

Évolutions récentes du crédit aux ménages en France

Julien DEMUYNCK
Tatiana MOSQUERA-YON

Anne DUQUERROY

Direction des Études et Statistiques monétaires

Service des Analyses et Statistiques monétaires

Service d'Ingénierie et de Coordination statistique

Les turbulences observées depuis l'été 2007 sur les marchés financiers n'ont guère affecté jusqu'à présent la distribution de crédits aux ménages français : elles ne semblent pas en effet avoir eu d'incidence majeure sur l'offre des banques, alors que la demande a continué de se modérer de manière graduelle dans le prolongement d'une tendance amorcée dès la fin 2006. À ce stade, l'évolution des conditions pratiquées en matière de prêts aux ménages s'est essentiellement traduite par le redressement des marges pratiquées sur les crédits nouveaux, tout particulièrement dans le domaine des prêts à l'habitat. Cependant, compte tenu du relèvement des taux débiteurs intervenu au cours des deux dernières années, l'alourdissement des charges d'intérêt va sans doute limiter le nombre des candidats à l'emprunt en mesure de satisfaire aux critères d'octroi. Alors même que les prêteurs semblent adopter des stratégies d'offre moins offensives, la demande de crédits à l'habitat devrait donc continuer à ralentir. Elle devrait toutefois être encore soutenue par certains facteurs favorables, structurels (démographiques et sociologiques) et conjoncturels (crédit d'impôt sur les intérêts des prêts immobiliers).

Mots-clés : crédits à l'habitat, ménages, endettement, conditions du crédit, taux débiteurs

Codes JEL : DI, G2I

I | La distribution de crédits aux ménages est restée principalement liée à l'évolution de la demande

III | Ralentissement graduel de la demande de crédits des ménages

Les crédits à l'habitat représentent en France une part prépondérante des crédits aux ménages (73 % de l'encours total à fin 2007). Les statistiques de flux de contrats nouveaux comme celles relatives à la croissance de l'encours décrivent une décélération graduelle de cette catégorie de crédits, en France comme dans la zone euro, depuis la fin 2006, soit bien avant l'apparition des premiers signes

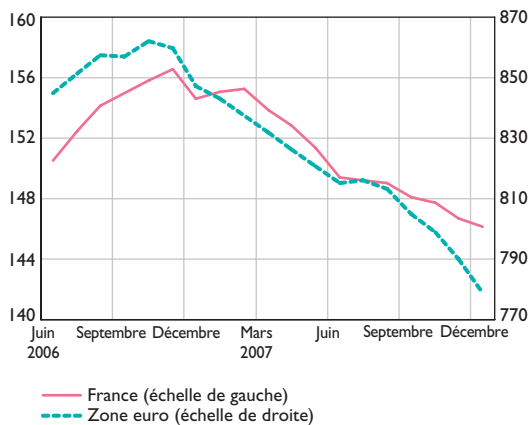
de tensions financières au milieu de l'été 2007 (cf. graphiques 1 et 2).

Cette décélération des prêts à l'habitat semble surtout imputable à la modération de la demande comme l'illustrent les résultats des dernières enquêtes trimestrielles sur la distribution du crédit bancaire (*Bank Lending Survey* ; cf. graphiques 3). Les appréciations portées par les banques sur les évolutions de la demande de crédits à l'habitat font en effet état d'un ralentissement depuis fin 2006, en France comme dans l'ensemble de la zone euro¹.

Selon les banques, le recul de la demande aurait été principalement lié à la perception d'une dégradation des perspectives du marché de l'immobilier résidentiel (cf. graphiques 4). Il peut être également imputé à la hausse progressive des taux débiteurs intervenue depuis la fin 2005 en réponse au resserrement de la politique monétaire (cf. graphique 5).

