

Les Banques et le Pouvoir d'Achat Immobilier des Ménages

Frédéric Leroy (<http://www.fly06.fr/>)

12 Décembre 2008

L'achat d'un bien immobilier par un ménage (même lorsqu'il s'agit d'en faire son habitation principale, cas traité ici) n'est rien d'autre qu'un montage financier dont le principal ordonnateur n'est pas le ménage mais le banquier. C'est donc sous cet angle purement financier que doit analysé l'achat d'un bien immobilier.

La structure actif-passif du montage est le suivant.

ACTIF	PASSIF
- Bien Immobilier	Fonds Propres
- Revenus du Ménage	Dettes

TABLE 1 – Structure Actif-Passif du Montage

L'actif est constitué de deux parties distinctes :

- Le bien immobilier qui sert uniquement de garantie en cas de défaut de paiement
- Les revenus du ménage sur lesquels sont prélevés mois après mois le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts du prêt à annuité constante consenti par la banque au ménage

Le passif est sans surprise composé :

- Des fonds propres qui dans ce contexte correspondent à l'apport personnel du ménage
- De la dette qui correspond à la partie du financement apportée par le banquier sous forme d'un prêt (à annuité constante)

Ayant posé le problème de cette façon (et il n'y a pas d'autres façons de le poser), la logique voudrait que le créancier (la banque) exige un certain niveau de fonds propres au passif (ici l'apport personnel du ménage) afin de le protéger contre les risques de dépréciation à l'actif (ici le bien immobilier qui sert de garantie).

Etudions maintenant plus en détail le processus d'attribution de crédit et ses conséquences sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages et... les prix de l'immobilier.

Processus d'Attribution d'un Crédit Immobilier

Ce processus est généralement présenté sous la forme d'une fonction discriminante qui permet classer les dossiers de demande de prêts dans deux catégories :

- Accepté
- Refusé

Nous allons ici procéder différemment et nous demander quel est le budget maximal du ménage pour l'achat d'un bien immobilier compte-tenu des éléments de contexte suivants :

- Contexte macro-économique (actuel et perspectives futures)
- Contexte micro-économique (dossier du ménage porteur du projet)
- Critères bancaires en vigueur en matière d'attribution de prêt immobiliers

Le graphique ci-dessous reprend les grandes étapes du processus :

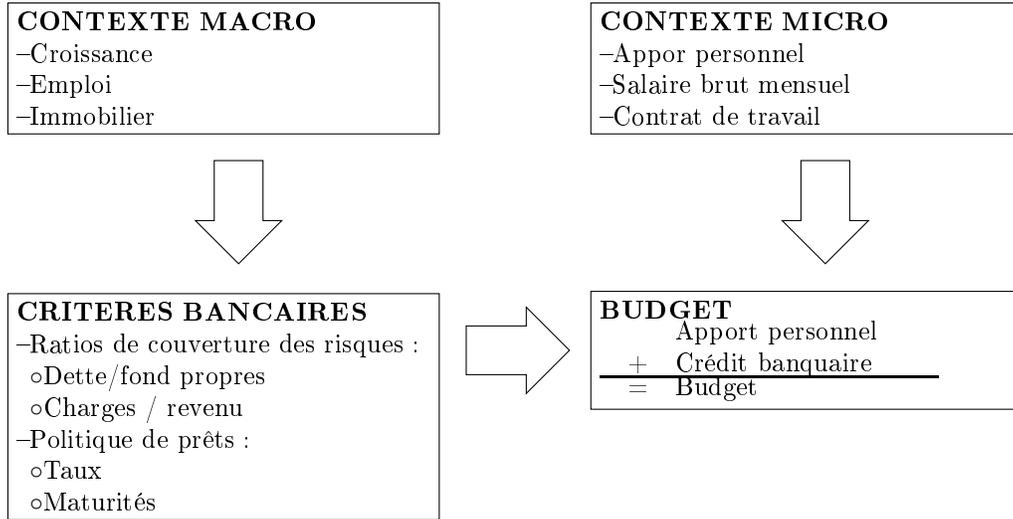


FIGURE 1 – Processus d'Attribution d'un Crédit Immobilier

Détaillons-les.

Le **contexte macro-économique** détermine les perspectives et risques qui pèsent sur :

- La valeur des biens immobiliers
- L'emploi et donc les revenus des ménages

Les perspectives de croissances économiques sont centrales puisqu'elles déterminent tout autant le marché de l'emploi que le marché immobilier.

Le **contexte micro-économique** n'est autre que le dossier du ménage porteur du projet immobilier, dossier qui peut se résumer à trois éléments clés :

- L'apport personnel à la fois fonds propres du montage mais aussi preuve de la capacité d'épargne du ménage
- Le revenu mensuel total (actuel) du ménage sur lesquels seront prélevés le remboursement du capital et le paiement des intérêts
- Le (ou les) contrat(s) de travail qui permet(tent) d'évaluer la plus ou moins grande pérennité des revenus du ménage

Les **critères bancaires en matière d'octrois de prêts** sont deux types.

