L'OBSERVATOIRE DE L'ENDETTEMENT DES MENAGES

19ème rapport annuel

1. Les tendances récentes de l'endettement des ménages

2. La persistance de situations largement contrastées

3. Les évolutions marquantes

Michel Mouillart
Université de Paris X Nanterre
20 mars 2007

La photographie des ménages endettés que propose la 19ième vague de l'enquête réalisée par la SOFRES pour l'Observatoire de l'Endettement des Ménages a été prise en novembre 2006. L'enquête a été réalisée par voie postale auprès d'un échantillon représentatif de 12 005 ménages : 8 034 ont répondu dans les délais (le taux de sondage est donc de 1/2963ème), le taux de réponse (66.9 %) restant élevé pour ce genre d'enquête.

Depuis le milieu des années 90, la consommation de crédits reste particulièrement soutenue. Elle bénéficie d'un environnement financier favorable, avec des taux d'intérêt attractifs et un allongement de la durée des emprunts : la demande de crédits peut ainsi s'exprimer dans de bonnes conditions.

Dans la seconde moitié de années 90, les projets immobiliers et de consommation des ménages avaient en outre été portés par une amélioration du moral des ménages sans précédent, par des prix de l'immobilier redevenus favorables à la réalisation des projets d'accession à la propriété, par une baisse du chômage propice à l'engagement de dépenses nouvelles d'équipement durable. Ainsi, à la fin de l'année 2001, 52,9 % des ménages étaient endettés et l'encours total des crédits détenus représentait 43,7 % de leur revenu disponible (ce taux correspond au montant total des capitaux prêtés restant dus, y compris au titre de l'immobilier, rapporté au revenu annuel) :

- l'évolution avait été rapide, puisque deux ans plus tôt, à la fin de l'année 1999, 50,4 % des ménages étaient endettés ;
- elle avait donc permis de (légèrement) dépasser les niveaux observés à la fin des années 80 puisqu'alors 52,8 % des ménages étaient endettés.

Puis, les hésitations de la conjoncture constatées à partir du printemps 2001 et le renforcement des incertitudes ont altéré l'environnement décisionnel des ménages.

A la fin de l'année 2003, 49,7 % des ménages étaient alors endettés : le recul du taux de détention des crédits par les ménages a alors été rapide, en deux ans. Il tient à la contraction marquée de l'usage des crédits de trésorerie : 33,2 % des ménages détenaient des crédits à la consommation en novembre 2003, contre 35,4 % deux années auparavant (alors que l'usage des crédits immobiliers se maintenait).

Une rupture s'est cependant amorcée, depuis 2004 : la diffusion de l'endettement parmi les ménages s'est relevée sous l'effet d'un usage plus intense des crédits immobiliers (et principalement de ceux destinés à l'accession à la propriété), alors que l'usage des crédits de trésorerie a encore fléchi.

En 2006, 50,9 % des ménages sont endettés pour un encours total représentant 60,6 % de leur revenu disponible. Et dans le même temps, 24,4 % des ménages recourent au découvert bancaire dont le taux de détention reste particulièrement élevé depuis quelques années.

Dans le contexte de taux d'intérêt dont les niveaux restent bas, le poids des charges de remboursement des emprunts reste supportable : en novembre 2006, 13,8 % des ménages endettés estimaient en effet que ces charges étaient trop ou beaucoup trop élevées contre 12,9 % en novembre 2001. Mais ils étaient 52,9 % à considérer que les charges sont supportables ou très supportables.

Il est vrai que la situation financière récente des ménages endettés ne se dégrade plus et qu'elle paraît maintenant stabilisée : 51,4 % estimaient que cela était le cas en novembre 2006, ils étaient 47,6 % dans cette situation en novembre 2003. Et ils sont plus souvent confiants sur leur budget que par le passé : la proportion de ceux qui se considèrent à l'aise ou

qui considèrent que le budget est suffisant s'est ainsi légèrement redressée (56,2 % en novembre 2006 contre 55,8 % en novembre 2003).

Ces évolutions permettent de souligner, comme l'Observatoire de l'Endettement des Ménages (OEM) l'illustre bien, que tous les ménages endettés n'ont pas connu les mêmes évolutions de leur situation par le passé : une certaine proportion d'entre eux, en moyenne relativement stable au cours des dernières années, relève en effet de cette catégorie des ménages fragiles qui rassemblent toutes les conditions pour ne pas pouvoir mener à terme le projet pour lequel l'endettement avait été sollicité. Alors qu'à côté, la plus grande part des ménages endettés n'éprouve guère de difficultés, même si leur situation générale s'est détériorée depuis la fin des années 90.

Cependant, cette évolution ne s'est pas exprimée de manière identique chez tous les ménages :

- les moins de 30 ans ont maintenu un recours élevé à l'endettement immobilier. Ils ont même encore amplifié leur engagement dans l'accession à la propriété. Néanmoins, ils allègent leur utilisation des crédits de trésorerie. Ils sont dès lors moins nombreux que par le passé à considérer les charges de remboursement trop ou beaucoup trop élevées. Et pourtant, leur situation financière ne s'améliore guère. Mais ceux qui font appel aux crédits de trésorerie et au découvert bancaire paraissent dans une situation plus confortable que les autres ménages ;
- rompant avec les évolutions observées dans les années précédentes, les ménages de 65 ans et plus (et surtout les 70 ans et plus) ont allégé leur recours aux crédits de trésorerie et au découvert bancaire. Leur appréciation sur le poids des charges de remboursement s'est améliorée en conséquence. Et ils estiment moins souvent que par le passé que les dettes sont nécessaires.

1 - Les tendances récentes de l'endettement des ménages

L'analyse de la photographie que propose l'OEM permet d'estimer qu'en novembre 2006, 50,9 % des ménages étaient endettés : 18,3 % ne détenaient que des crédits immobiliers, 11,9 % des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie et 20,7 % uniquement des crédits de trésorerie.

Le paysage qui se révèle aujourd'hui est donc sensiblement différent de celui qui prévalait, il y a quelques années encore.

❖ Durant la première moitié des années 90, le mouvement de désendettement des ménages avait été rapide. Partant d'un point haut, 52,8 % en 1989, la proportion des ménages qui fait appel aux crédits était descendue à 49,1 % en 1995 (tableau 1). Et dans le même temps, le poids de l'encours total des crédits détenus était passé de 44,2 % à 39,7 % du revenu disponible des ménages (tableau 2).

La situation s'est inversée dès 1996 et en novembre 2001, ils étaient 52,9 % à être endettés. Le recul du taux de détention des crédits par les ménages constaté à partir de 2002 tient alors à la baisse sensible de la part des ménages disposant de crédits de trésorerie :

- en novembre 2003, 33,2 % des ménages détenaient des crédits à la consommation (21,2 % seulement de tels crédits) contre 35,2 % deux ans plus tôt (respectivement 23,6 %) ;
- dans le même temps, le taux de détention des crédits immobiliers restait à peu près à niveau pour s'établir à 28,5 % (contre 28,6 % deux années auparavant).

Le redressement du taux global de diffusion des crédits observé à partir de 2004 rompt avec les évolutions constatées entre 2001 et 2003 :

- en novembre 2006, 50,9 % des ménages étaient endettés : et le poids de l'encours total des crédits en part du revenu disponible des ménages progresse (60,6 % en 2006 contre 44,5 % quatre ans plus tôt) ;
- cette évolution tient au redressement de la diffusion des crédits immobiliers (et principalement de l'accession à la propriété).

Si le marché des crédits immobiliers fait toujours preuve d'une vigueur remarquable (comme en atteste l'évolution de la production : + 13,5 % au-delà l'inflation en 2006 par exemple et + 257,2 % depuis 1993, point bas du marché des crédits immobiliers - graphique 3 -, ou comme l'illustre maintenant la dynamique de l'encours - tableau 2 -), c'est bien sûr en raison de conditions de crédit particulièrement attractives qui ont permis de gommer les effets des incertitudes de la conjoncture.

