



# ANALYSES ET SYNTHÈSES

 Le financement de l'habitat en 2016

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DES CRÉDITS À L'HABITAT .....</b>	<b>6</b>
1.1.	Des prix et des transactions en hausse .....	6
1.2.	Des taux au plus bas qui alimentent l'accélération de la production et des encours .....	7
1.3.	Des rachats de crédits externes revenus à leurs plus hauts niveaux .....	9
1.4.	Une production hors rachats de crédits externes qui atteint également un niveau élevé .....	10
1.5.	Des prêts relais qui restent faibles .....	12
1.6.	Des prêts à taux fixe dont la part continue à croître .....	12
1.7.	Une nouvelle hausse des prêts cautionnés .....	13
<b>2.</b>	<b>PROFIL DE RISQUE DES EMPRUNTEURS .....</b>	<b>15</b>
2.1.	Une nette augmentation du montant du prêt moyen .....	15
2.2.	Une durée moyenne à l'octroi qui progresse .....	17
2.3.	Un taux d'effort en progression .....	19
2.4.	Des revenus moyens à l'octroi plus faibles .....	23
2.5.	Un endettement qui représente un nombre croissant d'années de revenus .....	25
2.6.	Une LTV et un surfinancement en hausse .....	27
<b>3.</b>	<b>LES RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT DE L'HABITAT .....</b>	<b>32</b>
3.1.	Un poids croissant dans les crédits aux particuliers .....	32
3.2.	Des encours douteux bruts quasi stables .....	32
3.3.	Une amélioration du taux de provisionnement .....	35
3.4.	Un coût du risque en léger recul .....	37
3.5.	Des taux de pondération dans la moyenne des banques européennes....	38
3.6.	Des marges en repli rapide .....	40
	<b>LISTE DES GRAPHIQUES .....</b>	<b>42</b>
	<b>INDEX DES ENCADRÉS MÉTHODOLOGIQUES .....</b>	<b>44</b>

## Synthèse générale

- ❑ Favorisée par la poursuite de la baisse des taux des crédits à l'habitat qui ont atteint leur plus bas niveau en décembre, à 1,50 %, l'activité a de nouveau été dynamique en 2016 sur le marché de l'immobilier résidentiel, comme l'illustre la progression de 6 % des transactions dans l'ancien ; par ailleurs, les prix sont de nouveau orientés à la hausse, tant dans le neuf (+2,9 %) que dans l'ancien (+1,7 %), marché sur lequel Paris et l'Île de France enregistrent même des augmentations de 4,4 % et 3,1 %. Enfin, le léger relèvement des taux des crédits au premier trimestre de 2017 semble accentuer ce regain d'activité, incitant une partie des emprunteurs à anticiper leurs opérations pour bénéficier de conditions financières toujours accommodantes.
- ❑ Reflétant cet environnement favorable, la production annuelle de crédits à l'habitat des banques françaises (251,5 milliards d'euros à décembre 2016) continue de progresser à un rythme soutenu, notamment depuis le second semestre de 2016 : en hausse de 47,3 milliards d'euros en décembre par rapport à son précédent record de 2015 (204,2 milliards en montant annuel), elle atteint 321,2 milliards d'euros en avril 2017 selon les chiffres de la Banque de France. Comme l'année dernière, si les rachats de crédits externes et les renégociations ont nourri la croissance de la production, on observe également une hausse soutenue sur les autres segments de marché, où les nouveaux crédits ont globalement augmenté de 11 % selon les données de suivi mensuel collectées par le Secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Enfin, compte tenu de l'amortissement du stock, le rythme de progression des encours (899,4 milliards d'euros à fin 2016) est resté presque inchangé, passant de +4 % fin 2015 à +3,8 % fin 2016 ; même s'il marque une nette accélération début 2017 (+5 % à fin avril), il reste très en-deçà des niveaux observés au milieu des années 2000 (il avait approché +16 % fin 2006) ou en 2011 (près de +10 % en milieu d'année).
- ❑ Comme les années précédentes, le constat d'ensemble concernant les risques des banques sur le financement de l'habitat en France reste globalement favorable :
  - Sous l'effet de la poursuite de la baisse des taux des crédits, les prêts à taux fixe ont concentré la quasi-totalité de la production (97,9 %) tandis qu'ils constituent une part toujours croissante des encours (+2,5 points de pourcentage (pts) à 90,7 %) ; une remontée des taux des crédits n'aurait donc qu'un impact très limité sur le risque de crédit des emprunteurs ;
  - Les banques paraissent toujours relativement protégées contre un choc sur les prix, même si le rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés (ou *Loan to Value* - LTV) sur le stock de crédits s'est légèrement détérioré (+1,3 pt à 69,4 %) ;
  - Les encours de crédits sont couverts par une garantie dans leur très large majorité, la caution d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'assurance continuant d'accroître son poids vis-à-vis de l'hypothèque ; afin de garantir la couverture des risques par les organismes de caution, le Collège de l'ACPR a par ailleurs décidé d'imposer une nouvelle norme minimale de fonds propres (niveau de résilience), applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et fixée à 2 % du montant des encours garantis par les intervenants du marché (à comparer à un coût du risque moyen depuis 2006 de 0,06 %) ;
  - Enfin, la sinistralité des crédits à l'habitat enregistre sa première baisse depuis la crise financière, le taux d'encours douteux bruts se repliant de 3 points de base (bps) à 1,54 % ; par ailleurs, rapporté aux encours, le coût du risque diminue pour la seconde année consécutive (-0,4 bps à 5,9 bps).
- ❑ Si les risques sur le stock de crédits à l'habitat paraissent toujours contenus, les politiques d'octroi, qui continuent de se fonder en premier lieu sur l'analyse de la solvabilité des emprunteurs plutôt que sur la valeur des biens financés,

ont marqué un certain relâchement en 2016 :

- Le montant moyen du prêt (+6 % sur un an à 157,9 milliers d'euros) et la LTV à l'octroi (+30 bps en moyenne, à 85,9 %, et +63 bps à 84,7 % si l'on exclut les rachats) enregistrent de nouvelles progressions, prolongeant la tendance observée l'année dernière voire de façon plus ancienne ; mais, fait nouveau, d'autres indicateurs, en amélioration depuis plusieurs années, se sont dégradés : la durée initiale des prêts a progressé de plus de 7 mois, à 18,6 ans et le taux d'effort a marqué une hausse de 18 bps à 29,6 % ; dans ce contexte, le taux d'endettement, correspondant au nombre d'années de revenus nécessaires pour rembourser le prêt, a progressé de près de 4 mois, à 4,7, dépassant son plus haut niveau de 2010 ; un certain retour à la normale semble toutefois intervenir début 2017, le taux d'effort et la durée initiale se repliant quelque peu ;
- Sous l'effet des importantes vagues de rachats et de renégociations qui ont amplifié la baisse du taux d'intérêt moyen du stock de prêts à l'habitat, les marges sur les encours telles qu'estimées par l'ACPR, qui se maintenaient autour de +0,4 % depuis mi-2014, ont rapidement baissé en 2016 pour atteindre +0,05 % en fin d'année, un niveau inférieur au coût du risque ; même si les rachats de crédits externes ont fortement décliné en avril 2017 (-23,3 % en volume mensuel par rapport à mars), les taux à la production étant toujours significativement inférieurs au taux moyen de l'encours et une nouvelle baisse du coût de refinancement des banques paraissant peu envisageable, cette baisse devrait se poursuivre au cours des prochains semestres.

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 2016 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 96,8 % des encours de crédits à l'habitat aux particuliers au 31 décembre 2016<sup>1</sup> ; 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 ainsi que sur les informations publiées par l'Autorité bancaire européenne (*European banking authority* –EBA) dans le cadre de son exercice annuel de transparence<sup>2</sup>, qui permettent de procéder à quelques comparaisons internationales.
- ❑ Comme en 2015, le SGACPR a sollicité les 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 CM-CIC Caution Habitat (groupe Crédit mutuel)) ainsi que 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 chaque année, plusieurs établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses pour l'année 2016, compléter ou modifier certaines données pour les années passées, permettant ainsi d'améliorer la représentativité de plusieurs indicateurs et de procéder à la correction d'erreurs de déclarations. Par ailleurs, les modalités de calcul du taux d'encours douteux bruts, du taux de provisionnement et du coût du risque ont été modifiées afin d'accroître le nombre d'établissements pris en compte sur l'ensemble de l'historique. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés l'année dernière.

---

<sup>1</sup> 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.

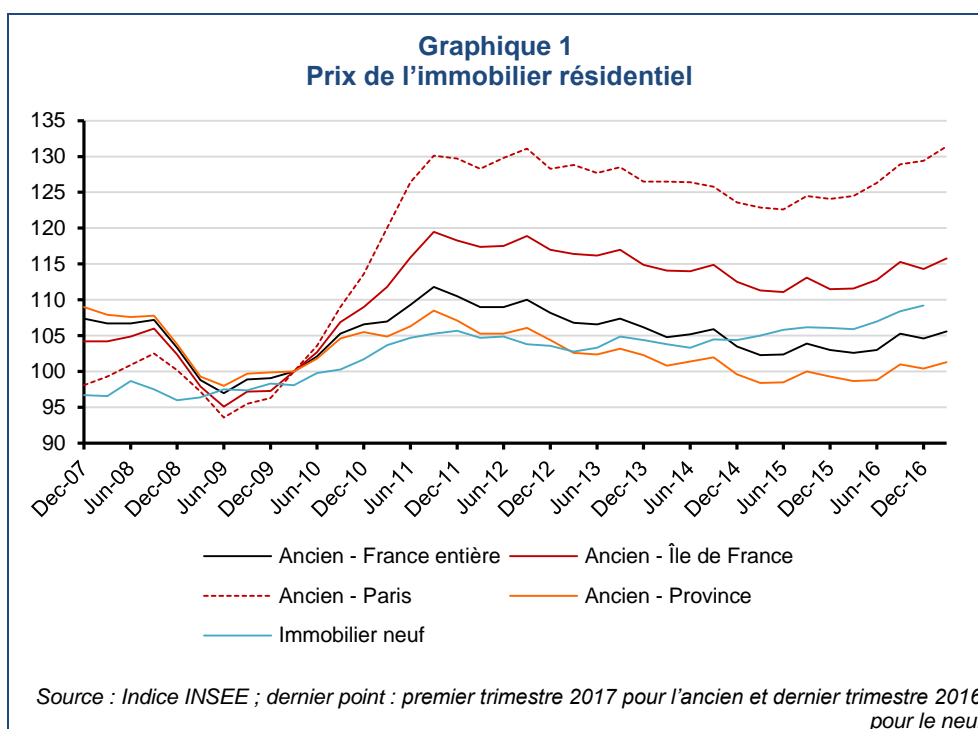
<sup>2</sup> Voir <http://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eu-wide-transparency-exercise/2016/results> pour l'exercice 2016.

## 1. Caractéristiques du marché des crédits à l'habitat

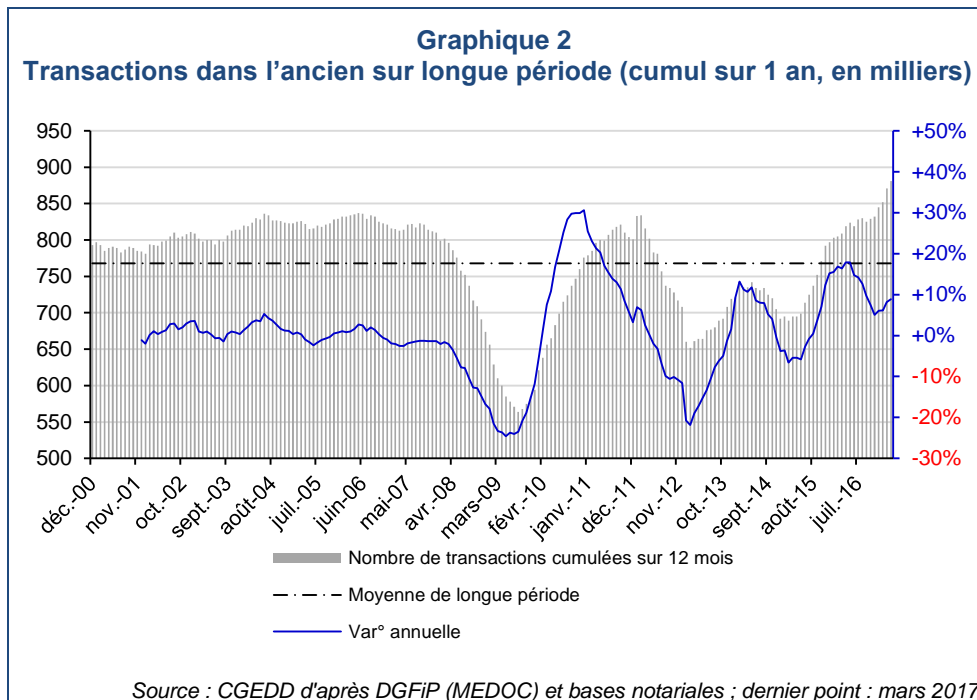
### 1.1. Des prix et des transactions en hausse

Favorisée par des taux de crédit qui ont atteint des niveaux inédits en décembre (cf. infra, [Graphique 3](#)), l'année 2016 a été très dynamique sur le marché de l'immobilier résidentiel, tant en termes de prix que de volume de transactions.

La hausse des prix dans le neuf, amorcée depuis mi-2014, s'est confirmée au cours de l'année (+2,9 % en 2016) et le segment de l'ancien a rompu avec la tendance baissière qu'il suivait depuis son pic de septembre 2011. Les évolutions restent néanmoins contrastées d'une région à l'autre : si, dans l'ancien, les prix ont augmenté en moyenne de 1,7 % sur la France entière en 2016, ils ont progressé de 4,4 % et de 3,1 % à Paris et en Île de France, mais de 1,3 % en Province ; à Paris, les prix ont en outre désormais dépassé leur pic de septembre 2012 ([Graphique 1](#)).

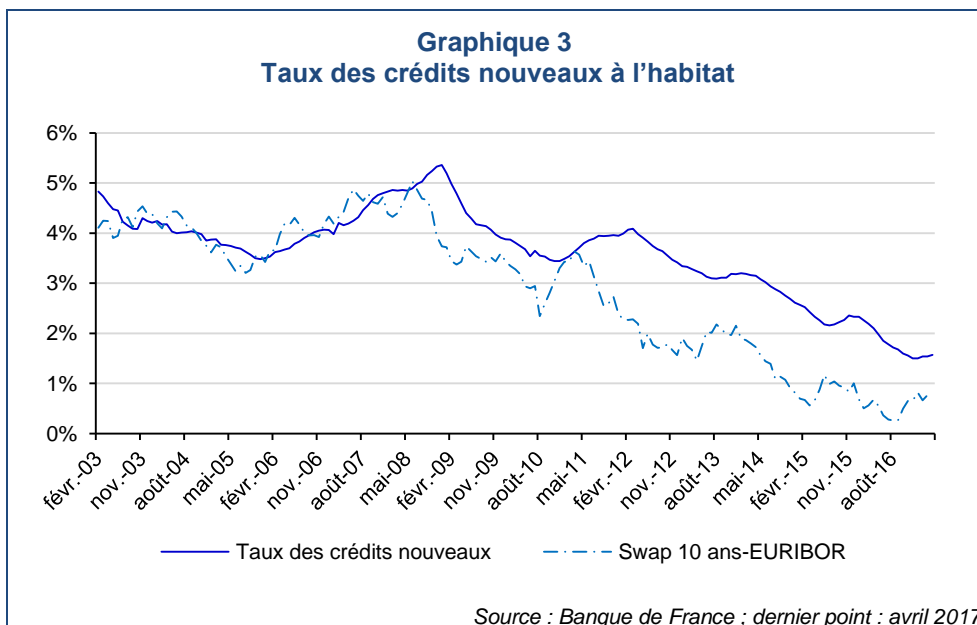


Dans le même temps, le nombre de transactions a enregistré une hausse de 6 % sur l'année pour atteindre 845 000 ventes à fin 2016, dépassant les niveaux observés au milieu des années 2000 ; la reprise de l'activité observée en 2015 se confirme ainsi, avec un volume d'activité au premier trimestre 2017, mesuré par le nombre de transactions cumulées sur un an, jamais vu depuis fin 2000 ([Graphique 2](#)).



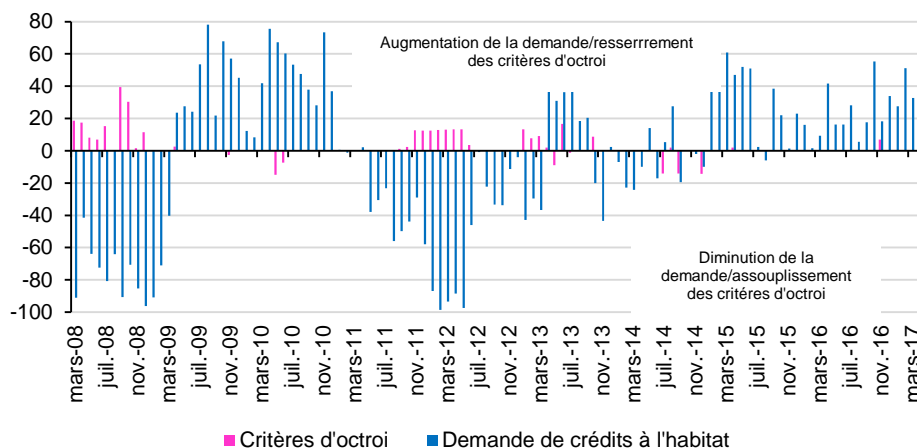
## 1.2. Des taux au plus bas qui alimentent l'accélération de la production et des encours

Après une légère remontée au second semestre 2015, les taux des crédits à l'habitat ont amorcé une nouvelle baisse en 2016 dans le sillage de celle des taux longs, atteignant leur plus bas niveau jamais enregistré, à 1,50 %, en décembre ; depuis lors, la tendance s'est très légèrement inversée, avec une hausse de 7 bps au cours des quatre premiers mois de 2017 (Graphique 3).



La faiblesse des taux ainsi que les anticipations de leur remontée nourrissent la demande de crédit à l'habitat des ménages, qui persiste à un niveau relativement élevé, tandis que les banques maintiennent leurs critères d'octroi globalement inchangés (Graphique 4).

