

Investissement Immobilier & Crédit à la Consommation

Cette étude souligne les effets positifs de l'investissement immobilier des ménages pour le crédit à la consommation.

Au cours des douze dernières années, on observe tant en France qu'en Europe une synchronisation assez nette de la croissance des encours de crédit à la consommation et de la croissance des encours de crédit immobilier. L'analyse de la croissance comparée des deux formes de crédit ne fait apparaître aucun phénomène de substitution entre crédit à la consommation et crédit immobilier.

Les marchés sur lesquels le crédit à la consommation est dynamique sont aussi ceux sur lesquels le crédit immobilier est vigoureux, à l'instar en 2008 du Portugal, de la Slovénie ou de la Grèce.

En France, selon l'Observatoire de l'Endettement des Ménages, plus d'un ménage sur deux remboursait en 2007 un crédit : crédit à la consommation (33,2% des ménages) et/ou crédit immobilier (30,6%).

Les deux formes de crédit ne sont pas antagonistes : parmi les ménages qui remboursent un crédit immobilier, 4 sur 10 ont également un crédit à la consommation en cours. Les ménages qui ont un crédit immobilier en cours ont donc un recours au crédit à la consommation plus important que l'ensemble des ménages.

L'évolution des encours de crédit à la consommation est corrélée à l'évolution de l'investissement logement des ménages pour de multiples raisons.

Le crédit à la consommation permet de financer les travaux d'amélioration de l'habitat (cuisine, isolation, véranda, fermeture, etc.), travaux réalisés plus ou moins rapidement après l'acquisition immobilière et dont le montant est souvent important. Encouragés par des mesures fiscales incitatives, les ménages ont également de plus en plus recours au crédit pour financer des travaux liés aux économies d'énergie : sur les neuf premiers mois de 2008, les financements d'équipements de chauffage basés sur les énergies renouvelables distribués par SOFINCO ont progressé de plus de 20% par rapport à 2007.

En règle générale, les ménages déménagent pour agrandir leur espace de vie. Ils peuvent alors acquérir les biens d'équipement du logement indispensables (meubles, électroménager, etc.) en mobilisant un crédit à la consommation : un tiers des crédits affectés à des achats de meubles ou d'électroménager sont accordés à des ménages qui ont emménagé dans leur logement depuis moins de cinq ans.

L'aménagement dans une nouvelle habitation peut aussi s'accompagner d'un besoin important de trésorerie. L'achat d'un logement mobilise en effet l'épargne du ménage alors que d'autres besoins apparaissent, notamment lorsque cet achat intervient au moment de l'agrandissement du foyer familial. En outre, certains frais, liés au déménagement par exemple, n'ont pas toujours été anticipés.



Crédit à la consommation et crédit immobilier : des évolutions comparables en France et en Europe

1.1 Des évolutions comparables

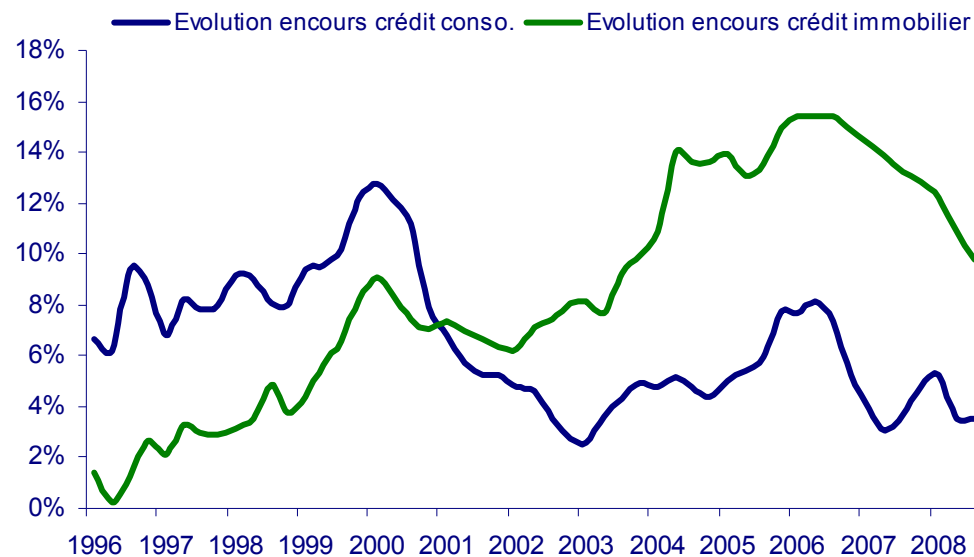
Les deux catégories de crédit connaissent en France des évolutions similaires

L'analyse sur les douze dernières années (1996/2008) de la croissance comparée des encours des deux catégories de crédit ne fait pas apparaître de phénomène de substitution entre le crédit à la consommation et le crédit immobilier.

