

## Les crédits immobiliers consentis aux ménages en 2003

*Avec près de 96 milliards d'euros de crédits nouveaux à l'habitat distribués, l'année 2003 marque une nouvelle étape dans le cycle de hausse débuté en 1996.*

*Les marchés de l'immobilier résidentiel ont démenti les craintes de retournement qui pouvaient être formulées en début d'année dernière. La vigueur de la demande de logements, l'insuffisance de l'offre locative, l'attractivité des taux d'intérêt, qui ont connu en moyenne une nouvelle baisse, ont continué de soutenir les transactions et les mises en force de crédits, malgré la poursuite de la hausse des prix.*

*La structure de la production de crédits à l'habitat est restée stable. Le recours aux prêts libres s'est encore un peu accru, compte tenu de la compétitivité des taux de ces produits par rapport aux prêts réglementés. Le partage des opérations entre neuf et ancien n'a pas évolué, malgré l'augmentation des transactions dans le neuf, compte tenu de la forte hausse du prix de l'ancien.*

Bruno RIZZARDO  
*Direction de la Conjoncture*  
*Service d'Études des secteurs de l'industrie et de l'agriculture*

## 1. Le cycle haussier commencé en 1996 en matière de crédits à l'habitat s'est poursuivi en 2003

### Crédits mis en force consentis aux ménages

(données brutes exprimées en millions d'euros)

	1999	2000	2001	2002	2003
Total des prêts non aidés	68 529	61 970	64 573	76 863	94 306
Prêts conventionnés	6 673	6 315	6 042	8 430	8 921
Prêts d'épargne-logement	3 193	4 157	5 095	4 285	3 204
Prêts libres	58 663	51 498	53 436	64 149	82 181
Total des prêts aidés (a)	1 818	1 762	1 609	1 611	1 512
Prêts à l'accession à la propriété	1	0	0	0	0
Prêts à taux zéro	1 817	1 762	1 609	1 611	1 512
<b>Total général</b>	<b>70 347</b>	<b>63 732</b>	<b>66 182</b>	<b>78 474</b>	<b>95 818</b>

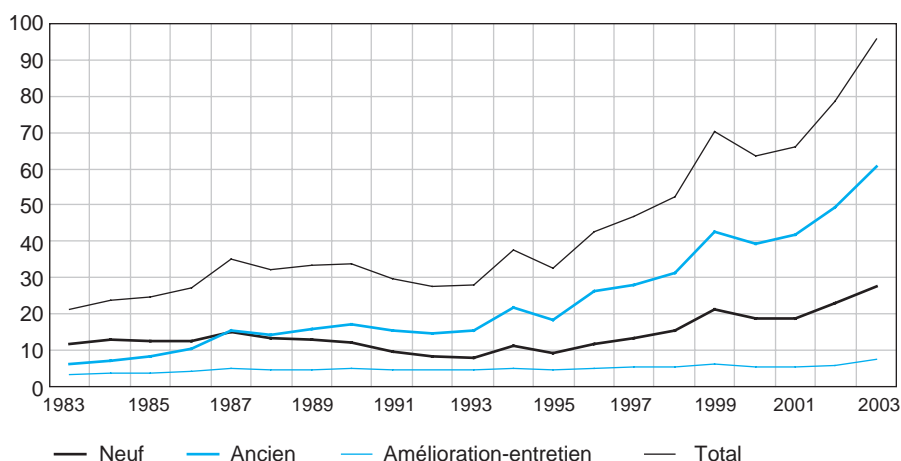
(a) Sources : Crédit foncier de France (CFF), Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale (SGFGAS)

Source et réalisation : Banque de France – Direction de la Conjoncture – SESIA

En dépit des craintes liées au niveau élevé des prix et au ralentissement économique, la croissance des flux de crédits nouveaux à l'habitat s'est encore accélérée en 2003 (+ 22 %, après + 19 % en 2002). Le volume des mises en force atteint un niveau sans précédent, après huit années de hausse ininterrompue depuis 1996 (si l'on exclut l'année 2000, où un recul avait été enregistré, avec la fin annoncée de l'amortissement « Périssol » en 1999). Comparativement au dernier point bas de 1995, la production a presque triplé (+ 195 %).