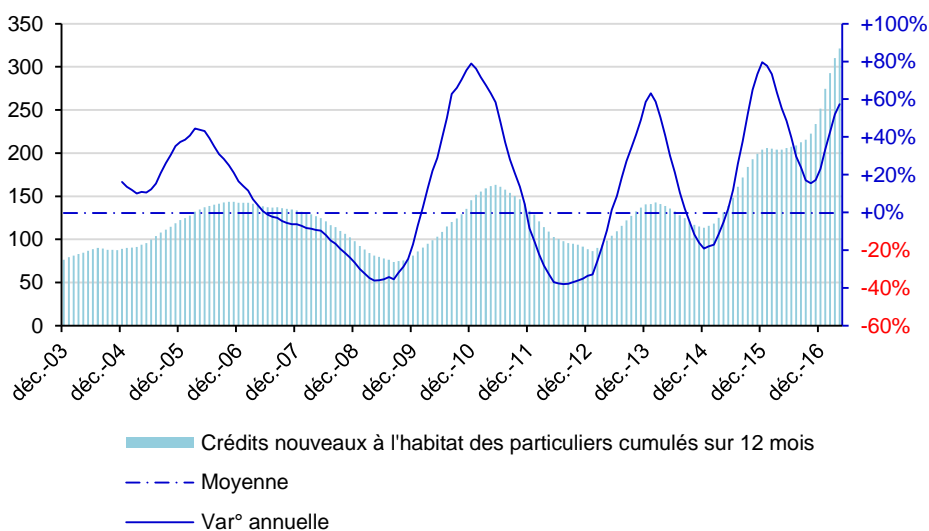
**Graphique 4**  
**Critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat**



Source : Banque de France, Enquête mensuelle auprès des banques sur la distribution du crédit en France ; dernier point : avril 2017

Dans ce contexte, la production de crédits à l'habitat a présenté des évolutions contrastées au cours de l'année 2016 (Graphique 5) : si, au premier semestre, elle est restée d'abord relativement stable avec un volume élevé de nouveaux crédits sur 12 mois de plus de 200 milliards d'euros, elle a vivement accéléré à partir du mois d'août pour atteindre 321,2 milliards à fin avril 2017, soit une progression annuelle de près de 60 %. En rythme mensuel, la production a toutefois ralenti début 2017 après son point haut de janvier (36,6 milliards d'euros), revenant à 27,1 milliards en avril.

**Graphique 5**  
**Production des prêts à l'habitat (en milliards d'euros)**

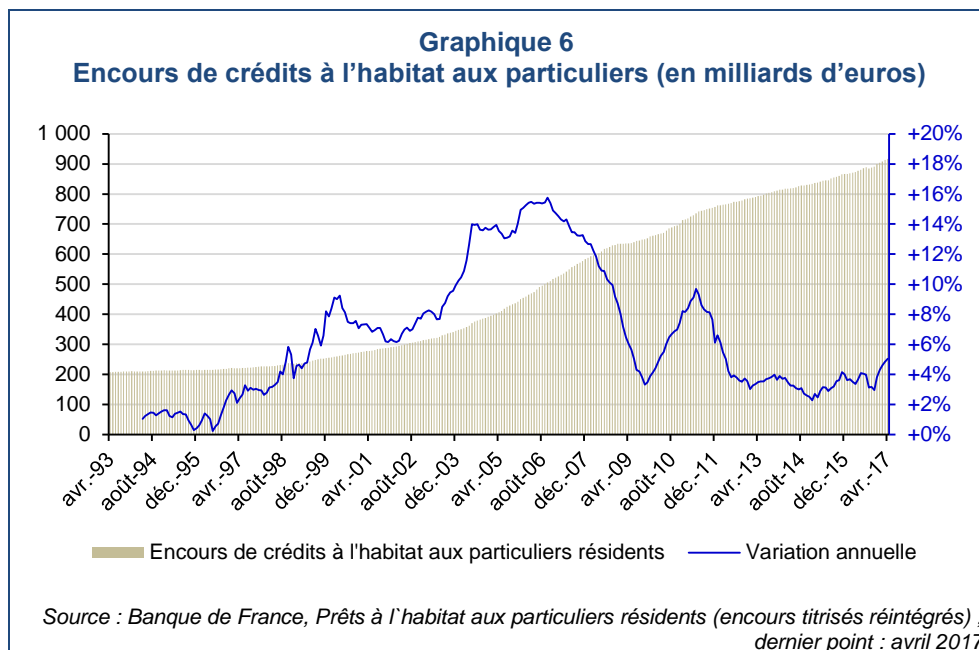


Source : Banque de France ; Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, flux CVS, cumulés sur 12 mois ; dernier point : avril 2017

Cette forte progression de la production depuis le second semestre 2016 se répercute sur l'évolution de l'encours de prêts à l'habitat : sur l'année 2016, le stock de crédits, à 899,4 milliards d'euros à fin décembre, enregistre une croissance semblable à celle de 2015 (+3,8 % contre +4 % un an plus tôt), tandis que la hausse s'accélère vivement au début de 2017 avec une hausse de 5 % sur 12 mois à fin avril (Graphique 6). Cette progression de l'encours de crédits à l'habitat reste néanmoins relativement modeste au regard, par exemple, de celle qui avait pu être observée en 2010-2011 (avec un pic à près de +10 % mi-2011)



ou au sortir de la crise immobilière du milieu des années 1990 (près de +16 % au dernier trimestre 2006).



### 1.3. Des rachats de crédits externes revenus à leurs plus hauts niveaux

#### 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 nette 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.

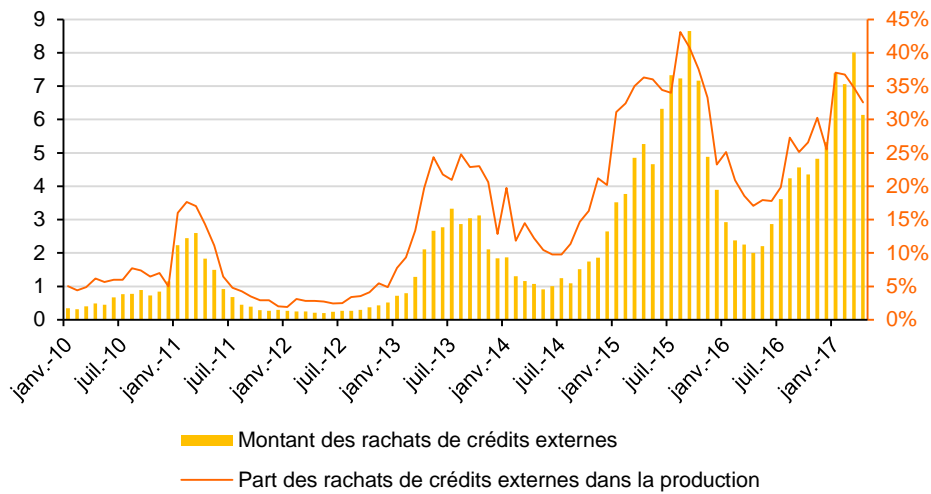
**Renégociation** : opération au terme de laquelle l'emprunteur obtient une modification des termes de son contrat de prêt, notamment du taux d'intérêt ; les renégociations, qui ne donnent pas lieu au décaissement d'un nouveau crédit et ne doivent donc pas être déclarées par les banques dans le cadre 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.

Après être revenus sur des niveaux relativement mesurés mi-2016, les rachats de crédits externes ont enregistré une forte reprise pour atteindre début 2017 des niveaux comparables à ceux observés en 2015, avec une part dans la production de plus de 35 % et un point haut à 8 milliards d'euros en mars 2017 (Graphique 7) ; les rachats de crédits externes ont toutefois nettement décéléré en avril à un peu plus de 6 milliards.

Par ailleurs, selon les chiffres de la Banque de France, les rachats et renégociations ont représenté 45,2 % de la production en 2016, cette proportion s'étant accrue à 52,1 % pour les nouveaux crédits consentis entre mai 2016 et avril 2017. Toutefois, après un point haut à 61,6 % en janvier 2017, la part des rachats et renégociations dans la production mensuelle s'est repliée pour atteindre 49,6 % en avril.

<sup>3</sup> Pour une période donnée, la production nette est définie comme la différence entre les nouveaux contrats émis et les amortissements (contractuels ou anticipés) comptabilisés.

**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)**

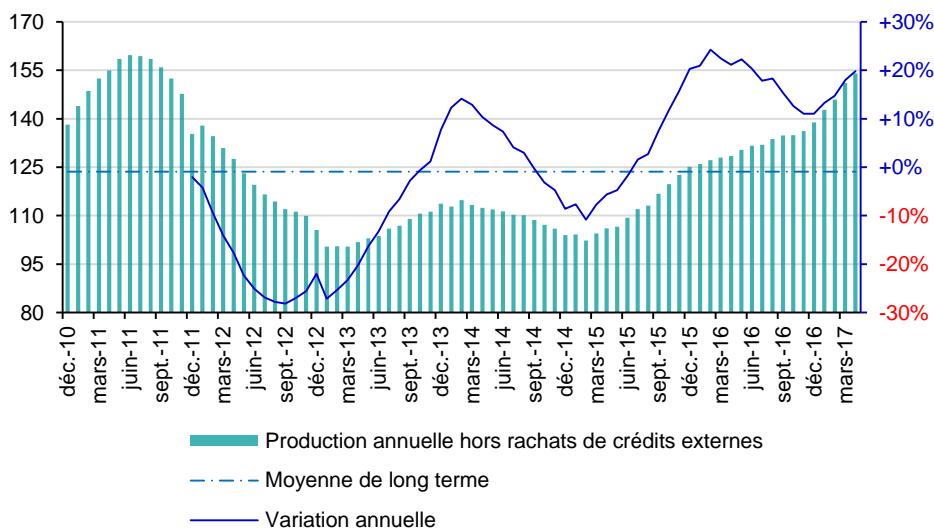


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l’habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l’habitat ; dernier point : avril 2017

#### 1.4. Une production hors rachats de crédits externes qui atteint également un niveau élevé

Hors rachats de crédits externes, la production de crédits à l’habitat a également enregistré une progression soutenue qui s’est accélérée depuis fin 2016 : en hausse de près de 20 % sur 12 mois en avril 2017, la production hors rachats a ainsi retrouvé un taux de croissance cumulé sur 12 mois presque aussi élevé que celui observé fin 2015. De ce fait, au dernier relevé mensuel (avril 2017), les nouveaux crédits hors rachats atteignaient 154 milliards d’euros, un niveau proche de celui observé mi-2011 (Graphique 8).

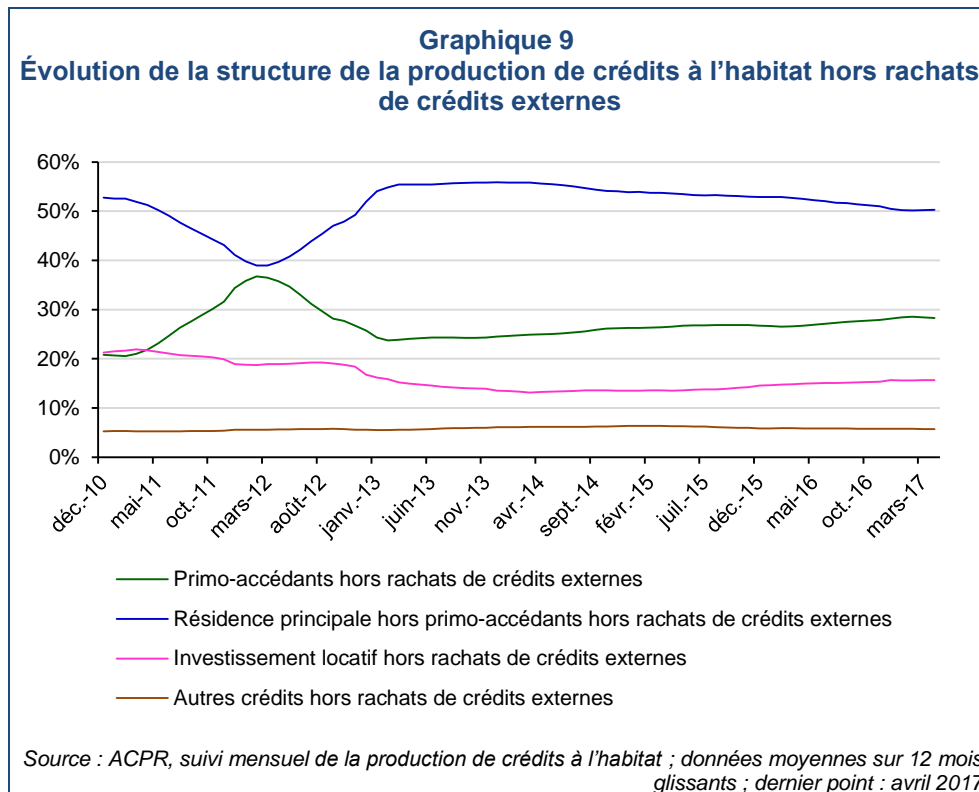
**Graphique 8**  
**Évolution de la production de crédits à l’habitat hors rachats de crédits externes**



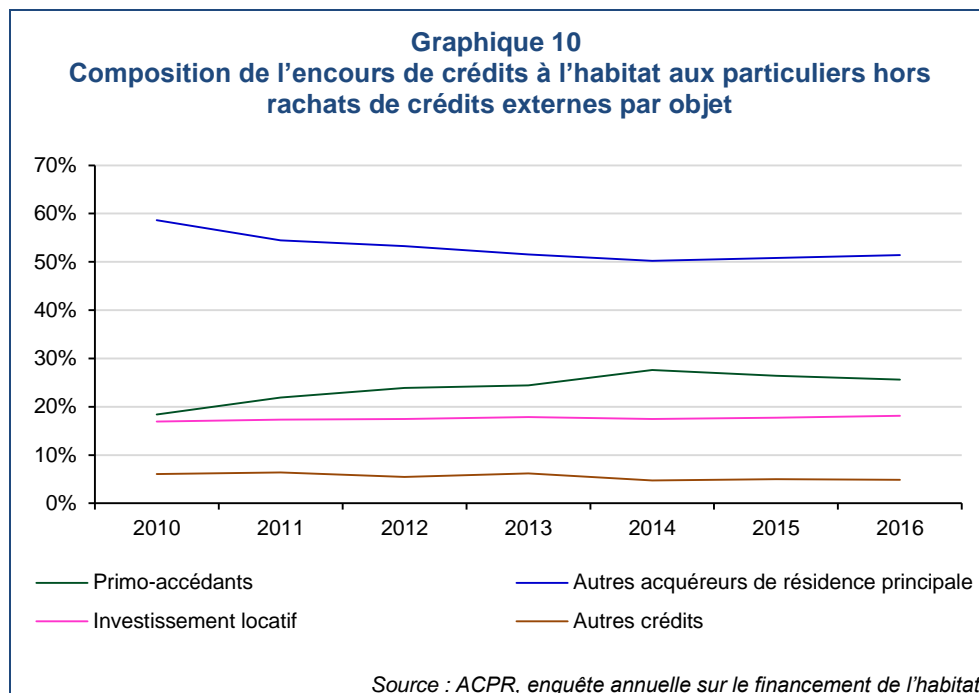
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l’habitat ; dernier point : avril 2017

Même si les acquéreurs déjà propriétaires concentrent toujours la part la plus importante du marché (50,3 % en avril 2017), celle-ci ne cesse de baisser depuis fin 2013 où elle a perdu 5,6 pts (Graphique 9). Ce repli profite essentiellement aux primo-accédants, dont la part a progressé sur la même période de 3,8 pts à un peu

moins de 30 % de la production hors rachats en avril 2017, et, dans une moindre mesure, à l'investissement locatif (+2,2 pts) dont la part se stabilise aux alentours de 15,6 % depuis fin 2016.

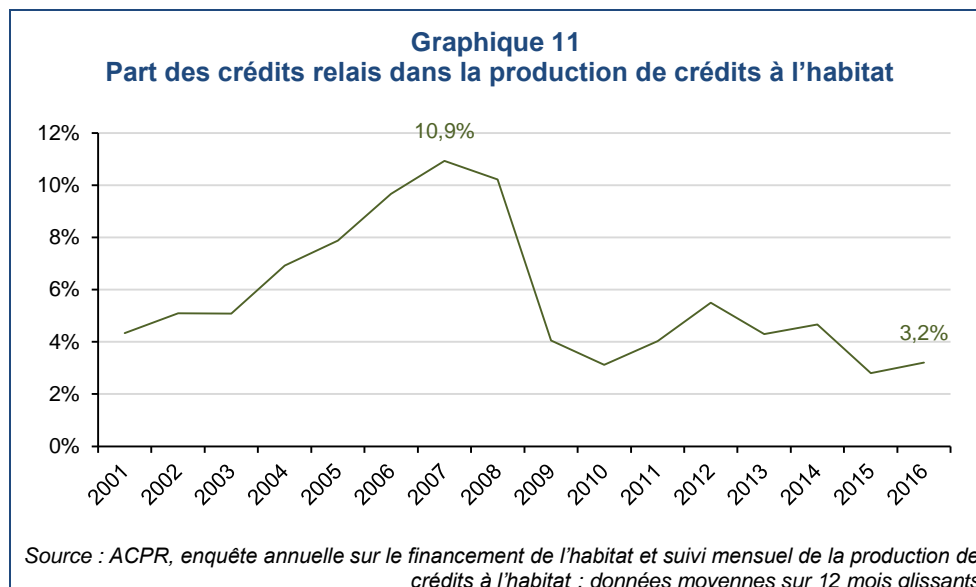


La structure de l'encours hors rachats de crédits externes marque des évolutions quelque peu différentes de celle de la production : la part des acquéreurs déjà propriétaires reste largement prédominante et se redresse pour la seconde année consécutive, à 51,4 % fin 2016 ; à l'inverse, celle des primo-accédants se resserre par rapport à 2014 et 2015, à 25,6 %. La part de l'investissement locatif progresse doucement alors que celle des autres crédits demeure relativement stable (Graphique 10).



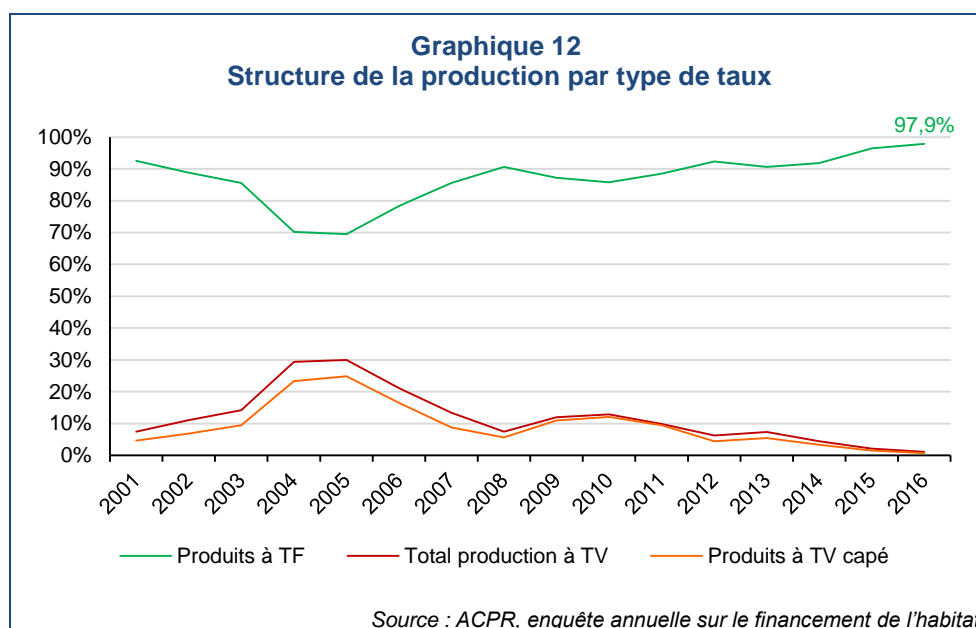
## 1.5. Des prêts relais qui restent faibles

Malgré une petite remontée en 2016 dans un contexte de regain d'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel (cf. supra), la part des prêts relais dans la production se maintient à un niveau très bas, plus de trois fois moindre que celui observé en 2007 (Graphique 11).



