

# BANQUES FRANCAISES ET CRISE IMMOBILIERE

*Les chiffres*

*Les attitudes bancaires*

*Les évolutions possibles*



# Une crise économique **révélée** par la crise financière

## Contexte

- Un développement international déséquilibré, marqué par le décollage des pays émergents – où l'épargne s'accumule - et le surendettement des USA – où la consommation et l'investissement vivent à crédit depuis des années
- Une politique économique d'inspiration anglo-saxonne, relayée par la Commission Européenne et réduite à une politique de la concurrence
- Une croissance fondée sur le seul levier du crédit
- Une régulation publique disparaissant au profit d'une « auto-régulation » sanctionnée par le consumérisme

# 1) La crise financière et ses effets sur le marché du crédit à l'habitat

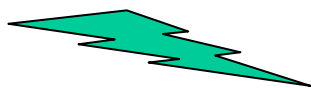
- Une crise d'origine américaine ( Endettement + Bulle immobilière)
- Une crise des instruments financiers (Titrisation) et des instruments de valorisation (normes comptables)
- Une crise de liquidité paradoxale / l'abondance de liquidités

\*\*\*\*\*

- Un marché français du crédit immobilier moins spéculatif et plus prudent / Europe et aux marchés anglo-saxons
- Des banques de dépôt universelles françaises dominantes sur la distribution du crédit (> 90% pm)
- Mais une financiarisation croissante des ressources des banques, encouragée par la Puissance publique, financiarisation qui a été le vecteur de propagation de la crise de liquidité

# Comment sont financés les crédits immobiliers ?

- **Une « aide de circuit » en plein essor** – le Livret A ou Bleu – réservé au logement social : permanence de l'intermédiation, solidité du socle, acteur(s) réglementé(s)
  - ressources : 160 Mds€
  - emplois : 110 Mds€ (31/12/08)
- **Des dépôts qui stagnent**, à cause d'une aide de circuit fragilisée et en décroissance rapide – l'épargne logement - et de dépôts bancaires à plus de deux ans en croissance faible :
  - ressources : 200 Mds€ EL + 50 Mds (CAT + PEP) = 250 Mds€
  - emplois : 700 Mds€ (31/12/2008)
- **Des refinancements de marchés adossés sur créances immobilières** : CRH, OF, Covered bonds... **encore limités** : <100 Mds€ (31/12/2008)
- **Le reste : liquidités trouvées sur les marchés interbancaires, transformation, émissions obligataires ... ( soit environ 50% de l'encours)**



# Le décrochage de l'épargne bilan / activité crédits s'est produit au tournant de l'an 2000

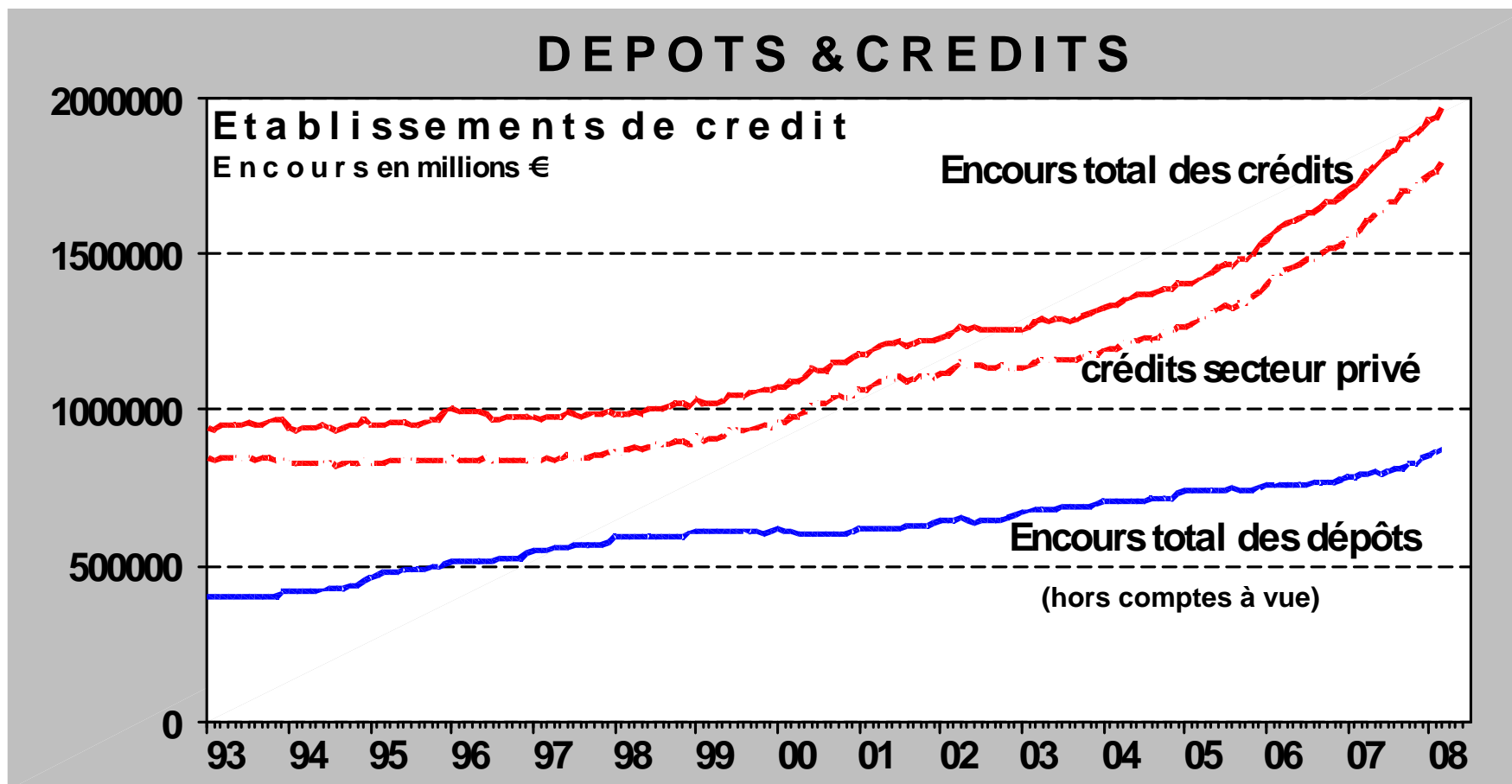
**L'activité de banque de détail, en France, restait plus fortement marquée jusqu'au tournant de l'an 2 000 par l'intermédiation directe**

**Alors que la trésorerie disponible de l'épargne logement représentait encore 62% de l'encours des prêts habitat aux ménages en 2000, le recours aux marchés financiers ne représentait que 15% des ressources spécifiques directement affectées en fin 1999 (loi créant les obligations foncières)**

