reflux de l'inflation. Trop de dette publique. Tout l'inverse de ce que nous recherchons. Les prix de l'immobilier dans l'ancien baissent de... 0,8%, selon l'INSEE (7 septembre 2023). Et l'inflation est même repartie à la hausse (4,8% annuelle, en août 2023). C'est la rentrée des casses.

F : Mmm... si les prix de l'immobilier ne baissent pas, le marché de l'immobilier est bien gelé, quand même. Plus rien ne bouge. Les propriétaires vont bien craquer. L'inflation se calmera toute seule avec la récession provoquée par nos « soins » (ce mot m'amuse). La récession arrive. La hausse des taux ne jugule pas l'inflation, elle tue l'économie et plonge le pays dans la crise. Et la crise nettoiera l'inflation. Je suis fin prêt pour l'agrégation d'économie.

R : nous publions [les chiffres du crédit immobilier aux Ménages du mois d'août 2023](#). Même pas dix milliards d'euros de production de nouveaux crédits immobiliers. Et 1.293 milliards d'euros d'encours de crédit à l'habitat.

F : top. Les petits emprunteurs Français pataugent dans le ralentissement de la course de fonds du malentendu du crédit immobilier et dans les punaises de lit. Où en est mon ratio fétiche « encours de crédit immobilier des Ménages / revenu disponible des Ménages » ?

R : ben on n'en sait toujours rien. Comme nous n'avons pas fixé son niveau et comme il est mesuré à la va-comme-je-te-pousse, impossible de dire si votre nouveau ratio global d'endettement des Ménages est descendu à bonne hauteur, ou pas.

F : parfait. L'art s'accommode d'un peu de flou. Quoi de neuf du côté du génie systémique européen ?

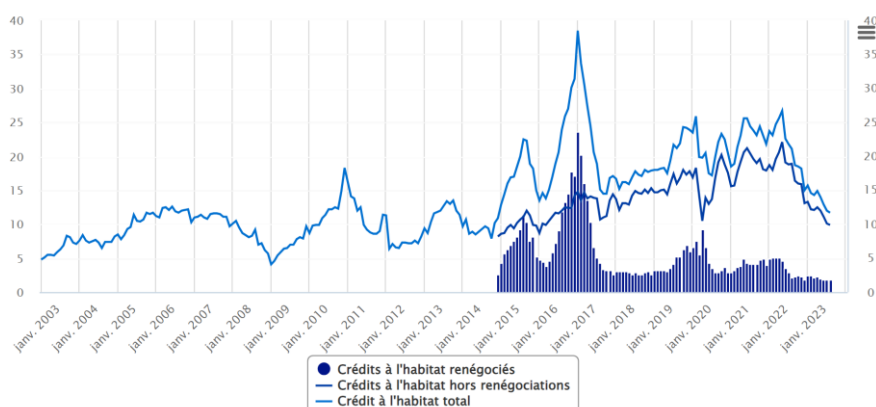
R : la maison-mère du HCSF, le CERS, a pondu une note pour annoncer le cadrage prochain des fonds d'investissement dans l'immobilier ([Note du CERS, du 4 septembre 2023, en anglais](#)). Surtout, vous avez réussi une superbe mise en scène avec la réunion du HCSF du 26 septembre ! Hollywood. « [Le HCSF étudiera, lors de sa prochaine séance, d'éventuels nouveaux ajustements techniques à même d'adapter la mesure au nouveau contexte économique et financier](#) » : un vrai bijou. À quand une série télé sur le HCSF en streaming ? « *Game of Loans* » ?

F : mon bon Raymond, vous êtes chaud. L'immobilier est à la bonne à tout faire de la pensée systémique. Il faut relancer la machine à bobards pour le mois d'octobre. Nous avons un public, à présent. Travaillez-moi les thèmes : « il n'y a pas de restriction du crédit en France » et « les banques sont totalement coupables de ne pas assez profiter de la marge de flexibilité de 20%. » Vous avez vu ? Personne ne se demande comment elles gèrent cette marge onctueuse... Drôle, non ? Allez Raymond, soyez systémique ! n'oubliez pas : nous tuons l'économie, le crédit et le logement pour mieux les sauver.

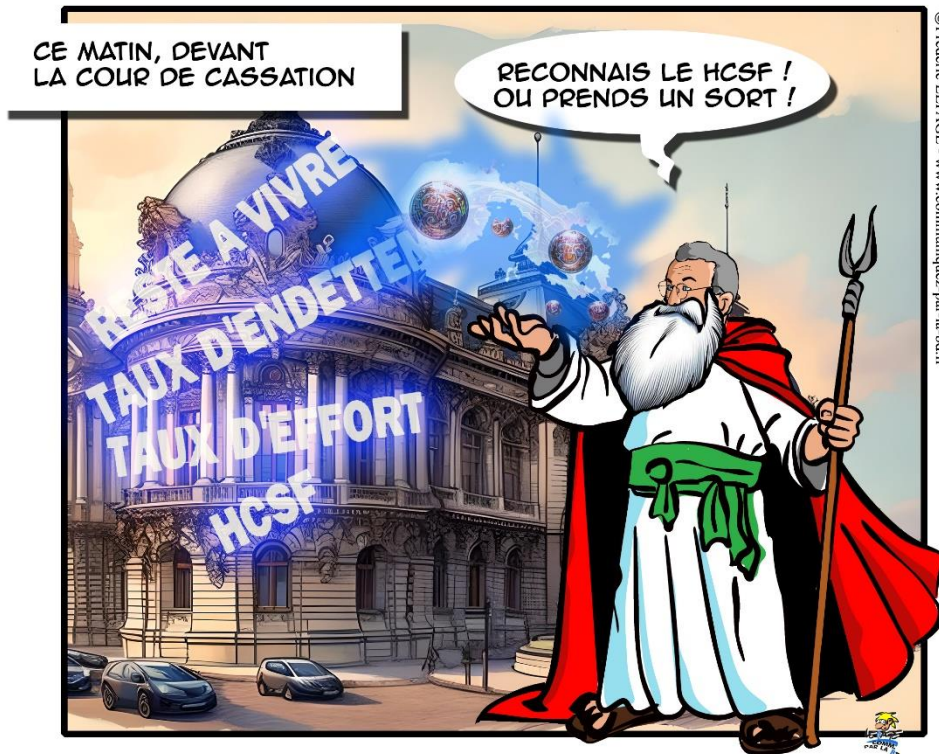
[Banque de France, août 2023 \(5 octobre 2023\)](#) : <https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-aou-2023-aou-2023>

Production de crédits à l'habitat

(Crédits nouveaux mensuels cvs en milliards d'euros)



BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 412. Le jeudi 2 novembre 2023, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooondix !

Raymond : Monsieur le Grand Menhir ?

F : Grrr... On m'appelle « Baissedesprix, » le druide expert des prix de l'immobilier ! C'est moi le Suprême Agent Immobilier de la Nation. Je fête dignement l'anniversaire de mes deux Gaulois préférés, la sortie de leur nouvel album (vive la pensée positive !) ; j'enchaîne les tournées triomphales ; j'inaugure l'économie selon Astérix, à la Cité de l'économie. Un héros authentique ; comme moi, toujours sur la brèche. Je suis aussi le gardien de banques vedette de toute la Gaule. Avant moi, les bulles immobilières naissaient au hasard et s'envolaient sans contrôle dans les airs malsains, nous claquer au nez. J'invente la bulle immobilière artisanale, made in Gaule, entièrement artificielle et fabriquée à la main, grâce à mon génie macroprudentiel. Une bulle positive, quoi. Fini les bulles improvisées : je les déclenche à volonté. Le marché de l'immobilier, c'est moi !

R : ben, justement... l'économie s'anémie de plus en plus, l'inflation a baissé en octobre 2023, mais à 4% seulement, toujours loin et au double de votre objectif de 2% que vous annoncez pour 2025. Deux années de misère en perspective : personne ne bronche.

F : pas de baisse des taux avant le retour de l'inflation à 2%, donc : 2026. Sauf que... nous aurons la récession économique sur le museau bien avant le retour de l'inflation à 2%... Alors nous la traiterons à coup de taux bas. Quelle est la situation de ce début novembre ?

R : le logement devient un problème de tous les jours, dans les villes et les villages. Toujours pas de franche et générale baisse des prix en vue. Les ventes sont à l'arrêt. Le marché immobilier est congelé. C'est une catastrophe sociale, mais sans révolte. Surprise : la Cour de cassation a jugé en juillet 2023 que le « reste à vivre » est une notion supérieure au taux d'endettement. Elle analyse qu'un taux d'endettement de 64% n'entraîne pas un crédit excessif, dès lors que le reste à vivre est suffisant pour les besoins courants. C'était pour un prêt de 2008, mais en 2023, la Cour de cassation fait quand même comme si notre HCSF, notre bijou de science bancaire, n'existait pas, depuis 2019...

F : foutaise ! ce sont des Juges sans culture systémique et macroprudentielle, qui méconnaissent mon « HCSF » adoré et ses apports de première grandeur à la science juridique bancaire ! Rien à cirer, de la législation européenne. J'ai lancé une *start-up* de la norme juridique : je vais refaire tout le Code de la consommation et tout le Code monétaire. Avant de m'attaquer au Code civil !

R : justement, ils appliquent une autre manière d'analyser la solvabilité, celle de la Loi et de leur jurisprudence, avec le devoir de mise en garde. Un truc inventé en 2005 par la Cour de cassation pour assurer la tranquillité des banques. C'est le problème : nous avons mis en circulation deux définitions différentes de l'endettement excessif : celle du HCSF ; et celle de la Loi européenne, qui se trouve dans le Code de la consommation... Elles sont concurrentes. Les tribunaux qui jugent de demandes d'endettement excessif appliquent la législation européenne, supérieure dans la hiérarchie juridique aux normes administratives du HCSF.

