

STRATÉGIE COMMERCIALE

LE PRÊT IMMOBILIER FRANÇAIS PASSERA-T-IL L'HIVER ÉNERGÉTIQUE ?



Cédric Ringenbach

Directeur général
The Shift Project



Jérôme Courcier

Membre du Conseil
d'administration
The Shift Project

*Think tank créé en 2010 par Jean-Marc Jancovici, The Shift Project réfléchit à des mesures de transition vers une société bas carbone. Y participent la SNCF, la Caisse des Dépôts, SPIE, Crédit Agricole SA, Veolia Environnement, EDF, Bouygues et Vinci Autoroutes.

Selon l'étude menée par The Shift Project, la part allouée aux coûts de l'énergie dans le budget d'un ménage est bien plus importante en zone rurale qu'en zone urbaine. Le choc énergétique qui est à craindre dans les prochaines années va ainsi particulièrement frapper ces populations et accroître leur fragilité financière. Les banques vont devoir intégrer cette nouvelle donne qui affecte leur activité de prêts immobiliers.*

Pour dénoncer la recherche de l'intérêt particulier par rapport à l'intérêt général, on cite souvent la parabole de la chasse au cerf développée dans le Discours sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les hommes de Jean-Jacques Rousseau. Le citoyen de Genève y décrit la chasse collective telle qu'il se l'imagine dans « l'état de jeunesse du monde » qui suit le premier bouleversement climatique. Les chasseurs « primitifs », s'étant mis d'ac-

cord pour chasser un cerf, se placent à des endroits stratégiques, mais l'un d'eux, voyant soudain passer un lièvre, délaisse immédiatement son poste pour courir après ce nouveau gibier, au risque de laisser le cervidé s'échapper.

LA MYOPIE DES MÉNAGES FRANÇAIS

Cet apologue qui, dans la théorie des jeux, pourrait illustrer celui à deux équilibres de Nash[1], est censé étayer la thèse selon laquelle, au contact de ses semblables, un être humain se révèle plus égoïste que coopératif. Mais, en fait, loin de ne seulement stigmatiser l'individualisme de l'homme en société (Kant dirait « l'insociable sociabilité »), Rousseau pose également que l'homme, « loin de s'occuper d'un avenir éloigné, ne songe même pas au lendemain ». Si le chasseur délaisse son poste, alors que le lièvre a une valeur nutritive moindre que le cerf, c'est parce que « un tien vaut mieux que deux tu l'auras ». Cette préférence pour le présent, ou myopie, dont la traduction finan-

[1] Dans la théorie des jeux, l'équilibre de Nash, nommé d'après John Forbes Nash, est un concept de solution dans lequel l'équilibre entre plusieurs joueurs, connaissant leurs stratégies réciproques, est devenu stable du fait qu'aucun ne peut modifier sa stratégie sans affaiblir sa position personnelle.

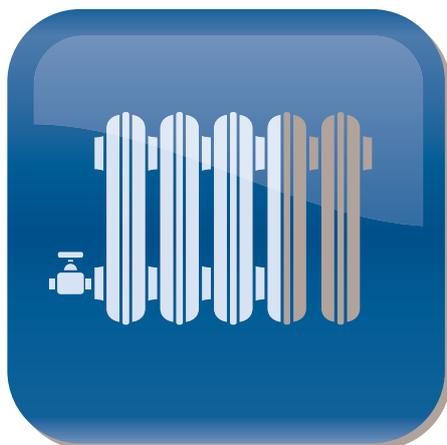
cière est l'utilisation d'un taux d'actualisation élevé, se retrouve aujourd'hui dans les stratégies résidentielles développées par une grande partie des ménages français, qui semblent arbitrer le confort contre l'éloignement. Compte tenu du défi énergétique qui nous attend, cet arbitrage est porteur de risques à long terme, qui semblent pour l'instant échapper au système bancaire français, encore tout à sa satisfaction d'avoir, en grande partie, échappé à la crise des subprime qui a dévasté le marché du crédit immobilier aux États-Unis.