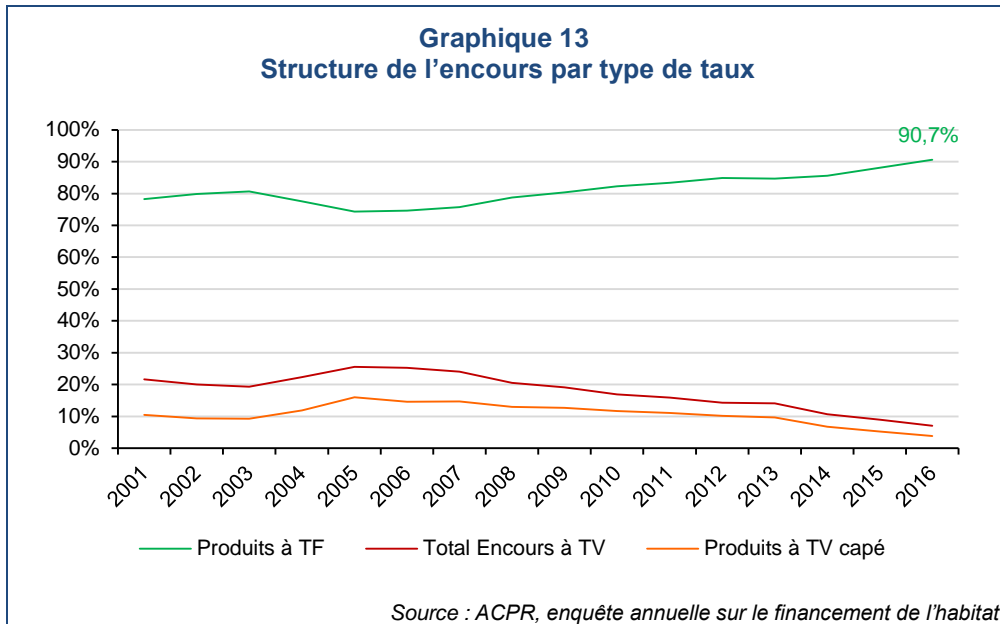
## 1.6. Des prêts à taux fixe dont la part continue à croître

La part des crédits à taux variable dans la production continue de chuter et ne représente désormais qu'une fraction minime des crédits octroyés : depuis 2005, elle est en effet passée de 30 % à 1,2 % (Graphique 12) ; comme les années précédentes, les prêts à taux capé (taux variable assorti d'un cap protégeant l'emprunteur en cas de hausse importante des taux) restent majoritaires au sein de ce segment dont ils représentent 64,8 %. La part des autres crédits enregistrant également une nouvelle baisse de 0,5 pt, les prêts à taux fixe accroissent encore leur domination avec un poids de 97,9 % dans la production de crédits à l'habitat.



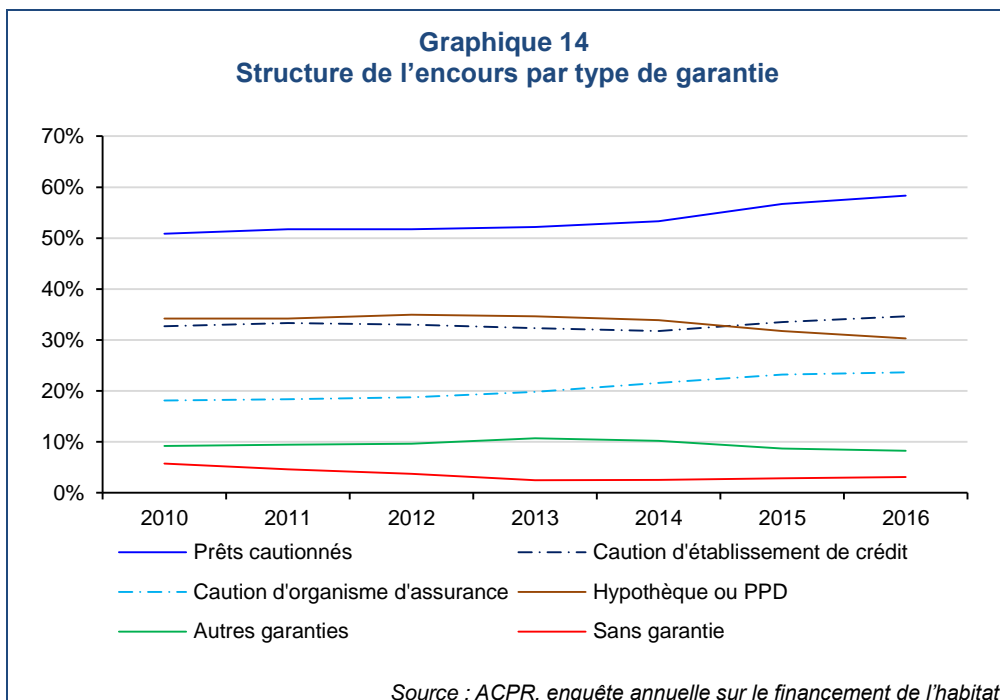
La structure de l'encours par type de taux suit une évolution cohérente avec celle de la production (Graphique 13) : la part des prêts à taux fixe reste très largement majoritaire (90,7 % en 2016 contre 88,1 % l'année précédente) et celle des prêts à taux variable baisse de 2 pts à 7 % de l'encours tandis que les autres crédits enregistrent un léger repli (-0,6 pt à 2,3 %). Ces derniers recouvrent

essentiellement des prêts combinant une période de taux fixe puis un passage à taux variable ou des prêts à remboursement *in fine*.



### 1.7. Une nouvelle hausse des prêts cautionnés

Déjà largement majoritaires en 2015, les prêts cautionnés ont vu leur poids augmenter de nouveau en 2016 (+1,6 pt à 58,3 %). Pour la seconde année consécutive, les cautions apportées par un établissement de crédit représentent la première source de garantie, enregistrant une hausse de 1,1 pt à 34,6 % ; si elles arrivent encore loin derrière, les cautions apportées par un organisme d'assurance poursuivent une progression ininterrompue depuis 2010, à un rythme toutefois quelque peu ralenti (+0,5 pt à 23,7 %). Les garanties réelles (hypothèques ou privilèges de prêteur de denier – PPD), comme les autres garanties, sont en revanche de nouveau en recul de, respectivement, 1,4 et 0,5 pts à 30,3 % et 8,2 %, tandis que les prêts sans garantie augmentent légèrement pour la troisième année consécutive (+0,3 pt à 3,1 %) mais restent en-deçà de leur pic de 2010 (Graphique 14).



Les garanties données par un établissement de crédit (ou plus exactement une société de financement) sont émises principalement par Crédit Logement, qui couvre – dans des proportions variables – toutes les banques de l'échantillon, et CM-CIC Caution Habitat, garant du groupe Crédit Mutuel ; les garanties apportées par un organisme d'assurance sont pour la plupart des filiales des groupes mutualistes : CEGC garantissant essentiellement le groupe BPCE et CAMCA le groupe Crédit Agricole ; les autres garanties recouvrent principalement les garanties du FGAS (6,7 %) ainsi qu'un large éventail d'autres dispositifs (cautions personnelles, nantissement de contrat d'assurance vie...).

#### Encadré 1

##### Définition d'un niveau de robustesse minimal pour les garants de crédits à l'habitat

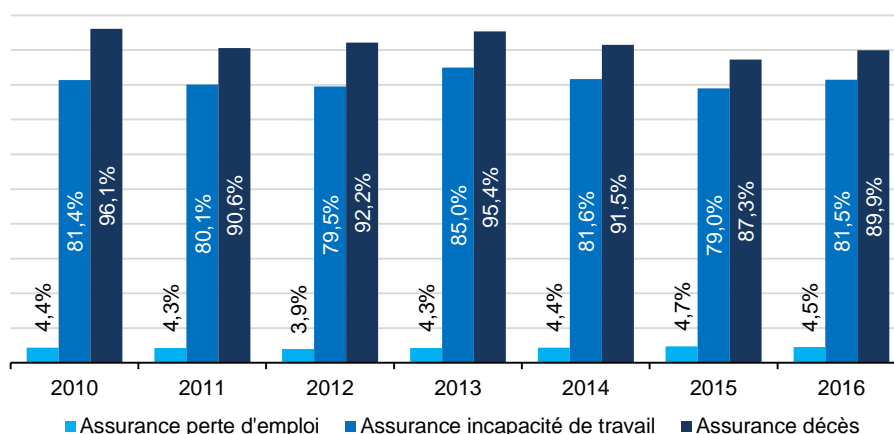
Les prêts à l'habitat pouvant être garantis tant par des sociétés de financement que des entreprises d'assurance qui ne sont pas soumises au même régime prudentiel, le Collège de l'ACPR a souhaité mettre en place une exigence commune à l'ensemble des organismes de caution afin d'éviter toute situation d'arbitrage prudentiel et garantir que l'ensemble des intervenants dispose des ressources nécessaires pour couvrir leurs risques.

Cette exigence prend la forme de la fixation d'un niveau de robustesse minimal, défini comme le rapport entre, d'une part, les éléments disponibles à la couverture des risques (fonds propres, dont une partie des fonds de garantie, pour les sociétés de financement et fonds propres, provisions techniques et part de la marge de risque pour les organismes d'assurance) et, d'autre part, le montant des crédits cautionnés.

S'appuyant sur les résultats des stress tests réalisés par l'EBA en 2016, qui ont notamment comporté une évaluation de la résistance des trois principaux garants français de crédits à l'habitat à un environnement économique fortement dégradé<sup>4</sup>, le niveau de robustesse minimal a été fixé à 2 % des encours cautionnés, à comparer à un coût du risque moyen depuis 2006 de 0,06 %. Ce niveau, qui devra être respecté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, est susceptible d'évoluer dans le temps, notamment en cas de détérioration des conditions de marché.

Par ailleurs, les emprunteurs continuent d'être très largement assurés contre les risques de décès (89,9 %) ou d'incapacité de travail (81,5 %). L'assurance perte d'emploi reste en revanche toujours très peu fréquente et n'est souscrit que par 4,5 % des emprunteurs, part quasi stable depuis 2010 (Graphique 15).

Graphique 15  
Part des emprunteurs couverts par une assurance



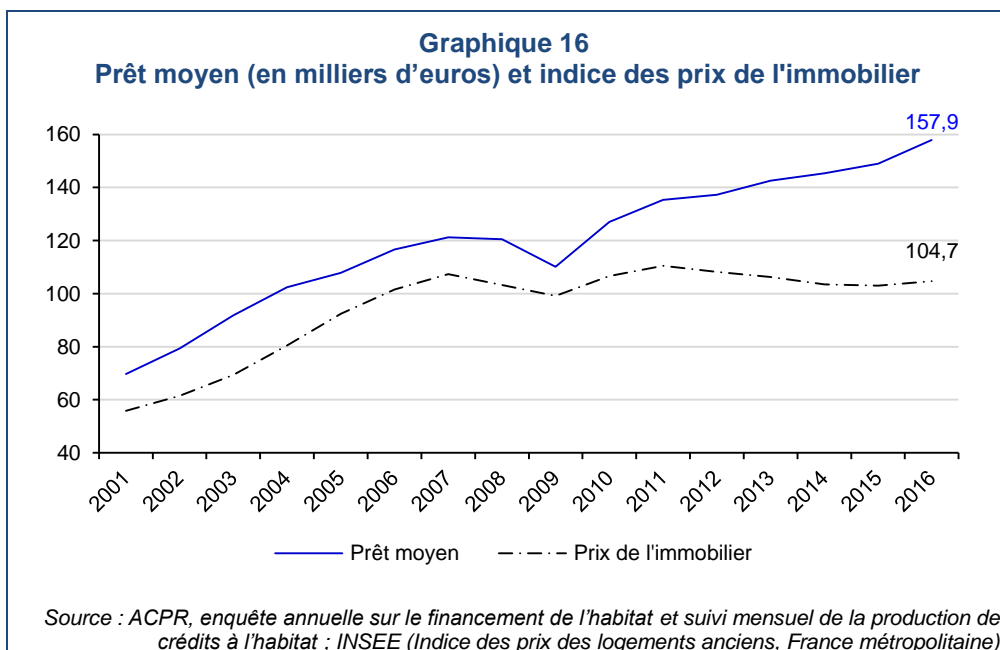
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

<sup>4</sup> Cf. Analyses et Synthèses n° 75.

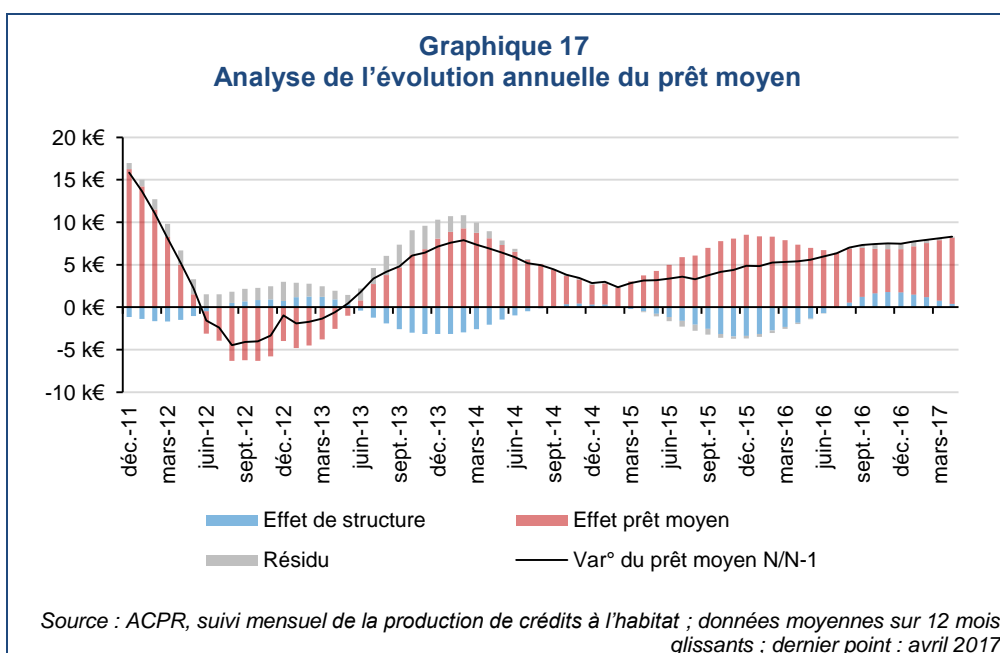
## 2. Profil de risque des emprunteurs

### 2.1. Une nette augmentation du montant du prêt moyen

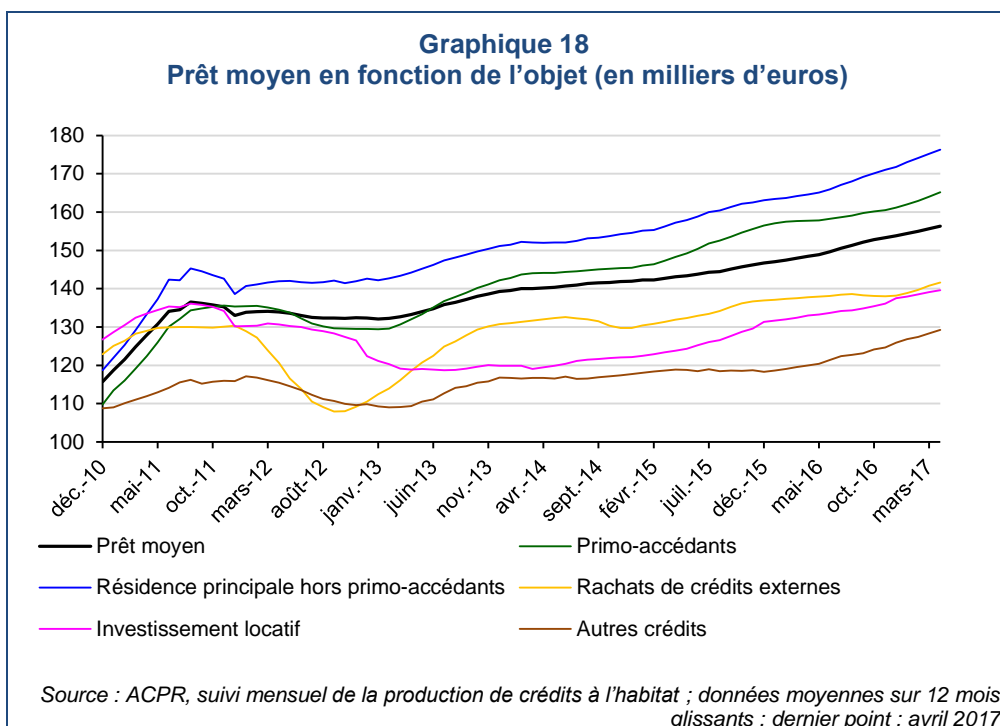
Porté par la faiblesse des taux d'intérêt qui permet aux emprunteurs d'accroître leur endettement sans dégrader significativement leur taux d'effort (cf. infra), le montant du prêt moyen a continué de progresser en 2016, enregistrant une hausse de 6 % à 157 900 euros contre une progression de 2,5 % seulement un an plus tôt (Graphique 16). Contrairement à la période 2011-2015, cette hausse reflète également le net redressement des prix de l'immobilier observé depuis fin 2015 (cf. supra).



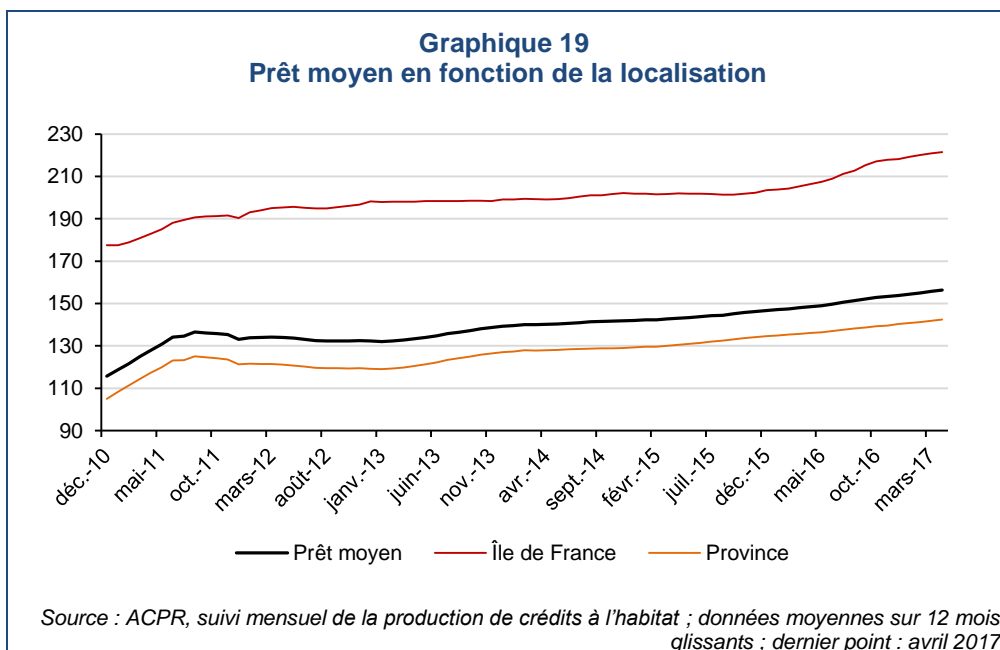
Une analyse détaillée fait ressortir que la hausse du montant de prêt moyen peut être observée sur les différents segments de marché (effet « prêt moyen » positif), un effet de structure (plus forte représentation des segments affichant un prêt moyen élevé) ayant quelque peu amplifié la tendance depuis août 2016, même s'il s'estompe depuis décembre (Graphique 17).



