

# L'OBSERVATOIRE DE L'ENDETTEMENT DES MENAGES

## 17ème rapport annuel

1. Les tendances récentes de l'endettement des ménages
2. La persistance de situations largement contrastées
3. Des évolutions qui se dessinent

Michel Mouillart  
Université de Paris X  
Nanterre  
11 mai 2005

*La photographie des ménages endettés que propose la 17<sup>ème</sup> vague de l'enquête réalisée par la SOFRES pour l'Observatoire de l'Endettement des Ménages a été prise en novembre 2004.*

*L'enquête a été réalisée par voie postale auprès d'un échantillon représentatif de 12 009 ménages : 8 410 ont répondu dans les délais (le taux de sondage est donc de 1/410<sup>ème</sup>), le taux de réponse (70.0 %) étant particulièrement élevé pour ce genre d'enquête.*

Depuis le milieu des années 90, la consommation de crédits reste particulièrement soutenue. Elle bénéficie en effet d'un environnement exceptionnel, avec des taux d'intérêt particulièrement attractifs et un allongement de la durée des emprunts tout à fait remarquable : la demande de crédits peut ainsi s'exprimer dans de très bonnes conditions.

Dans la seconde moitié des années 90, les projets immobiliers et de consommation des ménages avaient en outre été portés par une amélioration du moral des ménages sans précédent, par des prix de l'immobilier redevenus favorables à la réalisation des projets d'accession à la propriété, par une baisse du chômage propice à l'engagement de dépenses nouvelles d'équipement durable. Ainsi, à la fin de l'année 2001, 52,9 % des ménages étaient endettés et l'encours total des crédits détenus représentait 44,7 % de leur revenu disponible (ce taux correspond au montant total des capitaux prêtés restant dus, y compris au titre de l'immobilier, rapporté au revenu annuel) :

- l'évolution avait été rapide, puisque deux ans plus tôt, à la fin de l'année 1999, 50,4 % des ménages étaient endettés et pour 43,2 % de leur revenu disponible total ;
- elle avait donc permis de (sensiblement) dépasser les niveaux observés à la fin des années 80 puisque alors 52,8 % des ménages étaient endettés et pour 44,2 % de leur revenu disponible.

Puis, les hésitations de la conjoncture constatées à partir du printemps 2001 et le renforcement des incertitudes observées depuis ont altéré l'environnement décisionnel des ménages.

A la fin de l'année 2003, 49,7 % des ménages étaient alors endettés : le recul du taux de détention des crédits par les ménages a alors été rapide, en deux ans. Il tient à la contraction marquée de l'usage des crédits de trésorerie : 33,2 % des ménages détenaient des crédits à la consommation en novembre 2003, contre 35,4 % deux années auparavant (alors que l'usage des crédits immobiliers se maintenait).

Dans le même temps, les ménages ont renforcé la fréquence de leur appel au découvert bancaire : 23,4 % de l'ensemble des ménages à la fin 2003 (36,4 % des seuls ménages endettés) contre 22,8 % un an plus tôt (respectivement 34,6 %) et 22,0 % à la fin des années 80 (respectivement 32,6 %), cela illustrant sans aucun doute la fragilisation d'une partie des ménages (notamment parmi les ménages endettés).

Une rupture s'est cependant amorcée, en 2004 : la diffusion de l'endettement parmi les ménages s'est relevée sous l'effet d'un usage plus intense des crédits immobiliers (et principalement de ceux destinés à l'accession à la propriété), 50,2 % des ménages étant dès lors endettés. Mais dans le même temps, l'usage des crédits de trésorerie a poursuivi son recul : son taux de diffusion

s'est ainsi établi à 33,0 % en novembre 2004 (36,2 % des seuls ménages endettés). Alors que l'usage du découvert bancaire est de plus en plus intense : il concerne maintenant 24,5 % des ménages, soit la part la plus élevée observée par l'Observatoire de l'Endettement des Ménages.

Dans ce contexte, et en dépit de taux d'intérêt dont les niveaux n'ont jamais été aussi bas, le poids des charges de remboursement des emprunts paraît moins facile à supporter que par le passé : en novembre 2004, 4,4 % des ménages endettés estimaient en effet que ces charges étaient beaucoup trop élevées... contre 3,8 % deux ans plus tôt. Et surtout, la part de ceux qui considèrent que ces charges sont supportables ou très supportables diminue de façon prononcée depuis trois ans.

Il est vrai que la situation financière récente des ménages endettés s'est nettement dégradée depuis 2001 : 34,6 % estimaient que cela était le cas en novembre 2004, ils étaient 27,1 % dans cette situation en novembre 2001. Et pourtant, ils ne sont pas vraiment plus nombreux à estimer qu'à cet égard, c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires (12,8 % des ménages endettés à la fin 2004 contre 12,4 % en 2001 à la même époque).

Ces évolutions permettent de souligner, comme l'Observatoire de l'Endettement des Ménages (OEM) l'illustre bien, que tous les ménages endettés n'ont pas connu les mêmes évolutions de leur situation par le passé : une certaine proportion d'entre eux, en légère augmentation depuis quelques années, relève en effet de cette catégorie des ménages fragiles qui rassemblent toutes les conditions pour ne pas pouvoir mener à terme le projet pour lequel l'endettement avait été sollicité. Alors qu'à côté, la plus grande part des ménages endettés n'éprouve guère de difficultés, même si leur situation générale s'est détériorée depuis trois ans.

Cette évolution n'a pas non plus été uniforme : jusqu'en 2003, ce sont en effet les mouvements du taux de détention des crédits de trésorerie qui ont déterminé la dynamique d'ensemble, alors que la détention des crédits immobiliers ne se relevait que très lentement. Alors qu'en 2004, la logique de la dynamique s'est modifiée : la détention des crédits immobiliers se relève de façon sensible, entraînant avec elle le taux global de détention des crédits par les ménages !

Cette évolution, enfin, ne s'est pas exprimée de manière identique chez tous les ménages :

- pour les plus jeunes d'entre eux, les moins de 30 ans, le relèvement du taux global de détention avait été rapide entre 1997 et 2000. Cela tenait à un usage plus large des crédits de trésorerie, mais sans révéler une fragilité plus grande de ces ménages ou des risques accrus. Avec la détérioration de leur situation sur le marché de l'emploi, les moins de 30 ans ont, entre

2001 et 2003, renoncé à une partie de leurs projets de consommation et allégé leur recours aux crédits. En 2004, leur consommation de crédits a fait preuve en revanche d'un dynamisme exceptionnel : aussi bien pour réaliser des projets de consommation, que pour financer des acquisitions immobilières ;

- les ménages de 65 ans et plus ont quant à eux fait preuve d'une appétence remarquable à l'égard des crédits de trésorerie, jusqu'en 2002 : confirmant bien, en cela, leurs habitudes de consommation et un dynamisme soutenu dans leurs projets d'équipement durable, notamment. Depuis 2003, ils ont à l'instar de l'ensemble des autres ménages réduit très sensiblement leur recours aux crédits de trésorerie.

## 1 - Les tendances récentes de l'endettement des ménages

L'analyse de la photographie que propose l'OEM permet d'estimer qu'en novembre 2004, 50,2 % des ménages étaient endettés : 17,2 % ne détenaient que des crédits immobiliers, 11,9 % des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie et 21,1 % uniquement des crédits de trésorerie.

Le paysage qui se révèle aujourd'hui est donc sensiblement différent de celui qui prévalait, il y a quelques années encore : les ménages sont en effet, maintenant, beaucoup plus fréquemment endettés au titre de la trésorerie qu'à celui de l'immobilier.

- ❖ Durant la première moitié des années 90, le mouvement de désendettement des ménages avait été rapide. Partant d'un point haut, 52,8 % en 1989, la proportion des ménages qui fait appel aux crédits était descendue à 49,1 % en 1995 (tableau 1). Et dans le même temps, le poids de l'encours total des crédits détenus était passé de 44,2 % à 39,7 % du revenu disponible des ménages (tableau 2).

La situation s'est inversée dès 1996 et en novembre 2001, ils étaient 52,9 % à être endettés. Le recul du taux de détention des crédits par les ménages constaté à partir de 2002 tient alors à la baisse sensible de la part des ménages disposant de crédits de trésorerie :

- ◆ en novembre 2003, 33,2 % des ménages détenaient des crédits à la consommation (21,2 % seulement de tels crédits) contre 35,2 % deux ans plus tôt (respectivement 23,6 %) ;
- ◆ dans le même temps, le taux de détention des crédits immobiliers restait à peu près à niveau pour s'établir à 28,5 % (contre 28,6 % deux années auparavant).

