

Evolution de l'endettement des ménages Crédit immobilier et crédit à la consommation

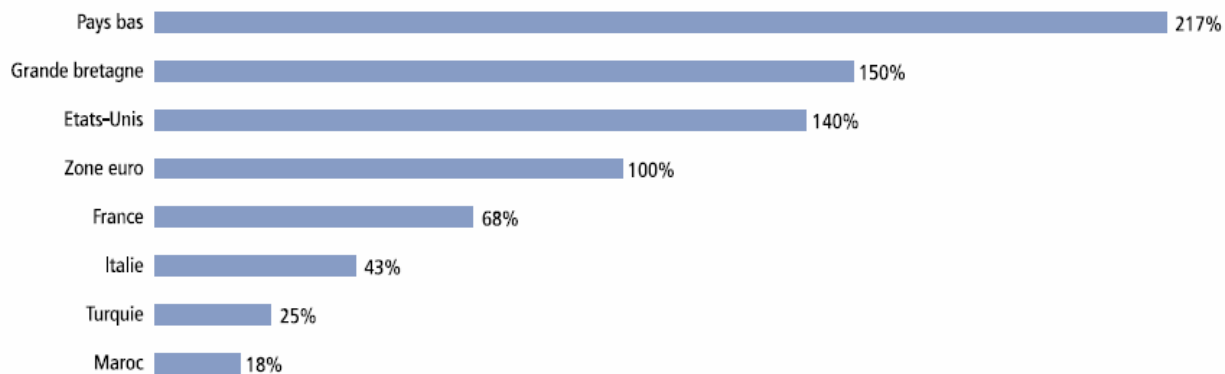
Source : RAPPORT ANNUEL 2007 SUR LE CONTRÔLE, L'ACTIVITÉ ET LES RESULTATS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

0-Evolution de l'endettement des ménages

A fin 2007, l'encours des crédits alloués aux ménages s'est inscrit en hausse de plus de 32% à 153,5 milliards de dirhams, représentant 35% du total des concours accordés à la clientèle par les établissements de crédit, contre 33% l'année dernière. Les banques ont contribué pour 78% à cet encours, en hausse de 2 points par rapport à 2006.

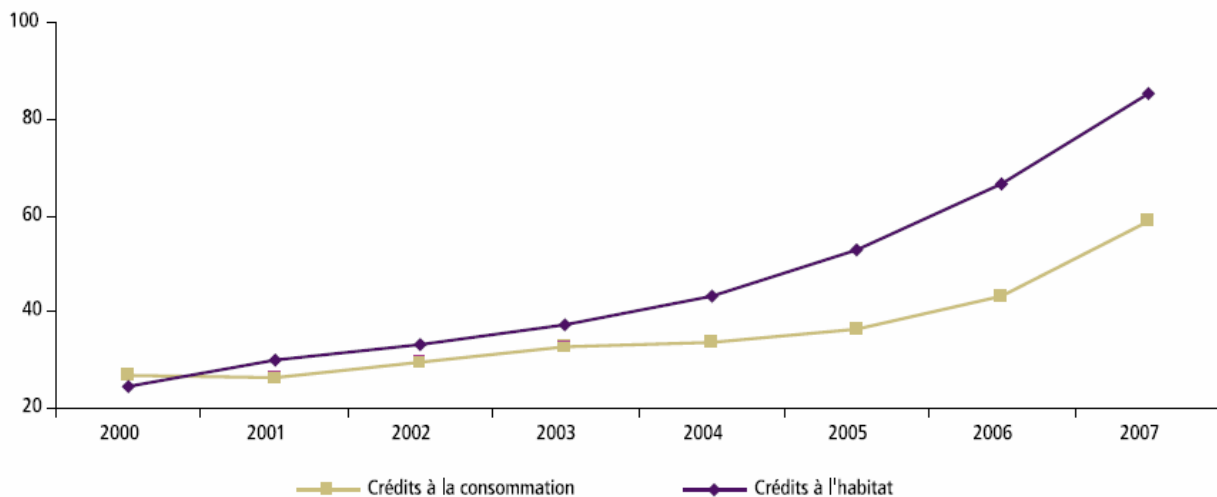
L'endettement des ménages demeure dominé par les crédits à l'habitat, dont la part s'est établie à 55%, contre 57% en 2006. En revanche, la part des crédits à la consommation a atteint 38% contre 37% durant la période sous revue.