Si le prêt moyen est en hausse pour tous les segments, celle-ci est particulièrement marquée pour les autres crédits (+7,7 % entre avril 2016 et avril 2017, à 129 200 euros) et pour les acquéreurs déjà propriétaires (+7,1 % à 176 300 euros). Les autres segments enregistrent des progressions plus contenues, de 2,8 % pour les rachats de crédits externes à 4,7 % pour les primo-accédants et 4,9 % pour l'investissement locatif (Graphique 18).



Enfin, l'augmentation du prêt moyen est beaucoup plus prononcée en Île de France (+7,3 % sur les 12 derniers mois, à 221 500 euros) qu'en Province (+4,7 % à 142 400 euros ; Graphique 19).





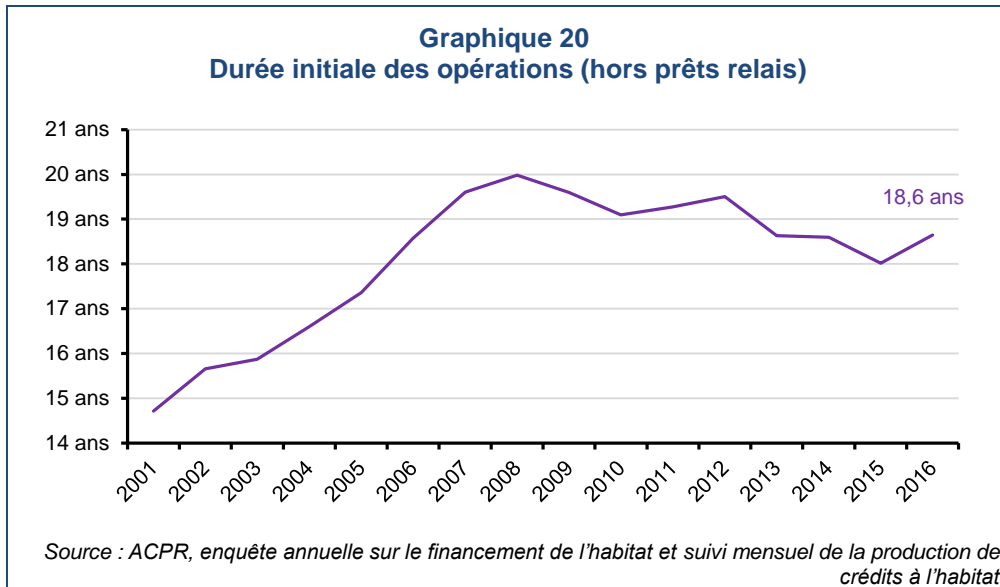
## 2.2. Une durée moyenne à l'octroi qui progresse

### À savoir

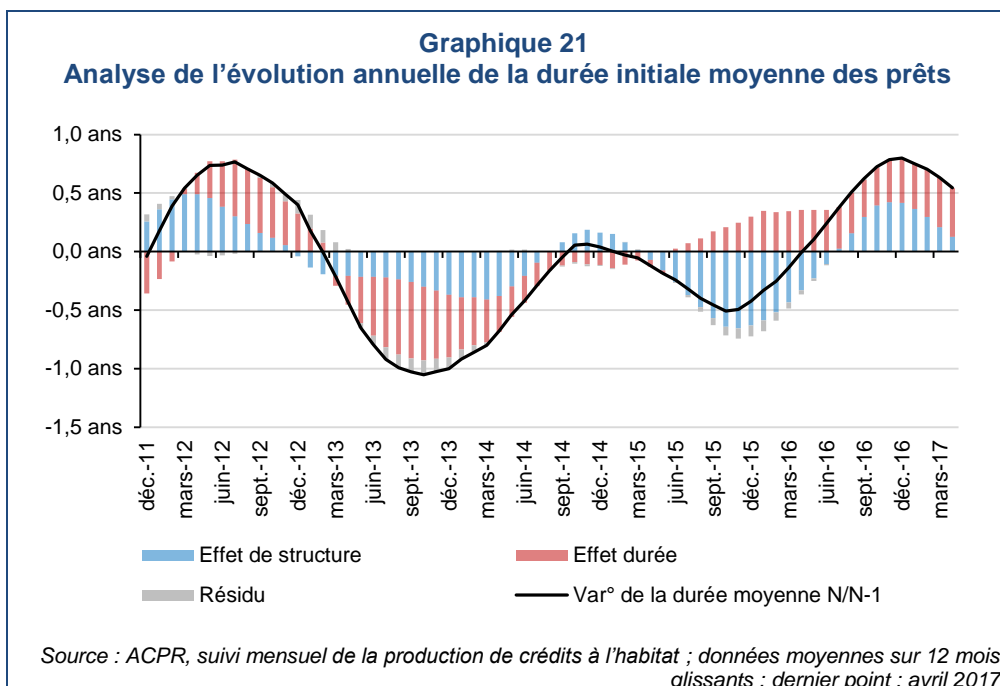
Durée initiale : pour une année de production donnée, il s'agit de la moyenne, pondérée par les encours, des durées initiales telles que prévues dans les contrats de prêt.

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

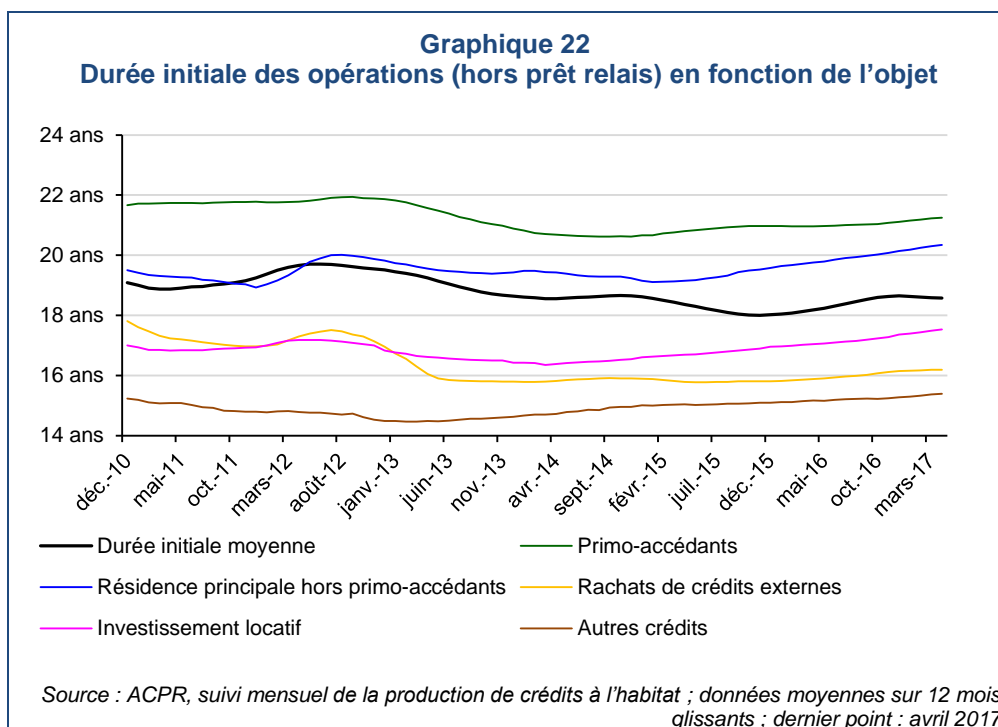
Après avoir suivi une tendance à la baisse depuis 2012, la durée initiale des prêts s'est redressée de plus de 7 mois en 2016 pour atteindre 18,6 ans contre 18 ans en 2015, retrouvant ainsi son niveau de 2014 (Graphique 20).



L'allongement de la durée initiale des prêts s'explique à parts presque égales par une hausse de la durée initiale sur les différents segments (effet durée) et par une plus forte représentation des segments affichant la durée initiale la plus élevée (effet de structure) ; depuis fin 2016, la hausse de la durée initiale moyenne ralentit avec la décline de l'effet de structure, mais l'effet durée reste presque inchangé et ce depuis fin 2015 (Graphique 21).

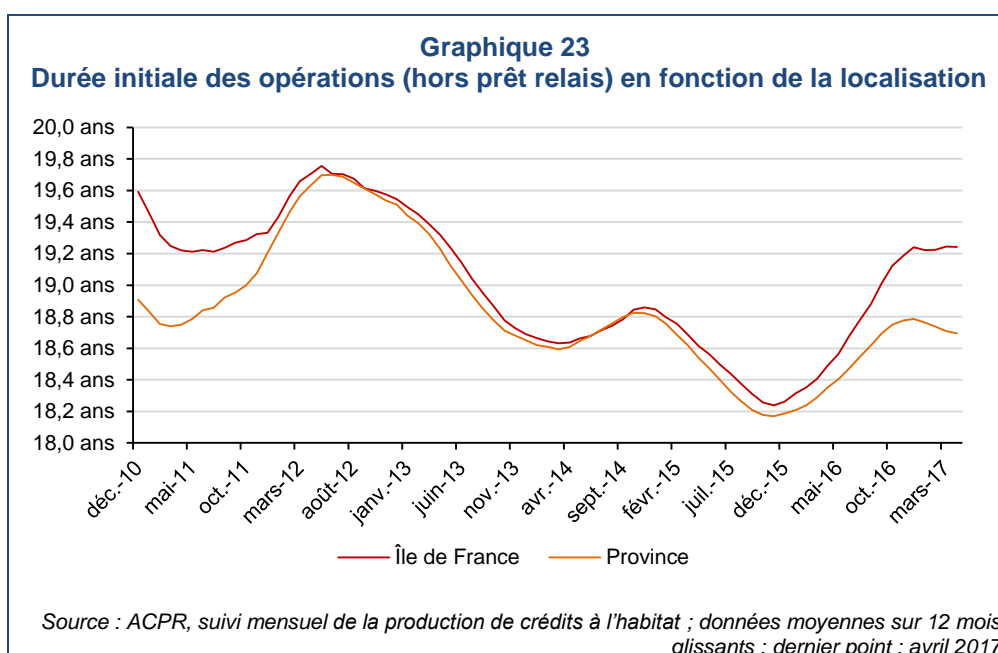


La hausse de la durée initiale des prêts est plus particulièrement marquée pour les acquéreurs déjà propriétaires (+6,7 mois) et l'investissement locatif (+5,8 mois ; [Graphique 22](#)). On observe néanmoins un léger infléchissement de la tendance depuis fin 2016 (-8 bps sur les quatre premiers de 2017).

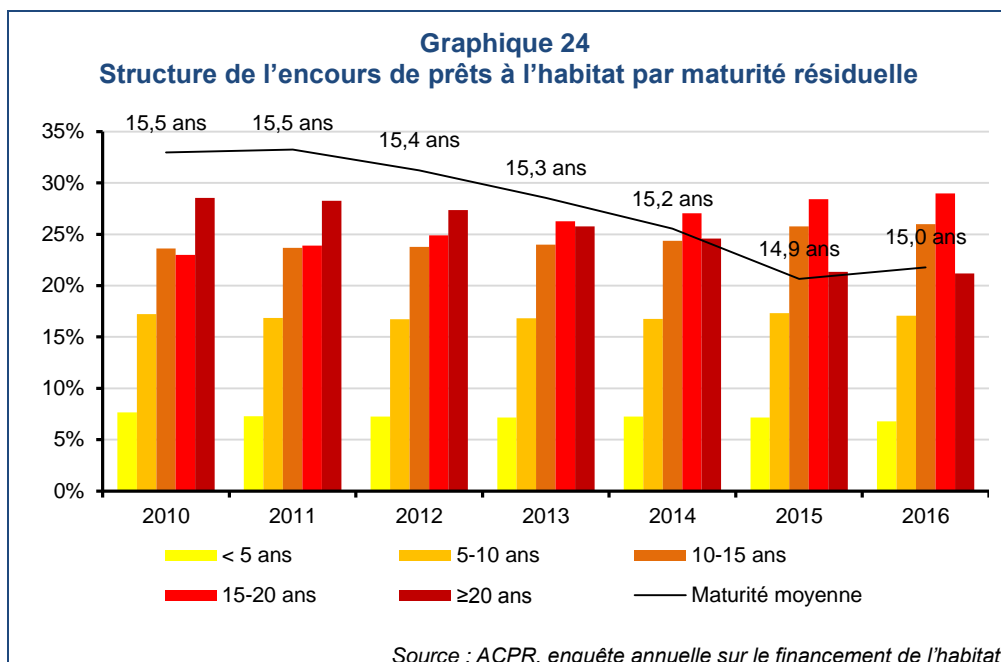


Plusieurs banques indiquent ne plus ou pratiquement plus commercialiser de prêts dont la durée est supérieure à 25 ans et, pour celles qui le font, ces prêts sont consentis à des clients jeunes (moins de 40 ans), principalement des ouvriers ou employés, primo-accédants bénéficiant d'un prêt à l'Accession Sociale (PAS) ou d'un prêt à taux zéro (PTZ) et ayant un faible apport personnel.

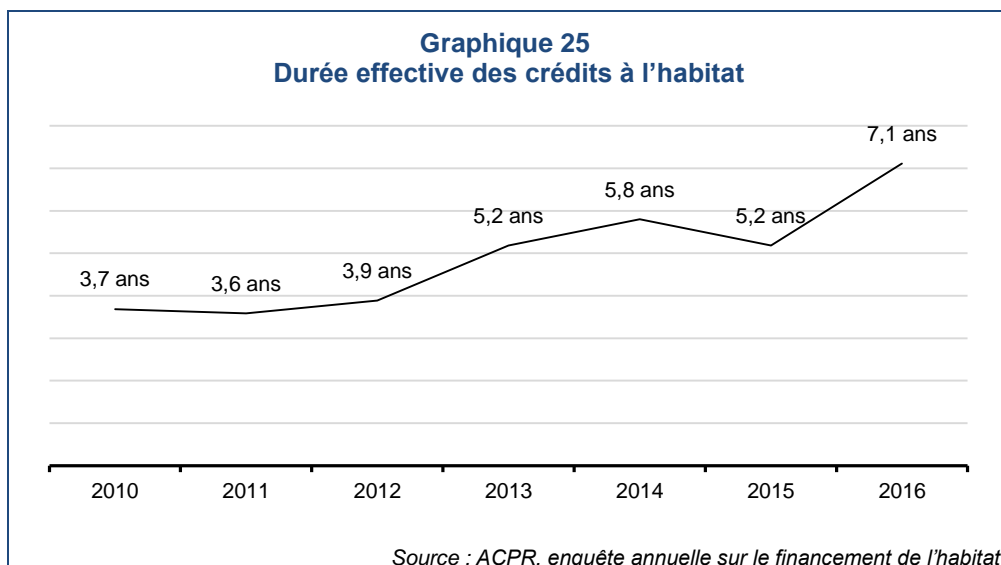
Les évolutions de la durée des prêts en Île de France et en Province étaient, jusqu'en 2015, extrêmement proches. Or en 2016, la durée moyenne du prêt a plus fortement augmenté en Île de France qu'en Province, l'écart s'accroissant depuis la fin d'année ([Graphique 23](#)).



Enfin, la durée résiduelle des prêts remonte légèrement, à 15 ans, interrompant la baisse débutée en 2012 (Graphique 24). La structure de l'encours par maturité résiduelle marque quant à elle peu de changement, seuls les segments « 10-15 ans » et « 15-20 ans » enregistrant une légère hausse (+0,2 pt et +0,6 pt respectivement).



Par ailleurs, mesurée sur la base des déclarations des banques à l'enquête de l'ACPR, la durée effective des prêts a sensiblement progressé en 2016 pour s'établir à 7,1 ans, poursuivant une tendance haussière depuis 2011 (Graphique 25).



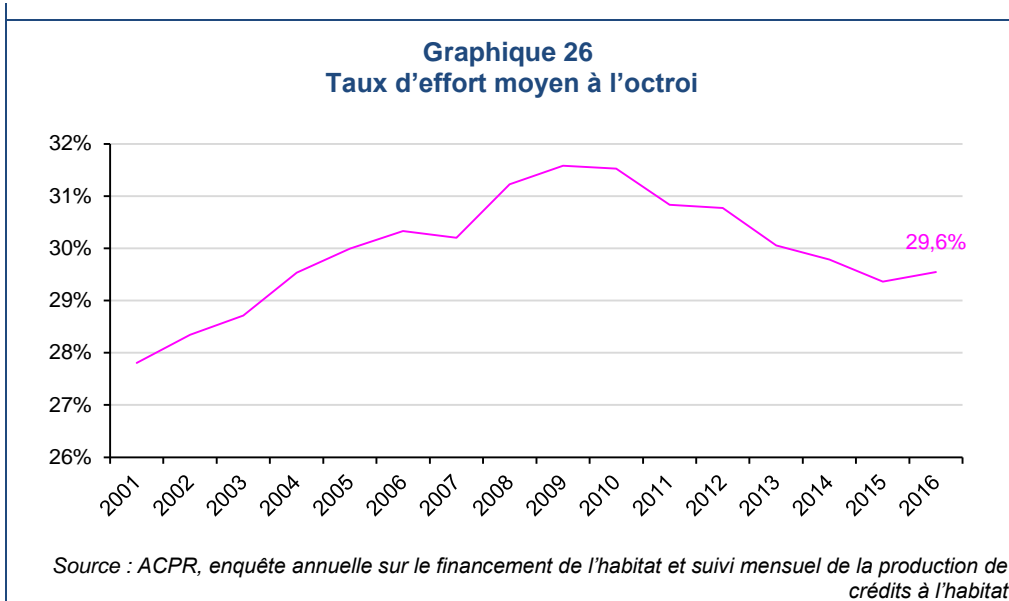
### 2.3. Un taux d'effort en progression

#### À savoir

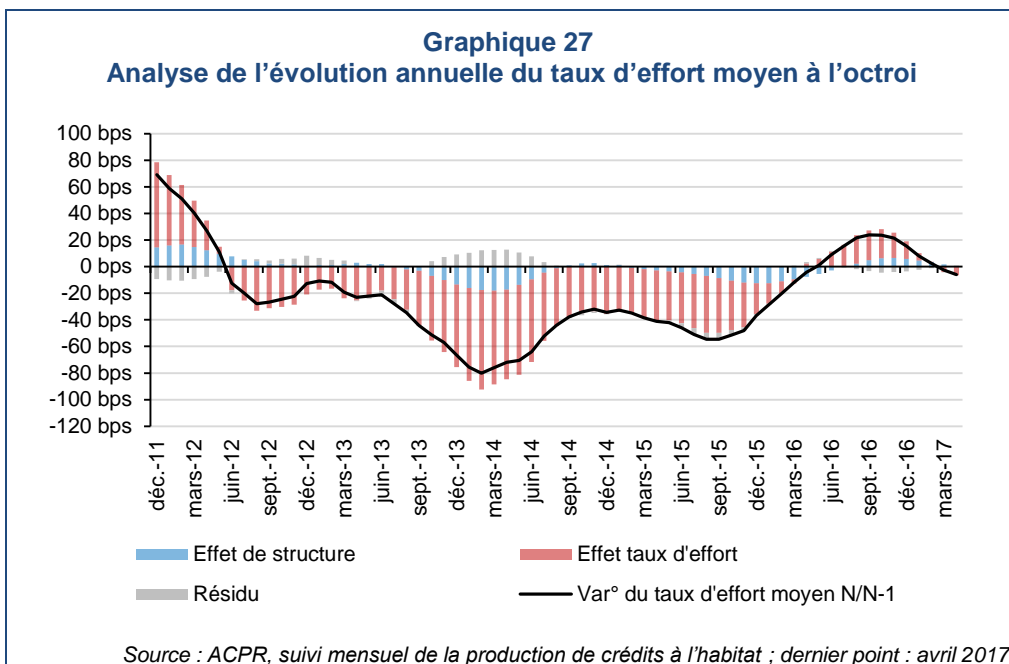
Le taux d'effort, mesuré à l'octroi, comporte, au numérateur, l'ensemble des charges récurrentes des emprunteurs (y compris les remboursements de tous leurs emprunts) et, au dénominateur, tous leurs revenus perçus.

