



ANALYSES ET SYNTHÈSES

 Le financement de l'habitat en 2015

Sommaire

1.	CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DES CRÉDITS À L'HABITAT	6
1.1.	Une stabilisation des prix et une reprise des transactions	6
1.2.	Une hausse de la production et une accélération de la croissance de l'encours	7
1.3.	Des rachats de crédits qui semblent avoir atteint un point haut	10
1.4.	Une production qui progresse hors rachats de crédits externes.....	11
1.5.	Une baisse des taux qui favorise l'endettement à taux fixe	13
1.6.	Un encours presque intégralement garanti	14
2.	PROFIL DE RISQUE DES EMPRUNTEURS	16
2.1.	Un encours de prêt moyen qui continue de progresser	16
2.2.	Une durée moyenne qui poursuit sa baisse	18
2.3.	Des taux d'effort toujours en repli	20
2.4.	Un revenu moyen qui progresse légèrement	23
2.5.	Un taux d'endettement à l'octroi en hausse	25
2.6.	Une légère progression de la LTV sur l'encours	27
3.	LES RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT DE L'HABITAT	33
3.1.	Un poids des crédits à l'habitat relativement stable	33
3.2.	Des encours douteux bruts qui continuent de progresser	33
3.3.	Une amélioration du taux de provisionnement des créances douteuses ..	36
3.4.	Un coût du risque qui se replie.....	38
3.5.	Des risques qui restent concentrés sur les primo-accédants	41
3.6.	Des taux de pondération dans la moyenne des banques européennes....	42
	INDEX DES GRAPHIQUES.....	44
	INDEX DES TABLEAUX	46
	INDEX DES ENCADRÉS MÉTHODOLOGIQUES	46

Synthèse générale

- ❑ En 2015, l'activité sur le marché immobilier résidentiel marque une nette reprise, favorisée par des taux d'intérêt à long terme qui se maintiennent à des niveaux historiquement bas. Sur le marché de l'ancien, le nombre de transactions a ainsi progressé de 16 % en un an, repassant au-dessus de sa moyenne de long terme, tandis que sur le marché du neuf, la reprise qui avait débuté fin 2014 s'est confirmée avec une hausse des ventes de 17,9 %. Ce regain d'activité s'observe dans un contexte de stabilisation des prix qui, sur le marché de l'ancien, après trois années de baisse continue, affichent un léger repli de seulement 0,1 % sur la France entière, Paris (+0,3 %) et la Province (+0,2 %) enregistrant une légère progression.
- ❑ Dans ce contexte, la production de crédits à l'habitat des banques françaises a marqué un net rebond en 2015, progressant de 77,2 % selon les chiffres de la Banque de France. Si l'environnement de taux bas a continué de favoriser les rachats de crédits externes, on observe également une hausse relativement soutenue de la production sur les autres segments de marché, qui progresse en moyenne de 20,3 % selon les données de suivi mensuel collectées par le Secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Ce dynamisme se traduit par une légère accélération du rythme de croissance des encours, passé de +2,3 % fin 2014 à +4 % fin 2015. Le poids des crédits à l'habitat aux particuliers dans le total de bilan des banques françaises se stabilise ainsi légèrement au-dessus de 10 %.
- ❑ Comme les années précédentes, le constat d'ensemble concernant les risques des banques sur le financement de l'habitat en France reste globalement favorable, les politiques d'octroi continuant de se fonder en premier lieu sur l'analyse de la solvabilité des emprunteurs plutôt que sur la valeur des biens financés :
 - Dans un contexte de taux d'intérêt durablement bas, la part des prêts à taux fixe atteint son plus haut niveau dans la production (96,7 %) comme dans les encours (88,2 %) ;
 - Les rachats de crédits externes, qui ont contribué à accélérer la baisse du taux d'intérêt moyen de l'encours de crédits à l'habitat (en favorisant le renouvellement rapide des encours à des taux d'intérêt inférieurs à ceux de leur mise en place initiale), semblent avoir atteint un pic en septembre 2015 (8,7 milliards d'euros), les flux mensuels ayant été divisés par quatre en mars 2016 (2,3 milliards) ;
 - Le taux d'effort, qui rapporte la charge de remboursement aux revenus de l'emprunteur, continue de se replier depuis le point haut de 31,6 % atteint en 2009 : il revient en effet à 29,4 % en 2015, son niveau le plus faible depuis 2004 ;
 - La quasi-totalité des prêts étant amortissables et le rythme d'amortissement de l'encours s'accéléralant avec la baisse de la durée moyenne des nouveaux prêts, liée à celle des taux, les banques paraissent relativement protégées contre un choc sur les prix, le rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés (ou *Loan to Value* - LTV) atteignant 68,3 % à fin 2015 sur le stock de crédits ;
 - La quasi-totalité des crédits en portefeuille bénéficie d'une garantie, notamment d'un établissement de crédit ou d'un organisme d'assurance, la part de cette dernière catégorie continuant de progresser ;
 - Le coût du risque des crédits à l'habitat enregistre un repli de plus de 15 %, rompant ainsi avec la tendance haussière observée depuis 2011.
- ❑ En dépit d'un diagnostic d'ensemble plutôt favorable, la plusieurs points d'attention nécessitent cependant d'être mentionnés :
 - Le montant moyen du prêt continue de progresser ce qui, en dépit de la baisse du taux d'effort, se traduit par une hausse du taux d'endettement : le rapport moyen entre le montant du prêt et le revenu de l'emprunteur,

correspondant au nombre d'années de revenus nécessaires pour rembourser le prêt, a ainsi progressé de 4,25 à 4,33 entre 2014 et 2015 et revient sur son plus haut niveau de 2001 (4,34) ;

- En l'absence d'amélioration notable de la situation de l'emploi, les encours douteux bruts poursuivent leur progression observée depuis la crise, à un rythme toutefois plus modéré qu'en 2014, et représentent une part croissante du stock de crédits à l'habitat, même si elle reste encore légèrement inférieure à 2001 et nettement plus basse que pour l'ensemble des crédits à la clientèle.

- Enfin les évolutions réglementaires en cours de discussion dans les instances de supervision internationales, qui seraient susceptibles de remettre en question la robustesse du modèle de financement du crédit habitat en France, constituent un point de vigilance supplémentaire pour l'ACPR.

Mots-clés : crédits à l'habitat des particuliers, prêt moyen, durée moyenne, *loan to value*, taux d'effort, encours douteux et provisions, coût du risque
Codes JEL : G21, R21, R31

Étude réalisée par Sylviane Ginéfri et Emmanuel Point

Remarques préliminaires

- ❑ Le présent article d'« Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées dans le cadre de l'enquête annuelle du Secrétariat général de l'ACPR au titre de l'année 2015 ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat des particuliers de l'ACPR mis en place en septembre 2011 auprès d'un échantillon de banques représentant 96,3 % des encours de crédits à l'habitat aux particuliers au 31 décembre 2015¹ ; l'analyse s'appuie également sur des sources de données externes (Banque de France, INSEE, Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), etc.), qui viennent compléter les données collectées auprès des banques.
- ❑ En 2015, le SGACPR a souhaité approfondir son analyse par la mise en place d'un nouveau questionnaire destiné aux principaux garants des crédits à l'habitat (Crédit Logement, la Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole (CAMCA ; groupe Crédit agricole), la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ; groupe BPCE), Parnasse garanties (groupe BPCE) et Cautionnement Mutuel de l'Habitat (CMH ; groupe Crédit mutuel)) et a sollicité la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) afin d'obtenir des informations détaillées sur le montant des prêts couverts par la garantie de l'État.
- ❑ Comme l'année dernière, plusieurs établissements ont, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses pour l'année 2015, complété ou modifié leurs réponses pour les années passées, permettant ainsi d'améliorer la représentativité de plusieurs indicateurs et de procéder à la correction d'erreurs de déclarations. En outre, un établissement dont l'activité est en cours d'arrêt n'a remis aucune information. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés l'année dernière.

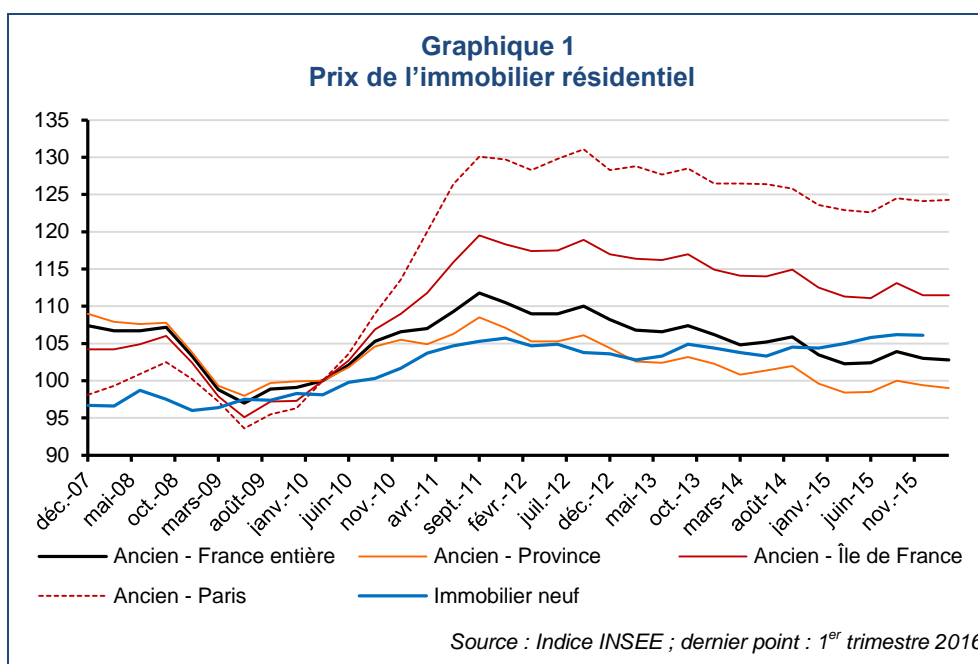
¹ BNP PARIBAS, BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, SOCIETE GENERALE, CREDIT DU NORD, ensemble des CAISSES REGIONALES DE CREDIT AGRICOLE, LCL, réseau des CAISSES D'ÉPARGNE, réseau des BANQUES POPULAIRES, CREDIT FONCIER DE France, CREDIT MUTUEL, CIC, CREDIT IMMOBILIER DE France, HSBC France et LA BANQUE POSTALE.

1. Caractéristiques du marché des crédits à l'habitat

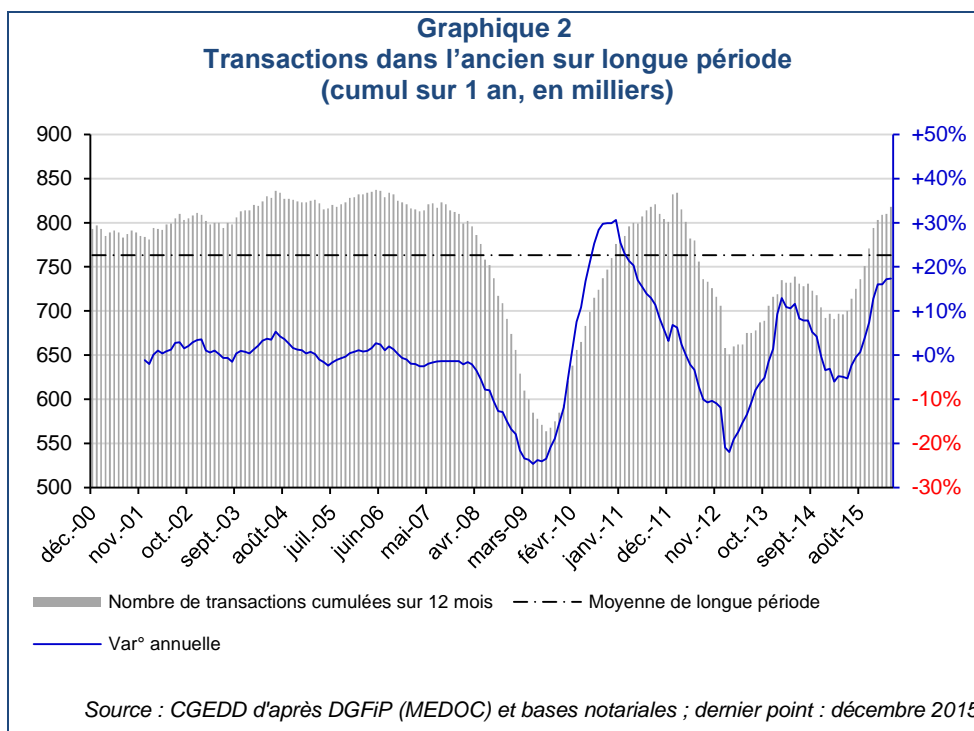
1.1. Une stabilisation des prix et une reprise des transactions

Le marché de l'immobilier ancien enregistre en 2015 une très légère baisse des prix (-0,1 % ; [Graphique 1](#)). Ce constat d'ensemble recouvre néanmoins des évolutions divergentes : si l'Île de France affiche une baisse de 0,8 % sur un an, les prix ont de nouveau progressé à Paris (+0,3 %) et en Province (+0,2 %). En outre, à fin 2015, les prix restent nettement supérieurs aux niveaux atteints avant la crise, l'écart atteignant près de 21 % à Paris et 5,3 % en Île de France. Enfin, toutes les zones géographiques enregistrent une hausse des prix au 1^{er} trimestre 2016 (+0,5 % au plan national), nettement plus marquée à Paris (+1,1 %).

Sur le marché du neuf, l'année 2015 s'est achevée sur une hausse des prix de 1,6 %, alors que ceux-ci avaient stagné en 2014.



Cette stabilisation des prix s'accompagne d'un regain d'activité sur le marché de l'ancien : le nombre de transactions marque une nette reprise avec un volume de 803 000 ventes en 2015 contre 692 000 en 2014, soit une hausse de 16 % ; il revient ainsi au-dessus de la moyenne de long terme de 763 337 transactions et poursuit sa progression sur les premiers mois de 2016 ([Graphique 2](#)).



1.2. Une hausse de la production et une accélération de la croissance de l'encours

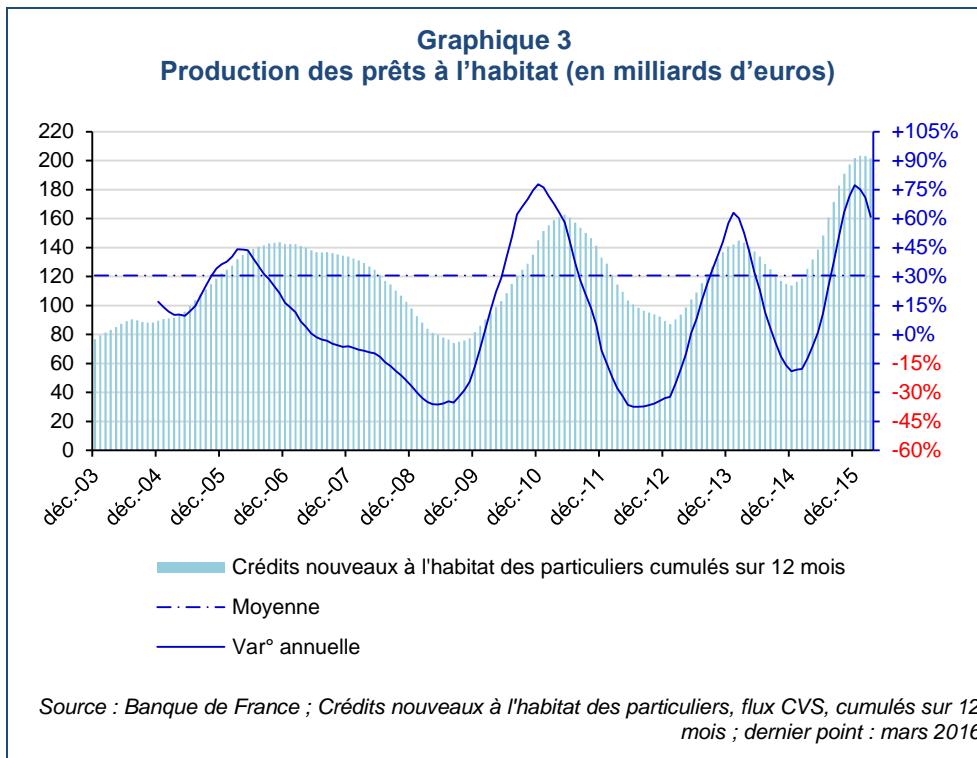
À savoir

Rachat de crédit externe : opération au terme de laquelle une banque rachète le prêt d'un emprunteur auprès d'une banque concurrente ; les rachats de crédits externes donnant lieu à l'émission d'un nouveau crédit (par la banque qui rachète le prêt), ils sont pris en compte dans la production (brute) de crédits à l'habitat mesurée par l'ACPR ; cependant, ils sont sans impact sur la production nette² dans la mesure où le montant du nouveau crédit émis est immédiatement annulé par le montant du remboursement opéré par l'emprunteur auprès de sa banque d'origine.

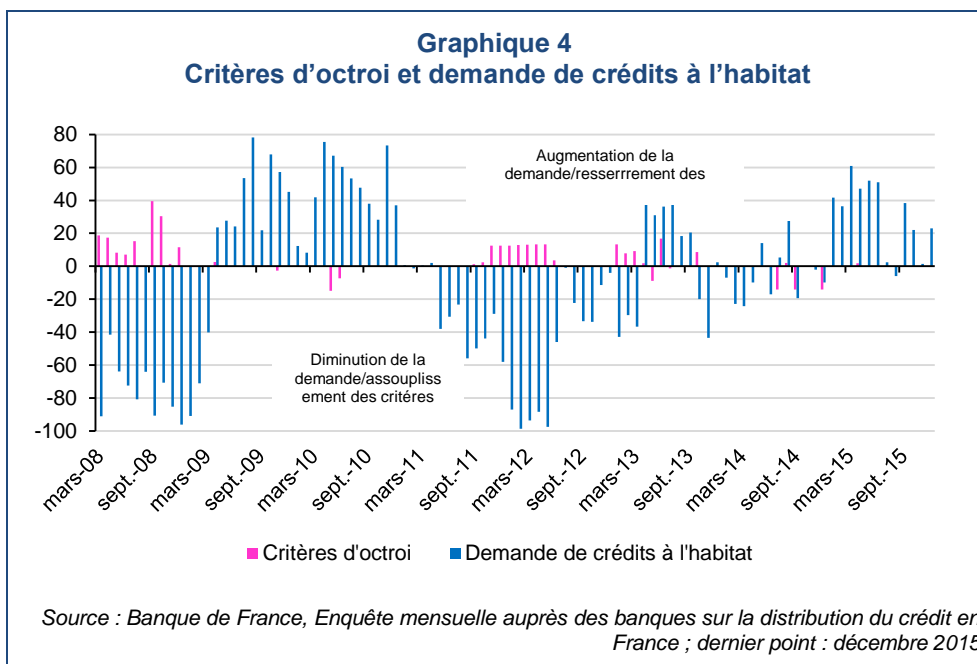
Renégociation : opération au terme de laquelle l'emprunteur obtient une modification des termes de son contrat de prêt, notamment du taux d'intérêt ; les renégociations, qui ne donnent pas lieu au décaissement d'un nouveau crédit et ne doivent donc pas être déclarées par les banques dans le cadre du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat de l'ACPR, sont recensées dans la production de crédits à l'habitat mesurée par la Banque de France dans la mesure où elles conduisent à l'émission d'un nouveau contrat.

Le regain du nombre de transactions s'accompagne d'un rebond de la production de crédits à l'habitat ([Graphique 3](#)). À décembre 2015, selon les chiffres de la Banque de France, la production atteint 202,2 milliards d'euros contre 112,6 milliards l'année précédente (+77,2 % en variation annuelle), à son niveau le plus élevé depuis 2004. La tendance semble toutefois se ralentir sur les premiers mois de 2016, son rythme de progression annuelle étant retombé à +60,8 % à fin mars.

² Pour une période donnée, la production nette est définie comme la différence entre les nouveaux contrats émis et les amortissements (contractuels ou anticipés) comptabilisés.

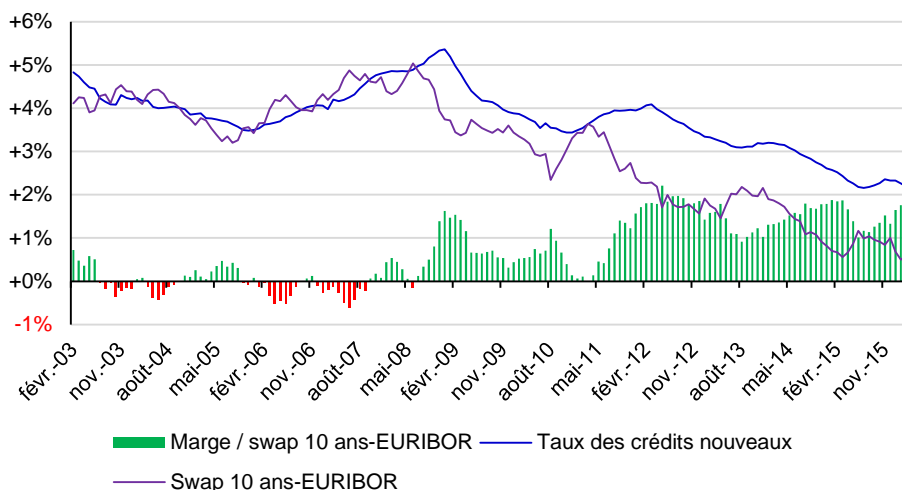


La hausse de la production est portée principalement par une forte demande de crédits, qui rejoint les niveaux observés en 2009 - 2010 juste après la crise, et par un léger assouplissement des critères d'octroi (Graphique 4).