Graphique 1 Contrats nouveaux de crédits à l'habitat aux ménages

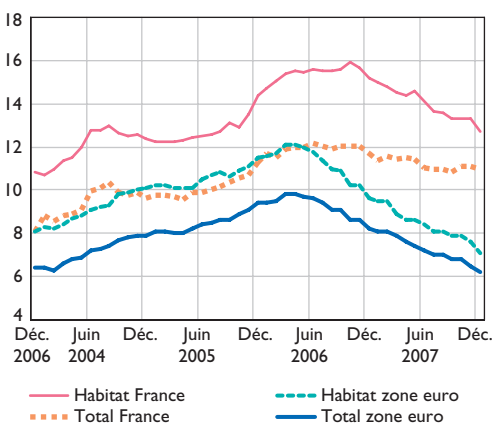
(flux cumulés sur 12 mois, en milliards d'euros)



Source : Banque de France - DESM, SASM

Graphique 2 Crédits aux ménages

(taux de croissance annuel)



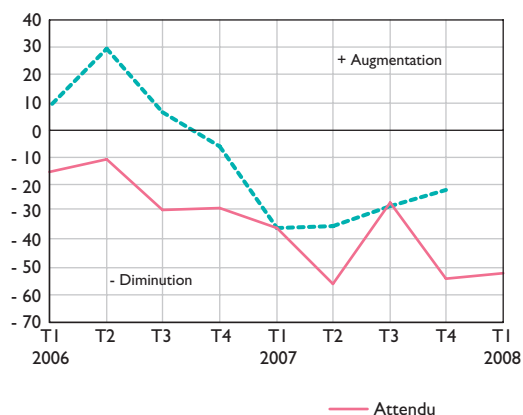
Note : Taux de croissance annuel calculé selon la méthodologie BCE ; produit de l'indice flux du mois rapporté à l'encours du mois précédent sur 12 mois
Source : Banque de France - DESM, SASM

¹ L'enquête sur la distribution du crédit bancaire, menée trimestriellement par la Banque de France auprès d'un échantillon de 15 réseaux bancaires, porte sur les évolutions passées et prévues de l'offre et de la demande de crédits, aux entreprises d'une part et aux ménages d'autre part. Pour la demande de crédits, le solde calculé à partir des réponses de l'enquête est égal à la différence entre le pourcentage des banques de l'échantillon qui ont perçu une hausse de la demande et le pourcentage de celles qui ont perçu une baisse.

Graphiques 3 Demande de crédits à l'habitat

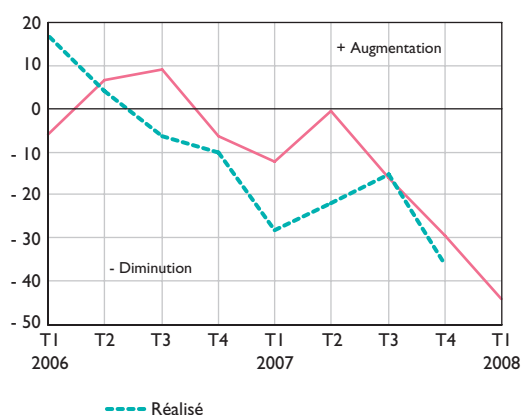
(solde des réponses en %)

France



Source : Banque de France – DESM, SICOS, enquête sur la distribution du crédit bancaire France

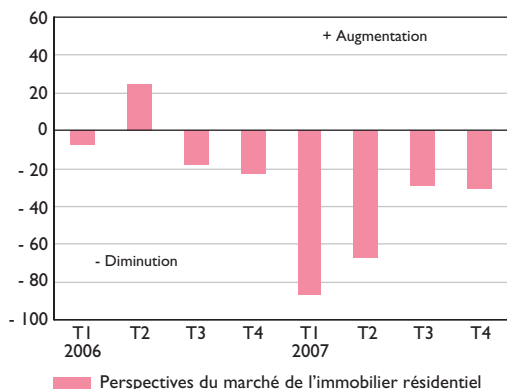
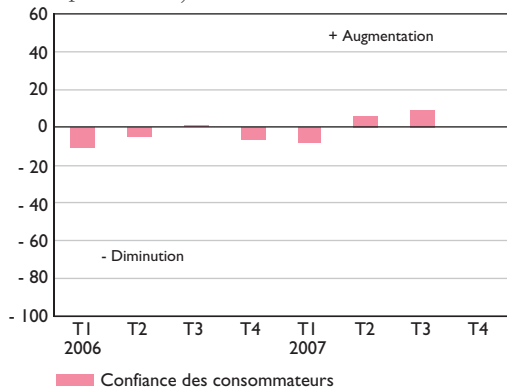
Zone euro