Tout comme la durée initiale moyenne des nouveaux concours, le taux d'effort moyen à l'octroi a enregistré une hausse relativement importante en 2016 (+18 bps à 29,6 %), qui tranche avec la baisse quasi ininterrompue entamée à partir

de 2010 (Graphique 26) ; il reste toutefois en-dessous de son niveau de 2014 (29,8 %) et de son point haut de 2009 (31,6 %).

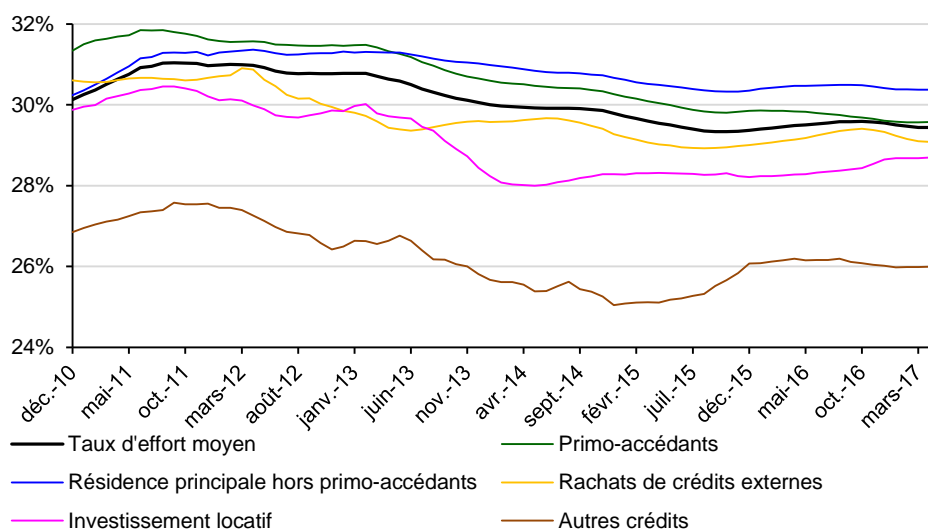


La hausse du taux d'effort moyen à l'octroi est toutefois un phénomène récent, qui a débuté en milieu d'année ; cette hausse s'observe sur la plupart des segments, la modification de la structure de la production n'ayant eu qu'un impact très modéré sur le taux moyen. La progression du taux d'effort moyen à l'octroi s'est toutefois rapidement interrompue, ce dernier enregistrant même une légère contraction sur 12 mois depuis mars 2017 (Graphique 27).



Ainsi, à l'exception de l'investissement locatif, qui voit son taux d'effort moyen progresser de 42 bps entre avril 2016 et avril 2017, tous les segments font ressortir un taux d'effort moyen en baisse, relativement plus marquée pour les primo-accédants (-26 bps) et pour les autres crédits (-20 bps ; Graphique 28).

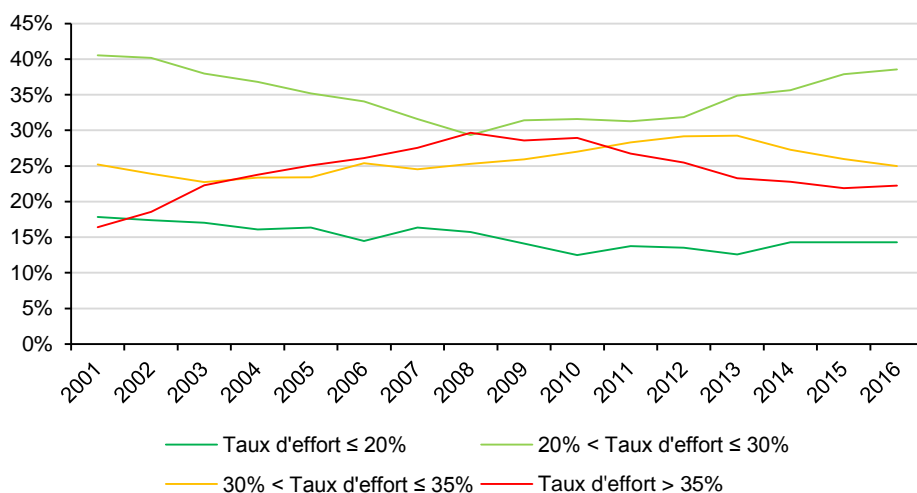
**Graphique 28**  
Taux d'effort moyen en fonction de l'objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2017

La structure de la production selon le taux d'effort présente en 2016 des caractéristiques assez similaires à celle de 2015 : la proportion des emprunteurs dont le taux d'effort est compris en 20 et 30 % est toujours majoritaire et continue d'augmenter (38,5 % contre 37,9 % en 2015) alors que la part des emprunteurs avec un taux d'effort compris entre 30 et 35 % décroît de nouveau (-1 pt à 25 %). Enfin, la part des emprunteurs les plus endettés progresse très légèrement par rapport à 2015 (+0,3 pt, à 22,2 %) tandis que celle des moins endettés reste strictement identique à 14,3 % (Graphique 29).

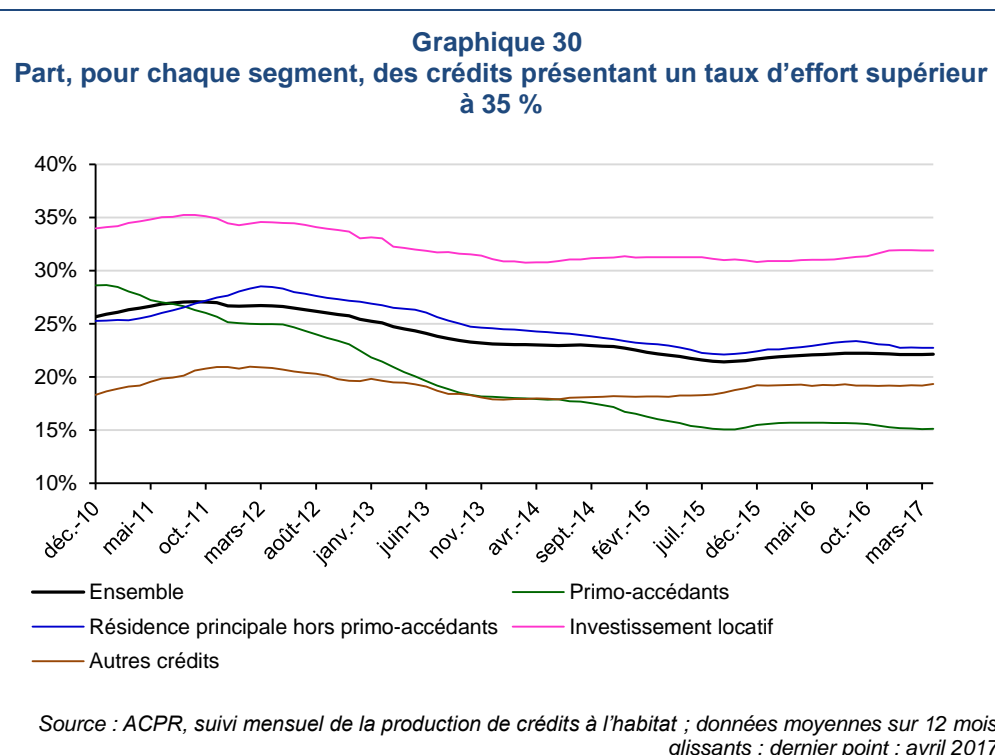
**Graphique 29**  
Structure de la production en fonction du taux d'effort



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

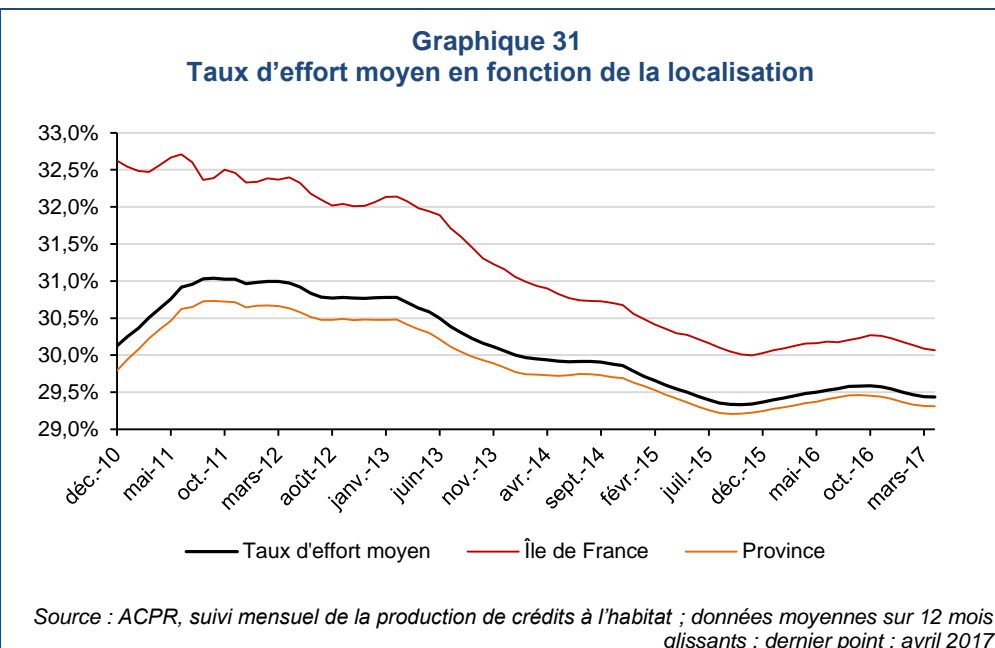
Parmi les emprunteurs dont le taux d'effort est le plus important (> 35 %), le segment de l'investissement locatif reste de loin le plus représenté dans la production ?, avec une hausse relativement rapide sur le second semestre de 2016 (+0,9 pt) suivie d'une stabilisation début 2017 à 31,9 %. À l'inverse, les primo-accédants sont toujours les moins représentés dans cette catégorie. Sur le segment des acquéreurs déjà propriétaires, la part des emprunteurs avec un

taux d'effort supérieur à 35 % se réduit depuis le dernier trimestre de 2016 (Graphique 30).



Selon les banques, les prêts avec un taux d'endettement supérieur à 35 % concernent le plus souvent une clientèle patrimoniale réalisant des opérations d'investissement locatif.

Enfin, le taux d'effort moyen suit des évolutions relativement similaires en Île de France et en Province, même si son repli récent semble avoir été engagé légèrement plus tôt dans la première région (Graphique 31).



## 2.4. Des revenus moyens à l'octroi plus faibles

### À savoir

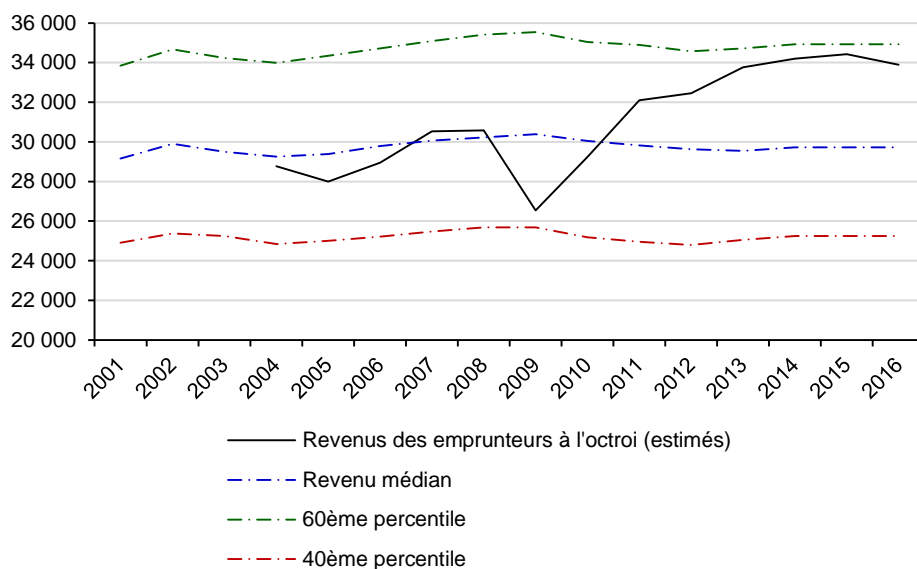
Les revenus moyens des emprunteurs à l'octroi sont estimés (*proxy*) de la façon suivante :

- 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 2016, sur la base d'un prêt de 157 915 euros, d'une durée initiale de 18,6 ans et au taux (fixe) de 1,8 %, les annuités sur ce prêt aux caractéristiques moyennes s'élèvent à 10 015 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 2016, sur la base d'un taux d'effort moyen de 29,6 %, on obtient ainsi des revenus moyens de 33 895 euros.

Ce calcul peut minorer quelque peu le revenu des emprunteurs à l'octroi dans la mesure où le dénominateur (le taux d'effort moyen) tient compte de l'ensemble des dettes que doit rembourser l'emprunteur alors que le numérateur (l'annuité) ne considère que sa seule dette immobilière ; néanmoins, de façon agrégée, les crédits à l'habitat aux particuliers distribués en France représentaient la très grande majorité du stock de crédits aux particuliers à fin 2016 (cf. infra).

Pour la première fois depuis 2010, le revenu moyen estimé des emprunteurs à l'octroi a reculé de 1,5 % en 2016 pour s'établir à 33 895 (Graphique 32).

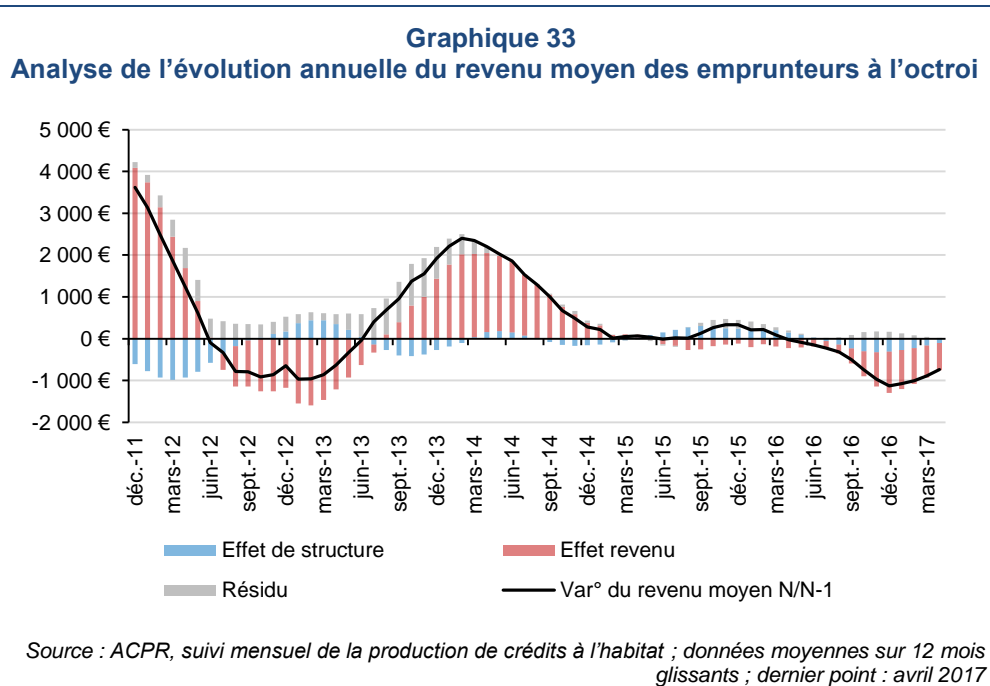
**Graphique 32**  
Revenus moyens estimés des emprunteurs à l'octroi, en euros



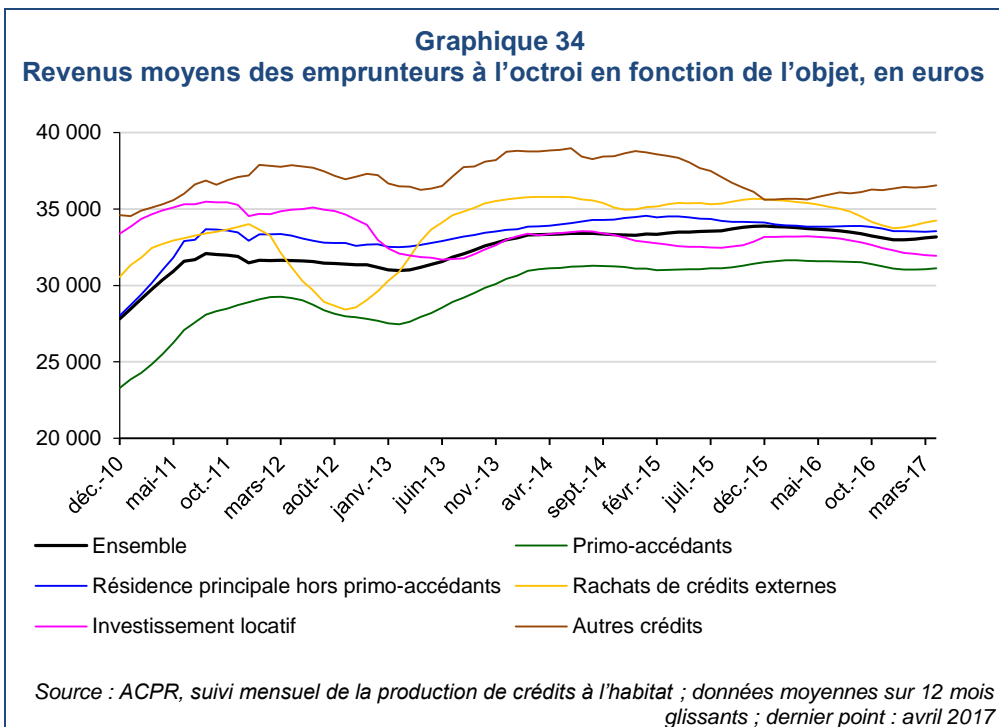
Source : Banque de France ; INSEE (pour le revenu médian et les 40<sup>ème</sup> et 60<sup>ème</sup> percentiles)<sup>5</sup> ; ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

La baisse du revenu moyen trouve son origine principalement dans celle observée sur la plupart des différents segments de marché, les modifications de la structure de la production ayant quelque peu accentué la tendance sur la deuxième partie de l'année (Graphique 33).