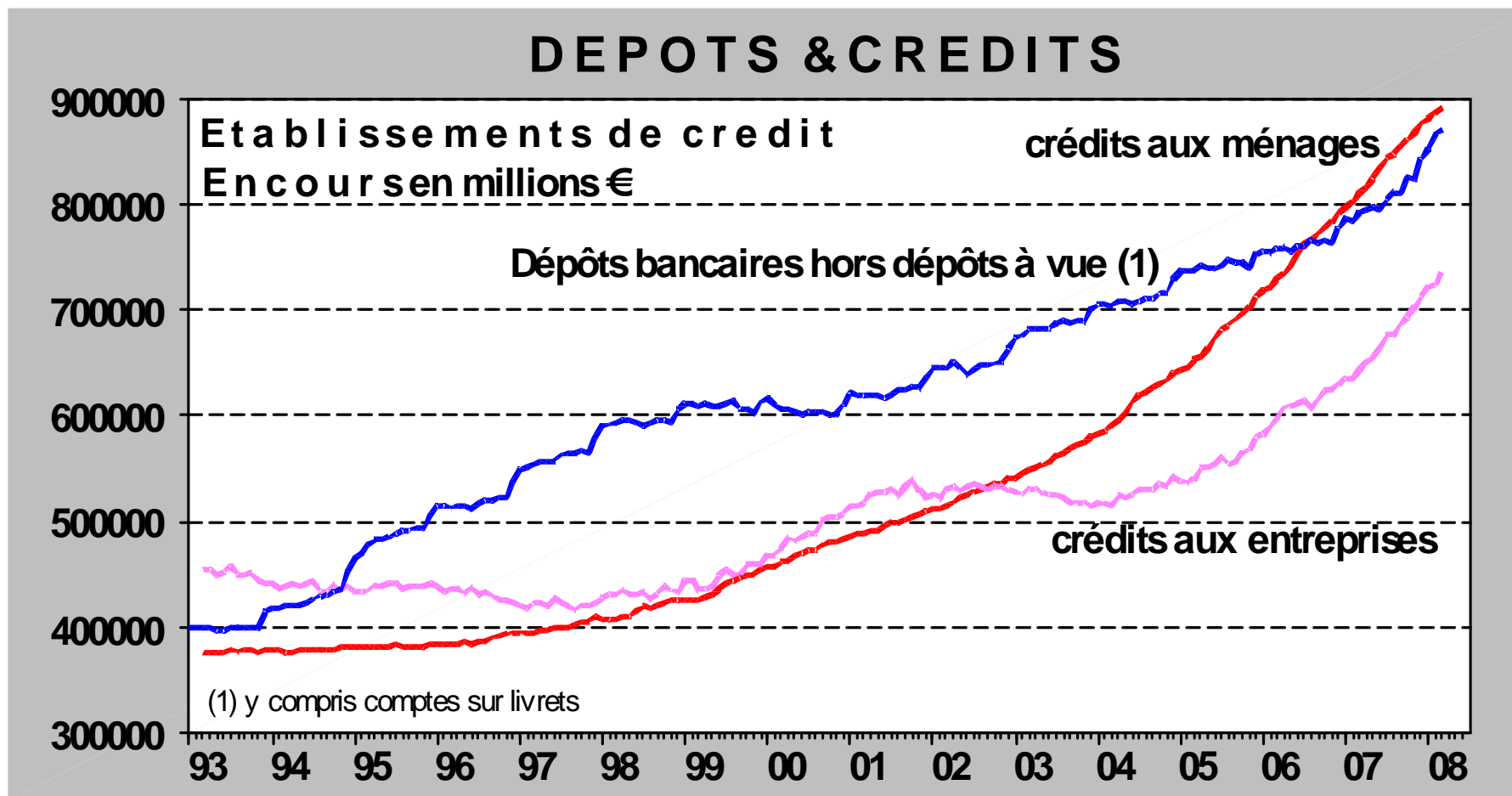
**Mais le marché domestique du crédit - tous agents économiques confondus – connaît depuis 8 ans une accélération de la désintermédiation, qui touche toutes les activités**

**Ceci alors que les nouveaux instruments de refinancement (obligations foncières, covered bonds) ont à peine démarré en France et que les émissions ont été interrompues par la crise financière**

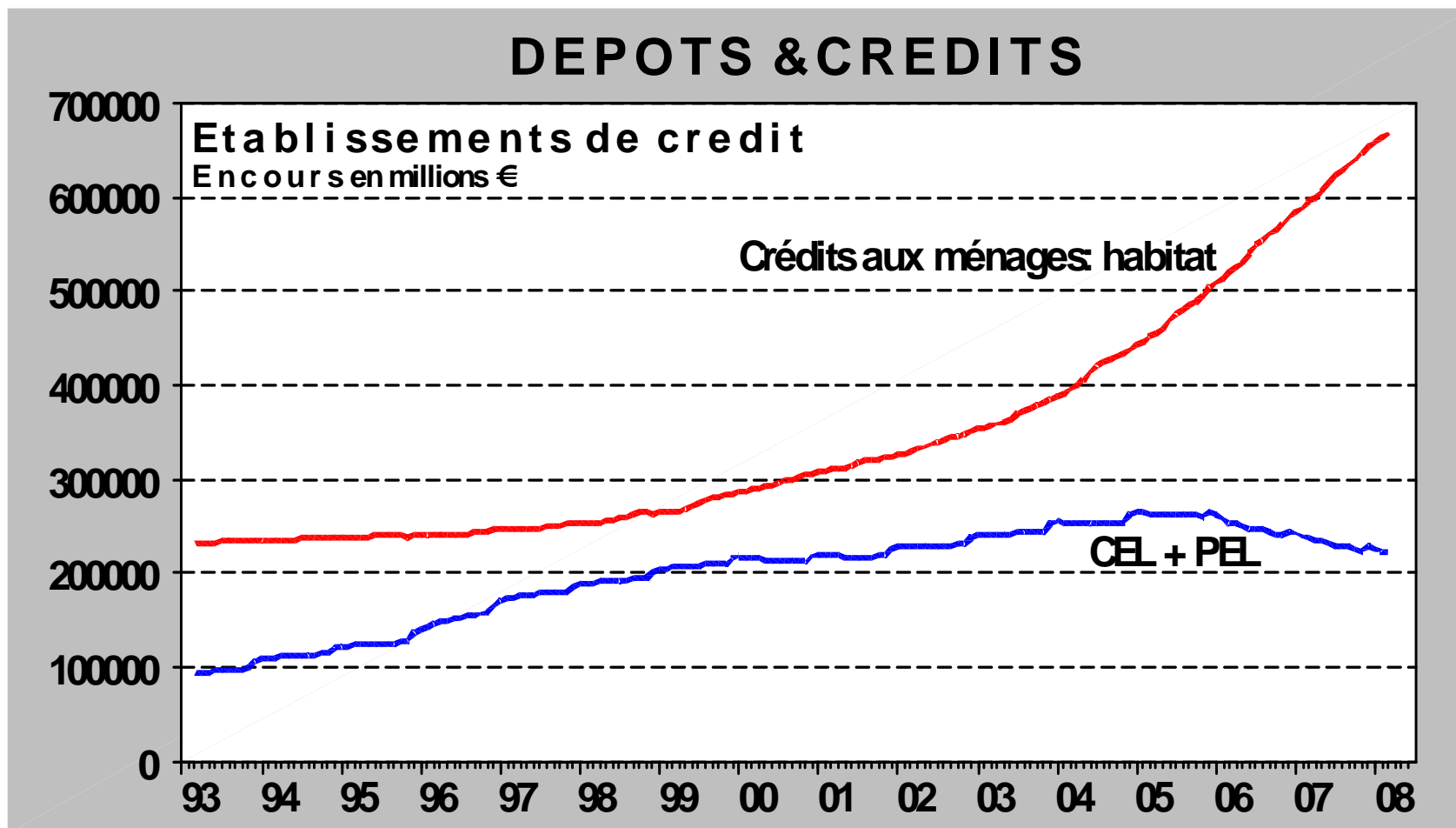
# Le décrochage s'est effectué en 2001 et s'est accéléré en 2003