En dépit d'un léger retournement de tendance fin 2015, la poursuite de la baisse des taux des prêts immobiliers en lien avec les taux longs soutient la reprise de la production (Graphique 5).

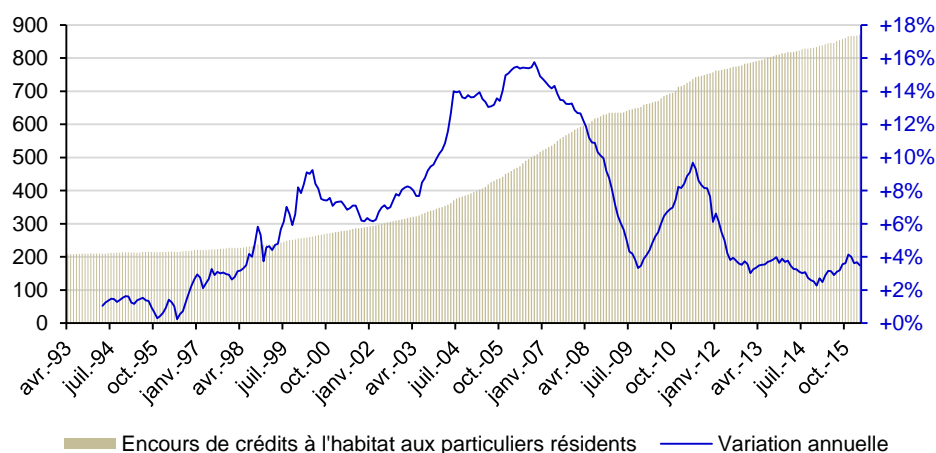
Graphique 5
Taux des crédits nouveaux à l'habitat



Source : Banque de France ; dernier point : décembre 2015

Compte tenu de ces éléments, l'encours de prêts à l'habitat progresse de 4 % sur un an, soit une accélération de 1,7 point de pourcentage (pt) par rapport à décembre 2014 (Graphique 6). En réintégrant les encours de crédits titrisés, l'encours de prêts à l'habitat s'élève à plus de 866 milliards d'euros en 2015.

Graphique 6
Encours de crédits à l'habitat aux particuliers (en milliards d'euros)



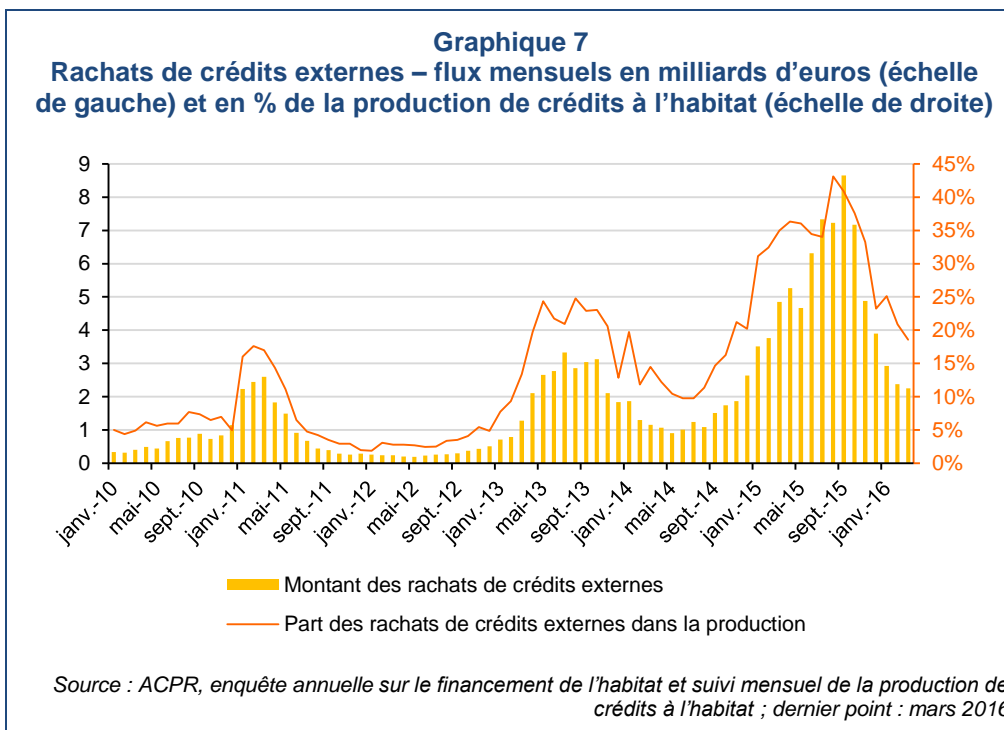
Source : Banque de France, Prêts à l'habitat aux particuliers résidents (encours titrisés réintégrés) ; dernier point : mars 2016

L'exploitation des données publiées par l'Autorité bancaire européenne (*European banking authority* – EBA) en novembre dernier dans le cadre de l'EU - wide transparency exercise de 2015³ confirme par ailleurs que les banques étrangères ont une part de marché extrêmement réduite sur le financement de l'habitat en France, les banques françaises concentrant 99,1 % des encours de crédits déclarés au 30 juin 2015.

³ <http://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eu-wide-transparency-exercise/2015/results>

1.3. Des rachats de crédits qui semblent avoir atteint un point haut

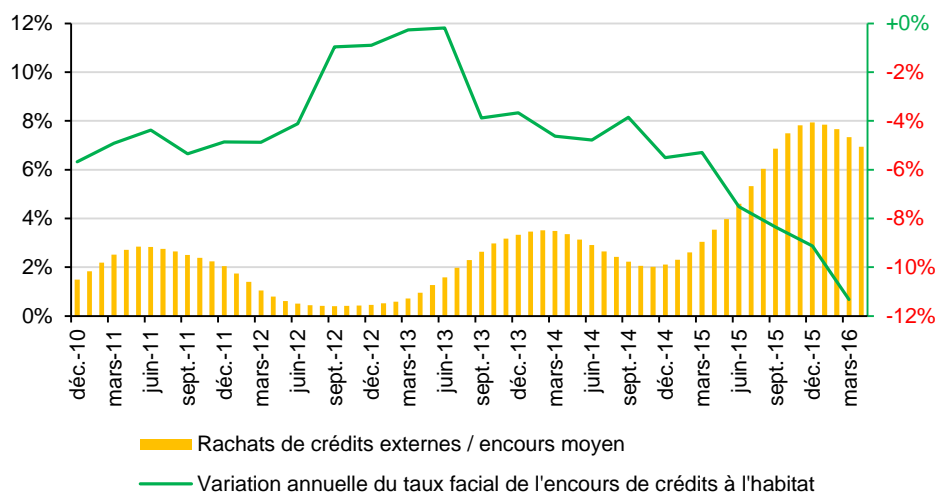
En flux mensuels, les rachats de crédit ont atteint un pic en septembre 2015 avec 8,7 milliards d'euros ; depuis sa part diminue et cette tendance se confirme sur le début de l'année 2016 (Graphique 7). Ce net ralentissement pourrait signaler l'épuisement progressif du stock de crédits renégociables ou le resserrement des politiques d'octroi des banques, qui, pour l'heure, ne se reflète toutefois pas dans les chiffres disponibles (cf. supra).



Ce fort dynamisme des rachats de crédits externes s'est accompagné d'une accélération de la baisse du taux facial des crédits à l'habitat⁴ sur la période récente (Graphique 8). Depuis 2011, l'évolution du taux facial paraît étroitement et négativement corrélée à l'évolution de la part des rachats de crédits dans l'encours. Même si, dans un premier temps, la rentabilité des banques se trouve impactée positivement par l'importance des rachats de crédit grâce à la perception de pénalités de remboursement anticipé ou de frais de négociation, les effets négatifs de ces évolutions sur la marge nette d'intérêt perdureront sur le long terme.

⁴ Rapport entre, d'une part, le montant des intérêts perçus sur une année et, d'autre part, l'encours moyen des crédits à l'habitat.

Graphique 8
Rachats de crédits externes (échelle de gauche) et variation annuelle du taux facial de l'encours de crédits à l'habitat (échelle de droite)

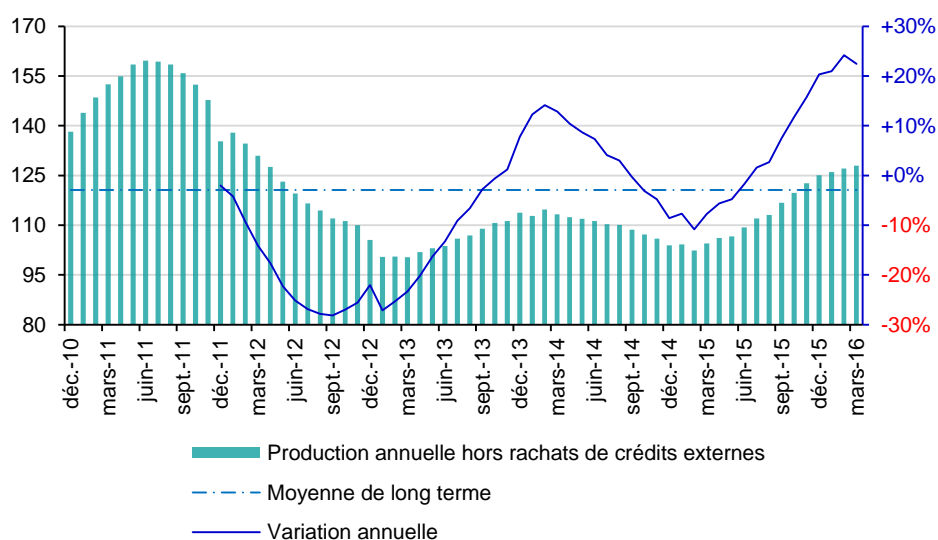


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat et données SURFI ; dernier point : décembre 2015

1.4. Une production qui progresse hors rachats de crédits externes

Abstraction faite des rachats de crédits externes, la production de crédits à l'habitat a marqué en 2015 une vive progression, revenant au-dessus de sa moyenne de long terme, même si la tendance semble quelque peu s'estomper début 2016 (Graphique 9). Le montant des flux cumulés sur 12 mois (128 milliards d'euros) reste cependant nettement inférieur à ce qui avait pu être observé mi - 2011 (près de 160 milliards).

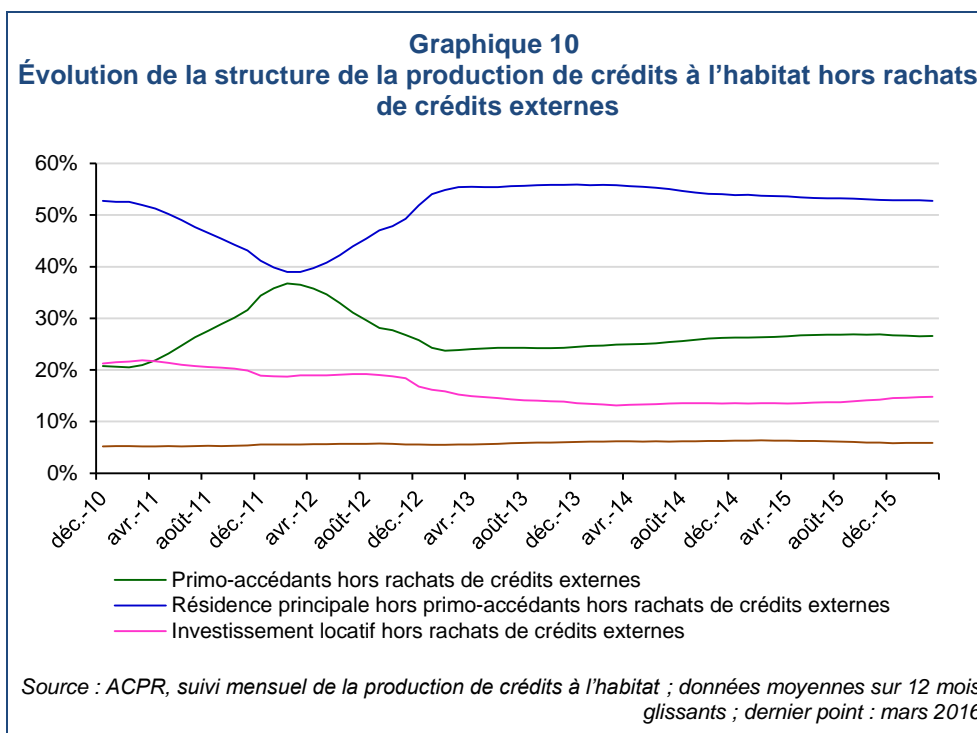
Graphique 9
Évolution de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes



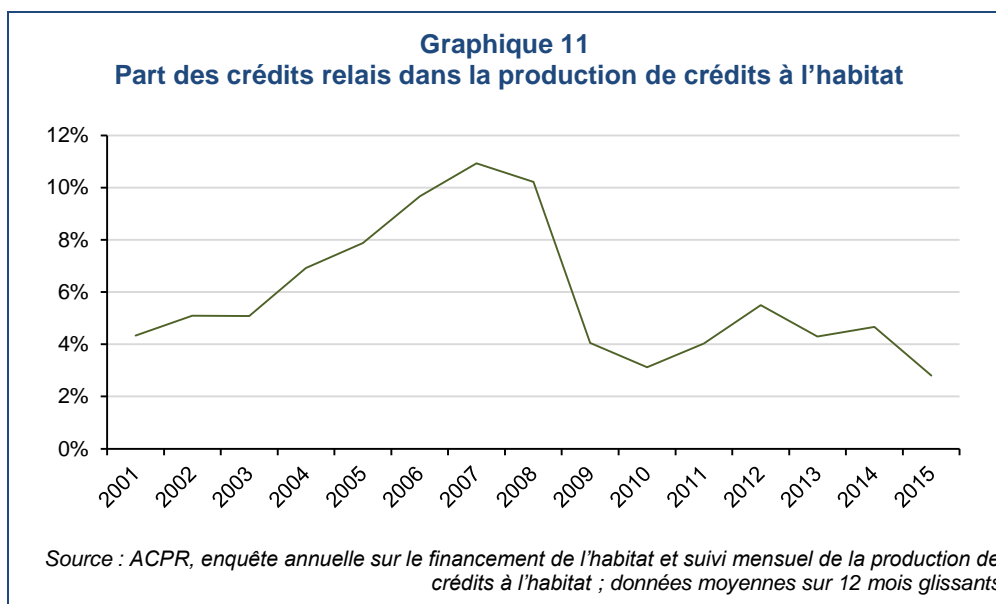
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2016

La structure de la production n'évolue toutefois que très lentement depuis 2012 (Graphique 10). On observe tout d'abord une lente érosion de la part des acquéreurs hors primo-accédants, dont la part est passée de 55,9 % à fin 2013 en glissement annuel à 52,7 % à fin mars 2016. Entre le 1^{er} trimestre 2013 et fin 2015, cette baisse a, dans un premier temps, bénéficié aux primo-accédants dont la part

est passée de 23,8 % à 26,8 %, même si on note un léger recul en mars 2016 à 26,6 %. Depuis mi-2015, elle bénéficie également à l'investissement locatif dont la part atteint au 1^{er} trimestre 2016 14,8 % de la production contre 13,5 % l'année précédente. Enfin, après avoir enregistré une faible progression jusqu'à début 2015, avec un plus haut à 6,4 %, les autres crédits enregistrent depuis une baisse continue pour s'établir à 5,9 % au 31 mars 2016.

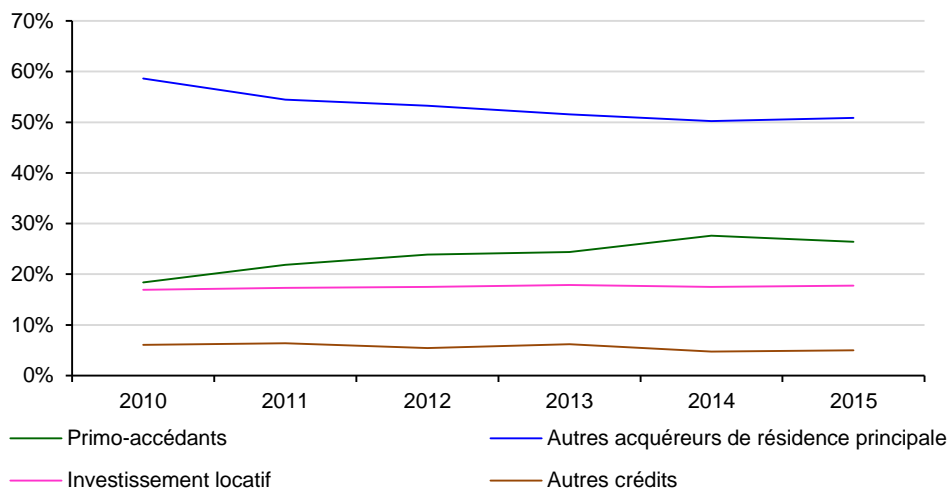


Enfin, en dépit de la reprise de l'activité sur le marché de l'ancien comme du neuf, les prêts relais atteignent un plus bas en 2015, à seulement 2,8 % de la production contre 3,1 % en 2010 (Graphique 11).



Enfin, la structure de l'encours hors rachats de crédits externes marque des évolutions très proches de celles de la production (Graphique 12) : les acquéreurs déjà propriétaires enregistrent une baisse progressive depuis 2010, même si leur part s'est stabilisée en 2015, au bénéfice principalement des primo-accédants ; la hausse récente de l'activité sur le segment de l'investissement locatif ne se répercute pas encore sur l'évolution des encours du segment.

Graphique 12
Composition de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers par objet

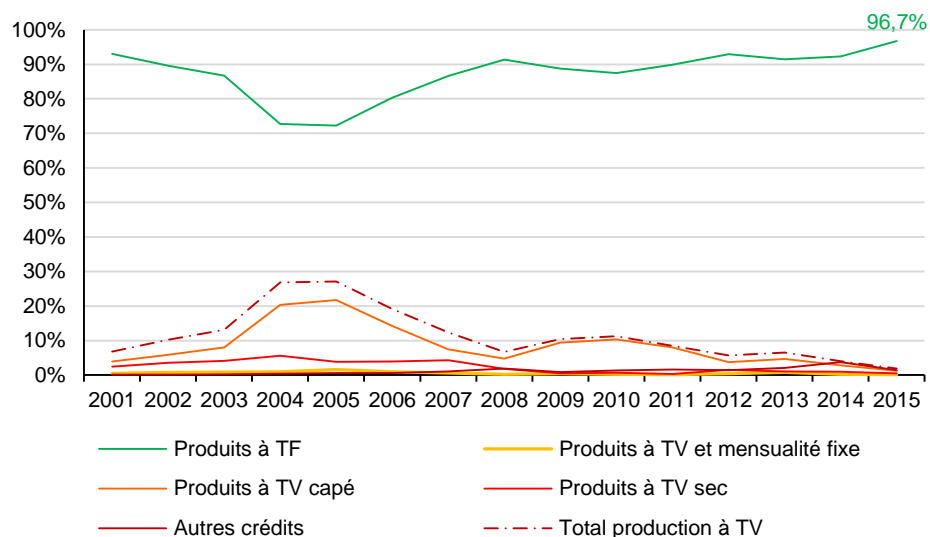


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

1.5. Une baisse des taux qui favorise l'endettement à taux fixe

Dans un contexte où les taux des prêts à l'habitat atteignent des niveaux historiquement bas, la part des prêts à taux fixe progresse de nouveau de façon importante, ceux-ci s'établissant à 96,7 % en 2015 contre 92,3 % en 2014 (Graphique 13). Par ailleurs, un peu plus des deux tiers des prêts contractés à taux variable en 2015 sont assortis d'un cap, qui protège l'emprunteur contre une hausse trop importante des taux. Enfin, les autres types de prêts (crédits à remboursement modulable ou à taux mixte notamment), qui avaient vivement progressé en 2014, n'ont concentré que 1,4 % de la production en 2015.