UN MARCHÉ DU LOGEMENT FORTEMENT CONTRASTÉ

D'après l'Insee[2], les ménages français, du fait de leur tropisme en faveur de la propriété et de la maison individuelle avec jardin[3], ont tendance à s'éloigner des zones centrales, dans la mesure où plus on s'éloigne des centres-villes, plus les logements sont abordables et confortables. En conséquence, l'Insee constate que, depuis le milieu des années 1980, le nombre de ménages vivant en banlieue et

[2] « Les dépenses d'énergie des ménages depuis 20 ans : une part en moyenne stable dans le budget, des inégalités accrues », octobre 2010.

[3] Selon une étude Crédoc de 2004, elle représentait le logement idéal pour 82 % des Français.



en zone périurbaine s'est fortement accru (respectivement +50 et +28 % environ), et que cet étalement urbain est allé de pair avec une augmentation de la surface des logements (+17 m² pour les ménages périurbains) et un fort développement des équipements électroménagers. Cette périurbanisation a également entraîné le développement de l'automobile : les ménages habitant de plus en plus loin de leur lieu de travail, ils ont davantage recours à un véhicule personnel. La devise des ménages français semble donc être : « longius, major, vilis » (plus loin, plus grand et bon marché).

PRENDRE LA MESURE FINANCIÈRE DE L'EFFORT ÉNERGÉTIQUE

Pour l'instant, cette tendance n'a aucun impact sur le budget moyen des Français, où les parts consacrées à l'énergie (8,4 %) et au logement (11,6 %) sont stables. Mais depuis 1985, les écarts se sont creusés entre, d'une part, les ménages des zones périurbaines et rurales et, d'autre part, ceux des centres-villes. Ces derniers ont été les premiers à bénéficier de l'amélioration de l'isolation des logements et de l'efficacité énergétique des systèmes de chauffage et des véhi-

cules ; ni leur taux d'équipement en automobile ni la surface de leur logement n'ont augmenté. *Contrairement*, en milieu rural, les logements sont plus grands, et il s'agit le plus souvent de maisons individuelles, ce qui implique une plus grande consommation de chauffage ; de plus, le domicile est plus éloigné du lieu de travail, ce qui engendre des dépenses de carburant plus élevées (distance plus élevée, donc une voiture plus confortable, et sou-

« L'effort énergétique, c'est-à-dire la part allouée aux coûts de l'énergie dans le budget d'un ménage, est près de deux fois plus faible dans l'agglomération parisienne qu'en zone rurale. »

vent un deuxième véhicule) ; enfin, les ruraux se chauffent davantage au fioul que les urbains. Au final, l'effort énergétique, c'est-à-dire la part allouée aux coûts de l'énergie dans le budget d'un ménage, est près de deux fois plus faible dans l'agglomération parisienne (5,7 % en 2006) qu'en zone rurale (11,3 %).

DES POUVOIRS PUBLICS ET DES BANQUES, DANS L'EXPECTATIVE

Curieusement, la logique actuelle, qui privilégie l'éloignement résidentiel comme moyen de faire baisser les coûts immobiliers pour les ménages, semble ignorée par les pouvoirs publics, et *de facto* encouragée par le système bancaire français. Seul retient leur attention le taux d'endettement, à savoir le rapport entre les charges de crédit à rembourser et les ressources de l'emprunteur, qui ne doit pas être supérieur à 30 %. Certes, cet élément technique^[4] explique que le système bancaire français ait mieux résisté à la crise des subprime, mais

[4] En plus du fait que, contrairement aux banques américaines, les banques de l'Hexagone proposent peu de prêts « non-standard », ont faiblement recours aux courtiers, ne sous-traitent pas l'analyse du risque, n'accordent pas de prêt uniquement basé sur la valeur du bien, et disposent d'un recours contre l'emprunteur en plus de celui contre l'actif.

il ne constitue pas une protection suffisante contre la prochaine crise, celle du choc énergétique.