Graphique n°40 : Dettes des ménages par rapport au revenu national disponible brut à fin 2006 (en%)



La part des concours aux ménages dans le revenu national disponible brut s'est renforcée de 5 points à 23% par rapport à 2006, niveau qui reste toutefois modéré comparativement à d'autres pays, comme le montre le graphique n°40 ci-dessus qui retrace les chiffres de 2006.

Graphique n°41 : Evolution des encours de crédit à la consommation et de crédit à l'habitat



L'analyse de la croissance comparée des deux composantes de l'endettement des ménages -crédit à la consommation et crédit à l'habitat -sur la période 2000 à 2007 ne fait pas apparaître de phénomène de substitution. Elle fait ressortir une corrélation entre les deux catégories de crédit, avec une évolution plus prononcée des prêts à l'habitat à partir de 2005.

Encadré n° 5 : Enquêtes menées par Bank Al-Maghrib pour assurer le suivi du risque de crédit

1 - Enquête relative au crédit immobilier :

Face aux évolutions que connaît le secteur immobilier et en complément des informations reçues du secteur bancaire mensuellement, une enquête annuelle est menée auprès des banques pour collecter des données plus détaillées sur les indicateurs et les risques liés à l'activité de crédit immobilier.

L'enquête relative à l'année 2007 a été effectuée auprès de l'ensemble des banques accordant des crédits immobiliers.

2 - Enquête relative au crédit à la consommation :

Dans le cadre du suivi de l'endettement des ménages, une enquête annuelle est effectuée auprès des sociétés de crédit à la consommation pour collecter des informations sur cette catégorie de crédits ainsi que sur le profil des bénéficiaires.

L'enquête relative à l'année 2007 a couvert 14 établissements totalisant des parts de marché de 88% et un nombre total de dossiers de 1 170 672.

3 - Enquête sur les conditions d'octroi de crédit :

Pour suivre l'évolution des conditions de financement des entreprises et des particuliers, une enquête annuelle est effectuée auprès des banques. Elle permet d'une part, de compléter les données quantitatives sur le crédit par des informations qualitatives renseignant sur les éléments pris en considération par les banques lors de leurs décisions d'octroi de crédit et sur les facteurs qui influent sur la demande de crédit et d'autre part, de connaître les tendances attendues. Elle permet également d'apporter un éclairage sur le processus de transmission des impulsions de la politique monétaire.

L'enquête relative à l'année 2007 a été effectuée auprès de 9 banques totalisant des parts de marché de 90% environ.

4 - Enquête sur les taux d'intérêt débiteurs :

Cette enquête est menée, trimestriellement, en vue de suivre l'évolution des taux d'intérêt débiteurs appliqués par nature de crédit et par catégorie de bénéficiaires et selon qu'ils sont fixes ou variables. Elle a pour objet également d'appréhender le rôle du crédit dans le mécanisme de transmission des impulsions de la politique monétaire.

1 - Evolution du crédit immobilier

Le secteur immobilier connaît, ces dernières années, un essor important sous l'impulsion conjuguée des actions des pouvoirs publics et d'une politique d'offre de crédit plus adaptée aux besoins de la clientèle. Les banques ont, dans ce contexte, accru de manière significative leurs concours à ce secteur et se livrent à une concurrence assez vive pour satisfaire une demande croissante des ménages.

1.1 - Le crédit immobilier a connu une croissance exceptionnelle tirée par la demande des ménages...

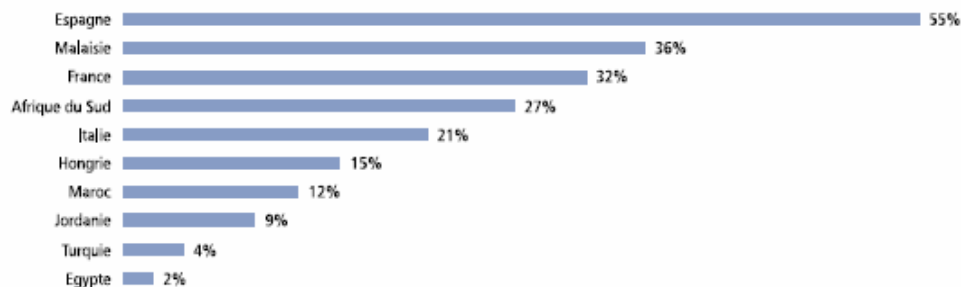
Les statistiques de flux de contrats nouveaux, comme celles relatives aux encours de crédit immobilier, montrent une accélération de la croissance de cette catégorie de crédit¹. Les résultats de l'enquête visée aux points 1 et 3 de l'encadré n°5 montrent que l'envolée des prêts à l'habitat est imputable à une demande croissante des ménages. Celle-ci s'expliquerait par un effet de rattrapage et par l'amélioration des revenus. Les appréciations portées par les banques font état que cette demande se poursuivrait en 2008.