Source : BCE, Bank Lending Survey zone euro

Graphiques 4 Facteurs d'évolution de la demande de crédits à l'habitat – France

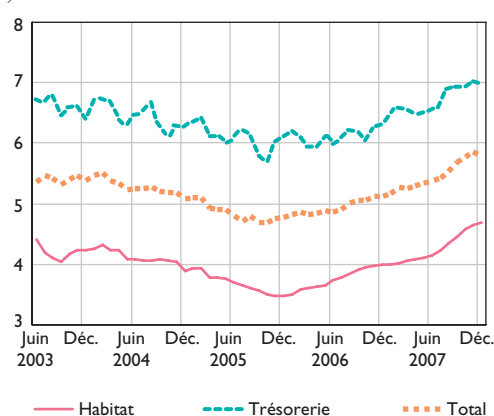
(solde des réponses en %)



Source : Banque de France – DESM, SICOS, enquête sur la distribution du crédit bancaire France

Graphique 5 Taux des nouveaux crédits aux ménages – France

(en %)



Source : Banque de France – DESM, SASM

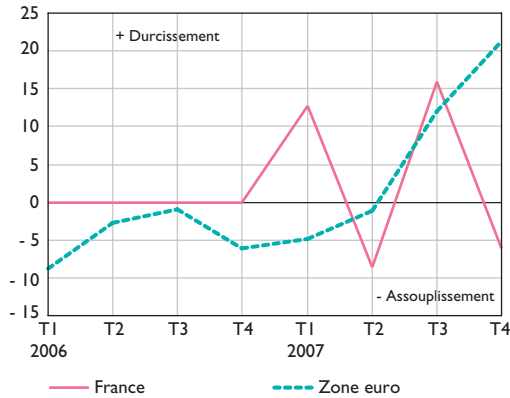
I | 2 Quelques signes de resserrement de l'offre de crédits

Au-delà de la répercussion du renchérissement des conditions de refinancement sur les taux débiteurs, l'enquête trimestrielle sur la distribution du crédit montre qu'en France les critères d'octroi des crédits à l'habitat² ont amplement fluctué en 2007

² Les critères d'octroi des crédits sont les directives ou critères internes qui reflètent la politique de crédit d'une banque, alors que les conditions d'attribution des crédits se rapportent aux obligations spécifiques acceptées par le prêteur et l'emprunteur (taux d'intérêt, montant maximum du crédit, frais autres que les intérêts, demandes de garanties, durée des crédits, etc.).

Graphique 6 Évolution comparée des critères d'octroi du crédit à l'habitat – France et zone euro

(solde des réponses en %)



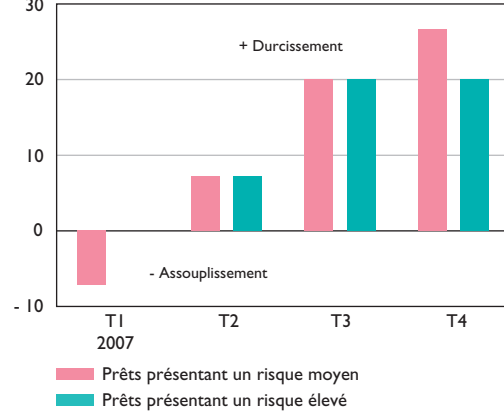
Source : Banque de France – DESM, SICOS, enquête sur la distribution du crédit bancaire et BCE, Bank Lending Survey

