

OAT À 5 % : FAUT-IL S'INQUIÉTER ?

Un niveau proche de 2008, mais un contexte monétaire différent

L'OAT française à 10 ans atteint 5 % à son pic, un niveau qui rappelle les tensions obligataires de 2008. Faut-il pour autant craindre un nouveau choc sur le marché immobilier ? Finance Conseil appelle à distinguer la tension obligataire des conditions réelles de financement et à engager un choc de financement en faveur du logement.

LES REPÈRES DU FINANCEMENT

INDICATEUR	JUIL. 2008	DÉC. 2022	DÉC. 2024	OCT. 2026
OAT 10 ans (pic mensuel)	4,69 %	3,04 %	3,21 %	5,00 %
Banque centrale européenne - taux de dépôt	3,25 %	2,00 %	3,00 %	2,50 %
Crédit immobilier 20 ans	5,25 %	2,30 %	3,30 %	3,60 %
Taux d'usure – 20 ans et +	7,31 %	3,05 %	5,85 %	5,40 %

Sources : données historiques Banque de France et Finance Conseil.

UN CONTEXTE QUI APPELLE UNE RÉPONSE CONSTRUCTIVE

En juillet 2008, le taux de dépôt de la Banque centrale européenne atteignait 3,25 %, contre 2,50 % en octobre 2026. Les conditions monétaires sont donc différentes et les taux immobiliers demeurent inférieurs à ceux de 2008. En 2022, la hausse rapide des taux et le calcul trimestriel du taux d'usure ont contribué à limiter l'accès au crédit pour certains ménages solvables. Une OAT élevée ne condamne donc pas, à elle seule, le marché immobilier : l'enjeu est d'éviter qu'une tension obligataire ne se transforme en crise du financement.

« LE LOGEMENT A BESOIN D'UN CHOC DE FINANCEMENT »



« Le logement n'a pas besoin d'un nouveau diagnostic de crise : il a besoin d'un choc de financement. Nous devons permettre aux banques de financer davantage de projets soutenables, en appréciant le reste à vivre réel des ménages et pas uniquement un ratio d'endettement. Nous demandons également l'exclusion de l'investissement locatif du champ des contraintes du HCSF pour relancer la construction de logements. Enfin, le taux d'usure doit protéger les emprunteurs sans devenir un obstacle lorsque les conditions de marché évoluent rapidement. Le marché immobilier est revenu à des conditions proches de celles de 2024, effaçant les bénéfices de la reprise de 2025. Il faut désormais réactiver rapidement cette reprise, en donnant un cadre normatif plus juste et adapté et des perspectives de financement pérennes et lisibles dans le temps. »

Sophie HO THONG, Directrice Générale de Finance Conseil

TROIS LEVIERS POUR RÉACTIVER RAPIDEMENT LA REPRISE

1. Adapter les règles du HCSF : permettre une appréciation plus individualisée des dossiers par les banques, fondée notamment sur le reste à vivre et la soutenabilité réelle des charges.
2. Libérer l'investissement locatif : exclure les crédits destinés à l'investissement locatif du champ d'application des contraintes du HCSF afin de soutenir l'offre de logements.
3. Réagir plus vite aux tensions de taux : prévoir un ajustement plus réactif du taux d'usure en cas de variations rapides des conditions de financement, tout en préservant son rôle protecteur.

CONTACT PRESSE

FT&Consulting – Franck THIEBAUX
franckthiebaux@ft-consulting.net
06 73 76 74 98

CONTACT FINANCE CONSEIL

Sophie HO THONG – Directrice Générale
s.hothong@financeconseil.fr
06 76 37 09 02

Photo : © Christine Ledroit-Perrin. Reproduction soumise à autorisation.

FINANCE CONSEIL – SAS SYF au capital de 74 889,86 € | Siège administratif : 2 rue Olivier de Serres, 49070 Beaucozré | Siège social : 102 boulevard Voltaire, 75011 Paris | RCS Paris 490 122 538 | APE 6619B | RC professionnelle MMA IARD 112312568 | Courtier en opérations de banque, mandataire non exclusif en regroupement de crédits et mandataire d'intermédiaire en assurance | ORIAS 12068825 | TVA FR13490122538.