**Les crédits aux ménages ont dépassé les crédits aux entreprises en 2003, mais après deux ans de stabilité, ces derniers ont recommencé à croître aussi vite que les crédits aux particuliers**



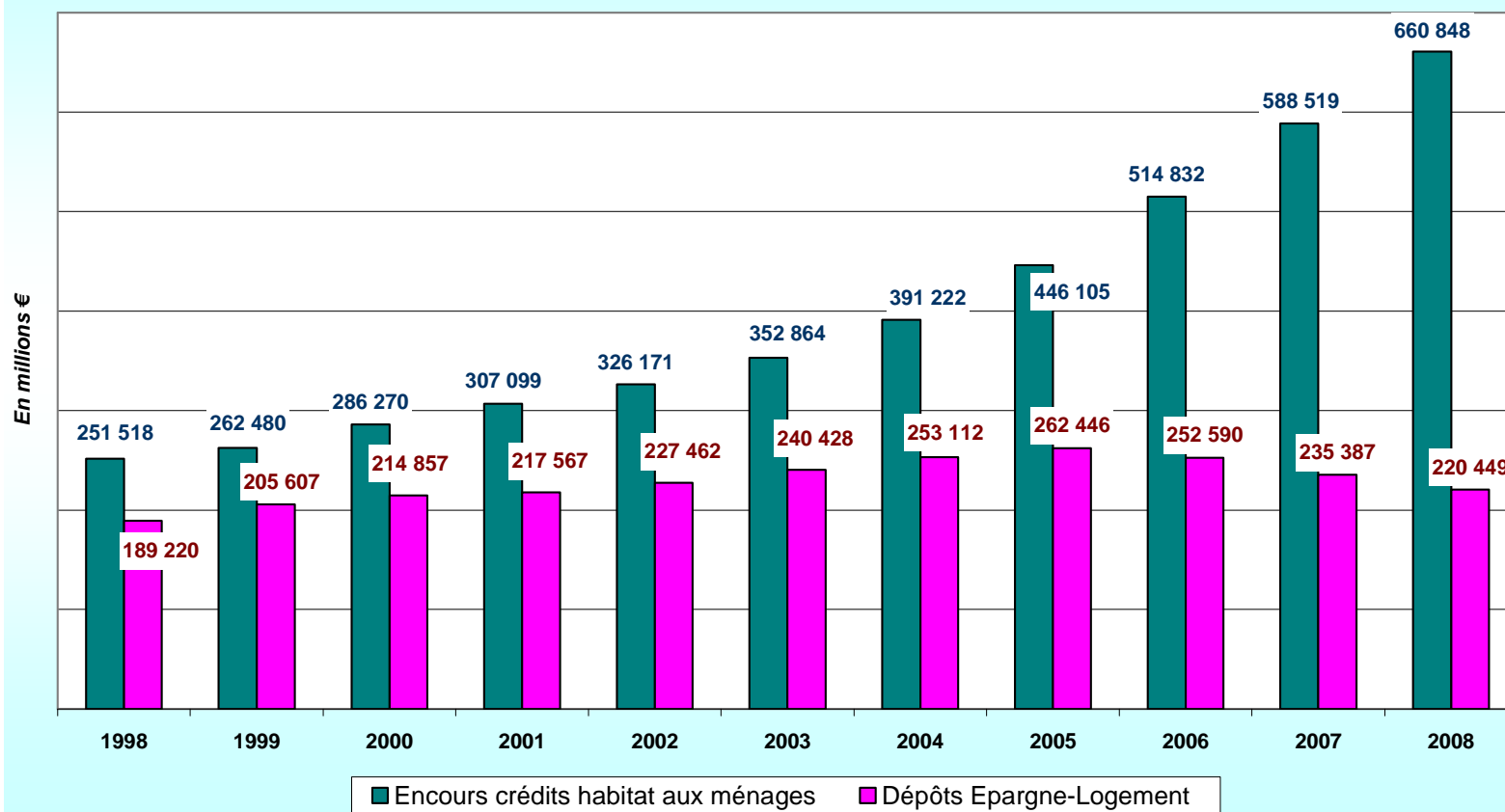
# La stagnation puis la décroissance de la trésorerie épargne logement montrent l'acuité du besoin de refinancement des crédits habitat



