

Les crédits immobiliers consentis aux ménages en 2004

La production de crédits nouveaux à l'habitat a atteint un nouveau sommet en 2004, à 113 milliards d'euros ¹.

L'activité a continué à croître, en dépit des craintes que n'a pas manqué de susciter, ces dernières années, le renchérissement continu des biens immobiliers. Cette évolution a été, en grande partie, la conséquence du niveau particulièrement attractif des taux d'intérêt appliqués aux prêts immobiliers, qui a permis de compenser une partie de la hausse des prix.

Les évolutions de la structure de la production observées en 2003 se sont poursuivies. Les prêts du secteur concurrentiel dominant maintenant très largement le marché aux dépens des autres catégories de prêts (réglementés et aidés). Les prix élevés des logements anciens ont conduit à un nouveau tassement des transactions dans ce segment et le logement neuf est apparu comme la composante la plus dynamique de l'activité.

Bruno RIZZARDO
Direction de la Conjoncture
Service d'Études des secteurs de l'industrie et de l'agriculture

¹ La centralisation « crédits nouveaux à l'habitat » – 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. Elle diffère par le champ couvert et le type d'opération appréhendé des statistiques de crédits nouveaux à l'habitat recensées dans le cadre des statistiques monétaires (*statinfo*).

1. La production de crédits nouveaux à l'habitat a atteint un pic historique

Crédits mis en force consentis aux ménages

(données brutes exprimées en millions d'euros)

	2000	2001	2002	2003	2004
Prêts non aidés	61 970	64 573	76 863	94 306	111 981
dont : Prêts conventionnés	6 315	6 042	8 430	8 921	9 358
Prêts d'épargne logement	4 157	5 095	4 285	3 204	2 482
Prêts libres	51 498	53 436	64 149	82 181	100 141
Prêts aidés : prêts à taux zéro	1 762	1 609	1 611	1 512	1 345
Total	63 732	66 182	78 474	95 818	113 326

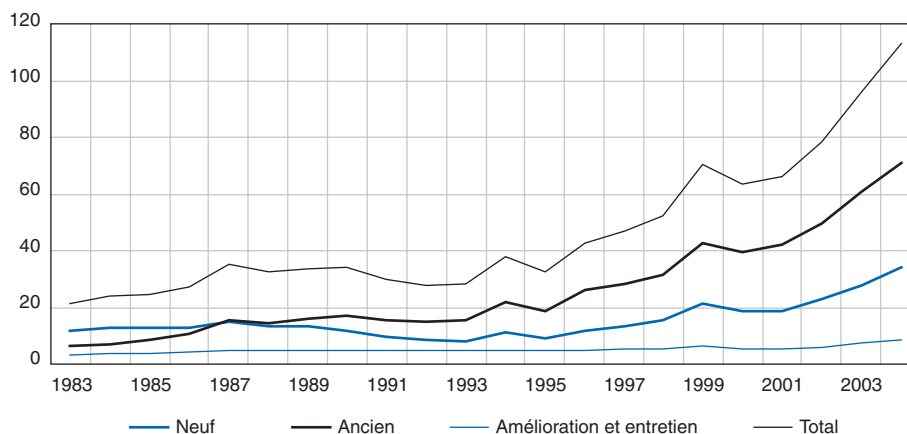
Sources : Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale (SGFGAS), Banque de France

Les mises en force de crédits nouveaux à l'habitat ont continué d'augmenter en 2004, atteignant un nouveau record avec une production de 113 milliards d'euros (+ 18 % après + 22 % en 2003). La tendance reste haussière depuis 1996 (250 % par rapport à la production observée lors du dernier point bas, en 1995).

Si les motifs d'inquiétude n'ont pas disparu (hausse des prix, absence de stock dans le neuf, rareté des terrains disponibles), l'achat d'un bien immobilier est, dans un contexte de niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêt, encore apparu opportun aux ménages. La cherté des loyers, le souhait de limiter les charges pour la retraite et la fiscalité attrayante pour les investisseurs (amortissement de Robien) ont, notamment, soutenu la demande. Les établissements de crédit ont répondu au renchérissement des biens par un allongement de la durée des prêts consentis (plus de 16 ans en moyenne en 2004, contre 13,5 ans en 1997 selon l'Observatoire de la production de crédits immobiliers).

