

Les crédits nouveaux à l'habitat consentis aux ménages en 2005

Évelyne FAM

Direction des Enquêtes et des Publications économiques

Cellule de relation avec le Réseau

La production totale de crédits nouveaux à l'habitat consentis aux ménages a encore progressé en 2005 pour atteindre 134 milliards d'euros, après 113 milliards l'année précédente. L'activité est restée très soutenue, en dépit de l'augmentation des prix des biens immobiliers constatée au cours des dernières années. Elle a été favorisée, notamment, par un contexte de taux d'intérêt particulièrement attractifs et l'allongement de la durée des crédits.

Toutefois, l'effort financier de plus en plus important demandé aux ménages pour l'accession à la propriété, a continué de modifier la structure de la clientèle. Ainsi, selon le Crédit foncier de France (CFF)¹, la part des primo accédants s'est de nouveau réduite, tandis que celle des ménages à revenus plus élevés a progressé.

Les tendances des évolutions de la structure de la production de crédits nouveaux à l'habitat (CNH) observées ces dernières années se sont poursuivies en 2005. En particulier, les prêts du secteur concurrentiel dominant maintenant très largement le marché, aux dépens des autres catégories de prêts (réglementés et aidés).

Contrairement à l'évolution observée en 2004, c'est la production des établissements non spécialisés qui a connu la plus forte progression en 2005 (19,8 %), pour se situer à 117 milliards d'euros (soit 88,8 % du total des prêts non aidés), tandis que celle des établissements spécialisés n'augmentait que faiblement (3,4 %).

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

Code JEL : G1

¹ « Le marché immobilier 2005 »

I | La production de crédits nouveaux à l'habitat a atteint un pic historique

Les mises en force de crédits nouveaux à l'habitat ont continué d'augmenter en 2005, atteignant un nouveau record avec une production de 134 milliards d'euros, soit une progression de 18,7 %, après 18,3 % en 2004 et 22,1 % en 2003 ; les prêts non aidés se sont élevés, quant à eux, à 132 milliards², soit une progression de 17,7 %, après 18,7 % en 2004 et 22,7 % en 2003 (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 des prêts non aidés (63,5 %), se sont élevés à 83,7 milliards d'euros en 2005, soit une progression de plus de 18 % sur un an.

III | La croissance de la production de crédits demeure soutenue

Dans le logement neuf, selon les statistiques du ministère de l'Équipement, le nombre de ventes (121 492 en 2005) s'est globalement accru de près de

8,3 % (8,7 % en 2004). Simultanément, la hausse des prix des appartements s'est accélérée pour atteindre 11,3 % en 2005 en moyenne annuelle (8,6 % en 2004) et celle des maisons individuelles a été de 9,0 % (6,5 % l'année précédente).

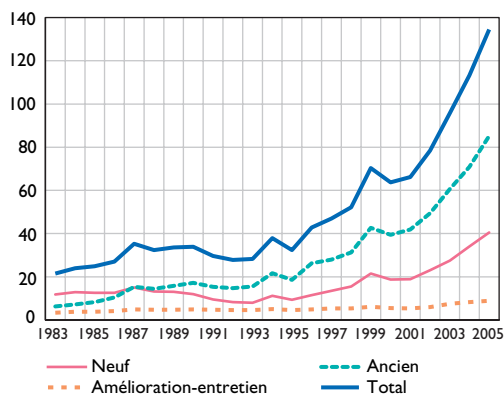
Sous l'effet de ces deux facteurs, les mises en force de crédits nouveaux à l'habitat non aidés ont enregistré dans le secteur du neuf, une progression de 19,6 % en variation annuelle (contre 25,4 % en 2004) et se situent à 39,3 milliards d'euros. Leur part du neuf dans la production totale des crédits non aidés a très légèrement progressé d'une année sur l'autre et se situe à 29,8 % (contre 29,3 % en 2004).