**A 660,8 milliards fin mars 2008, l'encours des crédits à l'habitat a augmenté de 160 % en 10 ans**

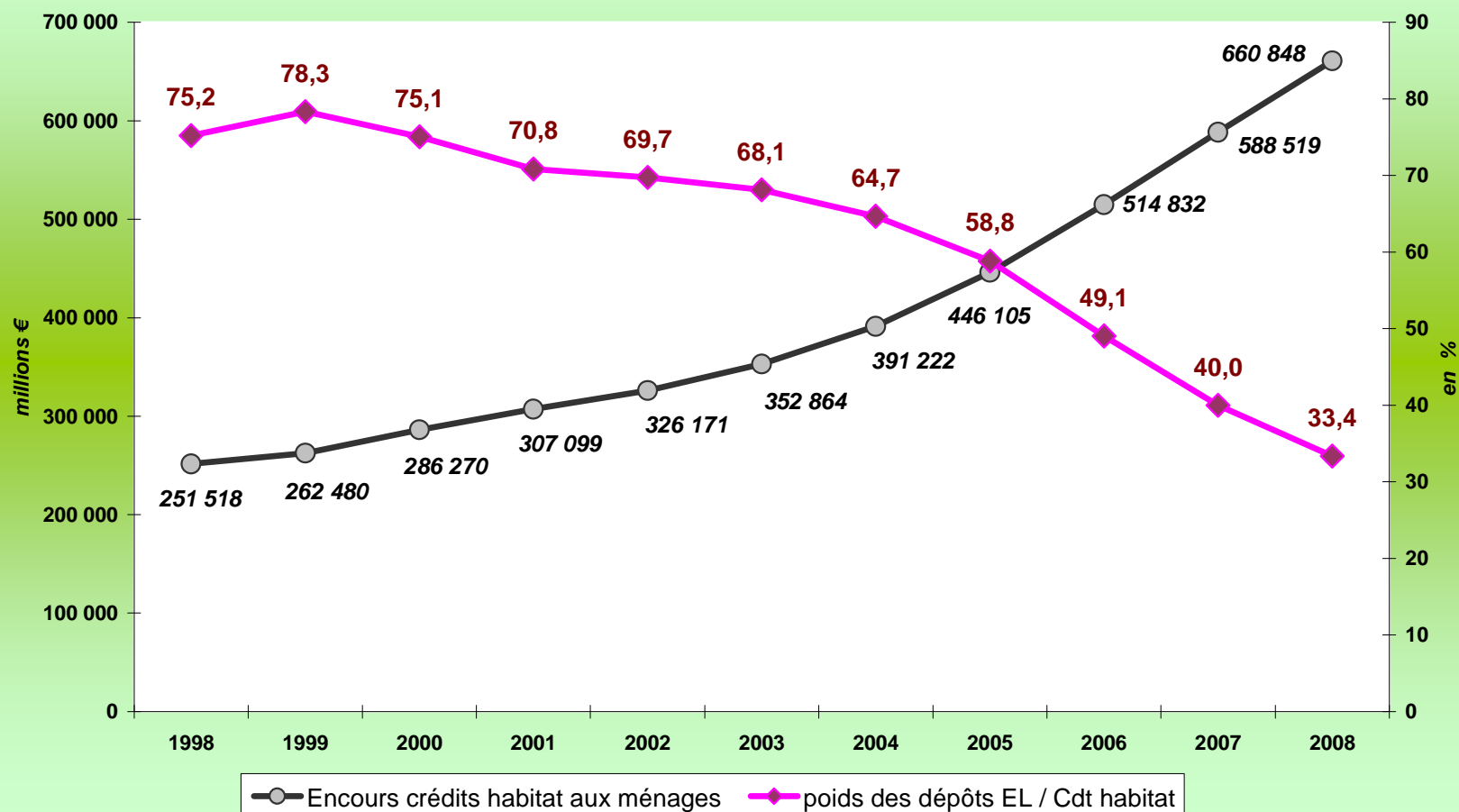
**A 220,4 milliards, les dépôts de l'Epargne-Logement n'ont augmenté que de 16 %**

**Poids des encours de dépôts de l'Epargne-Logement dans les encours de crédit habitat aux ménages**  
(source BDF - statistiques trimestrielles à fin mars, en millions d'€)

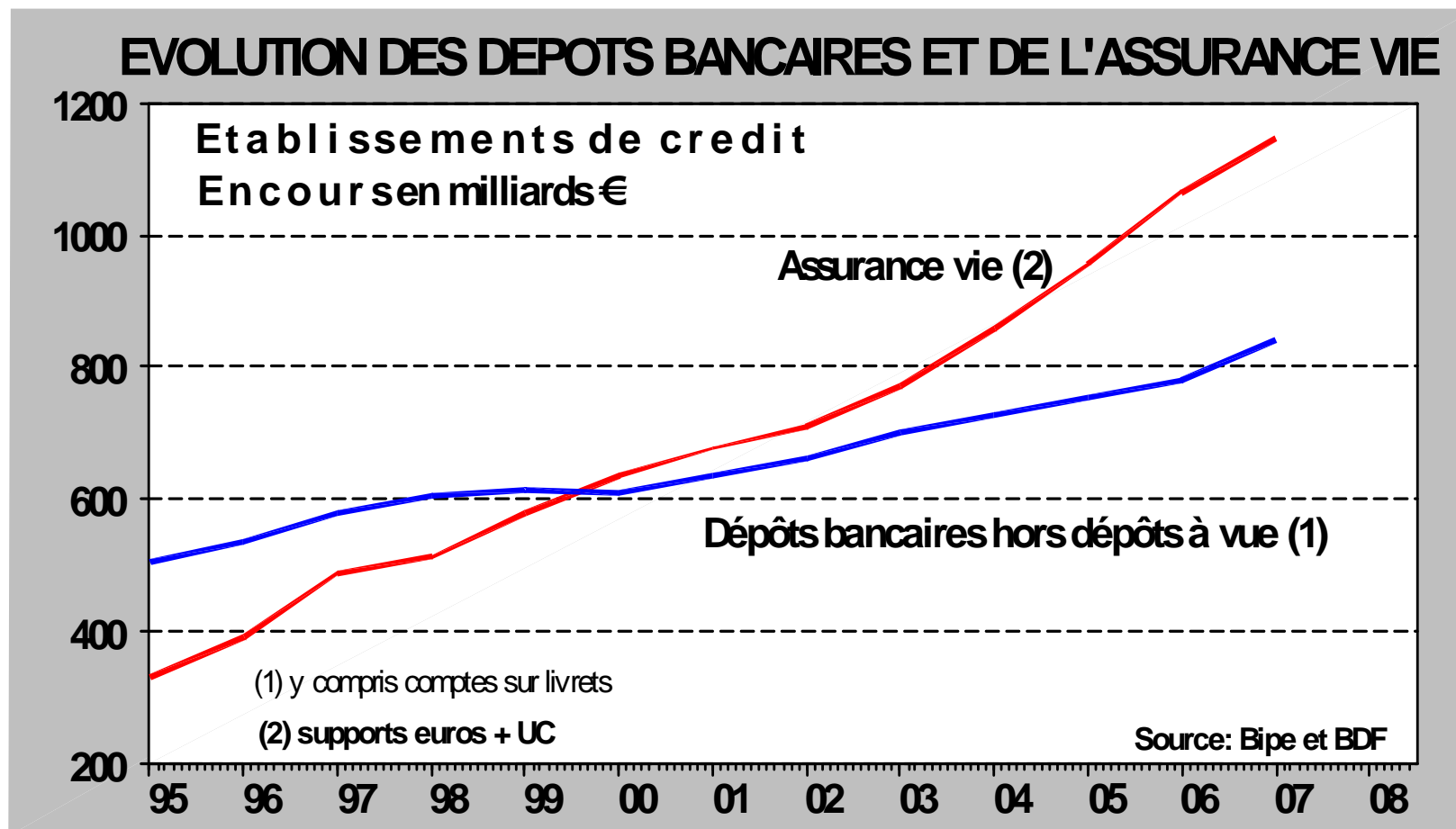


- > fin mars 1998, les dépôts de l'EL atteignaient 75 % de l'encours des prêts à l'habitat  
**75 % de l'encours des prêts à l'habitat**  
**en 2008, ils n'en représentent plus qu'un tiers**

- Poids des dépôts de l'EL - en % - dans l'encours des crédits à l'habitat des ménages  
 - et encours des crédits à l'habitat (Source : BDF trimestriel à fin mars, en millions €)