F : quelles truffes... rien n'est supérieur au HCSF mon beau Raymond ! C'est l'Everest de la pensée macroprudentielle et le fruit chéri de mon génie. Je jette des sorts à la Cour de cassation. Encore des gens qui ne comprennent rien à ma pensée positive bancaire. Et le crédit immobilier du mois écoulé ?

R : toujours pareil, bien plombé, en pleine pensée négative. Le marché du crédit immobilier aux Ménages n'est pas éteint, il est fortement et durablement diminué. Nous publions les chiffres du crédit immobilier aux Ménages du mois de septembre 2023. Après moins de dix milliards d'euros de production de nouveaux crédits immobiliers, en août, nous voici encore plus bas qu'en août, à 9,2 milliards d'euros en septembre. Et 1.293 milliards d'euros d'encours de crédit à l'habitat, comme au mois d'août. L'encours de crédit immobilier aux Particuliers s'est immobilisé !

F : tout va mal. Parfait... J'ai du temps, alors. Vous avez lu mon discours d'octobre, sur le multilatéralisme, déballé à Marrakech ? Des dattes ? des dettes ! C'est mon dada, dédédé. Je proclame que l'Europe est « le septième pilier de la sagesse »... hop ! je fais du Lawrence d'Arabie, au Maroc, direct. En citant la Bible au passage. Je dénonce l'ordre mondial, « *confronté à un triangle destructeur « fragmentation/isolement/confrontation* ». Le kif. J'ai troué l'auditoire. Je rêve d'un HCSF niveau mondial (quoi de plus « haut » que le niveau mondial ?). Avec un génie gaulois à sa tête.

R : il n'y a peut-être pas besoin d'aller aussi loin pour contempler la fragmentation, l'isolement et la confrontation...

F : mon cher Raymond, pas de sentimentalisme. Je suis « incompris. » Je me replonge fissa dans l'économie selon Astérix, mon modèle. Il paraît que la force de cette série, c'est sa double lecture. Je croyais que c'était la potion magique. Entraînons-nous à parler aux petits Gaulois en parlant aux employés de banque. Il faut continuer à s'acharner sur l'économie, sur le crédit et sur le logement en expliquant que c'est au nom de grands principes économiques qui sont bons pour le peuple. Je retourne télé-druider en Armorique !

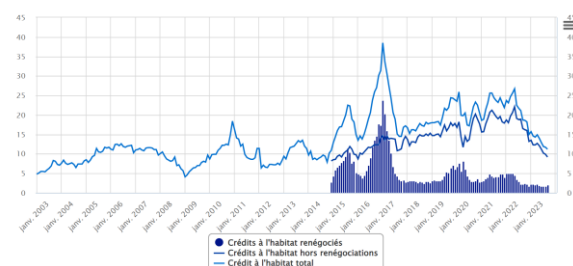
Banque de France, septembre 2023 (2 novembre 2023) :

<https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-sep-2023-sep-2023>

<https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/statistiques/panorama-des-prets-lhabitat-des-menages>

Production de crédits à l'habitat

(Crédits nouveaux mensuels cvs en milliards d'euros, part en %)



BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 567. Le mardi 5 décembre 2023, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : Monsieur le Grand buzzer lumineux ?

F : suffit ! Je suis le génie du discours contradictoire. Après le comique « *petit malentendu* » en crédit immobilier (voir épisode 272 d'octobre 2023), je m'insurge, je me révolte, que dis-je : je me rebelle grave. J'affirme que « *le taux de refus des banques, à risque égal, ne devrait pas augmenter.* » La farce ! Ma mèche en frétille encore. Décidément, l'oxymore est l'ami du rationnement du crédit.

R : cette bonne blague a éclipsé les autres. Le public est passé à côté du meilleur : « *[L]es normes [du HCSF] ne sont pas mordantes aujourd'hui, puisque les banques ont la capacité de produire plus sur toutes les flexibilités offertes par la décision du HCSF au sein de la marge de 20 %* » ([discours du 17 novembre 2023](#)). Pas mordantes, les normes du HCSF ? Le HCSF aboie et mord, fort ; et le crédit immobilier trépane !

F : à la téléche, je qualifie « *d'irresponsables* » les mauvais sujets qui réclament la fin ou la modification des mesures du HCSF. Hop ! Habile lien entre la crise des « *subprimes* » de 2008 et le HCSF. Rien à voir, en vérité. J'en pouffe encore. Chacun sait bien qu'il n'y a pas de surendettement excessif en France. Et que [le crédit immobilier n'est pas un facteur dominant du surendettement](#). Le HCSF : bouclier total ! Bouclier anti-crise, anti-surendettement, anti-inflation, anti-réchauffement climatique, anti-sécheresse, anti-violences urbaines, anti-tout-ce-que-je-veux. Créativité !

R : mais les prix de l'immobilier ne baissent toujours pas massivement... Seulement de 3%, à fin novembre 2023, selon les Notaires. Piteux. Toujours le même problème. Votre politique restrictive du crédit immobilier aux Ménages, et son tapis roulant de communication anesthésiante, fonctionnent à pleins tubes. Le hic, c'est que ces fichus propriétaires ne sont toujours pas décidés à vendre leurs gourbis moins chers. Le marché demeure crispé. Les dommages sont déjà là, vous réussissez superbement la crise du logement ; mais pas la baisse des prix de l'immobilier... Total : effondrement du crédit immobilier, taux d'intérêt élevés, chute des ventes immobilières, inflation encore trop forte, crise du logement... En plus : nouvelle condamnation le 28 novembre 2023, de la banque dont vous dirigez les activités de détail, en

2003-2015, pour pratiques commerciales trompeuses furieuses, dans des prêts immobiliers en francs suisses.

F : prenez une pincée de hauteur, Raymond ! Personne n'en parle. Alors, cette reprise du crédit immobilier qui était joyeusement annoncée par nos bons visionnaires du crédit immobilier pour le mois d'octobre ? est-elle là ?

R : que dalle. La BCE a stoppé la hausse de ses taux, en novembre. Mais il ne s'est rien passé dans le marché du crédit immobilier, en octobre. Après le couplet « *les taux ne vont plus augmenter* », voici la rengaine « *les taux vont bientôt baisser.* » À part le frétillement des taux et celui de votre communication pétillante, tout le reste est à l'arrêt.

F : que disent nos fantastiques statistiques ?

R : nous publions les chiffres du crédit immobilier aux Ménages, ceux du mois d'octobre 2023. Après moins de dix milliards d'euros de production de nouveaux crédits immobiliers, en août et en septembre, nous voici encore à 9,2 milliards d'euros en octobre. Et 1.293 milliards d'euros d'encours de crédit à l'habitat, comme au mois d'août et de septembre. L'encours de crédit immobilier aux Particuliers est gelé. C'est l'hiver, Albert. Pas de réchauffement du crédit immobilier aux Français.

F : m'en fiche ! Je laisse Bruno lâcher son couplet empathique. Et je crispe le HCSF du 4 décembre 2023 dans sa ligne dure. Plus ça couine, plus j'augmente la complexité des règles initiales : prêt relais à part, financement de travaux d'amélioration énergétique, évaluation de la flexibilité sur des périodes incompréhensibles... Embrouillons ! J'ai raison, un point c'est tout. Pourquoi ergoter ? Le génie, c'est moi ! Je tiens le micro ; la communication : c'est moi aussi. Les opposants « *irresponsables* » sont surtout inaudibles. Sans voix. Tiens, j'imagine une nouvelle fantaisie pour ambiancer la crise : un petit « *buzzer* » à la banque ou chez le Courtier, pour que les dépités de l'emprunt pleurnichent après le rejet de leur crédit immobilier à la banque. Vert et sourire = c'était fastoche, le HCSF vous aime. Orange = bof, le type inutile et sans avis. Rouge et grimace = pour signaler un refus de crédit et entrer dans « *une procédure amiable* » imbuvable et incompréhensible, comme je les aime. Un buzzer ! Comme aux toilettes. Pourquoi remettre à demain une crise que nous pouvons cravacher aujourd'hui ? Au taf, mon Raymond ! Trouvez-moi un fabricant de buzzers ! Nous allons rendre ludique le refus de crédit, c'est vraiment ce qui manquait aux emprunteurs déconfits. Continuons à mordre le crédit immobilier en sifflant des berceuses, jusqu'à ce que ces fichus petits propriétaires craquent et bradent leurs bicoques.

Banque de France, crédits à fin octobre 2023 (5 décembre 2023) :

<https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-oct-2023-oct-2023>

Discours du 17 novembre 2023 : https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/media/2023/11/17/20231117_conference_acpr_fvg.pdf

Communication du HCSF, 4 décembre 2023 :

https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/hcsf/HCSF_20231204_CP.pdf?v=1701698601

Encours et taux de croissance annuel (données non cvs)

(Encours en milliards d'euros, taux de croissance en %)

	Encours brut	Taux de croissance annuel brut			
		août-23	sept-23	oct-23	nov-23*
Total	1 527	2,4	1,9	1,8	
Habitat	1 293	2,4	1,8	1,6	1,2
Consommation	205	2,4	1,9	2,2	
Autres	29	5,6	5,3	5,8	

BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 603. Le lundi 8 janvier 2024, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : Monsieur le Grand Vannier ?

F : tsss... suffit ! où en est mon duel au sommet entre ces petits propriétaires hargneux qui s'obstinent à ne pas vendre plus bas, malgré ma mise en cage du crédit immobilier qui les prive d'acheteurs potentiels ?