Sur la base des documents comptables communiqués par les banques, l'encours total des crédits immobiliers s'est accru de 33% (28% à fin 2006) à 107 milliards de dirhams, soit 28% des crédits sains à fin 2007, contre 27% un an auparavant.

L'encours des crédits destinés à la promotion immobilière a augmenté de 59% à 22 milliards de dirhams à la faveur d'une production de crédits qui a plus que doublé pour atteindre 11 milliards de dirhams.

Le crédit à l'habitat, avec une part de 79% de l'encours total du crédit immobilier, s'est apprécié de 28% à 85 milliards de dirhams, représentant près de 14% du PIB contre 12% en 2006. Le graphique n°29 ci-dessous montre que cette part, bien qu'excédant celle de certains pays de niveau de développement comparable, demeure inférieure à celle constatée dans plusieurs pays développés.

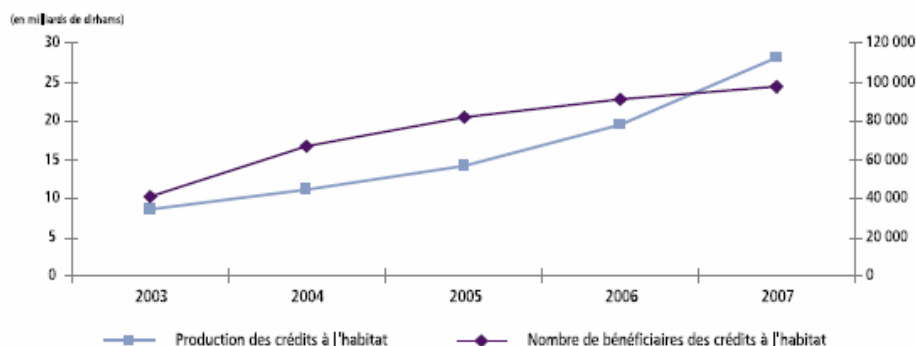
Graphique n°29 : Crédit à l'habitat par rapport au PIB à fin 2006 (en%)



¹ Le crédit immobilier recouvre les crédits à la promotion immobilière et les crédits à l'habitat. Les crédits à la promotion immobilière correspondent aux crédits consentis aux promoteurs immobiliers et ce, quelles que soient les modalités de leurs utilisations (crédits pour achat de terrains, crédits de démarrage, crédits d'accompagnement, crédits de stocks dans l'attente de la vente, ...). Les crédits à l'habitat sont accordés aux particuliers pour la construction, l'acquisition ou l'aménagement de logements.

La part des crédits à l'habitat libres (non garantis par l'Etat) a baissé de 3 points à 86%, alors que celle des prêts soutenus par l'Etat a augmenté à 14%. Les garanties émises en faveur des bénéficiaires de cette dernière catégorie de prêt ont totalisé, à fin décembre 2007, 13,4 milliards de dirhams réparties comme suit : 8,5 milliards au titre de FOGALEF¹; 4,3 milliards au titre de FOGARIM² et 6 millions de dirhams au titre du FOGALOGÉ³.

Graphique n°30 : Evolution du nombre de bénéficiaires et de la production des crédits à l'habitat



La production des crédits à l'habitat s'est élargie de 43% à 28 milliards de dirhams, dont 17% a concerné les crédits soutenus par l'Etat. Le montant moyen par prêt a progressé de 216 mille dirhams à 287 mille d'une année à l'autre, eu égard à la hausse des prix des actifs immobiliers. Toutefois, le montant de prêt moyen garanti par l'Etat est passé de 211 mille à 162 mille dirhams. Cette évolution atteste de la diversification du portefeuille et du ciblage de nouvelles catégories de population à bas revenus. Quant aux prêts libres, leur montant moyen s'est élevé de 300 mille à 340 mille dirhams.