La durée de prêts du secteur concurrentiel accordés aux ménages s'établissait en effet à 17,8 années, en moyenne, en 2006 contre 12,8 années en 1993. Cet allongement de la durée a eu un impact sur l'amélioration de la solvabilité de la demande. Au même titre d'ailleurs que la baisse des taux d'intérêt intervenue dans le même temps (graphique 1) : avec un taux moyen de 4,1 % dans le secteur concurrentiel en 2006 contre 9,5 % en 1993.

❖ Les évolutions intervenues depuis quelques années ont renforcé la place des crédits de trésorerie (et du découvert bancaire) au sein du passif des ménages, alors que la diffusion de l'endettement immobilier continuait à fléchir jusqu'en 2004, en raison notamment de l'ampleur du mouvement de renégociation :

- en novembre 2006, 64,0 % des ménages endettés détenaient ainsi au moins un crédit de trésorerie. Et plus précisément 40,7 % ne détenaient que des crédits de trésorerie, 23,3 % détenant à la fois des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie ;
- 59,3 % des ménages endettés détenaient au moins un crédit immobilier, 36,0 % ne détenant que des crédits immobiliers.

Les évolutions n'ont donc pas été uniformes, entre les différentes composantes du passif des ménages puisque le relèvement du taux global de détention des crédits constaté entre 1995 et 2001, par exemple, vient en réalité d'une diffusion plus large des seuls crédits de trésorerie. La remontée du taux de diffusion des crédits observée depuis a en revanche été déterminée par celui un recours plus intense aux crédits immobiliers.

❖ En dépit du mouvement général de désendettement qui s'est observé jusqu'en 1995 et que confirme l'analyse des évolutions du poids relatif de l'encours des crédits détenus, ce n'est qu'à partir des années 1997 et 1998 que les ménages ont vraiment ressenti et exprimé un allègement du poids de leurs charges de remboursement.

Pourtant, le mouvement de désendettement s'est accompagné d'une déformation de la structure de la population des ménages endettés qui aurait dû renforcer le sentiment d'un allègement des charges. En effet, ils paraissent aujourd'hui plus aisés, donc a priori mieux endettés qu'à la fin des années 80 :

- la proportion des couples mariés s'est certes contractée au bénéfice des couples non mariés, des célibataires et des divorcés (57,9 % et 38,3 % en 2006, contre 65,2 % et 28,6 % en 1995 et 74,0 % et 21,8 % en 1989), plus souvent consommateurs de crédits de trésorerie ;
- mais celle des ménages sans enfant a crû (62,2 % en 2006, contre 60,5 % en 1995 et 55,1 % en 1989) et dans l'ensemble, l'âge moyen des ménages endettés s'est élevé (24,6 % de 55 ans et plus en 2006, contre 23,9 % en 1995 et 20,6 % en 1989) ;
- et le recul des PCS les moins qualifiées (ouvrier, employé) s'est observé au bénéfice des PCS a priori plus à l'aise avec le crédit (profession libérale, cadre supérieur) (38,2 % et 14,6 % en 2006, contre 38.6 % et 13,3 % en 1995 et 42,5 % et 11,3 % en 1989).

Néanmoins, l'appréciation portée sur le poids des charges de remboursement ne s'est améliorée que plus tardivement, en 2000 et 2001 (tableau 3). Et cette appréciation s'est à nouveau dégradée entre 2001 et 2005, pour ne commencer à se relever que récemment.

L'évolution de la situation financière des ménages endettés est en partie à l'origine de cela : ce n'est qu'à partir de 1997 que les ménages estiment que leur situation financière ne se détériore plus, et même qu'elle s'améliore. Jusqu'en 2001, ils ont bénéficié outre de la décrue rapide des taux d'intérêt et donc, pour une partie d'entre eux, d'un abaissement sensible de leurs mensualités de remboursement, de l'amélioration de la situation du marché du travail et de leur pouvoir d'achat. De 2001 à 2005, la dégradation de l'environnement des ménages a à nouveau fait ressentir ses effets sur l'appréciation portée sur les évolutions récentes de leur situation financière.

En 2006, en revanche, la situation financière récente des ménages endettés ne se dégrade plus et elle paraît stabilisée : 51,4 % estimaient que cela était le cas en novembre 2006, ils étaient 47,6 % dans cette situation en novembre 2003. Ils sont alors plus souvent confiants sur leur budget que par le passé : la proportion de ceux qui se considèrent à l'aise ou qui considèrent que le budget est suffisant s'est ainsi légèrement redressée (56,2 % en novembre 2006 contre 55,8 % en novembre 2003).

2. La persistance de situations largement contrastées

L'allègement du poids des charges de remboursement a été rendu possible, à la suite de la phase de désendettement, par la décrue des taux d'intérêt et l'amélioration de la situation financière des ménages. Mais il n'a pas bénéficié à tous les ménages dans les mêmes conditions, comme le confirme par exemple l'examen de la sous population des ménages fragiles.

Et en général, ce sont ceux qui réalisent une opération immobilière sans faire appel aux crédits de trésorerie qui ont le plus nettement ressenti et bénéficié de cette amélioration.

Le contraste des situations que révèle un examen détaillé de la photographie des ménages endettés illustre donc une stabilité des comportements tout à fait remarquable.

❖ Les ménages réputés les plus fragiles n'ont pas bénéficié, dans les mêmes conditions que les autres, d'un allègement ressenti et exprimé du poids de leurs charges de remboursement, lorsqu'ils sont endettés.

La sous population des ménages réputés fragiles représente de l'ordre de 4,4 % de l'ensemble des ménages :

- 21,5 % d'entre eux ne sont pas endettés. Ils représentent alors 1,9 % de l'ensemble des ménages non endettés ;
- lorsqu'ils sont endettés, ils correspondent à 6,9 % de l'ensemble des ménages endettés. Ce sont alors 65,1 % d'entre eux qui ne détiennent que des crédits de trésorerie, 21,1 % disposant de crédits immobiliers et de crédits de trésorerie et 13,8 % de crédits immobiliers seulement.

Même si aucune caractéristique socio-démographique ne permet de définir simplement ces ménages fragiles, certains aspects révèlent une grande fragilité : telle, par exemple, l'insuffisance – voire même l'inexistence – de ressources d'épargne les privant du matelas de sécurité indispensable pour faire face aux choses de la vie. On peut remarquer cependant que depuis quelques années certaines évolutions transforment la structure de cette sous population :

- la part des jeunes ménages (les 34 ans et moins) fléchit régulièrement : elle est passée de 28,3 % en 1997 à 18,9 % en 2006. C'est la proportion des 65 ans et plus qui s'est alors relevée en conséquence, passant de 6,6 % à 15,7 % dans le même temps ;
- la part des accédants à la propriété a sensiblement reculé, diminuant de 31,9 % en 1997 à 21,2 % en 2006 ;
- et ils sont de plus en plus nombreux à avoir déposé un dossier en Commission Neiertz ou auprès d'un juge : 22,2 % en 1997 et 30,2 % en 2006 ;
- ils sont aussi de plus en plus nombreux à envisager, à l'avenir, un recours de plus en plus large au crédit : en 1997, par exemple, 4,7 % envisageaient de souscrire de nouveaux crédits de trésorerie ; ils étaient 9,7 % en 2006.

Et tous ces ménages font très largement appel aux crédits de trésorerie (68,0 % des ménages fragiles en novembre 2006) ou au découvert bancaire (respectivement, 70,4 %) pour régler des dépenses de consommation principalement, ce que l'insuffisance de leurs revenus courants ne leur permet pas de prendre en charge sinon.