Le redressement remarquable du taux global de diffusion des crédits observé en 2004 rompt avec les évolutions constatées entre 2001 et 2003 :

- en novembre 2004, 50,2 % de ménages étaient endettés : en hausse sur un an, à l'image d'ailleurs du poids de l'encours total des crédits en part du revenu disponible des ménages (52,5 % en 2004 contre 45,8 % deux ans plus tôt) ;
- cette évolution tient pour l'essentiel au redressement de la diffusion des crédits immobiliers (et principalement de l'accession à la propriété), alors que les crédits de trésorerie connaissent une moindre diffusion qu'auparavant.

Si le marché des crédits immobiliers fait toujours preuve d'une vigueur remarquable (comme en atteste l'évolution de la production : + 19,6 %

au-delà l'inflation en 2004 par exemple, + 161,8 % depuis 1993 - graphique 4 - ou comme l'illustre maintenant la dynamique de l'encours - tableau 2 -), c'est en raison de conditions de crédit particulièrement attractives et qui suffisent à gommer les effets des incertitudes de la conjoncture.

La durée de prêts accordés aux ménages s'établissait en effet à 15,9 années, en moyenne, en 2004 (tous types de prêts confondus) contre 11,1 années en 1992. L'allongement de la durée d'origination (c'est-à-dire à l'origine, telle que prévue dans le contrat) des prêts a alors procédé en deux temps distincts :

- ♦ entre 1992 et 1997, la sortie de la crise dans le secteur de la promotion immobilière et dans celui de la construction de la maison individuelle bénéficie d'un allongement des durées. Et ce n'est pas un « effet PTZ » comme on serait tenté de l'affirmer : l'allongement de la durée d'origination se constate aussi dans le secteur concurrentiel ... qui représentait 89,8 % du marché en 2004 !
- ♦ depuis 1997, avec la formidable expansion du marché de l'ancien provoquée par la baisse des droits de mutation, c'est la durée des prêts aux accédants modestes sur ce marché (soit les trois quarts des accédants dans l'ancien) qui s'est allongée.

Globalement alors, l'allongement de la durée observé depuis 1992 a eu un impact sur l'amélioration de la solvabilité de la demande. Et on estime qu'au cours des dix dernières années, cette capacité s'est accrue de l'ordre de 50 % :

- ♦ la remontée du chômage et la hausse rapide des prix de l'immobilier constatée à partir de 1999 ont altéré cette capacité, bien sûr. Hors cela, l'amélioration aurait été de plus de 65 % ;
- ♦ mais, toujours est-il que dans l'ensemble, les ménages ont pu acheter plus de logements, de meilleure qualité, mieux situés ... Et qu'à lui seul, l'allongement de la durée d'origination des prêts explique de l'ordre du tiers de l'amélioration de la solvabilité constatée.

La baisse des taux d'intérêt intervenue dans le même temps (graphique 2) a aussi très largement contribué à l'expansion du marché des crédits immobiliers :

- ♦ l'effet a principalement joué entre 1992 et 1997 (les 2/3 de l'impact de cet effet ont été acquis au cours de cette période). Depuis 1997, la baisse des taux s'est poursuivie bien sûr, mais à un rythme plus lent qu'auparavant ;

- ♦ au total, la baisse des taux explique de l'ordre du 1/3 de l'amélioration de la solvabilité de la demande intervenue au cours des dix dernières années.

Et paradoxalement, dans un contexte économique global assez déprimé, la production de crédits immobiliers devrait encore s'élever en 2005 : le maintien des taux des crédits à leur niveau actuel et un nouvel allongement des durées à l'origination autorisent en effet une amélioration sensible de la solvabilité des clientèles. D'autant que l'impact du nouveau PTZ ne doit pas être négligé. Mais la poursuite de la hausse des prix perturbe la bonne réalisation des projets d'endettement immobilier.

❖ Les évolutions intervenues depuis quelques années ont renforcé la place des crédits de trésorerie (et du découvert bancaire) au sein du passif des ménages, alors que la diffusion de l'endettement immobilier continuait à fléchir, en raison notamment de l'ampleur du mouvement de renégociation constaté entre 1994 et 2000 :

- ♦ en novembre 2004, 6,7 % des ménages endettés détenaient ainsi au moins un crédit de trésorerie. Et plus précisément 42,0 % ne détenaient que des crédits de trésorerie, 23,7 % détenant à la fois des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie ;
- ♦ 58,0 % des ménages endettés détenaient au moins un crédit immobilier, 34,3 % ne détenant que des crédits immobiliers ;
- ♦ par comparaison, à la fin des années 80, les ménages étaient proportionnellement aussi nombreux à détenir des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie : en 1989, 63,6 % des ménages endettés détenaient des premiers et 60,8 % des seconds.

Les évolutions n'ont donc pas été uniformes, entre les différentes composantes du passif des ménages puisque le relèvement du taux global de détention des crédits constaté entre 1995 et 2001, par exemple, vient en réalité d'une diffusion plus large des seuls crédits de trésorerie :

- ♦ même si elle paraît stabilisée depuis quelques années, la proportion des ménages en cours d'accession à la propriété s'est contractée depuis la fin des années 80. Elle s'est établie à 22,3 % en novembre 2001 (et 22,4 % récemment) contre 24,2 % en 1995, par exemple ;
- ♦ la diffusion des crédits de trésorerie a progressé, en revanche, assez régulièrement. En novembre 2001, 35,2 % des ménages étaient endettés à ce titre, soit la plus forte proportion observée par l'OEM jusqu'alors.

La remontée du taux de diffusion des crédits immobiliers observée en 2004 a alors déterminé celui du taux global de détention des crédits par les ménages.

- ❖ En dépit du mouvement général de désendettement qui s'est observé jusqu'en 1995 et que confirme l'analyse des évolutions du poids relatif de l'encours des crédits détenus, ce n'est qu'à partir des années 1997 et 1998 que les ménages ont vraiment ressenti et exprimé un allègement du poids de leurs charges de remboursement.

Pourtant, le mouvement de désendettement s'est accompagné d'une déformation de la structure de la population des ménages endettés qui aurait dû renforcer le sentiment d'un allègement des charges. En effet, ils paraissent aujourd'hui plus aisés, donc a priori mieux endettés qu'à la fin des années 80 :

- ◆ la proportion des couples mariés s'est certes contractée au bénéfice des couples non mariés, des célibataires et des divorcés (58.9 % et 36.7 % en 2004, contre 65,2 % et 28,6 % en 1995 et 74 % et 21,8 % en 1989), plus consommateurs de crédits de trésorerie ;
- ◆ mais celle des ménages sans enfant a crû (63.6 % en 2004, contre 60,5 % en 1995 et 55,1 % en 1989) et dans l'ensemble, l'âge moyen des ménages endettés s'est sensiblement élevé (25.1 % de 55 ans et plus en 2004, contre 23,9 % en 1995 et 20,6 % en 1989) ;
- ◆ et le recul des PCS les moins qualifiées (ouvrier, employé) s'est observé au bénéfice des PCS a priori plus à l'aise avec le crédit (profession libérale, cadre supérieur) (38,1 % et 14,5 % en 2004, contre 38,6 % et 13,3 % en 1995 et 42,5 % et 11,3 % en 1989).

Néanmoins, l'appréciation portée sur le poids des charges de remboursement ne s'est améliorée que plus tardivement, en 2000 et 2001 (tableau 3). Mais depuis, la situation se détériore lentement : en novembre 2004, 55,0 % des ménages considéraient que leurs charges étaient supportables ou très supportables... contre 59,1 % en 2001 et 57,9 % en 1989.

L'évolution de la situation financière des ménages endettés est en partie à l'origine de cela : ce n'est qu'à partir de 1997 que les ménages estiment que leur situation financière ne se détériore plus, et même qu'elle s'améliore. Jusqu'en 2001, ils ont bénéficié outre de la décrue rapide des taux d'intérêt et donc, pour une partie d'entre eux, d'un abaissement sensible de leurs mensualités de remboursement, de l'amélioration de la situation du marché du travail et de leur pouvoir d'achat. Depuis 2001, la dégradation de l'environnement des ménages a commencé à faire ressentir

ses effets sur l'appréciation portée sur les évolutions récentes de leur situation financière :

- ♦ en novembre 2004, 34,6 % des ménages endettés estimaient en effet que cette situation s'était dégradée (contre 27,1 % trois ans auparavant). Et la proportion de ceux qui considèrent que cette situation s'est récemment améliorée a encore reculé (16,2 % contre 20,0 % à la fin 2001 et 21,5 % à la fin 2000) ;
- ♦ mais cela n'a pas encore eu de conséquences trop fortes sur les appréciations portées sur le poids des charges de remboursement. Il est vrai que les ménages ne sont guère plus nombreux que par le passé à estimer vu, le niveau de leur budget, que c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires : 12,8 % des ménages endettés à la fin 2004 contre 12,4 % trois ans auparavant (tableau 6).

