

La renégociation des prêts immobiliers

Fait des ménages disposant d'une réelle capacité de négociation auprès des établissements, ou au contraire en situation de fragilité financière: depuis 1986, plusieurs vagues de renégociations des conditions des prêts immobiliers se sont succédées. Qu'en sera-t-il demain avec l'annonce d'une remontée des taux ?



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

■ Les habitudes d'endettement immobilier des ménages sont telles que la pratique de la renégociation ne pouvait que se répandre. Dans leur ensemble, les ménages affectionnent particulièrement les prêts à taux fixes: on estime par exemple, avec l'Observatoire de l'endettement des ménages, que seuls 16.0 % des ménages en cours d'accession à la propriété en 2002 avaient utilisé un ou plusieurs prêts à taux révisables pour financer leur projet immobilier. Et la proportion est encore plus faible si on se limite aux seuls « nouveaux » accédants: d'après l'Observatoire du financement du logement de CSA, 13.8 % du total des prêts accordés pour financer une accession à la propriété étaient à taux révisables en 2002 (16.7 % dans le neuf et 12.0 % dans l'ancien).

Quels sont ceux qui « renégocient » ?

Depuis quelques années, pour mieux comprendre la dynamique du

mouvement de renégociation, l'Observatoire de l'endettement des ménages examine les motivations et les caractéristiques des ménages qui ont renégocié, rééchelonné ou réaménagé un prêt pour l'accession à la propriété (les accédants à la propriété représentent 76.2 % des ménages endettés au titre de l'immobilier). Ainsi peut-on estimer qu'en 2002, 31.6 % des ménages endettés pour accéder à la propriété avaient renégocié, rééchelonné ou réaménagé un crédit immobilier, parfois depuis plusieurs années (*tableau 1*).

- 50.8 % des accédants ont obtenu un prêt principal depuis 1997: seuls 13.4 % d'entre eux avaient « renégocié » un crédit immobilier en 2002, représentant néanmoins 21.5 % des ménages ayant « renégocié ». La situation des taux qui leur ont été proposés durant cette période explique largement une proportion aussi basse;
- 29.9 % des accédants ont obtenu un prêt principal avant 1993: de l'ordre de 60 % d'entre eux avaient « renégo-

cié » un crédit immobilier en 2002. Ils représentent 58.2 % des ménages ayant « renégocié ». Le niveau des taux qui prévalaient alors constitue, là aussi, l'élément d'explication principal.

Si on détaille l'analyse, on constate alors que seulement 4.3 % des ménages ayant renégocié, rééchelonné ou réaménagé l'ont fait avant 1994, principalement durant la première vague de renégociations intervenue entre 1986 et 1988 (ou plus exactement, ne restent en 2002 dans l'ensemble des ménages ayant « renégocié » que 4.3 % d'accédants ayant « renégocié » avant 1994: ils ont en effet, pour la plupart d'entre eux, déjà amorti leur dette immobilière); 12.1 % ont « renégocié » entre 1994 et 1996 (et plus particulièrement en 1994 et en 1996, puisque la pratique de la renégociation n'avait guère eu de succès en 1995); 83.6 % ayant « renégocié » depuis 1997, date à partir de laquelle cette pratique s'est plus largement répandue.

1. La « renégociation » des prêts par génération de prêt principal, en 2002

Année d'obtention du prêt principal	Répartition des accédants par génération de prêts (en % dans l'ensemble)	Proportion des accédants ayant « renégocié » un prêt (en % de l'ensemble des accédants)	Proportion des accédants de la génération ayant « renégocié » (en % de la génération)
Avant 1982	1.9	0.9	50.0
1983 à 1985	5.0	4.2	84.0
1986 à 1988	7.1	4.1	57.7
1989 à 1993	15.9	9.2	57.9
1994 à 1996	19.3	6.4	33.2
Depuis 1997	50.8	6.8	13.4
Ensemble des générations	100.0	31.6	31.6

Source: Observatoire de l'endettement des ménages.