<sup>5</sup> Dernières données disponibles : 2014

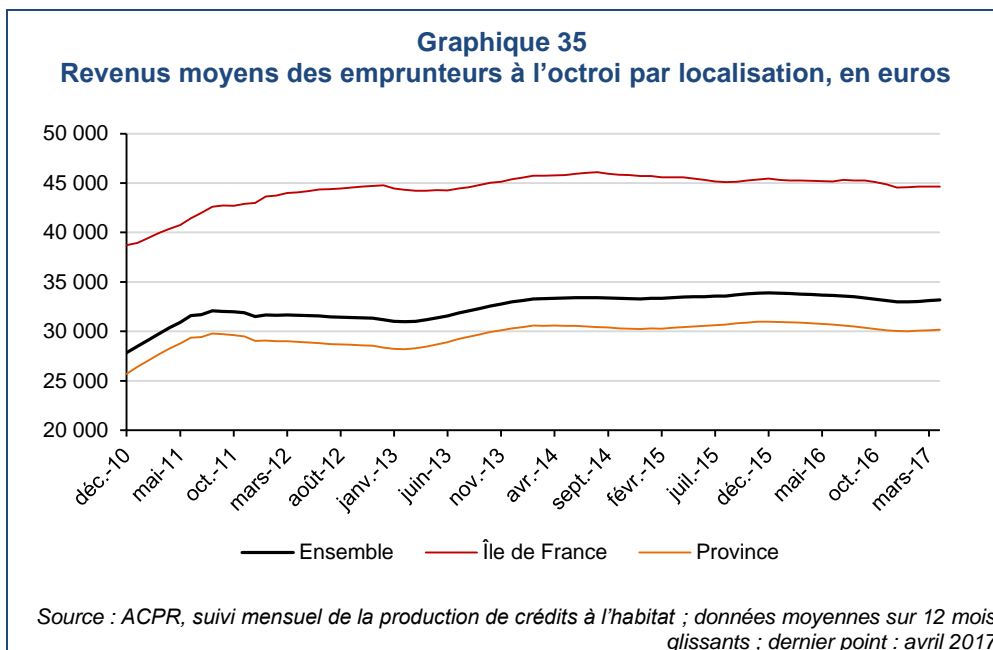


À l'exception du segment des autres crédits, on observe en effet une contraction du revenu moyen des emprunteurs sur tous les segments en 2016, particulièrement marquée pour les rachats de crédits externes (-5,4 %) mais aussi de l'investissement locatif (-2,7 %). La tendance s'accélère début 2017 sur ce dernier segment, avec une contraction de 3,9 % entre avril 2016 et avril 2017, alors que les autres segments semblent voir leur revenu moyen se stabiliser, voire progresser de nouveau pour les rachats de crédits externes (Graphique 34).



Enfin, cette baisse des revenus affecte davantage les emprunteurs de Province (-3 % en 2016) que d'Île de France (-2 % ; Graphique 35).





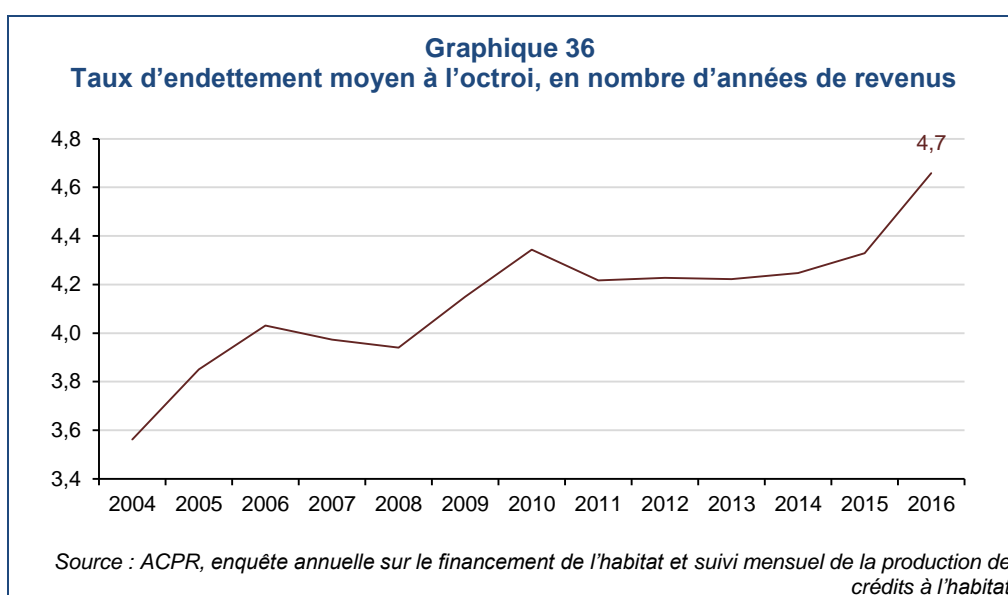
## 2.5. Un endettement qui représente un nombre croissant d'années de revenus

### 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).

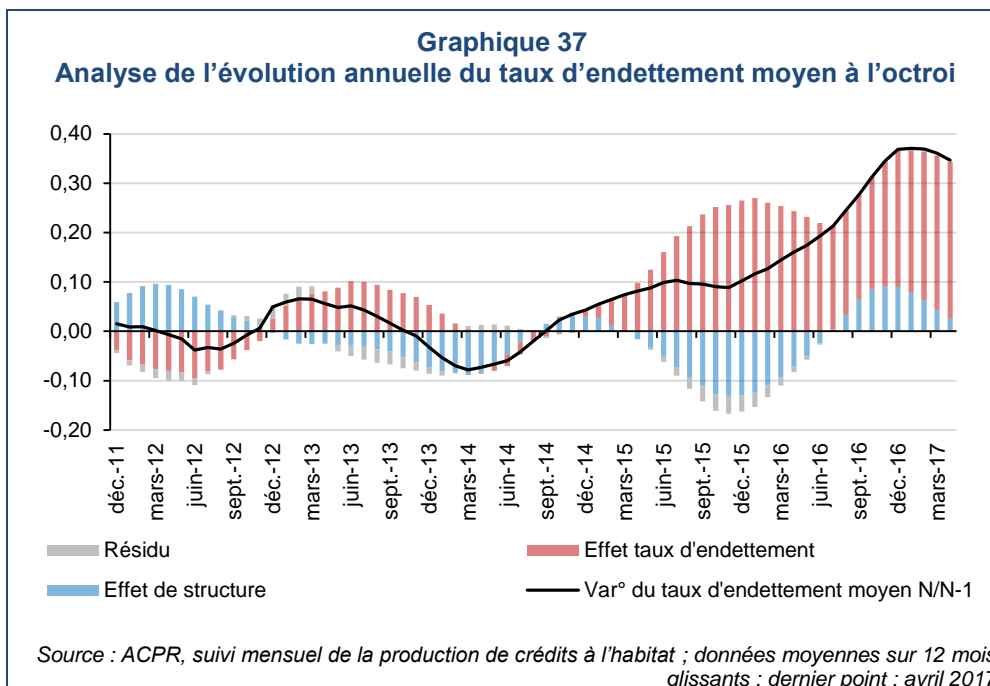
Le LTI représente ainsi le nombre d'années de revenus nécessaires pour rembourser un prêt immobilier.

La baisse des taux et l'allongement de la durée initiale des crédits ont permis aux emprunteurs d'accroître le montant de leur dette immobilière tout en préservant leur taux d'effort ; le revenu moyen enregistrant quant à lui une légère contraction sur l'année, le taux d'endettement moyen – exprimé en années de revenus – a fortement progressé en 2016, augmentant de près de 4 mois et dépassant désormais largement son pic de 2010 (Graphique 36).

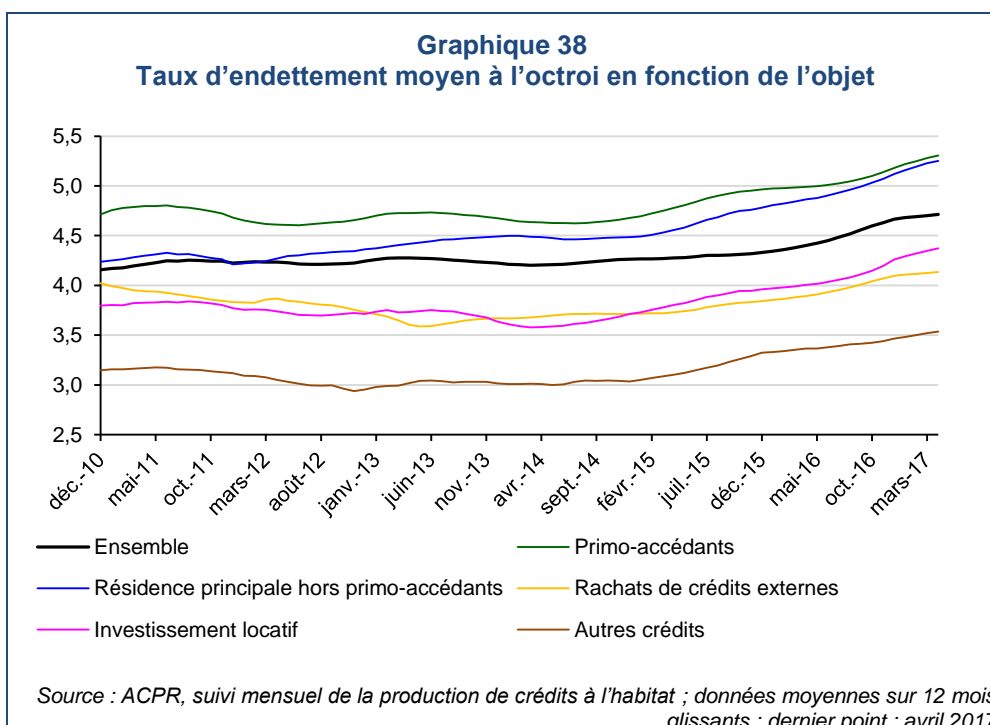


La progression du taux d'endettement moyen reflète la poursuite de la hausse observée sur les différents segments et engagée fin 2014, le phénomène étant amplifié à partir de mi-2016 par les modifications de la structure de la production

et la plus forte représentation des segments affichant les LTI les plus élevés (Graphique 37).

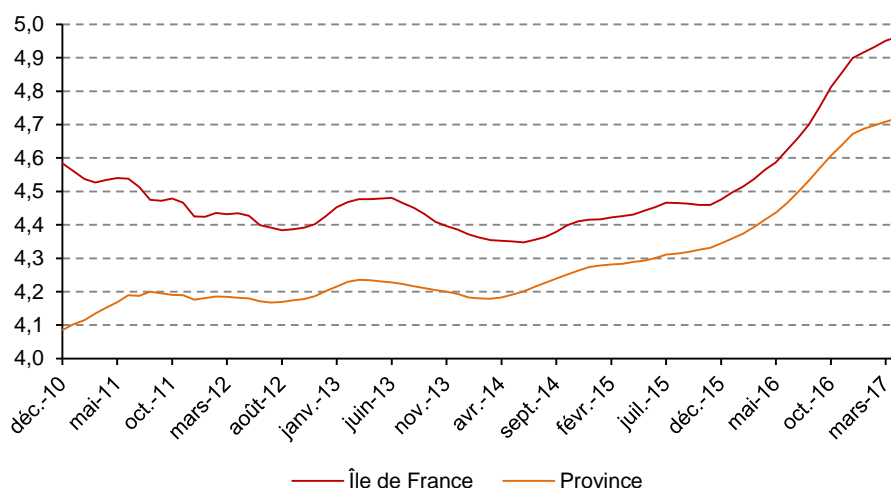


Le mouvement à la hausse du taux d'endettement moyen de 2015, se confirme en 2016 sur l'ensemble des segments, les acquéreurs déjà propriétaires ainsi que l'investissement locatif se distinguant par des progressions plus rapides que les autres (Graphique 38). Les premiers mois de 2017 ne font pas ressortir de modification notable de ces tendances.



Enfin, contrairement aux années précédentes, le taux d'endettement a progressé plus rapidement en Île de France (+5 mois en 2016) qu'en Province (+4 mois) (Graphique 39) ; si un léger ralentissement de la hausse peut être observé sur les premiers mois de 2017 dans les deux régions, cette différence de rythme persiste.

**Graphique 39**  
**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 : avril 2017

## 2.6. Une LTV et un surfinancement en hausse

### À savoir

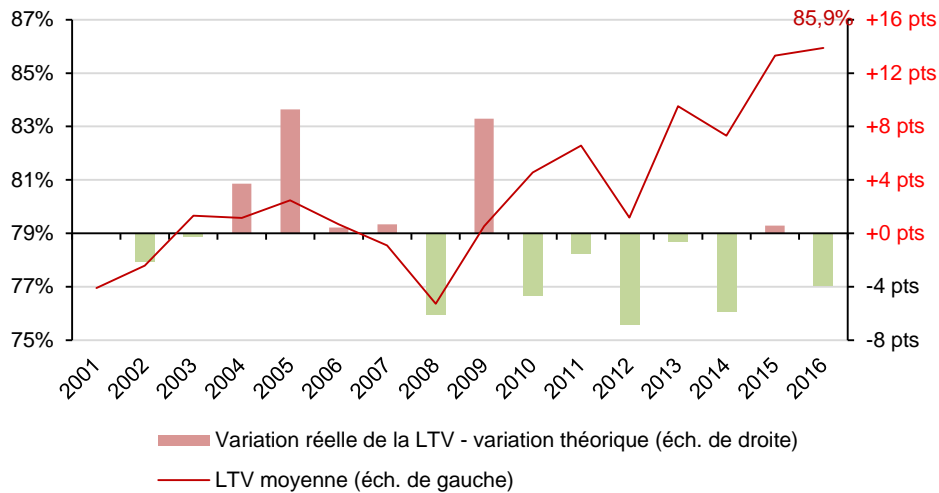
La *loan to value* ou LTV à l'octroi correspond au ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du logement, hors droits de mutation et/ou d'acquisition ; on peut également la définir comme la différence entre 1 et le taux d'apport de l'emprunteur. Les établissements renseignent la moyenne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

La LTV moyenne à l'octroi a continué de se dégrader en 2016 : atteignant 85,9 % en 2016 (+0,3 pt), sa progression marque toutefois un ralentissement par rapport à 2015 (+3 pts) ; en outre, contrairement à 2015, elle a augmenté moins rapidement que la LTV théorique<sup>6</sup> (Graphique 40).

<sup>6</sup> La variation théorique de la LTV ( $\delta_n^*$ ) 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.

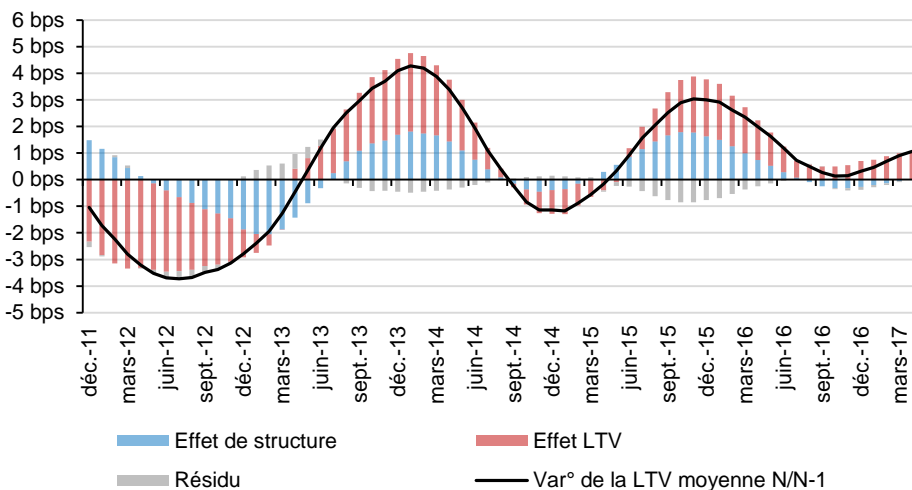
**Graphique 40**  
**LTV moyenne à l'octroi**



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

La modification de la structure de la production, qui avait joué de façon fortement défavorable au second semestre de 2015, a vu son effet se réduire progressivement pour devenir légèrement négatif à partir d'août 2016 ; parallèlement, la hausse de la LTV sur les principaux segments a marqué une décélération progressive jusqu'au dernier trimestre de 2016 avant que le mouvement ne s'inverse (Graphique 41).

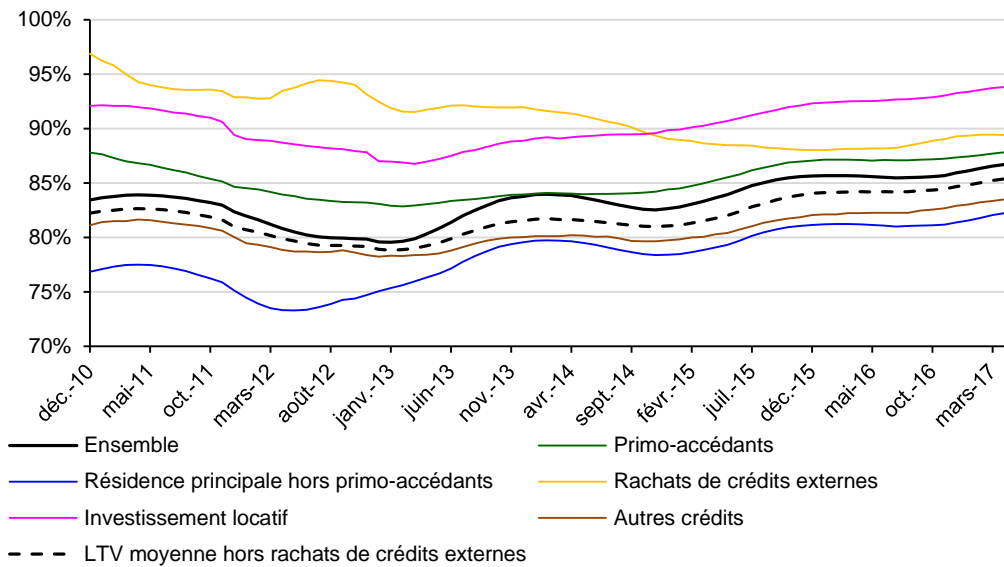
**Graphique 41**  
**Analyse de l'évolution annuelle de la LTV moyenne à l'octroi**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2017

Si tous les secteurs ont participé à cette augmentation de la LTV moyenne, celle-ci a été plus spécialement marquée sur les rachats de crédits externes (+1,3 pt), sur l'investissement locatif (+0,9 pt) et sur les autres crédits (+0,9 pt également) ; en outre, à l'exception des rachats de crédits externes, tous les segments de marché voient leur LTV croître de nouveau à un rythme plus rapide sur les premiers mois de l'année 2017. Par ailleurs, la LTV hors rachats de crédits externes a crû deux fois plus vite que la LTV moyenne en 2016 (+0,6 pt ; Graphique 42).

