

## Crédits immobiliers aux particuliers

# Une production toujours en hausse

**Rien ne semble plus pouvoir arrêter la progression du marché des crédits immobiliers aux particuliers.**

*Au premier semestre 2004, leur production a augmenté de 35.2 % sur un an, en glissement. Mais cette progression n'est plus partagée par tous les établissements.*

**L**ES CAUSES DE L'EMBALEMENT du marché de crédits immobiliers sont maintenant clairement identifiées : ce sont des conditions de crédit (niveau des taux, durée des prêts accordés, diversité de l'offre et des produits...) remarquables

qui, depuis plus de trois ans, conduisent des ménages, dans l'ensemble aisés, à revendre afin d'acheter plus spacieux, de meilleure qualité, mieux localisé... ; l'état du marché les y encourage (bonne activité et prix orientés à la hausse) et comme ils vont payer le nouveau bien plus cher que le précédent, ils vont chercher à revendre leur ancien logement au meilleur prix (pour eux, bien entendu) et décideront de s'endetter au-delà de ce qu'ils auraient probablement accepté par le passé. Tant que les conditions de crédit restent celles d'aujourd'hui, leur calcul économique est fondé : par exemple, les taux d'effort qu'ils supportent in fine ne peuvent que les encourager dans leur démarche...

### PROGRESSION SUR TOUS LES FRONTS

Au premier semestre 2004, le niveau de la production s'est alors établi à 55 857 millions d'euros contre 41 321 millions en 2003 à la même époque : le marché du neuf progresse maintenant au même rythme que celui de l'ancien, avec + 36.9 % sur un an en glissement. Avec une production qui s'établit à

14 913 millions d'euros contre 10 894 millions, sa part peut donc se stabiliser sur un an : 26.7 % contre 26.4 % en 2003 ; le marché de l'ancien enregistre toujours une croissance vive de sa production, bien qu'en ralentissement depuis six mois : + 34.1 % sur un an en glissement. Sa part dans l'ensemble qui s'établit ainsi à 63.0 % est donc en léger retrait (63.4 % en 2003 à la même époque), pour une production de 35 170 millions d'euros contre 26 217 millions en 2002.

Le marché des travaux enfin progresse un peu plus vite que la moyenne du marché, avec + 37.2 % sur un an en glissement. Avec une production de 5 774 millions d'euros

(4 209 millions en 2003), il conserve sa part dans l'ensemble : 10.3 % contre 10.2 % en 2003.

### RIEN À SIGNALER SUR LES PARTS DE MARCHÉ

Ce sont les prêts du secteur concurrentiel qui expliquent une telle dynamique de marché : ils affichent une croissance de 41.3 % sur un an en glissement, avec une part dans l'ensemble de 89.0 % au premier semestre 2004 (85.2 % en 2003). Alors que tous les autres produits de financement du logement enregistrent une décreue de leurs parts de marché : les PC-PAS dont la production progresse de 12.8 % en glissement sur un an, le

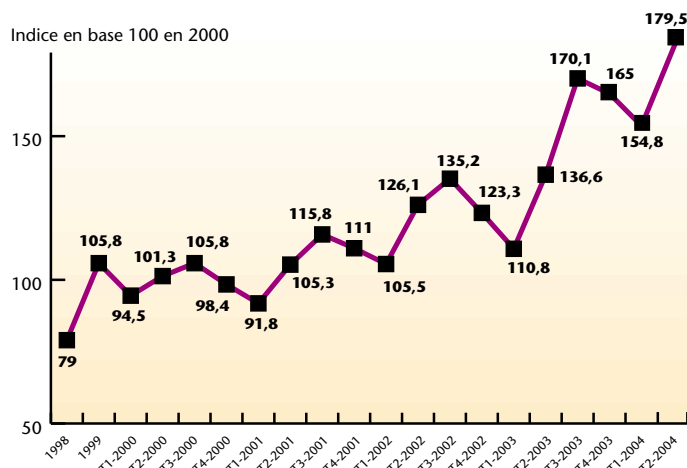


**MICHEL MOUILLART**

Professeur d'économie

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

### La production de crédits immobiliers aux particuliers (hors renégociations)



PTZ en recul de 2.0 % sur un an et l'épargne-logement dont la production recule aussi, mais de 22.9 % sur un an !

Les parts de marché des établissements de crédit ne connaissent guère de bouleversements fondamentaux, dans ce contexte : les banques généralistes qui récupèrent le terrain cédé en début d'année stabilisent leurs parts de marché : 29.9 % au premier semestre 2004 contre 30.1 % en 2003 à la même époque. Mais derrière une apparente tranquillité se cache en fait une forte transformation des places des unes et des autres, sans doute annonciatrices de transformations à venir du marché. Les banques à caractère mutualiste ou coopératif lâchent, en revanche, le léger avantage qu'elles avaient pu gagner au premier trimestre. Elles retrouvent alors leur poids relatif de 2002 : 52.8 % du marché, ne parvenant pas à inverser une tendance à l'érosion qui dure maintenant depuis plusieurs années. Les banques spécialisées confirment quant à elles la progression de leurs parts de marché (17.3 % contre 16.6 % en 2003) mais sans que ne se dégage une véritable tendance.