(cf. graphique 6), se resserrant au troisième trimestre, puis s'assouplissant au quatrième. Les banques qui pourraient à nouveau les resserrer au premier trimestre 2008 sont en proportion un peu plus élevée que celles qui prévoient de les assouplir. Dans l'ensemble de la zone euro, le net durcissement des critères d'octroi des crédits aux ménages intervenu au troisième trimestre 2007 s'est amplifié en fin d'année et semble appelé à se poursuivre au premier trimestre 2008.

La hausse des taux débiteurs paraît ainsi avoir été renforcée depuis le deuxième trimestre 2007 par le

Graphique 7 Évolution des marges bancaires sur crédits à l'habitat – France

(Solde des réponses en %)



Source : Banque de France – DESM, SICOS, enquête sur la distribution du crédit bancaire France

relèvement des marges pratiquées par les banques sur les crédits nouveaux, que ce soit pour les prêts les plus risqués ou pour ceux présentant un risque moyen. Ce phénomène, particulièrement marqué au quatrième trimestre en France (cf. graphique 7), a été également observé dans l'ensemble de la zone euro. Il traduit un mouvement général de réappréciation des risques de la part des banques et la baisse d'intensité de la concurrence pour la distribution des crédits à l'habitat, mais aussi les difficultés que les établissements prêteurs ont pu éprouver pour se refinancer sur le marché monétaire ou pour titriser leurs crédits.

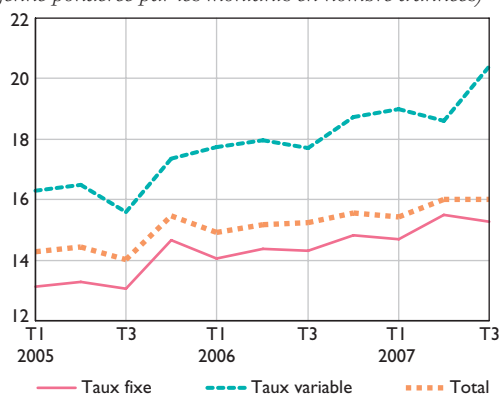
2| L'évolution de la demande de crédits des ménages dépend largement de leur capacité à accroître leur endettement

2| I Jusqu'à la fin 2006, le développement du crédit immobilier a bénéficié d'une conjonction de facteurs favorables

Au cours de ces dernières années, le contexte de forte concurrence a conduit les réseaux bancaires

Graphique 8 Durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat

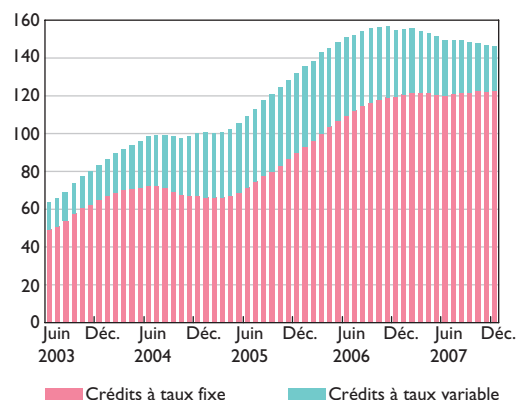
(Moyenne pondérée par les montants en nombre d'années)



Source : Banque de France – DESM, SASM, enquête sur le coût du crédit

Graphique 9 Ventilation des nouveaux crédits à l'habitat à taux fixe et à taux variable

(cumul sur 12 mois, en milliards d'euros)