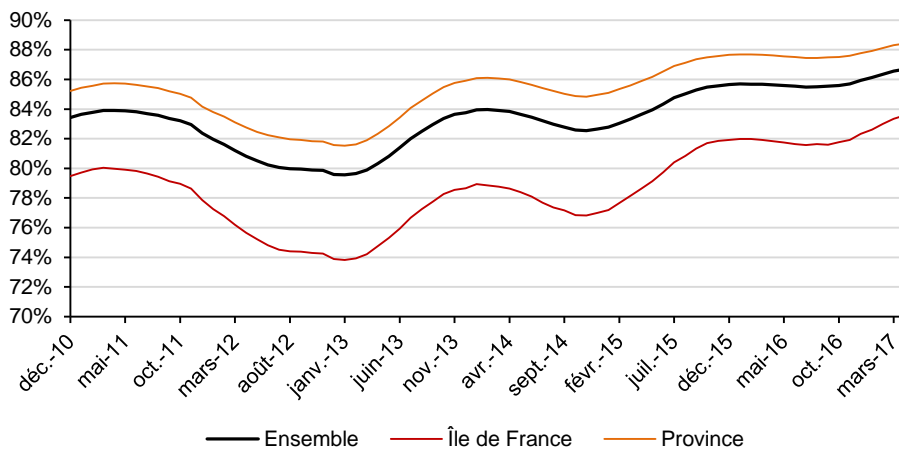
**Graphique 42**  
**LTV moyenne à l'octroi, par objet**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2017

Si la LTV a progressé en Province (+0,1 pt) comme en Île de France (+0,4 pt), la hausse a toutefois été nettement plus prononcée pour cette dernière zone géographique et la tendance s'intensifie sur les premiers mois de 2017 (Graphique 43). L'écart entre les deux régions se réduit ainsi rapidement, atteignant 4,9 pts en avril contre 5,8 pts un an plus tôt et un plus haut de 8 pts fin 2014.

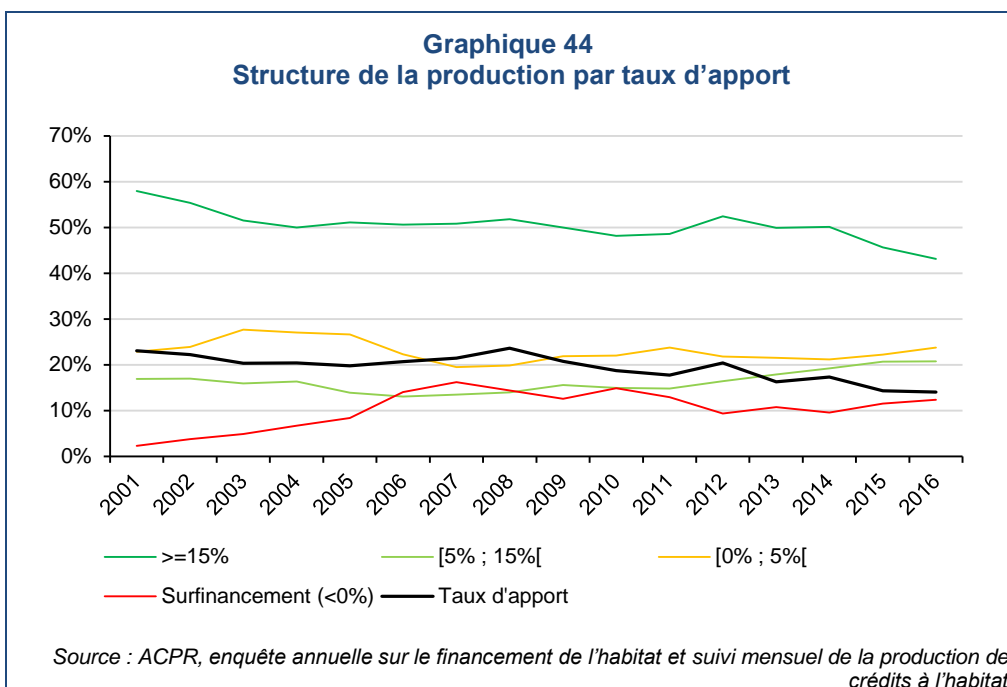
**Graphique 43**  
**LTV moyenne à l'octroi, par localisation**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2017

La hausse de la LTV moyenne trouve son origine dans une baisse de la part des crédits avec un taux d'apport supérieur à 15 % (-2,5 pts), qui continue de se replier après être restée quasi stable sur une dizaine d'années et atteint à présent 43,1 % ; ce repli bénéficie principalement aux crédits dont le taux d'apport est compris entre 0 et 5 % (+1,6 pt) et, dans une moindre mesure, aux opérations

faisant l'objet d'un surfinancement<sup>7</sup> qui, avec 12,4 % de la production, restent encore près de 4 pts en-deçà de leur pic de 2007 (Graphique 44).



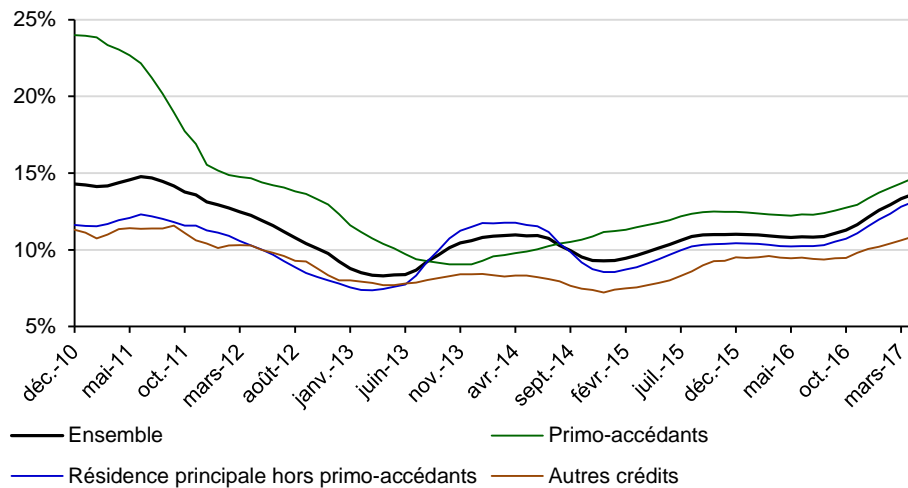
Si la part des opérations donnant lieu à surfinancement s'était stabilisée sur la première moitié de 2016, elle enregistre depuis une hausse rapide, progressant de 2,8 pts de juin 2016 à avril 2017. En outre, quand bien même les primo-accédants continuent de bénéficier le plus largement de prêts excédant la valeur de leur bien, c'est sur le segment des acquéreurs déjà propriétaires que la hausse est la plus marquée (+2,9 pts depuis mi-2016 ; Graphique 45).

Comme les années précédentes, les prêts pour lesquels la LTV est généralement la plus élevée (> à 95 %) concernent généralement :

- Une clientèle jeune (moins de 40 ans) ou plus âgée (65 ans) pour le financement en accession sociale, généralement des catégories ouvriers-employés, ne disposant pas d'une épargne suffisante pour finaliser l'opération ;
- Des opérations d'investissement locatif pour lesquels la maximisation des charges financières est recherchée.

<sup>7</sup> Opérations où les financements accordés excèdent la valeur du bien financé, la banque finançant par exemple les frais de notaire, de garantie, etc.

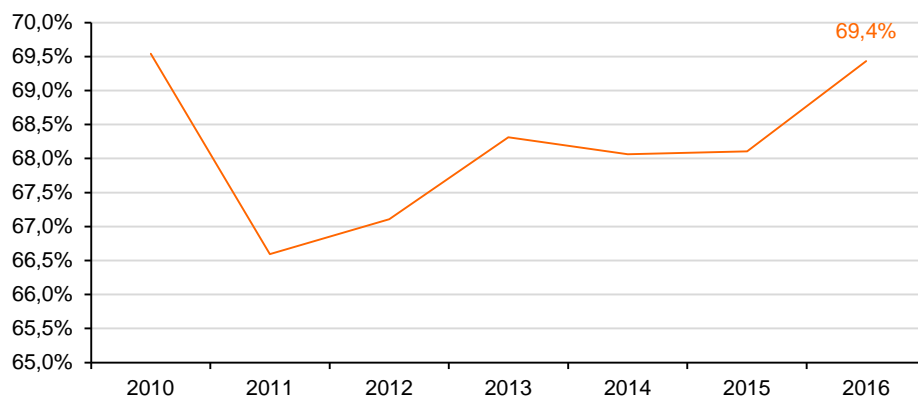
**Graphique 45**  
**Part, pour chaque segment, des opérations donnant lieu à surfinancement**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2017

Enfin, la LTV en cours de vie, mesurée sur la base des réponses à l'enquête de l'ACPR, a enregistré une progression sensible (+1,3 pt à 69,4 %), nettement plus rapide que celle de la LTV à l'octroi par rapport à laquelle elle reste néanmoins nettement inférieure (Graphique 46).

**Graphique 46**  
**LTV en cours de vie**

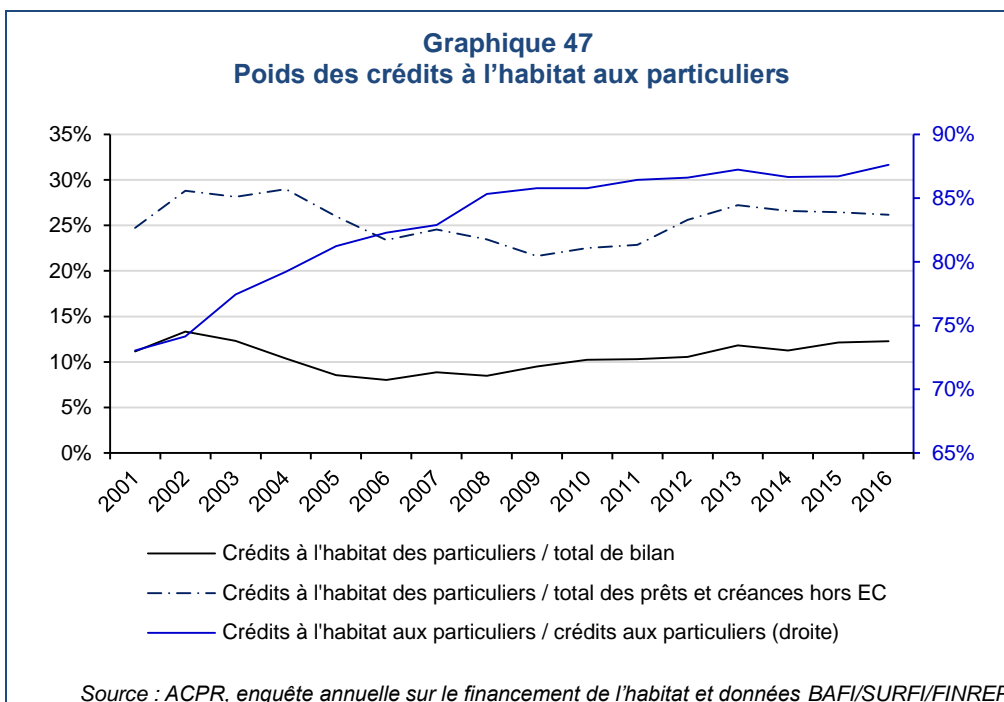


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

### 3. Les risques liés au financement de l'habitat

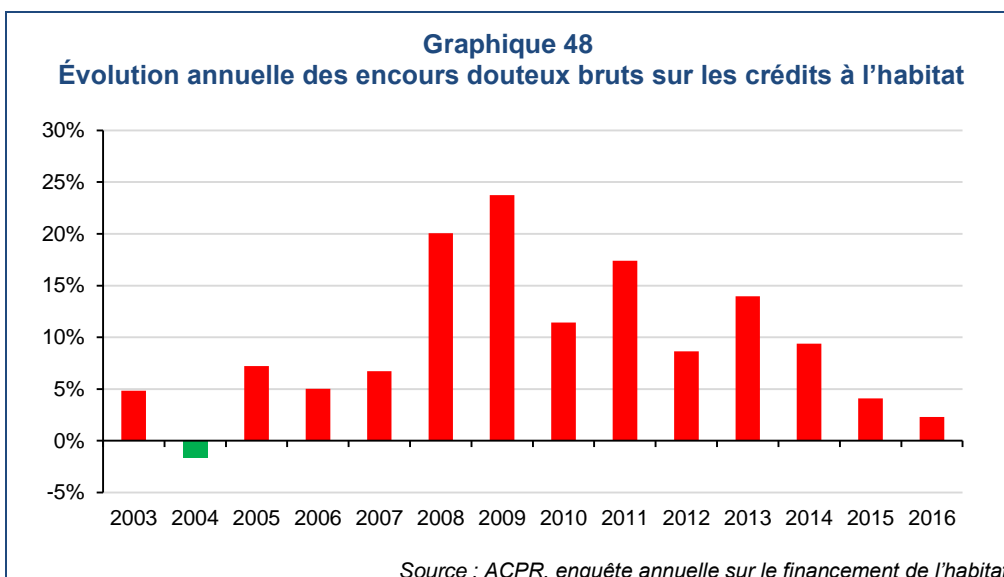
#### 3.1. Un poids croissant dans les crédits aux particuliers

Alors que la part des crédits à l'habitat (899,4 milliards d'euros à fin 2016) dans le total des crédits accordés aux particuliers a progressé de 0,9 pt sur un an à 87,6 %, leur poids dans le total de bilan des banques enregistre une hausse plus modeste (+0,2 pt) ; à l'inverse, rapportés à la totalité des crédits à la clientèle hors établissements de crédit, ils se replient légèrement (-0,3 pt ; Graphique 47).



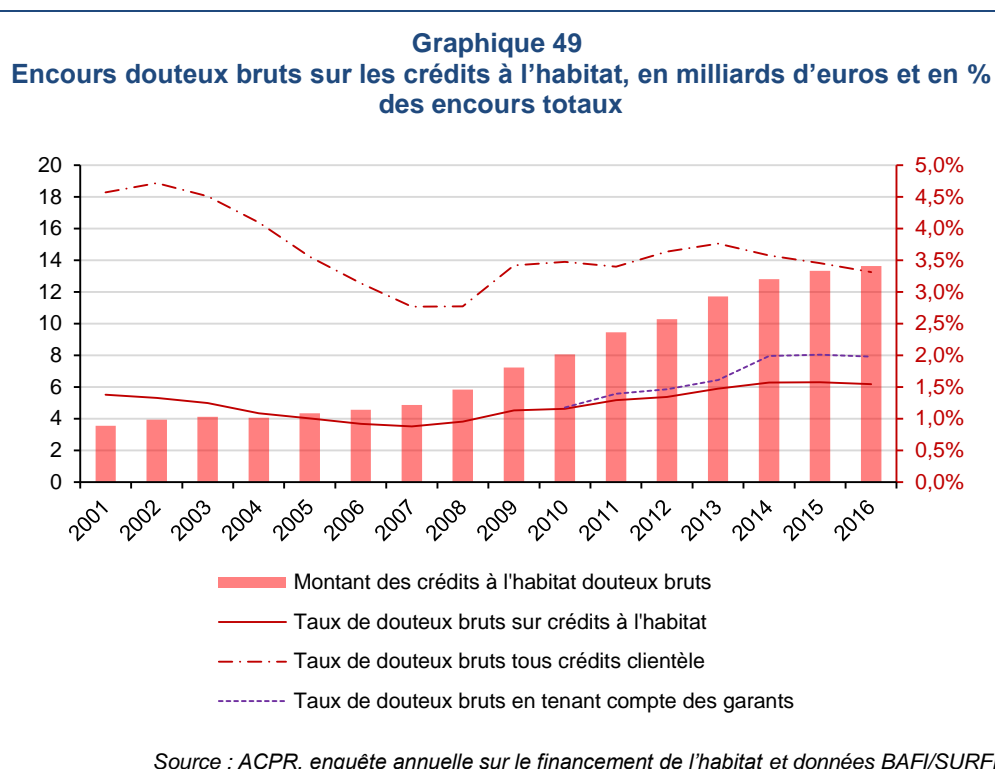
#### 3.2. Des encours douteux bruts quasi stables

Si sa progression a continué de ralentir, l'encours de crédits à l'habitat douteux bruts a enregistré une nouvelle hausse de 2,3 % par rapport à 2015 pour atteindre 13,6 milliards d'euros en 2016 (Graphique 48).





Les encours sains s'étant toutefois accrus à un rythme plus rapide (+3,8 % ; cf. supra), le taux de crédits à l'habitat douteux bruts a marqué son premier repli depuis 2008 : en baisse de 3 bps, il s'établit à 1,54 % fin 2016<sup>8</sup>. La prise en compte des encours douteux enregistrés dans les bilans des principaux garants ne modifie pas cette tendance, le taux de crédits à l'habitat douteux bruts diminuant de 3 bps à 1,98 %. Les crédits à l'habitat continuent ainsi de présenter une sinistralité sensiblement plus faible que l'ensemble des crédits à la clientèle non bancaire, où le taux d'encours douteux bruts, en baisse de 14 bps, atteint 3,31 % (Graphique 49).

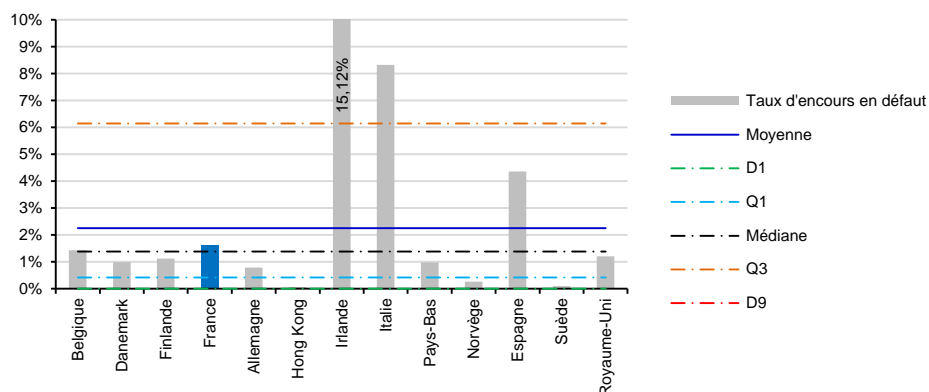


Les données publiées par l'EBA dans le cadre du dernier exercice de transparence<sup>9</sup> font ressortir que la sinistralité des crédits à l'habitat en France s'établit légèrement au-dessus de la médiane (qui ne tient pas compte de la taille respective des différents marchés), mais en-dessous de la moyenne des différents pays sur lesquels les banques européennes ont déclaré des expositions (Graphique 50). L'Irlande, l'Italie et l'Espagne affichent en revanche des situations dégradées.