Bien sûr, cela ne permet pas de conclure que tous ceux qui utilisent des crédits de trésorerie et le découvert bancaire sont des ménages fragiles :

- traditionnellement, suivant la place du ménage dans son cycle de vie et/ou la nature de ses préférences inter temporelles, les crédits de trésorerie remplissent en effet deux fonctions principales :

- ⇨ une partie des ménages s'endettent à court terme pour mieux réaliser un projet ou plus rapidement (voyage, remplacement de la voiture, équipement du logement…). Ces ménages rencontrent habituellement peu de difficultés avec leur endettement, même si parfois certains connaissent des taux d'effort a priori élevés (c'est le cas des jeunes, célibataires, locataires en milieu urbain) ;
- ⇨ d'autres, qui accèdent ou ont accédé récemment à la propriété, font appel à ces crédits pour accompagner la réalisation de leur projet immobilier : équipement du logement, mais aussi acquisition ou remplacement d'une voiture devenue nécessaire du fait de leur délocalisation résidentielle … ;

♦ les crédits de trésorerie se conçoivent alors pour le ménage dans le cadre d'une stratégie volontaire d'anticipation de revenus futurs. Et sauf erreurs d'anticipation ou accidents de la vie, cet usage ne devrait pas conduire le ménage hors des limites du tolérable ou du supportable si on raisonne en terme de taux d'effort.

Mais pour tous ceux qui butent sur une grave insuffisance de ressources et doivent faire appel aux crédits de trésorerie et au découvert bancaire pour financer leurs dépenses incompressibles (santé, vie courante, logement…), le niveau de leur endettement et le poids des charges échappent à leur contrôle. Ils étaient alors 30,2 % à avoir déposé un dossier en Commission Neiertz ou auprès d'un juge en novembre 2006 (contre 22,2 % en novembre 1997).

Il est alors remarquable de constater que ces ménages fragiles mobilisent leurs crédits de trésorerie auprès des mêmes réseaux et dans les mêmes proportions que les autres ménages.

❖ En général, les situations d'endettement observées et leurs évolutions sont donc loin d'être uniformes.

On vérifie ainsi (tableaux 5 et 6) qu'en novembre 2006, ceux qui ne détenaient que des crédits immobiliers ne sont quasiment pas concernés par ce risque de fragilité :

- ⇨ ils financent un projet préparé à l'avance et font deux fois moins fréquemment que les autres appel au découvert bancaire (23,4 % contre 42,7 % si dans le même temps ils utilisent des crédits de trésorerie) ;
- ⇨ le poids des charges de remboursement leur semble alors supportable ou très supportable, sans dégradation véritable au cours des dernières années ;
- ⇨ sauf s'ils ont commis des erreurs d'anticipation de leurs revenus ou s'ils sont victimes d'accidents de la vie, rien ne devrait perturber la réalisation de leur projet. Ils sont de l'ordre de 2,6 % à être classés dans la sous population des ménages fragiles, contre 6,2 % pour ceux qui utilisent des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie et 11,0 % si on prend les ménages endettés au seul titre de la trésorerie.

A contrario, ceux qui n'utilisent que des crédits de trésorerie (40,7 % des ménages endettés) sont plus exposés aux difficultés comme l'illustre l'appréciation qu'ils portent sur le poids de leurs charges de remboursement ou sur leur budget (tableaux 5 et 6), même s'ils ne sont pas toujours fragiles :

- ⇨ ils sont plus souvent jeunes (moins de 34 ans) ou au contraire avancés dans le cycle de vie (65 ans et plus), modestes ou retraités. Ce sont fréquemment des locataires.
- ⇨ l'usage des crédits de trésorerie traduit chez eux un essai d'anticipation et/ou de mobilisation de toutes les ressources nécessaires pour réaliser leurs projets ou prendre en charge des dépenses courantes. Le poids des charges de remboursement est alors d'autant moins bien supporté que des accidents de la vie surviennent.

Ainsi, les évolutions constatées au cours des dernières années sont bien celles d'une amélioration de la situation des ménages (poids des charges de remboursement, situation financière, niveau du budget) lorsque ceux-ci sont endettés au seul titre de l'immobilier ; et dans une moindre mesure lorsqu'ils mobilisent des crédits de trésorerie dans le cadre de la réalisation d'un projet immobilier. Mais la situation paraît s'être dégradée pour une part non négligeable de ceux qui font appel aux seuls crédits de trésorerie (tableau 5).

La baisse des taux d'intérêt n'a pas bénéficié à tous les ménages dans les mêmes conditions, comme cela est vrai d'ailleurs de l'amélioration économique générale et de la remontée du pouvoir d'achat.

3. Les évolutions marquantes

Le relèvement du taux de détention des crédits de trésorerie qui s'est observé dans la seconde moitié des années 90 n'a pas concerné toutes les catégories de ménages dans les mêmes conditions. Si le mouvement a été sensible chez les ménages de 55 ans et plus dès 1995, il a été plus tardif chez les plus jeunes : ce n'est qu'au cours de l'année 1998 qu'un recours plus intensif aux crédits de trésorerie s'observe chez eux.

Il s'inscrit alors dans une dynamique qui conjugue reprise de la croissance, amélioration de la situation de l'emploi, élargissement de l'offre de crédit,… et s'exprime par une nette évolution de leur situation financière. Une utilisation plus large des crédits de trésorerie et du découvert bancaire, c'est donc pour eux le moyen le plus rapide de réaliser des projets de consommation sans que cela ne paraisse soulever des difficultés financières particulières.

Jusqu'à la fin 2002, les ménages de 65 ans et plus avaient intensifié leur recours aux crédits : sous l'effet de la dégradation de leur situation financière et des perspectives de leurs revenus ils ont cependant, dès 2003, abandonné une partie de leurs projets de consommation… à l'instar de l'ensemble des ménages. En 2004 puis en 2005, ces ménages (et d'ailleurs les 55 à 64 ans) ont relevé de façon rapide leur recours aux crédits de trésorerie : leur taux de détention globale de crédit remonte pour s'établir au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors. En 2006 cependant, ces ménages ont allégé leur usage des crédits de trésorerie et du découvert bancaire estimant moins fréquemment que par le passé que les dettes sont nécessaires..

La dégradation du marché du travail constatée à partir de 2001 et la détérioration de la situation financière des moins de 30 ans avaient aussi été à l'origine du fléchissement du taux de détention des crédits par ces jeunes ménages. En 2004 puis en 2005, paraissant défier toute logique, ces jeunes ménages ont intensifié leur recours au crédit dans des proportions remarquables. En 2006, ils ont maintenu un recours élevé à l'endettement immobilier et même amplifié leur engagement dans l'accession à la propriété : mais dans le même temps, ils ont réduit leur recours aux crédits de trésorerie.

- Les ménages de moins de 30 ans ont nettement relevé leur recours à l'endettement durant les années 2004 et 2005. Ainsi, en 2005, on renoue avec un niveau élevé d'endettement chez les jeunes. Toutes les formes de crédits ont contribué à cette évolution : avec une remontée particulièrement vive pour les crédits immobiliers (et principalement les "crédits immobiliers seulement") puisque jamais par le passé un taux de diffusion tel celui de l'année 2005 (12,9 % pour les crédits immobiliers seuls) n'avait été constaté.

  En 2006 cependant, le taux global d'endettement des moins de 30 ans a affiché un mouvement de repli, pour retrouver un niveau comparable à celui de 2004 (54,4 % en novembre 2006, contre 55,7 % deux ans plus tôt). Cette évolution s'accompagne cependant d'une nouvelle progression dans la diffusion de l'accession à la propriété : 17,8 % des moins de 30 ans sont dans cette situation en 2006 (contre 13,2 % en 2001), soit le point le plus haut constaté depuis 1989. En outre, les jeunes ménages font plus largement appel au découvert bancaire que par le passé. Si le taux global d'endettement s'est replié en 2006, c'est donc en raison, pour l'essentiel du recul du multi-endettement (8,4 % des jeunes utilisaient des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie en 2006, contre 11,9 % en 2005).

  Ainsi, en 2006, 40,4 % des moins de 30 ans utilisent des crédits de trésorerie (tableau 7), contre 22,0 % pour les 55 ans et plus et 32,6 % pour l'ensemble de la population. Et 44,4 % font appel au découvert bancaire contre, respectivement, 10,6 % et 24,4 %.