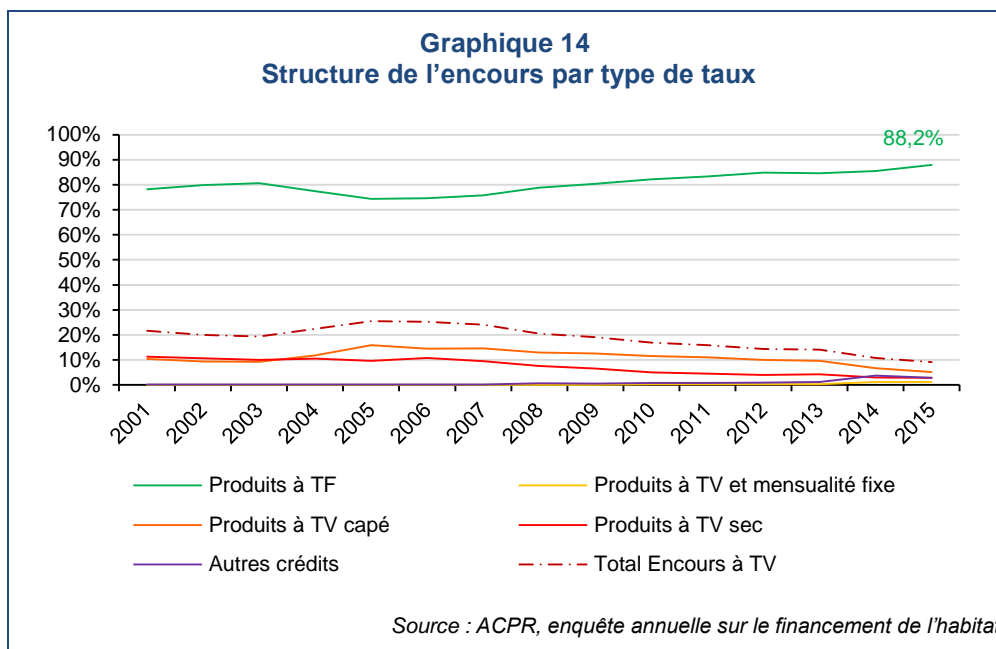
Graphique 13
Structure de la production par type de taux



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

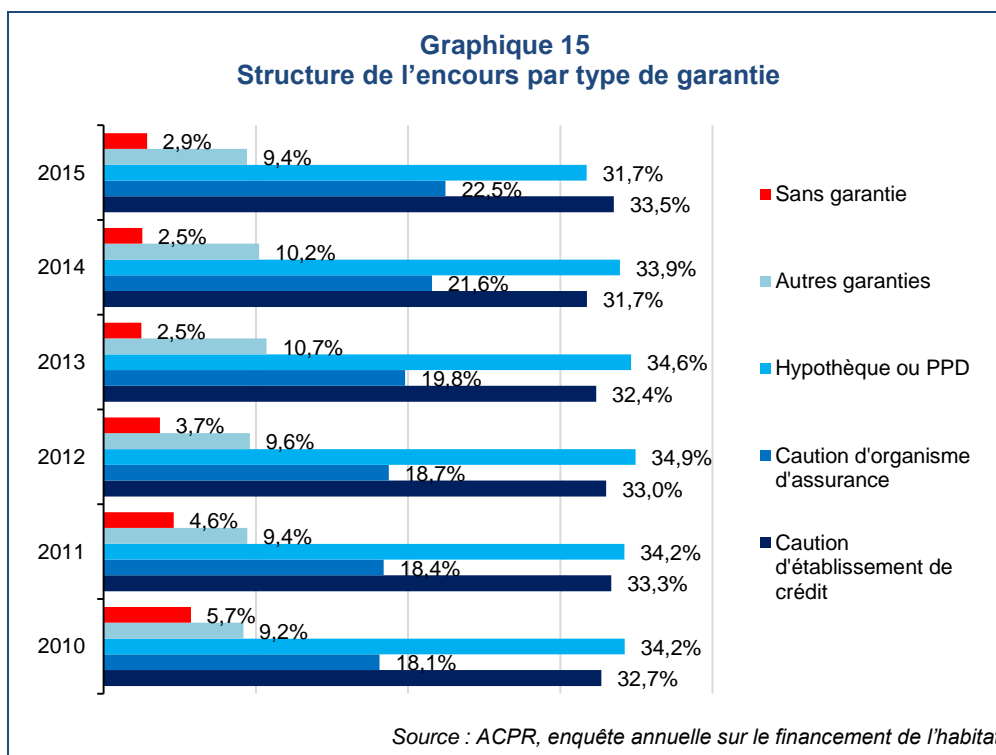
La structure de l'encours par type de taux présente des évolutions similaires à celle de la production, même si les prêts à taux variable sont plus importants, la part des crédits à taux fixe atteignant un plus haut en 2015 à 88,2 % (Graphique 14).

Comme précédemment, la majorité des prêts à taux variable sont capés, la proportion des prêts concernés dans l'encours des prêts à taux variable (56,4 %) étant cependant plus faible que dans la production. Cette situation peut s'expliquer par le maintien des taux de référence à de très bas niveaux, dont les emprunteurs bénéficient actuellement.



1.6. Un encours presque intégralement garanti

Malgré une très légère hausse des prêts sans garantie (2,9 % contre 2,5 % l'année précédente), la quasi-totalité de l'encours reste garanti (Graphique 15). La caution reste majoritaire et accroît son importance (56 % contre 53,3 % un an plus tôt), le poids des organismes d'assurance continuant notamment de progresser suivant une tendance engagée depuis 2010 ; la part des crédits garantis par une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers (PPD) enregistre quant à elle une baisse pour la seconde année consécutive, à 31,7 %.

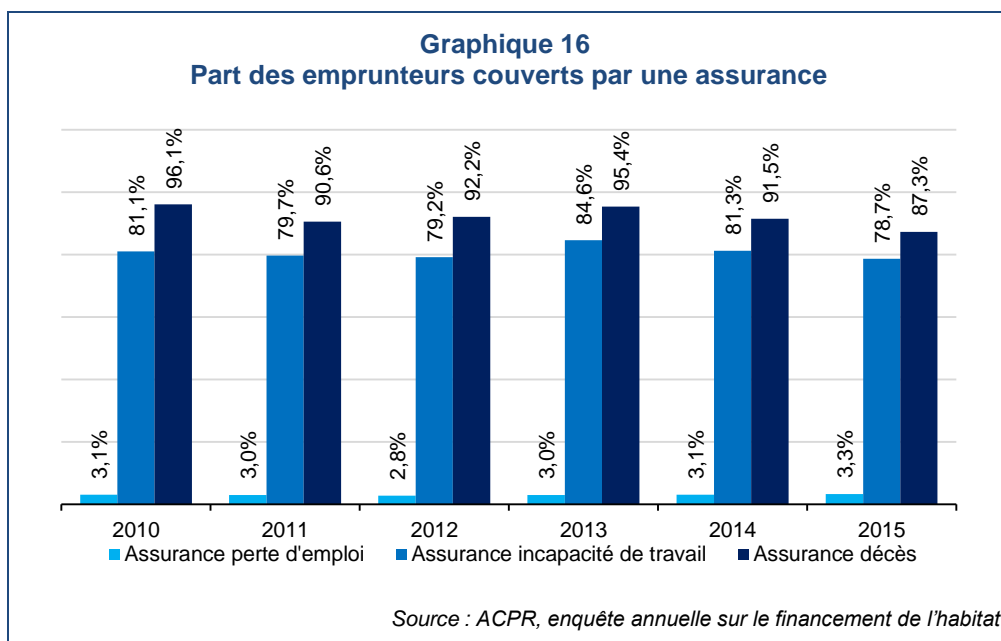


Parmi les garanties données par un établissement de crédit, on retrouve notamment Crédit logement, qui garantit la plupart des banques de la place, et CMH, qui couvre exclusivement des crédits émis par GCM.

Les garants opérant avec un statut d'organismes d'assurance sont pour l'essentiel des filiales dédiées des groupes mutualistes : CEGC et CAMCA.

Enfin, les « autres garanties » représentent moins de 10 % de l'encours et regroupent, entre autres : des cautions personnelles, les garanties du FGAS, des cautions mutuelles de la fonction publique...

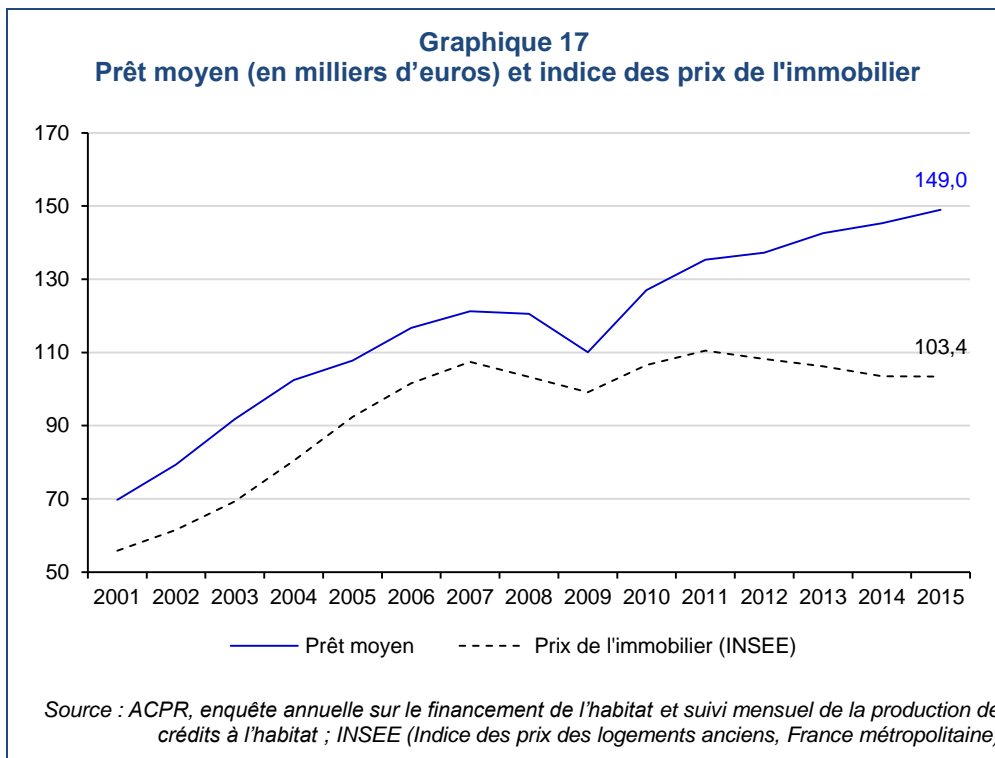
Par ailleurs, les emprunteurs souscrivent, au moment de l'octroi du prêt, une assurance personnelle contre principalement la perte d'emploi et l'incapacité de travail (Graphique 16). Ces taux de couverture par une assurance fléchissent modérément en 2015. La part de l'assurance décès reste par ailleurs marginale.



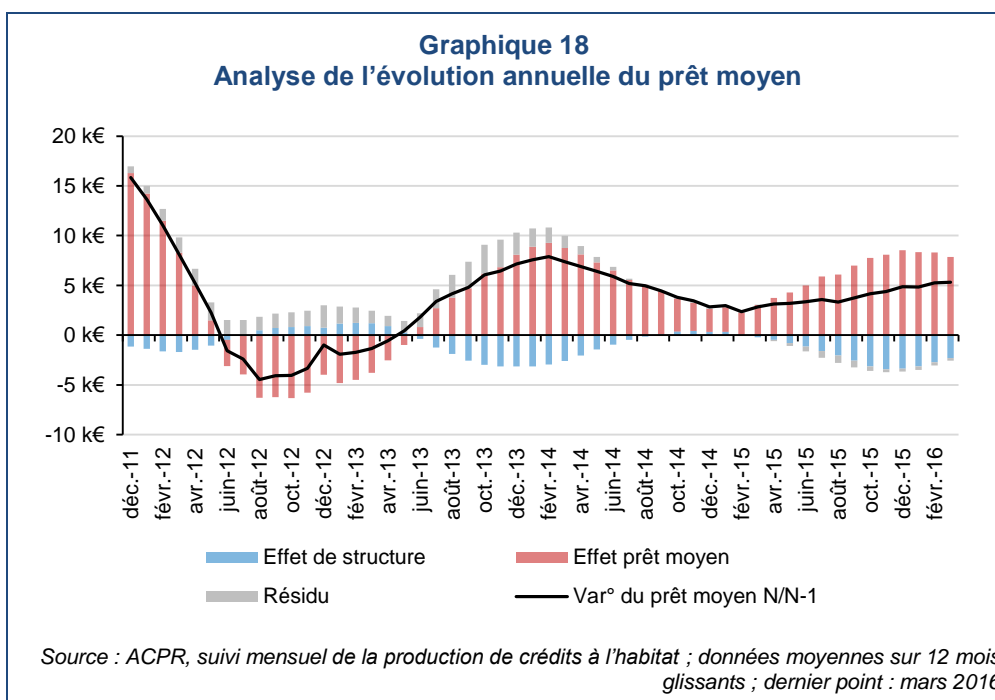
2. Profil de risque des emprunteurs

2.1. Un encours de prêt moyen qui continue de progresser

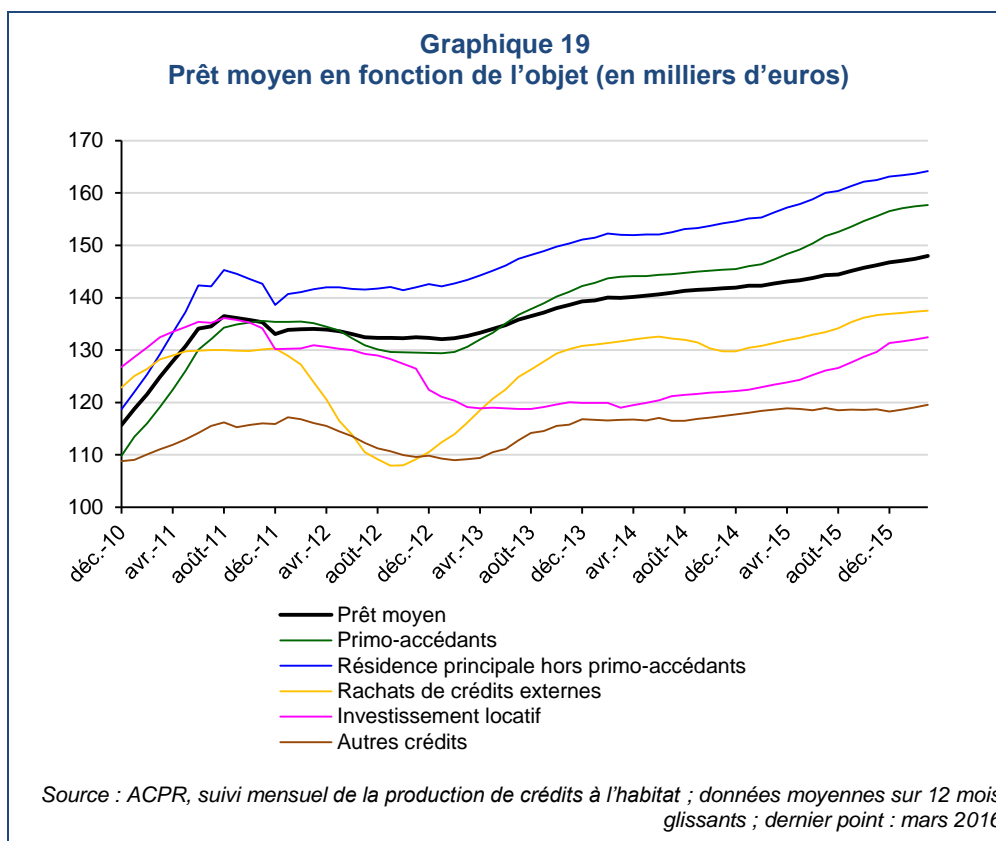
Le montant du prêt moyen a continué de croître en 2015. Il atteint désormais 149 018 euros soit 3 705 euros de plus que l'année dernière (+2,6 %) et continue d'évoluer en sens inverse des prix de l'immobilier (Graphique 17).



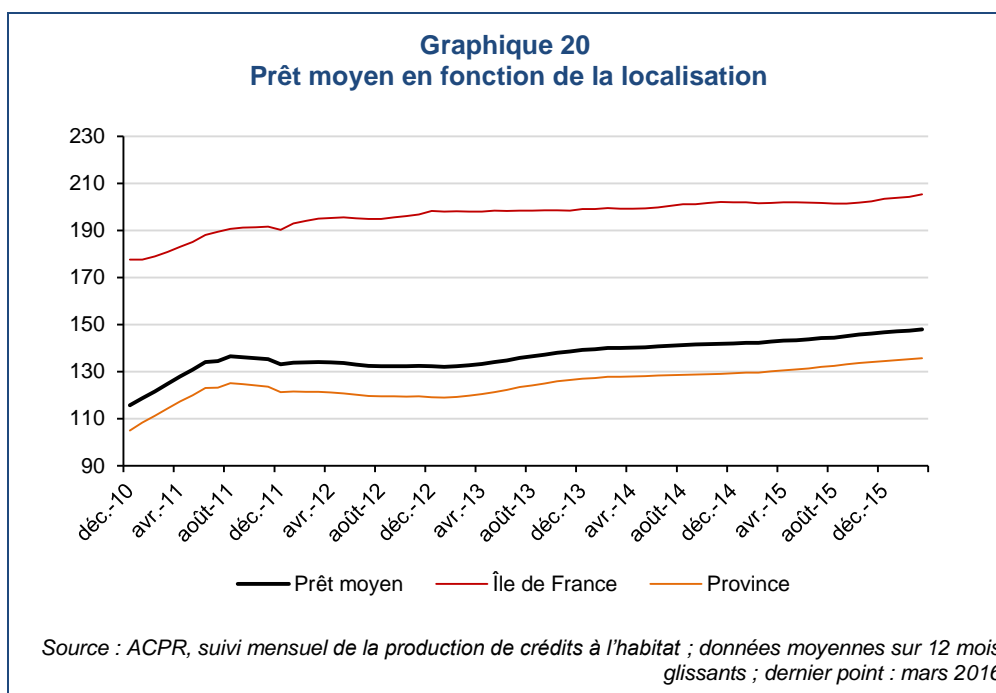
La hausse du prêt moyen s'explique pour l'essentiel par la celle observée sur la quasi-totalité des segments du marché (« effet prêt moyen » sur le graphique infra), la hausse de la part des rachats de crédits externes, qui affichent un prêt moyen plus faible que la moyenne, venant atténuer cette hausse (« effet de structure » négatif ; Graphique 18).



Excepté les « autres crédits », dont le montant moyen est resté relativement stable, le prêt moyen est en effet en nette augmentation pour tous les autres segments (Graphique 19). Sur un an, il a notamment progressé de 7,6 % pour les primo-accédants et de 7,2 % pour l'investissement locatif, la hausse atteignant 5,5 % pour les emprunteurs déjà propriétaires comme pour les rachats de crédits externes.



Cette hausse du prêt moyen se reflète plus fortement en Province (+4,1 %) qu'à Paris (+0,8 % ; Graphique 20). Toutefois, à Paris, le prêt moyen s'établit à environ 204 milliers d'euros contre 135 en Province.



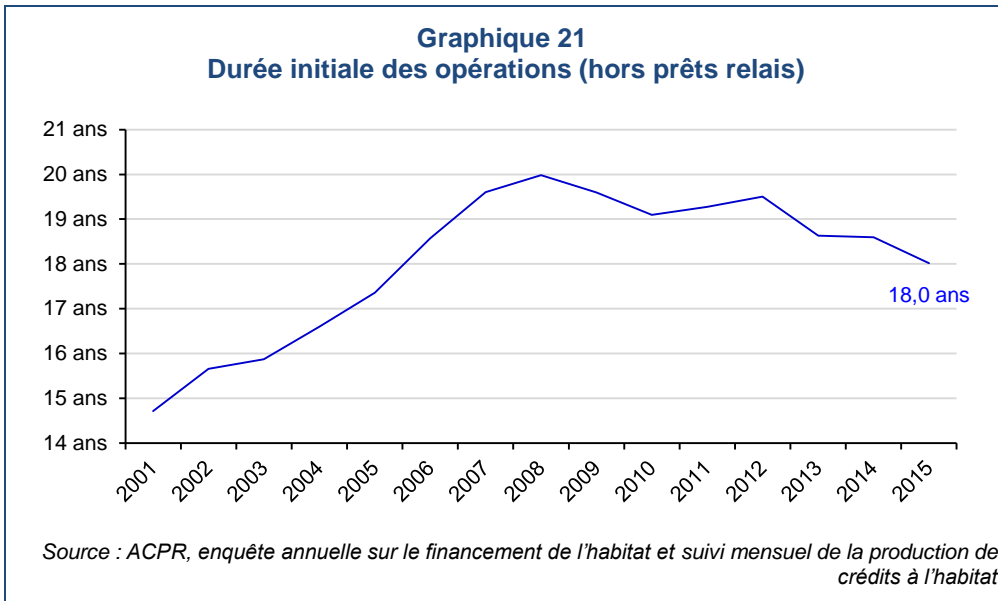
2.2. Une durée moyenne qui poursuit sa baisse

À savoir

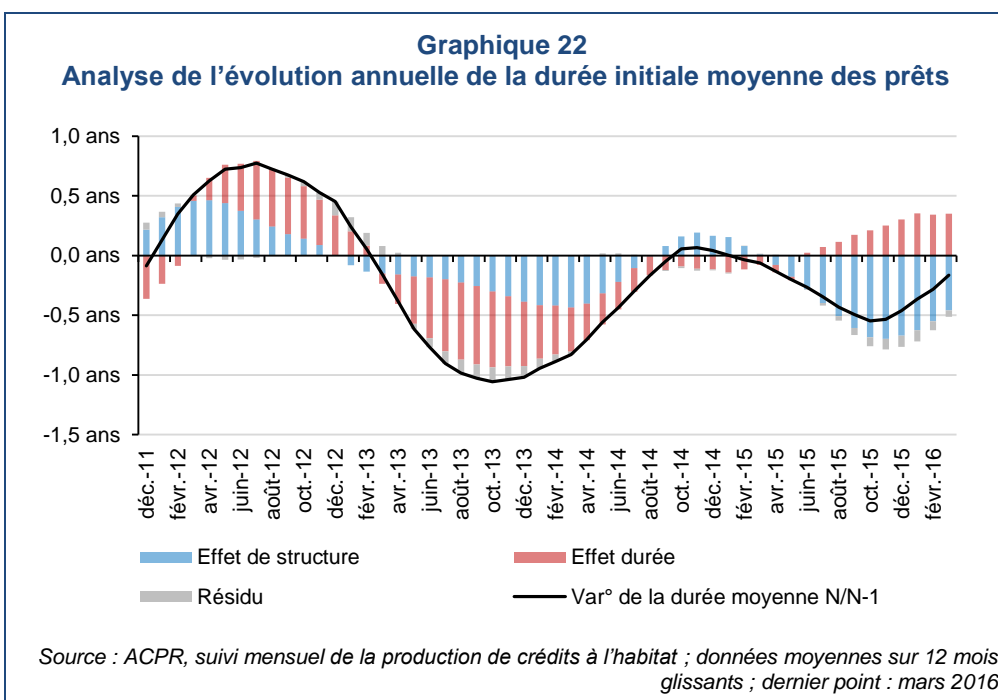
Durée initiale : pour une année de production donnée, il s'agit de la moyenne, pondérée par les encours, des durées initiales telles que prévues dans les contrats de prêt.