L'examen des caractéristiques socio-démographiques des accédants ayant renégocié, rééchelonné ou réaménagé leurs crédits immobiliers montre qu'en général leur profil diffère peu de celui de l'ensemble des accédants :

- ce sont surtout des couples mariés (79.3 % contre 68.9 % dans le cas des ménages accédants) ;
- ils ont en général un peu plus fréquemment que les autres accédants un nombre élevé d'enfants (au moins deux enfants). Et ils sont dans une proportion comparable à ne pas avoir d'enfant ;
- l'âge du chef de ménage est fréquemment compris entre 35 et 55 ans (75.2 % contre 63.7 % pour les accédants) ;

« Au cours de l'année 2003, le mouvement des renégociations s'est amplifié : la baisse rapide des taux d'intérêt a conforté les ménages les plus « calculateurs » dans leur stratégie. »

- la répartition par zone de résidence ou par profession et catégorie socio-professionnelle-PCS du chef de ménage ne laissant pas ressortir de différences notables.

En revanche, la différence de profil entre les ménages ayant « renégocié » et les accédants récents à la propriété (ceux qui ont obtenu un prêt en 2001 ou en 2002) est assez nettement marquée : les nouveaux accédants (et cela est logique) sont plus jeunes même s'ils n'ont pas moins d'enfant(s) ; ils sont un peu plus « parisiens » ; et surtout ils appartiennent à des PCS plus qualifiées et sont moins souvent mariés que les autres.

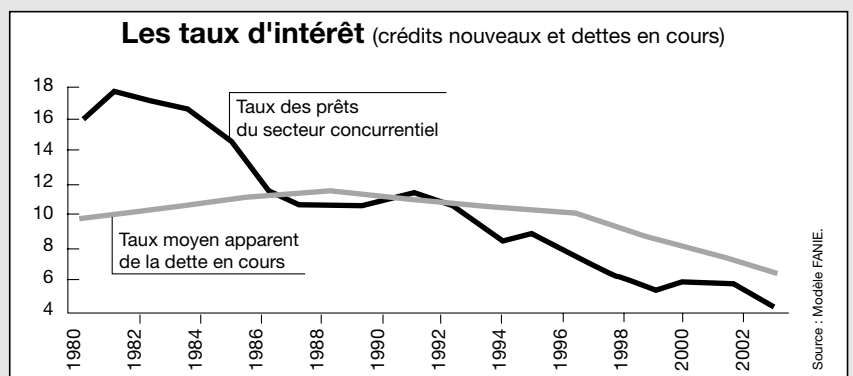
Mais la ressemblance avec les autres accédants (l'ensemble ou les nouveaux d'ailleurs) paraît s'arrêter là. Ainsi constate-t-on que dans leur ensemble, les ménages qui ont « renégocié » font plus largement appel au découvert bancaire et aux crédits de trésorerie que les autres accédants. Une part importante d'entre eux a dû, en effet, connaître une dégradation de sa situation financière ou rencontrer des difficultés (familiales, profession-

Mouvements des taux d'intérêt et renégociations

La pratique de la renégociation a vu le jour au milieu des années quatre-vingt, lorsque la baisse des taux d'intérêt s'affirme et provoque un bouleversement : jusqu'alors, en raison du poids des crédits à taux administrés, le taux des prêts concurrentiels restait systématiquement au-dessus du taux moyen apparent de la dette en cours. Dès 1986, le taux des crédits nouveaux passe sous celui de la dette en cours. La première vague de renégociations va durer à peu près trois années, jusqu'à la remontée des taux des prêts du secteur concurrentiel, au cours de l'année 1989.

La baisse des taux d'intérêt qui s'amplifie en 1993 va alors inaugurer une nouvelle vague de renégociations. Celles-ci vont monter en puissance progressivement, jusqu'à culminer en 1999 : le différentiel entre taux du secteur concurrentiel et taux de la dette en cours n'a jamais été aussi élevé, de l'ordre de 3 points de taux.