  Lorsque les jeunes ménages utilisent des crédits de trésorerie, c'est pour une majorité d'entre eux dans le but de financer l'achat d'une automobile ou d'une moto : 67,5 % des jeunes endettés au titre de la trésorerie sont concernés par cette destination (soit 27,3 % de l'ensemble des moins de 30 ans) contre, respectivement, 44,7 % pour les 55 ans et plus (soit 9,8 %) et 55,6 % pour l'ensemble de la population (soit 18,1 %). Equiper la maison ou financer des loisirs sont des utilisations également répandues chez tous les ménages … Mais les jeunes sont un peu plus nombreux, au total, à recourir aux crédits de trésorerie pour leur consommation courante ou une facture exceptionnelle que l'ensemble des ménages (respectivement 10,3 %, 5,8 % et 8,5 % des univers concernés).

  Donc les jeunes s'endettent, mais ils apprécient le poids de leurs charges de remboursement à peu près dans les mêmes conditions que l'ensemble des ménages : 14,6 % considèrent que ce poids est trop ou beaucoup trop élevé contre 13,8 % ; et 44,1 % estiment que ce poids est supportable ou très supportable contre 52,9 %.

  Une analyse plus détaillée montre alors que lorsque les jeunes ménages n'utilisent que des crédits immobiliers, leur situation n'est guère tendue : une proportion relativement faible d'entre eux (10,3 %) estime que les charges sont trop élevées et 7,1 % déclarent

que c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires (contre 8,7 % lorsqu'ils ne sont pas endettés et 13,4 % pour l'ensemble des jeunes).

La situation paraît évidemment plus tendue lorsqu'ils utilisent des crédits de trésorerie : ils sont 16,8 % à estimer leurs charges comme trop ou beaucoup trop élevées lorsqu'ils n'utilisent que des crédits de trésorerie et 13,5 % dans ce cas lorsqu'ils utilisent des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie. Ainsi, leur situation est plus difficile : 68,4 % de ceux qui n'ont que des crédits de trésorerie recourent au découvert bancaire et 23,4 % considèrent que c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires ; les proportions sont respectivement de 52,9 % et de 9,7 % lorsque les jeunes utilisent des crédits de trésorerie et des crédits immobiliers.

Mais pour autant, les jeunes ne sont guère plus fragiles que les autres ménages : d'ailleurs, leur part dans la population des ménages fragiles est à l'image de celle qui est la leur parmi les ménages endettés.

❖ La montée de l'usage des crédits de trésorerie par les ménages de 55 ans et plus (et principalement par ceux de 60 à 69 ans avec, dans leur cas, une utilisation plus large du découvert bancaire) constatée par le passé paraît tenir à deux causes principales :

- ⇨ une habitude plus répandue pour beaucoup du financement des biens d'équipement de la maison et des automobiles, pour eux-mêmes ou pour d'autres (enfants et petits enfants). Ceci exprimant sans aucun doute un effet de génération mais aussi, pour une bonne part d'entre eux, une capacité nouvelle de réalisation de projets que leur situation financière leur permet de nourrir ;
- ⇨ une pratique qui se répand pour d'autres, celle du recours aux crédits de trésorerie pour pallier les insuffisances de leur budget habituel. Et à cet égard, la montée de la part des 65 ans et plus ou des retraités parmi les ménages réputés fragiles est remarquable.

La remontée de l'usage du crédit qui s'observe alors dès 2004 chez les 55 à 64 ans s'est amplifiée en 2005 : elle s'est alors étendue aux 65 ans et plus. Ainsi, en novembre 2005 :

- 48,0 % des 55 à 64 ans étaient endettés. C'est un des niveaux les plus forts constatés depuis 1989. Avec 31,5 % de ménages utilisant des crédits de trésorerie, jamais un tel score n'avait été atteint ;
- 24,6 % de 65 ans et plus étaient endettés. C'est le niveau le plus élevé observé jusqu'alors, grâce notamment à une utilisation des crédits de trésorerie au plus haut depuis 1989.

En 2006, rompant avec ces évolutions, les ménages de 65 ans et plus (et surtout les 70 ans et plus) ont allégé leur recours aux crédits de trésorerie et au découvert bancaire. Leur appréciation sur le poids des charges de remboursement s'est améliorée en conséquence. Et ils estiment moins souvent que par le passé que les dettes sont nécessaires.

Au total, ils sont proportionnellement plus nombreux que l'ensemble des ménages endettés à estimer que le poids des charges est supportable ou très supportable … et au contraire, proportionnellement moins nombreux à considérer que c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires. Mais l'évolution récente souligne le renforcement des difficultés

rencontrées par certains de ces ménages : surtout si comme cela est le cas pour les 65 ans et plus une proportion importante (plus importante que chez les autres classes d'âge) des ménages estiment avoir connu une dégradation de leur situation financière. L'usage des crédits de trésorerie par ces ménages est en effet fréquent pour supporter des dépenses de la vie courante. Surtout si, comme cela est le cas pour les 65 ans et plus, une proportion importante (plus importante que chez les autres classes d'âge) des ménages estime avoir connu une dégradation de leur situation financière (plus de 41 % des 65 ans et plus ont connu une dégradation récente de leur situation financière, contre 26.5 % chez les moins de 30 ans). Par exemple, 36,9 % des 75 ans et plus qui utilisent des crédits de trésorerie le font pour financer de la consommation courante ou une facture exceptionnelle, contre 25,6 % pour les moins de 30 ans.

CONCLUSION

La photographie que révèle l'Observatoire de l'Endettement des Ménages en novembre 2006 fait donc ressortir quelques conclusions principales :

- après le relèvement du taux de détention des crédits par les ménages constaté entre 1995 et 2001, une rupture avait été constatée en 2002 et s'était confirmée en 2003 : 49,7 % des ménages étaient endettés en 2003 contre 52,9 % deux ans plus tôt (51,8 % en 2000). Alors que le taux de diffusion des crédits immobiliers fléchissait depuis cinq années (même si une légère tendance à la remontée de ce taux semble s'être dessiner depuis deux ans), ce sont les mouvements du taux de détention des crédits de trésorerie qui ont décidé du profil du taux global de détention ;
- depuis 2004, en revanche, le taux global de détention s'est relevé pour s'établir au-dessus de 50 %. Alors que le taux de détention des crédits de trésorerie fléchissait à nouveau, la diffusion des crédits immobiliers s'est redressée : autant en raison d'une plus large détention des crédits pour l'accession à la propriété que du fait du relèvement de l'usage des crédits pour les travaux ou pour l'investissement immobilier ;
- parallèlement, la diffusion du découvert bancaire se maintient à niveau élevé : 24,4 % des ménages y font appel en 2006 contre 22,8 % en 2002 (respectivement 36,2 % et 34,6 % si on se limite aux seuls ménages endettés). Cela illustre bien sûr la fragilisation d'une partie des ménages endettés sous l'effet de la dégradation de leur environnement : ils accumulent alors toutes les facilités de paiement pour faire face aux dépenses de la vie courante. Mais c'est aussi le résultat de la diffusion d'habitudes de consommation nouvelles parmi les ménages : pour une grande partie d'entre eux, le recours aux facilités de paiement constitue désormais une pratique normale et habituelle ;
- tout prête à croire que les ménages devraient alléger leur recours au crédit à l'avenir. En 2006, en effet, 4,9 % des ménages déclaraient avoir l'intention d'obtenir un crédit immobilier dans les six mois contre 6,0 % il y a un an. Les proportions étaient respectivement de 4,5 % et de 4,8 % pour les crédits de trésorerie ;
- les ménages ont, cependant, le sentiment que leur situation financière s'est peut-être moins dégradée que par le passé : ils sont même plus fréquemment qu'il y a un an convaincus que leur situation financière s'est stabilisée ;

- ils sont plus souvent confiants sur leur budget, et la proportion de ceux qui se déclarent à l'aise ou qui considèrent que leur budget est suffisant s'est légèrement redressée ;
- il n'est pas trop surprenant, dans ces conditions, que l'appréciation portée par les ménages sur le poids de leurs charges de remboursement soit encore satisfaisante ; et que compte tenu des évolutions constatées auparavant, ce sentiment s'améliore lentement ;
- par exemple, rompant avec les évolutions observées dans les années précédentes, les ménages de 65 ans et plus (et surtout les 70 ans et plus) ont allégé leur recours aux crédits de trésorerie et au découvert bancaire. Leur appréciation sur le poids des charges de remboursement s'est améliorée en conséquence. Et ils estiment moins souvent que par le passé que les dettes sont nécessaires ;
- les moins de 30 ans ont maintenu un recours élevé à l'endettement immobilier. Ils ont même encore amplifié leur engagement dans l'accession à la propriété. Néanmoins, ils allègent leur utilisation des crédits de trésorerie. Ils sont dès lors moins nombreux que par le passé à considérer les charges de remboursement trop ou beaucoup trop élevées. Et pourtant, leur situation financière ne s'améliore guère. Mais bien sûr, ceux qui font appel aux crédits de trésorerie et au découvert bancaire paraissent dans une situation bien moins inconfortable que les autres.