## 2. La persistance de situations largement contrastées

L'allègement du poids des charges de remboursement a été rendu possible, à la suite de la phase de désendettement, par la décrue des taux d'intérêt et l'amélioration de la situation financière des ménages. Mais il n'a pas bénéficié à tous les ménages dans les mêmes conditions, comme le confirme par exemple l'examen de la sous population des ménages fragiles.

Et en général, ce sont ceux qui réalisent une opération immobilière sans faire appel aux crédits de trésorerie qui ont le plus nettement ressenti et bénéficié de cette amélioration.

Le contraste des situations que révèle un examen détaillé de la photographie des ménages endettés illustre donc une stabilité des comportements tout à fait remarquable.

- ❖ Les ménages réputés les plus fragiles n'ont pas bénéficié, dans les mêmes conditions que les autres, d'un allègement ressenti et exprimé du poids de leurs charges de remboursement, lorsqu'ils sont endettés.

La sous population des ménages réputés fragiles représente un pourcentage de l'ordre de 4,3 % de l'ensemble des ménages :

- ◆ 21,0 % d'entre eux ne sont pas endettés. Ils représentent alors 1,7 % de l'ensemble des ménages non endettés ;
- ◆ lorsqu'ils sont endettés, ils correspondent à 6,9 % de l'ensemble des ménages endettés. Ce sont alors 62,2 % d'entre eux qui ne détiennent que des crédits de trésorerie, 25,0 % disposant de crédits immobiliers et de crédits de trésorerie et 12,8 % de crédits immobiliers seulement.

Même si aucune caractéristique socio-démographique ne permet de définir simplement ces ménages fragiles, certains aspects révèlent une grande fragilité : telle, par exemple, l'insuffisance – voire même l'inexistence – de ressources d'épargne les privant du matelas de sécurité indispensable pour faire face aux choses de la vie. On peut remarquer cependant que depuis quelques années certaines évolutions transforment la structure de cette sous population :

- ◆ la part des jeunes ménages (les 34 ans et moins) fléchit régulièrement : elle est passée de 28,3 % en 1997 à 21,4 % en 2004. C'est la proportion des 65 ans et plus qui s'est alors relevée en conséquence, passant de 6,6 % à 14,2 % dans le même temps ;
- ◆ la part des accédants à la propriété a sensiblement reculé, diminuant de 31,9 % en 1997 à 23,9 % en 2004 ;

- ◆ et ils sont de plus en plus nombreux à avoir déposé un dossier en Commission Neiertz ou auprès d'un juge : 22,2 % en 1997 et 28,5 % en 2004 ;
- ◆ ils sont en revanche de plus en plus nombreux à envisager, à l'avenir, un recours de plus en plus large au crédit : en 1997, par exemple, 4,7 % envisageaient de souscrire de nouveaux crédits de trésorerie ; ils étaient 12,5 % en 2004.

Et tous ces ménages font très largement appel aux crédits de trésorerie (68.9 % des ménages fragiles en novembre 2004) ou au découvert bancaire (respectivement, 65,6 %) pour régler des dépenses de consommation principalement, ce que l'insuffisance de leurs revenus courants ne leur permet pas de prendre en charge sinon.

Bien sûr, cela ne permet pas de conclure que tous ceux qui utilisent des crédits de trésorerie et le découvert bancaire sont des ménages fragiles :

- ◆ traditionnellement, suivant la place du ménage dans son cycle de vie et/ou la nature de ses préférences inter temporelles, les crédits de trésorerie remplissent en effet deux fonctions principales :
  - ⇒ une partie des ménages s'endettent à court terme pour mieux réaliser un projet ou plus rapidement (voyage, remplacement de la voiture, équipement du logement...). Ces ménages rencontrent habituellement peu de difficultés avec leur endettement, même si parfois certains connaissent des taux d'effort a priori élevés (c'est le cas des jeunes, célibataires, locataires en milieu urbain) ;
  - ⇒ d'autres, qui accèdent ou ont accédé récemment à la propriété, font appel à ces crédits pour accompagner la réalisation de leur projet immobilier : équipement du logement, mais aussi acquisition ou remplacement d'une voiture devenue nécessaire du fait de leur délocalisation résidentielle ... ;
- ◆ les crédits de trésorerie se conçoivent alors pour le ménage dans le cadre d'une stratégie volontaire d'anticipation de revenus futurs. Et sauf erreurs d'anticipation ou accidents de la vie, cet usage ne devrait pas conduire le ménage hors des limites du tolérable ou du supportable si on raisonne en terme de taux d'effort.

Mais pour tous ceux qui butent sur une grave insuffisance de ressources et doivent faire appel aux crédits de trésorerie et au découvert bancaire pour financer leurs dépenses incompressibles (santé, vie courante, logement...), le niveau de leur endettement et le poids des charges échappent à leur

contrôle. Ils étaient alors 28,5 % à avoir déposé un dossier en Commission Neiertz ou auprès d'un juge en novembre 2004 (contre 22,2 % en novembre 1997).

Il est alors remarquable de constater que ces ménages fragiles mobilisent leurs crédits de trésorerie auprès des mêmes réseaux et dans les mêmes proportions que les autres ménages.

- ❖ En général, les situations d'endettement observées et leurs évolutions sont donc loin d'être uniformes.

On vérifie ainsi (tableaux 5 et 6) qu'en novembre 2004, ceux qui ne détenaient que des crédits immobiliers ne sont quasiment pas concernés par ce risque de fragilité :

- ⇒ ils financent un projet préparé à l'avance et font deux fois moins fréquemment que les autres appel au découvert bancaire (20,6 % contre 46,7 % si dans le même temps ils utilisent des crédits de trésorerie) ;
- ⇒ le poids des charges de remboursement leur semble alors supportable ou très supportable, tant en niveau qu'en évolution ;
- ⇒ sauf s'ils ont commis des erreurs d'anticipation de leurs revenus ou s'ils sont victimes d'accidents de la vie, rien ne devrait perturber la réalisation de leur projet. Ils sont de l'ordre de 2,3 % à être classés dans la sous population des ménages fragiles, contre 7,6 % pour ceux qui utilisent des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie et 10,2 % si on prend les ménages endettés au seul titre de la trésorerie.

A contrario, ceux qui n'utilisent que des crédits de trésorerie (42,1 % des ménages endettés) sont plus exposés aux difficultés comme l'illustre l'appréciation qu'ils portent sur le poids de leurs charges de remboursement ou sur leur budget (tableaux 5 et 6), même s'ils ne sont pas toujours fragiles :

- ⇒ ils sont souvent jeunes, modestes. Ce sont fréquemment des locataires. L'usage des crédits de trésorerie traduit chez eux un essai d'anticipation et/ou de mobilisation de toutes les ressources nécessaires pour réaliser leurs projets ou prendre en charge des dépenses courantes. Le poids des charges de remboursement est alors d'autant moins bien supporté que des accidents de la vie surviennent ;
- ⇒ ils peuvent aussi être plus avancés dans leur cycle de vie. Les crédits de trésorerie permettent alors la réalisation

de projets de consommation qui seraient sinon inaccessibles.

Ainsi, les évolutions constatées au cours des dernières années sont bien celles d'une amélioration de la situation des ménages (poids des charges de remboursement, situation financière, niveau du budget) lorsque ceux-ci sont endettés au seul titre de l'immobilier ; et dans une moindre mesure lorsqu'ils mobilisent des crédits de trésorerie dans le cadre de la réalisation d'un projet immobilier. Mais la situation paraît s'être dégradée pour une part non négligeable de ceux qui font appel aux seuls crédits de trésorerie (tableau 5).

La baisse des taux d'intérêt n'a pas bénéficié à tous les ménages dans les mêmes conditions, comme cela est vrai d'ailleurs de l'amélioration économique générale et de la remontée du pouvoir d'achat des revenus.

### 3. Des évolutions qui se dessinent

Le relèvement du taux de détention des crédits de trésorerie qui s'est observé dans la seconde moitié des années 90 n'a pas concerné toutes les catégories de ménages dans les mêmes conditions. Si le mouvement a été sensible chez les ménages de 55 ans et plus dès 1995, il a été plus tardif chez les plus jeunes : ce n'est qu'à partir de 1997 qu'un recours plus intensif aux crédits de trésorerie s'observe chez eux.

Il s'inscrit alors dans une dynamique qui conjugue reprise de la croissance, amélioration de la situation de l'emploi, élargissement de l'offre de crédit, ... et s'exprime par une nette évolution de leur situation financière. Une utilisation plus large des crédits de trésorerie et du découvert bancaire, c'est donc pour eux le moyen le plus rapide de réaliser des projets de consommation sans que cela ne paraisse soulever des difficultés financières particulières.

