Zeitschrift: Revue économique franco-suisse
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 55 (1975)
Heft: 1

Artikel: Le crédit immobilier en France
Autor: Lamey, Jean
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-886789

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

JEAN LAMEY

Le crédit immobilier en France

On sait qu'au lendemain de la dernière guerre, la France a connu une pénurie de logements en raison de la faiblesse des constructions nouvelles entre les deux guerres, de la vétusté de son parc de logements, de la poussée démographique et de l'urbanisation croissante. Un effort très important a été accompli au cours des 30 dernières années puisque que près de 8 millions de logements ont été construits pendant cette période et que, aujourd'hui encore, le rythme annuel de mises en chantier est voisin de 500 000 logements. Pour illustrer l'importance du logement dans l'activité nationale, il convient de rappeler que 27 % de la totalité des investissements effectués en France chaque année concernent le logement ; de ce fait, la construction procure de très nombreux emplois qui concernent tous les secteurs de l'activité économique.

***

C'est un ensemble de dispositions légales et réglementaires qui en 1950 a relancé la construction sous forme d'accession à la propriété. En effet, à cette époque, ont été mis en place des mécanismes comportant la distribution, par l'intermédiaire du Crédit Foncier de France, de crédits à 20 ans à des taux rendus particulièrement bas grâce à des subventions budgétaires sous forme de primes au m², puis de bonifications d'intérêts.

Rapidement victime de son succès, ce mécanisme qui était censé faire appel pendant les premières années à des mécanismes monétaires (réescompte à la Banque de France) et pendant les années suivantes à des mécanismes financiers (consolidation par le Crédit Foncier de France grâce à l'émission d'obligations), s'est avéré insuffisant.

Un mécanisme complémentaire a alors été mis au point par des banques spécialisées (Groupe La Henin, Sovac, UCB) utilisant la technique du moyen terme réescomptable consolidée par le crédit différé.

La technique du crédit différé a ainsi joué un rôle essentiel d'allongement des durées de crédit qui sont ainsi passées de 5 à 15 ans puis de 7 à 14 ans en dehors de tout mécanisme monétaire, donc sans caractère inflationniste.

Au cours des années 1965-1966, les Pouvoirs publics, constatant que l'épargne recueillie par le système bancaire était beaucoup plus soucieuse de liquidité que d'investissements à long terme sur le marché financier et considérant que, malgré son caractère semi-liquide, cette épargne présentait une assez grande stabilité, ont incité le système bancaire à la « transformer » en crédits à long terme. Dans une première étape, le caractère réescomptable des crédits à moyen terme s'est progressivement estompé et dans une deuxième étape, en 1966, le marché hypothécaire a été institué permettant aux banques d'effectuer des crédits aux logements d'une durée de 20 ans et sans possibilités d'accès à l'institut d'émission.

On a assisté depuis cette époque à une stabilisation des crédits publics aux logements et à une expansion très importante des financements immobiliers consentis par l'intermédiaire du système bancaire.

Cette « privatisation » du financement immobilier s'est encore accrue en 1972 pour les constructions de logements intermédiaires entre les logements sociaux et les logements non aidés. En effet, jusqu'à cette époque, le financement de cette catégorie de logements était assuré par des prêts du Crédit Foncier de France qui ont été remplacés par les « Prêts Immobiliers Conventionnés », consentis par le système bancaire à des taux privilégiés et basés sur un mécanisme faisant appel au financement sur le marché hypothécaire et à un financement partiellement réescomptable.

Le tableau ci-dessous indique cette évolution au cours des 5 dernières années pour les nouveaux crédits distribués chaque année :

Diminution des aides de l'Etat remplacées par le secteur bancaire

(en pourcentage)

	1969	1970	1971	1972	1973
Prêteur public	28,2	30,6	26,1	21,8	24,2
Crédit Foncier de France	12,4	12,6	9,6	8,2	8,1
Banques	53,8	48,5	58,3	64,8	62,4
Divers	5,6	8,3	6	5,2	5,3
	100	100	100	100	100

Parallèlement à ce transfert du financement immobilier du secteur public sur le système bancaire, on a assisté à un allongement de durées des nouveaux crédits distribués chaque année comme le précise le tableau ci-dessous :

Allongement sensible de la durée des crédits

(en pourcentage)

	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973
C. terme.	3,6	6,3	6,4	10,8	8,5	6,6	4,9
M. terme	61,6	49,3	39,0	40,3	36,9	34,2	31,7
L. terme.	34,8	44,4	54,6	48,9	54,6	59,2	63,4
	100	100	100	100	100	100	100

Par suite de l'importance des mises en chantier annuelles de nouvelles constructions, des financements de cessions de logements anciens et de l'effet de l'allongement des durées de crédits, le financement du logement occupe une place croissante dans l'ensemble des crédits à l'économie ainsi que l'illustrent les tableaux ci-dessous :