Au-delà des évolutions qui se dessinent, plus ou moins lentement au rythme des transformations de l'environnement des ménages, la conclusion qui se dégage de plusieurs années d'observation des pratiques d'endettement et des situations rencontrées est, cependant et de manière paradoxale, celle d'une amélioration générale : pour la plupart d'entre eux, les ménages endettés vivent mieux leur rapport à l'endettement aujourd'hui qu'il y a six ou même douze ans.

Le poids ressenti et exprimé des charges de remboursement reste par exemple supportable pour une majorité d'entre eux. Et le recours intensif aux différentes formules qui s'offrent à eux paraît beaucoup moins fréquent qu'au milieu des années 90, encore. Le recours au crédit est bien avant tout un élément décisif de réalisation des projets, tant immobiliers que de consommation.

Et dans l'ensemble, les ménages ne rencontrent pas de difficultés particulières du fait de leur pratique du recours à l'endettement. Les évolutions récemment observées montrent même que, sauf pour une faible proportion d'entre eux, leur situation n'affiche guère de signe particulier de dégradation à cet égard.

Mars 2007

ANNEXES

Tableaux

- ✓ Tableau 1 : La diffusion de l'endettement parmi les ménages
- ✓ Tableau 2 : L'encours des crédits immobiliers et de trésorerie détenus par les ménages
- ✓ Tableau 3 : Les appréciations sur le poids des charges de remboursement et sur la situation financière passée
- ✓ Tableau 4 : Les ménages fragiles
- ✓ Tableau 5 : L'évolution de l'appréciation sur le poids des charges de remboursement
- ✓ Tableau 6 : L'appréciation sur le budget du ménage
- ✓ Tableau 7 : Le taux de détention des crédits par les moins de 30 ans
- ✓ Tableau 8 : Le taux de détention des crédits par les 55 à 64 ans
- ✓ Tableau 8 bis : Le taux de détention des crédits par les 65 ans et plus
- ✓ Tableau 9 : La situation des ménages par tranche d'âge en novembre 2006

Graphiques

- ✓ Graphique 1 : Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (source : modèle FANIE)
- ✓ Graphique 2 : La durée des prêts immobiliers aux particuliers (source modèle FANIE)
- ✓ Graphique 3 : La production de crédit immobiliers aux particuliers après correction des renégociations (source : modèle FANIE)
- ✓ Graphique 4 : Les coûts des logements en accession corrigés de l'effet « conditions de crédit » (source : modèle DESPINA)

TABLEAU 1 : LA DIFFUSION DE L'ENDETTEMENT PARMI LES MENAGES

En novembre de chaque année

Taux de détention des crédits par les ménages (en %)	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ensemble des ménages endettés	52,8	50,9	51,6	50,9	50,3	50,0	49,1	49,8	50,2	50,7	50,4	51,8	52,9	51,3	49,7	50,2	52,6	50,9
dont ménages ne détenant…																		
... que des crédits immobiliers	20,7	22,6	21,0	21,6	21,1	21,0	21,8	20,8	18,4	18,1	18,3	17,3	17,5	17,2	16,5	17,2	18,1	18,3
…des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie	12,9	11,1	11,5	11,2	11,4	11,1	10,1	11,0	11,4	11,2	10,7	11,3	11,6	12,0	12,0	11,9	12,4	11,9
... que des crédits de trésorerie	19,2	17,2	19,1	18,1	17,8	17,9	17,2	18,0	20,4	21,4	21,4	23,2	23,8	22,1	21,2	21,1	22,1	20,7
dont accédants à la propriété	24,3	24,4	24,3	24,2	24,5	24,1	24,2	23,5	23,3	22,7	22,2	22,6	22,3	22,4	21,8	22,4	22,9	22,9
Fréquence d'utilisation du découvert bancaire	22,0	22,6	23,1	22,3	21,5	21,7	20,4	22,3	23,2	22,7	24,3	23,8	24,1	22,8	23,4	24,5	24,4	24,4
Part des ménages endettés qui envisagent la souscription																		
... à un emprunt immobilier	5,2	4,4	4,2	4,3	4,6	4,0	4,3	4,5	4,2	5,0	5,2	5,3	5,6	5,5	5,9	6,0	6,6	5,0
... à un crédit de trésorerie	7,4	7,5	7,4	7,9	6,4	6,2	4,8	5,2	5,3	5,3	7,5	7,3	7,4	6,9	6,1	6,5	7,2	6,5

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

TABLEAU 2 : L'ENCOURS DES CREDITS IMMOBILIERS ET DE TRESORERIE DETENUS PAR LES MENAGES

Encours en fin d'année	En milliards d'euros				En % du revenu disponible		
	Crédits immobiliers	Crédits de trésorerie	Ensemble des crédits		Crédits immobiliers	Crédits de trésorerie	Ensemble des crédits
1989	206,2	56,3	262,5		34,7	9,5	44,2
1990	221,0	60,0	281,5		34,8	9,4	44,2
1991	229,4	58,1	287,5		34,3	8,7	43,0
1992	234,2	57,6	291,8		33,5	8,2	41,7
1993	237,4	58,4	295,8		33,0	8,1	41,1
1994	241,5	60,2	301,7		32,8	8,2	41,0
1995	242,5	63,8	306,3		31,4	8,3	39,7
1996	249,1	69,3	318,4		31,6	8,8	40,4
1997	256,3	74,9	331,2		31,6	9,2	40,8
1998	262,4	80,8	343,2		31,3	9,6	40,9
1999	282,2	90,7	373,1		32,6	10,5	43,2
2000	301,9	97,8	399,7		33,0	10,7	43,7
2001	321,1	103,0	424,1		33,1	10,6	43,7
2002	346,8	105,8	452,6		34,1	10,4	44,5
2003	381,3	111,0	492,3		36,5	10,6	47,1
2004	433,5	115,8	549,3		39,9	10,7	50,6
2005	498,3	124,8	623,1		44,5	11,1	55,6
2006	575,0	133,6	708,6		49,2	11,4	60,6
2007 prévision	650,0	142,0	792,0		53,4	11,9	65,3

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages (d'après la Banque de France et le modèle FANIE)

TABLEAU 3 : LES APPRECIATIONS SUR LE POIDS DES CHARGES DE REMBOURSEMENT ET SUR LA SITUATION FINANCIERE PASSEE

En novembre de chaque année

En % de l'ensemble des ménages endettés	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Poids des charges de remboursement…																		
… supportable ou très supportable	57,9	55,4	55,1	54,2	54,3	56,3	51,4	54,2	55,9	57,7	57,8	58,4	59,1	58,3	57,5	55,0	51,4	52,9
... élevé mais supportable ou trop élevé	38,8	41,0	40,7	41,3	40,8	38,8	43,6	41,6	39,1	38,4	37,4	37,7	37,0	37,9	38,3	40,6	44,3	42,6
... beaucoup trop élevé	3,3	3,6	4,2	4,5	4,9	4,7	5,0	4,2	5,0	3,9	4,8	3,9	3,9	3,8	4,2	4,4	4,3	4,5
La situation financière s'est récemment…																		
... améliorée	20,2	18,7	15,8	15,2	12,5	13,8	13,2	12,6	14,2	17,1	17,4	21,5	20,0	19,5	17,4	16,2	16,9	15,7
... stabilisée	49,7	49,7	49,0	46,5	42,8	50,0	47,2	44,4	49,7	52,5	54,2	51,3	52,9	50,8	47,6	49,2	46,3	51,4
... dégradée	30,1	31,6	35,2	38,3	44,7	36,2	39,6	43,0	36,1	30,5	28,4	27,3	27,1	29,7	35,0	34,6	36,8	32,8

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

TABLEAU 4 : LES MENAGES FRAGILES

En novembre de chaque année

Observatoire de l'Endettement des Ménages	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Part des ménages fragiles* dans l'ensemble des ménages	4,3	3,9	4,0	3,7	3,8	4,1	4,1	4,3	3,8	4,4
1) parmi les seuls ménages endettés	7,5	6,6	6,9	6,2	6,2	6,3	6,5	6,9	6,3	6,8
2) parmi les seuls ménages non endettés	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,7	1,7	1,7	1,0	1,9

*Un ménage est réputé fragile s'il remplit au moins une des trois conditions suivantes :

- avoir déposé un dossier en commission Neiertz auprès d'un juge,
- estimer que les charges de remboursement des emprunts sont beaucoup trop élevées,
- considérer que les dettes sont nécessaires.