Au titre de 2007, le nombre de bénéficiaires des crédits à l'habitat s'est accru de 8% à 98 mille clients contre 19% un an auparavant. Cette décélération a concerné une seule banque. Hors cet établissement, le nombre de bénéficiaires a augmenté de 15% contre 11% en 2006.

La distribution des crédits à l'habitat est relativement concentrée dans les régions de Casablanca et Rabat qui ont bénéficié de près de 64% du total de l'encours, en baisse, toutefois, de 6 points par rapport à 2006; cette évolution s'expliquerait notamment par la rareté des réserves foncières.

1.2 ... et sous l'effet de la poursuite de l'assouplissement des conditions d'octroi de crédit...

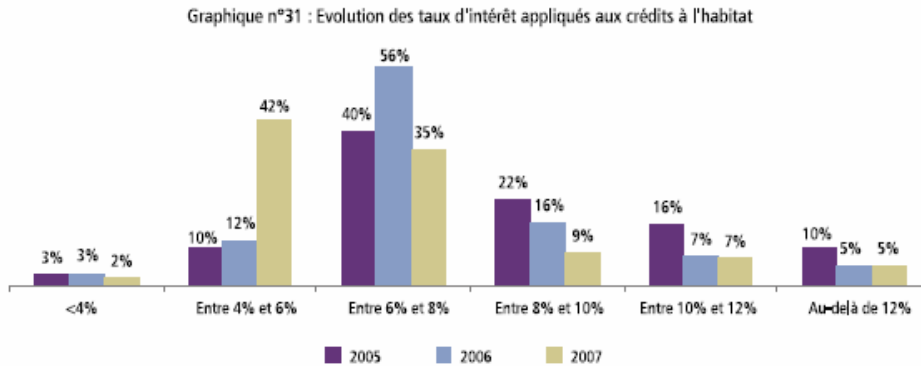
Les enquêtes visées aux points 1 et 3 de l'encadré n°5 montrent que les critères d'octroi des crédits à l'habitat se sont amplement assouplis en 2007.

1 Fonds de garantie de prêts destinés à financer l'accès à la propriété des adhérents de la fondation Mohammed VI de promotion des œuvres sociales de l'Education - Formation.

2 Fonds de garantie pour les revenus irréguliers et modestes.

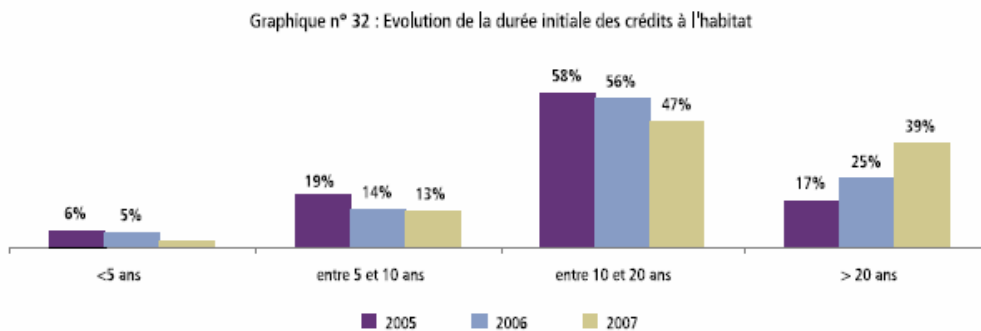
3 Fonds de garantie des prêts au logement en faveur du personnel du secteur public.

Ainsi, les taux d'intérêt ont poursuivi leur trend baissier. Comme le montre le graphique n°31 ci-après, 44% du total des crédits à l'habitat ont été accordés à des taux d'intérêt inférieurs à 6% contre 15% à fin 2006 et 13% à fin 2005. La part des crédits consentis à un taux supérieur à 8% a ressorti à 21% contre 28% en 2006 et 48% en 2005.



De même, la part de l'encours des crédits à l'habitat à taux variable n'a cessé de progresser pour atteindre 49% contre 43% un an auparavant. La production de ces trois dernières années ayant été réalisée, pour plus de la moitié, à taux variable.

Comparativement à d'autres pays, la part des crédits à l'habitat à taux variable, ressortait à fin 2007, à moins de 30% pour la France et l'Allemagne, 70% pour le Royaume uni et l'Italie et 97% pour l'Espagne.



