

# Les crédits nouveaux à l'habitat consentis aux ménages en 2006

---

**Évelyne FAM**

**Direction des Enquêtes et Publications économiques**

Cellule de relation avec le Réseau

*La production totale de crédits nouveaux à l'habitat consentis aux ménages a de nouveau progressé en 2006, mais à un rythme moins élevé qu'en 2005, pour atteindre 149 milliards d'euros, après 135 milliards d'euros l'année précédente (+ 10,8 %, après + 18,7 % en 2005).*

*Le marché a bénéficié de la poursuite du ralentissement de la hausse des prix immobiliers et de l'allongement de la durée des crédits ; par ailleurs, en dépit de la hausse des taux d'intérêt, les conditions de crédit sont restées attractives.*

*Les principales tendances de la structure de la production de crédits nouveaux à l'habitat observées ces dernières années se sont poursuivies en 2006. En particulier, les prêts du secteur concurrentiel ont continué de dominer très largement le marché au détriment des autres catégories de prêts (réglementés et aidés).*

*En revanche, contrairement à ce qui a été observé en 2005, c'est la production des établissements spécialisés qui a connu la plus forte progression en 2006 (+ 23,0 %) pour se situer à 18 milliards d'euros (soit 12,4 % du total des prêts non aidés), tandis que celle des établissements non spécialisés augmentait plus modérément (+ 8,9 %).*

Mots clés : Crédits nouveaux à l'habitat, ancien, neuf, amélioration-travaux, répartition des financements

Code JEL : G1

## I | La production de crédits nouveaux à l'habitat est restée dynamique en 2006

Les mises en force de crédits nouveaux à l'habitat ont continué d'augmenter en 2006, atteignant un nouveau record avec une production de 149 milliards d'euros, soit une progression de 10,8 %, après 18,7 % en 2005 et 18,3 % en 2004 ; les prêts non aidés se sont élevés à 146 milliards d'euros <sup>1</sup>, soit une progression de 10,5 %, après 17,7 % en 2005 et 18,7 % en 2004 (cf. tableau en annexe).

Au sein des prêts non aidés, les crédits mis en force dans le secteur de l'ancien, qui continuent de représenter la part la plus importante (62,4 %), se sont élevés à 90,9 milliards d'euros en 2006, en croissance de 8,6 % sur un an.

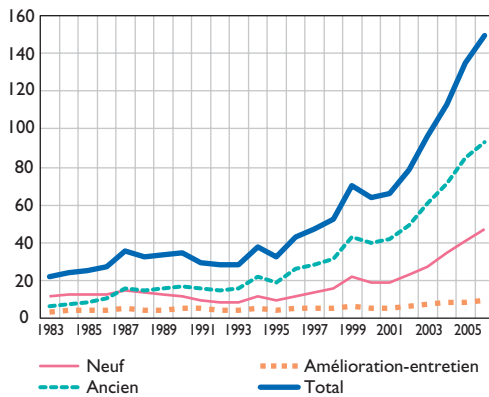
## I | La croissance de la production de crédits s'est poursuivie mais à un rythme plus modéré que ceux des années précédentes

Selon les statistiques du ministère de l'Équipement, le nombre de ventes de logements neufs (126 300 en 2006) s'est globalement accru de 3,9 %, après une progression de 8,3 % en 2005. Simultanément, le prix moyen du mètre carré des appartements a augmenté de 7,8 % en 2006, contre 11 % en 2005 et 8,6 % en 2004, et celui des maisons individuelles de 11 %, après 9 % l'année précédente et 6,5 % en 2004.

Dans ce contexte, les mises en force de crédits nouveaux à l'habitat non aidés ont enregistré dans le secteur du neuf une progression de 15,1 %

Production de crédits nouveaux à l'habitat de 1983 à 2006

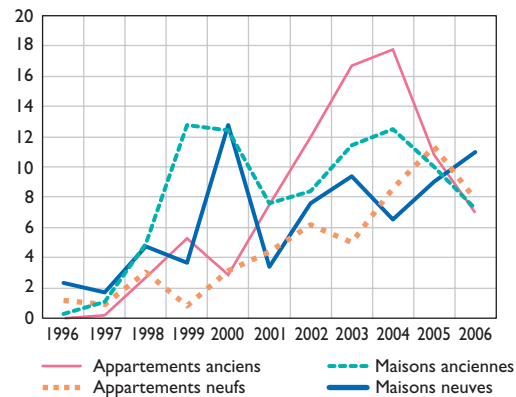
(en milliards d'euros)