R : ben justement... raréfier le crédit immobilier ne favorise pas les ventes immobilières, même à prix cassé... Et les prix ne se cassent pas.

F : mmm.... en attendant, j'ai de quoi faire patienter ceux qui rêvent encore. J'ai trouvé la parade suprême, l'atout de communication, l'élément de langage supérieur : j'ouvre grand les vannes du crédit ! Tout le monde pense que je vais le desserrer. Que nenni. J'enchaîne les mesurettettes comme autant de blagues. Je suis le roi de la bonne vanne. Le public en redemande. Organisons une conférence de presse à Vannes, belle préfecture du Morbihan. Ce sera raccord.

R : tout le mois de décembre a gigoté de vos quatre annonces du 4 décembre : des prêts allongés jusqu'à 27 ans, en cas de gros travaux ; les intérêts du prêt relais exclus du calcul du taux d'effort ; la marge de flexibilité de 20% calculée sur trois trimestres glissants ; surtout : le droit au réexamen de la demande refusée. Quel marketing de la pénurie ! Bon, la nouveauté, c'est que plus personne n'y croit. Vos annonces sont moquées dès leur publication, à présent.

F : peu importe, l'art sublime tout. Que disent nos frétilantes statistiques ?

R : nous publions les chiffres du crédit immobilier aux Ménages, ceux du mois de novembre 2023. Toujours moins de dix milliards d'euros de production de nouveaux crédits immobiliers, comme depuis le mois d'août. Nous voici à 8,7 milliards d'euros en novembre, en dessous des 9 milliards, cette fois. Et 1.292 milliards d'euros d'encours de crédit à l'habitat : encours immobile depuis le mois d'août. Pas de réchauffement climatique du crédit immobilier : succès total de sa congélation ! Pénurie réussie.

F : j'agis, je chorégraphie les subtiles mesures bureaucratiques apportées par le HCSF du 4 décembre, au pied du sapin. Colossal. Ma vanne préférée : l'emprunteur rebuté, pourra désormais se plaindre du refus de crédit. Quelle farce ! J'ai imposé avec le HCSF la décision de crédit immobilier quasi mathématique, déconnectée de toute analyse sérieuse de solvabilité. C'est une solvabilité administrative, binaire : l'emprunteur est dans les critères ; ou pas. Un score primaire. Que peut faire une procédure de refus de crédit ? elle constate que les critères administratifs et incontournables sont appliqués, et zou ! Circulez, les amis. Vive la pénurie ! Adieu le logement.

R : vous surpassez toute la science bancaire. Ce n'est plus de la banque : c'est du légo. La décision de crédit s'emboîte, ou pas, dans les critères du HCSF. Tiens, je me demande comment vont faire les banques qui persistent à ignorer le droit applicable, et qui refusent d'examiner les demandes de crédit des Consommateurs représentés par des Courtiers. Comment allons-nous gérer ces situations mises au grand jour (une nouvelle fois) ?

F : Raymond, il faut illuminer le droit bancaire macro-prudentiel, matière démesurément aride. Nous allons bien sûr tenir nos bons amis les Courtiers en crédit à l'écart de ce nouveau mécanisme bancaire, puisque je l'organise directement dans leur dos, sans eux, avec les banques. J'ai même fait dire que « *le HCSF soutient la mise en place par la FBF d'un dispositif offrant la possibilité d'un réexamen aux ménages solvables* », alors même que le syndicat bancaire n'a rien publié à ce sujet. Les Courtiers ne proposent rien. Je m'extasie tout seul. Voici bientôt une transformation radicale : jusqu'à présent, le Droit n'imposait pas aux banques de justifier du refus de crédit. L'introduction autoritaire d'un schéma de décision d'octroi de crédit permet d'écraser cette disposition. Et même, de faire bientôt miroiter un illusoire « droit au crédit », suggéré subtilement par ce dispositif de la deuxième chance. Et j'ajoute : une dose d'empathie envers l'emprunteur dépité. L'empathie est la mode. Voilà ce qu'il nous faut : pénurie (de crédit) et empathie (envers l'acheteur débouté). Au boulot ! Il nous faut inventer le crédit nouveau, à l'octroi inaccessible mais potentiellement abondant. À moi, les blagues et les vannes du crédit ! 2024 me plaît déjà : je suis dans le car à vannes.

Banque de France, crédits à fin novembre 2023 (8 janvier 2024) :

<https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-nov-2023-nov-2023>

HCSF du 4 décembre 2023, Décision du 18 décembre 2023 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048659704>

<https://presse.economie.gouv.fr/communiqu-e-de-presse-du-haut-conseil-de-stabilite-financiere-hcsf-lundi-4-decembre/>

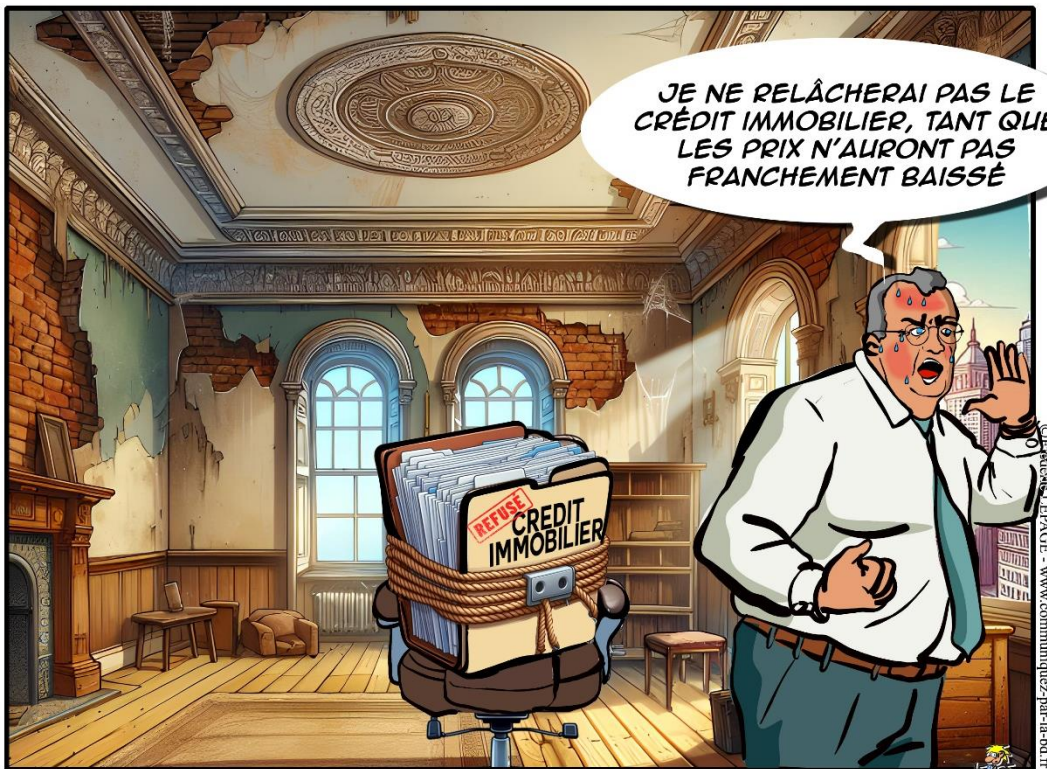
Encours et taux de croissance annuel (données non cvs) □

(Encours en milliards d'euros, taux de croissance en %)

	Encours brut	Taux de croissance annuel brut			
	nov-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23 (*)
Total	1 527	1,9	1,8	1,5	
<i>Habitat</i>	1 292	1,8	1,6	1,3	1,0
<i>Consommation</i>	205	1,9	2,2	1,9	
<i>Autres</i>	29	5,3	5,8	6,9	

(*) Estimations avancées

BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 709. Le vendredi 2 février 2024, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : Monsieur la Bonne Voie ?

F : aargh... Suffit ! La tendance sémantique est au « dé- ». Détendez-vous. Écoutez mon interview de la mi-janvier 2024. J'étrille la complexité des règles européennes du déficit public... Paroles d'expert ! J'en connais un bras, en matière de complexité. La dette publique française yoyote autour de 5% du PIB, record de médiocrité budgétaire. Elle déraile.

R : votre saillie majestueuse devant les représentants du peuple, à propos de la France qui devrait « *sortir de la dictature de l'urgence économique et allonger les horizons de (son) débat économique* » sont les deux régals de ce début d'an neuf. Quelle roue arrière ! Quel démarrage !

F : eh oui, Titi. J'encense le Sultan en clamant que la France a une « *chance historique* » de caresser le plein emploi (un taux de chômage de 5%) qu'il prétend, devant les Gogos, atteindre d'ici la fin de son second mandat en 2027. La farce ! Pour le financement de l'économie, une idée de génie : mobiliser l'épargne privée. Je décrète qu'elle est une « *ressource abondante*. » Il y a de l'excédent, maman. Adieu le crédit ! Traquons l'épargne, c'est tout. Tu vois, l'économie c'est simple : ne pas perdre de vue les bases. Je compare tennis et football, pour mieux expliquer la science des taux à tous les ploucs. Ce sont les accords de balles.

R : et vous culminez, avec « *Vaincre l'inflation est la première préoccupation des Français. [...] Ici, nous sommes sur la bonne voie.* » À eux la déroute, à vous la voie. Quelle leçon !

F : que disent nos douces statistiques ? Comment se termine cette fabuleuse année 2023 ?