Évolution de la production de crédits nouveaux à l'habitat

(en milliards d'euros)



Sources : SGFGAS, Banque de France

1.1. La hausse des prix est accompagnée par l'augmentation de la production de crédit

L'augmentation rapide du volume de la production est directement liée à la poursuite du renchérissement de la valeur des biens qui ne rencontre ainsi pas l'obstacle que pourrait constituer un crédit plus cher. Ce phénomène a pris, en 2003 et en 2004, une ampleur particulière puisqu'il a abouti, dans l'ancien, à une hausse de la distribution des crédits, en dépit d'une baisse du nombre de transactions (selon la FNAIM, l'augmentation des prix « France entière » a atteint 14,3 % en 2003 et 15,5 % en 2004 alors que le nombre de transactions diminuait de, respectivement, 1,3 % et 2,1 %, conduisant à une progression de la production de crédit de près de 23 % en 2003 et de près de 17 % en 2004).

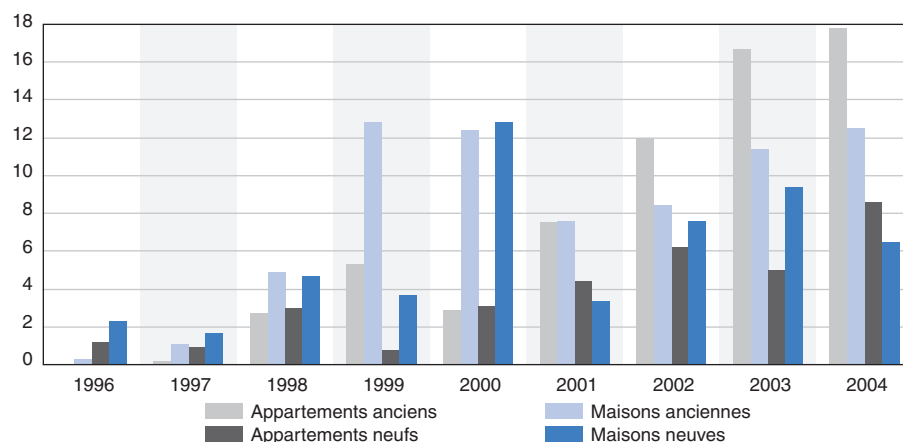
Dans le neuf, alors que, selon les statistiques du ministère de l'Équipement, la hausse des prix des appartements (85 % du marché environ) a été de 8,6 % et celle des maisons individuelles de 6,5 %, le nombre de ventes s'est accru de près de 9 %, ce qui a entraîné une vive progression du volume de crédits mis en force (+ 24 %).

Dans l'amélioration et l'entretien de l'habitat, la distribution de crédits nouveaux a enregistré une augmentation comparativement plus modérée (près de 10 %) pour une hausse des prix des travaux de 4,5 % en glissement annuel au quatrième trimestre 2004 selon le ministère de l'Équipement.

Malgré l'allongement de la durée moyenne des emprunts, l'effort financier demandé aux ménages, de plus en plus important, a, progressivement, modifié la structure de la clientèle, en excluant une partie des primo-accédants et en renforçant la part des acquéreurs disposant en apport d'un bien à la revente.

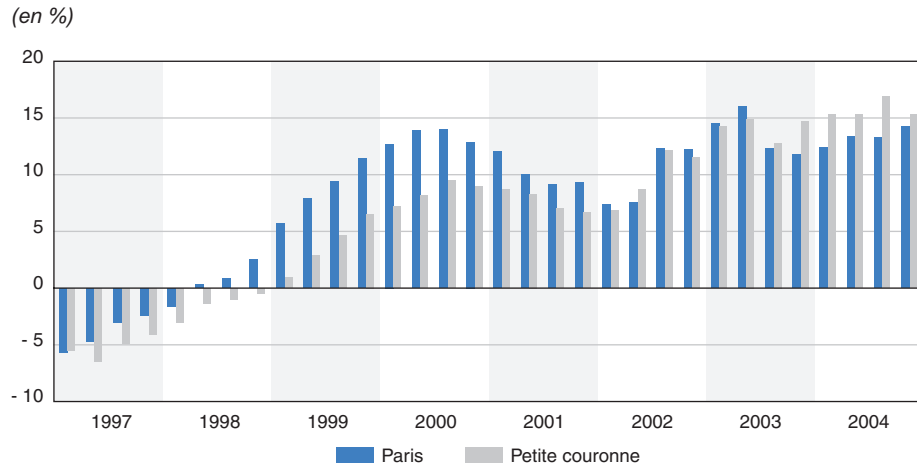
Variations annuelles des prix dans l'ancien et le neuf France entière