Maturité résiduelle : durée restant à courir pour un prêt jusqu'à l'échéance, conformément aux dispositions du contrat.

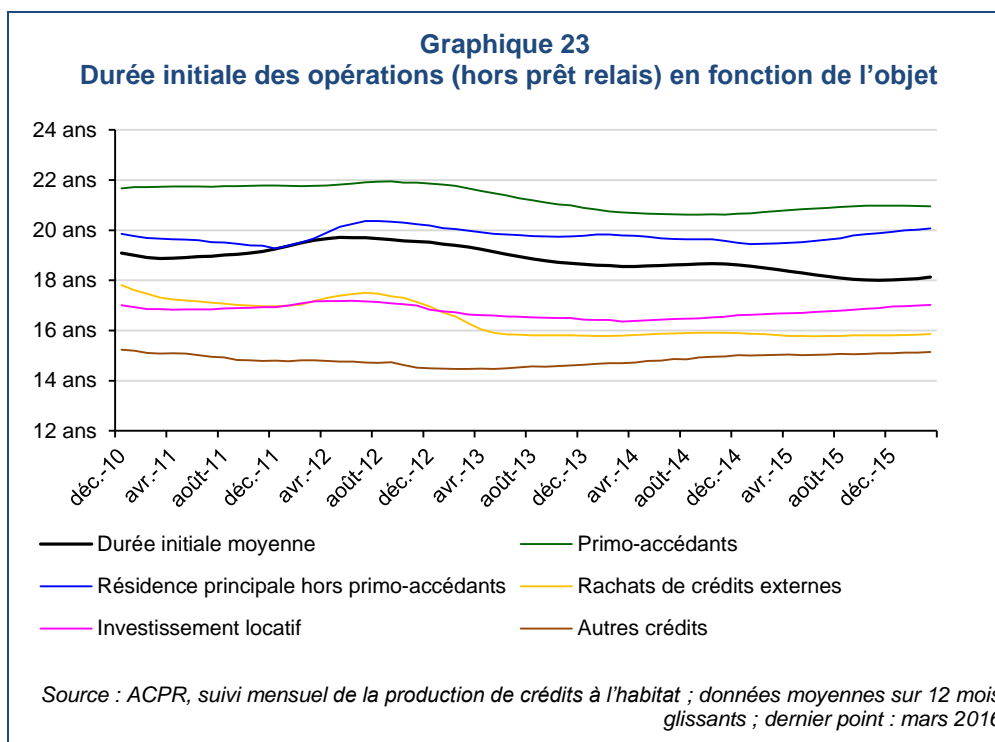
Après avoir atteint un pic à 20 ans en 2008, la durée initiale des prêts continue de décroître (**Graphique 21**). Elle s'établit en 2015 à 18 ans, soit 6 mois de moins que l'année précédente.



Cette baisse de la durée initiale moyenne reflète néanmoins principalement un effet de structure (**Graphique 22**) et, notamment, l'effet de la forte hausse des rachats de crédits externes qui affichent une durée initiale relativement plus faible que la plupart des autres segments.



L'évolution de la durée initiale des prêts sur les différents segments tend en effet, au total, à tirer la durée moyenne vers le haut (« effet durée » positif) : si elle a baissé de 1 mois pour les rachats de crédits externes, la durée initiale des prêts s'est allongée de 5 mois pour les acquéreurs déjà propriétaires, de 4 mois pour les primo-accédants et l'investissement locatif et de 1 mois pour les autres crédits (Graphique 23).



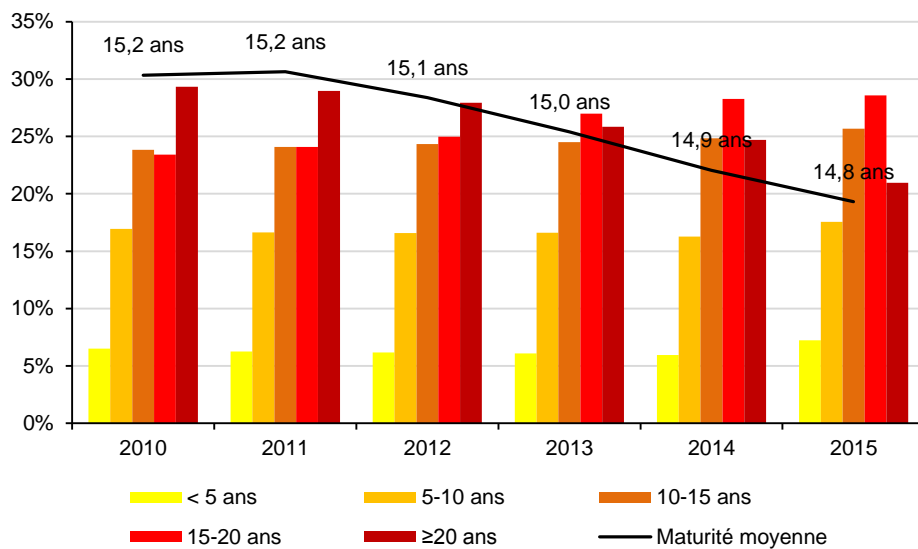
Une analyse détaillée des réponses des banques fait apparaître que :

- sept d'entre elles ne commercialisent plus de prêt supérieur à 25 ans, ou ces derniers ne dépassent pas 1 % de leur production ;
- une banque se distingue en commercialisant 18 % de ses nouveaux crédits avec une durée supérieure à 25 ans ; ces derniers s'adressent pour l'essentiel à une clientèle de primo-accédants, jeunes (âgés de 25 à 45 ans) et dont les revenus sont proches de 2 fois le SMIC.

Enfin, depuis 2012, la durée initiale des prêts reste très similaire en Île de France et en Province ; si elle a baissé entre 2014 et 2015, un retournement à la hausse se dessine sur la fin d'année, qui semble se confirmer sur les premiers mois de 2016 sur les deux zones géographiques.

Parallèlement, la maturité résiduelle poursuit son repli engagé depuis 2011 pour s'établir à 14,8 ans en 2015 en raison notamment de la baisse de 3,7 pts de la part des encours dont la maturité est supérieure à 20 ans et de la progression des maturités inférieures à 10 ans (Graphique 24). L'accélération des rachats de crédits externes et des renégociations explique sans doute au moins en partie ce déclin de la maturité résiduelle, certains emprunteurs profitant du bas niveau des taux pour réduire la durée de leur prêt. Enfin, la translation vers le bas de la courbe par rapport à l'étude de 2014 provient de l'absence de remise de données par un établissement qui affichait une maturité résiduelle supérieure à 18 ans.

Graphique 24
Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

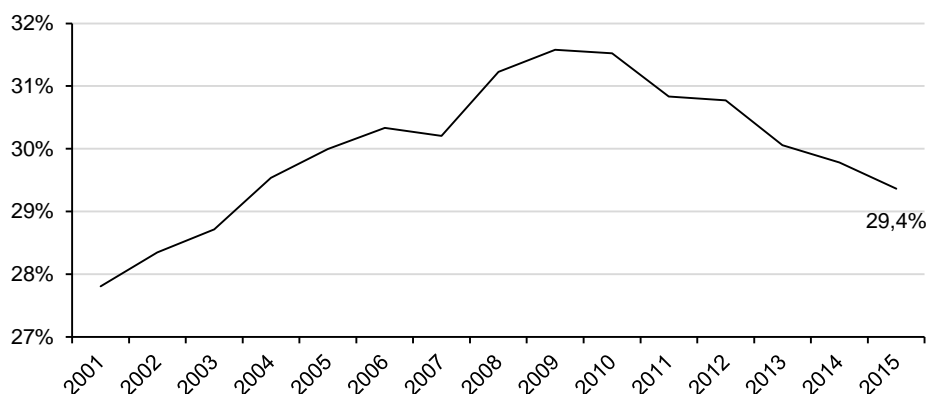
2.3. Des taux d'effort toujours en repli

À savoir

Le taux d'effort, mesuré à l'octroi, comporte, au numérateur, l'ensemble des charges récurrentes des emprunteurs (y compris les remboursements de tous leurs emprunts) et, au dénominateur, tous leurs revenus perçus.

À 29,4 % à fin 2015, le taux d'effort moyen revient en-dessous du niveau qu'il avait atteint en 2004 à (29,5 % ; Graphique 25).

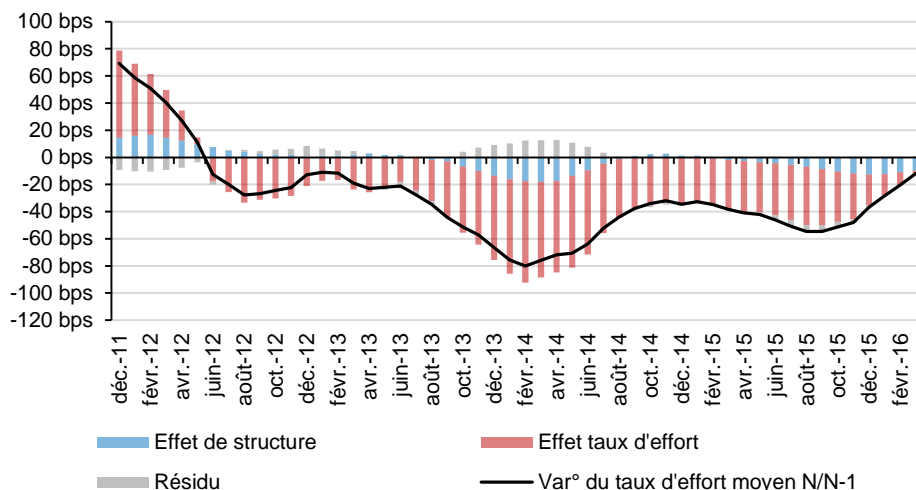
Graphique 25
Taux d'effort moyen à l'octroi



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

La baisse du taux d'effort moyen à l'octroi reflète principalement celle observée sur les différents segments (« effet taux d'effort » négatif), la modification de la structure de la production amplifiant légèrement la tendance (Graphique 26).

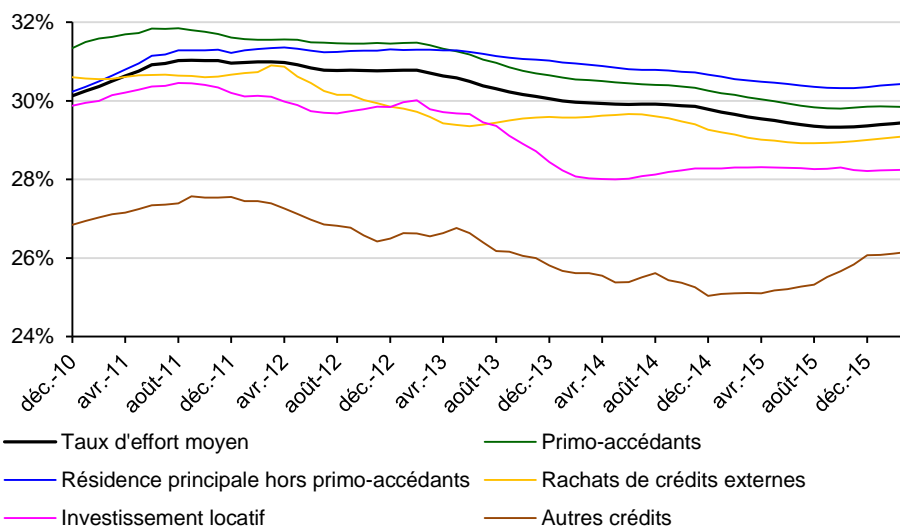
Graphique 26
Analyse de l'évolution annuelle du taux d'effort moyen à l'octroi



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2016

Le taux d'effort à l'octroi a en effet diminué en 2015 pour les trois principaux segments (primo-accédants, acquéreurs déjà propriétaires et rachats de crédits externes), alors qu'il s'est stabilisé sur l'année aux environs de 28,2 % pour l'investissement locatif (Graphique 27). Les « autres crédits » principalement composés d'achats de résidence secondaire enregistrent une hausse de 0,6 point en fin d'année.

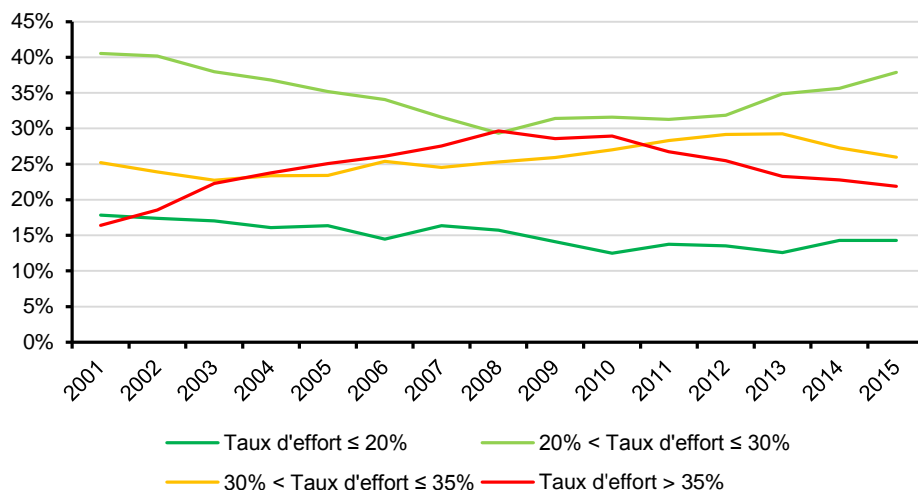
Graphique 27
Taux d'effort moyen en fonction de l'objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

Depuis 2008, la part des emprunteurs dont le taux d'effort est supérieur à 35 % décroît régulièrement pour atteindre 21,7 % fin 2015, en diminution d'un point sur un an (Graphique 28). Les emprunteurs ayant un taux d'effort compris entre 20 % et 30 % restent majoritaires à 38,1 % (+2,3 pts par rapport à décembre 2014) et celle des emprunteurs dont le taux d'effort est inférieur à 20 % est quasi stable à près de 14 %.

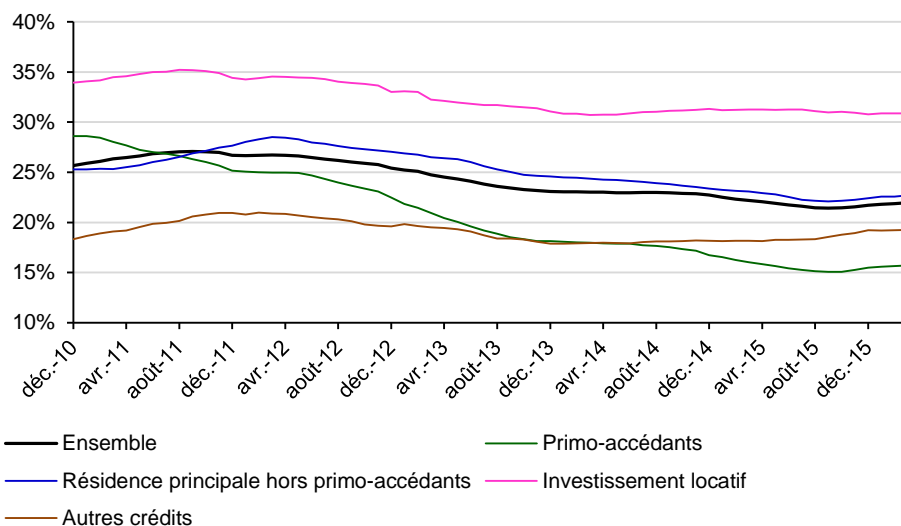
Graphique 28
Structure de la production en fonction du taux d'effort



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

L'investissement locatif continue de concentrer la plus forte proportion d'emprunteurs dont le taux d'effort est supérieur à 35 % et ne marque pas d'évolution notable en 2015. A l'inverse, cette catégorie d'emprunteurs a vu sa part diminuer chez les primo-accédants et les acquéreurs déjà propriétaires, alors qu'elle a plutôt augmenté pour les autres crédits (Graphique 29).

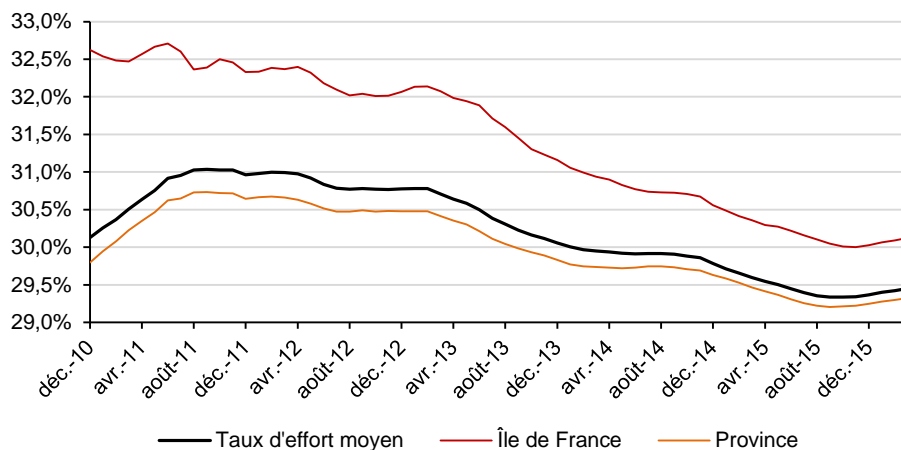
Graphique 29
Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 %, en fonction de l'objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

Enfin, quelle que soit la région, le taux d'effort a suivi la même évolution baissière en 2015, la tendance s'inversant toutefois depuis la fin de l'année (Graphique 30). Le taux d'effort en Île de France reste supérieur d'environ 0,8 pt, l'écart étant quasi constant sur toute l'année.

Graphique 30
Taux d'effort moyen en fonction de la localisation



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

2.4. Un revenu moyen qui progresse légèrement

À savoir

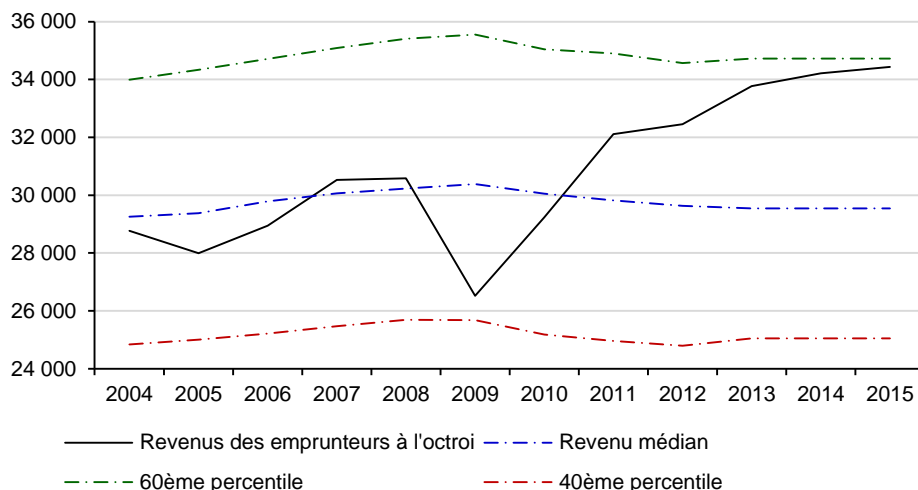
Les revenus moyens des emprunteurs à l'octroi sont estimés (*proxy*) de la façon suivante :

- Dans un premier temps, on estime, pour une année ou un mois donné, le montant des annuités de remboursement pour un prêt de montant, de durée et de taux moyens ; en 2015, sur la base d'un prêt de 149 018 euros, d'une durée initiale de 18 ans et au taux (fixe) de 2,3 %, les annuités sur ce prêt aux caractéristiques moyennes s'élèvent à 10 110 euros ;
- Dans un second temps, on rapporte le montant de cette annuité au taux d'effort moyen pour obtenir une estimation du revenu moyen des emprunteurs à l'octroi ; en 2015, sur la base d'un taux d'effort moyen de 29,4 %, on obtient ainsi des revenus moyens de 34 428 euros.