Jusqu'à la fin 2002, les ménages de 65 ans et plus avaient intensifié leur recours aux crédits : sous l'effet de la dégradation récente de leur situation financière et des perspectives de leurs revenus ils ont cependant, depuis l'année 2003, abandonné une partie de leurs projets de consommation ... à l'instar de l'ensemble des ménages. Mais comme ces ménages ne s'endettent plus au titre de l'immobilier, leur taux global de détention des crédits continue à fléchir en 2004.

La dégradation du marché du travail constatée à partir de 2001 et la détérioration de la situation financière des moins de 30 ans avaient aussi été à l'origine du fléchissement du taux de détention des crédits par ces jeunes ménages. En 2004, paraissant défier toute logique, ces jeunes ménages ont intensifié leur recours au crédit dans des proportions remarquables : ce sont d'ailleurs les seuls à avoir relevé leur consommation de toutes les formes de crédits en 2004 !

- ❖ Les ménages de moins de 30 ans avaient été particulièrement impliqués dans le mouvement de désendettement observé jusqu'en 1995 (tableau 7) :
  - ◆ 61,4 % des plus jeunes ménages étaient endettés en décembre 1989, essentiellement au titre des crédits de trésorerie (82,9 % des jeunes endettés l'étaient alors à ce titre). Le taux de détention était donc pour eux très supérieur à ce qui s'observait pour l'ensemble des ménages (52,8 % alors) :
  - ◆ traditionnellement moins endettés au titre de l'immobilier (notamment en raison d'une moindre diffusion de l'accession à la propriété qui s'explique par des habitudes et des pratiques différentes à ce stade du cycle de vie), les moins de 30 ans faisaient un usage très intensif des crédits de trésorerie :

41,7 % d'entre eux ne détenaient alors que de tels crédits, contre 19,2 % pour l'ensemble des ménages (et même 6,3 % pour les 65 ans et plus) ;

- ♦ en novembre 1995, 48,6 % des jeunes étaient encore endettés : leur taux de détention global était cependant descendu sous le taux observé dans l'ensemble de la population (49,1 %) illustrant bien la vigueur du mouvement de désendettement qui avait alors opéré. Toutes les composantes de l'endettement ayant fléchi dans des proportions à peu près comparables.

Durant deux années, entre novembre 1995 et novembre 1997, aucune tendance particulière ne s'est véritablement dessinée chez ces ménages : certes le taux de détention des crédits immobiliers paraît s'être légèrement redressé ; mais en revanche celui des crédits de trésorerie a de nouveau reculé (passant par exemple de 34,7 % à 33,7 % pour les crédits de trésorerie seulement). Ainsi, au total, le taux de détention des crédits par les jeunes ménages a encore doucement reculé alors que pour le reste des ménages, il avait déjà commencé à remonter :

- ♦ il passe de 49,1 % à 50,2 % pour l'ensemble des ménages durant la période 95-97 et même de 19,8 % à 20,8 % si on considère les ménages de 65 ans et plus ;
- ♦ c'est alors sous l'effet d'une progression sensible du taux de détention des crédits de trésorerie que le mouvement se réalise. Par exemple, pour l'ensemble des ménages, 27,3 % d'entre eux détenaient au moins un crédit de trésorerie en novembre 1995, ils sont 31,8 % en novembre 1997 (respectivement 11 % et 14,8 % pour les 65 ans et plus).

Entre novembre 1997 et novembre 2000, en revanche, la remontée du taux de détention des crédits par les moins de 30 ans a été remarquable, bien plus vive d'ailleurs que celle observée dans le même temps pour l'ensemble des ménages :

- ♦ 55,8 % des jeunes ménages étaient endettés en novembre 2000, contre 48,3 % en novembre 1997. Dans le même temps, la proportion de ménages endettés dans l'ensemble de la population passait de 50,2 % à 51,8 % ;
- ♦ l'ensemble de la remontée (84 % précisément) s'explique alors par un recours accru aux seuls crédits de trésorerie dont le taux de détention passe de 33,7 % à 40 %.

Pendant trois années, la tendance s'est nettement inversée. La dégradation du marché du travail et la détérioration de la situation financière des moins de 30 ans ont fortement pesé sur les projets d'endettement des jeunes ménages :

- ♦ le taux de détention des crédits a reculé de près de 5 points entre novembre 2000 et novembre 2003, passant de 55,8 % à 51,0 % ;
- ♦ du fait d'une moindre consommation des crédits de trésorerie, le taux de détention a donc nettement reculé.

En 2004 en revanche, alors que l'environnement économique général ne s'améliorait guère et que la situation du marché de l'emploi continuait à se dégrader, les jeunes ménages ont contre toute attente relevé de façon significative leur recours à toutes les formes de crédits.

Ainsi, en novembre 2004, 42,8 % des moins de 30 ans utilisent des crédits de trésorerie (tableau 9) contre 30,5 % pour les 55 à 64 ans, 17,0 % pour les 65 ans et plus et 33,0 % pour l'ensemble de la population. Et 43,2 % font appel au découvert bancaire contre, respectivement, 13,5 %, 8,0 % et 24,5 %.

L'usage des crédits de trésorerie exprime traditionnellement un mode de vie répandu chez ces jeunes : une dépense immédiate, là où leurs aînés auraient plus souvent épargné avant de consommer et qui leur permet de réaliser des projets bien plus souvent que de faire face à des contraintes.

Il est vrai qu'en moyenne, lorsque les jeunes s'endettent, ils n'estiment pas que le poids des charges de remboursement soit beaucoup plus lourd que celui ressenti par les autres ménages : 14,7 % des moins de 30 ans considèrent que les charges de remboursement sont trop ou beaucoup trop élevées contre 13,8 % pour l'ensemble des ménages et 52,6 % estiment que leurs charges sont supportables ou très supportables contre 54,9 %.

Une analyse plus détaillée montre alors que lorsque les jeunes ménages n'utilisent que des crédits immobiliers, leur situation est plus confortable que celle des autres ménages : une proportion faible d'entre eux (4,8 % contre 17,0 % lorsqu'ils utilisent seulement des crédits de trésorerie) estime alors que les charges sont trop élevées et 7,8 % déclarent que c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires (contre 6,8 % lorsqu'ils ne sont pas endettés et 11,2 % pour l'ensemble des jeunes). En dépit de l'évolution des prix de l'immobilier constatée depuis quelques années ces jeunes ménages qui ont réalisé des projets ne semblent pas vraiment fragilisés.

La situation est évidemment plus tendue lorsqu'ils utilisent des crédits de trésorerie : ils sont 17,0 % à estimer leurs charges comme trop ou beaucoup trop élevées lorsqu'ils n'utilisent que des crédits de trésorerie et 20,2 % sont dans ce cas lorsqu'ils utilisent des crédits immobiliers et des crédits de trésorerie. Leur situation paraît alors difficile : 57,8 % de ceux qui n'ont que des crédits de trésorerie recourent au découvert bancaire et

18,2 % considèrent que c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires ; les proportions sont respectivement de 53,7 % et de 11,2 % lorsque les jeunes utilisent des crédits de trésorerie et des crédits immobiliers.

- ❖ Les jeunes sont habituellement présentés comme ceux des ménages dont les habitudes de dépense immédiate sont plus répandues que dans le reste de la population, le recours au crédit de trésorerie leur permettant de répondre à cette plus grande appétence pour la consommation : les évolutions constatées en 2004 semblent donner raison à cette idée.

A cet égard, ces ménages se distinguent de leurs aînés : la montée de l'usage des crédits de trésorerie par les ménages de 55 ans et plus (et principalement par ceux de 60 à 69 ans avec, dans leur cas, une utilisation plus large du découvert bancaire) paraît en effet tenir à deux causes principales :

- ⇒ une habitude plus répandue pour beaucoup du financement des biens d'équipement de la maison et des automobiles, pour eux-mêmes ou pour d'autres (enfants et petits enfants). Ceci exprimant sans aucun doute un effet de génération mais aussi, pour une bonne part d'entre eux, une capacité nouvelle de réalisation de projets que leur situation financière leur permet de nourrir ;
- ⇒ une pratique qui se répand pour d'autres, celle du recours aux crédits de trésorerie pour pallier les insuffisances de leur budget habituel. Et à cet égard, la montée de la part des 65 ans et plus ou des retraités parmi les ménages réputés fragiles est remarquable.

Le redressement du taux de détention des crédits de trésorerie a alors été rapide chez les 55 ans et plus, jusqu'en 2001 : entre 1995 et 2001, ce taux progresse en effet de 10,5 points pour les 55 à 64 ans (passant de 21,6 % à 32,1 %) et de 6,7 points pour les 65 ans et plus (passant de 11 % à 17,7 %). Et il s'est même poursuivi en 2002 pour les 65 ans et plus, puisque le taux était de 19 % à la fin de l'année.

