

Crédits immobiliers aux particuliers

Un bon cru en 2004

DÉCIDÉMENT, LE MARCHÉ DES crédits immobiliers aux particuliers est toujours aussi dynamique.

Après une année 2003 qui avait déjà enregistré des records avec une production nette des renégociations en augmentation de 18,8 % sur un an (97 302 millions d'euros accordés) et une année 2002 elle-même remarquable (+15,6 % pour 81 874 millions d'euros accordés), l'année 2004 commence bien (pour ne pas dire très bien).

Au premier trimestre 2004, la production de crédits immobiliers a en effet progressé de 40,3 % sur un an, en glissement. Certes, le premier trimestre 2003 avait été maussade, avec une production qui n'avait augmenté que de 5,0 % (contre 14,9 % en 2002 à la même époque).

DES CONDITIONS DE CRÉDIT TRÈS FAVORABLES

Les causes d'un tel emballement sont celles qui se retrouvent depuis près de trois ans, avec des conditions de crédit (niveau des taux, durée des prêts accordés, diversité de l'offre et des produits...) remarquables, bien sûr, et des intentions d'achats immobiliers toujours aussi résolues. Mais cela tient également à la progression sensible des prix de l'immobilier.

Ainsi, si on observe le volume des crédits immobiliers versés aux ménages, la progression a été de 54,0 % entre 1998 et 2003 (+9,0 % en moyenne, chaque année), avec une nette accélération depuis 2001 (+11,0 % en moyenne, chaque année).

La production de crédits immobiliers a de nouveau profité au secteur concurrentiel.

Elle semble aujourd'hui avoir atteint un point haut.

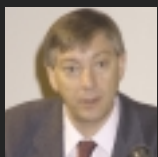
Toutefois, les incertitudes restent grandes à plus long terme.

Mais depuis 2001 précisément, les hausses de prix se sont accélérées tant dans le neuf que dans l'ancien : entre 1998 et 2001, les prix avaient augmenté de 6,6 % par an en moyenne dans le neuf et de 8,4 % dans l'ancien. Depuis 2001, la progression est de 8,5 % par an dans le neuf et de 13,1 % dans l'ancien.

Si on corrige maintenant l'évolution des crédits versés à raison d'un indice synthétique des prix de l'immobilier observés sur chacun des marchés du neuf, de l'ancien et des travaux (avec comme pondérations, les parts dans la production totale de crédit), on constate alors qu'après la poussée de l'année 1999, les progressions sont beaucoup plus modestes : +2,0 % en

moyenne chaque année depuis 1998. L'activité des marchés immobiliers a précisément été en phase avec une telle évolution, aux fluctuations des taux d'apport personnel près. La réalisation des opérations immobilières ne pouvait dès lors se trouver associée qu'à une remontée rapide des taux d'effort des emprunteurs comme cela se constate depuis trois années.

Au premier trimestre 2004, le niveau de la production s'est alors établi à 25 969 millions d'euros contre 18 508 millions en 2003 à la même époque (17 621 millions en 2002). Le marché du neuf progresse de 29,0 % sur un an en glissement (+10,2 % en 2003 à la même époque). Avec une production qui s'établit à 6 627 millions d'euros, sa

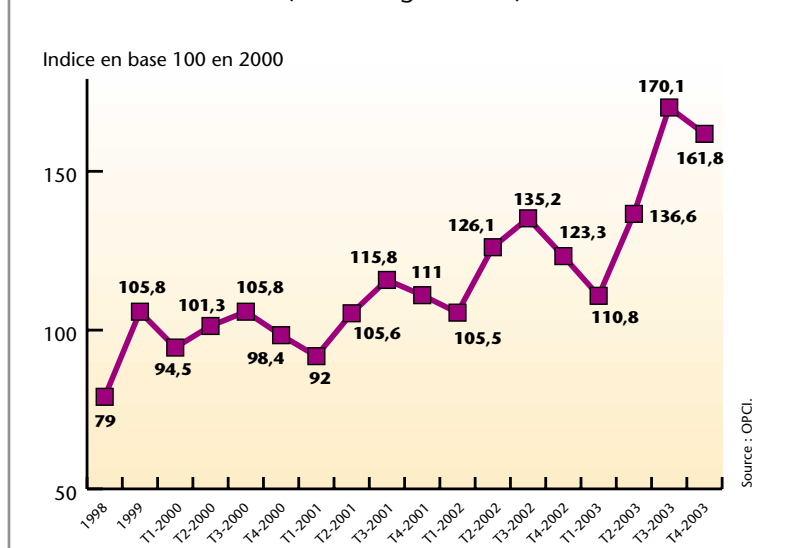


MICHEL MOUILLART

Professeur d'économie

Université de Paris X Nanterre
Observatoire de la production de crédits immobiliers

La production de crédits immobiliers aux particuliers (hors renégociations)



part recule de façon sensible sur un an : 25,5 % contre 27,8 % en 2003. Le marché de l'ancien connaît une croissance sans précédent de sa production : +45,6 % sur un an en glissement (contre +3,1 % en 2003). Sa part dans l'ensemble s'établit ainsi à 64,6 % contre 62,2 % en 2003 à la même époque, pour une production de 16 780 millions d'euros contre 11 526 en 2002. Enfin, le marché des travaux progresse dans la moyenne du marché, avec +39,0 % sur un an en glissement (contre +3,7 % en 2003). Avec une production de 2 563 millions d'euros (1 844 millions d'euros en 2003), il conserve sa part dans l'ensemble : 9,9 % contre 10,0 % en 2003.