Même si le revenu moyen des emprunteurs augmente depuis 2010, sa progression s'est ralentie entre 2014 et 2015, passant de +1,4 % à +0,6 %, pour s'établir à 34 428 euros (Graphique 31). Le revenu moyen se rapproche ainsi très sensiblement du 60^e percentile⁵.

⁵ Dernière donnée disponible : 2013

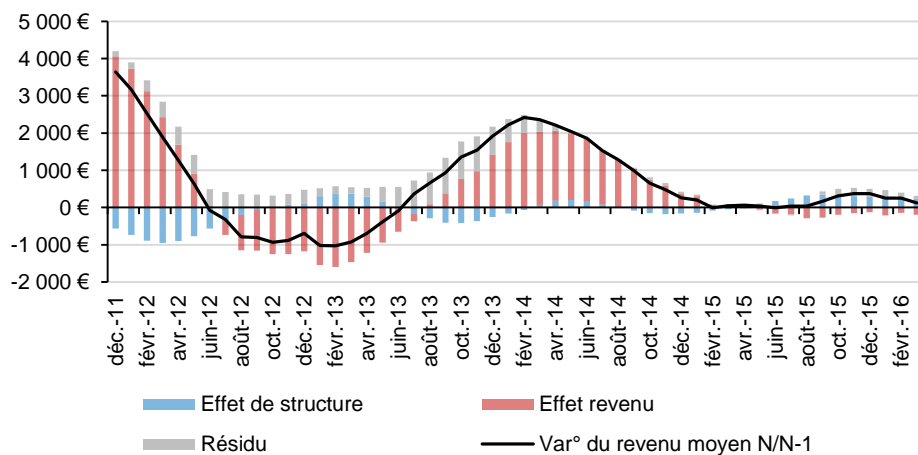
Graphique 31
Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi, en euros



Source : Banque de France ; INSEE ; ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

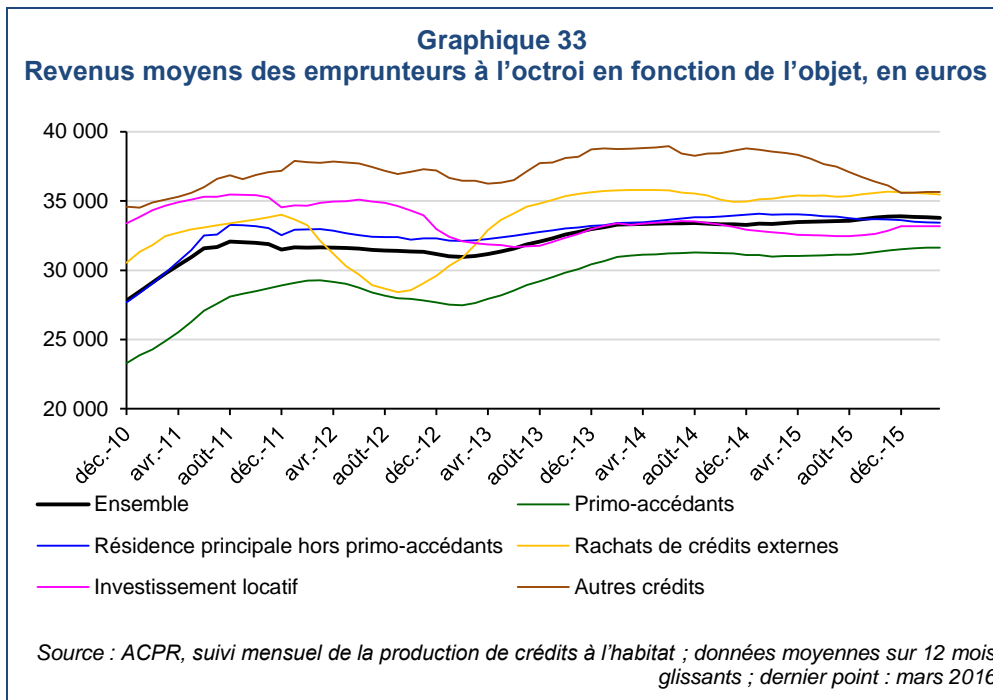
L'analyse détaillée de l'évolution du revenu moyen des emprunteurs fait apparaître que celle-ci reflète principalement la modification de la structure de la production, les segments de clientèle aux revenus plus élevés que la moyenne – en particulier les rachats de crédits externes – ayant été davantage représentés en 2015 (Graphique 32).

Graphique 32
Analyse de l'évolution annuelle du revenu moyen des emprunteurs à l'octroi

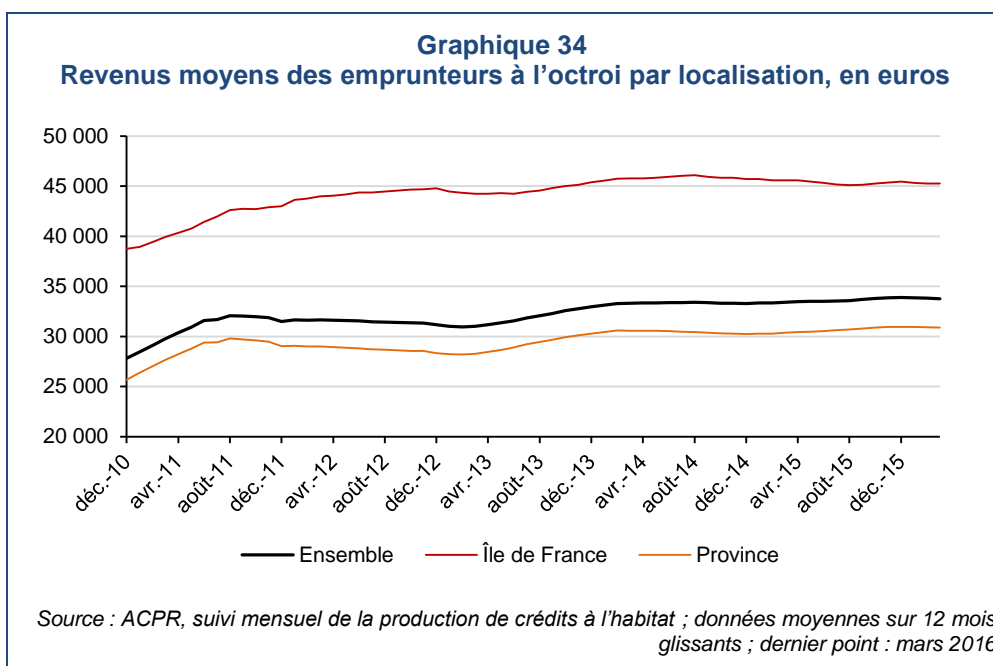


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

À l'exception des autres crédits, qui ont enregistré une baisse de 8,2 % entre 2014 et 2015, les revenus ont peu évolué sur la période, se repliant de 1,1 % pour les acquéreurs déjà propriétaires mais progressant de 1,9 % sur les rachats de crédits externes (Graphique 33).



Enfin, si le revenu moyen en Île de France s'est replié de 0,6 % en 2015, il a en revanche progressé de 2,4 % en Province ; dans les deux régions, toutefois, la situation semble se stabiliser au premier trimestre 2016 (Graphique 34).



2.5. Un taux d'endettement à l'octroi en hausse

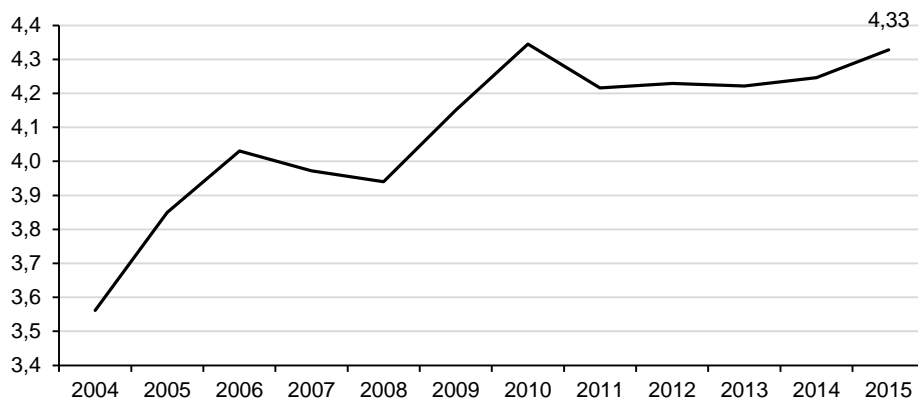
À savoir

Le taux d'endettement à l'octroi est défini comme le rapport entre le montant moyen du prêt à l'octroi et les revenus annuels estimés de l'emprunteur à la même date ; on parle également, en anglais, de *loan to income* (LTI).

Le LTI représente ainsi le nombre d'années de revenus nécessaires pour rembourser un prêt immobilier.

Le niveau du taux d'endettement moyen à l'octroi remonte en 2015 plus sensiblement qu'en 2014 et atteint 4,33 ans contre 4,25 ans un an plus tôt ; il revient ainsi à son niveau de 2010 (4,34 ans ; Graphique 35).

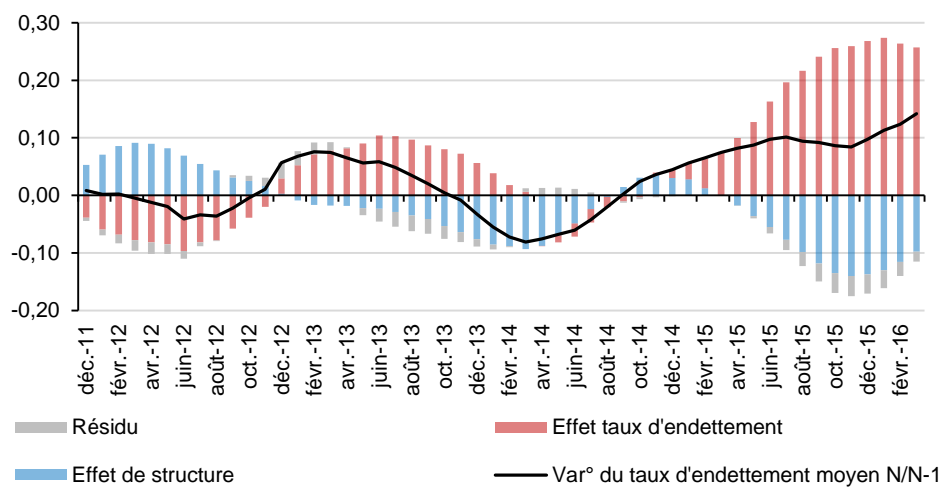
Graphique 35
Taux d'endettement moyen à l'octroi, en nombre d'années de revenus



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

En dépit d'une plus forte représentation des segments affichant des taux d'endettement relativement plus faibles (« effet de structure » négatif), le taux d'endettement moyen à l'octroi progresse sous l'effet de la hausse des taux d'endettement par objet (Graphique 36).

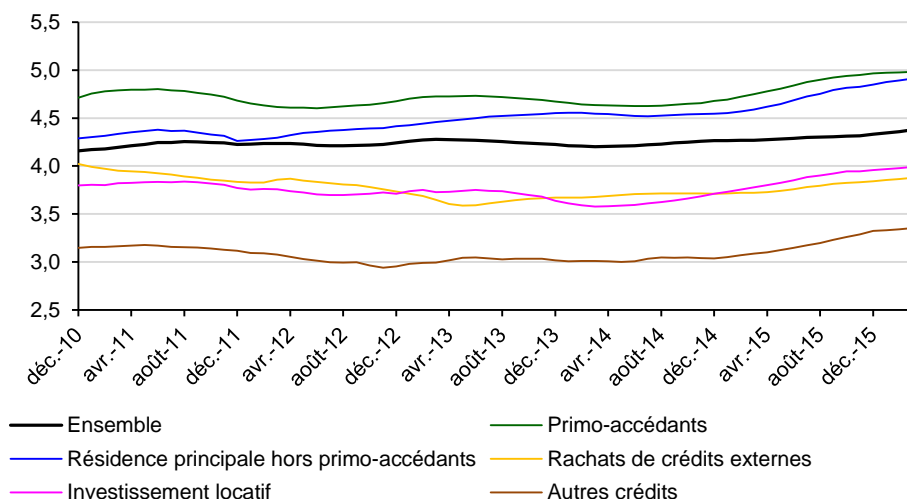
Graphique 36
Analyse de l'évolution annuelle du taux d'endettement moyen à l'octroi



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

L'ensemble des segments ont en effet enregistré une hausse de leur taux d'endettement en 2015, celle-ci ayant été relativement contenue pour les rachats de crédits externes (+0,13 an) mais de l'ordre de +0,3 an pour tous les autres types de crédits (Graphique 37). La tendance semble en outre se prolonger sur les premiers mois de 2016, à l'exception des primo-accédants pour lesquels le taux d'endettement semble se stabiliser.

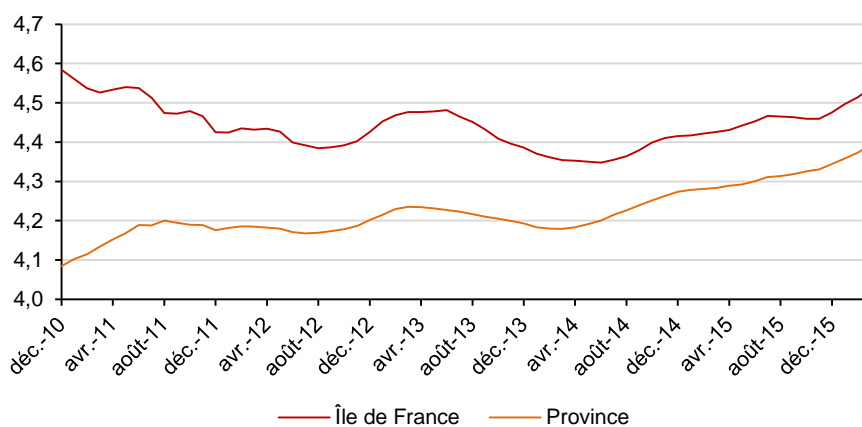
Graphique 37
Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de l'objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

Enfin, les taux d'endettement ont évolué à la hausse en Île de France comme en Province, l'écart entre les deux régions restant relativement constant depuis mi-2014 (Graphique 38).

Graphique 38
Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

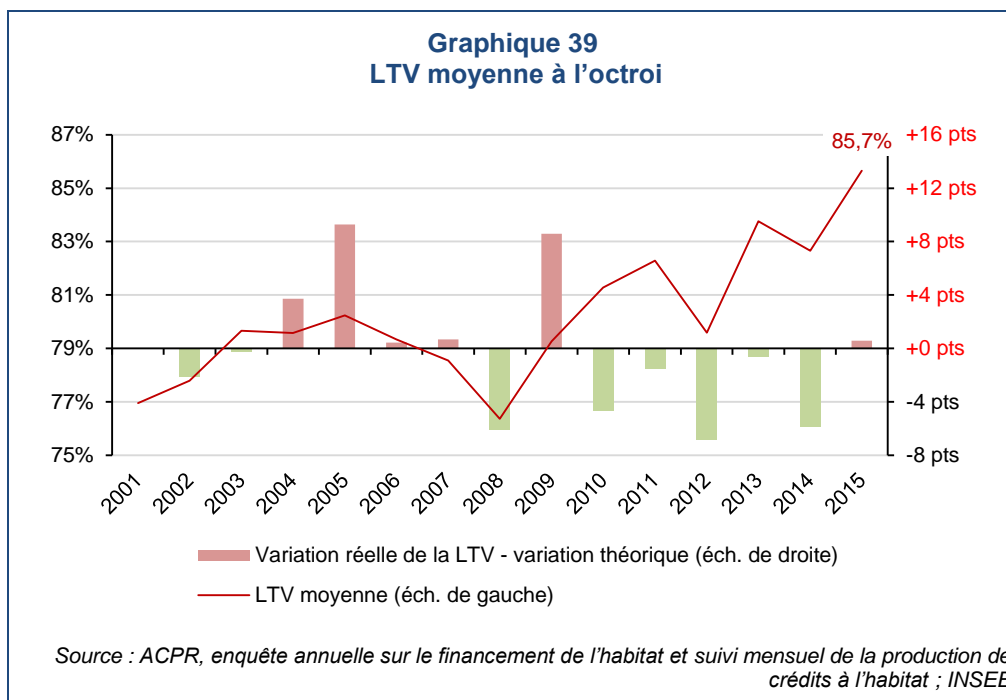
2.6. Une légère progression de la LTV sur l'encours

À savoir

La *loan to value* ou LTV à l'octroi correspond au ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du logement, hors droits de mutation et/ou d'acquisition ; on peut également la définir comme la différence entre 1 et le taux d'apport de l'emprunteur. Les établissements renseignent la moyenne des LTV par opération pondérée par le montant des crédits à l'habitat octroyés pendant la période.

En cours de vie du crédit, la LTV est égale au rapport entre le capital restant dû et la valeur de marché du bien financé. L'information est collectée depuis la refonte de l'enquête annuelle sur le financement de l'habitat en 2012.

Après une baisse en 2014, la LTV à l'octroi a repris sa progression et s'élève à 85,7 %, soit 3 pts de plus que l'année précédente (Graphique 39). Pour la première fois depuis 2010, sa hausse a en outre été légèrement plus rapide que sa variation théorique, mesurée sur la base des évolutions conjointes du montant moyen du prêt et des prix de l'immobilier⁶.

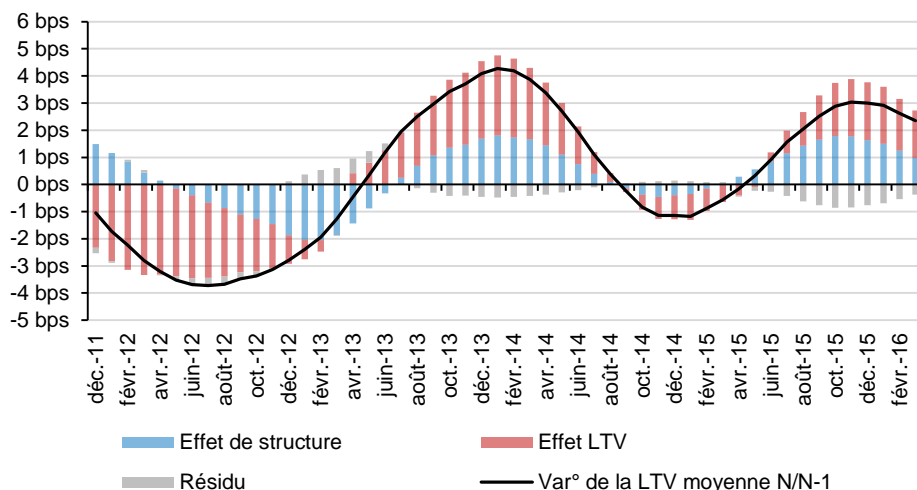


La hausse de la LTV moyenne à l'octroi s'explique à la fois par la progression observée sur la plupart des segments et par la modification de la structure de la production, avec une plus forte représentation des types de crédits qui affichent une LTV supérieure à la moyenne – en particulier, des rachats de crédits externes (Graphique 40), qui continuent d'afficher un niveau moyen artificiellement élevé⁷.

⁶ La variation théorique de la LTV (δ_n^*) correspond au rapport entre la variation du montant moyen du prêt (L) et la variation de l'indice des prix de l'immobilier (I) : $\delta_n^* = (L_n/L_{n-1})/(I_n/I_{n-1})$. L'écart entre la variation réelle de la LTV ($\delta_n = LTV_n/LTV_{n-1}$) et cette variation théorique s'interprète comme la résultante d'un effet de structure (variation de la proportion des prêts présentant une LTV plus élevée que la moyenne – lorsque $\delta_n > \delta_n^*$ – ou plus basse que la moyenne – lorsque $\delta_n < \delta_n^*$) et de l'évolution des critères d'octroi (assouplissement lorsque $\delta_n > \delta_n^*$ / resserrement lorsque $\delta_n < \delta_n^*$), sans qu'il soit possible, à ce stade, d'identifier les contributions respectives des deux variables.

⁷ Les rachats de crédits externes portant sur des prêts déjà partiellement amortis, leur LTV moyenne devrait, toutes choses égales par ailleurs, être inférieure à celle des autres types de crédits. Pour autant, début 2016, plusieurs banques continuaient d'afficher des LTV très élevées sur ce segment (>98 %), leurs systèmes de gestion assimilant montant du prêt racheté et valeur du bien financé.