# L'ORIENTATION de l'EPARGNE VERS L'ASSURANCE VIE est une tendance lourde



## Des éléments de contexte qui restent favorables à un maintien du taux d'épargne

### **LIQUIDE** à niveau élevé

#### Du côté du comportement des épargnants :

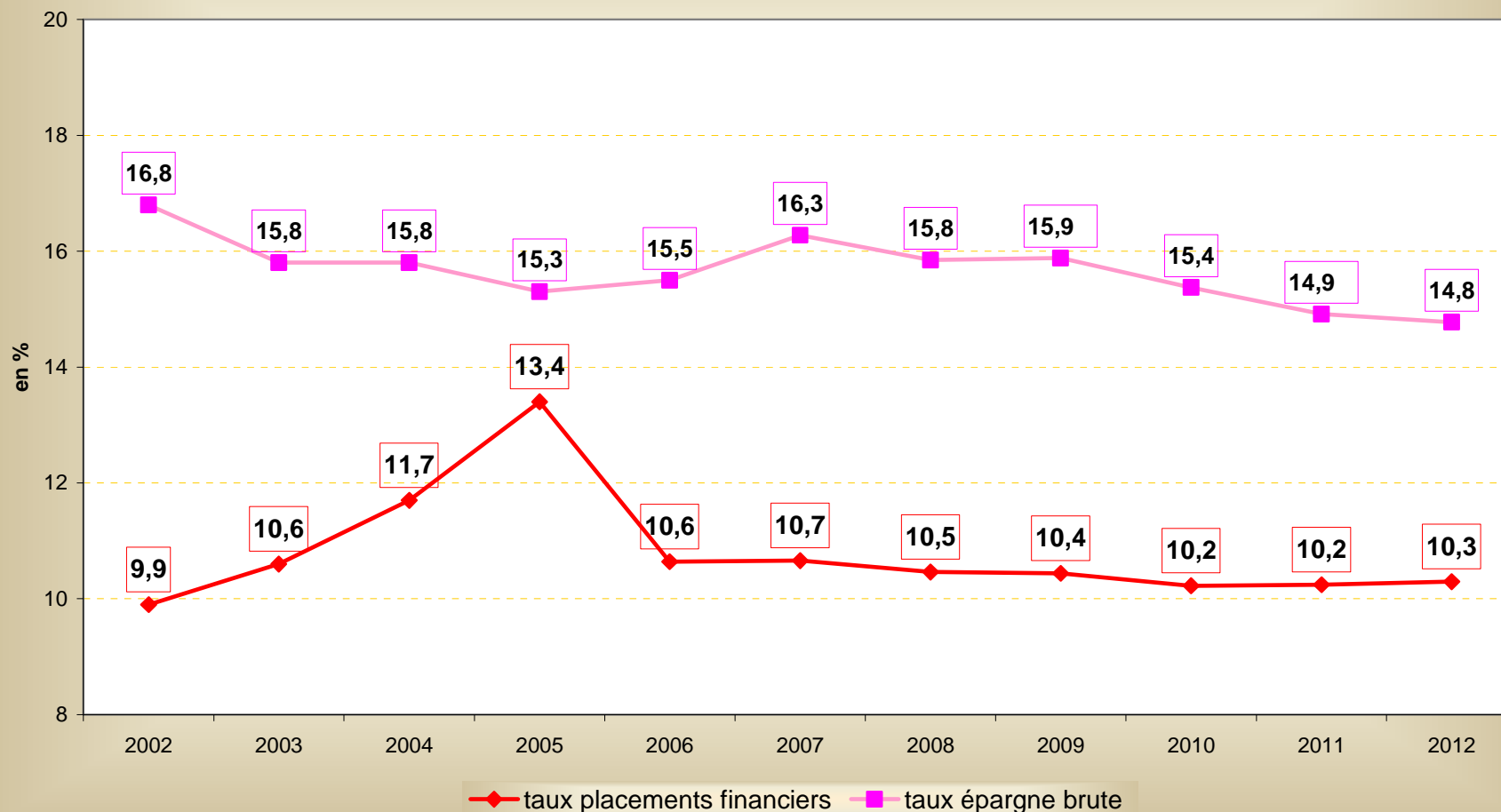
- **LA CRAINTE DU CHOMAGE**
- **la cherté des prix de l'immobilier (effort pour constituer un apport personnel, report des projets d'accession)**
- **la préparation de la retraite**
- **LA CRAINTE DURABLE DE LA BOURSE**

#### Du côté des banques et des assurances :

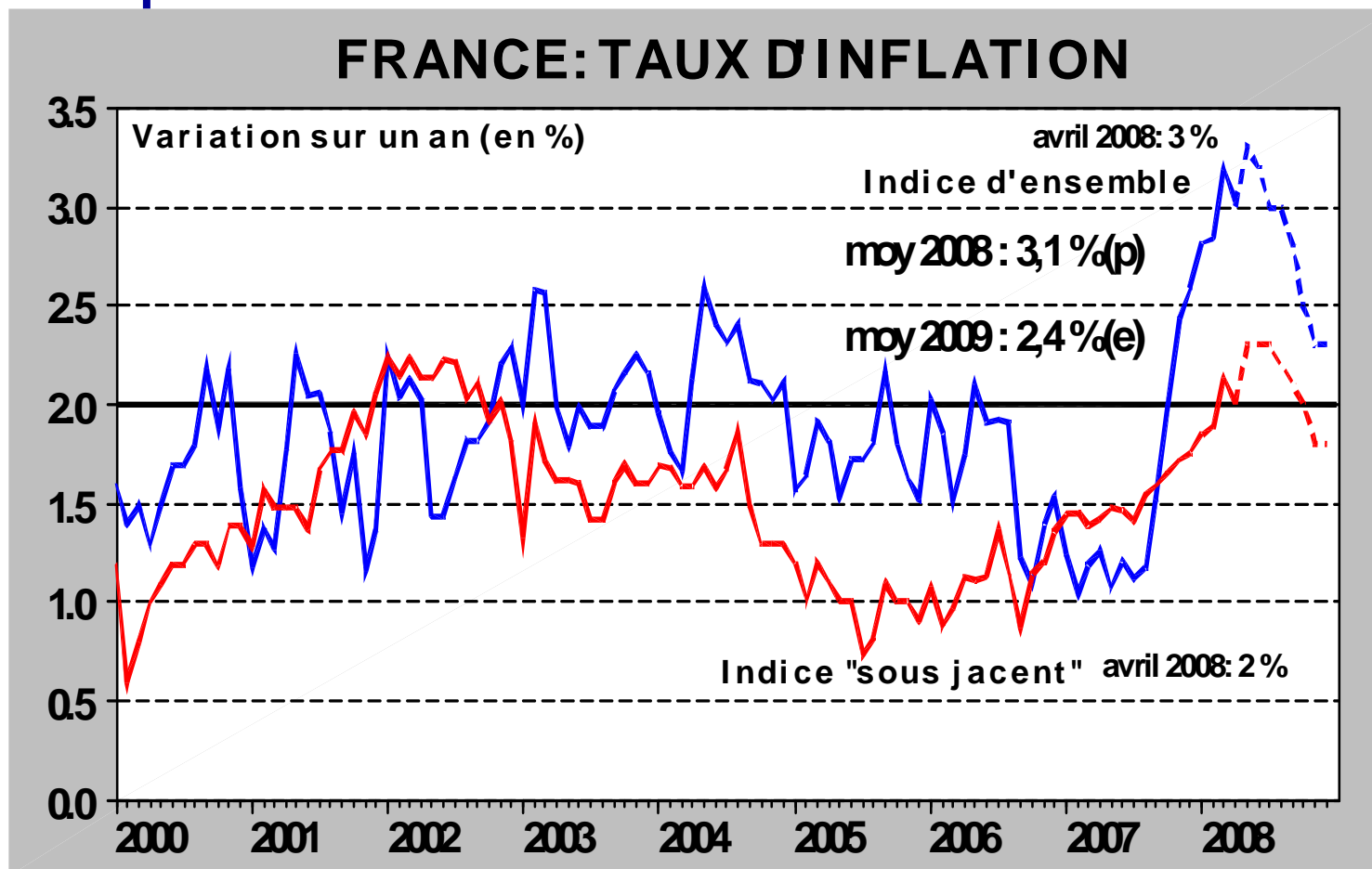
- **la banalisation des livrets A et Bleu (effet d'offre)**
- **le besoin de liquidités des banques (effet d'offre avec prévisible « guerre des passifs »)**