Le mouvement des renégociations va progressivement fléchir à partir de 2000 : tant en raison de la remontée des taux du secteur concurrentiel, que parce que le taux de la dette en cours finit par baisser. La baisse des taux des crédits nouveaux et les vagues de renégociations successives ont fini par provoquer une diminution sensible du taux de la dette en cours, rendant moins « avantageux » les bénéfices d'une renégociation (le différentiel n'était « plus » que de 2 points de taux en 2002). Aussi n'est-il pas surprenant de constater que récemment, au cours de l'année 2003, le mouvement s'est amplifié : la baisse rapide des taux d'intérêt a conforté les ménages les plus « calculateurs » dans leur stratégie et a renforcé le poids de leur demande à l'égard des établissements prêteurs. Dans le même temps, la dégradation de la situation des plus fragiles a renforcé la probabilité du recours à une telle pratique.



nelles...) les ayant conduit à s'endetter au-delà de leur intention initiale. La « renégociation » des emprunts immobiliers constitue alors une réponse indirecte à cette difficulté.

Dans ces conditions, il n'est pas surprenant de constater que la situation financière des ménages ayant renégocié, rééchelonné ou réaménagé s'est en général améliorée au cours des derniers mois, même si l'amélioration ne semble que temporaire :

- les accédants qui ont « renégocié » sont en effet proportionnellement plus nombreux que les autres à considérer que leurs charges de remboursement sont trop élevées (14.6 % contre 11.4 % pour l'ensemble des accédants et 6.7 % pour les nouveaux accédants) ;

- ils sont aussi proportionnellement plus nombreux à considérer que leur budget est insuffisant, et donc que c'est difficile, ou que les dettes sont nécessaires (respectivement 11.5 % et 5.1 %).

L'ampleur du mouvement

En plafonnant le montant de l'indemnité de remboursement anticipé, la loi Scrivener avait inauguré la pratique de la renégociation des conditions des prêts immobiliers. Dans un univers dominé, au début des années 1980, par les taux fixes, le refinancement devenait attractif dès que le mouvement des taux laissait apparaître un écart de 2 à 3 points par rapport au contrat initial, si la durée de l'amortis-

2. Les renégociations des prêts immobiliers et les remboursements anticipés habituels

Les vagues récentes

En milliards d'euros ou en %	Renégociations		Remboursements anticipés		Rééchelonnements et réaménagements		Ensemble	
	Montant	En %	Montant	En %	Montant	En %	Montant	En %
1998	6.9	3.2	4.6	2.1	7.9	3.7	19.4	9.0
1999	9.9	4.3	4.9	2.1	8.7	3.7	23.5	10.1
2000	3.0	1.2	6.6	2.6	8.6	3.4	18.2	7.2
2001	1.9	0.7	7.1	2.6	7.8	2.8	16.8	6.1
2002	1.8	0.6	5.9	2.1	8.6	3.0	16.3	5.7
2003	5.3	1.7	7.1	2.2	12.2	3.8	24.6	7.7

En % = en proportion de l'encours correspondant (PAP, PC et secteur concurrentiel; donc hors PTZ, épargne logement et prêts sociaux) en milieu d'année.

Source : modèle FANIE.

Le bilan global

En milliards d'euros ou en %	Renégociations		Remboursements anticipés		Rééchelonnements et réaménagements		Ensemble	
	Montant	En %	Montant	En %	Montant	En %	Montant	En %
Vagues 1986 à 1988	11.3	7.4	10.1	6.6	10.5	6.9	31.9	20.9
Vagues 1994 à 1997	18.7	9.3	13.1	6.5	16.8	8.4	48.6	24.2
Vagues 1998 à 2003	28.8	11.7	36.2	13.7	53.8	20.4	118.8	45.8

En % = en proportion de l'encours correspondant (PAP, PC et secteur concurrentiel; donc hors PTZ, épargne logement et prêts sociaux) en milieu de période.

Remarque : les renégociations des années 1986 à 1988 concernaient principalement les générations de crédits 1981-1984. Celles des années 1994 à 1997, les générations 1985-1988 et 1990-1992. Celles des années 1998 à 2003, les générations 1990-1992 et 1994-1997.