S'agissant de l'ancien, le ralentissement de la hausse des prix (+ 10,3 % en 2005, après + 15,5 % en 2004, selon la Fédération nationale de l'Immobilier - FNAIM, pour la France entière) a contribué au dynamisme de la demande. Par ailleurs, celle-ci a bénéficié de l'ouverture du nouveau prêt à taux zéro (NPTZ) aux opérations dans l'ancien avec ou sans travaux. Globalement, le nombre de transactions (625 000 en 2005) a ainsi progressé de 3,1 %, après avoir diminué de 2,1 % l'année précédente.

Au total, en 2005, la production de crédits non aidés dans l'ancien s'inscrit en hausse de 18,1 %

Production de crédits nouveaux à l'habitat

(moyenne annuelle, en milliards d'euros)

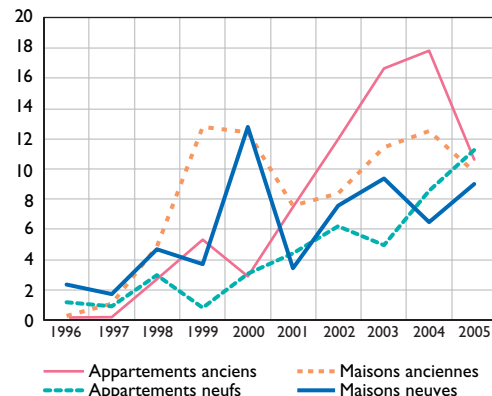


Sources : Banque de France, société de Gestion des fonds de garantie de l'accession sociale (SGFGAS)

Prix dans l'ancien et le neuf

France entière

(glissement annuel, en %)

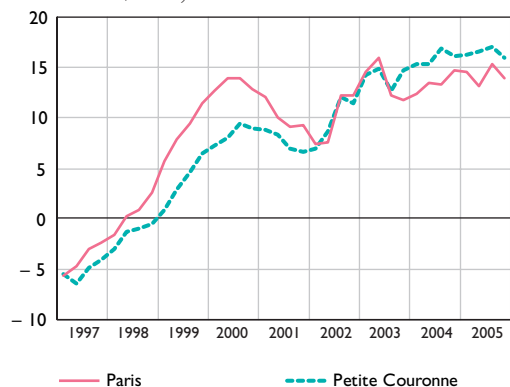


Sources : FNAIM, ministère de l'Équipement

² 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.

Prix des appartements anciens dans l'agglomération parisienne

(glissement annuel, en %)



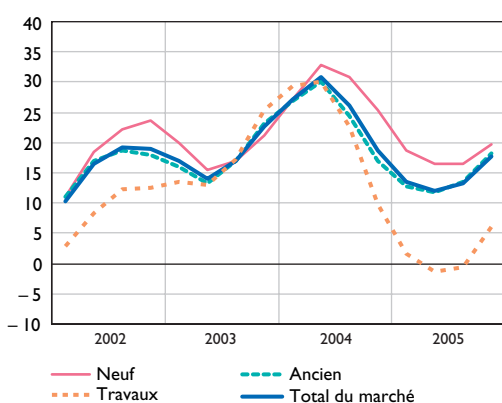
Source : INSEE notaires

(après une progression de 17 % l'année précédente), pour atteindre 83,7 milliards d'euros. Sa part par rapport au total des mises en force a légèrement progressé en 2005 (63,5 %, contre 62,3 % en 2004).

Dans le secteur de l'amélioration-entretien de l'habitat, la distribution de crédits nouveaux a enregistré une hausse annuelle de 6,2 % (contre 9,7 % précédemment) et représente 8,8 milliards d'euros. En légère baisse, leur part dans la production totale des crédits non aidés s'élève désormais à 6,7 % (après 7,5 % l'année précédente).