Sources : Banque de France et Société de gestion du fonds de garantie de l'accèsion sociale (SGFGAS)

Variations des prix dans l'ancien et le neuf France entière

(glissement annuel en %)



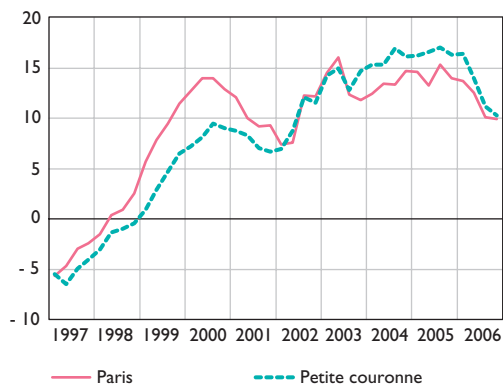
Sources : FNAIM, ministère de l'Équipement

<sup>1</sup> La centralisation CNH est le produit d'une interrogation trimestrielle des établissements de crédit. Elle recense les crédits nouveaux à l'habitat non aidés (prêts du secteur concurrentiel, prêts conventionnés et prêts d'épargne-logement) pour le montant total du prêt accordé dès le premier versement, quel que soit le montant de ce décaissement.

## Variations des prix des appartements anciens

Paris et petite couronne

(glissement annuel en %)



Source : INSEE notaires

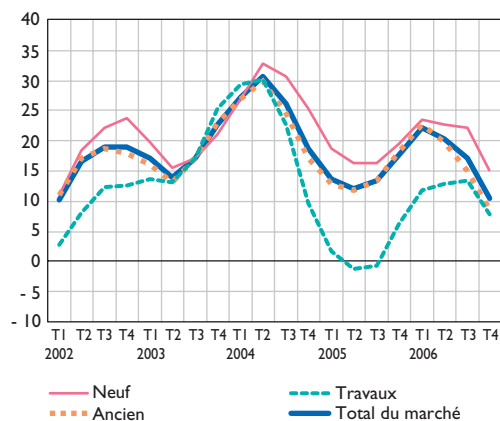
en variation annuelle en 2006, en retrait par rapport à celle de l'année précédente (19,6 %), atteignant un montant de 45,2 milliards d'euros. Leur part dans la production totale des crédits non aidés a légèrement progressé d'une année sur l'autre pour se situer à 31,0 %, après 29,8 % en 2005.

Dans le secteur de l'ancien, l'activité a continué de progresser et le ralentissement de la hausse des prix s'est poursuivi (+ 7,1 % en 2006, après + 10,4 % en 2005 et 15,4 % en 2004, selon la FNAIM pour la France entière).

Au total, en 2006, la production de crédits non aidés dans l'ancien s'est inscrite en hausse de 8,6 %, après une progression de 18 % l'année précédente, pour

## Taux de croissance de la production par marchés

(glissement annuel en %)



Sources : Banque de France, SGFGAS

atteindre 90,9 milliards d'euros. Sa part dans le total des mises en force (crédits non aidés) a légèrement diminué en 2006 (62,4 %, contre 63,5 % en 2005).

Dans le secteur de l'amélioration-entretien de l'habitat, la distribution de crédits nouveaux est restée dynamique. Elle a enregistré une hausse annuelle de 7,7 %, contre 6,2 % précédemment, et a représenté 9,5 milliards d'euros. En très légère baisse, sa part dans la production totale des crédits non aidés s'est élevée à 6,5 %, après 6,7 % l'année précédente.

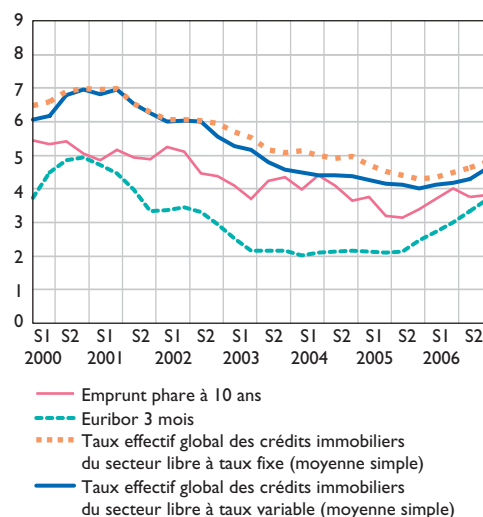
## I | 2 La hausse des taux d'intérêt enregistrée en 2006 a conduit à un redressement de la part des crédits à long terme à taux fixe

Selon les résultats de l'enquête trimestrielle sur le coût du crédit de la Banque de France, au quatrième trimestre 2006, les taux effectifs globaux s'établissaient, respectivement, à 4,79 % pour les prêts immobiliers à taux fixe (en hausse de 50 points de base par rapport au même trimestre de l'année précédente) et à 4,59 % pour les prêts immobiliers à taux variable (+ 57 points de base).

