

Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière – Introduction à l'étude sur l'identification des marchés bancaires de crédit à l'habitat permettant de dynamiser et de flexibiliser l'épargne des ménages - Mars 2018

L'objectif de l'étude est d'identifier les marchés bancaires de crédit à l'habitat permettant de dynamiser et de flexibiliser l'épargne des ménages. La situation en France est comparée à celle d'une sélection de pays développés de différentes cultures financières : Allemagne, Suède, Suisse, UK et USA. Dans ces pays, une grande proportion des ménages, entre le quart et la moitié de la population, est propriétaire de sa résidence principale avec un crédit en cours. C'est le type d'occupation dominant. L'acquisition d'un logement est la principale décision d'investissement des ménages, celle qui a le plus d'influence sur leur comportement d'épargne. Sachant que la consommation des ménages est le principal contributeur à la formation du PIB, il est légitime de penser que les conditions macro-économiques structurelles des différents pays sont largement dépendantes de la manière dont l'acquisition des logements est financée, et par conséquent de la structure des marchés de crédits bancaires à l'habitat.

Les marchés de crédits bancaires à l'habitat présentent des caractéristiques très différentes sur l'univers des pays sélectionnés. La différence la plus notable tient à la structure du crédit lui-même : type de taux, durée, mode de remboursement, qui détermine le montant du service de la dette. Une autre différence importante tient à l'organisation plus ou moins fluide du marché du crédit : conditions d'octroi, garanties exigées et possibilité de refinancement des banques prêteuses. A partir de ces caractéristiques, les différents marchés de crédits bancaires à l'habitat peuvent être positionnés : la Suisse et la Suède présentent les structures de marchés les plus performantes, en raison notamment des crédits à l'habitat octroyés sur des durées très longues allant de 50 à 100 ans, en ligne avec la durée de vie économique des logements. L'ordre de performance des marchés de crédits bancaires à l'habitat est complété par le Royaume-Uni et les Etats-Unis et enfin ceux de l'Allemagne et de la France.

Ces structures de marchés guident les évolutions récentes des prix de logements et ont une influence déterminante sur les performances macro-économiques des différents pays. Rompant avec une période de relative stabilité en termes réel, les prix réels des logements au niveau mondial, pays développés comme pays émergents, ont connu une forte hausse synchrone durant les années 2000. La crise financière globale de 2008 a interrompu cette dynamique, depuis les évolutions de prix ne sont plus synchrones. Les pays qui ont des structures de marchés fluides optimisant le service de la dette montrent les performances macro-économiques les plus dynamiques en même temps qu'un certain emballement des prix de logements, cet inconvénient devrait pouvoir être maîtrisé par des mesures de correction macro-prudentielles.