Taux de croissance de la production par marchés

(glissement annuel, en %)



Sources : Banque de France, SGFGAS

I | 2 La poursuite de la baisse des taux d'intérêt a constitué un facteur de soutien essentiel au marché et compensé une partie de la hausse des prix

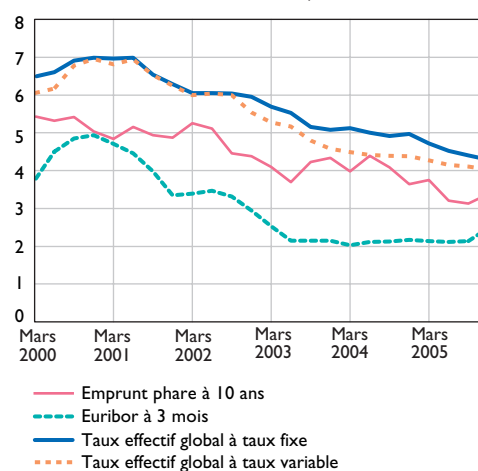
Selon les résultats de l'enquête trimestrielle sur le coût du crédit de la Banque de France, les taux ont enregistré, en 2005, en moyenne annuelle, une baisse de 52 points de base pour les prêts immobiliers à taux fixe et de 28 points de base pour les prêts immobiliers à taux variable.

Ainsi, au quatrième trimestre 2005, les taux effectifs globaux s'établissent respectivement à 4,29 % pour les prêts immobiliers à taux fixe, en repli de 68 points de base par rapport au même trimestre de l'année précédente et à 4,02 % pour les prêts immobiliers à taux variable (- 36 points de base).

À la fin de l'année 2005, toutefois, les conditions pratiquées par les établissements de crédit ont amorcé une remontée, en liaison avec le relèvement des taux directeurs de la BCE du début du mois de décembre, comme le montrent les statistiques de taux d'intérêt sur contrats nouveaux publiées par la Banque de France dans le cadre des statistiques monétaires.

Taux de référence et taux des crédits immobiliers du secteur libre

(en %, taux effectifs en moyenne simple)



Source : Banque de France

Parallèlement, la part des crédits à taux fixe et à long terme (durées supérieures à un an) s'est redressée pour atteindre 72 % en décembre 2005 (au lieu de 64 % en décembre 2004), permettant ainsi à un plus grand nombre d'emprunteurs de profiter durablement de ces niveaux de taux extrêmement favorables.

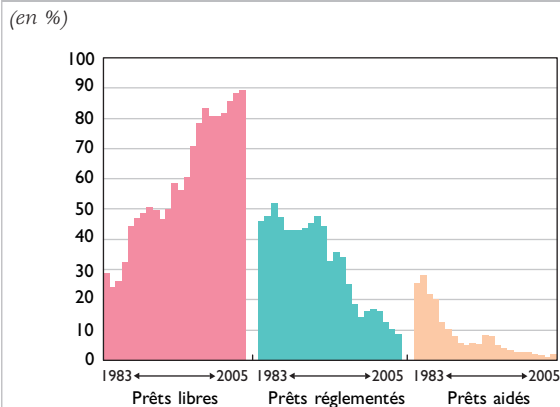
2| La répartition des financements en faveur du secteur libre s'accroît

2|1 Les prêts du secteur libre, favorisés par la baisse des taux, restent toujours prépondérants

Les mises en force de prêts du secteur libre sont toujours dominantes, avec une part dans la production totale atteignant désormais 89,5 % (contre 88,4 % en 2004). Celle des prêts réglementés est globalement revenue à 8,5 % (10,4 % en 2004), se répartissant entre 7,2 % pour les prêts conventionnés (8,3 % en 2004) et 1,3 % pour les prêts d'épargne-logement (2,2 % en 2004) dont la production a chuté de près de 30 %.

La distribution de crédits aidés a, quant à elle, enregistré une légère reprise en 2005, en raison, notamment, du nouveau régime du prêt à taux zéro (NPTZ) qui s'applique depuis le 1^{er} février 2005. Au total, la part des prêts aidés s'est élevée à 2,0 %, après 1,2 % en 2004.