**EVOLUTION DU TX D'ÉPARGNE BRUTE ET DU TX DE PLACEMENTS FINANCIERS**  
Le **taux d'épargne brute** reste très élevé mais devrait se détendre sur 2008 (ralentissement du pouvoir d'achat et mesures de déblocage de la participation).  
Les **placements financiers** se stabilisent autour de 135/140 milliards d'euros après un record absolu en 2005 de 151 milliards (observatoire bipe 04/08)

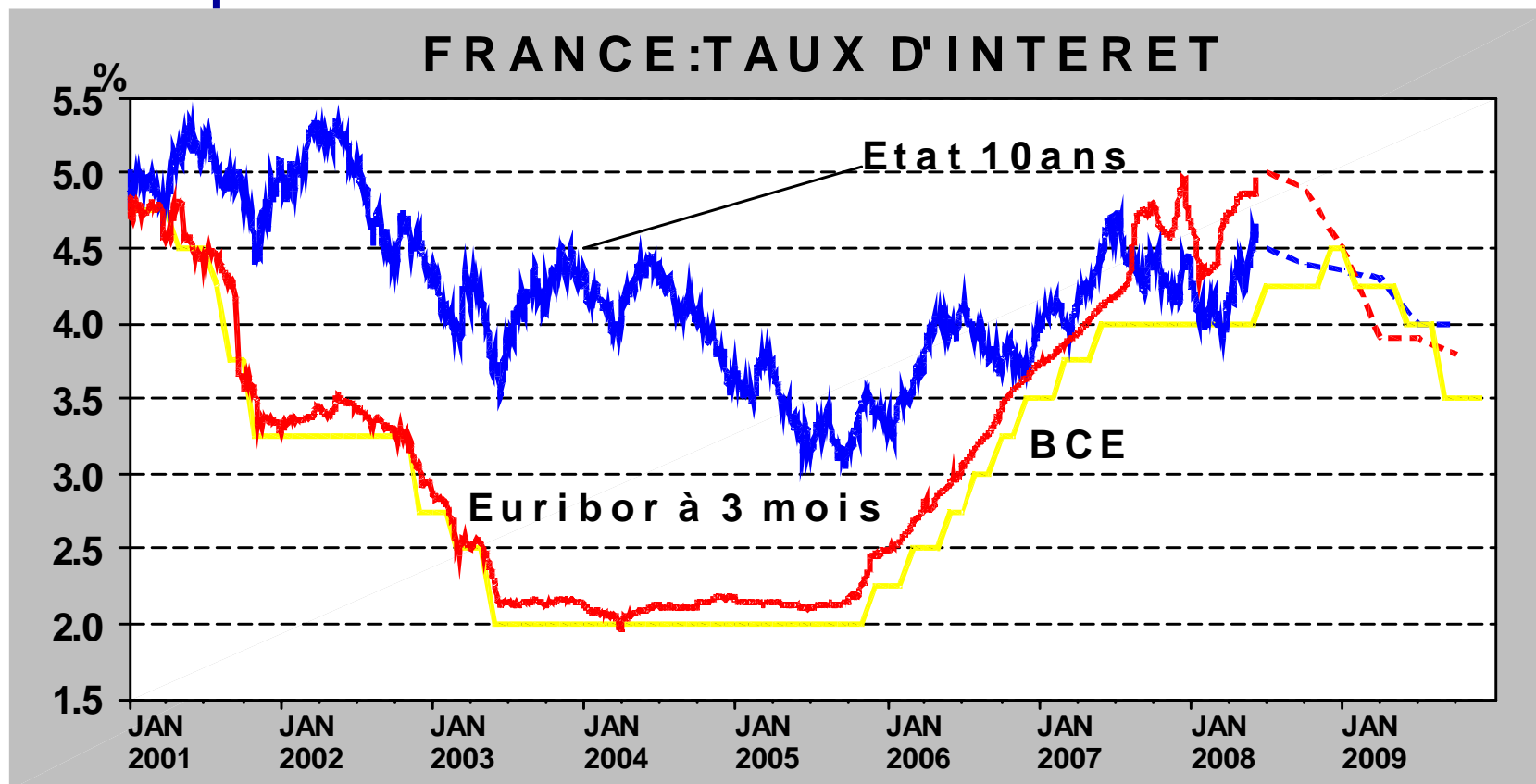
évolution 2002 - 2012 du taux d'épargne brute et du taux de placements financiers  
(y-compris actions non cotées et autres participations) (source observatoire bipe 04/08)



# l'inflation (qui avait flambé sous l'effet de la hausse des cours des matières premières énergétiques et alimentaires) s'atténue

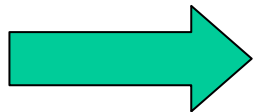


# La tension sur l'euribor à trois mois devrait s'atténuer progressivement



## 2 ) Accession à la propriété et politique d'octroi du crédit novembre 2008

NON, il n'y a pas de resserrement sur les durées,  
Il n'y a pas de hausse **brutale** des taux



*Oui, il y a des exigences d'apport personnel*

**Crédit Mutuel**  
*LA banque à qui parler*

## Zoom sur les taux d'intérêt

Les taux sont revenus au niveau de 2002  
- depuis août 2008, les prêts > à 5 % sont  
devenus majoritaires (chiffres non encore définitifs)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	1er trim 2008	2è trim 2008	juil-08	août-08	sept-08
6 et +	3,6	0,4	0	0	0	0	0	0	0,1	0,1	0,1	0,1
5,5 à < 6	<b>31,4</b>	7,4	0,2	0,1	0,1	0	0	0,1	0,2	4	6,5	4,3
5,00 à < 5,5	<b>51,6</b>	<b>49,5</b>	3,9	1	0,2	0,1	1,8	7,3	<b>10,1</b>	<b>39,5</b>	<b>51,5</b>	<b>66,2</b>
4,50 à < 5,00	<b>10</b>	<b>33,9</b>	<b>23,8</b>	9,5	0,3	0,8	<b>33,2</b>	<b>80</b>	<b>76,9</b>	<b>49,8</b>	<b>35,8</b>	<b>23,8</b>
4 à < 4,5	1,7	5,3	<b>45,4</b>	<b>45,2</b>	8,3	<b>22,4</b>	<b>40,7</b>	7,8	8,6	3,3	2,2	2,6
3,50 à < 4	1,4	2,8	<b>17,9</b>	<b>23,7</b>	<b>46,1</b>	<b>56,2</b>	<b>20,6</b>	2,5	2,4	1,6	1,8	1,1
moins de 3,5	0,3	0,7	8,8	<b>20,5</b>	<b>45</b>	<b>20,5</b>	3,7	2,3	1,7	1,7	2	1,9

