

# Enquête sur les taux des crédits au logement – Année 1998

*La baisse des taux des crédits au logement distribués par les établissements de crédit s'est poursuivie tout au long de l'année 1998, après le tassement observé au second semestre de l'année précédente.*

*L'éventail des taux moyens des diverses catégories de prêts acquéreurs à taux fixes (taux compris entre 5,64 % et 6,04 %) s'est resserré de 53 points de base fin 1997 à 40 points de base fin 1998 ; le taux moyen des crédits promoteurs en décembre 1998 ressort à 6,20 %. La fourchette des taux révisables (de 5,08 % à 5,35 %) est restée inchangée, à 27 points de base.*

*Les taux moyens masquent cependant des disparités importantes selon les réseaux distributeurs et selon les clients bénéficiaires.*

*Cette détente des taux aurait encouragé, en 1998, un mouvement non négligeable de renégociations de prêts anciens.*

Jean PASCAL  
Direction de la Conjoncture  
Pôle logement

## 1. Vue d'ensemble

Dans un contexte caractérisé par l'intensification de la concurrence entre les établissements de crédit, notamment à l'approche de la mise en place de l'euro, les possibilités de négociations des candidats à l'obtention de prêts immobiliers se sont accrues. Aussi, tandis que la baisse des taux se poursuivait, les modulations des conditions débitrices concernant les *crédits acquéreurs* se sont-elles amplifiées. Les taux moyens ont été très divers ; outre les disparités traditionnelles entre banques, la qualité des dossiers de demande de prêts, l'importance de l'endettement préexistant, la capacité de remboursement, le montant de l'apport personnel, les garanties apportées, parfois l'âge du client, ont eu un impact sensible sur la fixation des taux, comme sur le montant des frais de dossiers et des commissions. De même, les taux des *crédits promoteurs* ont varié selon la qualité et la localisation des programmes et la surface financière des professionnels ; le marché des crédits promoteurs semble d'ailleurs moins attractif pour bon nombre d'établissements de crédit.

L'importance des crédits à taux révisable a peu varié d'une année à l'autre : ils ont représenté une part plus élevée des prêts conventionnés et d'accession sociale que des prêts du marché libre. La durée moyenne de ces concours tend à s'allonger. Les taux sont demeurés un peu inférieurs aux taux fixes, mais cet avantage relatif tend à s'amenuiser ; ils ont été le plus souvent fixés en fonction de l'évolution du Pibor à 3 mois ou à 1 an.

---

NB : La méthodologie de l'enquête est exposée en annexe.

## 2. Crédits promoteurs

### Taux moyens

Dates	Taux
Fin décembre 1997	6,80
Fin juin 1998	6,50
Fin décembre 1998	6,20

*(en pourcentage)*

Resté stable au second semestre 1997, après une baisse sensible en 1996, puis en début d'année 1997, le taux moyen des crédits promoteurs a notablement régressé en 1998 (– 8,8 %), perdant 60 points de base d'une fin d'année à l'autre.

La qualité des programmes, le taux de précommercialisation et la part des capitaux propres dans le financement global ont fortement influé sur la fixation des conditions débitrices.

Le taux minimum, au 31 décembre 1998, des concours octroyés a baissé de 30 % (de 5,17 % à 3,62 %), tandis que le taux maximum restait inchangé (10,75 %), augmentant l'écart entre les deux taux, déjà substantiel en 1997.

Le taux moyen global recouvre des disparités importantes entre réseaux, les taux moyens en fin d'année s'étageant de 5,10 % à 6,71 %.

## 3. Prêts conventionnés

### 3.1. Prêts conventionnés ordinaires

Le taux de référence du Crédit foncier de France (CFF), servant à la fixation des taux des prêts conventionnés, a diminué de 105 points de base au cours de l'année 1998.

#### Taux de référence du CFF

Dates	Taux
1 <sup>er</sup> octobre 1997	5,60
1 <sup>er</sup> mars 1998	5,40
1 <sup>er</sup> mai 1998	5,10
1 <sup>er</sup> août 1998	5,00
1 <sup>er</sup> novembre 1998	4,55
1 <sup>er</sup> janvier 1999 (pour mémoire)	4,30

*(en pourcentage)*

Les taux fixes moyens des prêts conventionnés ont enregistré en 1998 un recul de 92 points pour les prêts de 10 ans à 15 ans, et de 101 points pour les prêts de 16 ans à 20 ans.