En novembre 2006 *(plusieurs caractéristiques possibles)*	Un dossier en commission Neiertz	Des charges beaucoup trop élevées	Les dettes sont nécessaires	Ensemble
Ensemble des ménages fragiles	29,5	52,3	40,9	100
1) dont non endettés	63,2	-	47,4	100
2) dont endettés	19,1	66,2	39,7	100

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

TABLEAU 5 : L'EVOLUTION DE L'APPRECIATION SUR LE POIDS DES CHARGES DE REMBOURSEMENT

En novembre de chaque année

Type de crédits détenus	Crédits immobiliers seulement					Crédits immobiliers et crédits de trésorerie					Crédits de trésorerie seulement					Ensemble des ménages endettés				
	1989	1994	1999	2004	2006	1989	1994	1999	2004	2006	1989	1994	1999	2004	2006	1989	1994	1999	2004	2006
Poids des charges	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
... supportable ou très supportable	56,3	61,6	65,7	62,4	58,9	40,6	40,8	42,8	41,8	43,6	61,1	60,1	59,0	56,3	53,1	57,9	56,3	57,8	55,0	56,9
... élevé mais supportable ou trop élevé	40,4	35,2	32,7	35,8	39,3	53,9	52,0	51,2	52,9	51,5	35,5	34,5	34,0	37,6	40,3	38,8	38,8	37,4	40,6	42,6
... beaucoup trop élevé	3,3	3,2	1,6	1,8	1,8	5,5	7,2	6,0	5,3	4,9	3,4	5,0	7,0	6,1	6,6	3,3	4,7	4,8	4,4	4,5

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

TABLEAU 6 : L'APPRECIATION SUR LE BUDGET DU MENAGE

Observatoire de l'Endettement des Ménages en novembre 2006	Crédits immobiliers seulement	Crédits immobiliers et crédits de trésorerie	Crédits de trésorerie seulement	Ensemble des ménages endettés
Appréciation sur le budget :	100	100	100	100
… à l'aise	23,2	13,8	10,3	15,8
... suffisant ou juste suffisant	70,8	75,0	68,3	70,8
... c'est difficile ou les dettes sont nécessaires	5,9	11,2	21,5	13,4
Fréquence d'utilisation du découvert bancaire	23,4	42,7	43,7	36,2

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

TABLEAU 7 : LE TAUX DE DETENTION DES CREDITS PAR LES MOINS DE 30 ANS

TAUX DE DETENTION (en %)	Crédits immobiliers seulement	Crédits immobiliers et crédits de trésorerie	Crédits de trésorerie seulement	Au moins un crédit	Accession à la propriété
Décembre 1989	10,5	9,2	41,7	61,4	15,8
Novembre 1990	11,0	8,9	40,3	60,2	15,9
Novembre 1991	9,8	7,7	39,7	57,2	14,0
Novembre 1992	9,6	7,1	38,5	55,2	13,4
Novembre 1993	9,4	6,5	37,4	53,3	12,5
Novembre 1994	8,8	6,6	33,6	49,0	11,7
Novembre 1995	8,4	5,5	34,7	48,6	11,8
Novembre 1996	8,7	5,9	34,6	49,2	11,4
Novembre 1997	8,8	5,8	33,7	48,3	12,0
Novembre 1998	8,6	6,2	36,1	50,9	12,3
Novembre 1999	8,5	6,5	38,5	53,5	12,6
Novembre 2000	8,4	7,4	40,0	55,8	13,7
Novembre 2001	8,7	7,0	36,9	52,6	13,2
Novembre 2002	9,7	7,6	33,3	50,6	13,3
Novembre 2003	9,8	5,8	33,4	51,0	14,0
Novembre 2004	12,9	8,5	34,3	55,7	16,9
Novembre 2005	12,9	11,9	33,0	57,8	16,8
Novembre 2006	14,0	8,4	32,0	54,4	17,8

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

TABLEAU 8 : LE TAUX DE DETENTION DES CREDITS PAR LES 55 A 64 ANS

TAUX DE DETENTION (en %)	Crédits immobiliers seulement	Crédits immobiliers et crédits de trésorerie	Crédits de trésorerie seulement	Au moins un crédit	Accession à la propriété
Décembre 1989	21,4	8,9	12,7	43,0	18,0
Novembre 1990	22,7	6,2	11,7	40,6	18,1
Novembre 1991	21,7	7,9	12,6	42,2	18,0
Novembre 1992	21,9	8,1	13,4	43,4	17,9
Novembre 1993	22,0	8,3	13,7	43,9	18,2
Novembre 1994	22,8	8,9	14,1	45,8	19,2
Novembre 1995	22,6	9,7	11,9	44,2	21,3
Novembre 1996	19,2	9,9	14,6	43,7	18,0
Novembre 1997	17,7	10,0	17,4	45,1	16,9
Novembre 1998	17,6	10,2	16,4	44,2	16,2
Novembre 1999	18,9	9,5	17,1	45,5	16,1
Novembre 2000	17,1	10,2	20,6	47,9	15,5
Novembre 2001	17,1	9,2	22,9	49,2	14,7
Novembre 2002	17,1	9,1	20,3	46,5	15,6
Novembre 2003	16,3	9,1	20,8	46,2	13,9
Novembre 2004	15,5	9,7	21,4	46,6	13,8
Novembre 2005	16,5	9,3	22,2	48,0	12,9
Novembre 2006	15,0	9,0	20,9	44,9	11,6

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

TABLEAU 8 bis : LE TAUX DE DETENTION DES CREDITS PAR LES 65 ANS ET PLUS

TAUX DE DETENTION (en %)	Crédits immobiliers seulement	Crédits immobiliers et crédits de trésorerie	Crédits de trésorerie seulement	Au moins un crédit	Accession à la propriété
Décembre 1989	8,0	1,6	6,3	15,9	4,9
Novembre 1990	9,0	1,6	5,4	16,0	5,0
Novembre 1991	7,9	1,9	7,7	17,5	4,9
Novembre 1992	7,7	2,1	8,1	17,9	4,8
Novembre 1993	7,6	2,3	8,3	18,2	5,1
Novembre 1994	7,0	2,9	9,6	19,5	4,7
Novembre 1995	8,8	2,9	8,1	19,8	5,8
Novembre 1996	7,8	2,6	8,9	19,3	4,6
Novembre 1997	6,0	2,5	12,3	20,8	4,2
Novembre 1998	5,7	2,4	14,2	22,3	3,9
Novembre 1999	6,0	2,7	14,5	23,2	3,9
Novembre 2000	4,8	2,7	15,9	23,4	3,9
Novembre 2001	5,6	2,8	14,9	23,3	3,6
Novembre 2002	5,3	2,9	16,1	24,3	3,8
Novembre 2003	5,0	3,2	14,1	22,3	3,9
Novembre 2004	4,5	3,0	14,2	22,3	3,1
Novembre 2005	4,5	3,0	17,1	24,6	3,2
Novembre 2006	4,6	2,5	15,2	22,3	2,6

