

La production de crédit a reculé de 33 % au premier semestre 2012. Malgré des taux bas, la demande a reculé du fait du resserrement des conditions d'octroi demandées par les banques et de la remontée des prix dans l'ancien, particulièrement en Ile-de-France.

Malgré la baisse des taux, le marché des crédits immobiliers poursuit son décrochage

Le décrochage amorcé à l'été 2011 se poursuit sur le marché immobilier : au premier semestre 2012, les crédits octroyés par les banques ont reculé de 33 % par rapport à l'an dernier, selon l'Observatoire Crédit Immo-CSA rendu publique le 11 juillet. Le deuxième trimestre, le plus marqué, a enregistré une baisse de 40 %.

« Au début de l'année 2012, on a un paysage nouveau par rapport à l'année 2011, qui reste dans les annales en raison de la reprise du marché », explique Michel Moullart, professeur à l'université Paris Lodron et auteur de l'étude. « Nous sommes en présence d'un marché assés un gros choc et devrait retrouver son rythme de croissance vers la fin de l'année 2012, les banques ont accordé de 110 à 120 milliards d'euros de crédits immobiliers, soit une baisse de 25 % en un an, en raison de la contraction de l'activité se reflète alors que, paradoxalement, les taux baissent de 0,5 % en moyenne en 12 mois. Le deuxième trimestre 2012, l'intérêt moyen s'établit à 3,6 % », observe Michel Moullart.

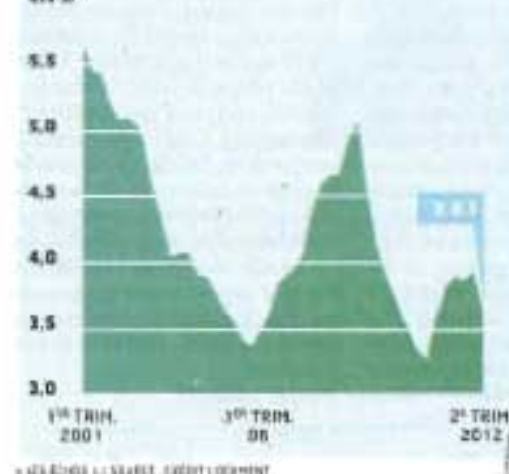
« La baisse du principal taux de refinancement de la BCE, à 0,5 %, anticipée par les analystes pour l'automne devrait permettre aux taux des crédits immobiliers aux particuliers de se stabiliser à bas niveau d'ici à la fin de l'année. Le taux moyen devrait ainsi s'établir à 3,6 % », observe Michel Moullart.

Les banques font le tri
La baisse apparente des taux masque cependant le resserrement des conditions d'octroi de crédit par les banques. Celles-ci privilégient des emprunteurs très sur le volet, ayant une plus grande capacité d'épargne et un apport personnel plus élevé. « Le niveau d'apport personnel augmente inopinément, de 7,8 %, en raison du retrait du marché des ménages les moins dotés », explique Michel Moullart.

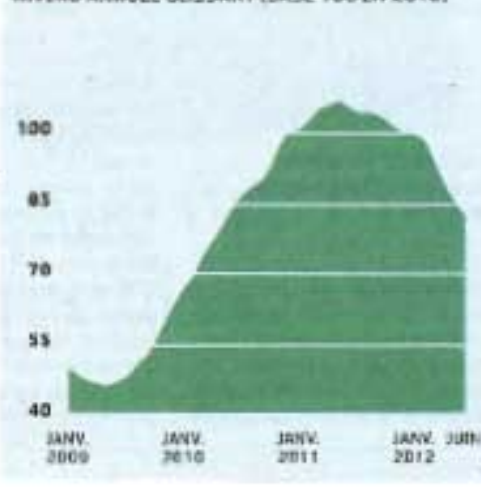
Conséquence de ce recalibrage de la part des banques, la solvabilité de la demande, mesurée par un indicateur spécifique, dégringole pour le troisième trimestre consécutif. En cause : l'augmentation du coût des opérations immobilières, évalué à 3,85 années de revenus au deuxième trimestre. Les prix, repartis à la hausse, font augmenter la solvabilité des emprunteurs les moins aisés. Depuis janvier, ils ont grimpé de 1,5 % dans le logement ancien. Ces difficultés sont particulièrement manifestes en Ile-de-France. « En région parisienne, le marché s'effondre à la fois par le haut, du fait du blocage de la revente, et par le bas en raison des difficultés d'insertion des ménages

L'ÉVOLUTION DES CRÉDITS IMMOBILIERS

LES TAUX DES PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS EN %



LE TOTAL DES PRÊTS ACCORDÉS NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2010)



les moins aisés. Depuis janvier, ils ont grimpé de 1,5 % dans le logement ancien. Ces difficultés sont particulièrement manifestes en Ile-de-France. « En région parisienne, le marché s'effondre à la fois par le haut, du fait du blocage de la revente, et par le bas en raison des difficultés d'insertion des ménages

dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC par mois », relève l'Observatoire. L'étude met aussi en avant les effets de la disparition du PTZ+, un dispositif incitatif pour les primo-accédants et les ménages à faibles revenus, qui pâissent en outre de la réduction de la dotation des crédits

Celle-ci est évaluée, en moyenne, à 206 mois au deuxième trimestre, contre 213 mois en 2011. Les prêts de durée longue, supérieure à vingt-cinq ans, se raréfient sur le marché, tombant à 16 % de la production en juin 2012, contre plus de 24 % en 2011.

APOLLONIA : LES VICTIMES ACCUSENT LES BANQUES

Les victimes de l'affaire Apollonia attendent - la mise en examen de banques majeures -, après celles de cinq autres établissements financiers dans ce dossier d'escroquerie pénalement aux investissements immobiliers, selon leur avocat M^e Jacques Gobert. La juge marseillaise Catherine Lévy a mis en examen la semaine dernière le holding et deux filiales du Crédit Immobilier de France, dont une en Rhône-Alpes-Auvergne, pour escroqueries en bande organisée, complicité et recel selon les cas. Deux jours plus tard, c'était au tour de la fédération régionale du Crédit Mutuel Méditerranéen et de sa caisse locale de fétang de terre d'être mises en examen pour escroqueries en bande organisée. La justice leur reproche, dans les prêts accordés aux acheteurs d'Apollonia durant les années 2000, des violations de la réglementation bancaire. Un millier de personnes, selon l'avocat, ont été victimes de l'escroquerie par la société immobilière Apollonia.