(en %)



Sources : FNAIM, ministère de l'Équipement

Variation à un an d'écart des prix des appartements anciens
Paris et petite couronne

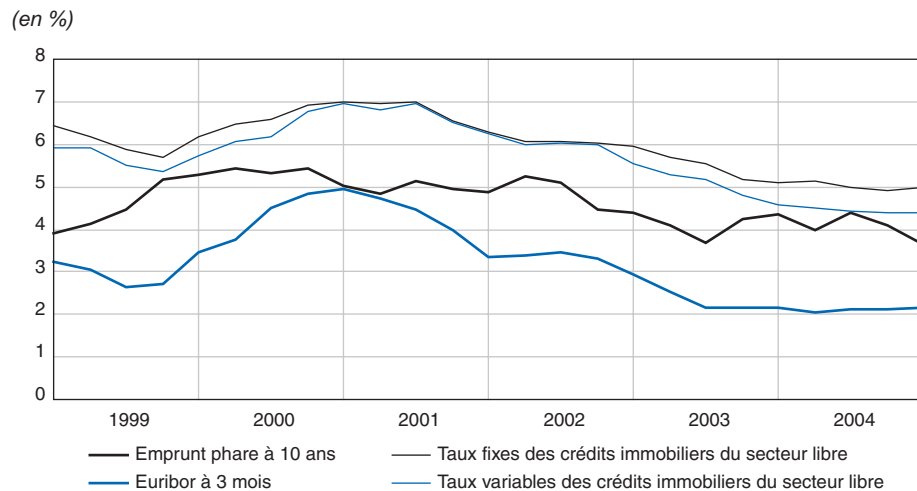


Source : INSEE Notaires

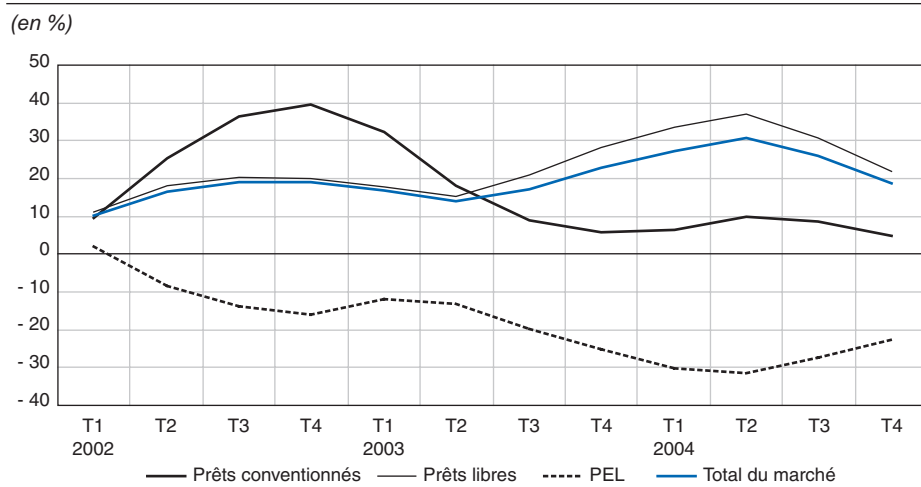
1.2. La baisse des taux d'intérêt a constitué un facteur de soutien essentiel au marché et compensé une partie de la hausse des prix

L'assouplissement des conditions de financement a été répercuté sur la clientèle tout au long de l'année (- 36 points de base sur les prêts à taux fixe et - 54 points sur les prêts à taux variable, en moyenne annuelle). À fin décembre 2004, bien qu'avec moins d'amplitude, le mouvement restait orienté à la baisse (respectivement, - 11 points de base et - 20 points de base à un an d'écart).