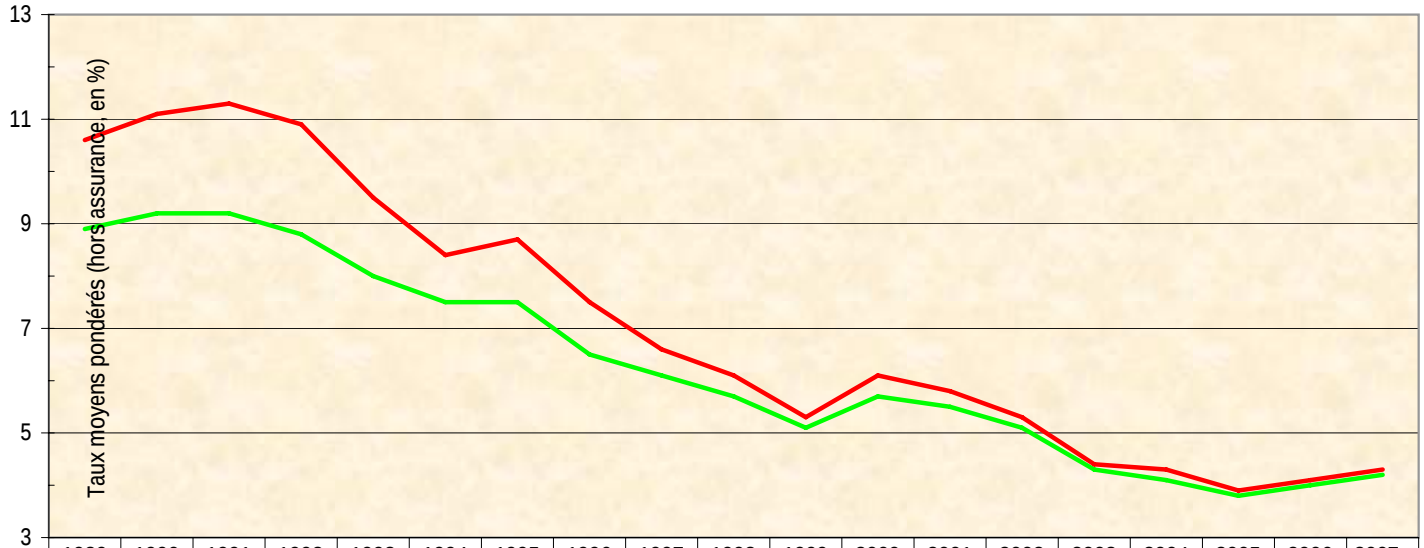
Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

TABLEAU 9 : LA SITUATION DES MENAGES PAR TRANCHE D'AGE EN NOVEMBRE 2006

Univers concerné (en %)	Moins de 30 ans	de 55 à 64 ans	65 ans et plus	Ensemble des ménages
Part dans l'ensemble des ménages	9,1	14,1	27,7	100
Part de ceux qui…				
… utilisent le découvert bancaire	44,4	16,1	7,7	24,4
… n'utilisent aucun crédit	45,6	55,1	77,7	49,1
…utilisent des crédits de trésorerie	40,4	30,2	17,5	32,6
… ont des charges trop ou beaucoup trop élevées	14,6	11,8	12,6	13,8
… ont des charges supportables ou très supportables	44,1	61,1	61,2	52,9
… considèrent que c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires	13,4	12,8	7,0	13,4
… connaissent une situation financière dégradée	26,5	36,5	41,7	32,8

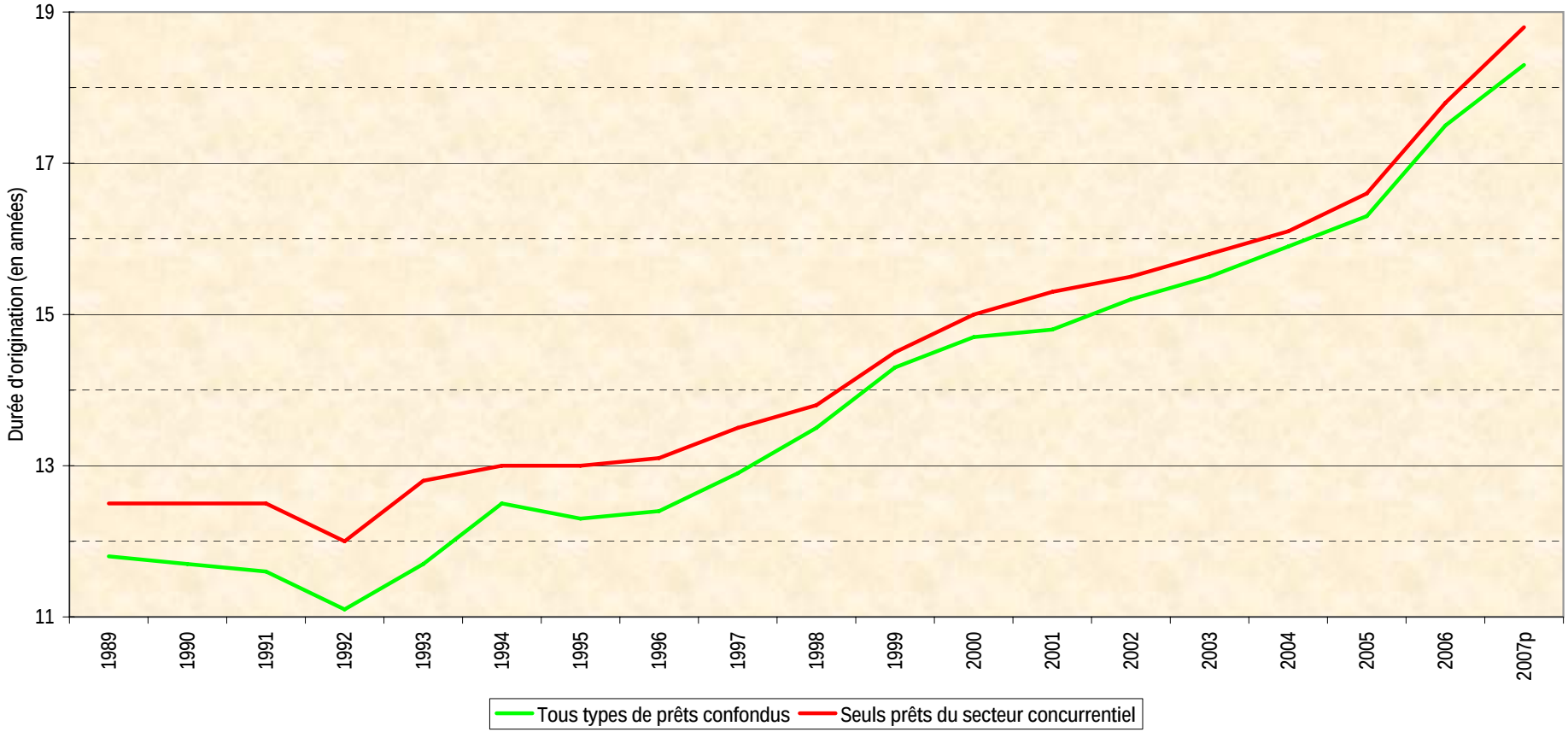
Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

Graphique 1 : Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (source : modèle FANIE)