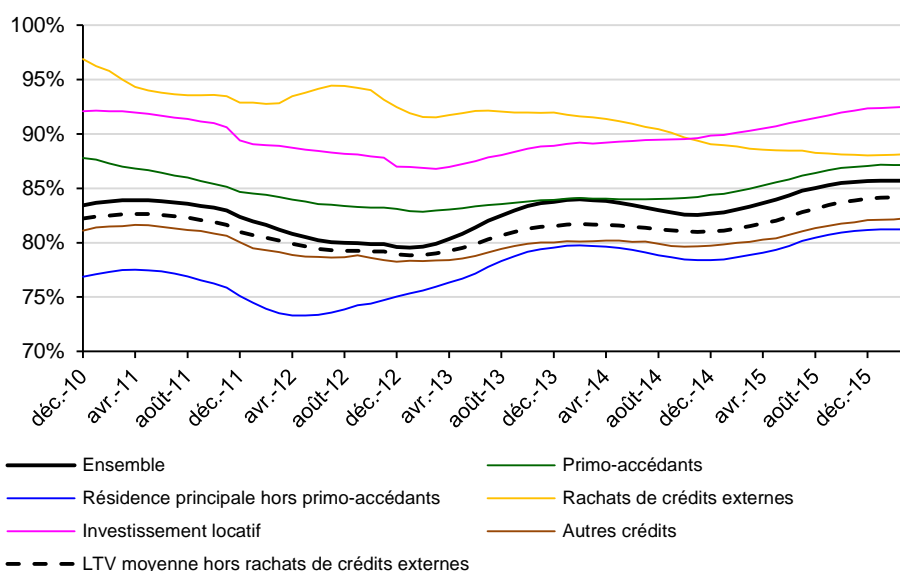
Graphique 40
Analyse de l'évolution annuelle de la LTV moyenne à l'octroi



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

En dehors des rachats de crédits externes pour lesquels elle marque un repli de 1 pt entre 2014 et 2015, la LTV à l'octroi progresse en effet de façon relativement homogène pour l'ensemble des segments (de +2,3 pts pour les autres crédits à +2,8 pts pour les acquéreurs déjà propriétaires). Même retraits des rachats de crédits externes, la LTV moyenne à l'octroi enregistre ainsi une hausse marquée en 2015 (+3 pts ; Graphique 41).

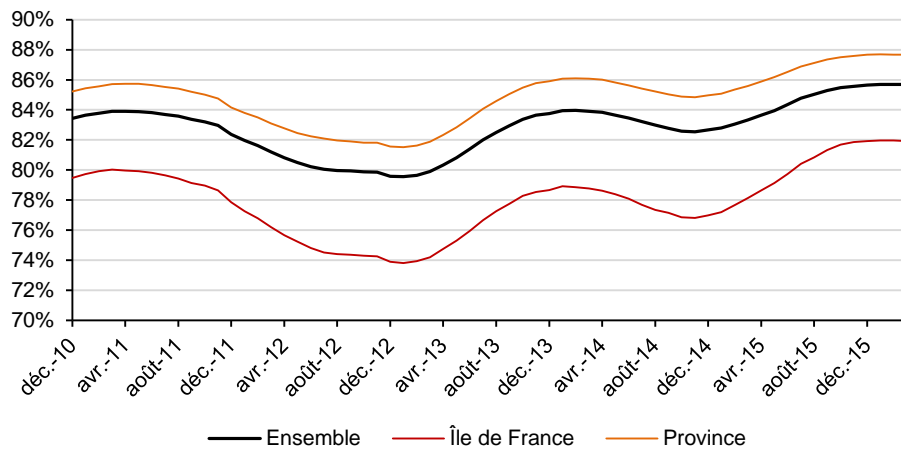
Graphique 41
LTV moyenne à l'octroi, par objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

La hausse de la LTV moyenne à l'octroi a été particulièrement rapide en Île de France, où elle a progressé de près de 5 pts entre 2014 et 2015, alors que la Province enregistrait dans le même temps une augmentation nettement plus mesurée (+2,7 pts). L'écart entre les deux zones géographiques s'estompe ainsi, même si, compte tenu notamment d'une plus grande proportion de prêts relais, exclus du calcul de la LTV (cf. supra), l'Île de France continue d'afficher un niveau sensiblement plus faible que la Province (Graphique 42).

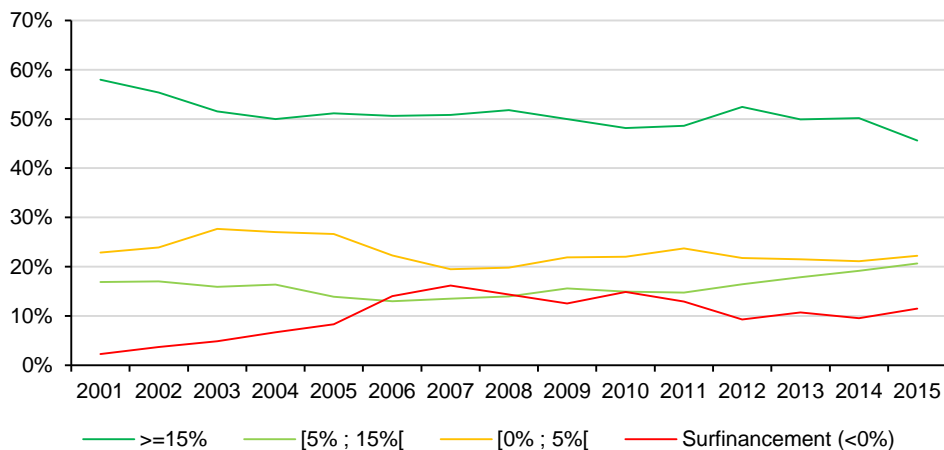
Graphique 42
LTV moyenne à l'octroi par localisation



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2016

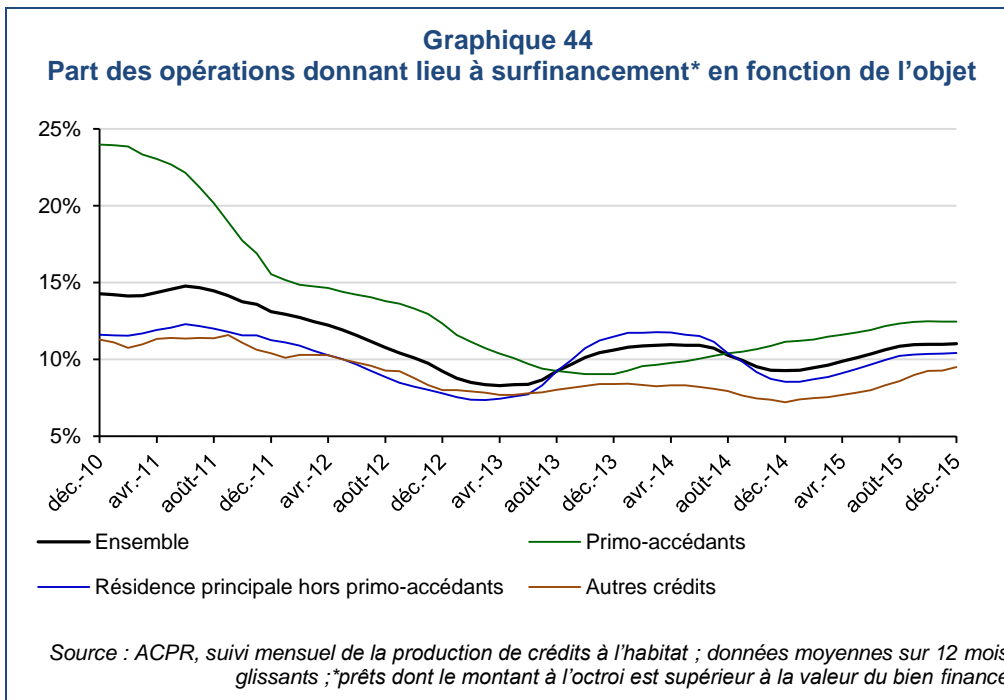
La structure de la production par taux d'apport ne montre pas de profonds changements, la tranche la plus élevée ($\geq 15\%$) étant toujours la plus représentée, même si, à 45,6 % à fin 2015, elle atteint son niveau le plus bas depuis 2001 (Graphique 43). La tranche de d'apport compris entre 5 et 15 % progresse toutefois de façon continue depuis 2011 et rejoint la tranche inférieure. Enfin, le surfinancement (i.e. prêts dont le montant à l'octroi est supérieur à la valeur du bien financé) a représenté environ 11,5 % de la production de 2015, une proportion en légère hausse sur un an mais qui reste toujours en-deçà de son plus niveau haut atteint en 2007 (16,2 %).

Graphique 43
Structure de la production par taux d'apport

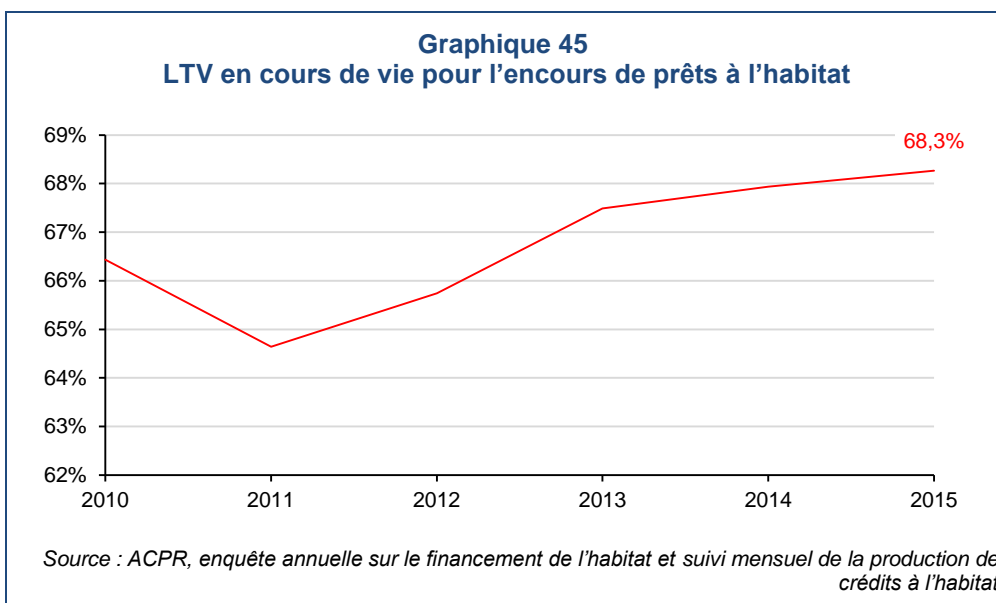


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

La part des opérations ayant donné lieu à surfinancement a progressé pour tous les segments de marché entre 2014 et 2015 ; toutefois, elle reste toujours en-dessous des niveaux atteints en 2010, en particulier sur les primo-accédants (Graphique 44).

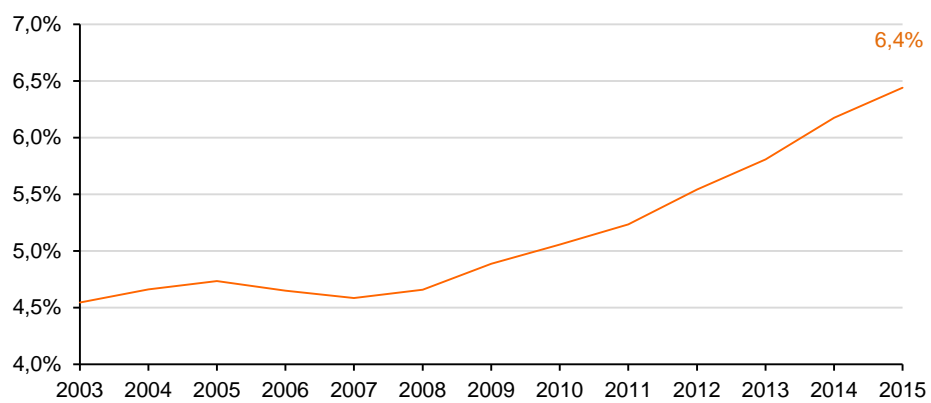


En dépit d'un niveau relativement élevé à l'octroi et d'une tendance à la hausse depuis 2008, la LTV sur l'encours, mesurée sur la base des réponses des banques à l'enquête de l'ACPR, n'enregistre toutefois en 2015 qu'une progression limitée (+0,3 pt), à 68,3 % (Graphique 45). En moyenne, il faudrait ainsi que les prix baissent de plus de 31,7 % pour que la valeur des biens financés devienne inférieure au capital restant dû des crédits.



Enfin, la baisse de la durée des crédits et de leur taux d'intérêt moyen se traduit par une nouvelle hausse du rythme d'amortissement de l'encours, la part des intérêts dans les annuités se réduisant progressivement toutes choses égales par ailleurs (Graphique 46).

Graphique 46
Amortissements rapportés à l'encours de prêts à l'habitat

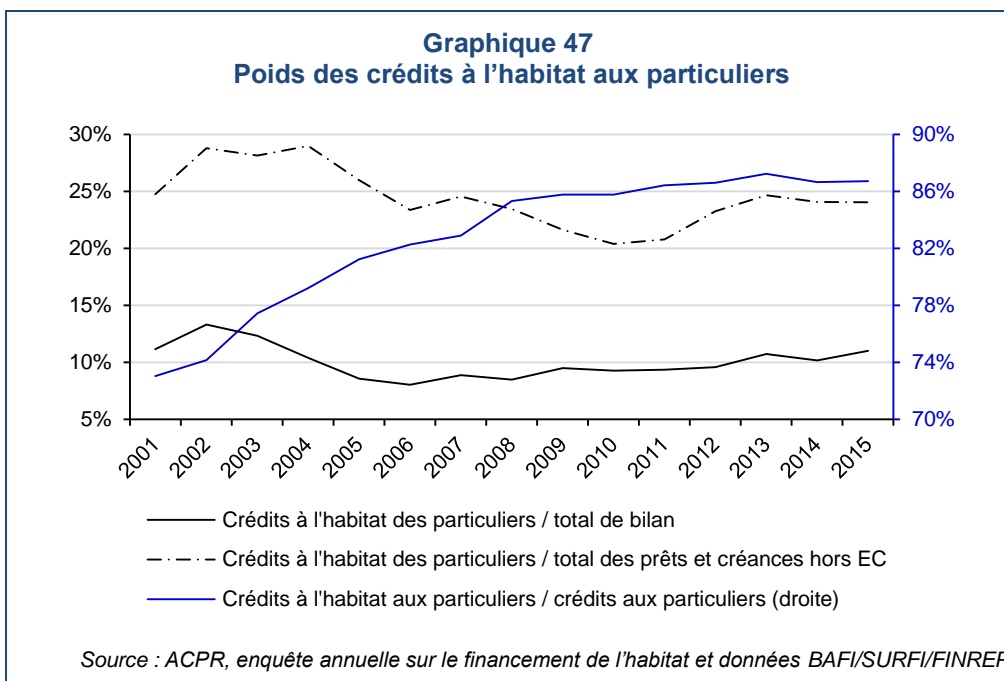


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; Banque de France ; INSEE ; calculs ACPR

3. Les risques liés au financement de l'habitat

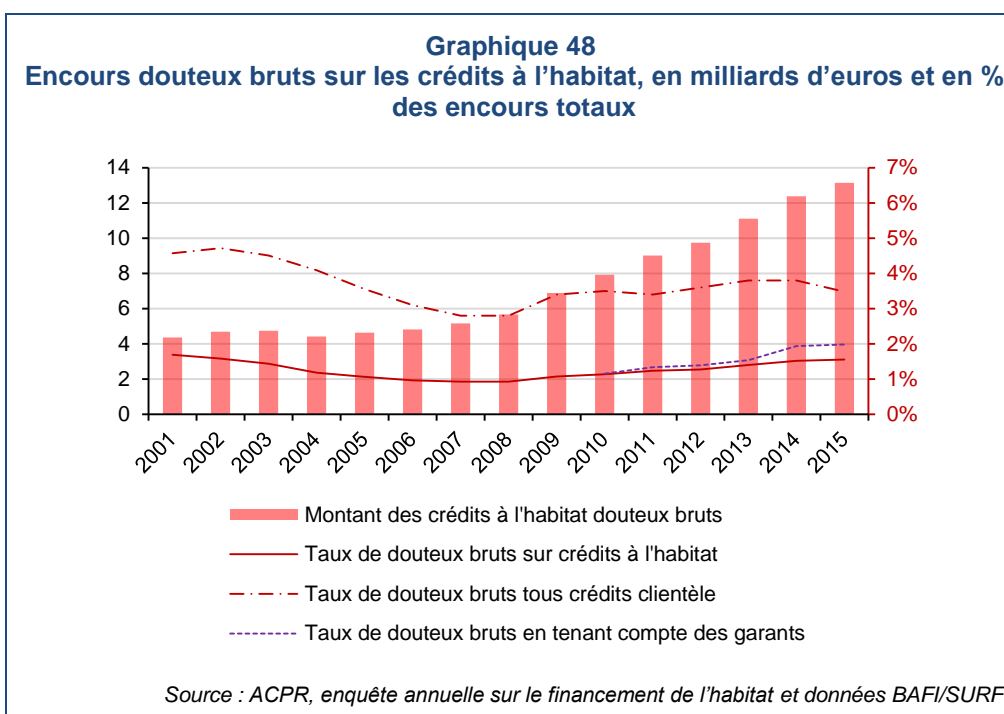
3.1. Un poids des crédits à l'habitat relativement stable

Rapportés au total de bilan des banques de l'échantillon, les crédits à l'habitat aux particuliers progressent légèrement en 2015 et reviennent à leur niveau de 2013, nettement en deçà, cependant, de leur point haut de 2002. Par ailleurs, ils restent stables en proportion des crédits à la clientèle non bancaire ou des crédits aux particuliers (Graphique 47).

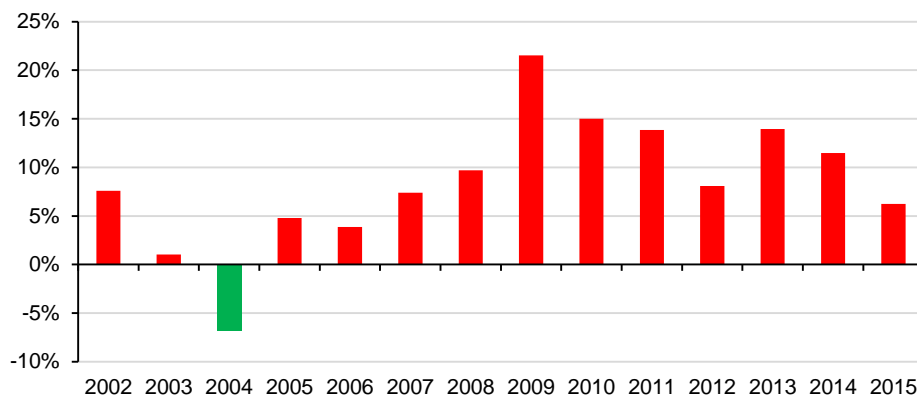


3.2. Des encours douteux bruts qui continuent de progresser

Les crédits à l'habitat douteux bruts continuent de progresser en 2015 mais plus modérément qu'en 2014, s'accroissant de 0,8 milliard d'euros à 13,1 milliards ; ils marquent ainsi une hausse de 6,3 % contre 11,4 % l'année précédente (Graphique 48 et Graphique 49).



Graphique 49
Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Les encours sains augmentant moins rapidement, le taux des crédits à l'habitat douteux bruts est également en progression et atteint 1,55 % fin 2015 alors que, par ailleurs, le taux de douteux bruts sur l'ensemble des crédits à la clientèle non bancaire se replie de 32 points de base (bps) à 3,48 %. Cette situation peut refléter la persistance d'un taux de chômage élevé, qui pénalise les crédits aux particuliers⁸.

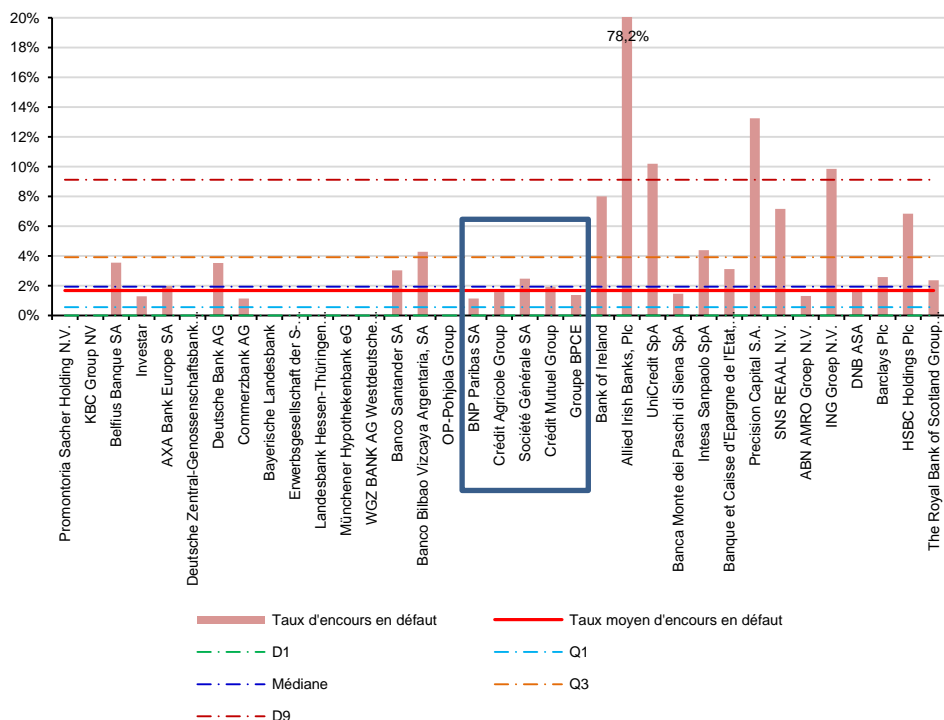
Si la progression du taux de crédits à l'habitat douteux bruts par rapport 2014 est très faible (+3 bps), il continue de se rapprocher de son point haut de 2001 (1,69 %). En outre, en tenant compte des informations communiquées pour la première fois par les principaux garants, le taux de douteux bruts atteint 1,99 % de l'encours total, en hausse de 6 bps sur un an. À cet égard, la hausse observée entre 2013 et 2014 reflète des effets de périmètre, un organisme n'ayant pu remettre de données que sur les deux dernières années.