R : voici les chiffres du crédit immobilier aux Ménages, ceux du mois de décembre 2023. Nous sommes abonnés à la baisse de production. Troisième mois à moins de 9 milliards d'euros de production de nouveaux crédits immobiliers. Nous voici encore à 8,2 milliards d'euros en décembre soit 129 milliards de nouveaux crédits immobiliers à l'habitat, pour l'année 2023 (contre 218 milliards, en 2022). Et il y a

1.292 milliards d'euros d'encours de crédit à l'habitat (1.281, en 2022). L'année 2023 sera historiquement celle du gel du crédit immobilier aux Ménages. Historique. Pour parodier la phrase politique star du mois de janvier 2024 : « *Il y a un paquet de crédits immobiliers pas remplacés.* » Et votre processus de « seconde chance » du crédit immobilier : claironné et soutenu le 4 décembre 2023, apparu le 1^{er} février suivant. Magie ! Le crédit immobilier aux Ménages déménage.

F : voilà, pendant que j'amuse la galerie de mon art oratoire anesthésique, mine de rien, je ne faiblis pas. Je garde le crédit immobilier bien à la main. En otage. Pris au collet. Ligoté. Pas de baisse des prix de l'immobilier : pas de libération du crédit immobilier. C'est simple. J'ai été clair en 2023 ; même chose en 2024 : taux haut, taux bas, taux stable, banques ouvertes, banques fermées... quelle que soit la configuration : je ne change rien à la pénurie du crédit, tant que les prix ne baissent pas. L'inflation : une bonne voie. La restriction du crédit : l'autre bonne voie. Nous sommes sur l'autoroute de l'explosion sociale et économique.

R : cet acharnement, conjugué aux autres mesures anti-immobilier, plonge le peuple dans la peine résidentielle. Achats, locations, construction... tout le logement est en drapeau. Aucune mesure de réanimation concrète à l'horizon. La proposition de Loi déposée pour faire entrer un député et un sénateur dans votre « Haut Conseil de Strangulation Financière » fait bien rire.

F : Raymond, rappelez-vous, nous sommes les artistes de la pénurie du crédit immobilier, les héros de la transformation, les bourreaux du logement. La vérité ? La propriété est un crime : les anarchistes du XIX^e siècle avaient raison. Il est enfin temps de leur rendre grâce. Agitons-nous derechef, il faut persévérer dans le rationnement du crédit. Le « *dé-* » est à la mode. La Banque de France est au service du nouvel ordre économique : la « *décrédi(t)bilisation.* »

Banque de France, crédits à fin décembre 2023 (2 février 2024) :

<https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-dec-2023-dec-2023>

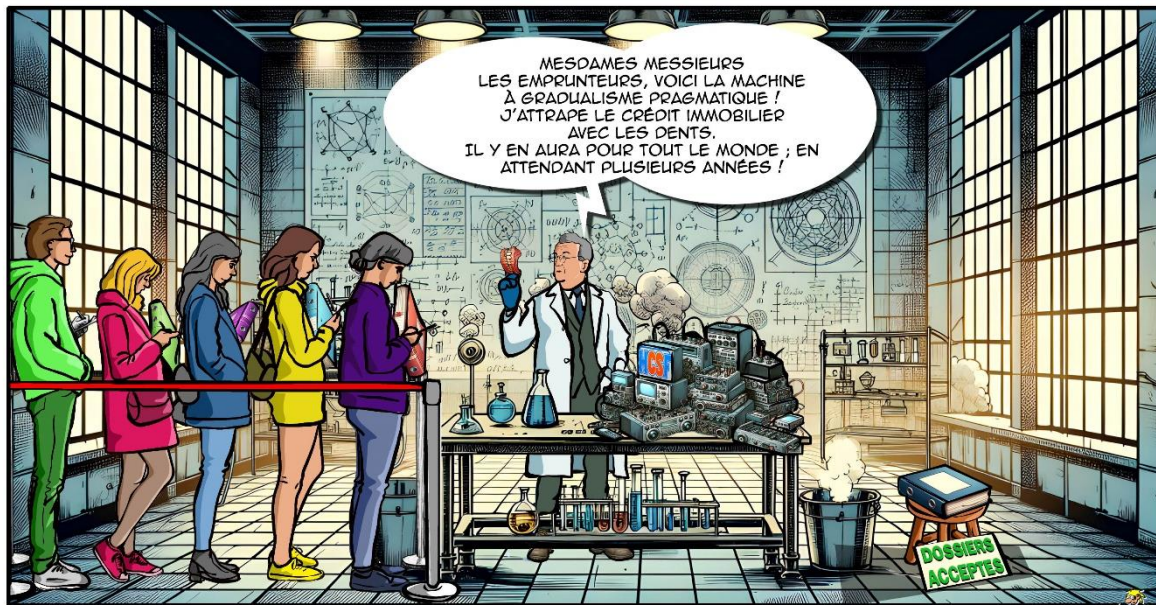
Année 2022 : <https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-dec-2022-dec-2022>

(Encours en milliards d'euros, taux de croissance en %)

	Encours brut	Taux de croissance annuel brut			
		oct- 2023	nov- 2023	déc- 2023	janv-2024 *
	déc- 2023				
Total	12527	1,8	1,5	1,2	
<i>Habitat</i>	<i>12292</i>	<i>1,6</i>	<i>1,3</i>	<i>0,9</i>	0,7
<i>Consommation</i>	<i>206</i>	<i>2,2</i>	<i>2,1</i>	<i>1,8</i>	
<i>Autres</i>	<i>29</i>	<i>5,8</i>	<i>6,9</i>	<i>9,9</i>	

BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 833. Le mardi 5 mars 2024, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.

FRANTZ PRATIQUE
LE "GRADUALISME PRAGMATIQUE"



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : Monsieur le « gradualisme pragmatique » ?

F : mmm.... avez-vous vu cette tentative insolente d'atteinte à mon HCSF intouchable ? Le gars qui voulait que l'État « *enclenche la baisse des prix* » de l'immobilier, il voit le marché comme un grille-pain, il voudrait « *déverrouiller* » le HCSF ! En le rendant plus indépendant. De quoi ? Comme si un Parlementaire présent au HCSF allait pouvoir arrêter la bête. Un amateur de mécanique n'a rien à faire dans mon puzzle macro-prudentiel !

R : la blague... aucun risque, la proposition de Loi est archi mal rédigée : il faudrait que la banque démontre qu'il n'existe aucun risque d'endettement excessif, pour pouvoir écarter le plafond de taux d'effort de 35%. Le bastringue. Or, justement, le HCSF définit, en le formulant, ce qu'est l'endettement excessif : c'est 35% du revenu. CQFD. En attendant, cela fait un peu de notoriété. Et ça souffle un peu d'espoir dans le petit peuple.

F : allez, je brille surtout en politique monétaire. Vous avez vu ma tirade du mois, chez les Belges, avec le « *gradualisme pragmatique* » ? La fatuité, comme la platitude, c'est meilleur en Belgique. J'ai la frite, Brigitte. Je visionne le retour de l'inflation à 2%, sans dire quand ; et sans récession, bien sûr. Alors que la révision de croissance à la baisse est en route. Pas de brutalité, pas de révolution, pas de choc : tout en paroles de miel, c'est ma méthode. La douleur dans la douceur. Imparable.

R : pendant ce temps, le logement continue de plonger. Alerte, sonnette d'alarme, tsunami, crise de nerfs... tout le vocabulaire est mobilisé par les commentaires, dans la plus extatique passivité. C'est le festival de la métaphore, votre jeu oratoire préféré.

F : bon. Que disent nos statistiques satinées ? Comment démarre l'année 2024 ? Sans surprise, j'espère. L'étouffement du crédit immobilier reste-t-il bien contrôlé ?

R : voici les chiffres du crédit immobilier aux Ménages, ceux du mois de janvier 2024. Le cap est tenu : quatrième mois autour de 9 milliards d'euros de nouveaux crédits immobiliers. Soit 7,6 milliards d'euros produits en janvier 2024, hors renégociations, encore moins que les mois précédents. L'encours est à

1.290 milliards d'euros, moins qu'en décembre 2023 (1.292 milliards d'euros) : sa croissance continue évidemment de s'éteindre. Nous avons branché le crédit immobilier sur « *slow*. »

F : il faut continuer à faire rêver le peuple avec la promesse de baisse des taux. Elle va venir, elle arrive, elle est bientôt là... Je distille que baisser trop tard les taux serait un risque, autant que de ne pas les baisser. Surtout que le 8 mars, la BCE ne les baissera pas. Suprême génie. Tout est dans tout. Précis dans les généralités, général dans les précisions. Ne pas attendre pour baisser les taux, c'est mon credo, Toto. Je tiens réunion avec les argentiers prêteurs, à l'affût de nouvelles idées pour dynamiser le crédit, moi qui fait tout pour le dynamiser. Du moment que le blocage du crédit est maintenu : après le dispositif fumeux de révision des refus, remuons les techniques de prêt du Moyen-Âge, qui dissocient les échéances de remboursement et les revenus de l'emprunteur : prêt *in fine*, prêt hypothécaire. Personne n'y croit ; ça meuble comme il faut.

R : nous savons très bien que taux en hausse ou taux en baisse, DPE raide ou accommodant, le HCSF impose la paralysie du crédit immobilier aux Ménages. Notre politique échoue toujours lamentablement : les prix ne bougent pas significativement, les ventes s'effondrent, tranquillement. Nous avons figé le marché immobilier. Les acheteurs sont frigorifiés. C'est l'échec sur toute la ligne, et la crise du logement qui s'installe.