En effet, en ignorant l'effort énergétique des ménages, on ne mesure qu'une partie de leur solvabilité réelle, alors même que le choc énergétique à venir va simultanément entraîner une augmentation des ménages périurbains et ruraux en difficulté financière, et une dévaluation de leurs biens immobiliers, aux caractéristiques peu favorables (passoire thermique et éloignement des possibilités de transport en commun), rendant plus difficile la récupération des créances, et ce même avec un apport personnel de 20 %. Cet aspect du problème n'a d'ailleurs pas échappé aux promoteurs et aux foncières, de plus en plus nombreux à se soucier des performances énergétiques de leurs actifs immobiliers.

UNE MENACE DE PLUS EN PLUS TANGIBLE

The Shift Project a réalisé une étude qui a consisté à modéliser un ensemble virtuel – mais représentatif – de ménages ayant accès au crédit immobilier aujourd'hui, et à voir quelle est la distribution statistique de ces ménages sur l'axe de « la part budgétaire de leurs dépenses contraintes » – c'est-à-dire « remboursement de prêt + chauffage + trajets domicile-travail » divisé par le budget total du ménage. Ce calcul a été fait à la date d'aujourd'hui et à la fin de période du prêt, en supposant que le prix de l'énergie double sur cette période.

Le résultat est qu'aujourd'hui, un nombre non significatif de ménages (3 %) se retrouve dans une situation où la part contrainte de leur budget est supérieure à 60 % ; mais cette proportion atteint 50 % dans l'hypothèse (très raisonnable) d'un dou-

“En ignorant l'effort énergétique des ménages, on ne mesure qu'une partie de leur solvabilité réelle.”

blement du prix de l'énergie avant la fin de la période de remboursement. Plus précisément, les critères de vulnérabilité énergétique sont, dans l'ordre :

- la localisation et l'accès ou non aux transports en commun ;
- les revenus ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE).

MODIFIER LES CRITÈRES D'OCTROI DES PRÊTS

The Shift Project préconise donc de modifier les critères d'octroi des prêts et de remplacer les 30 % du revenu pour le remboursement du prêt par le critère suivant : l'ensemble des dépenses contraintes que sont le remboursement du prêt, le chauffage et le trajet domicile-travail ne doivent pas dépasser un plafond P, y compris dans le cas d'un doublement du prix de l'énergie – ce plafond est à calculer de manière à ce que le nombre de prêts accordés soit globalement le même avant et après le changement de critères, il est *a priori* compris entre 50 et 60 %. La conséquence immédiate de cette proposition va être que les banquiers refuseront demain des dossiers qu'ils acceptent aujourd'hui, et symétriquement, qu'ils accepteront demain des dossiers qu'ils refusent

aujourd'hui. Il est important de noter que le nombre de personnes défavorisées par ce changement de critère est, par construction, le même que le nombre de personnes favorisées. Autrement dit, il y aura à court terme autant de gagnants que de perdants, mais on évitera à long terme nombre de situations de précarité financière douloureuses. Dans un second temps, les prix de l'immobilier vont évoluer pour tenir compte de cette nouvelle contrainte : un logement situé dans une zone favorable trouvera plus d'acquéreurs, car ces derniers auront plus facilement accès au crédit, et son prix va donc augmenter. Réciproquement, un bien situé dans une zone défavorable va voir son prix baisser. Enfin, à plus long terme, l'attractivité des zones bien desservies par les transports en commun vont être privilégiées par les promoteurs immobiliers, car elles présenteront de meilleurs retours sur investissement.

UNE QUESTION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Admirateurs de Rousseau, Claude Lévi-Strauss et ses épigones ont montré que ce dernier se méprenait quant au supposé égoïsme de l'homme en société. La vie collective des chasseurs-cueilleurs (les descendants d'Abel) est surtout fondée sur une norme de partage et de coopération, dans la mesure où ils sont généralement reliés entre eux par des liens de parentalité et d'amitié. Nous avons donc toutes les raisons d'espérer que le système bancaire français saura lui aussi coopérer et réformer ses procédures pour affronter le défi énergétique. Il y va de l'intérêt général : rééquilibrage de la balance des paiements, préservation de la santé financière des ménages, réduction des émissions de gaz à effet de serre... ■