

Durée moyenne des prêts contractés pour l'achat d'une résidence principale depuis les années 1960 d'après les enquêtes logement

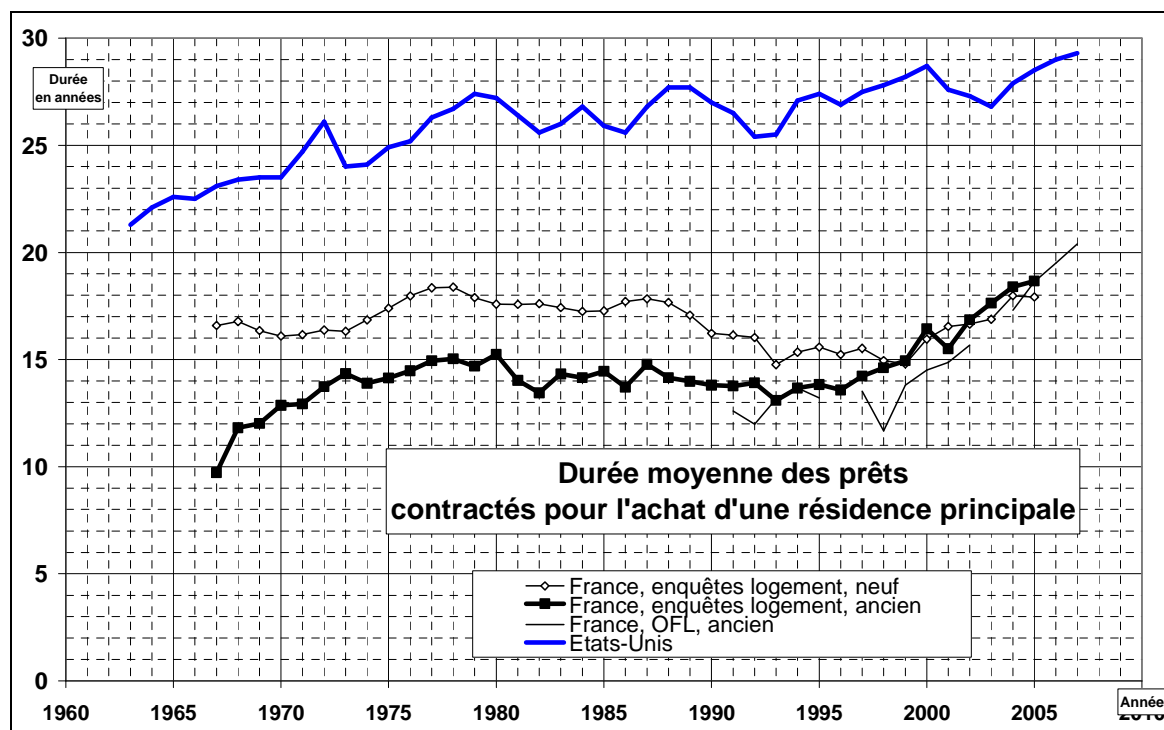
J.Friggit
CGEDD
Mai 2010

A partir des enquêtes logement (ENL) 1970, 1973, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006, on a reconstitué la durée moyenne des prêts contractés pour l'achat d'une résidence principale de 1967 à 2005.

Les valeurs numériques et le détail des calculs figurent en annexe. Compte tenu de l'aléa statistique de plusieurs décimales engendré par la faiblesse des effectifs, des changements de définition de certains champs d'une ENL à l'autre et de l'écart variable entre une année d'accession et le millésime de l'ENL qui la retrace, la première décimale de la durée est sujette à caution.

Le graphique 1 compare les valeurs ainsi obtenues à celles fournies par l'OFL (acquisition d'une résidence principale dans l'ancien sans travaux) et, pour les Etats-Unis, par la FHFA (MIRS).

Graphique 1 : durée des prêts contractés pour l'achat d'une résidence principale, par année d'accession à la propriété



Source : CGEDD d'après enquêtes logement, OFL, FHFA (MIRS).