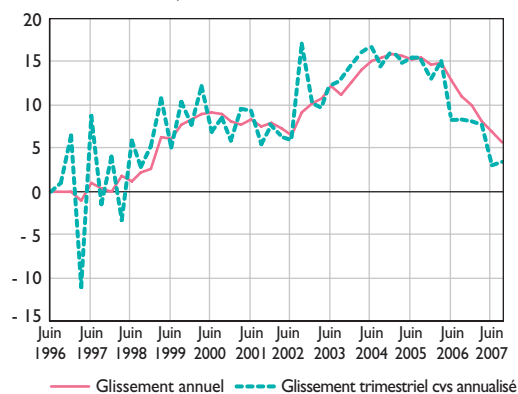
Source : Banque de France – DESM, SASM

à utiliser les prêts immobiliers comme un « produit d'appel » : bas niveau des taux d'intérêt, faibles marges, allongement de la durée des crédits (cf. graphique 8) et développement des crédits à taux variable (cf. graphique 9) ont contribué à élargir sensiblement la part de la population française pouvant prétendre à l'octroi d'un crédit immobilier.

Dans le même temps, la demande de financements pour l'accession à la propriété a été alimentée par l'augmentation continue des prix de l'habitat (cf. graphique 10), un fort développement des transactions sur le marché de l'ancien, et une nette reprise de la FBCF logement des ménages (cf. graphique 11).

Graphique 10 Évolution de l'indice des prix des logements anciens

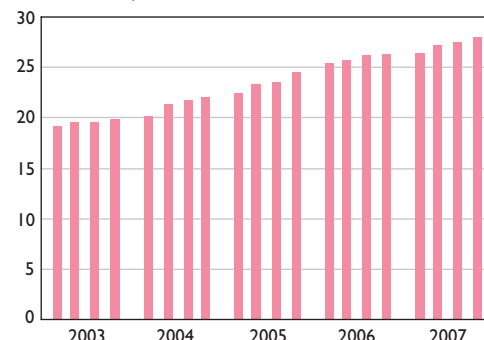
(glissement annuel en %)



Source : INSEE

Graphique 11 FBCF des ménages (hors EI)

(en milliards d'euros)



Source : INSEE (comptes nationaux)

2 | 2 Le niveau de l'endettement des ménages et l'alourdissement des charges d'emprunts devraient désormais peser plus sensiblement sur la demande de crédits

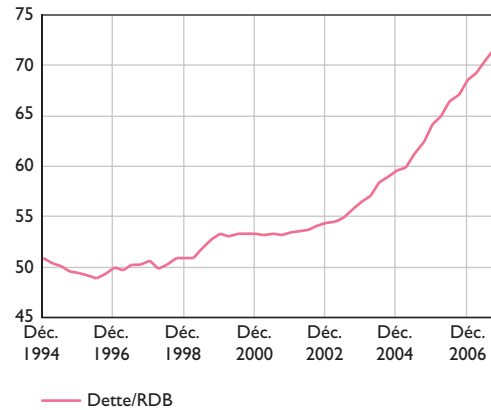
Au plan macroéconomique, le taux d'endettement des ménages, qui s'est sensiblement accru depuis la fin des années quatre-vingt-dix dans un contexte de taux d'intérêt historiquement bas, a atteint, à la fin du troisième trimestre 2007, 71,6 % de leur revenu disponible brut (cf. graphique 12).

Outre ce niveau d'endettement inédit, même s'il est encore modéré par rapport à celui enregistré dans d'autres pays industrialisés, d'autres facteurs contribuent à la poursuite du ralentissement de la distribution de crédits aux ménages :

- le plafonnement de fait de la durée des crédits à taux fixe (cf. graphique 8), qui représentent environ 90 % des montants octroyés ;
- le moindre recours aux prêts à taux variable, dont le flux cumulé sur 12 mois est déjà tombé de 34 milliards d'euros en janvier 2007 à 24 milliards en décembre 2007, évolution logique compte tenu de la

Graphique 12 Endettement des ménages

(en % du revenu disponible brut des ménages)