F : Raymond, jouons avec le temps. Le crédit, c'est du temps, rappelez-vous. Dilatons. Étendons. Allongeons. Respirons. Allez jurer partout que les banques ont la volonté de prêter ! Continuons à dissocier la volonté de prêter, incontestable, et la possibilité de prêter, définitivement en cage. Nous modernisons. Je dégenre et je débinarise le crédit. Gradualisme pragmatique pour les taux d'intérêt ; brutalisme soviétique dans le refus de crédit immobilier aux Ménages. Et absentéisme acrobatique à tout instant. Dans le vacarme, maintenons l'asphyxie du crédit et la paix bancaire : « *avec les dents*. »

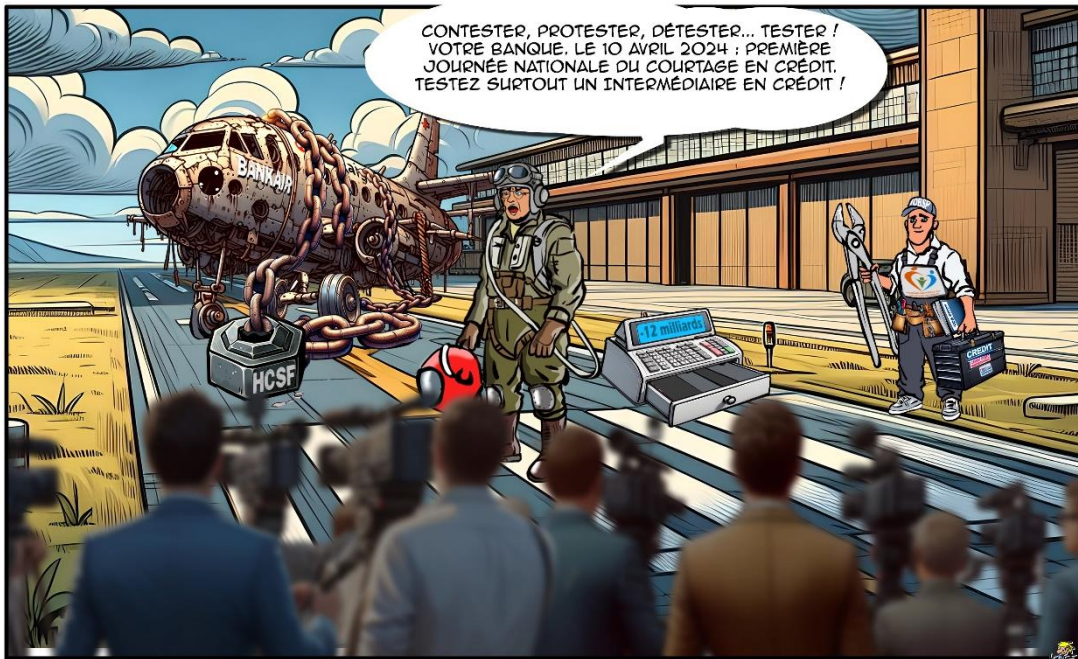
Banque de France, crédits à fin janvier 2024 (5 mars 2024) :

<https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-jan-2024>

(Encours en milliards d'euros, taux de croissance en %)

	Encours brut	Taux de croissance annuel brut		
		janv-24	nov-23	déc-23
Total	1 524	1,5	1,2	1,0
<i>Habitat</i>	<i>1 290</i>	<i>1,3</i>	<i>0,9</i>	<i>0,7</i>
<i>Consommation</i>	<i>205</i>	<i>2,1</i>	<i>1,8</i>	<i>1,9</i>
<i>Autres</i>	<i>30</i>	<i>6,9</i>	<i>10,1</i>	<i>12,3</i>

BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 901. Le lundi 8 avril 2024, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : Monsieur trou va bien ?

F : aaaah... Suffit, Sophie. La solidité sommeille au fond du trou. « *La sagesse fixe la fortune*, » voilà la devise colorée de la Banque de France, depuis sa création en 1800. Je proclame à présent : « *la sagesse apporte la solidité* », histoire de faire oublier le trou à douze milliards d'euros dans les comptes annuels de la Banque de France, publiés le 15 mars 2024. Encore un record historique. Je lutte contre l'inflation, tonton. Mon mandat n'est pas de « *maximiser notre résultat* », coup de chance. J'invente le « *trou d'air attendu* », le trou solide, la perte positive ; la résistance par le vide. Le retournement, c'est tellement moi !
R : encore toutes mes félicitations ! Les comptes de Banque de France victimes de la hausse des taux : irréprochable. « *Résilience et mobilisation* » : célébrer seulement 0,9% de croissance française comme un triomphe, farcir les ondes de discours en matière de dette publique excessive et de supposé retour imminent au plein emploi. Tout roule.

F : j'affirme sans vapeur que « *l'économie continue d'être financée*. » La blague. Il suffit de voir les chiffres du crédit immobilier aux Ménages, depuis plus d'une année. La déprime ! L'annonce d'un mois de janvier 2024 à moins de huit milliards d'euros de production n'a suscité aucune réaction, ni aucune mesure sérieuse. Le désert. Le rationnement du crédit tétanise le marché, comme si les Ménages avaient à présent la trouille d'emprunter. Même plus besoin de faire de gros efforts de sémantiques : j'ai simplement casé « *il faut aller tester son banquier*. »

R : lesquels semblent à présent désireux d'octroyer des crédits, ça tombe bien.

F : bon. Que disent nos statistiques onctueuses ? Quelle figure nous offre la production de crédit du mois de février 2024 ? Le trou d'air du crédit immobilier aux Ménages affirme-t-il sa résistance ?

R : voici les chiffres du crédit immobilier aux Ménages, ceux du mois de février 2024. Encore moins de 8 milliards d'euros : 7,3 milliards d'euros, hors renégociations. Encore un poil moins qu'en janvier 2024... Vive la reprise ! Soit 9,8 milliards d'euros de nouveaux crédits immobiliers, au total. L'encours baisse à 1.289 milliards en février 2024, contre 1.290 milliards d'euros en janvier dernier. Trou roule !

F : Raymond, n'oublions pas d'afficher notre attachement au crédit. Sans coquetterie. Il y a des journées nationales pour tout : pour l'assurance, l'épargne, de l'éducation financière, journée de la lenteur, de la serviette ; même une journée nationale des banques. Il n'y avait rien pour le crédit, qui est pourtant un pilier de l'économie. C'est pourquoi cette de « journée nationale du courtage en crédit », le mercredi 10 avril 2024, ouverte à toutes les initiatives, enchante ces jours de printemps (je rappelle au passage aux ignares que cette saison, magique pour les baisses de taux, s'étend jusqu'au 21 juin : patience, patience...).

R : bon, je vous prépare quelques *pitches* et autres *punchlines* dont vous avez le secret ? Vous, l'expert de bombes à retardement potentielles. Le vocabulaire s'emporte : *wedding planning* de la déroute du crédit, quête des énergies du marché, transitions tout terrain, hybridation et performance, agilité et testologie : tous les trous de langue habillent si bien notre politique du vide. Hommage au creux !

F : Raymond, je vous veux sur la piste, sourire aux lèvres, pour célébrer la première journée nationale du courtage en crédit, le 10 avril 2024. La journée du courtage et de toutes les intermédiations en crédit. Quelle émotion de soutenir ces artisans de la distribution du crédit, qui ré-enchantent la vente bancaire et donnent de l'espoir au petit peuple, anéanti par nos politiques asphyxiantes. Alors : vive le crédit ! Merci aux Intermédiaires bancaires et aux Courtiers en crédit. Pour nous, les génies du trou d'air, la solidité des Intermédiaires bancaires est heureuse pour le financement de l'économie française.

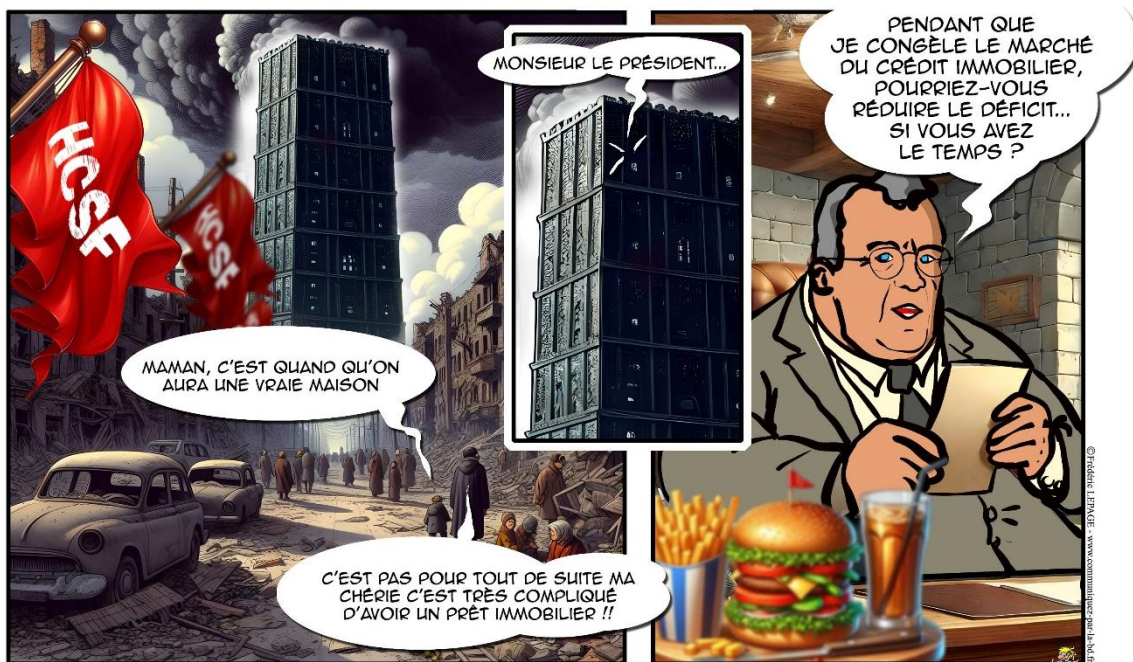
Banque de France, crédits à fin février 2024 (8 avril 2024) :

<https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credits-aux-particuliers-fev-2024>

(Encours en milliards d'euros, taux de croissance en %)

	Encours brut	Taux de croissance annuel brut		
	fév-24	déc-23	jan-24	fév-24
Total	1 523	1,2	1,0	0,8
<i>Habitat</i>	<i>1 289</i>	<i>0,9</i>	<i>0,6</i>	<i>0,4</i>
<i>Consommation</i>	<i>204</i>	<i>1,8</i>	<i>1,9</i>	<i>1,7</i>
<i>Autres</i>	<i>30</i>	<i>10,1</i>	<i>12,4</i>	<i>13,3</i>

BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 1001. Le lundi 6 mai 2024, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : (chantant) « Monsieur le président, je vous fais une leettre, que vous lirez peut-êêêtre, si vous aveeeez le temps... » Monsieur le Grand Poète, vous soufflez un « vian » de fraîcheur budgétaire...