Il y a d'une part les ratios de couverture des risques :

- Le ratio dette sur fonds propres dépend directement du scénario central de la banque en matière de baisse potentielle sur le marché immobilier (à un horizon donné). Ce ratio sera d'autant plus faible (exigence de fonds propres supérieure) que les risques de baisse sont perçus comme élevés par la banque
- Le ratio charge de la dette sur revenus est généralement fixé à 33%. Ce ratio est purement conventionnel et n'a pas de caractère légal bien que la commission bancaire et les pouvoirs publics recommandent aux banques de s'y conformer afin d'éviter les problèmes de surendettement

Il y a enfin la politique de prêts qui comprend :

- Les taux d'intérêts
- La maturité des emprunts

Le taux d'intérêt proposé par une banque est égal au coût de la ressource (le taux auquel elle emprunte à structure équivalente) plus une marge qui couvre les coûts suivants :

- Risque (risques liés à l'emprunteur)
- Gestion (traitement front et back office du prêt)
- Capital (rémunération des actionnaires)

La maturité des prêts est utilisée comme une variable d'ajustement :

- Lorsque le risque sur le marché immobilier est perçu comme faible les banques peuvent augmenter la maturité des prêts pour les dossiers à faibles revenus qui ne satisfont pas le ratio de charge de la dette sur revenus
- Au contraire, lorsque le risque sur le marché immobilier est perçu comme plus important, elles vont avoir tendance à réduire la maturité des prêts afin d'accélérer le remboursement du capital et réduire ainsi la période pendant laquelle elles sont en risque maximal (dans un prêt à annuité constante, on rembourse peu de capital sur les premières échéances)

Calcul Explicite du Budget

Le budget maximal pour un ménage donné est égal à l'apport personnel auquel s'ajoute le montant du prêt calculé sur la base des contraintes de risques suivantes :

- Ratio dette sur fonds propres
- Ratio charge de la dette sur revenus

Mathématiquement, le budget du ménage s'écrit :

$$Budget = Apport + Min(Budget_1, Budget_2)$$

Le ratio dette sur fonds propres peut être exprimé de différentes manières. Le plus simple consiste à utiliser un coefficient multiplicateur ($Coef_1$) qui détermine directement le montant du prêt comme un multiple de l'apport personnel du ménage. Par exemple, si la banque exige que le financement de l'actif immobilier soit couvert à 20% par l'apport personnel, elle va prêter 4 fois l'apport personnel du ménage pour un budget total (sur ce critère) de 5 fois l'apport personnel.

Mathématiquement cette contrainte s'exprime simplement par :

$$Budget_1 = Coef_1 \times Apport$$

Le ratio charge de la dette sur revenus implique que le montant à rembourser sur une base mensuelle ne doit pas dépasser $coef_2$ des revenus du ménage (33% en général). Connaissant la formule de l'annuité d'un prêt à annuité constante¹, on en déduit la formule de la contrainte :

$$Budget_2 = \frac{Coef_2 \times Revenus \times \left[1 - \left(1 + \frac{Taux}{1200} \right)^{-12 \times Maturité} \right]}{\frac{Taux}{1200}}$$

Avec :

- Taux : Taux d'intérêt du prêt immobilier
- Maturité : Maturité du prêt immobilier (en années)

1. [http://fr.wikipedia.org/wiki/Emprunt_\(finance\)#L.27emprunt_indivis_.C3.A0_annuit.C3.A9_constante](http://fr.wikipedia.org/wiki/Emprunt_(finance)#L.27emprunt_indivis_.C3.A0_annuit.C3.A9_constante)

Impact sur les Prix de l'Immobilier

Le prix d'un bien immobilier n'est pas autre chose que le prix de rencontre entre une offre (le vendeur du bien) et une demande solvable. En d'autres termes, les prix de l'immobilier (je parle des prix de transaction et non des prix affichés qui au mieux trahissent les fantasmes des vendeurs) ne sont que le reflet du pouvoir d'achat (immobilier) des ménages à une période donnée.

Lorsque les banques acceptent des ratios de dettes sur fonds propres très élevés voire infinis (pas d'apport personnel) comme cela a pu être le cas ces dernières années, les prix de l'immobilier peuvent s'envoler presque sans contrainte tant que les budgets suivent dans un contexte de taux d'intérêts en baisse et de maturités des prêts en hausse.

Tel n'est plus le cas si les banques reviennent à des pratiques rationnelles en matière d'évaluation des risques et d'attribution des prêts.

Réécrivons l'équation du budget d'un ménage sous la forme :

$$Budget \leq Apport \times (1 + Coef_1)$$

Pour un apport personnel de 25000 Euros, si les banques financent à 95% ($Coef_1 = 19$), le budget sera au maximum de 500000 Euros. Par contre, si elles ne financent plus qu'à 80% ($Coef_1 = 4$), le budget ne sera plus que de 150000 Euros...

Mais alors si le pouvoir d'achat immobilier des ménages a fortement diminué du fait d'un durcissement des pratiques bancaires en matière d'octrois de prêts, ça devrait se voir au niveau de la production de crédits? Voyons voir... Bingo! La production de crédits à l'habitat (achat neuf, achat ancien et travaux) s'est effondrée de 39% sur 1Q09 par rapport à 1Q08² :-)

Autre conséquence et non des moindres, la sensibilité du marché immobilier aux taux d'intérêts est nulle dans ce (nouveau) contexte mais ça n'empêchera pas certains journalistes spécialisés ou pseudo-expert médiatiques de faire leurs gorges chaudes de l'impact positif à venir de la baisse des taux sur le marché immobilier ;-)

En économie, il y a

« ce que l'on voit et ce que l'on ne voit pas »

(Frédéric Bastiat).

2. <http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/actualite/606109-credits-a-l-habitat-la-fin-de-la-descente-aux-enfers>