Le taux d'encours douteux bruts sur les prêts à l'habitat pourrait toutefois être en partie surestimé dans la mesure où les déclarations de certaines banques incluent également une partie de leurs expositions sur les entrepreneurs individuels alors que les encours douteux qu'elles déclarent sont rapportés aux seuls crédits sains aux particuliers.

Enfin, les taux d'encours en défaut des banques françaises sur les crédits à l'habitat distribués dans l'Hexagone se situent dans l'ensemble en-dessous de la médiane des banques actives sur le marché français, à l'exception de SG qui se positionne un peu au-dessus (Graphique 50).

⁸ Cf. Analyses et Synthèses n°61

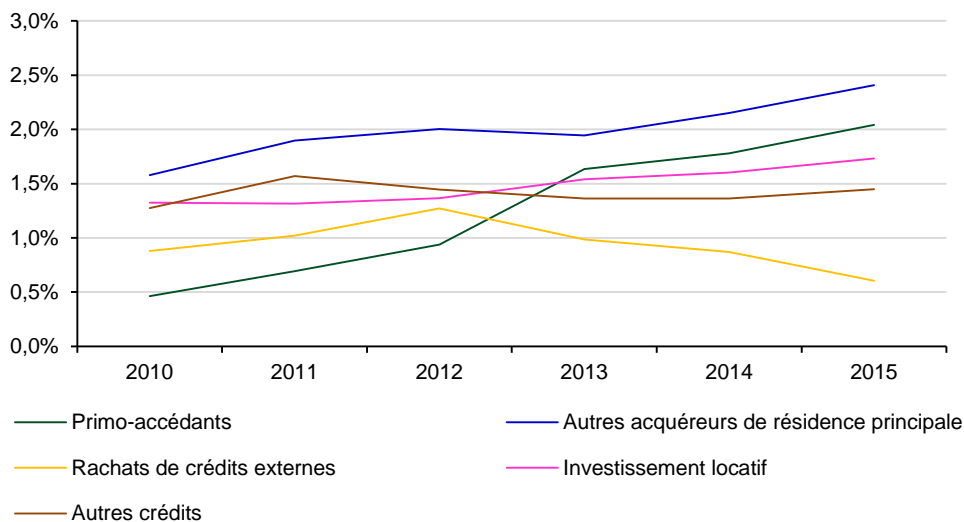
Graphique 50
Taux de crédits à l'habitat en défaut en France au 30 juin 2015



Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR

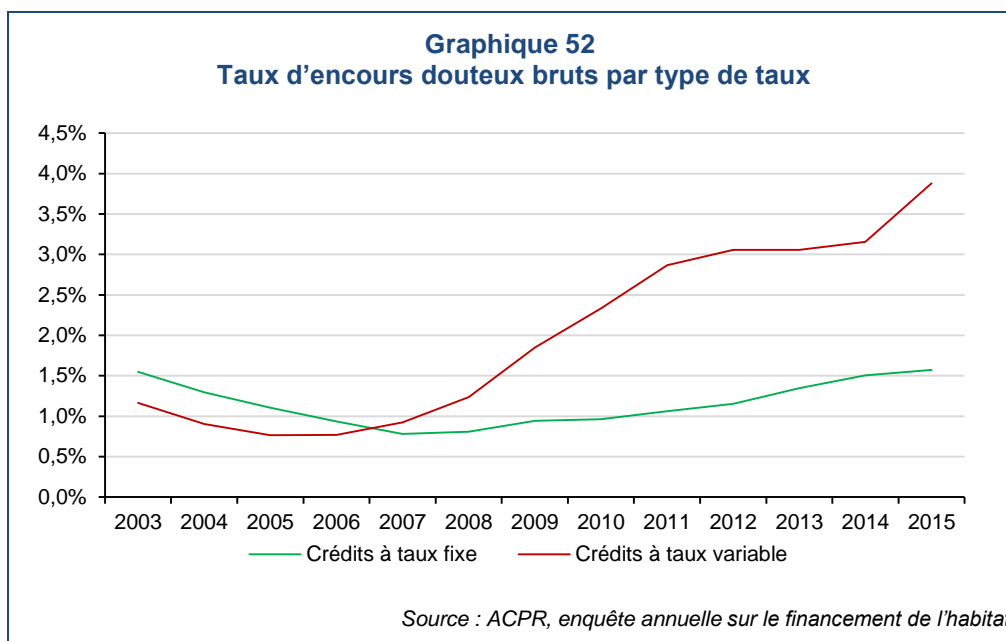
Si le taux d'encours douteux baisse pour la troisième année consécutive sur les rachats de crédits externes (-0,3 pt), il est en augmentation pour tous les autres segments (Graphique 51). La hausse est cependant plus rapide pour les primo-accédants et les acquéreurs déjà propriétaires (+26 bps dans les deux cas) et la hiérarchie des taux d'encours douteux entre les différents types de crédits reste identique par rapport à 2014.

Graphique 51
Taux d'encours douteux bruts par objet



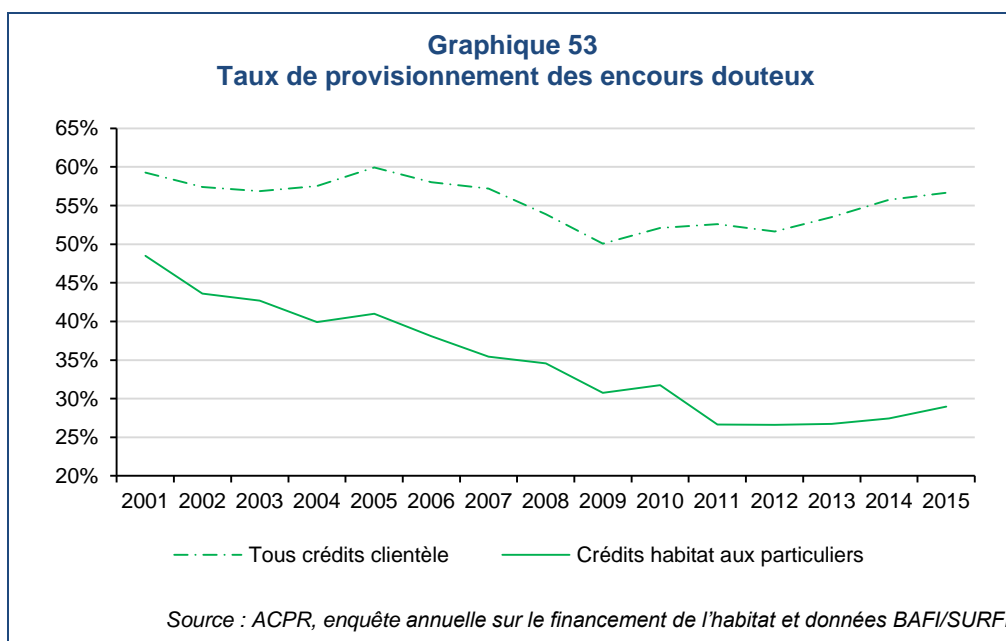
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Par ailleurs, le taux d'encours douteux s'accroît fortement pour les prêts à taux variable, passant de 3,16 % à 3,88 % (Graphique 52). Cette hausse s'explique principalement par la baisse des encours de prêts à taux variable déclarés par deux banques, le montant des encours douteux n'enregistrant qu'une progression relativement contenue de 3,3 %. La sinistralité continue de progresser également pour les prêts à taux fixe, mais nettement plus faiblement (+6 bps).

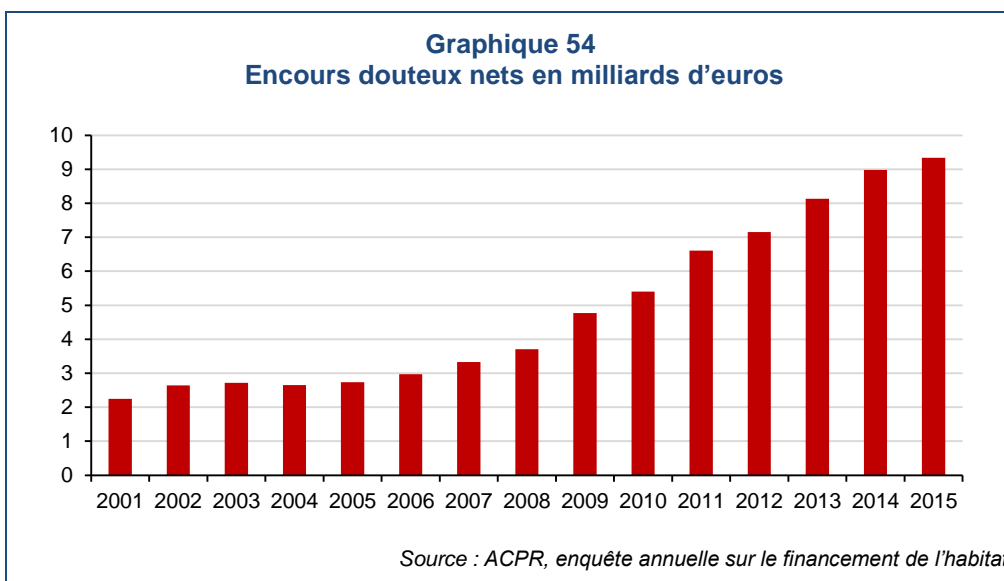


3.3. Une amélioration du taux de provisionnement des créances douteuses

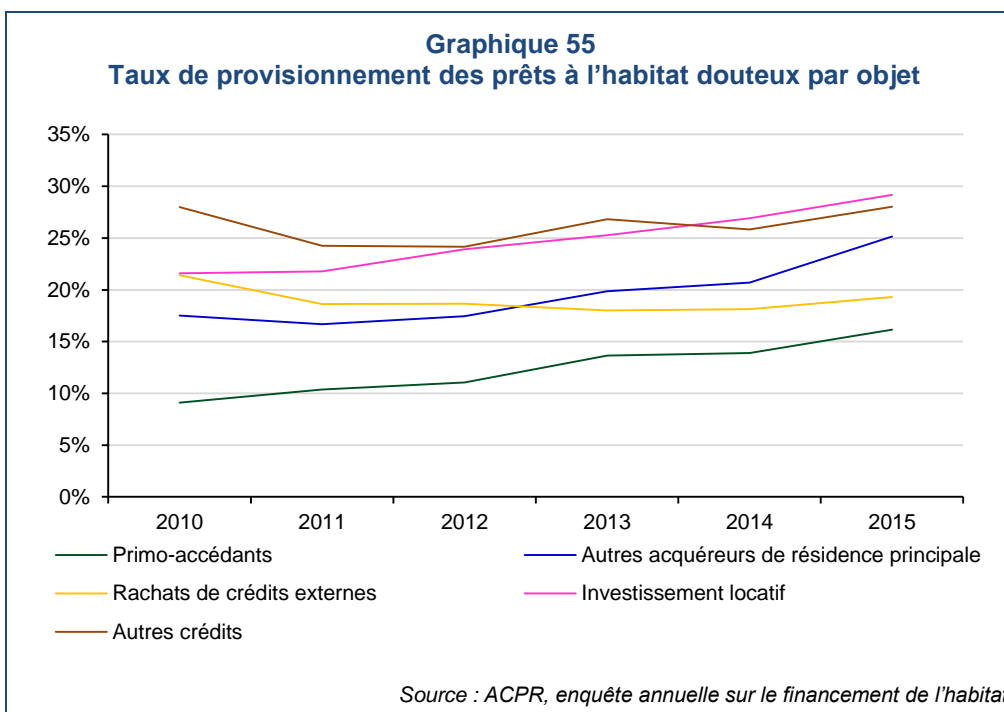
Le taux de provisionnement des encours douteux bruts sur les prêts à l'habitat poursuit sa lente progression pour atteindre 29 % (Graphique 53). Malgré cette hausse, il reste assez éloigné de son niveau de 2001 (48,5 %). En outre, par rapport au taux de provisionnement moyen de l'ensemble des crédits douteux à la clientèle non bancaire, il se situe toujours largement en-dessous avec un écart de plus de 27 pts, relativement stable depuis 2011, reflétant l'importance des garanties dont bénéficient les banques sur les crédits à l'habitat.



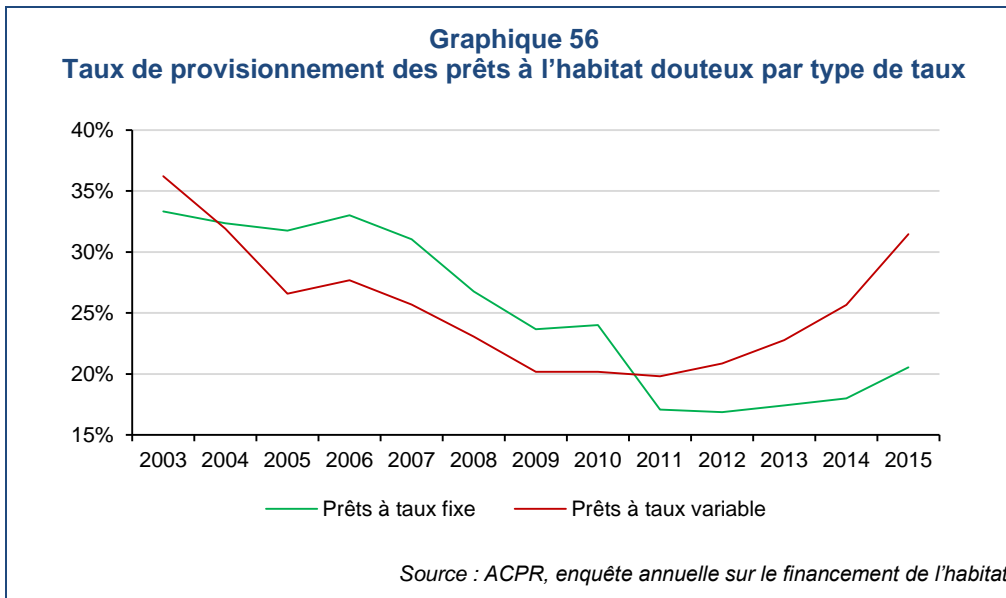
L'amélioration du taux de provisionnement permet à l'encours douteux net d'enregistrer une hausse contenue de 3,9 % sur un an pour s'établir à 9,3 milliards d'euros (Graphique 54). Cette hausse est la plus faible depuis 2006.



La hausse du taux de provisionnement se constate sur tous les segments de marché, même si elle est moins rapide pour les rachats de crédits (Graphique 55). Le segment des emprunteurs déjà propriétaires marque la plus forte progression (+4,4 pts) mais reste en deçà du taux de provisionnement de l'investissement locatif, qui continue d'afficher le taux de provisionnement le plus élevé. À l'inverse, les primo-accédants enregistrent le taux de provisionnement le plus faible, même s'il progresse (+2,3 pts), restant le plus faible à 16,2 %, reflétant potentiellement les aides et garanties plus importantes dont ils peuvent bénéficier (FGAS, etc.).

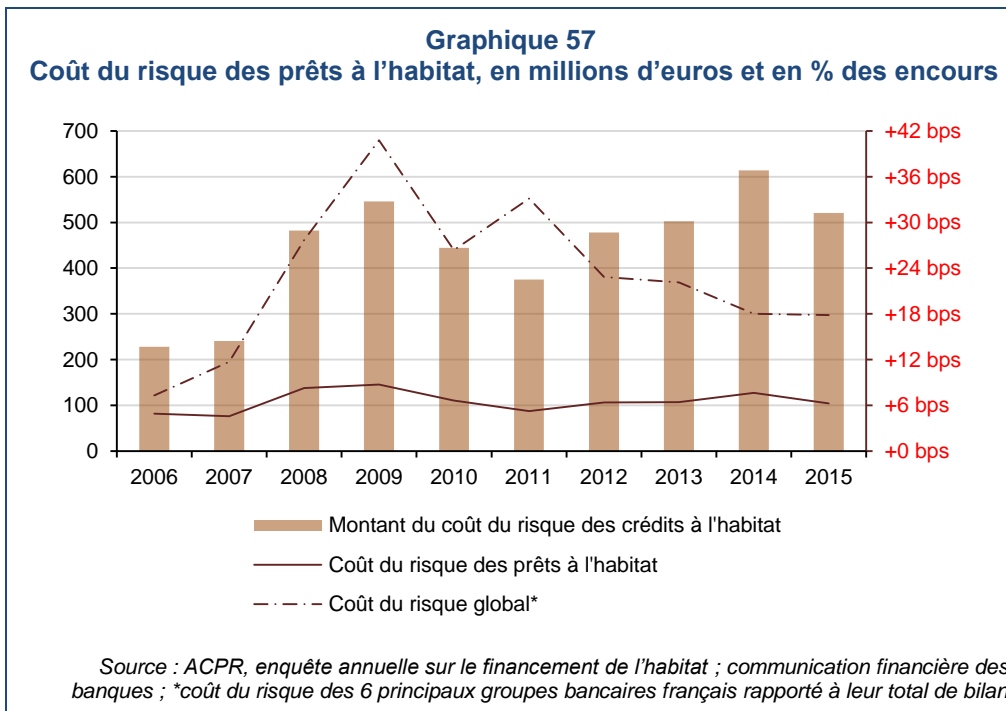


Enfin, les taux de provisionnement continuent de progresser sur les prêts à taux fixe comme à taux variable, ces derniers enregistrant une hausse toutefois plus rapide (Graphique 56). L'écart entre les deux atteint ainsi désormais près de 11 pts.



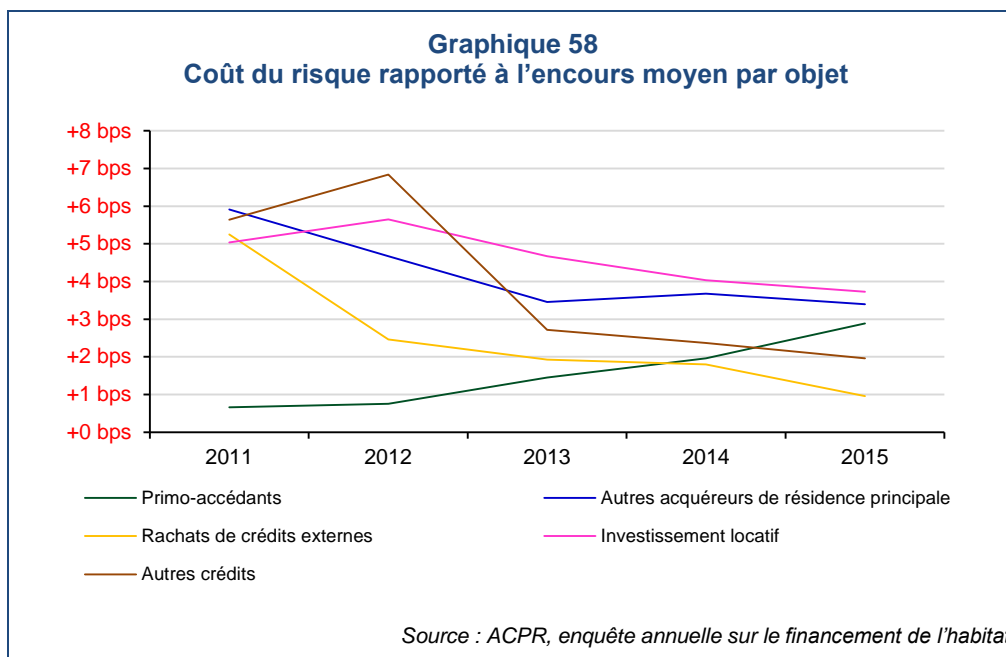
3.4. Un coût du risque qui se replie

Après avoir progressé entre 2011 et 2014, le montant du coût du risque⁹ sur les crédits à l'habitat a enregistré un repli de 15,2% en 2015 pour s'établir à 521 millions d'euros, un niveau légèrement supérieur à celui qu'il avait atteint en 2013 (Graphique 57). Rapporté à l'encours moyen des prêts concernés, il s'établit ainsi à 6,3 bps, en baisse de 1,3 bps sur un an, et se maintient à un niveau nettement inférieur au coût du risque global des six principaux groupes bancaires français.

