

CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS DYNAMISME MARQUÉ DU MARCHÉ

Selon l'OPCI, la demande de logements restera soutenue et les prix de l'immobilier poursuivront leur essor au moins jusqu'à l'été. L'amélioration des conditions de crédit n'est pas étrangère à l'intensité de l'activité immobilière en France.

La progression rapide des prix de l'ancien et du neuf, la hausse des taux d'effort des nouveaux emprunteurs, la remontée du chômage, la dégradation du moral des ménages... rien ne semble encore en mesure d'altérer le dynamisme du marché des crédits immobiliers aux particuliers. En 2004, le niveau de la production a ainsi augmenté à un rythme jamais observé jusqu'alors : + 21,8 % après correction du mouvement des renégociations, contre + 18,8 % en 2003 et + 15,6 % en 2002. Le niveau de la production a ainsi progressé de 67,4 % sur les trois dernières années (+ 18,7 % en moyenne par an) et de 124,6 % sur les six dernières années (+ 14,4 % en moyenne par an).

Si le marché a fait preuve d'une telle vigueur, c'est bien sûr en raison des conditions de crédit "sans précédent" qui ont été faites aux emprunteurs :

■ les taux d'intérêt du secteur concurrentiel, par exemple, sont maintenant descendus à des niveaux bas jusqu'ici inégalés : 4,3 % en moyenne sur l'année 2004 contre 4,4 % en 2003, 5,3 % en 2002, contre un taux d'emprunt moyen de 10,9 % en 1992 par exemple. Certes, cette pression baissière sur les taux s'explique par une concurrence exacerbée entre les établissements de crédit, mais est également liée à la quasi-disparition des sinistres dont les pertes sont rapidement "éponnées" par la hausse des prix ;

■ d'autant que le marché des particuliers bénéficie toujours de l'allongement de la durée des crédits immobiliers : plus de 16 ans en moyenne en 2004 (et même de l'ordre de 16,5 ans en fin d'année), contre 15,7 en 2003 et 15,5 en 2002... mais 12,5 ans en 1992 ;

■ cela a permis de compenser, en partie, les conséquences de la forte remontée des prix de l'immobilier observée depuis quatre ans. Et les ménages n'ont guère été obligés de renoncer à leurs projets immobiliers : même si les primo-accédants dont la part s'est encore réduite dans le marché, ont eu à souffrir de ces évolutions, les ménages à revenus plus élevés revendant au préalable un bien immobilier ont pris le relais et globalement le marché a tenu.

PROGRESSION DES ÉTABLISSEMENTS SPÉCIALISÉS

Ce sont les prêts du secteur concurrentiel qui expliquent une telle dynamique de marché : + 24,8 % en 2004, avec une part dans l'ensemble de 89,3 % en 2004 (87,2 % en 2003). Alors que tous les autres produits de



Michel Mouillart

Professeur d'économie

Université de Paris X-Nanterre

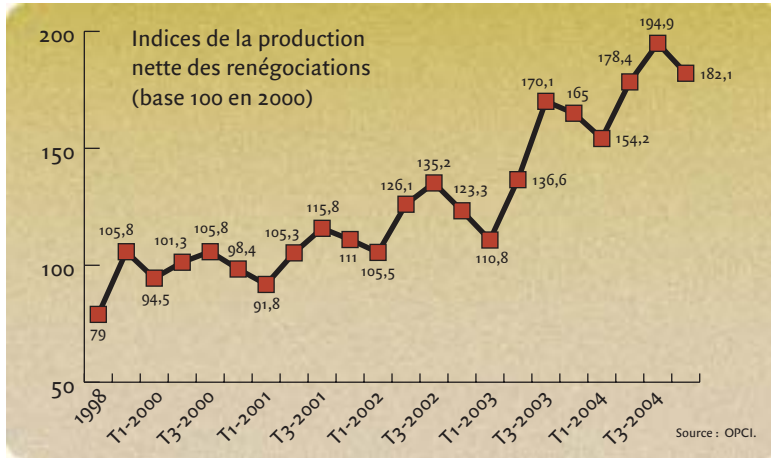
LA PRODUCTION EN CHIFFRES

La structure de la production (hors les renégociations)

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

LE NIVEAU DE LA PRODUCTION

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS



Pour 2004, le niveau de la production s'est établi à 118 544 millions d'euros contre 97 302 en 2003 et 81 876 en 2002.