F : aaaah... c'est mon truc du printemps. J'ai réglé les immenses problèmes du monde économique, l'inflation perverse, les taux d'intérêt fripons, l'endettement immobilier des petits ménages ingrats. Je m'occupe à présent de la dette publique : je commente, je suggère, j'exégèse... Moi aussi, j'ai ma [lettre au président de la république](#). Comme Boris Vian, en 1954. À présent, ce sont les « gendarmes » (de la banque, expression tant recuite de journaliste éteint) qui écrivent au président de la république : circuit court, beaucoup plus efficace.

R : j'aime ce parfum de fuite, l'esprit d'irruption, cet art de la tangente. La belle manie d'ignorer les sujets chauds et de les reléguer au rang d'objets de commentaires. Les « gendarmes » (bancaires) sont devenus les authentiques déserteurs de l'époque ! Admirable retournement. J'en suis tout chose.

F : Raymond, foin de la philosophie de comptoir, comme on dit dans la banque et au bistro. Admirez plutôt ma prose ciselée, une fois de plus. J'ai la rhétorique dans la viande. J'encense l'Union monétaire européenne. L'euro, c'est beau, Toto. Mais voilà, mon superbe héros monétaire ne peut rien face « *aux faiblesses structurelles de l'économie française* » ainsi résumées : trop de fric public, pas assez de croissance. Evidemment, pour la croissance : je n'ai pas d'idée. Faut pas exagérer non plus.

R : vous êtes l'oracle suprême ! Le souverain. En tant qu'expert, vous excellez dans l'analyse de la souveraineté. « *La taille, la puissance, l'efficacité* » : j'en frémis et en suis tout transporté. Quelle leçon.

F : et ma souveraineté s'exerce aussi sur le Parlement. Vous avez vu, la déglingue de la proposition de loi pour « réformer le HSCF » ? Dans le mixeur. Pulvérisée ! Même pas de discussion à l'Assemblée nationale, des sauvages qui ne comprennent rien. L'auteur déconfit a retiré sa proposition la veille de la discussion. Personne ne proteste. Voilà la démocratie macro-prudentielle à l'œuvre ! Domaine réservé, pas de quartier ! Le crédit est un moteur puissant de l'économie, surtout aux Ménages. Les faibles esprits pensent qu'un sujet aussi pointu mériterait une discussion nationale. Zéro. Hop ! pas de débat. Je règne en maître absolu et indiscutable sur le crédit en France, point.

R : somptueux. J'en suis baba. La proposition de loi pour réformer le HCSF est passée deux fois à la trappe : torpillée par des amendements, puis par la torpeur parlementaire. Il en reste un joli sujet de causerie. Nous savons à présent que le gouvernement est soudé à la Banque de France, pour cette politique d'écroulement du crédit immobilier aux Ménages. Quel sel pour nos jeux de scène ! Nous écrasons toute discussion. Les prix de l'immobilier ne baissent toujours pas comme vous l'espérez. Même la baisse des taux, notre dérivatif attractif, ne se montre pas si convaincante. Le HCSF n'a même pas tenu sa réunion trimestrielle. Ou alors : en douce ? Il a pris le maquis ?

F : vous avez vu comme le HCSF s'est fait discret, en ce début d'année 2024 ? la juste et belle pensée macro-prudentielle circule sans rétention, c'est l'essentiel. Justement, je dois aussi garder des préoccupations plus quantitatives et épicières. Que disent nos statistiques farineuses ? Quelle production de crédit immobilier, en mars 2024 ?

R : catastrophiques. Voici les chiffres du crédit immobilier aux Ménages, ceux du mois de mars 2024. Nouveau record de baisse : 6,7 milliards d'euros, hors renégociations. Encore moins, toujours moins... Soit 8,6 milliards d'euros de nouveaux crédits immobiliers, au total. Victoire ! Nous sommes au sommet de la strangulation du crédit. Merci à tous les joyeux commentateurs qui annonçaient, en avril 2024, la reprise du crédit immobilier... L'encours du crédit immobilier baisse encore, de deux milliards d'euros, à 1.287 milliards en mars 2024, contre 1.289 milliards en février et 1.290 milliards d'euros en janvier dernier. La vitrification du crédit immobilier est à son comble, en France, sans aucune décision politique ni aucun débat démocratique. Inédit.

F : les semailles du printemps 2024 sont faites, attendons la moisson, à l'ombre. Nous pouvons toujours faire croire que ce marché a repris. Les professionnels désorientés vont le proclamer, sans notre aide, rien que pour se redonner le moral. Au lieu de dénoncer la situation, ils nous aident à la cacher au petit peuple des emprunteurs. En réalité, le marché va rester durablement plombé par les verrous brutaux dispersés par le HCSF.

R : nous voici sereins. Un sermon par courrier public sur le manque de croissance, pas de débat sur les règles macro prudentielles. Nous avons le temps en poche. Cherchons des idées pour mettre un peu d'animation au mois de mai, en attendant les données statistiques d'avril.

F : Raymond, je vous le dis : il nous faut sortir de l'autoflagellation. « *Si vous me poursuiveez ; Prévenez vos gendaaaarmes ; Que je n'aurai pas d'aaaarme...* » Ah ! Ce Boris, parti trop tôt, l'année où ma Grandeur vint en ce monde avide de science macro-prudentielle. Je suis le troubadour incompris du crédit. Désertons !

Banque de France, crédits à fin mars 2024 (6 mai 2024) :

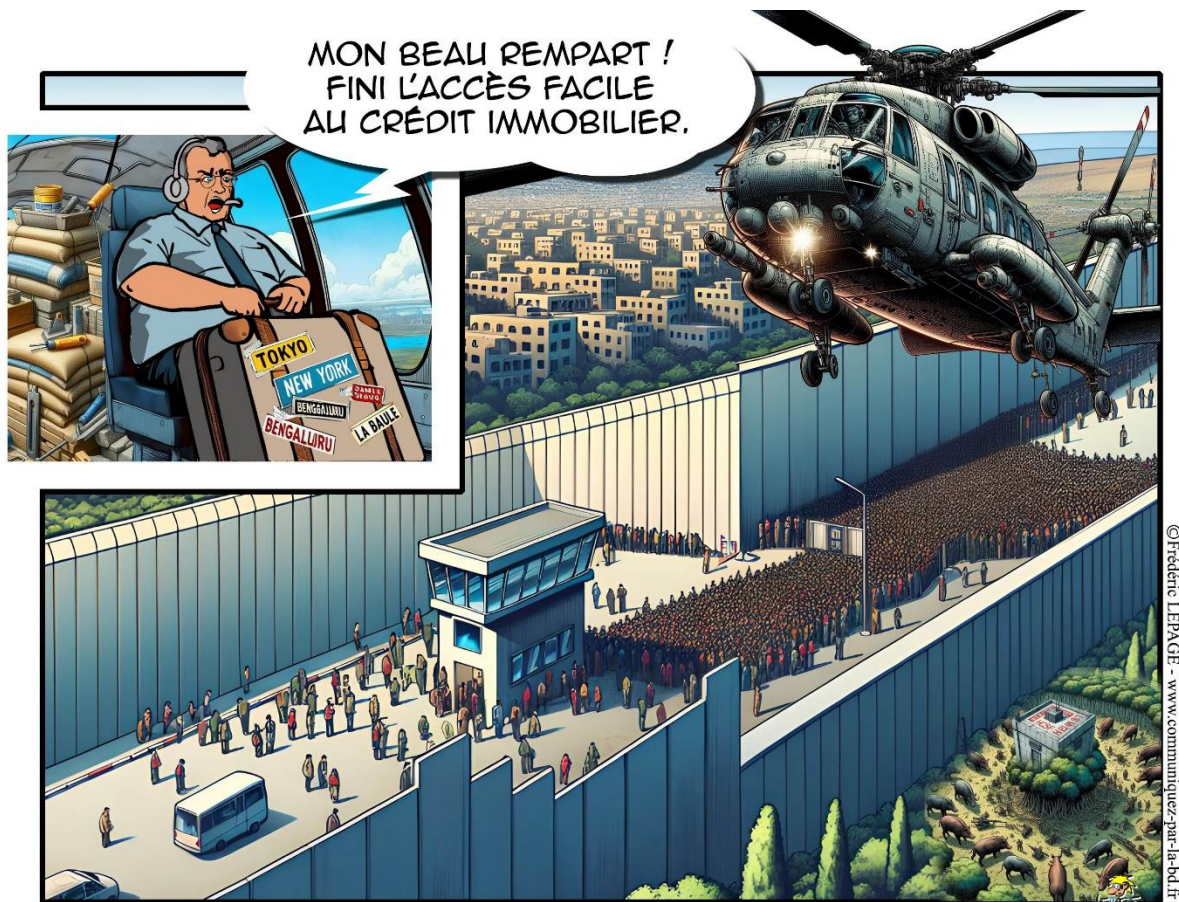
<https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/statistiques/credits-aux-particuliers-mar-2024>

Encours et taux de croissance annuel (données non cvs) W

(Encours en milliards d'euros, taux de croissance en %)

	Encours brut mars-24	Taux de croissance annuel brut		
		jan-24	févr-24	mars-24
Total	1 522	1,0	0,8	0,4
<i>Habitat</i>	<i>1 287</i>	<i>0,6</i>	<i>0,4</i>	<i>0,0</i>
<i>Consommation</i>	<i>205</i>	<i>1,9</i>	<i>1,7</i>	<i>1,5</i>
<i>Autres</i>	<i>30</i>	<i>12,4</i>	<i>13,3</i>	<i>14,2</i>

BanqueShow - crédits immobiliers - épisode 1107. Le jeudi 6 juin 2024, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : Monsieur le Grand Rempart ?