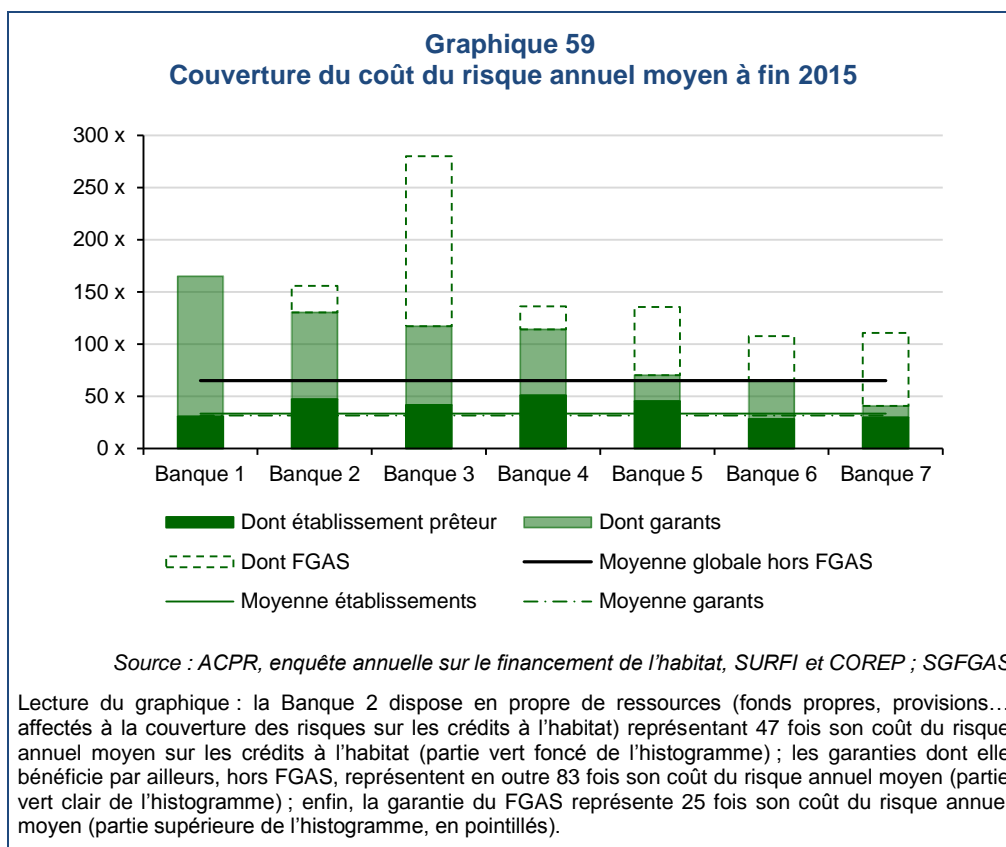


⁹ Le coût du risque est égal aux dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et aux pertes nettes sur crédits à l'habitat

La baisse du coût du risque concerne l'ensemble des segments de marché à l'exception des primo-accédants (Graphique 58).

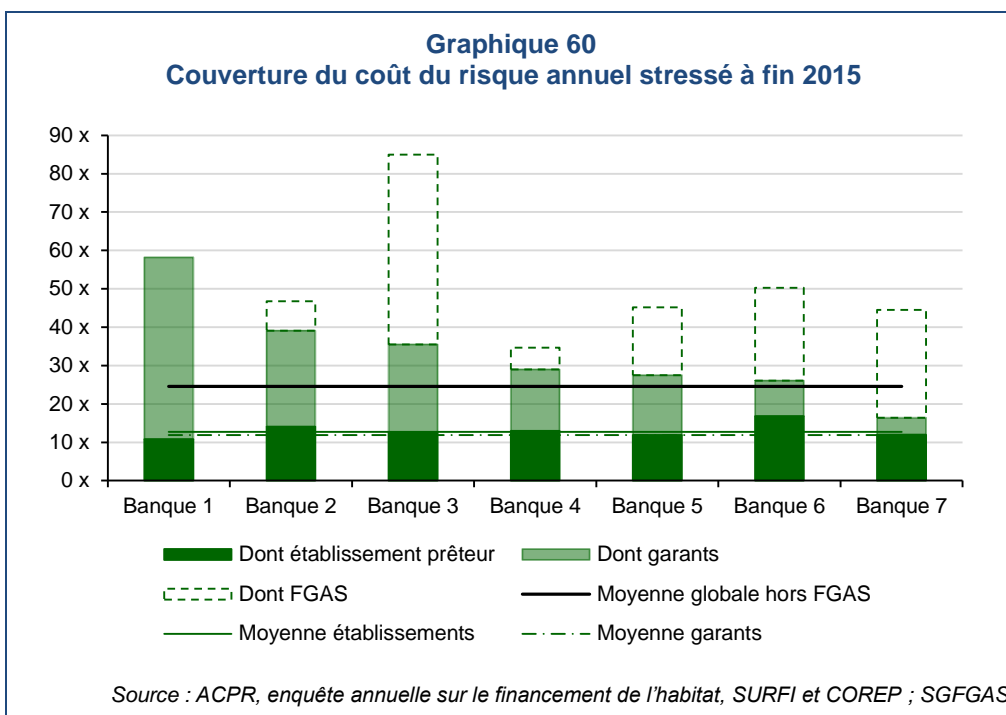


Par ailleurs, le coût du risque des crédits à l'habitat apparaît très largement couvert par les différents dispositifs que les banques françaises peuvent mobiliser (cf. encadré méthodologique 1) : à fin 2015, ces derniers représentaient ainsi 65 fois le coût du risque des crédits à l'habitat annuel moyen¹⁰ (cf. ligne horizontale noire sur le Graphique 59). On constate par ailleurs que les banques qui affichent les taux de couverture les plus faibles sont généralement celles qui bénéficient le plus largement de la garantie du FGAS.



¹⁰ Coût du risque annuel moyen depuis 2006.

Même dans un scénario stressé où les dotations nettes aux provisions et les pertes nettes sur les crédits à l'habitat enregistreraient une très forte hausse¹¹, les réserves et différents dispositifs de garantie continueraient de couvrir en moyenne 25 fois le coût du risque des banques (Graphique 60).



¹¹ Sur la base du coût du risque observé chaque année depuis 2006, le coût du risque stressé est calculé pour chaque banque comme le quantile à 99,9 % d'une loi normale. Selon les banques, il représente de 1,7 à 4,6 fois le coût du risque moyen.

Encadré méthodologique 1 :
Estimation des ressources mobilisables par les banques françaises pour couvrir les risques sur les crédits à l'habitat

La couverture des risques sur les crédits à l'habitat des banques françaises peut être assurée par :

- Les provisions constituées sur les crédits à l'habitat, individuelles ou collectives, ainsi que les fonds propres alloués à la couverture des risques sur les encours concernés ; on suppose que ces derniers sont égaux aux exigences en fonds propres calculées au titre des expositions sur la clientèle de détail – hors PME – garanties par un bien immobilier telles qu'elles ressortent des états COREP, sur un périmètre France ;
- Les fonds de garanties alimentés par les emprunteurs et les autres éléments de fonds propres spécifiquement affectés à la couverture des crédits à l'habitat pour les garants ayant le statut d'établissements de crédit ;
- Les provisions techniques constituées au titre de la garantie des crédits à l'habitat ainsi que les exigences de marge correspondantes pour les garants ayant le statut d'organismes d'assurance ;
- La garantie de l'État sur une partie des encours couverts par le FGAS ; par souci de simplification, celle-ci est prise en compte à hauteur de 50 % des prêts couverts par le dispositif¹².

Une même banque peut potentiellement mobiliser plusieurs de ces ressources sur son portefeuille de crédits à l'habitat, compte tenu de la variété des types de garanties dont elle peut bénéficier. Réciproquement, un même garant peut couvrir les portefeuilles de plusieurs banques ; dans ce cas, on répartit les fonds propres et autres ressources du garant au prorata des encours garantis déclarés par chaque banque concernée.

La collecte de données auprès des principaux garants de crédits à l'habitat (Crédit Logement, CAMCA, CEGC, Parnasse Garanties, CMH) ainsi que de la SGFGAS a permis d'affiner les estimations des taux de couverture du coût du risque de chaque banque. Les chiffres produits dans la présente analyse ne peuvent donc se comparer avec ceux publiés l'année précédente.

Enfin, compte tenu de l'extrême difficulté d'estimer la rentabilité des crédits à l'habitat, il n'a pas été tenu compte des résultats futurs que pourraient dégager les banques ou les garants sur leurs portefeuilles de crédits ou de garanties.

3.5. Des risques qui restent concentrés sur les primo-accédants

Le **Tableau 1** recense les valeurs calculées pour chacun des indicateurs de risque examinés précédemment, pour chacun des segments¹³. Les indicateurs peuvent être regroupés en deux sous-ensembles : les indicateurs de risque a priori (6 premiers critères du tableau) et les indicateurs de risque a posteriori (3 derniers critères du tableau).

¹² On se référera au site de la SGFGAS pour une présentation détaillée du dispositif de garantie : <https://www2.sfgas.fr/web/guest/dispositif-de-garantie1;jsessionid=838BA221B45DF28E524E8A34C829934F>

¹³ Méthodologie : on note n le nombre de segments pour lesquels on dispose des données pour un indicateur de risque (par exemple, sur le « taux d'encours douteux », on dispose des données pour 5 segments) ; pour cet indicateur, on attribuera la note $1/n$ au segment qui présente le niveau de risque le plus faible et 1 (ou n/n) à celui qui présente le niveau de risque le plus élevé ; la « note » globale d'un segment est la somme arithmétique de ses notes sur l'ensemble des critères de risque examinés.

Tableau 1
Estimation du niveau de risque relatif de chaque segment de marché en 2015

31/12/2015	Primo-accédants	Résidence principale hors primo-accédants	Rachats de crédits externes	Invest. locatif	Autres crédits	Île de France	Province
Revenus moyens à l'octroi	0,86	0,57	0,29	0,71	0,43	0,14	1,00
Montant moyen du prêt à l'octroi	0,71	0,86	0,57	0,29	0,14	1,00	0,43
Durée initiale moyenne du prêt à l'octroi	1,00	0,86	0,29	0,43	0,14	0,71	0,57
Taux d'effort moyen à l'octroi	0,71	1,00	0,43	0,29	0,14	0,86	0,57
LTV moyenne à l'octroi	0,57	0,14	0,86	1,00	0,43	0,29	0,71
Taux d'endettement moyenne à l'octroi	1,00	0,86	0,43	0,29	0,14	0,71	0,57
Moyenne 1	0,81	0,71	0,48	0,50	0,24	0,62	0,64
Var° / 2014	+0,02	-0,02	-0,14	+0,05	+0,02	+0,05	+0,02
Taux d'encours douteux	0,80	1,00	0,20	0,60	0,40		
Taux de prov. des encours douteux	1,00	0,60	0,80	0,20	0,40		
Coût du risque	0,60	0,80	0,20	1,00	0,40		
Moyenne 2	0,80	0,80	0,40	0,60	0,40		
Var° / 2014	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00		
Ensemble des critères	0,80	0,76	0,44	0,55	0,32	0,62	0,64
Var° / 2014	+0,01	-0,01	-0,07	+0,02	+0,01	+0,05	+0,02

Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits

La sortie d'un établissement de l'échantillon induit quelques changements notables dans la hiérarchie des différents segments de marché : si les primo-accédants restent de loin le segment le plus risqué, le score des acquéreurs déjà propriétaires est désormais très proche, reflétant principalement le fait qu'ils affichent désormais le taux de douteux le plus élevé.

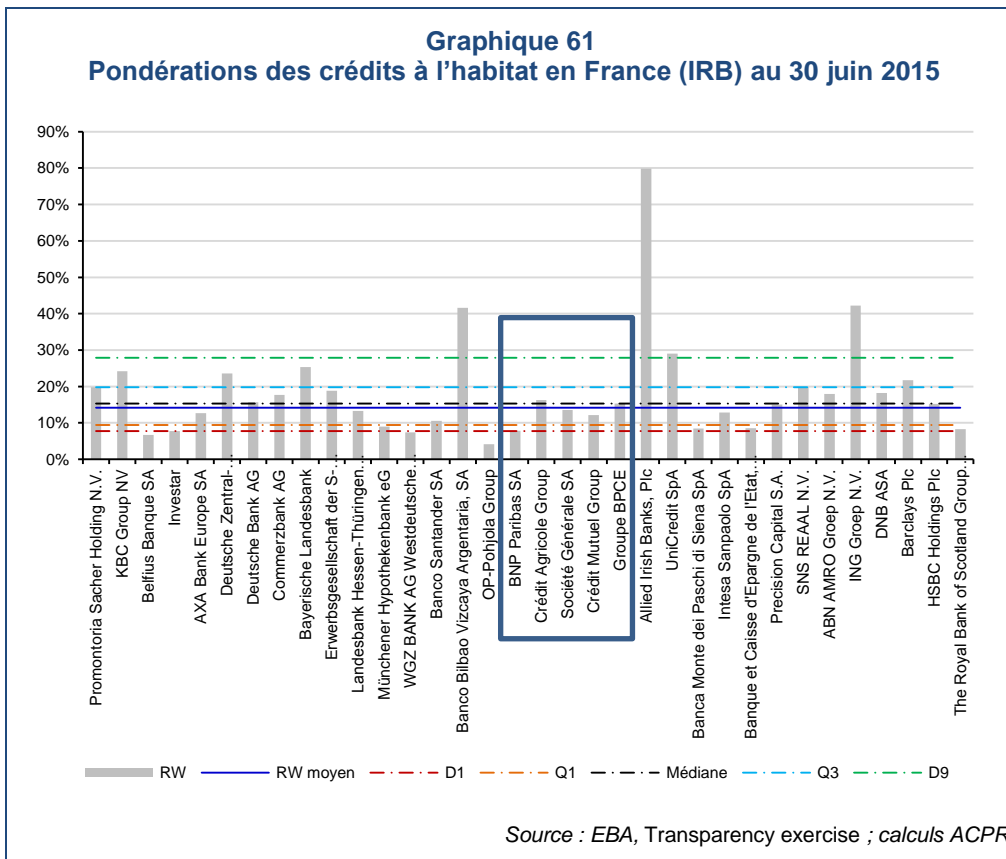
Toutefois, à périmètre d'établissements comparable entre 2014 et 2015, les principales zones de risque n'ont que peu évolué par rapport à l'année dernière.

3.6. Des taux de pondération dans la moyenne des banques européennes

Les données du *Transparency exercise* de l'EBA (cf. supra) permettent d'analyser les taux de pondération (ou *risk weights* – RW) des crédits à l'habitat distribués par les banques françaises dans l'Hexagone par rapport à ceux de leurs concurrentes européennes. Les calculs ont été effectués à l'échéance du 30 juin 2015, sur les seuls encours traités sur la base de modèles internes de calcul du risque de crédit (IRB).

Avec un taux de pondération moyen de 14,2 %, les banques françaises se situent dans la moyenne / médiane de l'échantillon EBA ; seule BNPP, qui affiche un taux de pondération compris entre le 1^{er} décile (D1) et le 1^{er} quartile (Q1), se signale de façon relativement défavorable (Graphique 61).

Graphique 61
Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRB) au 30 juin 2015



Source : EBA, Transparency exercise ; calculs ACPR

Comme indiqué dans l'Analyses et Synthèses n°32 sur le financement de l'habitat en 2013, cette représentation ne restitue toutefois qu'une vision partielle des taux de pondération des crédits à l'habitat des banques françaises. En effet, comme mentionné plus haut, celles-ci bénéficient d'importantes garanties accordées par des entités dont elles sont par ailleurs le plus souvent actionnaires et dont elles sont contraintes de déduire le montant de leur participation pour le calcul de leurs fonds propres prudeniels.

La prise en compte de ce coût additionnel modifierait sensiblement le taux de pondération des crédits à l'habitat des banques françaises : en ajoutant par exemple à leurs risques pondérés sur les crédits à l'habitat le montant de leur participation dans CRÉDIT LOGEMENT, pondérée à 1 250 %¹⁴, le taux de pondération moyen des crédits à l'habitat des banques françaises progresserait ainsi de 5 pts au 30 juin 2015, à 19,2 %.

¹⁴ Une déduction des fonds propres étant équivalente à une pondération à 1250 %.

Index des graphiques

GRAPHIQUE 1	Prix de l'immobilier résidentiel	6
GRAPHIQUE 2	Transactions dans l'ancien sur longue période (cumul sur 1 an, en milliers)	7
GRAPHIQUE 3	Production des prêts à l'habitat (en milliards d'euros)	8
GRAPHIQUE 4	Critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat	8
GRAPHIQUE 5	Taux des crédits nouveaux à l'habitat	9
GRAPHIQUE 6	Encours de crédits à l'habitat aux particuliers (en milliards d'euros)	9
GRAPHIQUE 7	Rachats de crédits externes – flux mensuels en milliards d'euros (échelle de gauche) et en % de la production de crédits à l'habitat (échelle de droite)	10
GRAPHIQUE 8	Rachats de crédits externes (échelle de gauche) et variation annuelle du taux facial de l'encours de crédits à l'habitat (échelle de droite)	11
GRAPHIQUE 9	Évolution de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes	11
GRAPHIQUE 10	Évolution de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes	12
GRAPHIQUE 11	Part des crédits relais dans la production de crédits à l'habitat	12
GRAPHIQUE 12	Composition de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers par objet	13
GRAPHIQUE 13	Structure de la production par type de taux	13
GRAPHIQUE 14	Structure de l'encours par type de taux	14
GRAPHIQUE 15	Structure de l'encours par type de garantie	14
GRAPHIQUE 16	Part des emprunteurs couverts par une assurance	15
GRAPHIQUE 17	Prêt moyen (en milliers d'euros) et indice des prix de l'immobilier	16
GRAPHIQUE 18	Analyse de l'évolution annuelle du prêt moyen	16
GRAPHIQUE 19	Prêt moyen en fonction de l'objet (en milliers d'euros)	17
GRAPHIQUE 20	Prêt moyen en fonction de la localisation	17
GRAPHIQUE 21	Durée initiale des opérations (hors prêts relais)	18
GRAPHIQUE 22	Analyse de l'évolution annuelle de la durée initiale moyenne des prêts	18
GRAPHIQUE 23	Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de l'objet	19
GRAPHIQUE 24	Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle	20

GRAPHIQUE 25	Taux d'effort moyen à l'octroi	20
GRAPHIQUE 26	Analyse de l'évolution annuelle du taux d'effort moyen à l'octroi	21
GRAPHIQUE 27	Taux d'effort moyen en fonction de l'objet	21
GRAPHIQUE 28	Structure de la production en fonction du taux d'effort	22
GRAPHIQUE 29	Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 %, en fonction de l'objet	22
GRAPHIQUE 30	Taux d'effort moyen en fonction de la localisation	23
GRAPHIQUE 31	Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi, en euros	24
GRAPHIQUE 32	Analyse de l'évolution annuelle du revenu moyen des emprunteurs à l'octroi	24
GRAPHIQUE 33	Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi en fonction de l'objet, en euros	25
GRAPHIQUE 34	Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi par localisation, en euros	25
GRAPHIQUE 35	Taux d'endettement moyen à l'octroi, en nombre d'années de revenus	26
GRAPHIQUE 36	Analyse de l'évolution annuelle du taux d'endettement moyen à l'octroi	26
GRAPHIQUE 37	Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de l'objet	27
GRAPHIQUE 38	Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation	27
GRAPHIQUE 39	LTV moyenne à l'octroi	28
GRAPHIQUE 40	Analyse de l'évolution annuelle de la LTV moyenne à l'octroi	29
GRAPHIQUE 41	LTV moyenne à l'octroi, par objet	29
GRAPHIQUE 42	LTV moyenne à l'octroi par localisation	30
GRAPHIQUE 43	Structure de la production par taux d'apport	30
GRAPHIQUE 44	Part des opérations donnant lieu à surfinancement* en fonction de l'objet	31
GRAPHIQUE 45	LTV en cours de vie pour l'encours de prêts à l'habitat	31
GRAPHIQUE 46	Amortissements rapportés à l'encours de prêts à l'habitat	32
GRAPHIQUE 47	Poids des crédits à l'habitat aux particuliers	33
GRAPHIQUE 48	Encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat, en milliards d'euros et en % des encours totaux	33
GRAPHIQUE 49	Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat	34
GRAPHIQUE 50	Taux de crédits à l'habitat en défaut en France au 30 juin 2015	35

GRAPHIQUE 51	Taux d'encours douteux bruts par objet	35
GRAPHIQUE 52	Taux d'encours douteux bruts par type de taux	36
GRAPHIQUE 53	Taux de provisionnement des encours douteux	36
GRAPHIQUE 54	Encours douteux nets en milliards d'euros	37
GRAPHIQUE 55	Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par objet	37
GRAPHIQUE 56	Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux	38
GRAPHIQUE 57	Coût du risque des prêts à l'habitat, en millions d'euros et en % des encours	38
GRAPHIQUE 58	Coût du risque rapporté à l'encours moyen par objet	39
GRAPHIQUE 59	Couverture du coût du risque annuel moyen à fin 2015	39
GRAPHIQUE 60	Couverture du coût du risque annuel stressé à fin 2015	40
GRAPHIQUE 61	Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRB) au 30 juin 2015	43

Index des tableaux

TABLEAU 1	Estimation du niveau de risque relatif de chaque segment de marché en 2015	42
-----------	--	----

Index des encadrés méthodologiques

ENCADRÉ 1	Estimation des ressources mobilisables par les banques françaises pour couvrir les risques sur les crédits à l'habitat	41
-----------	--	----



61, rue Taitbout
75009 Paris
Téléphone : 01 49 95 40 00
Télécopie : 01 49 95 40 48
Site internet : www.acpr.banque-france.fr