■ **Le marché du neuf** qui progresse maintenant à un rythme beaucoup plus rapide que par le passé (+ 27,7 % contre + 24,8 % en 2003) tire l'ensemble du marché : l'accession à la propriété a battu tous les records en 2004 (35 000 opérations de plus qu'en 2003, expliquant plus des deux tiers de la hausse des mises en chantier constatée en 2004 !) et l'investissement locatif privé a encore progressé (10 000 opérations de plus qu'en 2004). Avec une production qui s'établit à 31 703 millions d'euros contre 24 831 millions, sa part progresse alors pour la deuxième année consécutive : 26,7 % en 2004 contre 25,5 % en 2003 et 24,3 % en 2001 et 2002 ;

■ **Le marché de l'ancien** connaît toujours une croissance soutenue de sa production, bien qu'en ralentissement au cours de l'année : + 19,7 % contre + 17,0 % en 2003. La hausse des prix de l'ancien n'a guère connu de répit tout au long de l'année, comme l'Observatoire de la FNAIM a pu le confirmer. Sa part dans l'ensemble (63,4 %) confirme le recul amorcé dès 2002, avec la baisse du nombre des transactions constatée (même si le recul est modeste, il mérite cependant d'être souligné : 627 200 transactions en 2002 et 606 000 en 2004) pour une production de 75 158 millions d'euros en 2004 contre 62 779 en 2003 ;

■ **et le marché des travaux** connaît une progression en accélération depuis trois ans : + 20,5 % en 2004 contre + 16,3 % en 2003 et + 13,6 % en 2002. Avec une production de 11 683 millions d'euros (contre 9 692 en 2003), il consolide sa part dans l'ensemble : 9,9 %, soit à un niveau comparable à celui constaté en 2003.

●●● financement du logement enregistrent une dérive de leurs parts de marché : les prêts conventionnels (y compris les prêts accession sociale-PAS) dont la production progresse de 12,4 % en 2004, le prêt à taux zéro (PTZ) en recul de 8,5 % et l'épargne-logement dont la production recule aussi, mais de 18,5 % !

Les parts de marché des établissements de crédit, sans connaître de bouleversements fondamentaux, font cependant ressortir quelques évolutions remarquables :

■ les banques généralistes, après avoir connu une progression ininterrompue et rapide de leurs parts de marché entre 2000 et 2003 (passant de 24,4 % à 30,6 %), ont cédé du terrain en 2004 : leurs parts de marché ont ainsi perdu près d'un point pour s'établir à 29,7 % ;

■ les banques à caractère mutualiste ou coopératif maintiennent quant à elles leur poids dans le marché : 53,2 % soit à un niveau comparable à celui constaté en 2003 ;

■ les banques spécialisées confirment donc la progression de leur part de marché : 17,1 % en 2004 contre 16,3 % en 2003, même si cette part fluctue d'une année sur l'autre depuis six années, selon les établissements, sans tendance précise. Une analyse plus précise des évolu-

tions intervenues récemment montre alors que les signes de ralentissement du marché, pourtant perceptibles durant l'été, n'ont pas résisté à une nouvelle amélioration des conditions de crédit : la fin de l'année 2004 a fait preuve de dynamisme et le début de l'année 2005 s'inscrit dans la même veine. D'ailleurs, les prix de l'ancien ont encore augmenté à un rythme soutenu en janvier, comme l'indiquait dernièrement l'indice mensuel de la FNAIM.

PAS DE RÉPIT EN 2005

Tout prête à croire que l'activité des marchés immobiliers devrait rester bien orientée jusqu'à l'été au moins : des taux d'intérêt qui cèdent encore du terrain, une demande toujours solide, une offre abondante... rien ne semble pouvoir ébranler leur dynamisme. D'autant que le nouveau PTZ devrait provoquer un effet d'offre de crédit salutaire pour l'activité :

■ de l'ordre de 200 000 accédants à la propriété seront en effet éligibles au nouveau PTZ : 80 000 dans le neuf et 120 000 dans l'ancien ;

■ soit, au total, de l'ordre de 30 % des accédants d'une génération : 25 % en Île-de-France et 30 % en province ; 40 % dans le neuf et 25 % dans l'ancien ;

■ c'est dans l'ancien que l'impact du

nouveau PTZ sera le plus grand : il devrait permettre d'alléger de l'ordre de 3 à 4 points les taux d'effort des primo-accédants modestes et par là même de maintenir l'activité sur ce segment de marché.

Il paraît donc acquis que le recul habituel de la production durant l'hiver ne sera pas cette année plus marqué qu'à l'habitude. Il est de plus en plus probable que l'atterrissage en douceur de l'activité des marchés ne soit pas pour un futur proche : l'activité devrait rester soutenue et, notamment, la production de crédits immobiliers aux particuliers devrait même enregistrer une nouvelle augmentation en 2005. Si tel était le cas, c'est donc en 2006 que le marché connaîtra un certain répit. ■

“ Les signes de ralentissement du marché, pourtant perceptibles durant l'été, n'ont pas résisté à une nouvelle amélioration des conditions de crédit. ”