A l'exception de la période 2001/2003, période pendant laquelle la phase de décélération a été plus prononcée pour le crédit à la consommation que pour le crédit immobilier, on constate au contraire une synchronisation assez nette des cycles de croissance des deux formes de crédit.

Croissance comparée des encours de crédit à la consommation et des encours de crédit immobilier en France

(taux de croissance en glissement annuel en %)



Source : Banque de France, Asterès

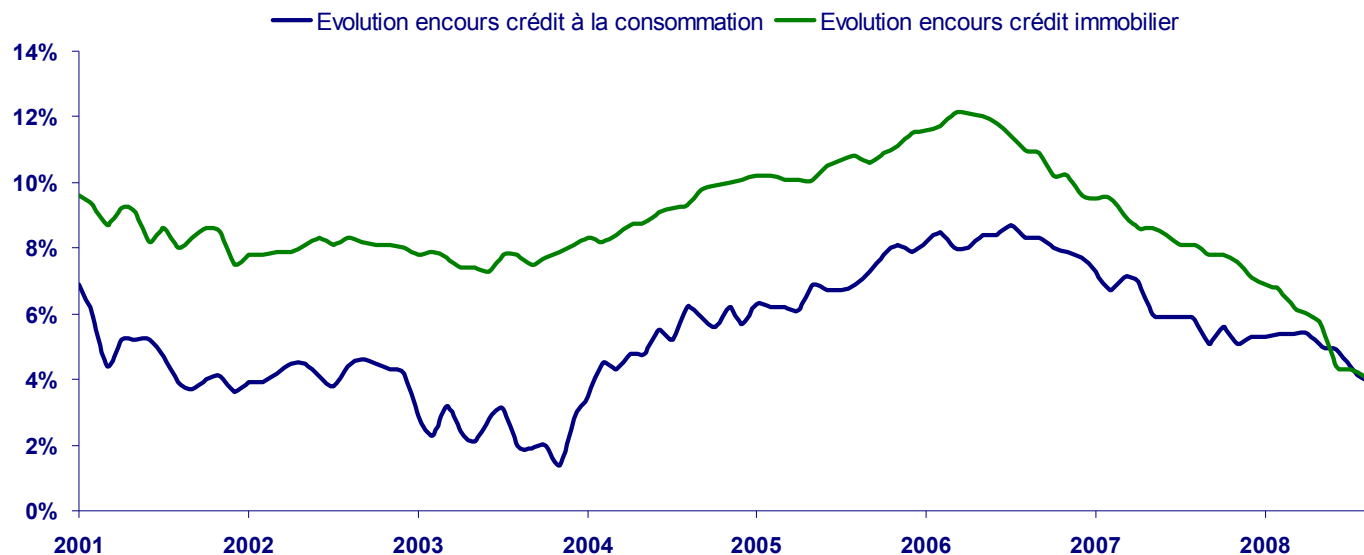
1.2 Des évolutions comparables

Ce qui vaut pour la France vaut pour les autres pays de la zone euro (1/2)

On observe les mêmes évolutions pour le crédit à la consommation et pour le crédit immobilier au sein de la zone euro prise dans son ensemble : sur les quinze pays de la zone euro, le cycle du crédit à la consommation et celui du crédit immobilier sont synchronisés depuis 2001.

Croissance comparée des encours de crédit à la consommation et des encours de crédit immobilier dans la zone euro

(taux de croissance en glissement annuel en %)



Source : BCE, Asterès

1.3 Des évolutions comparables

Ce qui vaut pour la France vaut pour les autres pays de la zone euro (2/2)

Généralement, les pays de la zone euro dans lesquels le marché du crédit à la consommation est dynamique sont aussi ceux dans lesquels le marché du crédit immobilier est vigoureux : Portugal, Slovénie, Grèce ...

→ Le développement du crédit immobilier ne constitue donc pas un frein au développement du crédit à la consommation.

