

Conjoncture

Crédits immobiliers aux particuliers : un dynamisme exceptionnel

La production de crédits immobiliers a fait preuve d'un dynamisme qui tranche avec les rythmes d'évolution des autres secteurs économiques. Avec des taux particulièrement bas, le secteur concurrentiel mène la danse.

L'ANNÉE 2002 A ENCORE ÉTÉ une très bonne année, pour l'immobilier à usage d'habitation. Alors que leur horizon économique se détériorait, les ménages n'ont guère renoncé à leurs projets immobiliers. Il est vrai que les taux des crédits immobiliers ont encore diminué tout au long de l'année, perdant 50 points de base au total (et même 120 points de base depuis deux ans) pour descendre à des niveaux jamais observés par le passé (5,0 % en moyenne, dans le secteur concurrentiel, à la fin 2002).

Dans ce contexte, la production de crédits immobiliers a fait preuve d'un dynamisme exceptionnel qui tranche avec les rythmes d'évolution affichés par la plupart des autres secteurs économiques : +16,7 % en 2002 contre +6,4 % en 2001. Ainsi, le niveau de la production s'est établi à 82 milliards d'euros en 2002 contre 70 milliards en 2001 et 66 milliards en 2000.

DEMANDE SOUTENUE, OFFRES ABONDANTES ET TAUX BAS

Alors que l'offre est restée particulièrement acti-

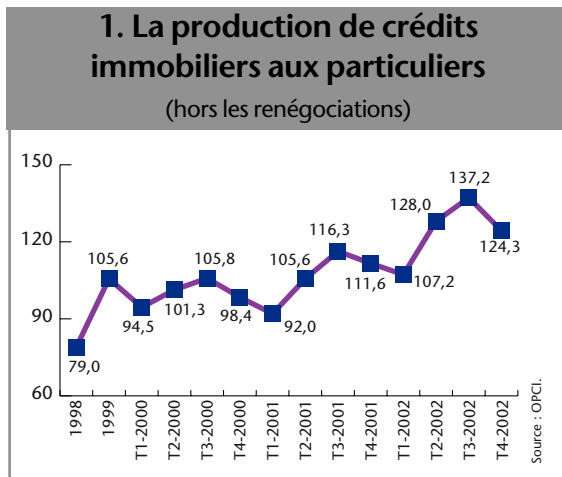
ve, la concurrence entre les établissements ne fléchissant guère, trois causes permettent d'expliquer cette évolution.

La première est une demande soutenue : les intentions d'achat immobilier des ménages ont rarement été observées à un niveau aussi élevé par le passé. Les ménages n'ont pas vraiment intégré dans leurs comportements, les conséquences de la détérioration de l'emploi : ils ont même été proportionnellement plus nombreux que par le passé à envisager un projet de mobilité résidentielle (en moyenne, 83,0 % des crédits immobiliers consommés par les ménages sont destinés au financement de l'accession à la propriété : ce chiffre atteint presque les 91 % si on y ajoute le financement des

travaux réalisés par les ménages dans leurs résidences principales). Les conditions de crédit restent attractives : les taux d'intérêt ont baissé durant l'été, passant sous leurs niveaux plancher de 1999. De plus, la durée des prêts accordés s'est encore allongée au cours de l'année (15,5 ans en moyenne en 2002 contre 12,5 ans il y a cinq ans). Non seulement la demande a donc été solvabilisée dans de bonnes conditions, mais elle a aussi pu recourir plus largement au crédit. Enfin, les marchés immobiliers sont dynamiques : le marché de l'ancien et celui des travaux se sont très bien comportés au second semestre (une offre abondante et diversifiée, à des prix accessibles pour une large gamme de



MICHEL MOUILLART
Professeur d'économie
Université de Paris X-Nanterre
Observatoire de la production de crédits immobiliers



2. Les tendances récentes de la production

(hors les renégociations)

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

Source : OPCL.

clientèles). La vigueur des ventes constatée au dernier trimestre a même surpris. Le marché du neuf a stabilisé son activité.

LE SECTEUR CONCURRENTIEL TIRE LE MARCHÉ

Depuis 1998, la production a donc progressé de 57.2 % au total (+12.0% en moyenne, chaque année). C'est le marché de l'ancien qui a tiré l'ensemble avec une progression de 82.6 % au total, contre 26.0 % dans le neuf et 19.7 % pour les travaux, mais en 2002 aucun segment n'est resté à l'écart (*tableaux 1 et 2*).

Les prêts du secteur concurrentiel représentent 83.5 % de la production totale : ils ont augmenté de 19.7 % en 2002 et sont largement à l'origine de la dynamique générale du marché. Alors que l'atonie du secteur des prêts à taux zéro (-0.6 %

en 2002) devient préoccupante et que la rechute du secteur de l'épargne logement (-15.9 % en 2002 après +23.9 % en 2001) exprime clairement les arbitrages des emprunteurs confrontés aux conditions offertes dans le secteur concurrentiel. L'embellie du secteur des prêts conventionnés et des prêts à l'accession sociale (+23.0% en 2002 après -5.8 % en 2001) n'a guère permis de compenser la dégradation de la part de marché constatée depuis 1998 : comme tous les observatoires le confirment, les ménages à revenus modestes empruntent désormais dans le secteur concurrentiel.

REDISTRIBUTION DES PARTS DE MARCHÉ

Dans ce paysage, les parts de marché se sont redistribuées depuis trois ans. Les banques généralistes ont connu une augmentation sensible de leur part de marché : 28.9 % en 2002 contre 24.6 % en 2000. Elles ont plus que rattrapé les parts perdues entre 1998 et 2000. Les banques spécialisées confirment la progression, presque régulière, de leur poids dans le marché : 18.5 % en 2002 contre 17.7 % en 2000 et 15.9 % en 1998. Les

banques à caractère mutualiste ou coopératif ont cédé du terrain : 52.6 % en 2002 contre 57.7 % en 2000.

Tout prête à croire que l'exception récente devrait constituer la règle des prochains mois. Alors que l'économie déprime, l'activité des marchés immobiliers devrait rester

“ Les ménages à revenus modestes empruntent désormais dans le secteur concurrentiel. ”

bien orientée jusqu'à l'été, au moins : une nouvelle baisse des taux d'intérêt, une demande toujours solide, une offre abondante... à l'image de ce qu'a été la conjoncture du secteur sur les deux premiers mois de l'année. À partir de l'automne, le scénario devrait se brouiller : les conséquences de la situation budgétaire actuelle pèseront alors inévitablement sur les marchés et les premiers effets de la réforme de l'épargne logement se feront ressentir. ■