### Production de crédits nouveaux à l'habitat

(en milliards d'euros)



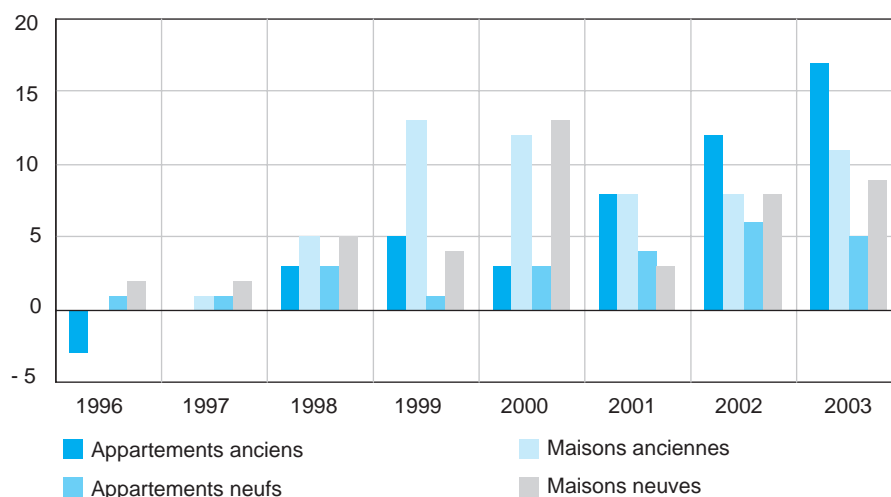
Sources : Banque de France, CFF et SGFGAS

Les tensions sur le marché locatif (insuffisance de l'offre locative, niveau des loyers) et, surtout, le contexte financier particulièrement favorable (conditions d'emprunt très attractives tout au long de l'année 2003, incitation fiscale nouvelle par le biais du dispositif d'amortissement de l'investissement locatif « Robien »<sup>1</sup>) ont conduit à un surcroît de ventes dans le neuf et au maintien d'un haut niveau de transactions dans l'ancien.

### 1.1. La hausse des prix a largement participé au développement du crédit

L'accroissement des crédits distribués a été nettement soutenue par un effet prix dans le neuf et, surtout, dans l'ancien.

#### Variations annuelles des prix dans l'ancien et le neuf (France entière)

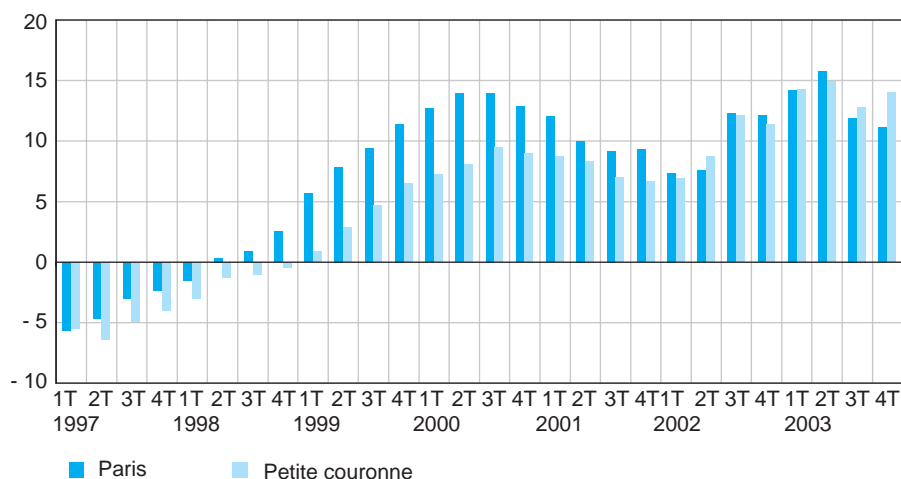


Sources : Fédération nationale des agents immobiliers, ministère de l'Équipement

Dans l'ancien, selon la Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM), pour la France entière, le renchérissement déjà sensible observé en 2002 s'est encore accentué en 2003, les prix des appartements augmentant de 17 % (12 % en 2002) et ceux des maisons de 11 % (8 % en 2002). Après six années de hausse continue, les valeurs moyennes s'inscrivent, par rapport à celles de l'année 1997 qui clôturait une période de relative stabilité en la matière, en progression de 69 %, tous biens confondus (56 % pour les appartements et 73 % pour les maisons).

<sup>1</sup> Mis en place le 3 avril 2003, en remplacement du dispositif « Besson » (1999), qui lui-même succédait au « Périssol », appliqué de 1996 à 1999.

### Variations annuelles des prix des appartements anciens à Paris et en petite couronne



Source : INSEE – Notaires

Dans le neuf, la hausse des prix est, selon le ministère de l'Équipement, restée assez élevée en 2003 : 9 % pour les maisons (8 % en 2002) et 5 % pour les appartements (6 % en 2002).

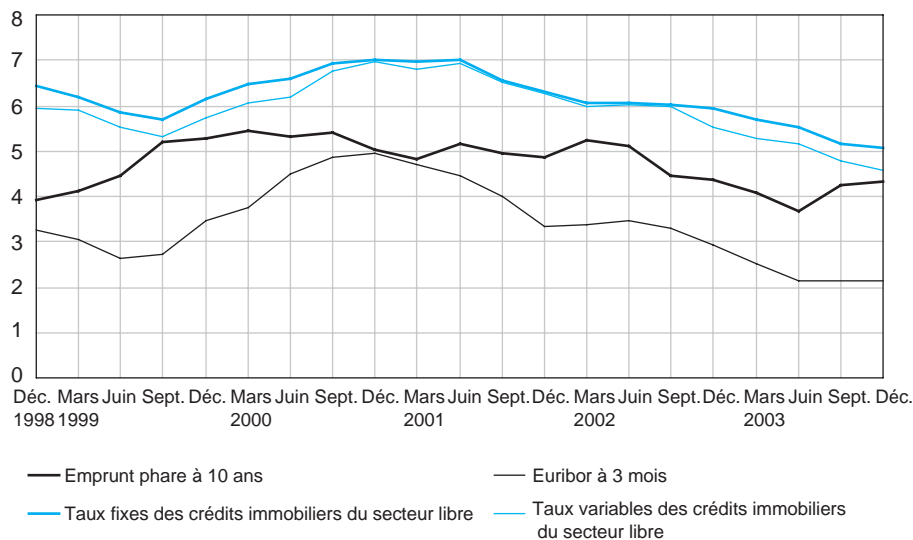
Dans l'amélioration-entretien du logement, le rythme de progression des prix est demeuré stable. Selon l'indice IPEA élaboré par le ministère de l'Équipement, une augmentation annuelle de 3,2 % a été enregistrée, après 3,4 % en 2002.

### 1.2. Les taux d'intérêt, maintenus à un niveau historiquement bas, ont continué de favoriser l'investissement des ménages

En dépit des tensions enregistrées au second semestre sur les marchés de capitaux, le taux de l'emprunt phare à 10 ans et l'Euribor à 3 mois sont restés, en moyenne, proches de leurs niveaux de 2002. Les taux d'intérêt des crédits immobiliers du secteur libre ont continué de baisser, les taux fixes perdant 87 points de base entre le quatrième trimestre 2003 et le quatrième trimestre 2002, pour se situer à 4,34 % en fin d'année. Les taux variables, qui représenteraient un peu moins de 20 % de l'offre de crédit, ont diminué de 96 points de base, pour revenir à 4,58 %. Néanmoins, compte tenu du renchérissement général des biens, cette baisse des taux, conjuguée à un allongement des durées d'emprunt, a eu un effet de stimulation plus limité que les années passées et les ménages ont été contraints de relever leur taux d'effort. Le ratio des encours de crédits à l'habitat sur le revenu disponible (37,9 %) ressort à un niveau relativement élevé, supérieur de presque 5 points aux taux observés au début des années quatre-vingt-dix.

## Taux des crédits

(en %)



Source : Direction de la Conjoncture – Service des Synthèses conjoncturelles

## 2. La répartition des financements n'est pas fondamentalement modifiée

### 2.1. Stabilité de la structure des mises en force par marchés

Malgré des divergences en termes de nombre de ventes, les parts de marché entre neuf, ancien et travaux sont restées quasiment stables, l'effet de la hausse des prix dans l'ancien compensant, dans ce secteur, le tassement des commercialisations.

Le bilan 2003 des ventes de logements neufs a été très positif. Plus de 103 000 logements ont été vendus, soit une hausse de 21 % par rapport à 2002, grâce notamment au succès de l'investissement locatif (plus de 50 % des ventes sur l'année). La distribution de crédits pour ce segment a augmenté de 19 % et a représenté un peu moins de 29 % du total.

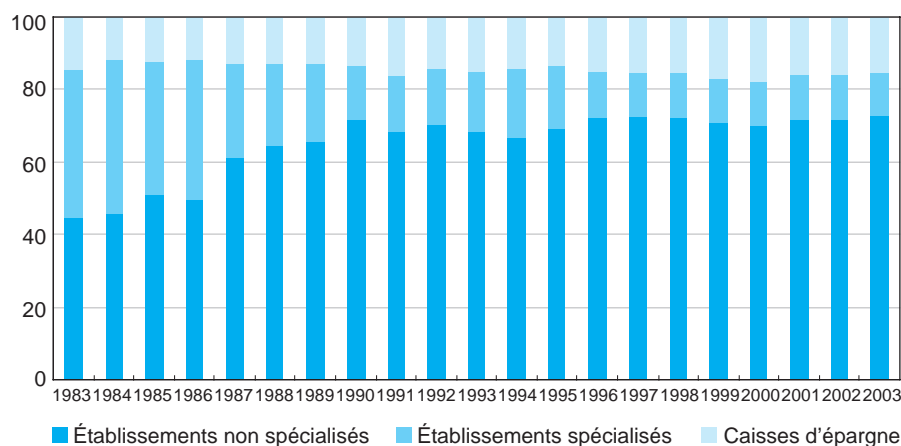
Dans l'ancien, le marché a semblé entrer dans une phase de stabilisation, après sept années de hausse. Malgré une légère baisse de l'activité (-1,8 % pour 615 800 transactions), le bilan annuel est resté très positif. Entraînées par un effet prix, les mises en force de crédits ont augmenté de 23 %. Elles ont mobilisé 63 % du total de la production.

L'amélioration-entretien du logement a continué de bénéficier de la vigueur du marché de l'ancien et du taux réduit de TVA. La progression de la production enregistrée en 2002 s'est amplifiée (+ 25,0 % en 2003, après + 12,6 %). La part de marché du segment (8,0 %) n'a pas varié.

## 2.2. Les établissements généralistes maintiennent leur position dominante

En gagnant 1 % de part de marché (73 %, contre 72 % en 2002), les établissements généralistes consolident leur position. Les caisses d'épargne, qui perdent un demi-point (15,3 %, contre 15,8 % en 2002), poursuivent leur repli progressif, après avoir culminé à 17 %-18 % dans les années 1999-2000. La part des établissements spécialisés dans le financement du logement reste dans la fourchette observée depuis la banalisation de la distribution des prêts aidés, entre 12 % et 13 %.

### Répartition de la production de crédits à l'habitat par groupes distributeurs



Sources : Banque de France, CFF, SGFGAS

## 2.3. Les prêts du secteur libre, plus compétitifs, continuent de se développer

Les mises en force de prêts libres ont conservé leur dynamisme : + 28 % en 2003 par rapport à 2002, grâce à la compétitivité des taux proposés (TEG moyens annuels de 5,37 % pour les prêts à taux fixe et de 4,96 % pour les prêts à taux variable). Elles ont représenté 86 % de la production, contre 82 % en 2002.

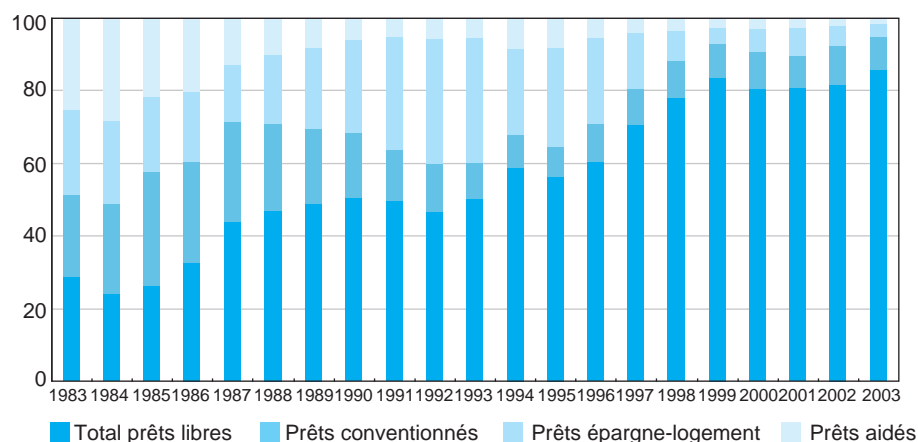
Le recours aux prêts d'épargne-logement (PEL) a de nouveau diminué (- 25 % par rapport à 2002), la part des PEL au sein de la production totale descendant à 3 %, contre plus de 5 % en 2002.

Malgré une hausse des mises en force de près de 6 %, la part des prêts conventionnés a fléchi (9 %, contre près de 11 % en 2002).

Avec 1,5 milliard d'euros, la distribution de prêts aidés a encore baissé de 6,0 % et sa part de marché est tombée à 1,6 %, contre 2,1 % en 2002. Elle a suivi une tendance nettement baissière sur les vingt dernières années, confortée par la réduction progressive observée récemment en ce qui concerne la distribution du prêt à taux zéro.

### Répartition de la production de crédits à l'habitat par types de prêts

(en %)



Sources : Banque de France, CFF, SGFGAS

Au vu des résultats observés sur les marchés de l'immobilier résidentiel au cours des premiers mois de 2004, la production de crédits nouveaux à l'habitat devrait se maintenir à un haut niveau au premier semestre de cette année. Les ventes de logements neufs continuent de progresser, tandis que les prix restent orientés à la hausse, en raison notamment de la rareté du foncier disponible. Dans l'ancien, le nombre de transactions tend à diminuer légèrement, mais les prix continuent d'augmenter, ce qui devrait soutenir les mises en force de crédits correspondants. Dans l'amélioration-entretien du logement, l'activité est restée satisfaisante au premier trimestre. La principale inconnue reste l'évolution des prix, compte tenu du niveau élevé qu'ils ont atteint pour tous les types de biens immobiliers.