Source : modèle FANIE.

sement restant à courir était de l'ordre de cinq à sept ans.

La concurrence à laquelle se livrent les établissements de crédit depuis le milieu des années 1980 a facilité la reprise du mouvement des renégociations à chaque nouvelle baisse des taux, entre 1986 et 1988 d'abord, puis à partir de 1994. Surtout qu'après plusieurs années de récession du marché des crédits aux particuliers, la concurrence entre les établissements est rapidement redevenue très vive et que le prêt au logement reste le meilleur produit de fidélisation des clientèles. Dans ce paysage tourmenté pour de nombreux établissements (notamment spécialisés) qui auront vu fondre leurs encours, rachetés par la concurrence, le mouvement de renégociations a été amplifié, dans la seconde moitié des années quatre-vingt-dix, par la montée en puissance des flux de rééchelonnements et de réaménagements: les établissements qui souhaitent limiter les conséquences des rachats de créances par les concurrents ou qui veulent atténuer les effets de renégociations en in-

terne vont s'orienter massivement dans cette voie.

On estime alors que, depuis 1986, 139.9 milliards d'euros d'encours de prêts immobiliers aux ménages ont été renégociés, rééchelonnés ou réaménagés: 58.8 milliards d'euros concernant une renégociation et 81.1 milliards concernant un rééchelonnement des modalités de remboursement ou un réaménagement de la dette en cours.

« Depuis 1986, 139.9 milliards d'euros d'encours de prêts immobiliers aux ménages ont été renégociés, rééchelonnés ou réaménagés. »

Pour se limiter à la période récente, entre 1998 et 2003 plus de 82.6 milliards d'euros d'encours ont été concernés, marquant donc une accélération

sensible du mouvement des « renégociations »:

- la production nouvelle a donc été artificiellement gonflée par les crédits comptabilisés au titre des renégociations: cela a concerné 7 % de la production totale (hors les renégociations) et près de 10 % de la seule production du secteur concurrentiel;
- depuis 1998, 32.1 % de l'encours des crédits immobiliers aux ménages (hors Prêt à taux zéro-PTZ et épargne logement) ont ainsi été renégociés (tableau 2).

Ces mouvements ont bien évidemment provoqué une restructuration de l'encours des crédits immobiliers détenus par les ménages: baisse accélérée de l'encours des PAP (Prêt aidé pour l'accession à la propriété) et des PC (Prêt conventionné) et gonflement de l'encours de prêts du secteur concurrentiel.

Il n'est pas évident, cependant, que globalement cette évolution ait contribué à un allègement significatif du poids des charges de remboursement supportées par les ménages, même si elle est à l'origine d'une perte d'intérêts perçue

Renégociation, remboursements anticipés, rééchelonnements et réaménagements

Suivant les conventions habituellement retenues pour chiffrer les mouvements de la renégociation, un prêt renégocié est un prêt remboursé par anticipation (destruction d'une créance ancienne) en donnant lieu à l'ouverture d'une nouvelle ligne de crédit (comptabilisation d'un versement nouveau pour un même montant, bien souvent auprès d'un autre établissement de crédit). Les mouvements des crédits correspondants transforment donc la structure de l'encours sans en modifier directement le niveau. Ils diffèrent cependant des

prêts qui ont été réaménagés ou rééchelonnés, sans ouverture de lignes de crédits nouvelles, et qui doivent être précisément distingués lors du chiffrage. Cette renégociation qui représente, par exemple, un flux de 5.3 milliards d'euros en 2003 a concerné 1.7 % de l'encours correspondant : les rééchelonnements et les réaménagements sont alors estimés à 12.2 milliards d'euros, soit 3.8 % de l'encours correspondant. Compte tenu du flux habituel des remboursements anticipés, ce sont donc 24.6 milliards d'euros d'encours (soit 7.7 % de

l'encours correspondant) qui ont été transformés ou détruits au-delà de l'amortissement habituel : cet amortissement devrait être de l'ordre de 49.3 milliards d'euros en 2003 pour un total de crédits versés (hors les renégociations) de 82.4 milliards d'euros. La renégociation contribue alors à transformer l'encours des crédits :