Évolution des taux de référence et des taux des crédits à l'habitat



Taux de croissance de la production par types de prêts non aidés En année glissante



Conséquence directe de la baisse des taux de référence, les prêts du secteur libre (mises en force en hausse de 22 % par rapport à 2003) sont restés le produit le plus utilisé par les ménages. Les taux moyens pratiqués sur l'année (5 % pour les prêts à taux fixe et 4,42 % pour les prêts à taux variable) les ont favorisés par rapport aux prêts réglementés, dont les productions n'ont que légèrement augmenté (5 % pour les prêts conventionnés, dont les taux de référence se sont échelonnés, en 2004 entre 4,10 % et 4,40 %) ou ont diminué (22,5 % pour les plans d'épargne logement dont les taux d'intérêt des prêts disponibles s'échelonnent entre 4,31 % et 4,97 % et qui demeurent privilégiés comme instrument d'épargne sans risque).

2. La répartition des financements

2.1. Le marché du neuf a été le plus dynamique

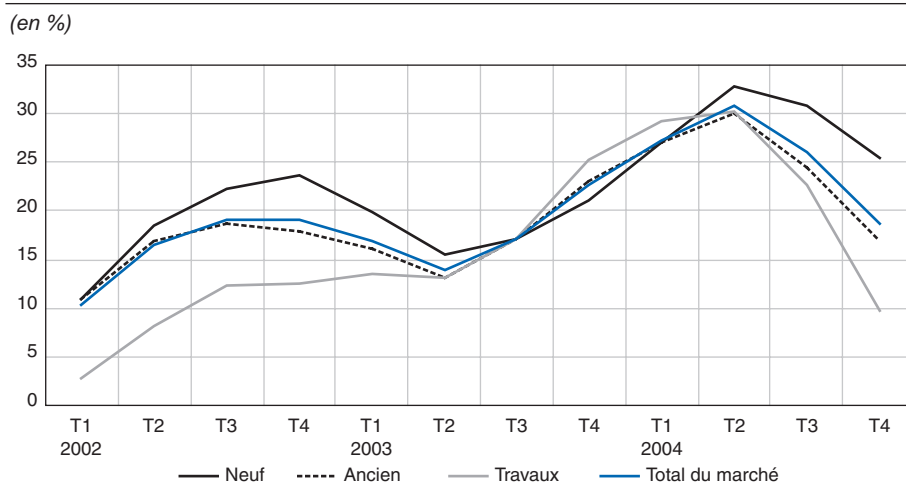
La forte demande en investissement locatif (55 % des commercialisations) a stimulé la progression des ventes de logements neufs (près de 9 %, pour un record de 112 000 logements), dans un contexte de hausse toujours sensible des prix. Ces deux facteurs ont conduit à une augmentation de la part du neuf dans la production (30 %, après 28,7 % en 2003) aux dépens de l'ancien.

Dans l'ancien, la production de crédit s'est, au total, accrue de 17 % par rapport à 2003 mais la part dans le total des mises en force s'est tassée (62,6 %, contre 63,4 % en 2003).

Les crédits pour l'amélioration et l'entretien du logement ont progressé de près de 10 % sur l'ensemble de l'année par rapport à 2003. En légère baisse, leur part demeure supérieure à 7 %.