Le recul brutal du taux de détention des crédits de trésorerie constaté dès 2002 pour les 55 à 64 ans (- 2,7 points, faisant passer le taux global de détention de 49,2 % en novembre 2001 à 46,6 % en novembre 2004) s'est confirmé depuis. Il a alors concerné les 65 ans et plus jusqu'alors épargnés par le mouvement quasi général de recul observé en 2002 : ainsi, entre novembre 2002 et novembre 2004, le taux de détention des crédits de trésorerie a perdu 2,6 points (faisant passer le taux global de détention de 24,3 % en novembre 2002 à 21,7 % en novembre 2004).

L'usage des crédits de trésorerie reste cependant élevé parmi les ménages, jusqu'à 65-69 ans (24,7 % d'entre eux utilisent ces crédits contre 29,2 % pour les 60 à 64 ans) et même jusqu'à 70-74 ans (respectivement, 17,2 %) : cela constitue une évolution tout à fait remarquable puisque, habituellement (suivant les enseignements de la théorie du cycle de vie), on estime que le recours à l'endettement doit fléchir beaucoup plus fortement que cela avec l'avancée dans l'âge. Le désendettement régulier qui s'opère lorsque l'âge avance vient alors de l'amortissement de la dette immobilière. A partir de 75 ans en revanche, toutes les formes d'utilisation du crédit (et du découvert bancaire) régressent, rapidement d'ailleurs (10,3 % d'entre eux utilisent encore des crédits de trésorerie).

Dans l'ensemble, ils sont proportionnellement plus nombreux que l'ensemble des ménages endettés à estimer que le poids des charges est supportable ou très supportable ... et au contraire, proportionnellement moins nombreux à considérer que c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires. Mais l'évolution récente souligne le renforcement des difficultés rencontrées pour ces ménages : surtout si comme cela est le cas pour les 65 ans et plus une proportion importante (plus importante que chez les autres classes d'âge) des ménages estime avoir connu une dégradation de leur situation financière.

## CONCLUSION

La photographie que révèle l'Observatoire de l'Endettement des Ménages en novembre 2004 fait donc ressortir quelques conclusions principales :

- après le relèvement du taux de détention des crédits par les ménages constaté entre 1995 et 2001, une rupture avait été constatée en 2002 et s'était confirmée en 2003 : 49,7 % des ménages étaient endettés en 2003 contre 52,9 % deux ans plus tôt (51,8 % en 2000). Alors que le taux de diffusion des crédits immobiliers fléchissait depuis cinq années (même si une légère tendance à la remontée de ce taux semble s'être dessiner depuis deux ans), ce sont les mouvements du taux de détention des crédits de trésorerie qui ont décidé du profil du taux global de détention ;
- en 2004 en revanche, le taux global de détention s'est relevé pour s'établir à 50,2 %. Alors que le taux de détention des crédits de trésorerie fléchissait à nouveau, la diffusion des crédits immobiliers s'est redressée : autant en raison d'une plus large détention des crédits pour l'accession à la propriété que du fait du relèvement de l'usage des crédits pour les travaux ou pour l'investissement immobilier ;
- parallèlement, la diffusion du découvert bancaire progresse : 24,5 % des ménages y font appel en 2004 contre 22,8 % deux années auparavant (respectivement 36,2 % et 34,6 % si on se limite aux seuls ménages endettés). Cela illustre sans aucun doute la fragilisation d'une partie des ménages endettés sous l'effet de la dégradation de leur environnement : ils accumulent alors toutes les facilités de paiement pour faire face aux dépenses de la vie courante ;
- tout prête à croire que ces évolutions devraient se confirmer, à l'avenir. En 2004, en effet, 5,5 % des ménages déclaraient avoir l'intention d'obtenir un crédit immobilier dans les six mois contre 5,3 % il y a un an. Les proportions étaient respectivement de 4,6% et de 6,1% pour les crédits de trésorerie ;
- les ménages ont, il est vrai, le sentiment que leur situation financière s'est dégradée par le passé. Ils sont cependant encore confiants sur leur budget, même si la proportion de ceux qui se déclarent à l'aise ou qui considèrent que leur budget est suffisant a commencé à se réduire dès 2003 ;
- il n'est pas trop surprenant, dans ces conditions, que l'appréciation portée par les ménages sur le poids de leurs charges de remboursement soit encore satisfaisante ; mais compte tenu des évolutions constatées auparavant, ce sentiment se dégrade lentement.

Au-delà des évolutions qui se dessinent, plus ou moins lentement au rythme des transformations de l'environnement des ménages, la conclusion qui se dégage de plusieurs années d'observation des pratiques d'endettement et des

situations rencontrées est, cependant et de manière paradoxale, celle d'une amélioration générale : pour la plupart d'entre eux, les ménages endettés vivent mieux leur rapport à l'endettement aujourd'hui qu'il y a six ou même douze ans.

Le poids ressenti et exprimé des charges de remboursement reste par exemple supportable pour une majorité d'entre eux. Et le recours intensif aux différentes formules qui s'offrent à eux paraît beaucoup moins fréquent qu'au milieu des années 90, encore. Le recours au crédit est bien avant tout un élément décisif de réalisation des projets, tant immobiliers que de consommation.

Et dans l'ensemble, les ménages ne rencontrent pas de difficultés particulières du fait de leur pratique du recours à l'endettement. Les évolutions récemment observées montrent même que, sauf pour une faible proportion d'entre eux, leur situation n'affiche guère de signe particulier de dégradation à cet égard : alors que la détérioration de leur situation financière s'est poursuivie en 2004.

## ANNEXES

### Tableaux

- ✓ Tableau 1 : La diffusion de l'endettement parmi les ménages
- ✓ Tableau 2 : L'encours des crédits immobiliers et de trésorerie détenus par les ménages
- ✓ Tableau 3 : Les appréciations sur le poids des charges de remboursement et sur la situation financière passée
- ✓ Tableau 4 : Les ménages fragiles
- ✓ Tableau 5 : L'évolution de l'appréciation sur le poids des charges de remboursement
- ✓ Tableau 6 : L'appréciation sur le budget du ménage
- ✓ Tableau 7 : Le taux de détention des crédits par les moins de 30 ans
- ✓ Tableau 8 : Le taux de détention des crédits par les 55 à 64 ans
- ✓ Tableau 8 bis : Le taux de détention des crédits par les 65 ans et plus
- ✓ Tableau 9 : La situation des ménages par tranche d'âge en novembre 2004

### Graphiques

- ✓ Graphique 1 : Les prix des logements anciens (source : FNAIM)
- ✓ Graphique 2 : Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (source : modèle FANIE)
- ✓ Graphique 3 : La durée des prêts immobiliers aux particuliers (source modèle FANIE)
- ✓ Graphique 4 : La production de crédit immobiliers aux particuliers après correction des renégociations (source : modèle FANIE)

**TABLEAU 1 : LA DIFFUSION DE L'ENDETTEMENT PARMIS LES MENAGES**

*En novembre de chaque année*

| <i>Taux de détention des crédits<br/>par les ménages (en %)</i>                                      | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Ensemble des ménages endettés</b>   | 52,8 | 50,9 | 51,6 | 50,9 | 50,3 | 50,0 | 49,1 | 49,8 | 50,2 | 50,7 | 50,4 | 51,8 | 52,9 | 51,3 | 49,7 | 50,2 |
| <b>dont ménages ne détenant...</b>   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| ... que des crédits immobiliers  | 20,7 | 22,6 | 21,0 | 21,6 | 21,1 | 21,0 | 21,8 | 20,8 | 18,4 | 18,1 | 18,3 | 17,3 | 17,5 | 17,2 | 16,5 | 17,2 |
| ...des crédits immobiliers et<br>des crédits de trésorerie   | 12,9 | 11,1 | 11,5 | 11,2 | 11,4 | 11,1 | 10,1 | 11,0 | 11,4 | 11,2 | 10,7 | 11,3 | 11,6 | 12,0 | 12,0 | 11,9 |
| ... que des crédits de trésorerie  | 19,2 | 17,2 | 19,1 | 18,1 | 17,8 | 17,9 | 17,2 | 18,0 | 20,4 | 21,4 | 21,4 | 23,2 | 23,8 | 22,1 | 21,2 | 21,1 |
| <b>dont ménages accédant<br/>à la propriété</b>  | 24,3 | 24,4 | 24,3 | 24,2 | 24,5 | 24,1 | 24,2 | 23,5 | 23,3 | 22,7 | 22,2 | 22,6 | 22,3 | 22,4 | 21,8 | 22,4 |
| <b>Fréquence d'utilisation<br/>du découvert bancaire</b>   | 22,0 | 22,6 | 23,1 | 22,3 | 21,5 | 21,7 | 20,4 | 22,3 | 23,2 | 22,7 | 24,3 | 23,8 | 24,1 | 22,8 | 23,4 | 24,5 |
| <b>Part des ménages endettés<br/>qui envisagent, dans les prochains<br/>mois, la souscription...</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| ... à un emprunt immobilier  | 5,2  | 4,4  | 4,2  | 4,3  | 4,6  | 4,0  | 4,3  | 4,5  | 4,2  | 5,0  | 5,2  | 5,3  | 5,6  | 5,5  | 5,9  | 6,0  |
| ... à un crédit de trésorerie  | 7,4  | 7,5  | 7,4  | 7,9  | 6,4  | 6,2  | 4,8  | 5,2  | 5,3  | 5,3  | 7,5  | 7,3  | 7,4  | 6,9  | 6,1  | 6,5  |