Avant le milieu des années 1990, la durée moyenne des prêts était nettement plus longue dans le neuf que dans l'ancien. Le neuf était en effet privilégié dans l'allocation du crédit, alors réglementé.

Dans l'ancien, on observe :

- de 1967 à 1973 un allongement sensible de la durée : de 10 ans en 1967 à 14 ans en 1973, soit une augmentation de 4 années en 6 ans,
- de 1973 à 1998 une durée stable, égale à 14 ans plus ou moins 1 an,
- de 1998 à 2005, à nouveau un allongement sensible de 15 ans en 1998 à 19 ans en 2005, soit une augmentation de 4 années en 7 ans

L'allongement observé de 1967 à 1973 est cohérent avec le passage suivant d'un rapport de 1965 préparatoire au Ve Plan: « On rappelle que, dans les conditions présentes du financement de l'acquisition de l'habitation en France (en dehors des procédures « privilégiées » évoquées ci-dessus, et dont on a vu qu'elles ne sauraient suffire à réaliser le nombre de logements envisagés pour 1970), les seuls crédits largement disponibles « à guichets ouverts » sont d'origine bancaire, et ne dépassent pas, lorsque même ils l'atteignent, une durée de dix ans.[...] Porter le plus rapidement possible la durée des

prêts de droit commun à 15 ans semble donc, pour le Ve Plan, un objectif raisonnable, réaliste et sans doute suffisant pour permettre d'alimenter un courant suffisant de la « demande solvable » dans le domaine du logement non largement subventionné. Cette proposition fut retenue, ce qui explique l'allongement de la durée des prêts constatée dans les années qui suivirent.

Annexe : valeurs numériques et détail du calcul

Tableau 1 : durée (en années) des prêts contractés pour l'achat d'une résidence principale, par année d'accession à la propriété

Année	Neuf					Ancien				
	Durée moyenne	Erreur type (*)	Effectif de l'échantillon	Durée min	Durée max	Durée moyenne	Erreur type (*)	Effectif de l'échantillon	Durée min	Durée max
1967	16,6	0,3	581	1,0	25,0	9,7	1,0	41	2,0	30,0
1968	16,8	0,2	922	1,0	27,0	11,8	0,6	80	1,0	25,0
1969	16,4	0,2	938	1,0	25,0	12,0	0,6	62	1,0	25,0
1970	16,1	0,1	2 058	1,0	30,0	12,9	0,6	57	2,0	20,0
1971	16,2	0,1	2 169	1,0	30,0	12,9	0,2	418	1,0	30,0
1972	16,4	0,1	2 663	1,0	30,0	13,7	0,2	443	1,0	30,0
1973	16,3	0,2	820	1,0	30,0	14,3	0,2	357	1,0	30,0
1974	16,9	0,2	515	2,0	25,0	13,9	0,3	210	2,0	25,0
1975	17,4	0,1	1 449	2,0	30,0	14,1	0,3	237	3,0	25,0
1976	18,0	0,1	1 442	1,0	25,0	14,5	0,3	309	2,0	25,0
1977	18,3	0,2	888	1,0	28,0	14,9	0,3	274	1,0	30,0
1978	18,4	0,9	23	5,0	25,0	15,0	0,4	87	1,0	25,0
1979	17,9	0,1	1 569	1,0	25,0	14,7	0,2	427	1,0	30,0
1980	17,6	0,1	1 672	1,0	26,0	15,2	0,2	441	1,0	25,0
1981	17,6	0,1	1 707	2,0	25,0	14,0	0,3	389	1,0	25,0
1982	17,6	0,1	1 691	1,0	30,0	13,4	0,3	409	2,0	25,0
1983	17,4	0,1	1 401	2,0	25,0	14,3	0,2	493	1,0	25,0
1984	17,2	0,1	1 147	2,0	25,0	14,2	0,3	180	2,0	25,0
1985	17,3	0,1	1 176	1,0	25,0	14,4	0,2	409	2,0	21,0
1986	17,7	0,1	1 102	2,0	25,0	13,7	0,2	476	2,0	25,0
1987	17,8	0,1	936	2,0	30,0	14,8	0,2	523	1,0	24,0
1988	17,7	0,3	206	2,0	20,0	14,2	0,2	349	1,0	20,0
1989	17,1	0,1	880	3,0	25,0	14,0	0,2	675	3,0	20,0
1990	16,2	0,1	982	2,0	23,0	13,8	0,2	658	1,0	30,0
1991	16,1	0,1	970	1,0	25,0	13,8	0,2	584	1,0	25,0
1992	16,0	0,2	347	2,0	21,0	13,9	0,2	510	2,0	26,0
1993	14,8	0,2	644	3,0	28,0	13,1	0,2	404	3,0	20,0
1994	15,3	0,2	688	3,0	21,0	13,7	0,2	562	2,0	28,0
1995	15,6	0,2	720	1,0	30,0	13,8	0,2	555	2,0	20,0
1996	15,2	0,2	517	3,0	21,0	13,6	0,2	536	1,0	25,0
1997	15,5	0,2	403	2,0	23,0	13,9	0,2	594	2,0	25,0
1998	14,9	0,2	401	1,0	25,0	14,6	0,2	578	1,0	30,0
1999	14,8	0,1	760	1,0	25,0	14,9	0,2	664	2,0	30,0
2000	15,8	0,1	976	2,0	30,0	16,0	0,2	658	2,0	30,0
2001	16,0	0,2	746	2,0	30,0	15,5	0,2	670	1,0	30,0
2002	16,7	0,2	814	1,0	30,0	16,9	0,2	631	1,0	30,0
2003	16,9	0,2	915	1,0	30,0	17,6	0,2	701	2,0	30,0
2004	18,0	0,2	830	1,0	30,0	18,2	0,2	614	1,0	30,0
2005	17,9	0,2	703	1,0	30,0	18,6	0,2	727	1,0	37,0