Les taux ont enregistré en 2006, en moyenne annuelle, une progression de 8 points de base pour les prêts

## Taux de référence et taux des crédits à l'habitat

(en %)



immobiliers à taux fixe, et de 16 points de base pour les prêts immobiliers à taux variable.

Parallèlement, comme le montrent les statistiques monétaires publiées par la Banque de France, la part des crédits à long terme à taux fixe (durées supérieures à un an) s'est redressée pour atteindre 77 % en décembre 2006, au lieu de 68 % en décembre 2005, les agents économiques cherchant à se prémunir d'une poursuite anticipée de la remontée des taux.

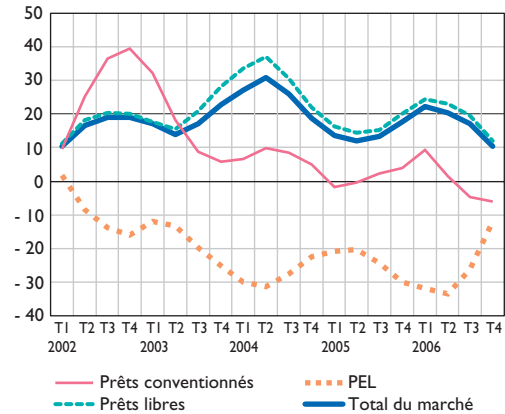
## 2| La répartition des financements s'est accentuée en faveur du secteur libre

### 2| I Les prêts du secteur libre sont restés prépondérants

Les mises en force de prêts du secteur libre ont été prédominantes, leur part dans la production totale atteignant 90,5 % en 2006, contre 89,5 % en 2005.

### Taux de croissance de la production par types de prêts non aidés

(glissement annuel en %)

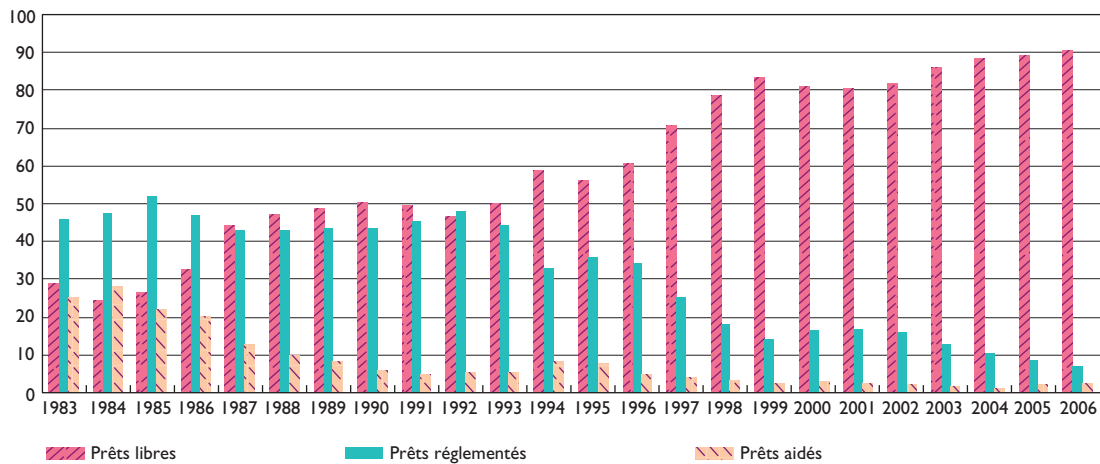


Celle des prêts réglementés est globalement revenue à 7,2 %, contre 8,5 % en 2005, se répartissant entre 6,1 % pour les prêts conventionnés (7,2 % en 2005) et 1,0 % pour les prêts d'épargne-logement (1,3 % en 2005).

La distribution de crédits aidés, quant à elle, a poursuivi sa progression en 2006. Au total, leur part s'est accrue de 2,0 % en 2005 à 2,4 % en 2006.