D'un autre côté, les banques ont continué à allonger les durées des crédits à l'habitat. En effet, la durée moyenne a atteint 18 ans contre 15,8 à fin 2006 et 14,5 à fin 2005. Elle reste cependant inférieure à celle constatée dans plusieurs pays développés. A titre d'exemple, la maturité moyenne des crédits à l'habitat au Danemark, Pays Bas et Allemagne est environ le double de celle constatée au Maroc en 2006.

Pour ce qui est de l'apport personnel, l'enquête a révélé que la part des crédits à l'habitat faisant l'objet d'un apport inférieur à 10% s'est établie à près de 76%, soit le même niveau que celui de 2006.

1.3 - ... tandis que le coût du risque de crédit demeure assez bien maîtrisé

Les créances en souffrance relatives aux crédits immobiliers s'inscrivent dans un trend baissier depuis quelques années, en raison notamment du rajeunissement du stock de crédits, de l'importance des opérations de recouvrement facilitées par la valorisation des actifs et d'une meilleure gestion des risques.

Ainsi, les créances en souffrance relatives aux crédits à l'habitat ont enregistré un taux moyen de l'ordre de 5%, en baisse d'un point par rapport à 2006.

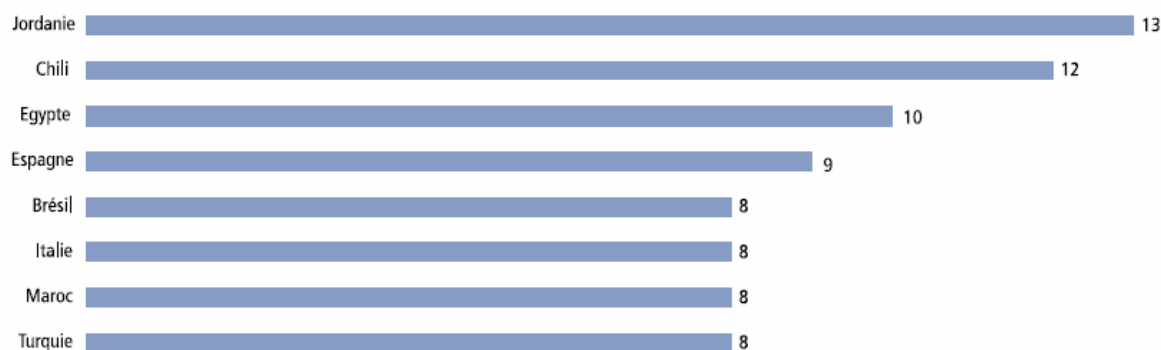
2 - Evolution du crédit à la consommation

Au cours de ces dernières années, le crédit à la consommation occupe une place de plus en plus importante dans l'endettement des ménages. La bonne tenue de la consommation des ménages, une concurrence accrue entre les établissements de crédit, la diversification de la gamme de produits et services proposés et la baisse des taux d'intérêt sont autant de facteurs ayant favorisé cet essor.

2.1 - Le crédit à la consommation enregistre une croissance rapide en corrélation avec le crédit à l'habitat

Sur la base des documents comptables communiqués par les banques et les sociétés de crédit à la consommation, l'encours des crédits à la consommation s'est accru de 37% à 59 milliards de dirhams, contre 20% une année auparavant, représentant ainsi 13% du total des crédits à la clientèle des établissements de crédit.

Graphique n° 33 : Crédit à la consommation par rapport au PIB à fin 2006 (en %)



Rapporté au PIB, l'encours des crédits à la consommation a dégagé un ratio de 10% après 8% l'année dernière, soit un taux comparable à celui affiché par certains pays figurant dans le graphique n°33 ci-dessus.

Les sociétés de crédit à la consommation ont disposé de près de 57% de l'encours de crédit à la consommation, toutefois en baisse de 7 points par rapport à 2006, les banques ayant porté un intérêt particulier au développement de cette activité.