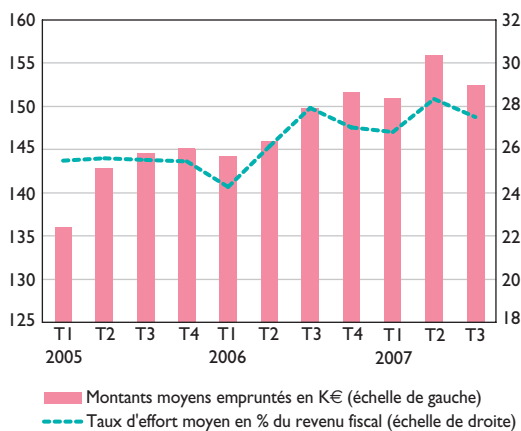


Sources : Banque de France – DESM, SESOF et INSEE

remontée des taux à court terme et de l'aplatissement de la courbe des taux intervenus depuis deux ans (cf. graphique 9).

Le taux d'effort³ que doivent consentir les nouveaux candidats à l'acquisition d'un bien immobilier tend pour ces raisons à s'élever (cf. graphiques 13 et 14) et certains d'entre eux deviennent inéligibles aux critères d'octroi fixés par les banques. La distribution de crédits aux ménages devrait dès lors s'en trouver mécaniquement freinée.

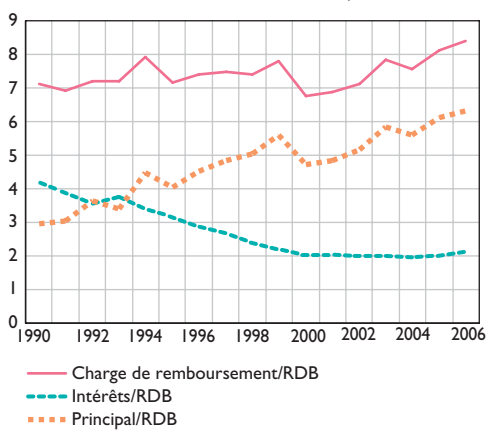
Graphique 13 Taux d'effort brut des ménages pour les crédits d'un montant supérieur à 80 K€



Sources : Banque de France – DESM, SASM, enquête sur le coût du crédit

Graphique 14 Charge de remboursement d'emprunts immobiliers

(en % du revenu disponible brut des ménages)



Sources : Banque de France – DESM, SASM et INSEE (comptes nationaux)

3 Le taux d'effort des ménages est ici défini comme le rapport entre la charge annuelle du crédit à l'habitat (intérêts et capital) et le revenu fiscal. Ce ratio ne prend en compte que les nouveaux crédits de la période sous revue, et n'intègre donc pas les dettes contractées auparavant. Le seuil de 80 K€ retenu pour les crédits nouveaux correspond à leur montant médian observé sur la période considérée.

Au total, le crédit aux ménages connaît depuis 2006 une phase de ralentissement liée à l'affaiblissement progressif de la demande solvable, évolution sur laquelle sont venues se greffer les incidences de la crise financière et la tendance au durcissement des conditions d'offre de crédits.

La distribution de crédits à l'habitat devrait néanmoins encore bénéficier de certains facteurs favorables :

- *structurels (démographiques et sociologiques) : la proportion encore relativement faible de propriétaires occupants (57 %) et l'augmentation du nombre de ménages ; la demande potentielle de logements ⁴ a pu ainsi être estimée récemment dans une fourchette comprise entre 350 000 et 400 000 unités par an d'ici à 2010 ⁵ ;*
- *conjuncturels : les effets a priori stimulants sur la demande du mécanisme de crédit d'impôt sur les intérêts des prêts immobiliers en place depuis la mi-2007.*

⁴ La demande potentielle de logement représente le flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance attendue du nombre de ménages.

⁵ Cf. notes de synthèse du SESP (2007) : « Projection réalisée sous des hypothèses raisonnables de vacance et de renouvellement du parc », n° 165, avril-mai-juin