Taux de croissance de la production par marchés

En année glissante



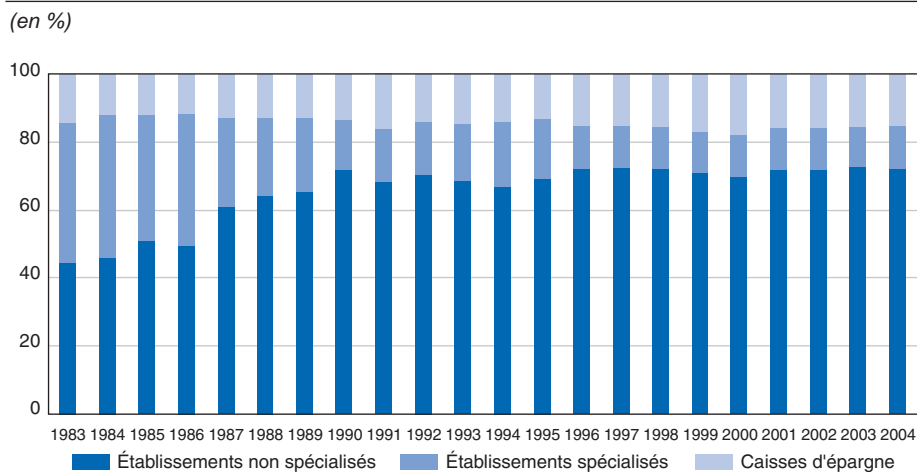
Sources : SGFGAS, Banque de France

2.2. La production des établissements généralistes reste dominante ; les caisses d'épargne reculent

Contrairement à ce qui s'était passé en 2003, la part de marché des établissements spécialisés dans le financement du logement s'est légèrement accrue (+ 0,9 %) pour pratiquement atteindre 13 %, dans le haut de la fourchette observée depuis la banalisation de la distribution des prêts aidés.

La part des établissements généralistes s'est un peu contractée (72 %, après 72,8 % en 2003) et celle des caisses d'épargne a continué de se réduire légèrement pour la quatrième année consécutive (15 %, après 15,3 %).

Répartition de la production de crédit à l'habitat par groupes distributeurs



Sources : Crédit foncier de France, SGFGAS, Banque de France

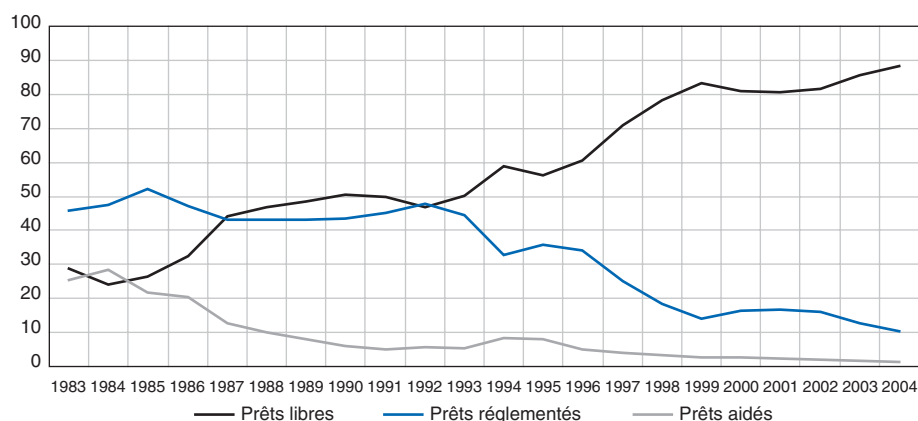
2.3. Les prêts du secteur libre, favorisés par la baisse des taux, accroissent encore leur poids déjà très élevé

Les mises en force de prêts du secteur libre sont toujours dominantes, avec une part dans la production atteignant 88,4 %, contre 85,8 % en 2003. Celle des prêts réglementés est globalement revenue à 10,4 % (12,7 % en 2003), se répartissant entre 8,3 % pour les prêts conventionnés (après 9,3 %) et 2,2 % pour les prêts d'épargne logement (après 3,3 %). La part des prêts aidés est tombée à 1,2 %, après 1,6 %.

La distribution de crédits aidés, qui concernait plus de 28 % des mises en force en 1984, est progressivement revenue à un très bas niveau (moins de 3 % depuis 1999). Elle pourrait connaître une légère reprise en 2005 avec le nouveau prêt à taux zéro sans quotité de travaux dans l'ancien, qui devrait, selon la FNAIM, resolvabiliser un nombre élevé de ménages modestes, exclus du marché ces dernières années par la hausse des prix.

Ventilation de la production selon le type de produit

(en %)



Sources : SGFGAS, CFF, Banque de France

Les premiers résultats enregistrés au premier trimestre 2005 ne traduisent pas de tassement de l'activité. Ils montrent, notamment, que le marché le plus important, celui de l'ancien, semble bénéficier d'un rebond.