**Taux moyens**

*(en pourcentage)*

Dates	Taux fixes		Taux révisables
	10 ans-15 ans	16 ans-20 ans	
Fin décembre 1997	6,74	7,05	6,08
Fin juin 1998	6,32	6,54	5,69
Fin décembre 1998	5,82	6,04	5,30

La délivrance de prêts conventionnés s'est caractérisée par un net élargissement des conditions débitrices.

**Fourchette de taux**

*(en pourcentage)*

Durée	Taux à fin 1998	
	Minimum (variation)	Maximum (variation)
10 ans à 15 ans	4,50 (- 14,3)	12,5 (+ 14,5)
16 ans à 20 ans	4,79 (- 12,9)	12,5 (inchangé)

Les taux fixes moyens, à fin 1998, étaient très divers selon les établissements.

La part des prêts à taux variables est demeurée quasiment stable (40,9 % du montant des prêts conventionnés octroyés) ; leur durée moyenne (15,3 années) a légèrement augmenté. Les conditions débitrices en fin d'année s'échelonnaient entre 4,3 % et 9,1 % (taux moyen : 5,30 %, en baisse de 12,8 %).

**3.2. Prêts d'accès sociale (PAS)****Taux moyens**

*(en pourcentage)*

Dates	Taux fixes	Taux révisables
Fin décembre 1997	6,64	5,96
Fin juin 1998	6,25	5,65
Fin décembre 1998	5,77	5,35

Créés en 1993, les PAS sont intégrés dans la catégorie des prêts conventionnés ; la marge maximale pour ces opérations est fixée par rapport au taux de référence du Crédit foncier de France et minoré de 60 points de base. Ces prêts sont garantis par la Société de gestion du fonds de garantie de l'accès sociale à la propriété (SGFGAS).

Le taux fixe moyen des PAS a accentué son repli, perdant 87 points de base en 1998 (- 13,1 %), après 64 points l'année précédente.

Les PAS à taux révisables ont représenté 43,2 % des crédits nouveaux, contre 41,0 % en 1997 ; leur durée moyenne (16,3 ans) a peu évolué. Les conditions débitrices ont été comprises entre 4,35 % et 8,25 %.

## 4. Prêts à moyen terme

### Taux moyens

(en pourcentage)

Dates	Taux fixes
Fin décembre 1997	6,93
Fin juin 1998	6,45
Fin décembre 1998	5,91

Les prêts à moyen terme sont plus spécialement destinés à financer l'acquisition de logements anciens et les travaux d'amélioration ou de gros entretien.

D'une fin d'année à l'autre, le taux moyen a fléchi de 102 points de base.

Les modulations de taux ont été relativement modérées, la fourchette entre taux minimum (4,27 %) et taux maximum (8,50 %) s'étant notablement rétrécie par rapport à fin 1997.

## 5. Prêts à long terme éligibles au marché hypothécaire

### Taux moyens

(en pourcentage)

Dates	Taux fixes		Taux révisables
	10 ans-15 ans	16 ans-20 ans	
Fin décembre 1997	6,56	6,77	5,81
Fin juin 1998	6,20	6,40	5,47
Fin décembre 1998	5,66	5,83	5,08

Les taux fixes moyens des prêts à long terme éligibles au marché hypothécaire ont enregistré un recul de 90 points de base pour les prêts de 10 ans à 15 ans et de 94 points de base (soit - 13,9 %) pour ceux de 16 ans à 20 ans.

Par rapport à 1997, les modulations de taux ont surtout été orientées à la baisse.

### Fourchette de taux

(en pourcentage)

Durée	Taux à fin 1998	
	Minimum (variation)	Maximum (variation)
10 ans à 15 ans	4,73 (- 9,9)	10,24 (- 2,2)
16 ans à 20 ans	4,79 (- 12,9)	11,62 (inchangé)

La part des concours éligibles à taux révisables (37,9 %) est restée quasiment stable à un an d'écart ; la durée moyenne est passée de 13,4 années à 14,8 années. Les taux ont été compris entre 3,51 % et 6,70 %.

## 6. Prêts à long terme non éligibles au marché hypothécaire

### Taux moyens

*(en pourcentage)*

Dates	Taux fixes		Taux révisables
	10 ans-15 ans	16 ans-20 ans	
Fin décembre 1997	6,52	6,74	5,95
Fin juin 1998	6,16	6,34	5,44
Fin décembre 1998	5,64	5,87	5,05

Les taux fixes moyens des prêts à long terme non éligibles au marché hypothécaire ont diminué de 88 points de base (soit – 13,5 %) pour les prêts de 10 ans à 15 ans et de 87 points de base (soit – 12,9 %) pour ceux de 16 ans à 20 ans. Au cours du premier semestre 1998, ils sont demeurés légèrement inférieurs à ceux des prêts éligibles au marché hypothécaire pour les deux catégories de prêts ; mais au 31 décembre, le taux moyen des prêts de 16 ans à 20 ans est devenu supérieur à celui des prêts éligibles.