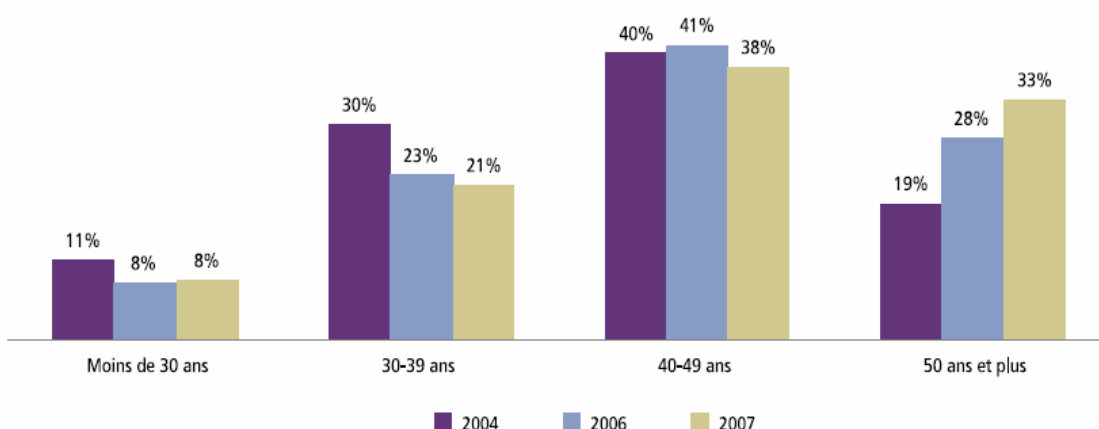
Le crédit à la consommation englobe les prêts personnels (affectés ou non affectés), les découverts bancaires, le crédit renouvelable et la location avec option d'achat.

Les données de l'enquête relative au crédit à la consommation visée dans le point 2 de l'encadré n°5 tentent d'appréhender le profil des bénéficiaires de ce type de crédit selon plusieurs critères : l'âge, le revenu, la catégorie socio-professionnelle et le lieu de résidence.

2.2 - Principales caractéristiques du profil des bénéficiaires du crédit à la consommation

Les établissements couverts par l'enquête ont totalisé un encours de crédit de 28 milliards de dirhams, soit un montant moyen par dossier de 24 000 contre 19 000 dirhams, l'année précédente.

Graphique n° 34 : Répartition du nombre de dossiers de crédit à la consommation selon l'âge

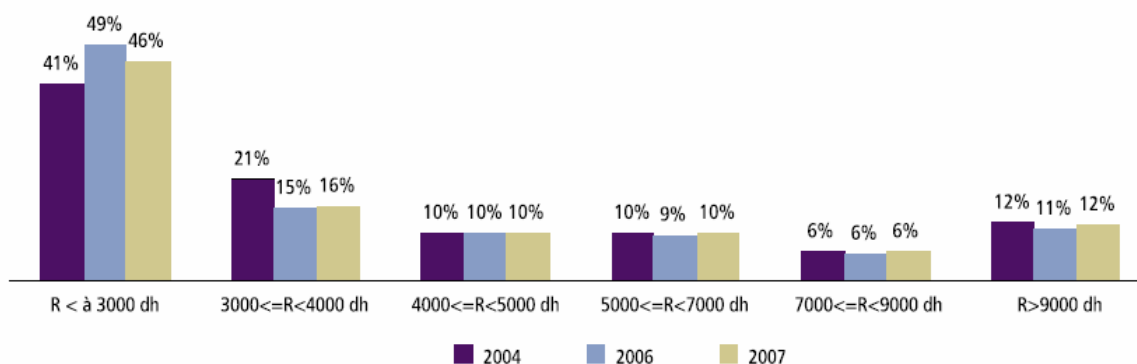


Le taux de pénétration du crédit à la consommation, correspondant au rapport entre le nombre de dossiers de crédit et la population de l'échantillon, a subi des changements, durant les dernières années. Ainsi, si ce taux est resté à un niveau relativement faible chez les personnes âgées de moins de 30 ans, soit 8%, celui concernant les personnes âgées de 50 ans et plus a augmenté de manière substantielle pour atteindre 33%. Ces évolutions dénotent la politique suivie par le secteur pour élargir la gamme de la clientèle dans un contexte de plus en plus concurrentiel.

Le taux de pénétration du crédit à la consommation a atteint son niveau maximum, soit 38% chez les personnes dont la tranche d'âge est comprise entre 40 et 49 ans, mais en baisse de 3 points par rapport à 2006.

En termes d'encours, la répartition du crédit à la consommation selon l'âge corrobore globalement la ventilation dégagée sur la base du nombre de dossiers. En effet, près de 36% de l'encours est concentré dans la tranche d'âges de 40 à 49 ans et 33% chez les personnes âgées de 50 ans et plus.