Evolution des encours de crédit à la consommation et des encours de crédit immobilier de quelques pays de la zone euro

Classement des pays de la zone euro en fonction de l'évolution sur un an (septembre 2008/septembre 2007) des encours de crédit à la consommation	Évolution sur un an* des encours de crédit à la consommation	Évolution sur un an* des encours de crédit immobilier
Portugal	+ 12,9 %	+ 5,9 %
Slovénie	+ 9,9 %	+ 28,3 %
Grèce	+ 9,9 %	+ 9,3 %
...
Zone euro	+ 4,3 %	+ 4,0 %
...
Allemagne	+ 1,7 %	- 0,4 %
...

Source : BCE, Asterès

* entre septembre 2007 et septembre 2008



L'équipement en crédit des ménages français

2.1 L'équipement en crédit des ménages français

Les ménages qui ont un crédit immobilier ont un recours accru au crédit à la consommation

Crédit immobilier et crédit à la consommation ne sont pas antagonistes :

- 4 ménages sur 10 qui remboursent un crédit immobilier ont également un crédit à la consommation en cours (39% en 2007).
- Les ménages qui ont un crédit immobilier en cours ont donc un recours au crédit à la consommation (39%) plus important que la moyenne française (33% en 2007).
- En dépit du boom immobilier jusqu'en 2007 et de l'accroissement significatif du montant moyen des crédits immobiliers souscrits, la part des détenteurs de crédit immobilier qui remboursent en parallèle un crédit à la consommation évolue favorablement dans le temps : 31% en 1995 *versus* 39% en 2007.

(source : Observatoire de l'Endettement des Ménages)

Selon l'Observatoire de l'Endettement des Ménages, en 2007 :

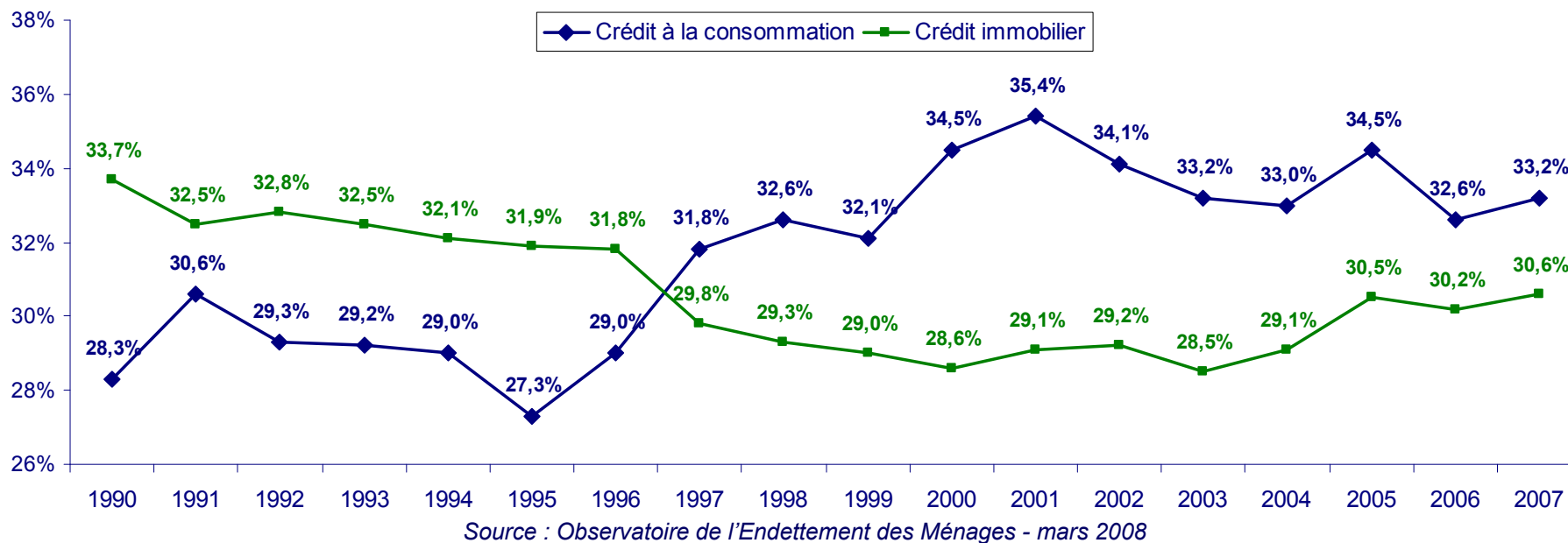
- 19% de l'ensemble des ménages détenaient un (ou plusieurs) crédit(s) immobilier(s) seulement.
- 12% de l'ensemble des ménages détenaient un (ou plusieurs) crédit(s) immobilier(s) et un (ou plusieurs) crédit(s) à la consommation.
- 21% de l'ensemble des ménages détenaient un (ou plusieurs) crédit(s) à la consommation seulement.