- lorsqu'elle a donné lieu à production nouvelle comme cela est le cas par convention, elle s'est traduite par la destruction d'encours existants avec, en contrepartie, une nouvelle

création d'encours aux conditions de remboursement prévalant alors ;

- elle a donc modifié les conditions de remboursement de la dette immobilière des ménages. Et la structure générale de l'encours : destruction de PAP et de PC, dans le neuf essentiellement, et création d'encours du secteur libre, dans l'ancien ;
- la production nouvelle associée à ces renégociations consiste alors presque toujours en des prêts du secteur libre non mobilisables destinés au financement de logements existants.

pour les établissements distributeurs. Une vague de renégociations produit en effet deux types de conséquences sur les charges de remboursement :

- **pendant la phase de renégociation**, on observe en général un allègement effectif des charges d'intérêt (c'est bien l'effet recherché) et un léger accroissement des charges de remboursement en capital (la modification des conditions de remboursement des emprunts renégociés a alors en traduction un amortissement plus rapide de la dette qu'auparavant). Au total, cependant l'effet global est bien celui d'un allègement de la charge de la dette ;
- **durant les années qui suivent**, les conséquences de la modification de la structure de la dette et des conditions de remboursement des prêts continuent à se manifester. Les remboursements en capital sont alors plus importants que ce qu'ils auraient été en l'absence de renégociation (et cela d'autant plus, évidemment, que des réaménagements ou des rééchelonnements interviennent dans le même temps). L'alourdissement des remboursements en capital l'emportant alors globalement sur l'allègement des charges d'intérêt... surtout lorsque la durée du remboursement a été réduite.

On peut alors estimer que globalement la vague de renégociations de ces

dix dernières années aura été à l'origine d'un allègement des charges d'intérêt dues par les ménages de l'ordre de 7.2 milliards d'euros sur dix ans (dont 1.9 milliard au titre des années 1994 à 1997 et 5.3 milliards depuis 1998) et réparti à raison de 75 % sur les cinq premières qui suivent la renégociation. Ainsi, par exemple, la perte d'intérêts subie par les établissements de crédit au titre des renégociations a été de l'ordre de 1 milliard d'euros pour la seule année 2003 : durant cette même année, les charges d'intérêt supportées par les ménages au titre de leurs dettes immobilières peuvent être évaluées à 24.5 milliards d'euros.

Vers une atténuation du mouvement des renégociations ?

Il faudrait, pour évaluer l'ampleur exacte des conséquences du mouvement des renégociations, tenir compte des effets des rééchelonnements et des réaménagements sur la charge de la dette. On peut estimer à ce titre que ces effets sont à l'origine d'un allègement des charges d'intérêt supportées par les ménages d'un montant total de l'ordre de 5.4 milliards d'euros. La seule année 2003 ayant été concernée à raison d'à peu près 0.8 milliard d'euros.

La remontée des taux des crédits immobiliers semble aujourd'hui amorcée et elle devrait se poursuivre tout au long de l'année 2004 :

- pour un taux moyen de l'ordre de 4.4 % sur les prêts du secteur concurrentiel en 2003, on peut escompter une augmentation de l'ordre de 100 points de base à l'horizon de la fin 2004. Ce taux retrouverait ensuite et durablement un niveau de l'ordre de 6.0 % courant 2005, si aucune perturbation supplémentaire ne vient modifier le scénario ;
- les conséquences de la remontée du coût des ressources obligataires, notamment, accompagneront les effets attendus de la réforme de l'épargne logement sur l'équilibre du système de refinancement des crédits immobiliers aux particuliers.

Dès 2004, le mouvement des renégociations devrait alors connaître un atterrissage rapide : le taux des prêts du secteur concurrentiel repassera en effet au-dessus du taux moyen de l'encours. Les encours renégociables devraient dès lors se tarir : une analyse de la dette immobilière des ménages en cours, par génération de taux, montre que le flux des renégociations devrait être négligeable et ne plus laisser subsister que des rééchelonnements et des réaménagements. ●