F : suffit ! vous avez vu cette attaque de bas étage ? S'en prendre à *mes* notes de frais ([Le Monde, le 17 mai 2024](#) ; [réponse du 17 mai 2024](#)) ! Comme si je pouvais éviter toutes ces réunions à Francfort (quelle farce, quand on y pense, de choisir ce nom de ville pour le siège de la Banque Centrale Européenne qui soutient la monnaie qui a enterré le franc...), à Tokyo, New York ou Bengalore ! J'y croise les « Hauts représentants » de la Banque de France, dans ces contrées. Voyez la mauvaise foi des journalistes : ils ne tiennent pas compte des explications dont ils disposent. C'est bien la preuve qu'il est stérile de commercer avec cette engeance.

R : ces échotiers défaits ont sitôt pleuré leurs excuses... Publiquement. Votre envolée sur « *l'homme libre, l'homme droit* », « *l'une des voix indépendantes* » m'a mis les poils. Quelle émotion ! Attaquer ainsi un défenseur de la liberté ! À l'aube du 6 juin triomphant, quelle leçon vous donnez au monde libre. Pas de liberté pour le crédit immobilier, mais oui à la liberté des notes de frais.

F : pendant ce temps-là, l'essentiel, c'est la mise en hibernation du marché immobilier français. Vous avez vu ma chorégraphie chez les parlementaires, les mêmes qui prétendaient réformer mon HCSF ? Je suis venu en toute humilité dans cette lumière, avec mon trombinoscope de Députés, coaché par les sept personnes de mon cabinet, dont mon responsable du protocole. Tout en rhétorique pour chanter « *les besoins de financement de l'économie française.* » D'abord, le numéro classique des assiettes qui tournent, pour célébrer ma victoire historique sur l'inflation ; la désinflation va opportunément remplacer l'action pour pondre un peu de croissance économique. Principes du discours : l'année en cours est

« résiliente » pour dire finement que tout le monde souffre avec beaucoup de joie. Et les années qui viennent sont, comme d'habitude, celles de l'abondance et du bonheur. Facile. Ensuite : plateau de claquettes pour soigner le crédit immobilier du petit peuple « *Les financements aux ménages, soit en grande majorité les crédits immobiliers, sont incontestablement sensibles au cycle de taux* » qui explique, seul, leur écroulement. Exit le HCSF et toutes les mesures qui tuent l'offre immobilière. J'en glousse encore !

R : vous fûtes grand. La Banque de France, un « rempart » contre la crise de l'immobilier ? Le gag. Il faut dire que ces élus du peuple s'intéressent bien peu à la restriction du crédit immobilier. Pratiquement que des questions sur la rigueur budgétaire : les Parlementaires n'en ont manifestement rien à cirer du financement de l'économie et du crédit immobilier aux Ménages. Ils sont hypnotisés par le budget de l'État ; et par le déficit. Sans doute des thèmes davantage politiques.

F : pour les solutions aux « besoins de financement de l'économie française » : je fais comme Casimir, je sers le gloubi-boulga usuel. En crédit immobilier : c'est la faute aux emprunteurs, qui n'empruntent pas. Les fourbes. Les Ménages sont « *attentistes*. » Des pleutres. Comment lutter contre l'attentisme ? J'en sais rien, Firmin. Devenez des meneurs les amis ! Reprenez le contrôle de votre vie immobilière et financière. Non, non surtout pas : cette crise immobilière est sublime. N'y touchons surtout pas. La Banque Centrale Européenne en a remis une couche, le 15 mai 2024, en rappelant le caractère impératif des lignes directrices l'Autorité Bancaire Européenne en matière d'octroi de crédit. Les ventes aux investisseurs particuliers sont divisées par deux, entre 2015 et 2023. Le nombre de logements neufs en chantier est au niveau de 2003.

R : la politique d'extinction immobilière a totalement atteint nos objectifs : faire croire que les prix de l'immobilier sont trop élevés et assécher l'offre. Nous accomplissons un exemple académique d'intoxication économique. Tout le monde achète le concept ! Ceux, abondants, qui rêvent ou ont besoin d'acheter, bien sûr. Ils réclament des prix plus bas. Ceux qui ont compris la manœuvre, et qui sont obligés de chanter le même refrain, puisque nous n'offrons aucune autre porte de sortie. La baisse des prix... ou rien ! Le marché de l'immobilier est tout froissé : plus les taux baissent, plus les banques resserrent leurs critères d'octroi. Par crainte de la baisse des prix immobiliers, elles compensent avec des exigences d'apport personnel.

F : allez, changeons d'air. Toujours dans le divertissement et la diversion, j'annonce la baisse des taux en juin 2024. Portée par les commentateurs désespérés et désinspirés, la joie va de nouveau emplir les chaumières. La Banque Centrale Européenne amorce, le 6 juin 2024, la baisse des taux. Encore une bonne occasion d'asséner que seuls les taux déterminent le marché de l'immobilier, ce qui est suprêmement erroné. Et que la BCE est la seule cause des difficultés du marché : il fallait bien lutter contre l'inflation. Du flan. Une journée historique, donc ; surtout pour les hommes libres, comme moi. C'est aussi, magie des coïncidences, celle de parution de nos statistiques mensuelles épicées. Qu'annoncent-elles ? que disent-elles ? Quelle production de crédit immobilier, en avril 2024 ?

R : catastrophiques, comme toujours. Voici les chiffres du crédit immobilier aux Ménages, ceux du mois d'avril 2024 : 8,9 milliards d'euros, hors renégociations. Après 6,9 milliards en mars 2024, pas de quoi pavoiser. Toujours en dessous de tout. 11 milliards d'euros de nouveaux crédits immobiliers, au total du mois d'avril. Proclamons « *le retournement positif* » et le « *rebondissement*. » Cela fera de l'écho. Victoire ! Nous sommes au sommet de la strangulation du crédit. Merci à tous les joyeux commentateurs qui annonçaient, en avril 2024, la reprise du crédit immobilier... L'encours du crédit immobilier baisse encore, de deux milliards d'euros, à 1.285 milliards en avril 2024, contre 1.287 milliards en mars. La vitrification du crédit immobilier est à son comble, en France, sans aucune décision politique ni aucun débat démocratique. Inédit.

F : pour ne pas en rajouter, j'ai mis le Haut Conseil de Stabilité Financière en veilleuse. Furtif. Plus de son, plus d'image depuis le début de l'année 2024. Aux abris. Ma trouvaille de décembre 2023, le dispositif de revue des crédits immobiliers refusés, est devenue également discrète. Pas une seule statistique publiée sur les refus de crédits, depuis sa mise en place en février de cette année. Pas mal, non ? 2024 :

une belle année macroprudentielle. Moelleuse. Je clos ce mois de mai mou avec mon joli discours de mise à l'eau du rapport annuel 2023 de l'ACPR : pas un mot sur les Consommateurs. Je glose à souhait sur « *le triangle des exigences* » (« *Solvabilité, liquidité, rentabilité* » ma devise) ; et sur les « *oppositions excessives.* »

R : le 6 juin 2024, nous préparons le débarquement des mauvaises nouvelles. Et nous prenons le maquis : nous, c'est l'absentéisme notre guide. Le bilan de l'immobilier et de son financement, en 2024, sera calamiteux. Nous sommes partis pour plusieurs années de misère immobilière. Nous tenons le grand coupable : l'attentisme des Ménages. Il suffit déplier l'idée. Tous ces achats immobiliers sont autant de délits écologiques : autant dissuader les gens de les commettre. Notre politique de transition écologique, c'est : tout le monde à la rue.

F : Raymond, nous sommes le « rempart. » Massif, discret, (presque) silencieux ; à sa place. La muraille entre les citoyens attentistes et l'accès aux logements. Comme j'aime à dire, ce n'est pas « *first best* » mais le rempart est un garde-fou. Une rambarde au bord du gouffre. Pour le mois prochain, n'oubliez pas de décliner la description de l'attentisme. Et les immenses moyens de lutte que nous avons engagés contre ce fléau, en hommes libres, droits et légitimement défrayés pour nos vadrouilles mondiales (rires).