Source : Observatoire du Financement des Marchés résidentiels ( stat. CREDIT LOGEMENT = 20 % de la production de crédits à l'habitat des ménages en 2006 -résid.principale ou secondaire et invest.locatif, hors prêts relais et rachat de créances- , redressées par les structures de marché données par l'enquête OFL-CSA. Tableau de bord mensuel OFM publié en octobre 2008 (les chiffres de juillet, août et septembre 2008 ne sont pas définitifs)

## Zoom sur la durée des prêts à l'accession

### - Les durées restent longues (60% > 20 ans)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	1er trim 2008	2è trim 2008	juil-08	août-08	sept-08
<b>30 ans et +</b>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,9	3,7	3,8	3,8	2,7	2,4	2,9
<b>25 ans à &lt; 30</b>	0,7	1,1	2,3	5,9	16,2	<b>24,2</b>	<b>29,6</b>	<b>27,7</b>	<b>27,5</b>	<b>27,4</b>	<b>26,5</b>	<b>29,4</b>
<b>20 ans à &lt; 25</b>	15,6	<b>21,8</b>	<b>27,6</b>	<b>30,7</b>	<b>30,6</b>	<b>31,1</b>	<b>30,4</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>30,6</b>	<b>30,6</b>	<b>29,7</b>
<b>15 ans à &lt; 20</b>	<b>45,3</b>	<b>42,4</b>	<b>38,5</b>	<b>33,6</b>	<b>30,1</b>	<b>26,9</b>	<b>22,1</b>	<b>22,8</b>	<b>22,8</b>	<b>22,5</b>	<b>23,3</b>	<b>22,8</b>
<b>10 ans à &lt; 15</b>	<b>26,7</b>	<b>23,8</b>	<b>21,9</b>	<b>20,1</b>	16,3	13	10,8	10,9	10,9	13	13	12
<b>moins de 10 ans</b>	11,6	10,8	9,5	9,6	6,5	3,9	3,4	3,5	3,4	3,8	4,1	3,2

Source : Observatoire du Financement des Marchés résidentiels ( stat. CREDIT LOGEMENT = 20 % de la production de crédits à l'habitat des ménages en 2006 -résid.principale ou secondaire et invest.locatif, hors prêts relais et rachat de créances- , redressées par les structures de marché données par l'enquête OFL-CSA. Tableau de bord mensuel OFM publié en octobre 2008 (les chiffres de juillet, août et septembre 2008 ne sont pas définitifs)

## la production 2008 : accélération de la baisse à partir du mois d'août

### ▪ ▪ Ensemble de la place

❖ A fin juin, le recul était de - 10 % (source OPCI)

Les Prêts à 0 % continuaient à progresser (+ 0,7 %)

❖ À fin septembre, le recul est de - 13,7% : on atteint ainsi le niveau de production de 2005

❖ A fin octobre, le recul atteint - 20% (estimation)

Le recul affecte le neuf comme l'ancien ; la primo accession sociale est moins touchée (le PTZ est en recul de 3%)



Les prêts épargne logement redécollent : + 60%

## Le dernier scénario (septembre 2008) (hypothèses nationales, à moduler en fonction de la réalité des différents marchés locaux ... )

### Scénario « Hard landing » (Source : réunion trimestrielle « Fanie » de Michel Mouillart )

- ❑ la production baisse de 20 % en 2008,
- ❑ les versements de prêts baissent de -15,7 %  
puis de -11,1 % en 2009 , revenant ainsi à un niveau  
intermédiaire entre ceux de 2004 et 2005

Contexte : difficultés de refinancement persistantes des  
banques, taux clients > 5 %, peu de prêts relais,  
investissement locatif en chute

→ les transactions baissent d'au moins 120 000 unités

les prix baissent (– 15 à 20 % ?)

→ les mises en chantier / an descendent sous 380 000 → **la  
construction HLM pourrait en profiter**

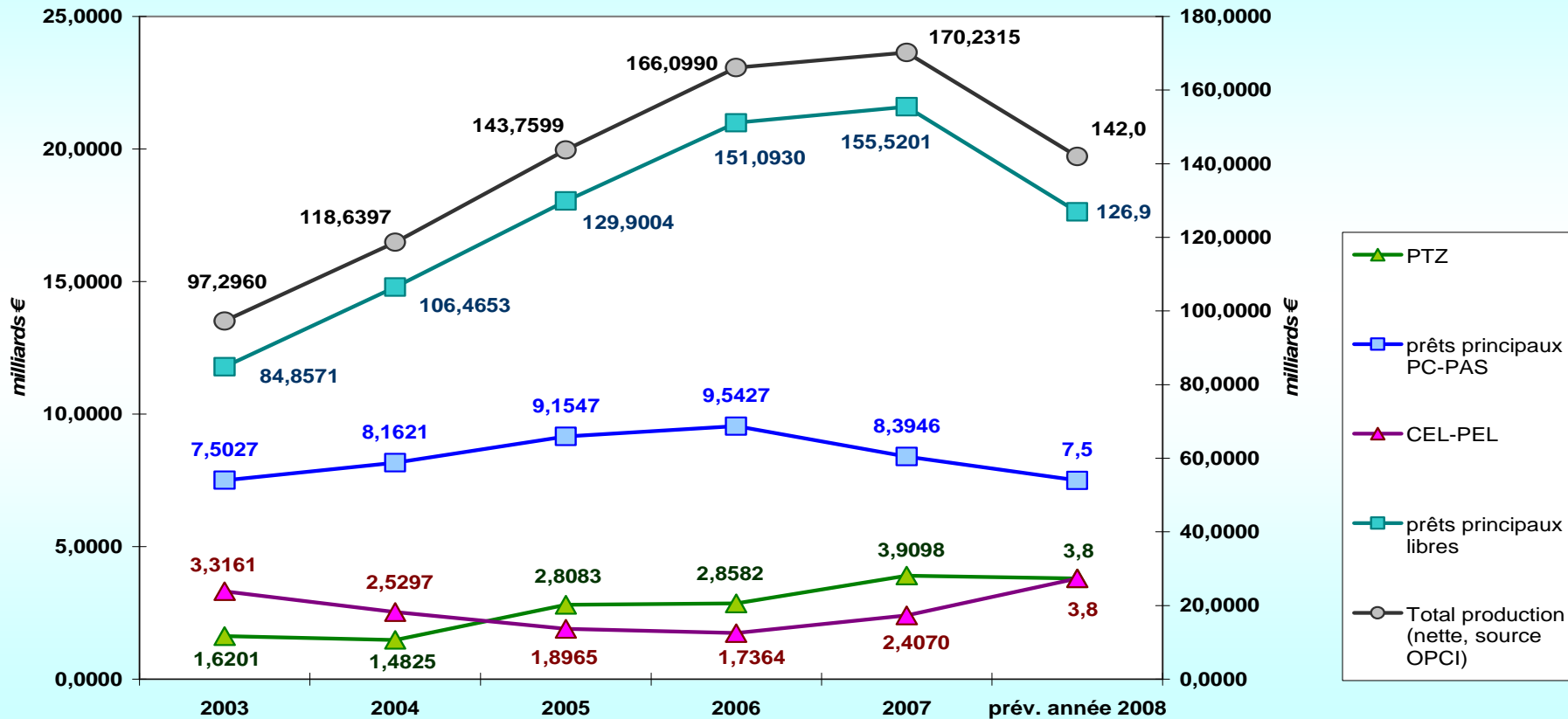
- Avec + 60 % en 2008, la production de prêts EL remonte au niveau des PTZ

