

# Accès au crédit immobilier

## Un impératif qui recouvre celui de l'accès au logement

Depuis quelques années, la question du logement est redevenue importante pour les ménages. La nécessité de construire de 425 à 450 000 logements chaque année d'ici 2015, voire 2020, renforce le besoin de consolider les flux actuels de l'accession à la propriété. D'ailleurs, les principaux candidats à la présidence de la République ont bien inscrit cet objectif au rang de leurs priorités en matière de politique du logement.



Michel Mouillart  
Professeur d'économie  
Université de Paris X - Nanterre

■ Les flux de l'accession à la propriété font preuve d'une vigueur remarquable, depuis près d'une dizaine d'années. Le relèvement de la production de crédits immobiliers aux particuliers a alors naturellement accompagné cette évolution, de l'ordre de 88 % de ces crédits étant chaque année affectés au financement de l'accession. Ainsi, entre 1998 et 2006, la production nouvelle de crédits immobiliers aux particuliers mesurée après correction des renégociations a-t-elle augmenté de 214,6 % (+15,4 % chaque année, en moyenne) passant de 52,8 milliards d'euros à 166,1 milliards d'après l'OPCI (Observatoire de la production de crédits immobiliers).

Si les conditions de crédit ne se détériorent pas à l'avenir, ce qui paraît probable, les ménages devraient donc élever

leur recours à l'endettement immobilier dans les prochaines années sans risque majeur au regard de leur taux d'endettement actuel.

### L'enjeu électoral de l'accès au logement

La hausse des prix de l'immobilier ancien et, dans une moindre mesure, celle des loyers du secteur privé ont rendu plus difficile l'accès au logement pour une part importante des ménages.

• Entre 1998 et 2006, par exemple, les prix des logements anciens ont augmenté de 125,5 % (+10,7 % chaque année, en moyenne) d'après l'indice INSEE-notaires, pendant que le revenu disponible des ménages progressait de 37,1 % (+4,0 % chaque année, en moyenne) d'après l'INSEE.

• Les loyers de marché du secteur privé ont augmenté de 37,7 % durant la même période (+4,1 % chaque année, en moyenne) d'après CLAMEUR\*.

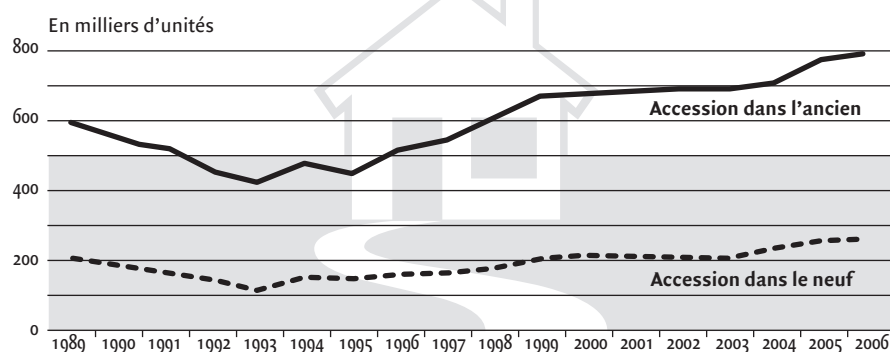
Ainsi, les enquêtes auprès des ménages qui ont été réalisées au cours des derniers mois ont toutes conclu dans le même sens :

- d'après le baromètre Nexity/Sofres de janvier 2007, par exemple, 87 % des ménages ont "le sentiment qu'il est difficile de trouver un logement en France aujourd'hui" ;
- alors, pour 45 % des ménages, le logement constitue un thème qu'ils aimeraient "voir évoquer lors des élections présidentielle et législatives de 2007", au même titre que le pouvoir d'achat (45 %) et que les retraites (46 %), derrière l'emploi (72 %) ;
- il y a un an, en janvier 2006, seuls 24 % des ménages interrogés classaient le logement parmi les thèmes prioritaires alors que l'emploi, les retraites et le pouvoir d'achat occupaient déjà cette même place... pour à peu près exactement la même proportion de ménages ;
- aussi, les ménages sont-ils favorables pour 83 % d'entre eux "à une intervention plus forte des pouvoirs publics pour faire face aux difficultés actuelles de logement en France".

Pour autant, et cela mérite d'être souligné, l'activité des marchés n'a jamais été aussi élevée qu'en 2006.