2.2 L'équipement en crédit des ménages français

Depuis le boom du marché immobilier, les ménages qui remboursent un crédit à la consommation sont plus nombreux que ceux qui remboursent un crédit immobilier

Depuis 1997, les ménages qui remboursent un crédit à la consommation sont plus nombreux que ceux qui remboursent un crédit immobilier, alors même que l'augmentation de la durée moyenne des prêts immobiliers devrait mécaniquement augmenter le nombre de ménages qui remboursent un crédit immobilier.

Part des ménages remboursant un crédit immobilier versus un crédit à la consommation de 1990 à 2007





Comment l'investissement immobilier des ménages dynamise-t-il le recours au crédit à la consommation ?

3.1 Comment l'immobilier dynamise-t-il le crédit conso ?

La corrélation entre crédit à la consommation et investissement logement

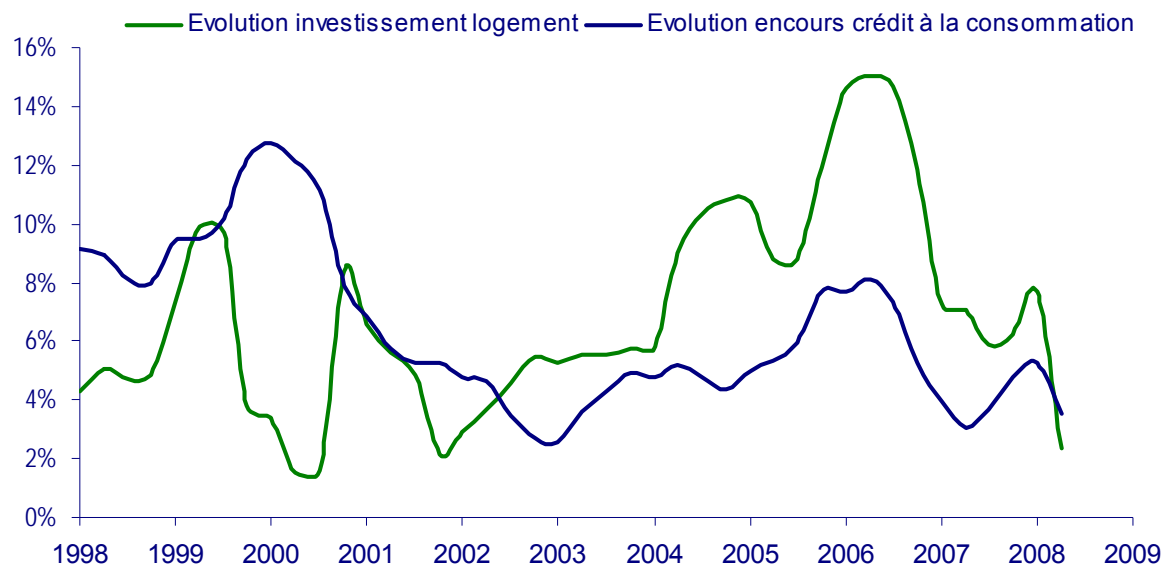
L'évolution des encours de crédit à la consommation est corrélée à l'évolution de l'investissement logement (i.e. l'investissement des ménages dans la construction de logements et dans les travaux importants), avec à peu près un an de retard.

La corrélation entre crédit à la consommation et investissement logement s'explique notamment par :

- le financement des travaux,
- le financement des achats de biens d'équipement du logement,
- le besoin de liquidité au moment de l'achat d'un nouveau logement.