Plus d'un tiers des crédits sont destinés au financement du logement

(encours en pourcentage)

	1972	1973
Entreprises	42,0	40,5
Logements	34,6	35,3
Autres crédits	23,4	24,2
	100	100

Encours en valeur (milliards de francs)

	1972	1973
Entreprises	278,26	311,53
Logements	229,52	272,04
Autres crédits	155,27	186,33
	663,05	769,90

Enfin, il est intéressant de noter une certaine stabilité dans la répartition des financements aux logements entre la construction, les logements anciens et les réparations qui ont représenté au cours des dernières années, en moyenne, les pourcentages suivants (crédits nouveaux) :

— logements neufs ..... 56 %
— logements anciens ..... 37 %
— gros entretien ..... 13 %

Quels types de problèmes pose à l'heure actuelle le financement du logement en France ?

L'allongement systématique des durées de crédits suppose remplies certaines conditions qu'il est utile de rappeler :

— Tout d'abord, vu sous l'angle du prêteur à long terme, il convient de souligner que les marges nécessaires pour la mise en place, la gestion, la couverture du risque et la rémunération du capital se trouvent progressivement amputées par l'érosion monétaire ; il en résulte que, en bonne gestion, il faut ajouter à la marge initiale une provision pour érosion de cette marge au fil des années. Il est donc important qu'une banque prêteuse, soucieuse de bonne gestion, ne se laisse pas entraîner par la concurrence dans une minoration de sa marge.

— Vu sous l'angle de l'emprunteur, il est bon de rappeler que, à chaque taux correspond une durée optimum de remboursement et que, au-delà de cette durée optimum, il est inutile d'allonger la durée. C'est ainsi que, en supposant un taux de 14 %, un emprunteur qui choisirait une durée de 20 ans au lieu d'une durée de 15 ans verrait sa mensualité diminuée de 7 % mais le total des agios payés augmenté de 42 %.

Une seconde série de problèmes est posée par la fixation des taux. Outre les conséquences de ce qui a été dit plus haut, il est bien certain que le taux du prêt doit comporter pour le prêteur, ou bien une clause d'indexation, ou bien une marge supplémentaire destinée à le prémunir contre les aléas du coût de son refinancement. Jusqu'à présent, les crédits éligibles au marché hypothécaire, qui représentent la plus grosse partie du financement bancaire du logement, se sont vu interdire toute clause d'indexation. Néanmoins, il est souhaitable que l'indexation du taux soit de nouveau possible, comme elle l'était avant la création du marché hypothécaire.

On peut également, à ce propos, évoquer le souhait de nombreux professionnels de l'immobilier de voir un circuit

du financement du logement différent des autres circuits financiers et les mettant à l'abri de toutes les variations de taux. il est certain que pour un professionnel de la construction qui intervient avec un cycle de fabrication s'écoulant sur 2 ou 3 ans, une variation importante dans les taux des nouveaux crédits entraîne des modifications considérables dans la solvabilité de sa clientèle potentielle. C'est ainsi qu'entre 1972 et 1975 les taux des nouveaux crédits ont augmenté de 5 %, soit une augmentation de 40 F par mois et par 10 000 F empruntés. Pour un crédit moyen de 120 000 F, c'est donc une charge mensuelle supplémentaire de 480 F que doit supporter l'emprunteur.

Malgré les inconvénients évidents de ces fluctuations, on voit cependant mal comment, compte tenu de l'importance considérable qu'ils représentent, on pourrait isoler les crédits aux logements de l'ensemble des flux financiers d'un pays.

Enfin, le dernier tableau ci-dessous montre que, depuis 1968, les banques à vocation générale telles que les grands établissements de crédit ont pris sur le financement immobilier une part beaucoup plus importante que précédemment.

	1968	1969	1970	1971	1972	1973
Banques à vocation générale	37%	39%	40%	50%	64%	64%
Banques spécialisées	24%	25%	19%	17%	19%	18%
Etablissements financiers ..	39%	36%	41%	33%	17%	18%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

C'est dire toute l'importance que revêt pour le système bancaire français le crédit immobilier.

SOCIETE CENTRALE DE BANQUE

43, rue Cambon 75001 Paris

Tél. 261.51.30 - 261.51.69
Télex 21669 - 23813

Câble SOCEBAN

PRINCIPALES SUCCURSALES

Agen
Aix-en-Provence
Avignon
Bordeaux
Lyon
Marseille
Nantes
Nice
Nîmes
Pau
Valence

FILIALES

SOCIETE DE BANQUE DE BOURGOGNE
Chalon-sur-Saône
Dijon
Beaune

SOCIETE DE BANQUE MIDI-PYRENEES
Lavelanet
Toulouse

SOCIETE DE BANQUE DU NORD
Lille
Roubaix

SOCIETE DE BANQUE DE NORMANDIE
Le Havre
Rouen

SOCIETE DE BANQUE DE PROVENCE
Toulon
Hyères