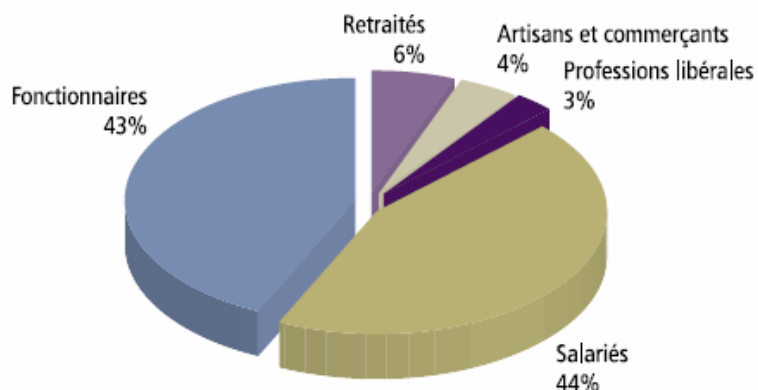
Graphique n° 35 : Répartition du nombre de dossiers de crédit à la consommation selon le revenu (R)



Le revenu est, après l'âge, une variable importante expliquant le recours au crédit à la consommation. Comme le montre le graphique n°35 ci-dessus, c'est dans la tranche de revenus mensuels inférieurs à 4.000 dirhams que le recours au crédit à la consommation est le plus élevé, avec 62% du nombre de dossiers, contre 64% l'année dernière.

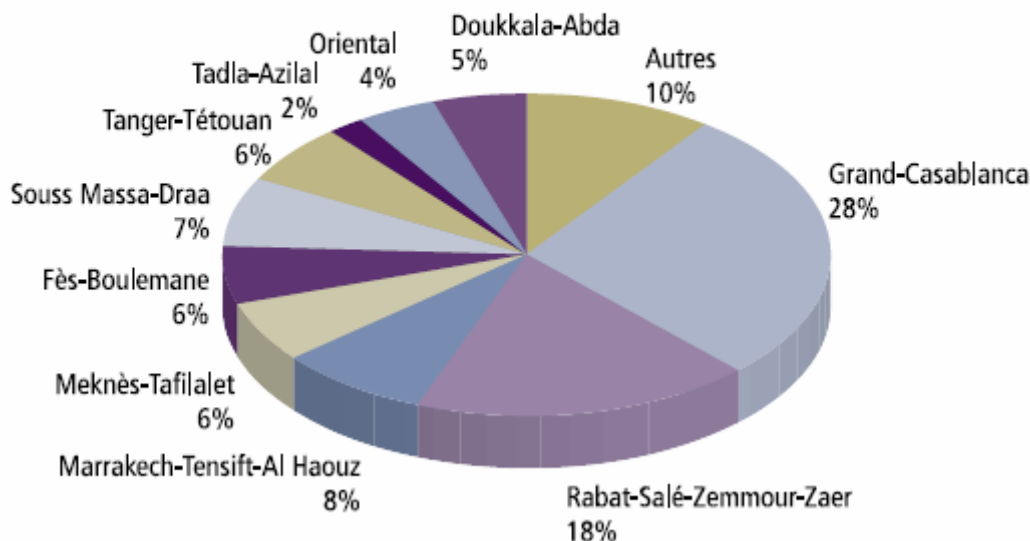
La répartition des encours selon le même critère indique que les personnes dont le revenu est inférieur à 4.000 dirhams concentrent près de 48% contre 53% en 2006 et celles bénéficiant de revenus mensuels supérieurs à 9.000 dirhams ont vu leur part progresser de 6 points à 26%.

Graphique n° 36 : Répartition du nombre de dossiers de crédit selon la catégorie socio-professionnelle à fin 2007



