

Crédits immobiliers aux particuliers

Production record en 2003



La production de crédits immobiliers a principalement profité au secteur concurrentiel. Une situation à tempérer par la hausse du taux d'effort des ménages et des perspectives moins engageantes pour 2004.

LA PRODUCTION DE CRÉDITS immobiliers aux particuliers a atteint un niveau exceptionnel en 2003, jamais observé par le passé. Même après correction des renégociations dont le rythme s'est considérablement accéléré en cours d'année, ce sont 96 781 millions d'euros qui ont été accordés, en progression de 18,2 % par rapport à 2002.

Ainsi, depuis 1998, la production s'est élevée de 83,3 % (+12,9% en moyenne, chaque année). C'est le marché de l'ancien qui a tiré l'ensemble avec une progression de 107,3 % au total (+15,7% en moyenne, chaque année), contre 56,7 % dans le neuf (+9,4% par an) et 39,6 % pour les travaux (+6,9% par an).

DES CONDITIONS DE CRÉDIT TRÈS FAVORABLES

Si le marché s'est montré aussi dynamique, par le passé, c'est bien sûr en raison des conditions de crédit qui ont été faites aux emprunteurs : les taux du secteur concurrentiel, par exemple, sont descendus à des niveaux jamais observés

par le passé : 4,4 % en moyenne sur l'année 2003 contre 5,3 % en 2002 et 5,8 % en 2001. La concurrence entre les établissements de crédit explique largement cela, d'autant que le marché des particuliers bénéficie, en outre, de l'allongement de la durée des crédits immobiliers (près de 16 ans en 2003 dans le secteur concurrentiel, contre 15,5 en moyenne en 2002... et 12,5 en 1997).

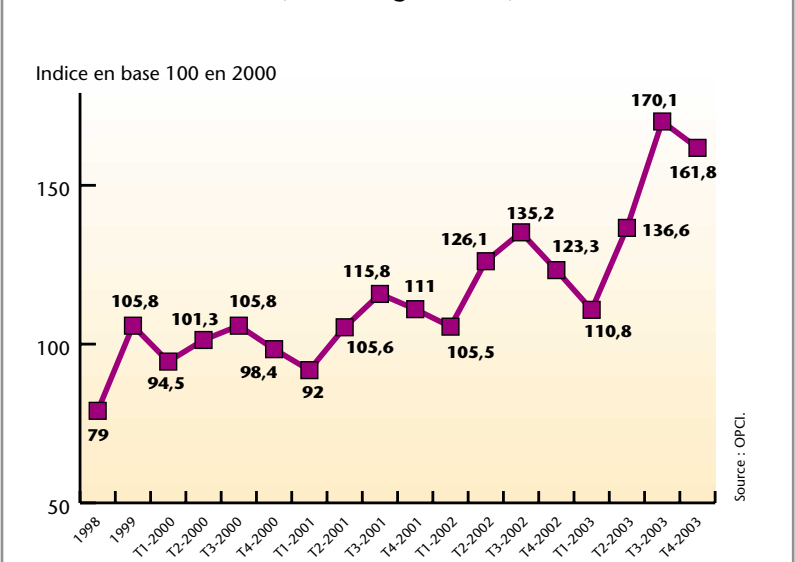
Cela a permis de compenser, en partie, les conséquences de la forte remontée des prix de l'immobilier qui se constate depuis trois années. Mais cela n'a pas été suffisant, dans l'ensemble, pour enrayer l'accrois-

sement des taux d'effort qui s'observe depuis 2001.

En 2003, tous les segments du marché ont alors fait preuve de dynamisme. Avec une production de 24 702 millions d'euros, le marché du neuf progresse de 24,2 % en 2003 (contre 15,8 % en 2002). L'accroissement rapide de l'investissement locatif privé et des flux de l'accession encore vigoureux ont contribué à cela, mais aussi une augmentation sensible des prix (+13,9% sur un an, dans la promotion immobilière).

Le marché de l'ancien enregistre une croissance toujours soutenue de sa production : +16,4 % en 2003

La production de crédits immobiliers aux particuliers
(hors renégociations)



(contre +15,8 % en 2002). Avec 62 437 millions d'euros, sa part dans la production totale se maintient à haut niveau depuis trois ans (64,5 % en 2003). Mais alors que le nombre des transactions réalisées sur ce marché a légèrement fléchi en 2003, c'est la hausse spectaculaire des prix de l'ancien (+14,2% en 2003, d'après l'Observatoire du marché de l'ancien de la FNAIM) qui semble expliquer l'évolution de la production de crédits.

Enfin, le marché des travaux a retrouvé de la vigueur, avec une production de 9 642 millions d'euros en 2003 (+15,7% contre +13,6 % en 2002) : sa part de marché (10,0 % en 2003) est à peu près stabilisée depuis trois ans.