Ventilation de la production selon le type de produit



Sources : Banque de France, SGFGAS, CFF

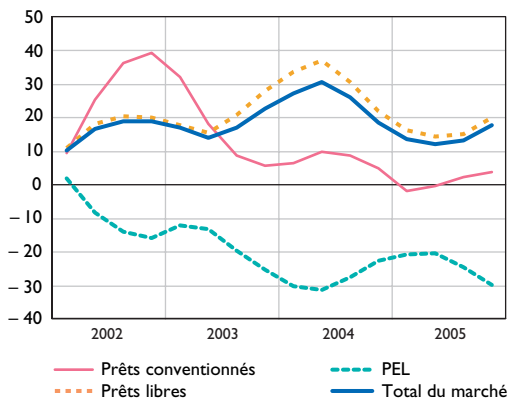
2|2 La production des établissements généralistes, déjà dominante, continue de progresser

Les crédits nouveaux non aidés consentis par les établissements généralistes ont continué de progresser à un rythme élevé (19,8 % en 2005, après 17,4 % en 2004 et 23,4 % en 2003), alors que ceux des établissements spécialisés ont nettement ralenti, à + 3,4 % (+ 28,9 % en 2004 et + 17,4 % en 2003).

La part des établissements généralistes s'est ainsi accrue pour représenter 88,8 % de l'ensemble des prêts non aidés (contre 87,3 % en 2004 et 88,3 % en 2003).

Croissance de la production par types de prêts non aidés

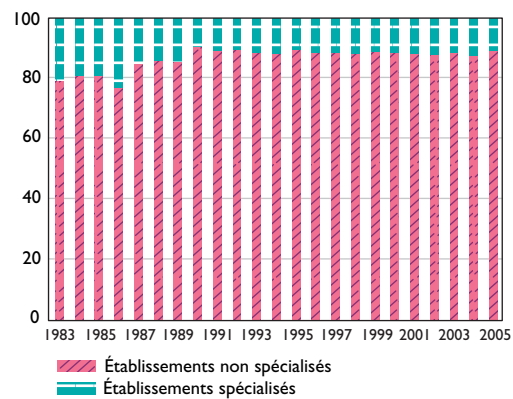
(glissement annuel, en %)



Source : Banque de France

Répartition de la production de crédits à l'habitat non aidés

(en %)



Sources : Banque de France, SGFGAS, CFF

Annexe

Crédits mis en force consentis aux ménages

(données brutes, en millions d'euros)

	2001	2002	2003	2004	2005
Total général	66 182	78 474	95 818	113 326	134 498
Variation annuelle en %		18,57	22,10	18,27	18,68
Type de prêts					
Total des prêts non aidés	64 573	76 863	94 306	111 981	131 782
Variation annuelle en %		19,03	22,69	18,74	17,68
Prêts conventionnés	6 042	8 430	8 921	9 358	9 718
Variation annuelle en %		39,52	5,82	4,9	3,85
Prêts d'épargne-logement	5 095	4 285	3 204	2 482	1 739
Variation annuelle en %		- 15,9	- 25,23	- 22,53	- 29,94
Prêts libres	53 436	64 149	82 181	100 141	120 325
Variation annuelle en %		20,05	28,11	21,85	20,16
Total des prêts aidés (a) : prêts à taux zéro	1 609	1 611	1 512	1 345	2 716
Variation annuelle en %		0,12	- 6,15	- 11,04	101,93
Marchés (prêts non aidés)					
Neuf	17 473	21 607	26 174	32 825	39 258
Variation annuelle en %		23,66	21,14	25,41	19,6
Ancien	41 726	49 205	60 550	70 836	83 686
Variation annuelle en %		17,92	23,06	16,99	18,14
Amélioration-entretien	5 374	6 052	7 582	8 320	8 838
Variation annuelle en %		12,62	25,28	9,73	6,23
Groupes (prêts non aidés)					
Établissements spécialisés	7 675	9 389	11 032	14 223	14 712
Variation annuelle en %		22,33	17,5	28,92	3,44
Établissements non spécialisés	56 898	67 474	83 274	97 758	117 070
Variation annuelle en %		18,59	23,42	17,39	19,75

(a) Source : SGFAS

Source et réalisation : Banque de France