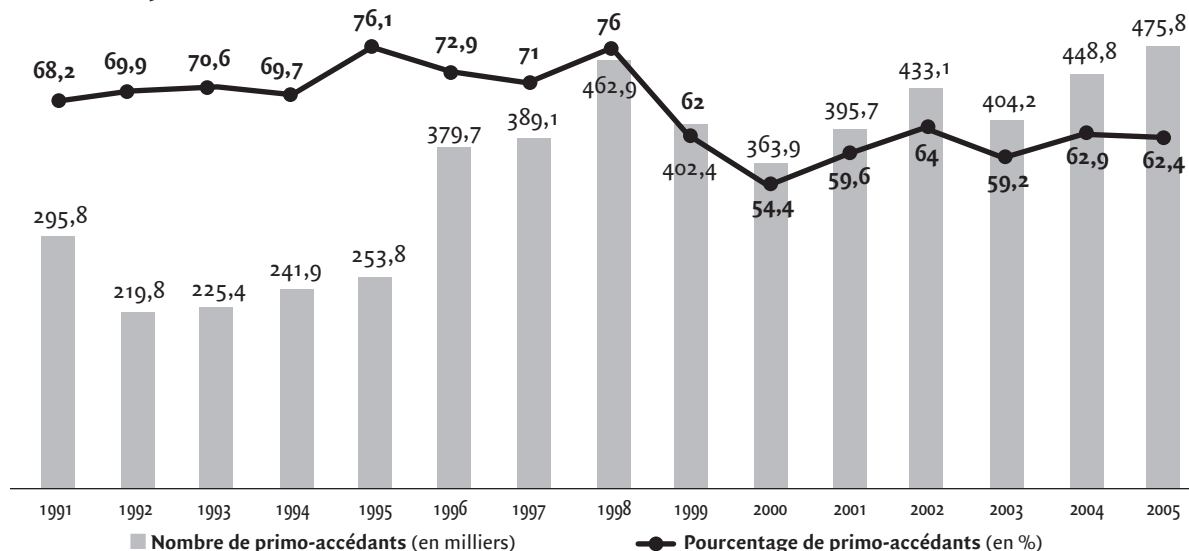
Pour se limiter à la seule accession à la propriété, avec plus de 785 000 accé-

### 1. Les flux de l'accession à la propriété



Source : Modèle Despina.

## 2. Les flux de la primo-accession



Sources : Observatoire du financement du logement / CSA.

dants, ce sont près de 370 000 ménages de plus qu'en 1993 (point bas de la dernière récession des marchés) qui ont réalisé leur projet en 2006 : + 89 % d'expansion des flux de l'accession. Près de 250 000 ménages dans le neuf contre un peu moins de 110 000 en 1993 (*graphique 1*). Et plus de 535 000 dans l'ancien contre moins de 305 000 en 1993!

Et, loin de l'impression souvent partagée, le niveau de la primo-accession ne cesse de battre des records. La proportion de primo-accédants dans l'ensemble des flux de l'accession, qui était établie à un niveau moyen de l'ordre de 72 % de 1991 à 1998, a bien sûr fortement reculé sur la fin des années quatre-vingt-dix. Depuis 1999, la proportion de primo-accédants a descendu "une marche" et fluctue autour de 60 %. Pourtant, depuis 1996, le nombre de primo-accédants se maintient à un niveau annuel moyen de l'ordre de 415 000 unités (et même de 440 000 unités depuis 2002, donc à un niveau de l'ordre du double de celui qui se constatait dix années auparavant!). Ainsi, en s'établissant récemment à plus de 475 000, le nombre des primo-accédants est parvenu à son niveau le plus élevé des dix dernières années, au-delà de ce qu'il était en 1998... lorsque le marché de la primo-accession paraissait parvenu à son zénith (*graphique 2*). Si la proportion de primo-accédants a reculé, ce n'est donc pas en raison d'un recul de la primo-accession, mais plutôt parce que l'ensemble des flux

de l'accession s'est redressé de façon vigoureuse.

Néanmoins, les pouvoirs publics ont à de nombreuses reprises rappelé leur préoccupation à l'égard de l'accès au logement des ménages les plus modestes : cela a été particulièrement affirmé, dès 2003, avec la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale qui a renforcé les interventions publiques en faveur de la construction locative sociale. Et, plus récemment, avec la loi DALO (droit au logement opposable) de février 2007 dont l'ambition est, à terme, de permettre le logement du million de personnes qui vivent aujourd'hui dans des hôtels meublés insalubres, en camping ou en caravane à l'année, dans de l'habitat de fortune (bidonvilles et habitats précaires) ou sont accueillies dans des structures d'hébergement d'urgence.

Les pouvoirs publics semblent en effet avoir intégré dans leur diagnostic les conséquences de trente années d'insuffisance de la construction, en France : on peut estimer, comme cela est désormais admis, que le déficit en logements est de l'ordre de 800 à 900 000 unités. Les ménages les plus fragiles ou les plus modestes ont alors été évincés de l'accès à un logement décent et abordable en raison de cette insuffisance de l'offre. Et, aujourd'hui, la nécessité de construire au moins 375 à 400 000 logements chaque année, pendant une dizaine d'années au moins, paraît largement acceptée : les débats autour de la mise en œuvre du

DALO (et par exemple, ceux du colloque organisé le 8 mars 2007 par la FFB – Fédération française du bâtiment – et la FPC – Fédération des promoteurs et constructeurs) conduisent même à une évaluation des "besoins en logement" de l'ordre de 425 à 450 000 unités afin d'élargir suffisamment l'offre et de répondre à la demande de tous les bénéficiaires du DALO (de l'ordre de 650 000 ménages).