En fin d'année, les fourchettes de taux étaient moins larges que celles des prêts éligibles.

### Fourchette de taux

*(en pourcentage)*

Durée	Taux à fin 1998	
	Minimum (variation)	Maximum (variation)
10 ans à 15 ans	4,66 (- 11,2)	9,14 (- 2,5)
16 ans à 20 ans	4,43 (- 6,7)	8,90 (- 9,6)

## Méthodologie de l'enquête

L'enquête sur les taux des crédits à l'habitat est réalisée avec le concours des succursales de la Banque de France.

Seuls entrent dans le champ de cette étude les concours assortis de taux liés aux conditions du marché, ainsi que les prêts conventionnés, dont le coût, certes réglementé par le Crédit foncier de France (CFF), varie néanmoins suivant les organismes distributeurs<sup>1</sup>. En revanche, les prêts directement aidés par l'État et les prêts principaux d'épargne-logement ne sont pas retenus.

Poursuivant une chronique déjà ancienne (depuis 1985) portant sur les prêts à taux fixe, cette enquête vise aussi, depuis 1989, à mieux appréhender les données relatives aux prêts à taux révisable.

Les établissements sont interrogés sur le taux effectif global (TEG) le plus couramment pratiqué, pour chaque catégorie de crédit recensé, comprenant les frais, commissions ou rémunérations de toute nature à l'exclusion des frais d'assurance.

Conformément aux dispositions de la loi bancaire de 1984 et en raison de leur politique commerciale décentralisée, les caisses d'épargne et de prévoyance sont incluses dans le champ de l'enquête ; la grille d'analyse porte donc sur les catégories d'établissements suivantes :

- banques AFB ;
- banques populaires ;
- caisses de crédit agricole ;
- caisses de crédit mutuel et coopératif ;
- caisses d'épargne.

Enfin, comme les années précédentes, les modifications, qui ont pu intervenir dans la composition de l'échantillon ainsi que dans la fidélité des réponses, ont entraîné quelques différences dans les valeurs moyennes calculées pour une même date de référence (décembre  $n - 1$ ) entre deux exploitations annuelles successives.

---

<sup>1</sup> Le taux de référence, calculé par le CFF et augmenté d'une marge proportionnelle à la durée des concours, constitue en effet un taux plafond au-dessous duquel les intermédiaires financiers peuvent librement fixer leurs conditions.

Annexe 1 (suite)

***Crédits accordés à taux fixe***

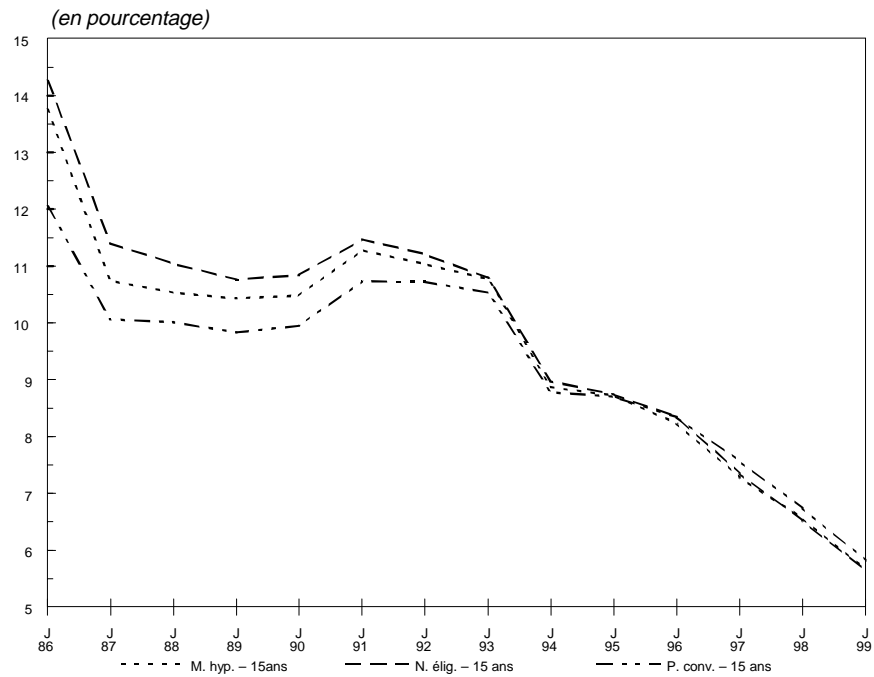
Afin d'obtenir des résultats globaux significatifs aux plans régional et national, les taux ainsi collectés ont été pondérés :