### DES NIVEAUX RECORDS DE PRODUCTION

Il est clair que dans ce contexte, l'année 2004 sera la meilleure, avec des niveaux de production jamais observés par le passé. Les mois d'été, après un mois de juillet parfois hésitant, semblent bien en ligne avec les observations du premier semestre. Et même si l'automne peut être plus incertain, rien ne semble encore de nature à nourrir des inquiétudes. La production nette mesurée au niveau des offres acceptées devrait donc s'établir à plus de 110 milliards d'euros sur l'année (plus de 120 milliards pour l'ensemble de la production brute mesurée au niveau des engagements), soit une progression de 67.4 % depuis quatre ans (et même de 69.8 % sur la production brute). Les crédits versés vont dépasser le niveau des 96 mil-

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

Structure de la production (en %)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1 <sup>er</sup> semestre		
							2002	2003	2004
<b>Par marché</b>									
• neuf	29,9	29,5	28,2	24,3	24,3	25,5	24,9	26,4	26,7
• ancien	57,1	58,2	60,1	65,4	65,5	64,5	64,9	63,4	63,0
• travaux	13,0	12,3	11,7	10,3	10,2	10,0	10,2	10,2	10,3
<b>Par type de distributeurs</b>									
• banques généralistes	27,1	26,7	24,4	27,9	28,8	30,6	28,9	30,1	29,9
• banques à caractère mutualiste ou coopératif	56,3	55,8	57,1	54,5	52,7	53,1	52,3	53,3	52,8
• banques spécialisées dont La Poste	16,6	17,5	18,5	17,6	18,5	16,3	18,8	16,6	17,3
<b>Par type de prêts</b>									
• PTZ	3,9	2,8	2,9	2,5	2,1	1,7	2,2	1,9	1,4
• PC & PAS	10,6	9,1	9,2	8,2	8,8	7,7	9,0	8,5	7,1
• épargne-logement	8,3	4,6	6,6	7,7	5,5	3,4	5,6	4,4	2,5
• secteur concurrentiel	77,2	83,5	81,3	81,6	83,6	87,2	83,2	85,2	89,0

Source : OPCI.

liards d'euros, en augmentation de 51.2 % sur quatre ans. Ce qui, compte tenu des remboursements en capital attendus, permettra à l'encours des crédits immobiliers aux particuliers de s'établir un peu au-dessus des 425 milliards d'euros (+ 41.1 % sur quatre ans, pour représenter maintenant 40.8 % du revenu disponible des ménages).

### UNE PROGRESSION QUI N'EST PAS UNIFORME

Pour autant, le paysage n'est pas uniforme : jusqu'en fin 2003, la progression de la production avait été partagée par presque tous les établissements (à l'exception, bien sûr, des réorientations stratégiques qui conduisent parfois à des « coups d'accordéon »). Depuis le début de l'année 2004, la belle harmonie est rompue : de l'ordre de

30 % des établissements ont déjà enregistré une baisse de leur production ou au mieux une presque stabilisation.

La « réforme » de l'accession aidée à la propriété attendue pour l'automne (avec la fin probable du PTZ ou au mieux sa sévère restriction, avec la mise en place d'un dispositif de réduction et de crédit d'impôt en faveur de l'accession à la propriété) et le « recadrage » du dispositif de Robien devraient amplifier les incertitudes d'un marché déjà fragilisé : plusieurs années d'une hausse soutenue des prix de l'immobilier ont transformé le marché et la remontée des taux d'intérêt, même si elle n'est que modeste, interviendra dans un contexte peu propice à la tenue du marché. C'est donc toujours l'année 2005 qui est en ligne de mire. ■

## La production de crédits immobiliers en 2004

Type d'agrégat concerné	Dont les renégociations	Niveau dans la chaîne de production (en millions d'euros)	2000	2001	2002	2003	2004 provisoire
<b>1. La dynamique de la production</b>							
Ensemble de la production	Oui	Engagements	71 725	74 705	85 901	109 149	121 795
Production nette	Non	Offres acceptées	66 822	70 833	81 876	97 302	111 832
Crédits versés	Non	Versements	63 780	67 373	75 996	86 252	96 407
<b>2. La dynamique des encours</b>							
Encours en début de période			282 200	301 899	321 100	346 800	381 300
+ crédits versés			63 780	67 373	75 996	86 252	96 407
- Remboursements en capital			44 081	48 172	50 296	51 752	51 873
Encours en fin de période			301 899	321 100	346 800	381 300	425 834