ARBITRAGES DES EMPRUNTEURS

Les prêts du secteur concurrentiel représentent 87,1 % de la production totale (83,6 % en 2002) : ils ont augmenté de 23,3 % en 2003 et sont à l'origine de la dynamique générale du marché. Alors que la récession du secteur des prêts à taux zéro (PTZ) s'est poursuivie sans surprise (-7,7 % en 2003 contre -1,3 % en 2002), ainsi que le recul du secteur de l'épargne-logement (-26,1 % en 2003 contre -17,2 % en 2002), exprimant clairement les arbitrages des emprunteurs confrontés aux conditions proposées dans le secteur concurrentiel. Après l'embellie constatée en 2002 (+24,8%), la production de prêts conventionnés et de prêts pour l'accession sociale a retrouvé sa tendance naturelle à la stagnation (+3,7%) : il est clair désormais que les ménages à revenus modestes empruntent essentiellement dans le secteur concurrentiel.

REDISTRIBUTION DES PARTS DE MARCHÉ

Dans ce paysage, la redistribution des parts de marché qui se poursuit depuis trois années s'est confirmée : les banques généralistes dont la production a augmenté de 26,1 % en 2003 (+19,3% en 2002) voient désormais leurs parts

Les tendances récentes de la production de prêts immobiliers (hors renégociations)

Structure de la production

| (en %) | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|--|------|------|------|------|------|-------------|
| Par marché | | | | | | |
| • neuf | 30,1 | 29,8 | 28,4 | 24,3 | 24,3 | 25,5 |
| • ancien | 56,6 | 57,7 | 59,7 | 65,1 | 65,5 | 64,5 |
| • travaux | 13,3 | 12,5 | 11,9 | 10,6 | 10,2 | 10,0 |
| Par type de distributeurs | | | | | | |
| • banques généralistes | 27,3 | 27 | 24,6 | 28,1 | 28,8 | 30,7 |
| • banques à caractère mutualiste ou coopératif | 56,8 | 56,4 | 57,7 | 54,9 | 52,7 | 52,9 |
| • banques spécialisées dont La Poste | 15,9 | 16,4 | 17,7 | 17,0 | 18,5 | 16,4 |
| Par type de prêts | | | | | | |
| • PTZ | 3,9 | 2,8 | 3 | 2,5 | 2,1 | 1,7 |
| • PC & PAS | 10,7 | 9,3 | 9,3 | 8,2 | 8,8 | 7,8 |
| • Épargne-logement | 8,4 | 4,6 | 6,6 | 7,7 | 5,5 | 3,4 |
| • Secteur concurrentiel | 77,0 | 83,3 | 81,1 | 81,6 | 83,6 | 87,1 |

Source : OPCI.

de marché s'établir à 30,7 % (24,4 % en 2000). Elles ont plus que rattrapé les parts perdues entre 1998 et 2000. Les banques spécialisées, avec une production qui ne progresse que de 5,0 % en 2003 (21,2 % en 2002) cèdent des parts de marché : 16,4 % en 2003 contre 18,5 % en 2002. Mais en fait, depuis six années, leur poids dans l'ensemble paraît plus fluctuer qu'autre chose. Les banques à caractère mutualiste ou coopératif avec une production qui augmente de 18,5 % en 2003 (+11,9% en 2002) stabilisent leurs parts de marché à 52,9 % (52,7 % en 2002) après plusieurs années d'érosion.

LES PERSPECTIVES 2004

Le quatrième trimestre 2003 a enregistré, comme tous les ans à la même époque, un recul de la production : -4,9 % par rapport au trimestre précédent. Mais le recul est de moindre ampleur que celui observé en 2002 à la même époque (-8,8 %). Pourtant, les taux des prêts du secteur concurrentiel ont repris 25 points de base au cours du trimestre, la situation du marché du travail et le moral des ménages ne se sont guère améliorés, alors que les prix de l'immobilier ont continué à progresser vivement.

Les intentions de réalisation des

projets immobiliers et de recours au crédit restent en effet très bien orientés et, pour les six mois à venir, rien ne permet de penser qu'elles vont fléchir. En dépit de la remontée préoccupante des taux d'effort constatée depuis trois ans, la production de crédits immobiliers devrait donc s'établir à un bon niveau d'ici l'été, sans doute même supérieur à celui de 2003 à la même époque. Il faut dire que tout concourt à cela, y compris les contrecoups inattendus des décisions publiques (la forte consommation de PTZ anticipant les restrictions à venir, par exemple).

Dès l'été, en revanche, l'horizon devrait se brouiller ; les difficultés de (re)financement de la production nouvelle, les tensions sur les taux d'intérêt, les premières conséquences de la réforme de l'épargne-logement... et le durcissement de la contrainte budgétaire qui s'annonce pour les prochaines années devraient peser sur le marché.

Mais rien ne permet d'exclure un scénario de ralentissement plus marqué de l'activité, notamment sur le marché de l'ancien : la hausse des prix qui est intervenue depuis 2000 fait toujours peser un risque de blocage de la conjoncture comme cela se constate déjà dans certaines villes de province. ■