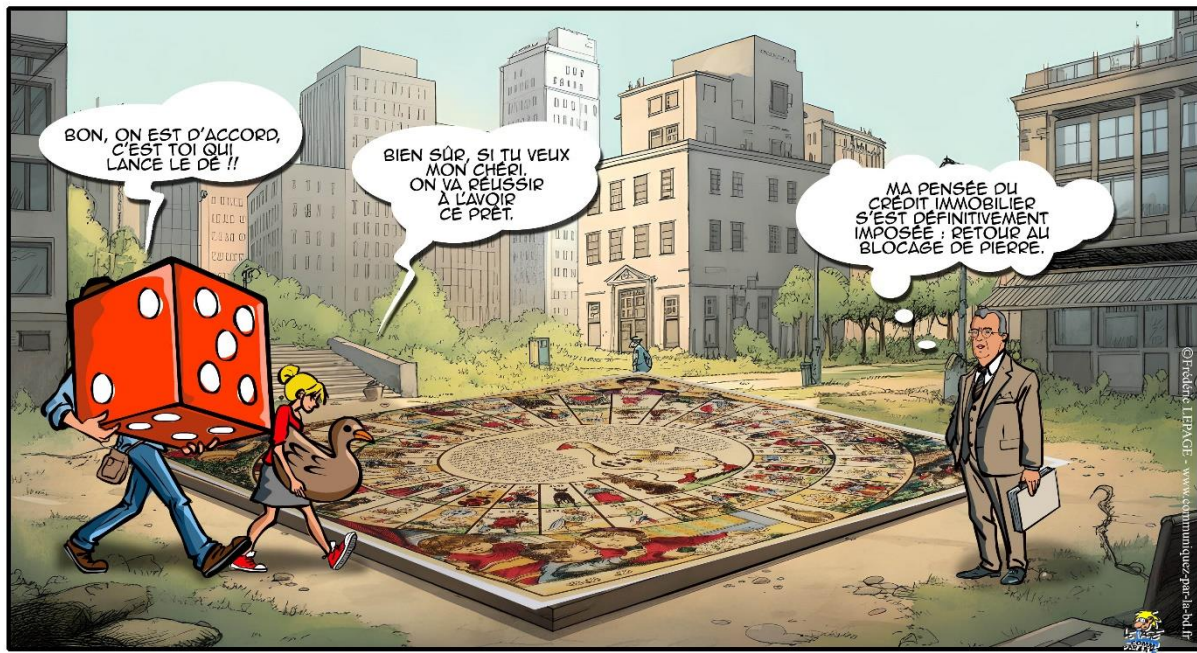
Banque de France, crédits à fin avril 2024 (6 juin 2024) :

https://www.banque-france.fr/system/files/2024-06/FR_SI_credits_particuliers_202404.pdf

(Encours en milliards d'euros, taux de croissance en %)

	Encours brut	Taux de croissance annuel brut		
	avr-24	fév-24	mars-24	avr-24
Total	1 522	0,8	0,4	0,4
<i>Habitat</i>	<i>1 285</i>	<i>0,4</i>	<i>0,0</i>	<i>-0,2</i>
<i>Consommation</i>	<i>206</i>	<i>1,7</i>	<i>1,5</i>	<i>2,5</i>
<i>Autres</i>	<i>30</i>	<i>13,3</i>	<i>14,3</i>	<i>13,3</i>

BanqueShow - crédits immobiliers – (dernier) épisode 1234. Le vendredi 5 juillet 2024, dans un pays de l'Union européenne, dans l'antenne locale de la Banque Centrale Européenne.



Frantz : Raymoooooooooond !

Raymond : Monsieur le Grand Bruiteur ?

F : suffit ! vous avez vu, mon style rap dans la poésie bancaire ? « *La BCE est confiante dans sa capacité à analyser le bruit des données* » ai-je susurré aux pénitents nécessiteux venus se prosterner et acclamer ma conférence journaliste du mois de juin 2024.

R : vous culminez dans tous les arts. Rien dans l'œuvre économique et bancaire ne vous est étranger.

F : le 27 juin, le Comité Européen du Risque Systémique (CERS) a publié son tableau de bord des risques : des graphiques incompréhensibles, sans commentaire. Parfait. Si : la liquidité reste un sujet. Tout le monde en parle depuis la crise de 2008. Il est bien temps de s'y intéresser. Pour l'immobilier : rien.

R : tel le sous-marin d'attaque, le HCSF a surgi, a torpillé le marché du crédit immobilier aux Ménages, puis a totalement disparu. Plus de son, plus un bruit, depuis six mois. Le marché de l'immobilier a coulé. Les ventes immobilières sont effondrées : elles ne devraient pas dépasser 800.000, contre un pic de 1.200.000 en 2021. Moins de 300.000 logements sont mis en chantier en 2024 : il en faudrait au moins 500.000 nouveaux, chaque année. Adieu, le « choc d'offre »...

F : nous avons fait une œuvre extraordinaire : en remplaçant toute la législation européenne sur le crédit immobilier par une doctrine purement administrative. Elle aura nécessité seulement un « courrier d'alerte » du Comité Européen du Risque Systémique à la France, du 27 juin 2019 (CERS/2019/12), que je vais consacrer comme fête nationale macro-prudentielle. Puis, le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) s'est activé ; produisant les injonctions administratives macro-prudentielles d'octroi de crédit immobilier aux Ménages, entre décembre 2019 et décembre 2023. Le tout, dans l'inertie pitoyable et dans l'écrasement le plus absolu de tous les points de vue divergents. Nous avons imposé un nouveau ratio occulte : le taux d'endettement global de tous les ménages : dette totale en crédit immobilier des ménages sur revenu total des ménages. Niveau cible : top secret ! Données de revenu des Ménages : secrètes, à part le crédit aux Ménages. Un nouvel instrument pour presser les prix de l'immobilier à la baisse. Si mes calculs sont justes, non revenons au « taux d'endettement » de 2016.

R : les prix de l'immobilier n'ont pas baissé franchement... Ils remontent même, depuis le début de l'année 2024. Le mode de calcul du taux d'usure demeure inadapté, surtout en phase de hausse des

taux. L'inflation n'est même pas jugulée, la Banque Centrale Européenne n'attend pas sa stabilisation avant 2026. Succès total ! Nous avons installé un nouvel ordre bancaire. Le Haut Conseil de Stabilité Financière était en réalité le Haut Conseil de Déstabilisation de l'Immobilier. Ce secteur paie le prix de la stabilité financière. C'est juste une transition de plus à faire avaler. Nous sommes dans le monde de toutes les transitions. Elles s'accomplissent en couinant et à bas bruit : notre marque de fabrique. La banque à bas bruit. Fini, la propriété et la liberté tonitruantes.

	2016	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus	1.353,5	1.494,7	1.562,5	1.643,4	1.774,4	1.850 ?
Crédit hab.	899	1.137	1.215	1.281	1.293	1.272 ?
Taux d'end.	66,42%	76,06%	77,76%	77,95%	72,88%	68% ?

Sources : INSEE, Banque de France. Revenu disponible brut et encours de crédit immobilier aux Ménages : en milliards d'euros.
« Taux d'endettement » des Ménages : encours de crédit immobilier / revenu disponible brut des Ménages.

F : c'est bon... et que nous chuchotent nos statistiques mensuelles ? le bruit joyeux de ces données enchante mon amour pour le bas bruit. Quelle production de crédit immobilier, en mai 2024 ?

R : merveilleuse, toujours figée sur le pire. Voici les chiffres du crédit immobilier aux Ménages, ceux du mois de mai 2024 : seulement huit (8) petits milliards d'euros, hors renégociations, soit encore moins que les 8,9 milliards du mois d'avril 2024. Pulvérisés, les commentateurs naïfs. Et 9,7 milliards d'euros de production de crédits immobiliers, au total du mois de mai 2024. Rappelez-vous : vingt (20) milliards d'euros de production mensuelle en décembre 2020 (pandémie). Et le pic de trente-huit (38) milliards, en janvier 2017. L'encours du crédit immobilier poursuit sa baisse, de nouveau de deux (2) milliards d'euros, à 1.283 milliards en avril 2024, contre 1.285 milliards en avril. Votre nouveau monde du crédit est installé : c'est le monde du silence. Définitivement. Vous avez institutionnalisé la pénurie du crédit immobilier. Respect ! Obtenir un crédit : avancer un peu, reculer beaucoup, échouer souvent. Bonne chance. Il reste les Courtiers en crédit, qui se battent farouchement et astucieusement pour défendre les emprunteurs dans ce jeu de l'Oie du crédit.

F : Raymond, gardez-bien dans le crâne ce nouvel énoncé du monde bancaire transformé : « *les données surprenantes sont désormais moins nombreuses.* » De ce monde, j'ai purgé la surprise. Adieu, vil fléau de l'incertitude. Nous sommes dans un monde bancaire prévisible, cadré, limité, fini. En mettant seulement fin à la liberté du commerce bancaire : il fallait simplement y penser. Au fait, j'ai trouvé les micros dans votre bureau, qui ébruitaient nos secrets propos depuis une année. J'ai tout débranché. Je me demande bien quels esprits vils peuvent, encore, en France, s'intéresser au marché des crédits et au sort du logement. Dans le monde d'instabilité qui est le nôtre, mon génie macroprudentiel va primer et s'exprimer.

Banque de France, crédits à fin mai 2024 (5 juillet 2024) :

<https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/statistiques/credits-aux-particuliers-mai-2024>

(Encours en milliards d'euros, taux de croissance en %)

	Encours brut	Taux de croissance annuel brut		
	mai- 2024	mars- 2024	avr- 2024	mai- 2024
Total	1 521	0,4	0,4	0,1
Habitat	1 283	0,0	-0,2	-0,5
Consommation	207	1,5	2,5	2,0
Autres	31	14,3	13,4	14,3