- les PC-PAS ne sont qu'à leur niveau de 2003

(le 1<sup>er</sup> novembre dernier, leurs plafonds de ressources ont enfin été remontés ... et alignés sur ceux des PTZ )

**Production de crédits habitat aux ménages, en milliards €**

(Source : Observatoire de la production de crédits immobiliers OPCI, production "nette des rachats", arrondis au million d'€)



**3. Les types de marchés locaux et leur impact sur la politique d'octroi (valorisation des biens / solvabilité durable des emprunteurs)**

# Les facteurs qui influent sur les marchés locaux (demande et offre de logements)

- la démographie et le dynamisme de l'emploi
  - en locatif social : l'importance des files d'attente  
(= *indicateur de la demande des clientèles sociales*)  
et/ou du nombre de logements vacants (= *indicateur du déclin démographique et/ou de la non-qualité du parc social*)
  - l'offre locative : niveau loyers (en hausse ou non ?)
  - l'offre de logements existants à la vente (quantité et prix, en hausse ou non ?) ...
  - l'offre et le prix des terrains, l'offre de construction neuve (maisons individuelles, appartements)...
- Quels sont les choix (accession/locatif) qui s'offrent aux différents profils de ménages ?

# Les 3 principaux types de marché locaux

1. les marchés tendus
2. les marchés détendus
3. les marchés à potentiel

# 1. Les marchés tendus

- Parc locatif insuffisant par rapport à la demande  
*(indicateurs possibles : les loyers privés continuent à augmenter dans l'Observatoire Clameurs, les files d'attente HLM ...)*

- Accession chère pour une clientèle moyenne : niveau prix de l'existant élevé, foncier rare, peu de programmes neufs accessibles

**Exemples : Paris, Lyon, Nantes, Côte d'azur...**

Risque de ralentissement ou de **gel des transactions** (les ménages ne déménagent plus ...), ou mise en locatif des biens (pour éviter moins values)

**→ Pas de baisse forte des prix**, sauf à la marge...

## → Les attitudes bancaires possibles en marchés tendus

*ce n'est plus un marché de « conquête », mais de fidélisation : le défi est d'être compétitif pour la 2<sup>ème</sup> accession*

- **fidéliser la clientèle : crédits relais possibles, mais avec quotités limitées**
- **équiper (épargne de précaution...)**
- **les durées de prêts peuvent être longues, car les prix resteront élevés**
- **apport personnel « raisonnable »**

## 2. Les marchés peu actifs

- Démographie et économie en ralentissement
- Marché locatif peu animé (*indicateurs possibles : les loyers privés baissent dans l'Observatoire Clameurs, la vacance HLM augmente...*)
- Accession : allongement des délais de vente et prix de l'existant donnant des signes de faiblesse, foncier peu cher, programmes neufs en stock ou gelés ...  
*Exemples : Limoges, Meaux, Dijon, beaucoup de villes moyennes où la demande est désormais satisfaite ou avec excès de programmes De Robien , certains départements (la Nièvre...)*
- Risque de **baisse des prix** significative (sensibilité à la conjoncture économique de la majorité de la clientèle, essence chère)

## → Les attitudes bancaires possibles en marchés peu actifs

→ **risque de nette baisse des prix** :

- **être prudent**
- **être très prudents sur les crédits relais**
- **limiter les quotités : relever nettement les exigences d'apport personnel (en prêt libre), utiliser le **PTZ****
- **développer les prêts aidés (PAS, **PTZ** garantis FGAS ) qui solvabilisent la clientèle**

## 3. Les marchés à potentiel

- Démographie, économie et urbanisme en évolution
- Souvent situés en **périphérie de grands centres urbains** (report de la clientèle qui ne peut plus acheter en centre-ville) et **zones de rénovation urbaine**
- Marché locatif animé (*indicateurs possibles : les loyers privés augmentent dans l'Observatoire Clameurs...*)
- Accession encore possible pour une clientèle moyenne : prix accessibles, foncier peu cher, activisme des promoteurs, aides des collectivités territoriales ...

Exemples : Aubervilliers, Montreuil, La Duchère à Lyon

...

## → Les attitudes possibles en marchés à potentiels

Ce sont des marchés de conquêtes :

- cibler plutôt les opérations en collectif (promoteurs privés ou HLM)

→ développer cette prescription des professionnels

- durées longues envisageables

- Utiliser le **PASS Foncier**

- utiliser les PTZ majorés

- utiliser au maximum les prêts aidés (PAS, PTZ garantis FGAS )

**Malgré les critiques et les sollicitations :  
maintenir le choix des banques  
françaises pour le crédit responsable**

- Une sinistralité des prêts immobiliers très faible, **la plus basse d'Europe**
- Un surendettement d'origine immobilière qui a disparu : **92% des incidents recensés au FICP concernent des crédits autres que l'immobilier**
- Des garanties personnelles solides : grâce aux « contrats groupes » (80% des prêts), **les assurances emprunteurs sont impliquées avec les banques dans la bonne fin des crédits**
- Un recours systématique à l'analyse de la solvabilité durable de l'acquéreur plutôt qu'à l'appréciation du gage
- Un système de **caution financière** unique en Europe, qui couvre 60% des prêts.

# Revenir aux fondamentaux

- Un **plancher d'intermédiation directe** est utile pour combattre les cycles financiers : il faut moderniser et relancer l'épargne logement
- Un retour de **l'apport personnel** est utile pour prévenir les accidents de la vie : en période de retournement de l'immobilier, seul l'apport permet de se « tirer d'affaire » en cas de revente rapide
- Un rappel est nécessaire des **bénéfices/clients** que comporte la distribution des crédits par des banques universelles : proximité, gestion facilitée, services concentrés, aménagements et modulations d'échéances, **responsabilité du banquier tout au long de la vie du crédit**