Évolution comparée des encours de crédit à la consommation et de l'investissement logement

(taux de croissance en glissement annuel en %)



Sources : Banque de France, INSEE, retraitement Asterès

3.2 Comment l'immobilier dynamise-t-il le crédit conso ?

Le financement des travaux

Fréquemment, l'emménagement dans un nouveau logement est rapidement suivi de travaux d'amélioration de l'habitat :

- C'est notamment le cas pour la **cuisine** : plus d'un financement de cuisine sur quatre (26 %) intervient moins d'un an après l'entrée dans la nouvelle habitation !
(source : Sofinco, données 2006)
- D'autres travaux permettant d'améliorer le confort de sa maison sont concernés : un tiers des financements souscrits (auprès de SOFINCO) pour la construction d'une **piscine** ou d'une **véranda** le sont par des particuliers qui ont emménagé depuis moins de 5 ans et qui, pour la majorité d'entre eux, continuent de rembourser un crédit immobilier.
(source : Sofinco, données 2007)
- Le recours au crédit à la consommation peut également être précieux pour bénéficier d'aides fiscales plus généreuses dans les premières années d'installation : l'installation de nouvelles **fenêtres** améliorant l'isolation thermique du logement bénéficie d'une déduction fiscale de 40 % dans les deux années qui suivent l'emménagement, et de 25 % au-delà.
 - Il est donc plus intéressant d'avoir recours au crédit que d'attendre la reconstitution d'une épargne personnelle mobilisable pour ce type de travaux.

Le montant des travaux d'amélioration de l'habitat est souvent important, c'est pourquoi les ménages recourent fréquemment à un crédit à la consommation pour ce type de travaux.

3.3.1 Comment l'immobilier dynamise-t-il le crédit conso ?

Zoom sur le financement des travaux liés aux économies d'énergie (1/2)

Alors que la sensibilité des Français aux thématiques environnementales grandit (voir tableau ci-contre), les ménages réalisent de plus en plus fréquemment des travaux liés aux économies d'énergie, qu'ils concernent l'acquisition de matériaux d'isolation thermique, d'appareils de régulation de chauffage ou d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

Ils y sont encouragés par des mesures fiscales incitatives, qui seront bientôt renforcées par l'entrée en vigueur de la loi issue du Grenelle de l'environnement.

Part des ménages prêts à prendre les mesures suivantes pour lutter contre le changement climatique

	2005	2007
Faire des travaux d'isolation	14%	17%
Remplacer le système de chauffage par un système moins polluant	24%	26%

Source : Baromètre d'opinion sur les Français et l'énergie, DGEMP-Observatoire de l'énergie - juin 2007

- Le marché des systèmes de production d'énergie renouvelable et celui des équipements de chauffage basés sur les énergies renouvelables ont connu une forte progression en 2007 : le marché du solaire thermique a crû de 21%, celui des pompes à chaleur de 24% tandis que le marché du photovoltaïque a quasiment doublé (+98%) ! ⁽¹⁾
- Sur les neuf premiers mois de 2008, les financements d'équipements de chauffage basés sur les énergies renouvelables distribués par SOFINCO ont progressé de plus de 20% par rapport à 2007.
- Compte tenu de leur prix (le montant moyen d'une installation de chauffage basée sur les énergies renouvelables est souvent important), ces travaux ou ces nouvelles installations sont réalisés dans la majorité des cas chez des particuliers propriétaires de leur logement avec recours au crédit à la consommation.

⁽¹⁾ Ces chiffres incluent les dépenses des ménages, les investissements des entreprises et des collectivités locales ainsi que les exportations.

3.3.2 Comment l'immobilier dynamise-t-il le crédit conso ?

Zoom sur le financement des travaux liés aux économies d'énergie (2/2)

Le marché des travaux liés aux économies d'énergie présente encore un potentiel de développement très important :

- La France compte un parc de près de 30 millions de résidences principales et secondaires.
- L'action volontariste des pouvoirs publics, notamment la mise en place des mesures décidées dans le cadre du Grenelle de l'environnement, devrait soutenir le développement de ce marché.
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE), obligatoire pour toute vente depuis fin 2006, va progressivement permettre une meilleure prise de conscience et inciter les ménages à réaliser des travaux liés aux économies d'énergie : aujourd'hui, seuls 30% des logements sont correctement isolés. (Source : « Isolons la terre », données 2006)
- Les cours du pétrole et du gaz sont amenés à être durablement élevés.

Les marchés liés aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables devraient donc connaître une forte croissance dans les prochaines années.

Croissance estimée entre 2007 et 2012 de plusieurs marchés liés aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables

Marché	2007	2012	TCAM* 2012/2007
Isolation (dans le résidentiel)	7 400 M€	16 000 M€	+ 17%
Solaire thermique	400 M€	2 000 M€	+ 38%
Photovoltaïque	430 M€	2 800 M€	+46%
Appareils de chauffage au bois	2 000 M€	3 600 M€	+12%
Pompes à chaleur	600 M€	2 400 M€	+32%

Ces chiffres incluent les dépenses des ménages, les investissements des entreprises et des collectivités locales ainsi que les exportations.