Ce sont les prêts du secteur concurrentiel qui expliquent une telle dynamique de marché : +49,2 % sur un an en glissement (contre +6,2 % en 2003 à la même époque), avec une part dans l'ensemble de 89,0 % au premier trimestre 2004 (83,8 % en 2003). Alors que tous les autres produits de financement du logement enregistrent une décline de leurs parts de marché : les PC-PAS dont la production progresse de 6,9 % en glissement sur un an, le PTZ avec une progression de 1,4 % sur un an et l'épargne-logement dont la production recule de 31,4 % sur un an !

REDISTRIBUTION DES PARTS DE MARCHÉ

Dans un paysage aussi tourmenté, les parts de marché des établissements de crédit ont connu une évolution sensible : les banques généralistes, pour la première fois depuis quatre ans, cèdent des parts de marché : 29,2 % au premier trimestre 2004 contre 30,0 % en 2003 à la même époque. La baisse n'est pas encore très forte, mais elle mérite d'être soulignée tant elle est sans doute annonciatrice de transformations à

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

Structure de la production

(en %)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1 ^{er} trimestre		
							2002	2003	2004
Par marché									
• neuf	29,9	29,5	28,2	24,3	24,3	25,5	26,5	27,8	25,5
• ancien	57,1	58,2	60,1	65,4	65,5	64,5	63,4	62,2	64,6
• travaux	13,3	12,3	11,7	10,3	10,2	10,0	10,1	10,0	9,9
Par type de distributeurs									
• banques généralistes	27,1	26,7	24,4	27,9	28,8	30,6	29,9	30,0	29,2
• banques à caractère mutualiste ou coopératif	56,3	55,8	57,1	54,5	52,7	53,1	51,1	52,6	52,7
• banques spécialisées dont La Poste	16,6	17,5	18,5	17,6	18,5	16,3	19,0	17,5	18,1
Par type de prêts									
• PTZ	3,9	2,8	2,9	2,5	2,1	1,7	2,5	2,2	1,6
• PC & PAS	10,6	9,1	9,2	8,2	8,8	7,7	9,1	9,1	7,0
• Épargne-logement	8,3	4,6	6,6	7,7	5,5	3,4	5,6	4,9	2,4
• Secteur concurrentiel	77,2	83,5	81,3	81,6	83,6	87,2	82,8	83,8	89,0

Source : OPCI.

venir du marché. Les banques à caractère mutualiste ou coopératif enregistrent une nouvelle augmentation de leurs parts de marché, lente encore (52,7 % contre 52,6 % en 2003) mais qui rompt avec plusieurs années d'érosion. Les banques spécialisées affichent quant à elles une progression sensible de leurs parts de marché (18,1 % contre 17,5 % en 2003) mais qui semble s'inscrire dans ces fluctuations d'où ne se dégage réellement aucune tendance précise.

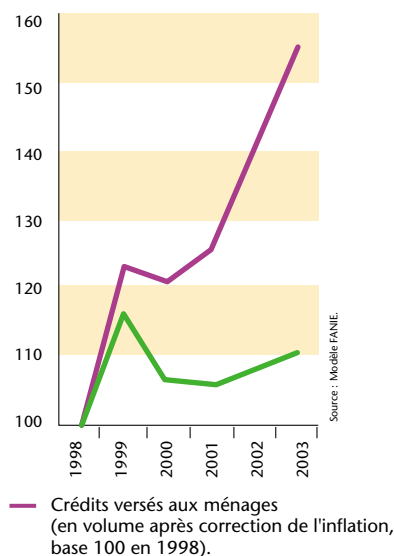
PERSPECTIVES

À de nombreux égards, la production de crédits immobiliers aux particuliers semble aujourd'hui parvenue à un point haut : les mouvements des taux d'intérêt, même s'ils s'annoncent de faible ampleur, s'inscrivent sur une tendance à la remontée et le niveau des prix de l'immobilier commence à peser sérieusement sur les capacités d'achat des ménages. La dynamique d'expansion auto entretenue du marché constatée au cours des dernières années (baisse des taux → hausse des prix → augmentation de la production de crédits → hausse des prix...) semble commencer à s'enrayer et devrait céder la place à des enchaînements moins porteurs (hausse des taux → ralentissement de la hausse des prix et baisse des ventes → ralentis-

sement puis stabilisation de la production de crédits → stabilisation des prix et baisse des ventes...).

À court terme, avec l'arrivée des mois d'été, les risques sont faibles : la production devrait se tenir (progresser sans doute d'un trimestre sur l'autre et au pire se stabiliser à haut niveau) et permettre à l'année 2004 d'être encore un bon cru. Mais au-delà, les incertitudes sont grandes. ■

La production de crédits immobiliers aux particuliers (après correction des renégociations)



— Crédits versés aux ménages (en volume après correction de l'inflation, base 100 en 1998).
— Crédits versés aux ménages (en volume après correction de l'effet « prix immobiliers », base 100 en 1998).