- pour les crédits promoteurs, à l'aide de coefficients tirés des statistiques d'encours élaborées au niveau national par la Banque de France (direction des Études et Statistiques monétaires) ;
- pour les crédits acquéreurs, à l'aide de coefficients établis sur la base des centralisations régionales des dépôts et crédits — encours de crédits à l'habitat — effectuées par la Banque de France (direction de la Conjoncture).

***Crédits accordés à taux variable ou révisable***

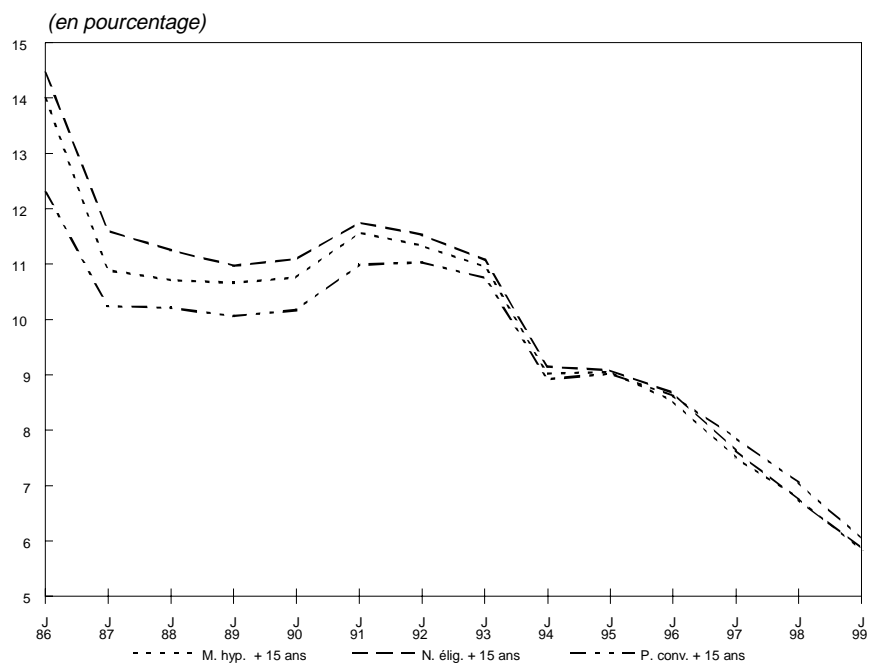
En l'absence d'informations sur les masses financières correspondantes, il n'a pas été utilisé de pondérations et seules des moyennes arithmétiques simples ont été calculées.

**Taux des prêts au logement**  
**Taux fixes des prêts inférieurs à 15 ans**  
Ensemble des établissements





**Taux des prêts au logement**  
**Taux fixes des prêts supérieurs à 15 ans**  
 Ensemble des établissements



Annexe 4

**Taux des crédits immobiliers**

Moyennes des taux fixes – Ensemble des réseaux

	<i>(en pourcentage)</i>		
	Décembre 1997	Juin 1998	Décembre 1998
Crédits promoteurs	6,80	6,50	6,20
Crédits moyen terme	6,93	6,45	5,91
Prêts conventionnés – 15 ans	6,74	6,32	5,82
Prêts conventionnés + 15 ans	7,05	6,54	6,04
Prêts d'accession sociale	6,64	6,25	5,77
Long terme éligibles – 15 ans	6,56	6,20	5,66
Long terme éligibles + 15 ans	6,77	6,40	5,83
Long terme non éligibles – 15 ans	6,52	6,16	5,64
Long terme non éligibles + 15 ans	6,74	6,34	5,87

**Taux des crédits immobiliers**

Moyennes des taux révisables – Ensemble des réseaux

	<i>(en pourcentage)</i>	
	Juin 1998	Décembre 1998
Prêts conventionnés	5,69	5,30
Prêts d'accession sociale	5,65	5,35
Long terme éligibles	5,47	5,08
Long terme non éligibles	5,58	5,19