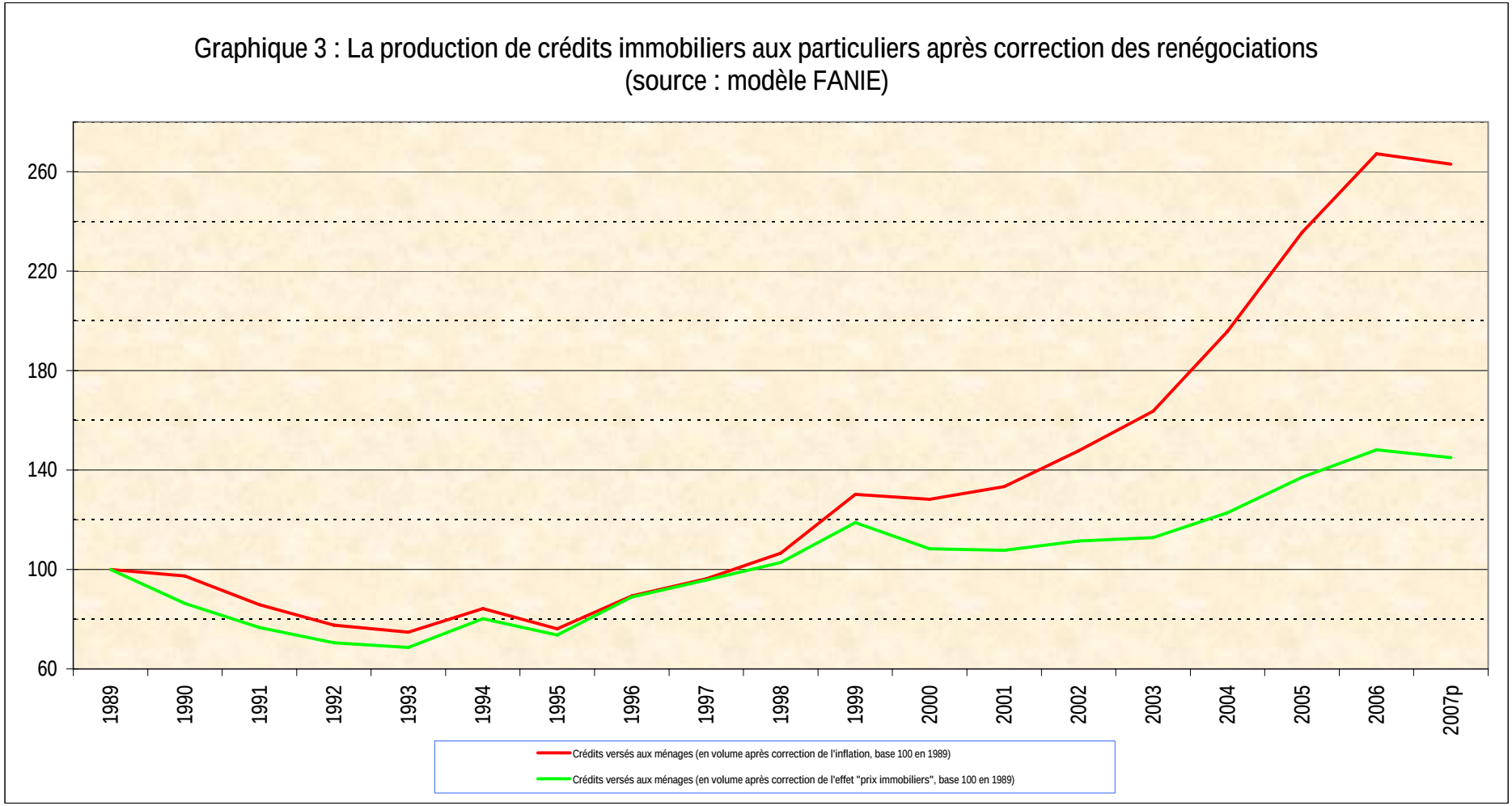


	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007p
Tous types de prêts confondus	8,9	9,2	9,2	8,8	8,0	7,5	7,5	6,5	6,1	5,7	5,1	5,7	5,5	5,1	4,3	4,1	3,8	4,0	4,2
Seuls prêts du secteur concurrentiel	10,6	11,1	11,3	10,9	9,5	8,4	8,7	7,5	6,6	6,1	5,3	6,1	5,8	5,3	4,4	4,3	3,9	4,1	4,3

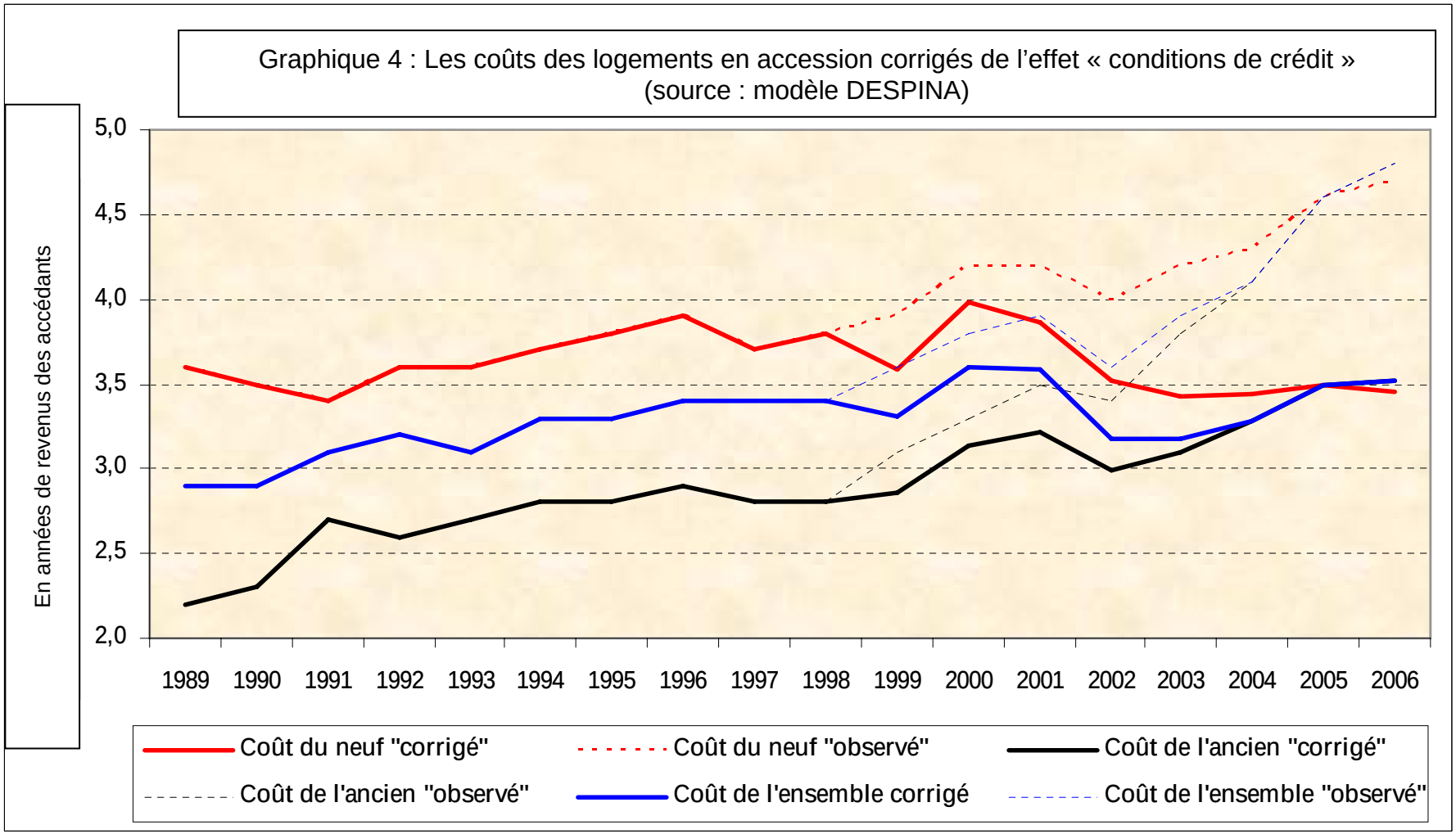
Graphique 2 : La durée des prêts immobiliers aux particuliers (source : modèle FANIE)



Graphique 3 : La production de crédits immobiliers aux particuliers après correction des renégociations
(source : modèle FANIE)



Graphique 4 : Les coûts des logements en accession corrigés de l'effet « conditions de crédit »
(source : modèle DESPINA)



En dépit de l'augmentation du prix moyen des logements par rapport au revenu des ménages, l'allongement de la durée des crédits et les taux d'intérêt attractifs proposés par les banques permettent un prix relatif stable.