

Observatoire

Les crédits immobiliers toujours orientés à la hausse



Depuis plusieurs mois déjà, à en croire la production de crédits immobiliers aux particuliers, la conjoncture du secteur fait preuve d'un dynamisme remarquable.

9.9 % (contre 4.5 % en 2000 à la même époque). Mais il convient de se rappeler que le niveau de la production est de 17.2 % supérieur à ce qu'il était en 2001 à la même époque!

Ainsi, compte tenu de la vigueur du marché constatée depuis le début de l'année, la production de crédits immobiliers s'est établie à 62 milliards d'euros sur les neuf premiers mois de 2002, contre 52 milliards en 2001 à la même époque et 50 milliards en 2000 : l'activité est donc en progression de 17.8 % sur un an, contre 3.8 % en 2001 à la même époque.

Alors que l'offre reste particulièrement active, dans le contexte d'une concurrence entre établissements qui ne fléchit pas, deux

causes principales permettent d'expliquer l'évolution de la production de crédits. D'une part, les taux ont encore baissé durant l'été, rejoignant leurs niveaux planchers de l'année 1999. Cela incite la de-

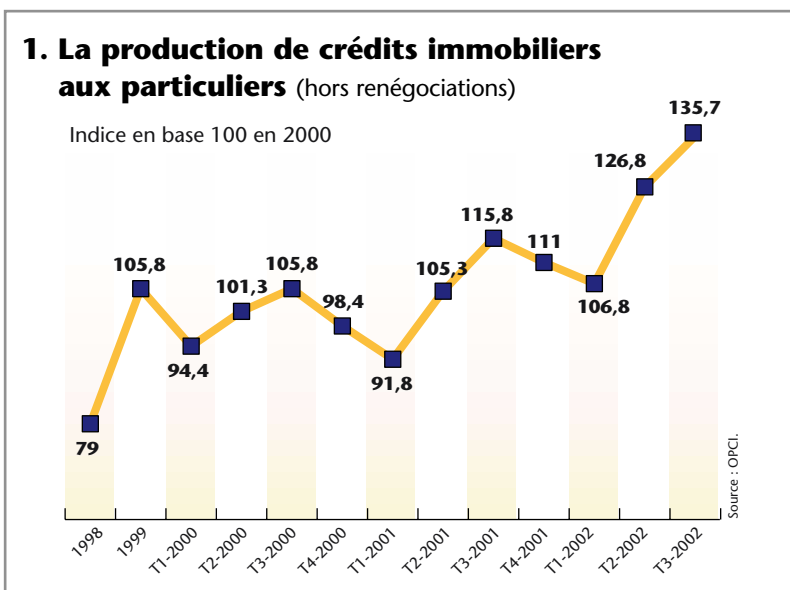
“ Les prêts du secteur concurrentiel qui représentent désormais 83,7 % de la production totale continuent à tirer le marché. ”

mande à réaliser ses projets immobiliers et aussi à recourir plus largement au crédit (la nouvelle baisse des taux d'apport personnel l'illustre bien). D'autre part, le marché de l'ancien et celui des travaux se sont particulièrement bien comportés durant l'été. En dépit des craintes parfois affichées, le marché du neuf s'est stabilisé à haut niveau : on y décèle même une augmentation de la fréquence des recours au crédit (baisse de la proportion des opérations financées au comptant).

PRODUCTION EN HAUSSE

Dans ce contexte, aucun des segments de marché n'est resté à l'écart. La production de crédits immobiliers dans le marché du neuf a atteint 15 milliards d'euros

AU COURS DU TROISIÈME trimestre 2002, la production de crédits immobiliers aux particuliers s'est encore accrue de 7.1 % par rapport au trimestre précédent. Bien sûr, le score est en léger retrait par comparaison avec la situation observée l'année dernière à la même époque : la progression d'un trimestre sur l'autre avait alors été de



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

Structure de la production

(en %)	1998	1999	2000	2001	T1 à T3 2000	T1 à T3 2001	T1 à T3 2002
Par marché:							
• neuf	29.8	29.5	28.2	24.3	27.6	23.9	23.5
• ancien	57.1	58.2	60.1	65.3	60.8	65.4	66.2
• travaux	13.1	12.3	11.7	10.4	11.6	10.7	10.3
Par type de distributeurs:							
• banques généralistes	27.1	26.7	24.4	27.9	24.2	27.9	28.9
• banques à caractère mutualiste ou coopératif	56.3	55.8	57.1	54.5	57.4	54.7	52.4
• banques spécialisées dont La Poste	16.6	17.5	18.5	17.6	18.4	17.4	18.7

Source: OPCL.

depuis le début de l'année, et progresse de 16.2 % sur un an (contre -10.3 % en 2001, à la même époque). La reprise désormais sensible de l'investissement locatif privé et une vigueur des flux de l'accession à la propriété qui ne se dément pas expliquent cela.

Les crédits immobiliers dans le marché de l'ancien, porté par l'assagissement des prix, enregistrent une croissance soutenue de leur production : +19.4 % sur un an, contre +11.5 % en 2001 à la même époque. Avec 41 milliards d'euros, sa part dans la production totale s'élève donc encore : 66.2 % en 2002 contre 65.4 % en 2001 et 60.8 % en 2000.

Enfin, le marché des travaux a bien retrouvé des couleurs : avec une production de 6 milliards d'euros

sur neuf mois (+12.1 % sur un an, contre -3.5 % en 2001 à la même époque), sa part dans le marché est maintenant stabilisée.

Les prêts du secteur concurrentiel qui représentent désormais 83.7 % de la production totale (81.2 % en 2001 à la même époque) ont progressé de 21.3 % sur un an et continuent à tirer le marché. L'atonie du secteur des prêts à taux zéro se confirme et la rechute du secteur de l'épargne-logement (-17.2 % sur un an, pour une part qui recule de 8.0 % en 2001 à 5.6 % en 2002) accompagne sans aucun doute les arbitrages des emprunteurs confrontés à des taux très bas dans le secteur concurrentiel. Enfin le secteur des prêts conventionnés et prêts à l'accession sociale connaît une embellie (+22.4 % sur

un an, avec une part de marché qui remonte de 8.3 à 8.6 %).

STABILITÉ DES PARTS DE MARCHÉ

Dans ce paysage, les parts de marché évoluent peu. Depuis le début de l'année, les banques spécialisées consolident leurs positions, à 18.7 % de l'ensemble ; les banques à caractère mutualiste ou coopératif tiennent à peu près le terrain après avoir perdu au cours des deux dernières années (52.8 % au troisième trimestre et 53.2 % au deuxième contre 50.9 % au premier trimestre). Les banques généralistes reprennent des parts de marché (28.9 % au troisième trimestre et 28.3 % au deuxième contre 30.0 % au premier trimestre).

Habituellement, le quatrième trimestre de chaque année connaît un recul de la production. En dépit d'un mois d'octobre toujours aussi bien orienté, l'évolution attendue pour les prochains mois ne devra donc pas être mal interprétée : il ne devrait pas s'agir d'un retournement du marché, mais d'un simple ajustement saisonnier qui devrait se poursuivre au premier trimestre 2003. Sauf si, bien que peu probable, le recul de la production constaté au cours des mois d'hiver était plus brutal qu'à l'habitude, le marché repartira alors avec l'arrivée du printemps. ■