*TCAM : taux de croissance annuelle moyen

Source : ADEME, In Numeri

3.4 Comment l'immobilier dynamise-t-il le crédit conso ?

Le financement des achats de biens d'équipement du logement

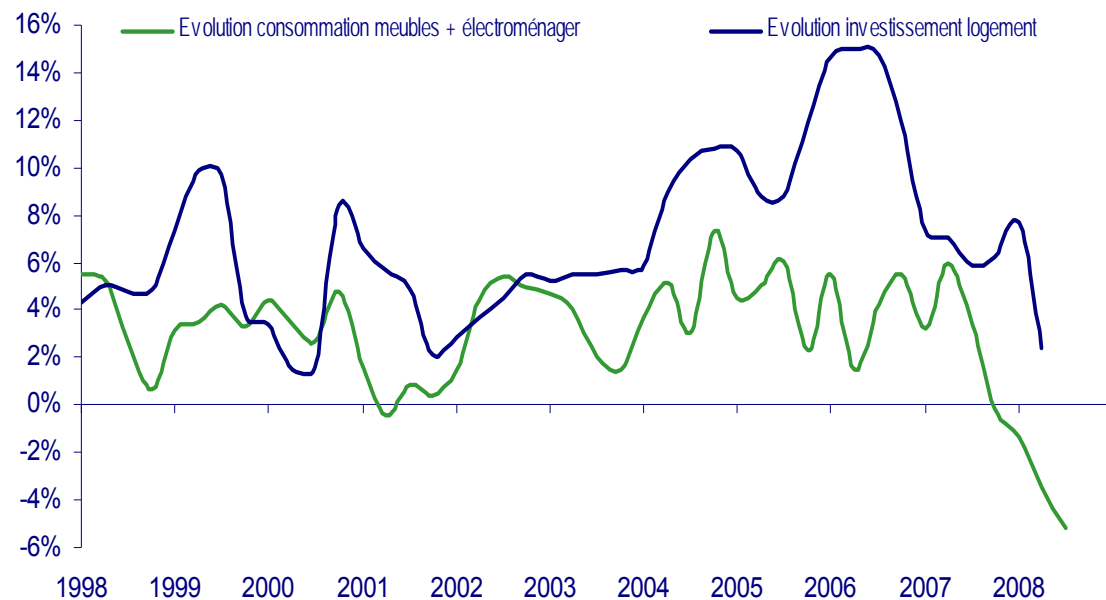
On observe une relation forte entre investissement logement et dépenses de biens d'équipement du logement (voir graphique), qui justifie le recours au crédit à la consommation concomitamment au remboursement d'un prêt immobilier.

En règle générale, les ménages déménagent pour agrandir leur espace de vie. Dans ce cas, ils réalisent souvent des achats de meubles ou d'électroménager qu'ils peuvent financer en mobilisant un crédit à la consommation (affecté ou non) : un tiers des crédits affectés de SOFINCO pour des achats de meubles ou d'électroménager sont distribués auprès de ménages qui ont emménagé dans leur logement depuis moins de 5 ans.

(source : Sofinco, données 2007)

Evolution comparée de la consommation de meubles et d'électroménager et de l'investissement logement

(taux de croissance en glissement annuel en %)



Source : INSEE, Asterès

Par ailleurs, les propriétaires sont surreprésentés pour ce type d'achats : plus des deux-tiers des financements affectés de SOFINCO pour des achats de meubles et d'électroménager sont accordés à des propriétaires, alors que ces derniers ne représentent que 56% des ménages français .

(source : Sofinco, données 2007 ; INSEE, données 2002)

3.5 Comment l'immobilier dynamise-t-il le crédit conso ?

Le besoin de trésorerie

L'achat d'un logement mobilise toute l'épargne du ménage sous forme d'un apport personnel.

Dès lors, cette épargne n'est plus disponible alors que d'autres besoins apparaissent, notamment lorsque l'achat d'un nouveau logement intervient au moment de l'agrandissement du foyer familial : nouvelle voiture, mobilier de chambre, électroménager...

Les frais occasionnés par un déménagement (estimés en moyenne à 1 500 euros) n'ont pas toujours été anticipés lors de la souscription du prêt immobilier. Ils peuvent également nécessiter le recours à des produits de crédit facilement mobilisables pour étaler des flux de trésorerie : découvert et crédit revolving notamment.