### Ventilation de la production selon le type de produit

(en %)



Sources : Banque de France, SGFGAS, Crédit foncier de France (CFF)

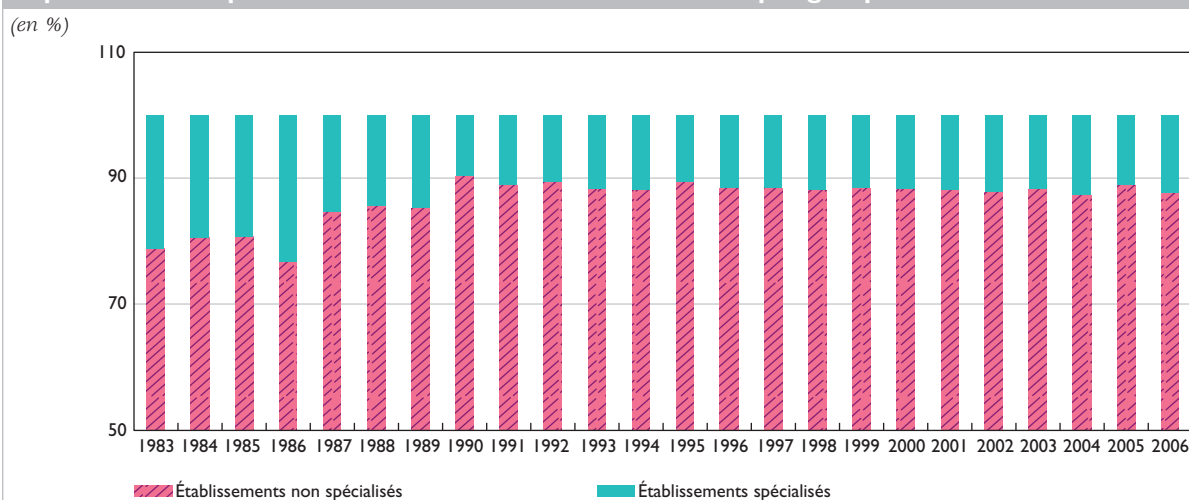
## 2|2 La production des établissements spécialisés a sensiblement augmenté, contrairement à 2005

Les crédits nouveaux non aidés consentis par les établissements généralistes ont poursuivi leur progression, à un rythme toutefois moins soutenu (+ 8,9 % en 2006,

après 19,8 % en 2005 et 17,4 % en 2004), alors que ceux des établissements spécialisés ont accéléré, progressant de 23,0 % (3,4 % en 2005 et 28,9 % en 2004).

La part des établissements généralistes a ainsi légèrement diminué sur l'année pour représenter 87,6 % de l'ensemble des prêts non aidés, contre 88,8 % en 2005 et 87,3 % en 2004.

Répartition de la production de crédits à l'habitat non aidés par groupes distributeurs



Sources : Banque de France, SGFGAS, CFF

## Crédits aux ménages mis en force

(données brutes, en millions d'euros)

	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Total général</b>	<b>78 475</b>	<b>95 818</b>	<b>113 326</b>	<b>134 557</b>	<b>149 078</b>
<b>Variation annuelle en %</b>		<b>22,1</b>	<b>18,3</b>	<b>18,7</b>	<b>10,8</b>
<b>Type de prêts</b>					
Total des prêts non aidés	76 864	94 306	111 981	131 782	145 563
Variation annuelle en %		22,7	18,7	17,7	10,5
Prêts conventionnés	8 430	8 921	9 358	9 718	9 132
Variation annuelle en %		5,8	4,9	3,9	- 6,0
Prêts d'épargne-logement	4 285	3 204	2 482	1 739	1 531
Variation annuelle en %		- 25,2	- 22,5	- 29,9	- 12,0
Prêts libres	64 149	82 181	100 141	120 325	134 900
Variation annuelle en %		28,1	21,9	20,2	12,1
Total des prêts aidés (a) : prêts à taux zéro	1 611	1 512	1 345	2 775	3 515
Variation annuelle en %		- 6,2	- 11,1	106,3	26,7
<b>Marchés (prêts non aidés)</b>					
Neuf	21 607	26 174	32 825	39 258	45 186
Variation annuelle en %		21,1	25,4	19,6	15,1
Ancien	49 205	60 550	70 836	83 686	90 860
Variation annuelle en %		23,1	17,0	18,1	8,6
Amélioration-entretien	6 052	7 582	8 320	8 838	9 517
Variation annuelle en %		25,3	9,7	6,2	7,7
<b>Groupes (prêts non aidés)</b>					
Établissements spécialisés	9 389	11 032	14 223	14 712	18 088
Variation annuelle en %		17,5	28,9	3,4	23,0
Établissements non spécialisés	67 475	83 274	97 758	117 070	127 475
Variation annuelle en %		23,4	17,4	19,8	8,9

(a) Source : SGFAS

Source et réalisation : Banque de France