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

**TABLEAU 2 : L'ENCOURS DES CREDITS IMMOBILIERS ET DE TRESORERIE DETENUS PAR LES MENAGES**

| Encours en fin d'année | En milliards d'euros |                       |                      |  | En % du revenu disponible |                       |                      |
|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--|---------------------------|-----------------------|----------------------|
|                        | Crédits immobiliers  | Crédits de trésorerie | Ensemble des crédits |  | Crédits immobiliers       | Crédits de trésorerie | Ensemble des crédits |
| 1989                   | 206,2                | 56,3                  | 262,5                |  | 34,7                      | 9,5                   | 44,2                 |
| 1990                   | 221,0                | 60,0                  | 281,5                |  | 34,8                      | 9,4                   | 44,2                 |
| 1991                   | 229,4                | 58,1                  | 287,5                |  | 34,3                      | 8,7                   | 43,0                 |
| 1992                   | 234,2                | 57,6                  | 291,8                |  | 33,5                      | 8,2                   | 41,7                 |
| 1993                   | 237,4                | 58,4                  | 295,8                |  | 33,0                      | 8,1                   | 41,1                 |
| 1994                   | 241,5                | 60,2                  | 301,7                |  | 32,8                      | 8,2                   | 41,0                 |
| 1995                   | 242,5                | 63,8                  | 306,3                |  | 31,4                      | 8,3                   | 39,7                 |
| 1996                   | 249,1                | 69,3                  | 318,4                |  | 31,6                      | 8,8                   | 40,4                 |
| 1997                   | 256,3                | 74,9                  | 331,2                |  | 31,6                      | 9,2                   | 40,8                 |
| 1998                   | 262,4                | 80,8                  | 343,2                |  | 31,3                      | 9,6                   | 40,9                 |
| 1999                   | 282,2                | 90,7                  | 373,1                |  | 32,6                      | 10,5                  | 43,2                 |
| 2000                   | 301,9                | 97,8                  | 399,7                |  | 33,4                      | 10,8                  | 44,2                 |
| 2001                   | 321,1                | 103,0                 | 424,1                |  | 33,8                      | 10,9                  | 44,7                 |
| 2002                   | 346,8                | 105,7                 | 452,5                |  | 35,1                      | 10,7                  | 45,8                 |
| 2003                   | 381,3                | 110,7                 | 492,0                |  | 37,6                      | 10,9                  | 48,5                 |
| 2004                   | 432,7                | 115,8                 | 548,5                |  | 41,4                      | 11,1                  | 52,5                 |
| 2005 prévision         | 491,8                | 119,7                 | 611,5                |  | 45,6                      | 11,0                  | 56,6                 |

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages (d'après la Banque de France et le modèle FANIE)

**TABLEAU 3 : LES APPRECIATIONS SUR LE POIDS DES CHARGES DE REMBOURSEMENT  
ET SUR LA SITUATION FINANCIERE PASSEE**

*En novembre de chaque année*

| <i>En % de l'ensemble<br/>des ménages endettés</i>    | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Poids des charges<br/>de remboursement...</b>      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| ... supportable ou très supportable                   | 57,9 | 55,4 | 55,1 | 54,2 | 54,3 | 56,3 | 51,4 | 54,2 | 55,9 | 57,7 | 57,8 | 58,4 | 59,1 | 58,3 | 57,5 | 55,0 |
| ... élevé mais supportable ou trop élevé              | 38,8 | 41,0 | 40,7 | 41,3 | 40,8 | 38,8 | 43,6 | 41,6 | 39,1 | 38,4 | 37,4 | 37,7 | 37,0 | 37,9 | 38,3 | 40,6 |
| ... beaucoup trop élevé                               | 3,3  | 3,6  | 4,2  | 4,5  | 4,9  | 4,7  | 5,0  | 4,2  | 5,0  | 3,9  | 4,8  | 3,9  | 3,9  | 3,8  | 4,2  | 4,4  |
| <b>La situation financière<br/>s'est récemment...</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| ... améliorée   | 20,2 | 18,7 | 15,8 | 15,2 | 12,5 | 13,8 | 13,2 | 12,6 | 14,2 | 17,1 | 17,4 | 21,5 | 20,0 | 19,5 | 17,4 | 16,2 |
| ... stabilisée  | 49,7 | 49,7 | 49,0 | 46,5 | 42,8 | 50,0 | 47,2 | 44,4 | 49,7 | 52,5 | 54,2 | 51,3 | 52,9 | 50,8 | 47,6 | 49,2 |
| ... dégradée  | 30,1 | 31,6 | 35,2 | 38,3 | 44,7 | 36,2 | 39,6 | 43,0 | 36,1 | 30,5 | 28,4 | 27,3 | 27,1 | 29,7 | 35,0 | 34,6 |

*Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages*

**TABLEAU 4 : LES MENAGES FRAGILES**

| <i>Observatoire de l'Endettement<br/>des Ménages</i>              | Nov, 1997 | Nov. 1998 | Nov. 1999 | Nov. 2000 | Nov. 2001 | Nov. 2002 | Nov. 2003 | Nov. 2004 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Part des ménages fragiles*<br/>dans l'ensemble des ménages</b> | 4,3       | 3,9       | 4,0       | 3,7       | 3,8       | 4,1       | 4,1       | 4,3       |
| 1) parmi les seuls ménages endettés                               | 7,5       | 6,6       | 6,9       | 6,2       | 6,2       | 6,3       | 6,5       | 6,9       |
| 2) parmi les seuls ménages non endettés                           | 1,1       | 1,1       | 1,1       | 1,2       | 1,2       | 1,7       | 1,7       | 1,7       |

\*Un ménage est réputé fragile s'il remplit au moins une des trois conditions suivantes :

- . avoir déposé un dossier en commission Neiertz auprès d'un juge,
- . estimer que les charges de remboursement des emprunts sont beaucoup trop élevées,
- . considérer que les dettes sont nécessaires,

Source : *Observatoire de l'Endettement des Ménages*

| <i>En novembre 2004<br/>(plusieurs caractéristiques possibles)</i> | Jn dossier en<br>commission<br>Neiertz | Des charges<br>beaucoup<br>trop élevées | Les dettes<br>sont<br>nécessaires | Ensemble |
|--|--|---|-----------------------------------|----------|
| <b>Ensemble des ménages fragiles</b>                               | 30,2                                   | 51,2                                    | 34,9                              | 100,0    |
| 1) dont non endettés   | 70,6                                   | -                                       | 41,2                              | 100,0    |
| 2) dont endettés   | 18,8                                   | 63,9                                    | 33,5                              | 100,0    |

**TABLEAU 5 : L'EVOLUTION DE L'APPRECIATION SUR LE POIDS DES CHARGES DE REMBOURSEMENT**

| <i>Type de crédits détenus<br/>en novembre de chaque année</i> | Crédits immobiliers<br>seulement |      |      |      | Crédits immobiliers<br>et crédits de trésorerie |      |      |      | Crédits de trésorerie<br>seulement |      |      |      | Ensemble des ménages<br>endettés |      |      |      |
|--|----------------------------------|------|------|------|---|------|------|------|------------------------------------|------|------|------|----------------------------------|------|------|------|
|  | 1989                             | 1994 | 1999 | 2004 | 1989  | 1994 | 1999 | 2004 | 1989                               | 1994 | 1999 | 2004 | 1989                             | 1994 | 1999 | 2004 |
| <b>Poids des charges</b>                                       | 100                              | 100  | 100  | 100  | 100   | 100  | 100  | 100  | 100                                | 100  | 100  | 100  | 100                              | 100  | 100  | 100  |
| ... supportable ou très supportable                            | 56,3                             | 61,6 | 65,7 | 62,4 | 40,6  | 40,8 | 42,8 | 41,8 | 61,1                               | 60,1 | 59,0 | 56,3 | 57,9                             | 56,3 | 57,8 | 55,0 |
| ... élevé mais supportable ou trop élevé                       | 40,4                             | 35,2 | 32,7 | 35,8 | 53,9  | 52,0 | 51,2 | 52,9 | 35,5                               | 34,5 | 34,0 | 37,6 | 38,8                             | 38,8 | 37,4 | 40,6 |
| ... beaucoup trop élevé  | 3,3                              | 3,2  | 1,6  | 1,8  | 5,5   | 7,2  | 6,0  | 5,3  | 3,4                                | 5,0  | 7,0  | 6,1  | 3,3                              | 4,7  | 4,8  | 4,4  |

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

**TABLEAU 6 : L'APPRECIATION SUR LE BUDGET DU MENAGE**

| <i>Observatoire de l'Endettement<br/>des Ménages en novembre 2004</i> | Crédits immobiliers<br>seulement | Crédits immobiliers<br>et crédits de trésorerie | Crédits de trésorerie<br>seulement | Ensemble des ménages<br>endettés |
|---|----------------------------------|---|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Appréciation sur le budget :</b>                                   | 100                              | 100   | 100                                | 100                              |
| ... à l'aise  | 25,7                             | 12,4  | 11,4                               | 16,6                             |
| ... suffisant ou juste suffisant                                      | 68,6                             | 74,5  | 70,4                               | 70,7                             |
| ... c'est difficile ou les dettes sont nécessaires                    | 5,7                              | 13,1  | 18,2                               | 12,8                             |
| <b>Fréquence d'utilisation<br/>du découvert bancaire</b>              | 20,6                             | 46,9  | 43,0                               | 36,2                             |

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

**TABLEAU 7 : LE TAUX DE DETENTION DES CREDITS PAR LES MOINS DE 30 ANS**

| <i>TAUX DE DETENTION (en %)</i> | Crédits immobiliers<br>seulement | Crédits immobiliers<br>et crédits de trésorerie | Crédits de trésorerie<br>seulement | Au moins<br>un crédit | Accession à<br>la propriété |
|---------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Décembre 1989                   | 10,5                             | 9,2   | 41,7                               | 61,4                  | 15,8                        |
| Novembre 1990                   | 11,0                             | 8,9   | 40,3                               | 60,2                  | 15,9                        |
| Novembre 1991                   | 9,8                              | 7,7   | 39,7                               | 57,2                  | 14,0                        |
| Novembre 1992                   | 9,6                              | 7,1   | 38,5                               | 55,2                  | 13,4                        |
| Novembre 1993                   | 9,4                              | 6,5   | 37,4                               | 53,3                  | 12,5                        |
| Novembre 1994                   | 8,8                              | 6,6   | 33,6                               | 49,0                  | 11,7                        |
| Novembre 1995                   | 8,4                              | 5,5   | 34,7                               | 48,6                  | 11,8                        |
| Novembre 1996                   | 8,7                              | 5,9   | 34,6                               | 49,2                  | 11,4                        |
| Novembre 1997                   | 8,8                              | 5,8   | 33,7                               | 48,3                  | 12,0                        |
| Novembre 1998                   | 8,6                              | 6,2   | 36,1                               | 50,9                  | 12,3                        |
| Novembre 1999                   | 8,5                              | 6,5   | 38,5                               | 53,5                  | 12,6                        |
| Novembre 2000                   | 8,4                              | 7,4   | 40,0                               | 55,8                  | 13,7                        |
| Novembre 2001                   | 8,7                              | 7,0   | 36,9                               | 52,6                  | 13,2                        |
| Novembre 2002                   | 9,7                              | 7,6   | 33,3                               | 50,6                  | 13,3                        |
| Novembre 2003                   | 9,8                              | 5,8   | 33,4                               | 51,0                  | 14,0                        |
| Novembre 2004                   | 12,9                             | 8,5   | 34,3                               | 55,7                  | 16,9                        |

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

**TABLEAU 8 : LE TAUX DE DETENTION DES CREDITS PAR LES 55 A 64 ANS**

| <i>TAUX DE DETENTION (en %)</i> | Crédits immobiliers<br>seulement | Crédits immobiliers<br>et crédits de trésorerie | Crédits de trésorerie<br>seulement | Au moins<br>un crédit | Accession à<br>la propriété |
|---------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Décembre 1989                   | 21,4                             | 8,9   | 12,7                               | 43,0                  | 18,0                        |
| Novembre 1990                   | 22,7                             | 6,2   | 11,7                               | 40,6                  | 18,1                        |
| Novembre 1991                   | 21,7                             | 7,9   | 12,6                               | 42,2                  | 18,0                        |
| Novembre 1992                   | 21,9                             | 8,1   | 13,4                               | 43,4                  | 17,9                        |
| Novembre 1993                   | 22,0                             | 8,3   | 13,7                               | 43,9                  | 18,2                        |
| Novembre 1994                   | 22,8                             | 8,9   | 14,1                               | 45,8                  | 19,2                        |
| Novembre 1995                   | 22,6                             | 9,7   | 11,9                               | 44,2                  | 21,3                        |
| Novembre 1996                   | 19,2                             | 9,9   | 14,6                               | 43,7                  | 18,0                        |
| Novembre 1997                   | 17,7                             | 10,0  | 17,4                               | 45,1                  | 16,9                        |
| Novembre 1998                   | 17,6                             | 10,2  | 16,4                               | 44,2                  | 16,2                        |
| Novembre 1999                   | 18,9                             | 9,5   | 17,1                               | 45,5                  | 16,1                        |
| Novembre 2000                   | 17,1                             | 10,2  | 20,6                               | 47,9                  | 15,5                        |
| Novembre 2001                   | 17,1                             | 9,2   | 22,9                               | 49,2                  | 14,7                        |
| Novembre 2002                   | 17,1                             | 9,1   | 20,3                               | 46,5                  | 15,6                        |
| Novembre 2003                   | 16,3                             | 9,1   | 20,8                               | 46,2                  | 13,9                        |
| Novembre 2004                   | 15,5                             | 9,7   | 21,4                               | 46,6                  | 13,8                        |

*Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages*

**TABLEAU 8 bis : LE TAUX DE DETENTION DES CREDITS PAR LES 65 ANS ET PLUS**

| <i>TAUX DE DETENTION (en %)</i> | Crédits immobiliers<br>seulement | Crédits immobiliers<br>et crédits de trésorerie | Crédits de trésorerie<br>seulement | Au moins<br>un crédit | Accession à<br>la propriété |
|---------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Décembre 1989                   | 8,0                              | 1,6   | 6,3                                | 15,9                  | 4,9                         |
| Novembre 1990                   | 9,0                              | 1,6   | 5,4                                | 16,0                  | 5,0                         |
| Novembre 1991                   | 7,9                              | 1,9   | 7,7                                | 17,5                  | 4,9                         |
| Novembre 1992                   | 7,7                              | 2,1   | 8,1                                | 17,9                  | 4,8                         |
| Novembre 1993                   | 7,6                              | 2,3   | 8,3                                | 18,2                  | 5,1                         |
| Novembre 1994                   | 7,0                              | 2,9   | 9,6                                | 19,5                  | 4,7                         |
| Novembre 1995                   | 8,8                              | 2,9   | 8,1                                | 19,8                  | 5,8                         |
| Novembre 1996                   | 7,8                              | 2,6   | 8,9                                | 19,3                  | 4,6                         |
| Novembre 1997                   | 6,0                              | 2,5   | 12,3                               | 20,8                  | 4,2                         |
| Novembre 1998                   | 5,7                              | 2,4   | 14,2                               | 22,3                  | 3,9                         |
| Novembre 1999                   | 6,0                              | 2,7   | 14,5                               | 23,2                  | 3,9                         |
| Novembre 2000                   | 4,8                              | 2,7   | 15,9                               | 23,4                  | 3,9                         |
| Novembre 2001                   | 5,6                              | 2,8   | 14,9                               | 23,3                  | 3,6                         |
| Novembre 2002                   | 5,3                              | 2,9   | 16,1                               | 24,3                  | 3,8                         |
| Novembre 2003                   | 5,0                              | 3,2   | 14,1                               | 22,3                  | 3,9                         |
| Novembre 2004                   | 4,5                              | 3,0   | 14,2                               | 21,7                  | 3,1                         |

Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages

**TABLEAU 9 : LA SITUATION DES MENAGES PAR TRANCHE D'AGE EN NOVEMBRE 2004**

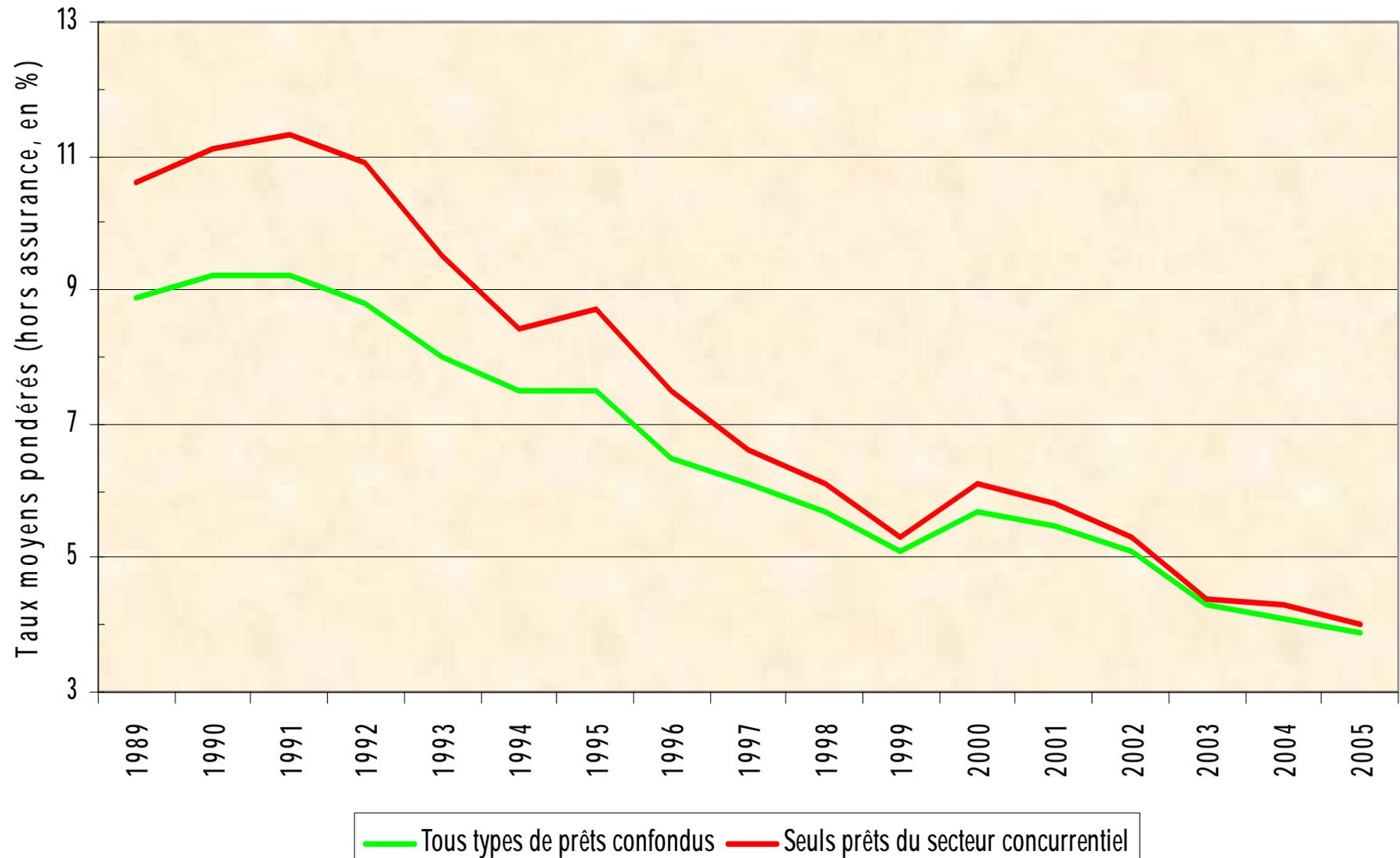
| <i>Univers concerné (en %)</i>   | Moins de 30 ans | de 55 à 64 ans | 65 ans et plus | Ensemble des ménages |
|--|-----------------|----------------|----------------|----------------------|
| Part dans l'ensemble des ménages                                       | 8,8             | 14,2           | 27,7           | 100                  |
| <b>Part de ceux qui...</b>   |                 |                |                |                      |
| ... utilisent le découvert bancaire                                    | 43,2            | 13,5           | 8,0            | 24,5                 |
| ... n'utilisent aucun crédit   | 44,3            | 53,4           | 78,3           | 49,8                 |
| ...utilisent des crédits de trésorerie                                 | 42,8            | 30,5           | 17,0           | 33,0                 |
| ... ont des charges trop ou beaucoup trop élevées                      | 14,7            | 14,6           | 13,4           | 13,8                 |
| ... ont des charges supportables ou très supportables                  | 52,6            | 62,1           | 59,5           | 54,9                 |
| ... considèrent que c'est difficile ou que les dettes sont nécessaires | 11,2            | 11,2           | 8,1            | 11,1                 |
| ... connaissent une situation financière dégradée                      | 22,5            | 36,7           | 43,9           | 34,2                 |

*Source : Observatoire de l'Endettement des Ménages*

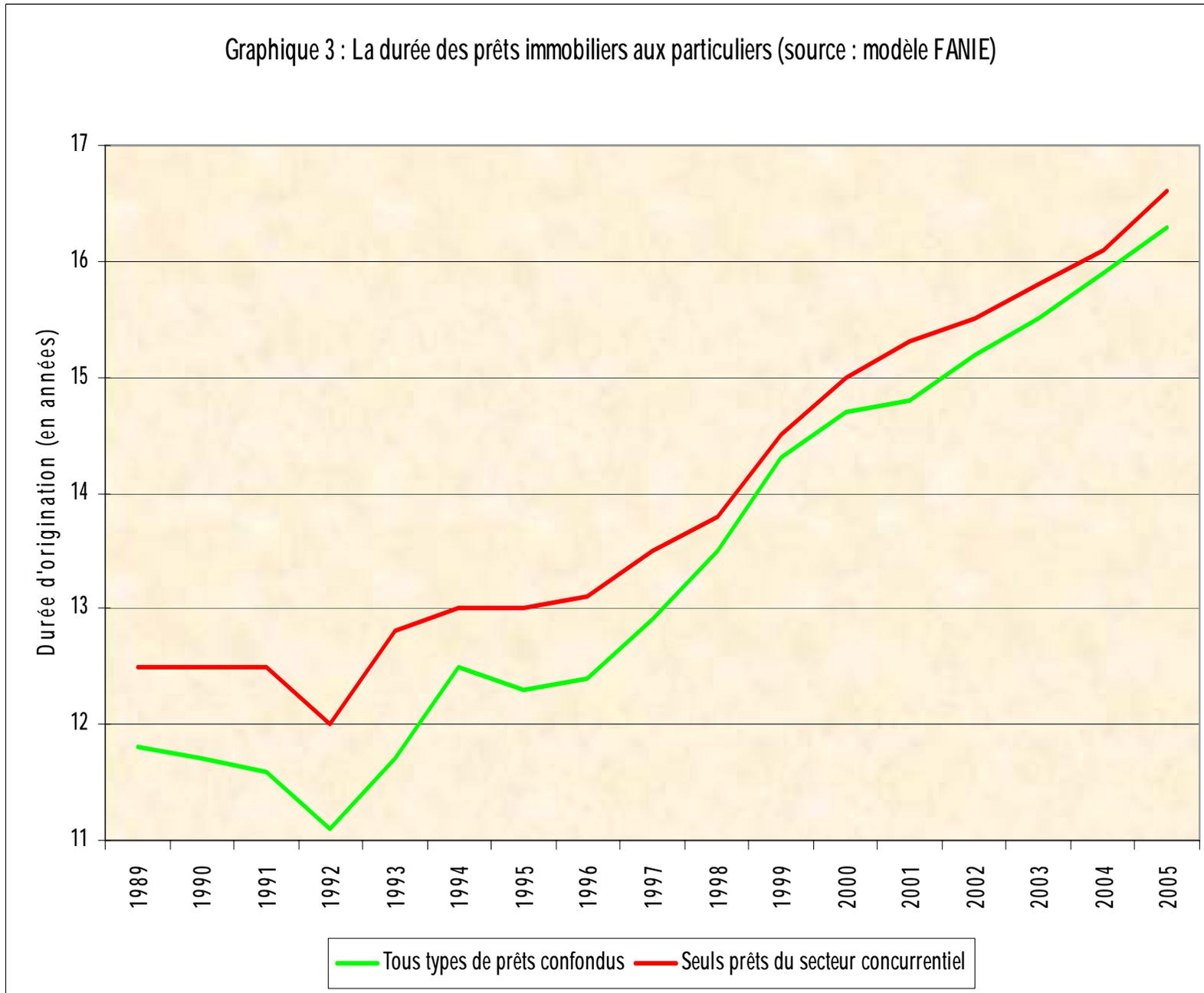
Graphique 1 : Les prix des logements anciens (source : FNAIM)



Graphique 2 : Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (source : modèle FANIE)



Graphique 3 : La durée des prêts immobiliers aux particuliers (source : modèle FANIE)



Graphique 4 : La production de crédits immobiliers aux particuliers après correction des renégociations (source : modèle FANIE)

