

# Crédits immobiliers : des taux en baisse, toujours au-dessus de la moyenne nationale

Par Céline Guiral [c.guiral@agmedias.fr](mailto:c.guiral@agmedias.fr) Vendredi 24 mai 2019



Nicolas Gobalraja et Evie Coyan (Iedom). En tant que Banque centrale, l'institut observe un œil attentif aux taux de crédit. (Photo CG) - guiralc

*En Martinique, les taux de crédit immobilier flirtent avec des niveaux plancher. Oui, emprunter n'a jamais été aussi peu cher. Reste qu'en local, les taux restent légèrement plus élevés qu'en Métropole. Les encours, eux, connaissent une courbe ascendante.*

Oui, emprunter n'a jamais été aussi peu cher, y compris en Martinique. Au dernier trimestre 2018, le taux de crédit aux particuliers (1), ligne « habitat », était de 1,66 %. Un niveau bas jamais atteint (voir notre infographie). Pour Nicolas Gobaraja, responsable du service des études et des établissements de crédit à l'Iedom, la tendance ne devrait pas s'inverser au cours des prochains mois : « Concernant le contexte de politique monétaire, lors du compte-rendu du dernier conseil des gouverneurs (le 10 avril ndlr), Mario Draghi a annoncé que la politique de taux actuelle ne serait pas révisée de manière quasi certaine avant la fin de l'année 2019 voire début 2020. De manière conjoncturelle, on se rend compte qu'au cours du second semestre 2018 et du premier semestre 2019, l'activité française, européenne et mondiale s'est légèrement contractée. Ce qui a amené le FMI à réviser ses prévisions pour 2019. L'activité devrait redémarrer au second semestre 2019, c'est la raison pour laquelle la BCE, pour l'heure, ne bouge pas ses taux. Elle a d'ailleurs prévu de lancer de nouvelles opérations de financement bonifié à long terme (2), à savoir des prêts destinés aux banques pour qu'elles ne manquent pas de liquidités dans ce contexte. »

Conséquence : « Il n'y a pas de raison pour que les taux immobiliers, qui sont corrélés au taux de refinancement auprès de la BCE, remontent de manière dramatique en 2019 voire en 2020. D'ailleurs au niveau national, ils ont à nouveau rebaisé à des niveaux plancher. » Au 4e trimestre 2018, le taux de crédit moyen à l'habitat était de 1,51 % en Métropole.

## Refinancement de crédit

Dans le même temps, en Martinique, les ménages, eux, ne cessent de s'endetter : « On assiste à une hausse constante des encours de crédits immobiliers en Martinique, jusqu'à + 5 % sur un an pour 2018. » Ces encours de crédits immobiliers qui ne cessent de progresser peuvent-ils être directement imputés aux taux bas du crédit ? Pas forcément, selon Evie Coyan, chargée d'études à l'Iedom. « L'achat immobilier s'insère généralement pour les ménages dans une logique d'opportunité : s'ils sont prêts à acheter un bien, ils franchissent les pas, quel que soit le taux de crédit. Celui-ci impacte en revanche essentiellement le montant qu'ils empruntent. » Pour Nicolas Gobaraja, « les ménages n'hésitent pas à profiter de la baisse des taux pour refinancer leur crédit. C'était particulièrement vrai en 2016/2017. »

En Martinique, bien que le crédit immobilier affiche des taux très bas, l'écart avec ceux affichés en Métropole « persiste, bien qu'il se réduit de plus en plus », constate Evie Coyan. Comment expliquer alors des taux de crédit plus élevés en Martinique ? « Les raisons les plus souvent invoquées sont les coûts de structure des banques locales », explique Nicolas Gobaraja. Autrement dit, mettre sur pied un prêt ici, « l'originer », « serait plus coûteux ici qu'à Paris où les banques disposent d'un back office immédiatement mobilisable, et de compétences sur place regroupées dans des unités spécialisées. Ici, il y a le côté « petite structure éloignée ». » Toujours selon Nicolas Gobaraja, le facteur « sinistralité » est également plus élevé en Martinique. Ainsi le taux de « créances douteuses » dépasse-t-il 6 % en Martinique contre un niveau inférieur à 4 % en Métropole (un chiffre qui mêle entreprises et particuliers). « Les créances douteuses représentent les montants des prêts pour lesquels les clients sont en retard de remboursement (en ratio). Lorsque vous loupez par exemple un mois de remboursement de crédit immobilier, vous passez en « douteux » dans les comptes de la banque. », détaille Nicolas Gobaraja.

# Surendettement

En Martinique, le secteur bancaire est particulièrement concurrentiel, avec pléthore d'établissements qui tentent de faire les meilleures offres au client. « Dans un environnement où les marges des banques sur les crédits sont faibles, chaque banque essaie d'être la mieux-disante et cela joue à la baisse. », commente Nicolas Gobalraja.

Enfin, dans ce contexte de taux bas et « d'argent pas cher », l'Iedom, en tant que Banque centrale, garde un œil particulièrement attentif au surendettement des ménages. « Nous regardons de près le nombre de dossiers de surendettement déposés à l'Iedom. Pour l'heure, nous n'avons pas noté de dégradation. Au contraire : depuis 4 ou 5 ans, le nombre de dossiers de surendettement déposés est en recul. Ce qui est plutôt une bonne nouvelle. La dynamique des prêts est plutôt saine. »

(1) Il s'agit d'un taux moyen pondéré par les encours, source Iedom

(2) Qualifiées de TLTRO pour targeted long term refinancing operations