Source : CGEDD d'après enquêtes logement

(*) Racine carrée de la variance (pondérée) de la durée, divisée par la racine carrée de l'effectif. Les moyennes sont des moyennes pondérées (par le montant des prêts) simples, sauf dans l'ancien pour les années 1967 à 1970, où on a employé des moyennes réduites (excluant la plus grande et la plus petite valeur), pour éliminer quelques valeurs extrêmes qui impactaient sensiblement le résultat en raison du faible (≤ 80) nombre d'enregistrements disponibles.

Tableau 2 : champs des ENL utilisés pour le calcul

Année	ENL	année d'accession	Neuf / ancien	Durée	Pondération	Filtres
1967 à 1969	1970	SAA	SPP	PDU	PMC*QTS	PTY=4
1970 à 1973	1973	SAA1	SPP	PDU	PMP*QTS	PTY=3, SOC=1, SPI=2 ou 3
1974 à 1978	1978	SAA1	SPP	PDU	PMP*QTS1	PTY=3, SOC=1, SPI=2 ou 3
1979 à 1983	1984	SAA1	SPP	PDU	PMP*EXTR	PTY=3, SOC=1, SPI=2 ou 3
1984 à 1988	1988	SAA1	SPP	PDU	PMP*QEX	PTY=3, SOC=1, SPI=2 ou 3
1989 à 1992	1992	SAA1	SPP	PDU2	PMP2*QEX	SOC=1, SPI=2, PDU2<90
1993 à 1996	1996	SAA1	SPP	PDU	PMP*QEX	SOC=1, SPI=2 ou vide, PDU<90
1997 à 2001	2002	SAA1	SPP	PDU	PMPC*QEX	SPH=3, SOC=1, SPI=2 ou vide, PDU<90
2002 à 2005	2006	SAA1	SPP	PDU	PMPC*QEX	SPH=3, SOC=1, SPI=2 ou vide, PDU<90