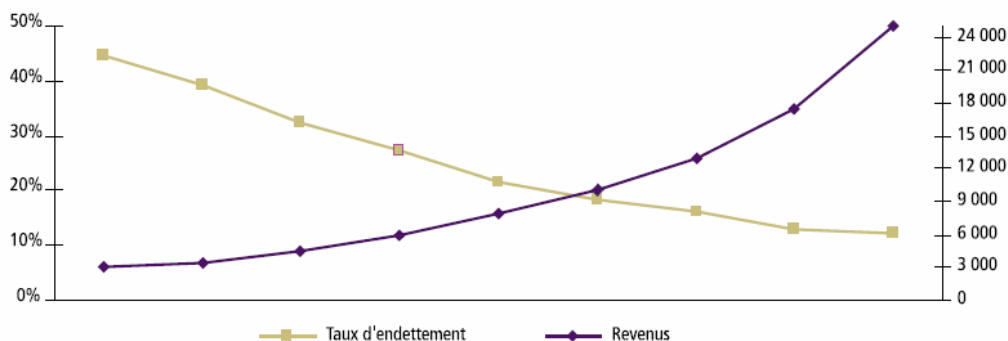
Il ressort du graphique n°36 ci-dessus, que les salariés et les fonctionnaires ont représenté 87% des bénéficiaires du crédit à la consommation, contre 4% pour les artisans et commerçants et 3% pour les professions libérales. Les retraités ont disposé de 6%, sans changement par rapport à 2006.

Graphique n° 37 : Répartition du nombre de dossiers de crédit selon la localisation géographique à fin 2007



Le graphique n°37 ci-dessus montre que les résidents des régions de Casablanca et de Rabat sont à l'origine de 46% des dossiers de crédit à la consommation et disposent de près de 50% de l'encours total des crédits.

Graphique n° 38 : Taux d'endettement et revenus à fin 2007



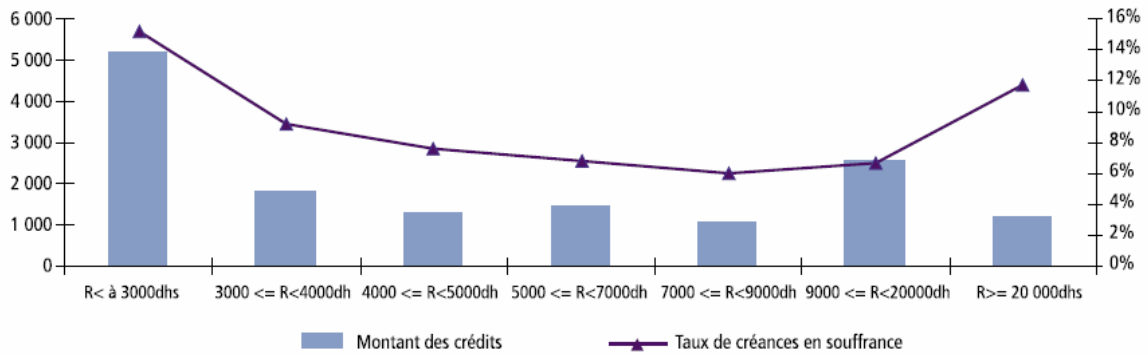
Le taux d'endettement, correspondant au rapport entre les crédits contractés par un client et ses revenus déclarés à l'établissement prêteur, est inversement proportionnel au revenu. Le taux d'endettement, comme le montre le graphique n°38 ci-dessus, s'est établi à 45%, en dégradation de 5 points, pour les clients disposant de revenus inférieurs à 3.000 dirhams et à 12% pour les débiteurs ayant des revenus supérieurs à 20.000 dirhams.

2.3 - Le coût du risque sur le crédit à la consommation continue son trend baissier

Sur la base des documents comptables des sociétés de crédit à la consommation à fin décembre 2007, il ressort que le taux des créances en souffrance a baissé de 2,5 points à 12,6% d'une année à l'autre. Toutefois, ce taux renferme des disparités d'un établissement à l'autre. Les sociétés, qui disposent de systèmes de mesure et de surveillance des risques adaptés au traitement d'un très grand nombre de dossiers de crédit, affichent des taux de créances en souffrance inférieurs à 7%.

L'enquête visée au point 2 de l'encadré n°5 a permis d'appréhender le profil des bénéficiaires des crédits à la consommation en souffrance en fonction de leur revenu et leur catégorie socio-professionnelle.

Graphique n°39 : Ventilation de l'encours des crédits et taux de créances en souffrance selon le revenu à fin 2007



Comme le montre le graphique n°39 ci-avant, le taux de créances en souffrance, s'est élevé à 15%, en baisse de trois points par rapport à 2006, pour la tranche de revenus inférieurs à 3.000 dirhams. Pour les personnes dont le revenu est supérieur à 20.000 dirhams, ce taux s'est replié de 9 points à 12%.

Par rapport à la catégorie socio-professionnelle, le taux de créances en souffrance a baissé de 5 points par rapport à 2006, chez les salariés et les fonctionnaires, pour s'établir respectivement à 12% et 7%.