*"Si les conditions de crédit ne se détériorent pas à l'avenir, les ménages devraient donc élever leur recours à l'endettement immobilier dans les prochaines années sans risque majeur au regard de leur taux d'endettement actuel."*

Aussi, la question de l'accès à un logement décent et abordable a-t-elle été reprise dans les programmes des principaux candidats à la présidence de la République. Deux principaux leviers d'action sont alors présentés pour cela : une élévation significative et durable de l'offre locative sociale abordable à destination des ménages à revenus modestes et une mise en œuvre effective du

DALO; un encouragement à l'accession à la propriété des ménages qui peuvent choisir financièrement cette voie d'accès à un logement, en renforçant éventuellement les dispositifs d'aide à l'accession des ménages à revenus moyens.

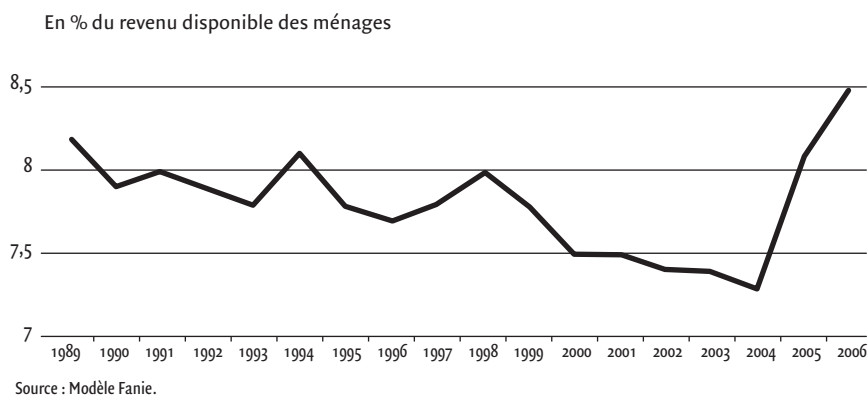
### La promotion de l'accession à la propriété

En choisissant d'encourager l'accession à la propriété afin de contribuer à la satisfaction d'une partie de la demande, les décideurs d'aujourd'hui et de demain ont sans aucun doute pris acte de la nécessité qu'il y aura dans les prochaines années de maintenir une production de crédits immobiliers aux particuliers à haut niveau.

Cela devrait pouvoir se réaliser dans de bonnes conditions puisque les ménages français ne sont guère "trop ou mal" endettés voire "surendettés" au titre de l'immobilier. Ils sont juste plus endettés que par le passé parce qu'ils sont plus nombreux à réaliser des projets immobiliers.

- Entre 1998 et 2006, par exemple, la production de crédits immobiliers aux particuliers (nette des renégociations) a augmenté de 214,6 % (+15,4 % chaque année, en moyenne) passant de 52,8 milliards d'euros à 166,1 milliards d'après l'OPCI. Comme dans le même temps la durée des prêts accordés s'est allongée (13,8 années en moyenne en 1998 pour les prêts du secteur concurrentiel contre 17,8 années en 2006), le poids de la dette immobilière en cours est passé de 31,3 % du revenu disponible des ménages en 1998 à 49,2 % en 2006 (pour un encours en fin d'année de

### 3. Le ratio représentatif des contraintes financières de l'endettement immobilier des ménages



262,4 milliards d'euros en 1998 contre 575 milliards en 2006: soit +119,1 %, donc +10,3 % chaque année, en moyenne).

- Pour autant, les ménages sont mieux endettés aujourd'hui qu'il y a dix ans: ils ont mieux préparé leurs projets, leurs taux d'apport personnel sont plus élevés... et les taux d'intérêt sont nettement plus bas. Aussi, le ratio représentatif de la charge de leur dette immobilière (charge en intérêt et en capital) n'a que faiblement progressé au cours de dernières années: il était de 8,0 % du revenu disponible des ménages entre 1989 et 1994, il avait descendu à 7,5 % entre 2000 et 2004 et il est revenu à 8,5 % aujourd'hui, ce qui ne paraît pas excessif (*graphique 3*).

- Et, d'ailleurs, les ménages français sont moins endettés au titre de l'immobilier à usage d'habitation que la plupart des ménages des autres pays industrialisés: d'après l'OCDE, en 2005,

alors que l'encours de la dette représentait 44,5 % du revenu disponible des ménages français, le ratio était de 40 % en Italie... mais de 70 % en Suède et en Espagne, de 75 % en Allemagne et au Canada, de 78 % au Japon, de 98 % en Australie, de 100 % aux États-Unis, de 107 % au Royaume-Uni et de 120 % au Danemark!

Une stratégie de promotion de l'accession à la propriété devrait donc pouvoir être mise en œuvre à l'avenir, sans difficultés majeures. Si les conditions de crédit faites aux nouveaux emprunteurs restent comparables à celles d'aujourd'hui comme cela semble probable, l'expansion de la production de crédit devrait donc reprendre rapidement (dès 2008 ou au pire en 2009), une fois les incertitudes actuelles qui perturbent le marché des logements anciens dissipées. ●

\* Association Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux.