



ANIL / AGENCE NATIONALE POUR
L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Vers un rationnement des crédits à l'habitat ?

Est-on à l'aube de voir le robinet du crédit se fermer pour les candidats à l'accession à la propriété ? Les ADIL n'observent rien de tel aujourd'hui. Cependant plusieurs courtiers en crédit, dont les propos sont volontiers relayés par la presse, l'annoncent ; ils jouent un peu le rôle de vigie en la matière, car ce sont les plus sensibles à la réduction de la compétition entre banques. Deux éléments peuvent conduire les établissements de crédit à restreindre leur offre : une montée des risques qui incite à relever les exigences prudentielles et une crise de liquidité qui raréfie les ressources utiles à l'adossement des prêts.

Le précédent de 2008

Ces deux facteurs semblaient réunis après la crise des *subprime*. Trois ans auparavant, en 2005, la Commission Bancaire avait tiré la sonnette d'alarme : "La baisse des marges d'intermédiation s'accompagne d'un relâchement des sécurités liées aux opérations de crédit. Il apparaît que les opérations réalisées se caractérisent, notamment dans la banque de détail, par un allongement des durées d'engagement et un relâchement des conditions d'octroi qui constituent autant d'indices de moindre rigueur dans la gestion courante. Ainsi, même si les prêts à l'habitat présentent jusqu'à maintenant, en moyenne, un faible risque de crédit, compte tenu des volumes en jeu et de la durée des engagements, toute détérioration dans la qualité de leur gestion pourrait avoir, à terme, des effets sensibles"¹. Et en 2008, nombre de fédérations professionnelles de l'immobilier ont mis en avant le soi-disant *credit crunch* provoqué par la crise de liquidité pour solliciter des aides exceptionnelles des pouvoirs publics. En réalité, les établissements de crédit n'ont pas eu à rationner leur offre de crédit, bien qu'ils aient été accusés de le faire, c'est la demande qui s'est atténuée. Certains des primo-accédants potentiels ont différé leur projet par crainte des conséquences de la crise économique, tandis que les prévisions de baisse des prix incitaient les autres à l'attentisme. Quant aux acheteurs-vendeurs, la crainte de ne pouvoir revendre et le durcissement des conditions des prêts-relais les ont conduits à différer leurs achats. Pas de *credit-crunch* donc ; tout au plus pendant une courte période, les établissements de crédit ont-ils légèrement durci leurs exigences, notamment celle concernant la quotité des

¹ Cf. ANIL juillet 2005 « Prêts à l'habitat : prudence excessive ou risques inconsidérés ? »

<http://www.anil.org/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/2006/prets-a-lhabitat-prudence-excessive-ou-risques-inconsideres/>

prêts relais, mais à aucun moment ils n'ont eu à modifier leur attitude du fait d'une montée des sinistres sur les prêts en cours. En effet, les accédants français, à la différence des Anglais, des Espagnols, et des États-Uniens, n'ont pas été déstabilisés. Le nombre des défauts de paiement et des ventes forcées ne s'est pas élevé en 2008 par rapport à 2007 et depuis il est resté extrêmement faible et sans commune mesure avec ce que l'on observe au Royaume-Uni ou en Espagne pour ne rien dire des États-Unis.

La crise actuelle

Curieusement, les mêmes ingrédients sont aujourd'hui réunis. La sinistralité reste à un niveau extrêmement bas, inexistante au regard des normes de certains pays. Même la dégradation de l'emploi n'a jusqu'à présent pas eu d'effet notable, du point de vue des établissements de crédit, sur les remboursements. C'est sans doute en partie parce que le chômage touche d'abord les jeunes et les titulaires d'emplois précaires, catégories au sein desquelles ne se recrutent pas les gros bataillons de l'accession. Divorces et séparations, restent, et de très loin, les premières causes de défaillances des accédants.

Et pourtant, l'autorité de contrôle prudentiel de la Banque de France enjoint aux établissements de crédit de réduire les taux d'effort, de limiter la durée des prêts et d'accroître leur exigence en matière d'apport personnel. Ces règles, portent sur la nature des opérations financées : elles visent à contenir la croissance trop rapide de l'encours des crédits immobiliers des ménages. Ce qui se joue, aux yeux de la Banque de France, c'est le risque systémique que représenterait cette croissance du volume de crédits largement supérieure à celle du PIB et la hausse des prix immobiliers qu'elle alimenterait. Simultanément, la crise de liquidité de la zone euro intervient alors que le besoin de refinancement long des banques s'accroît : la part des ressources levées sur le marché pour adosser les crédits augmente et les exigences prudentielles, dites de Bâle 3 relèvent le taux des réserves obligatoires. Tout se combine pour freiner l'offre de crédit.

Cette situation est très différente de celle que vit la Grande Bretagne. Le *credit crunch* y est bien réel. Pas de crise de liquidité là-bas, puisque la *Bank of England* y pourvoit, mais une forte montée des sinistres d'accession qui a conduit les banques à un relèvement important de leurs exigences, notamment en matière d'apport personnel. Le tout se traduit, comme aux États-Unis, par une baisse du taux de propriétaires occupants. Le plan Cameron, qui vient d'être divulgué, a pour objet de faire pièce à la crise immobilière. Une des réponses consiste à annoncer la création d'un fonds de garantie tourné vers les prêts à la construction neuve pour tous les accédants.

Sans se livrer à des prévisions sur l'avenir de la zone euro, quelle peut être l'attitude des banques françaises dans la situation présente ? Les accédants seront probablement parmi les derniers à souffrir des restrictions de crédit. En effet, le prêt à l'habitat permet de fidéliser les déposants ; les crédits font les dépôts, même s'il existe un décalage dans le temps entre les opérations. Mais les banques commencent à réduire la durée des prêts

qu'elles consentent, ou ce qui revient au même, à augmenter fortement le taux des prêts les plus longs, ces deux attitudes ayant pour effet d'exclure les accédants les plus modestes. Or, ce sont ces catégories, puissamment solvabilisées par le doublement du PTZ, les aides accordées par les collectivités locales et le Pass-Foncier qui ont assuré le redémarrage de l'activité en 2010ⁱ. Ces aides exceptionnelles ont renforcé l'effet solvabilisateur de la baisse des taux, de l'allongement des durées et de la réduction des apports personnels, voire de l'absence totale d'apport ; elles ont maintenant disparu. Il semble que la limite inférieure soit atteinte en terme de taux, que les durées et la quotité des prêts soient appelées à se réduire. Sauf baisse des prix des logements ou relais pris par les secondo-accédants, il faut s'attendre à ce que le volume des opérations diminue. On peut craindre que l'inquiétude de la Banque de France devant la progression de l'encours des crédits immobiliers soit bientôt sans objet.

Bernard Vorms
10 décembre 2011

ⁱ Cf. ANIL Juin 2011 L'impact du PTZ+ http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2011/Impact_PTZ.pdf