<sup>8</sup> Comme mentionné dans l'étude au titre de 2015, 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.

<sup>9</sup> Crédits à l'habitat distribués en France par l'ensemble des banques de l'échantillon EBA (y compris donc des banques étrangères).

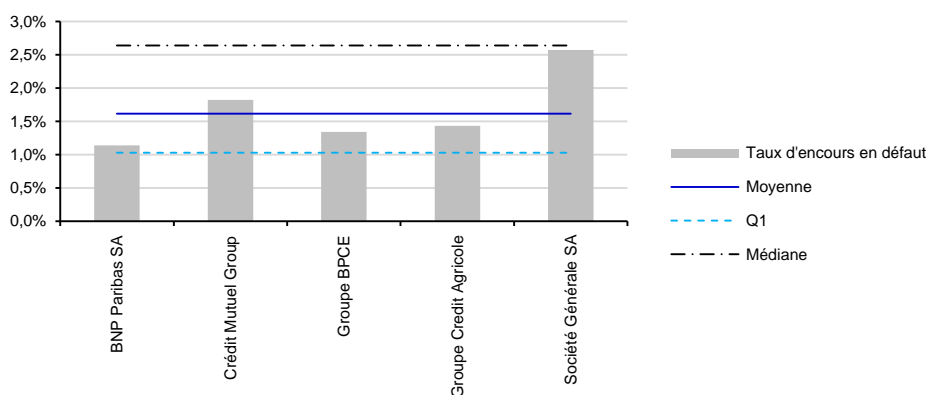
**Graphique 50**  
**Taux de crédits à l'habitat en défaut par pays au 30 juin 2016**



Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1% du montant total des crédits à l'habitat déclarés par l'ensemble des banques couvertes par l'exercice de l'EBA

Par ailleurs, si elles se situent toutes en-dessous de la médiane, les banques françaises affichent des taux de sinistralité relativement hétérogènes dans l'Hexagone. Société Générale se distingue en particulier par un taux d'encours en défaut nettement plus élevé que ses concurrentes françaises, à l'opposé de BNP Paribas qui se positionne juste au-dessus du premier quartile (Q1 ; Graphique 51).

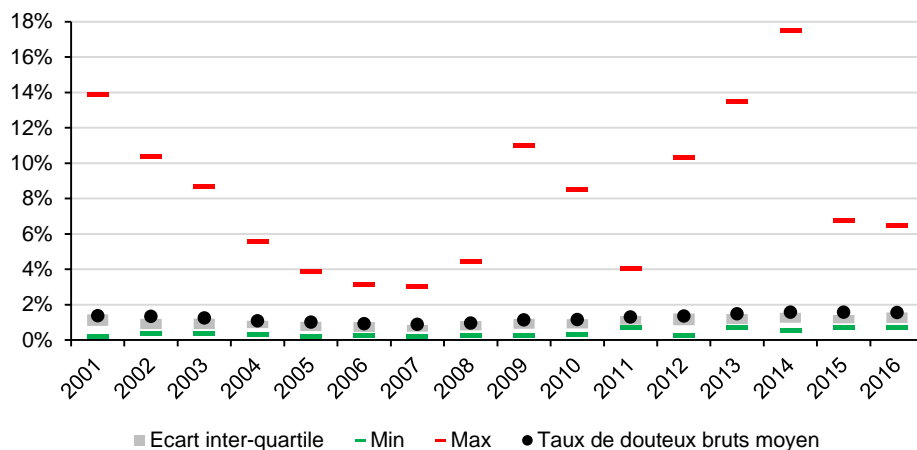
**Graphique 51**  
**Taux de crédits à l'habitat en défaut en France au 30 juin 2016**



Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR sur un échantillon de 28 banques ayant déclaré des crédits à l'habitat sur la France (les banques françaises concentrent toutefois 99,4 % des crédits à l'habitat distribués en France)

De façon analogue, il ressort que quelques établissements de l'échantillon ACPR présentent des situations relativement atypiques au regard du taux d'encours douteux bruts (Graphique 52) ; l'écart entre le taux le plus élevé et la moyenne souligne toutefois que, d'une échéance sur l'autre, l'établissement concerné est toujours de petite taille.

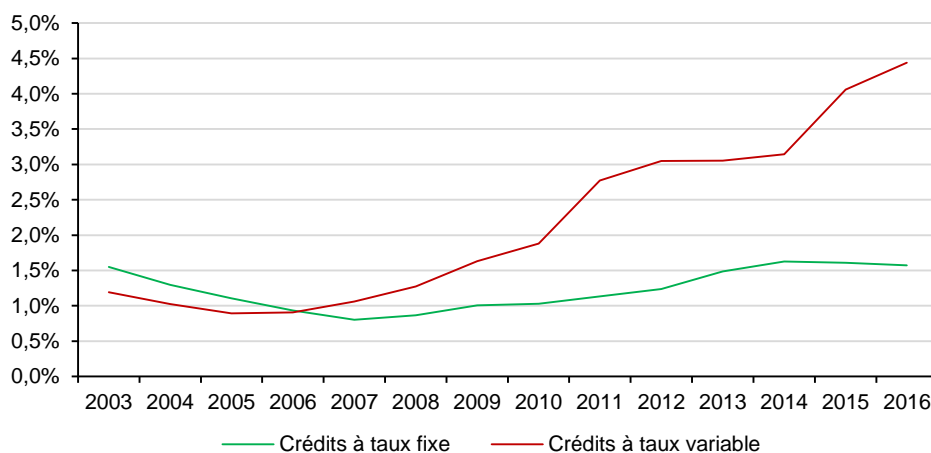
**Graphique 52**  
**Dispersion des taux de crédits à l'habitat douteux bruts**



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

Enfin, l'analyse fait ressortir que les taux d'encours douteux bruts continuent d'afficher de fortes disparités selon le type de taux : si le taux d'encours douteux bruts se replie de 4 bps entre 2015 et 2016 sur les prêts à taux fixe, il continue en revanche à croître pour les prêts taux variables (+38 bps à 4,4 % ; Graphique 53).

**Graphique 53**  
**Taux d'encours douteux bruts par type de taux**

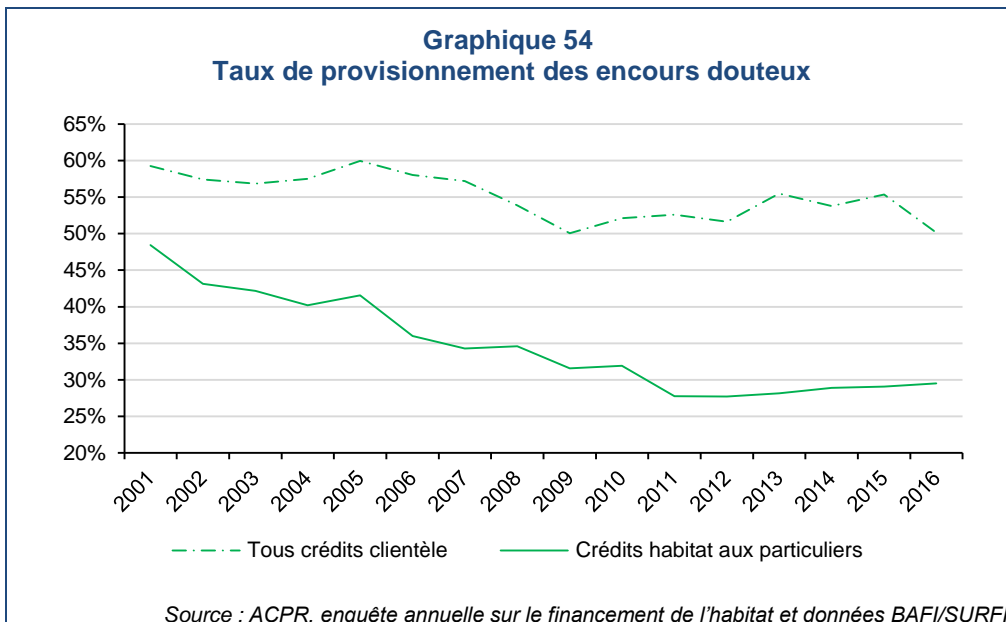


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

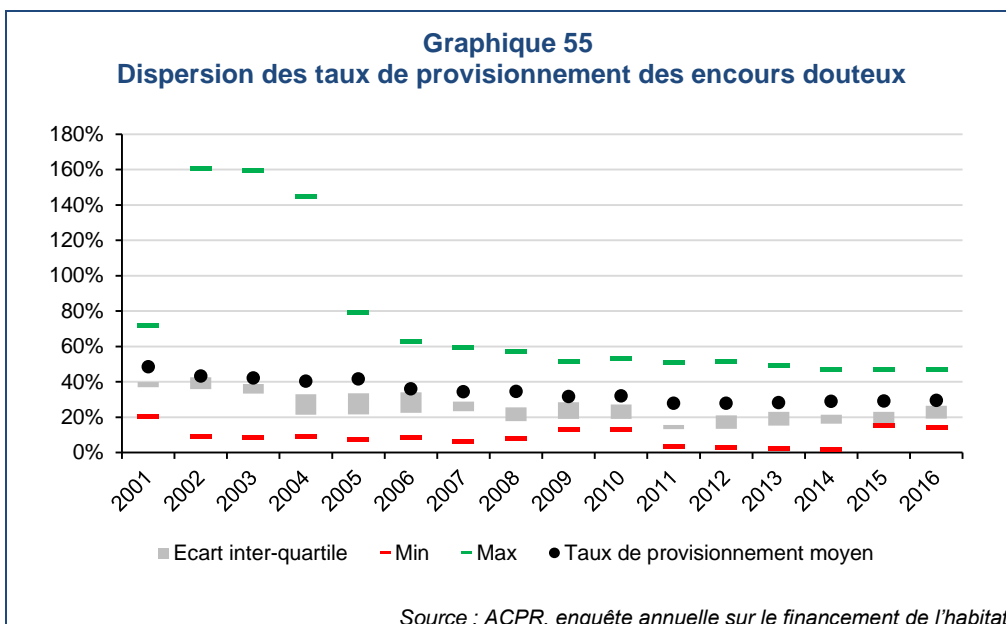
Remarque : les taux d'encours douteux bruts par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux d'encours douteux bruts sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

### 3.3. Une amélioration du taux de provisionnement

Le taux de provisionnement des encours douteux continue de s'améliorer, poursuivant ainsi la tendance engagée en 2014 (Graphique 54). À 29,5 % (+40 bps), il reste néanmoins en-dessous de son niveau de 2010 et inférieur au taux de provisionnement observé sur l'ensemble des crédits à la clientèle non bancaire, qui recule de près de 5 pts d'une année sur l'autre. La relative faiblesse du taux de provisionnement des crédits à l'habitat douteux bruts reflète l'importance des garanties dont bénéficient les banques sur ce type de crédits et en particulier le rôle joué par les organismes de caution (cf. supra).

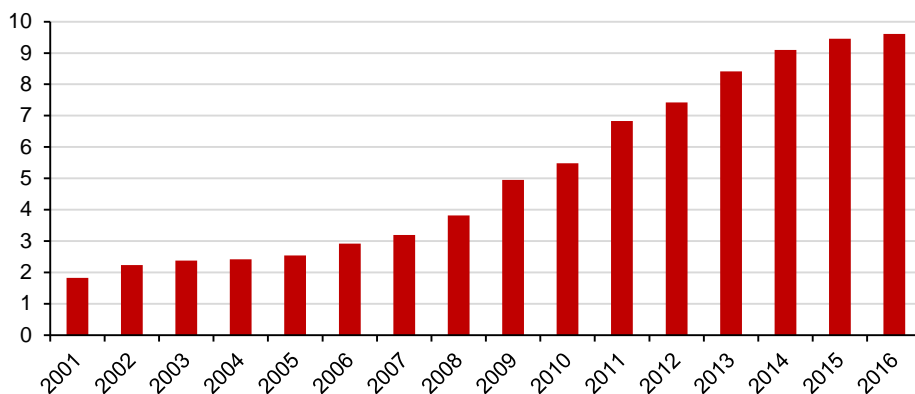


Comme précédemment, l'analyse individuelle fait ressortir quelques situations atypiques sur les échéances les plus anciennes ; 2015 et 2016 affichent en comparaison une dispersion relativement réduite, même si l'écart entre le taux de provisionnement le plus élevé et le plus faible reste important (du simple au triple ; Graphique 55).



Cette nouvelle progression du taux de provisionnement permet au montant des crédits à l'habitat douteux nets d'enregistrer sa plus faible hausse annuelle depuis 2004 (+1,7 %) pour s'établir à 9,6 milliards d'euros (Graphique 56).

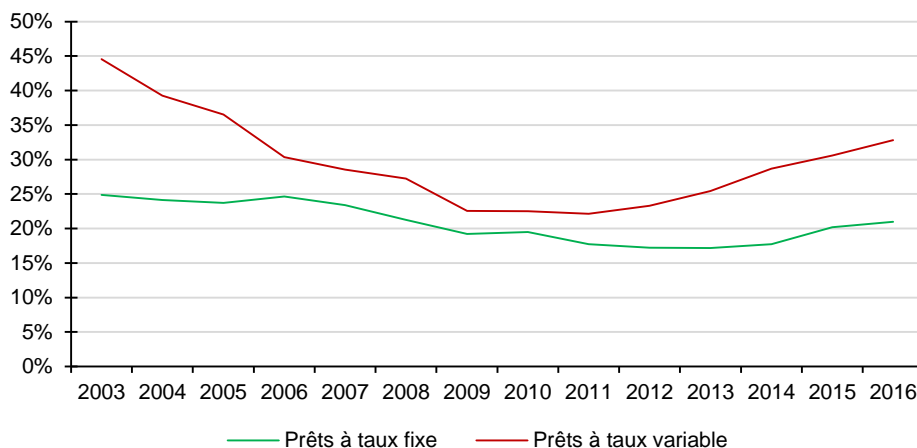
**Graphique 56**  
Encours douteux nets en milliards d'euros



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

Pour finir, le taux de provisionnement des crédits à taux variables douteux bruts continue de se redresser pour s'établir à 32,8 % (+2,2 pts), revenant au-dessus de son niveau de 2006 ; le taux de provisionnement s'améliore également, dans une moindre mesure, pour les crédits à taux fixe (+0,8 pt à 21 % ; Graphique 57).

**Graphique 57**  
Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux



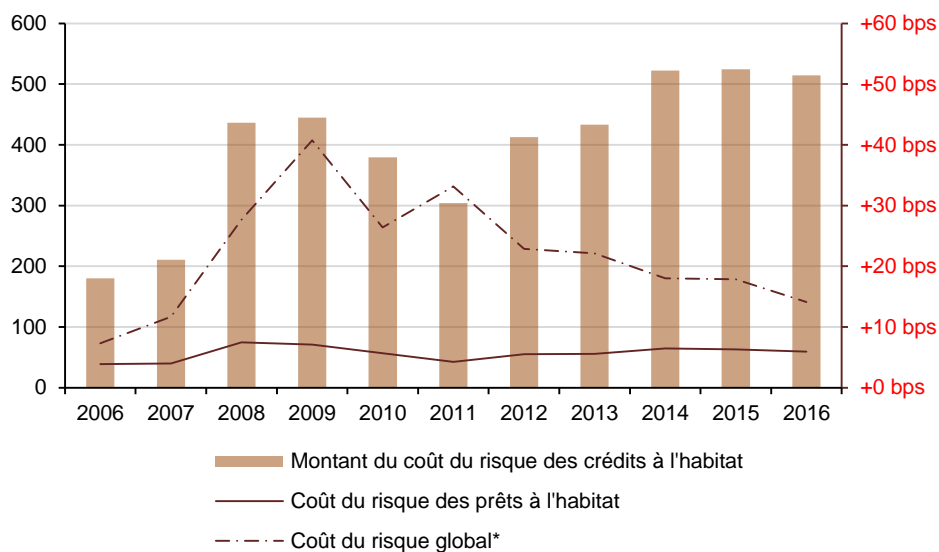
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Remarque : les taux de provisionnement par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux de provisionnement sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

### 3.4. Un coût du risque en léger recul

À 515 millions d'euros, le coût du risque enregistre un repli de 1,9 % par rapport à l'année dernière (Graphique 58). Rapporté à l'encours moyen, il diminue également (-0,4 bps à 5,9 bps), pour la seconde année consécutive et un peu plus rapidement qu'en 2015 (-0,2 bps). Enfin, si la tendance est moins marquée que pour le coût du risque global des six principaux groupes bancaires français, qui, rapporté à leur total de bilan moyen, affiche une baisse quasi ininterrompue pour atteindre 14,1 bps en 2016, le coût du risque des crédits à l'habitat se maintient à un niveau nettement plus réduit.

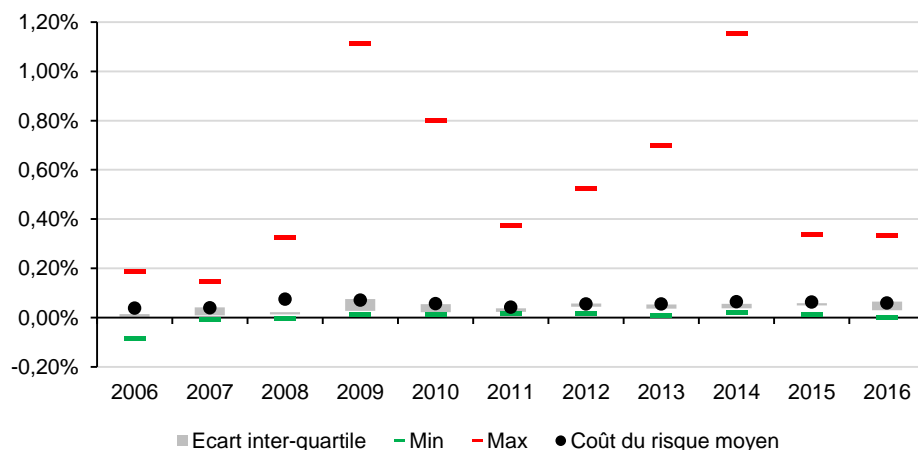
**Graphique 58**  
**Coût du risque des prêts à l'habitat, en millions d'euros et en % de l'encours moyen**



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat ; communication financière des banques ; \*coût du risque des 6 principaux groupes bancaires français rapporté à leur total de bilan

Encore une fois, la moyenne masque des situations individuelles qui peuvent être fortement contrastées, certains établissements enregistrant un coût du risque nettement plus élevé. Comme pour les encours douteux, cependant, l'établissement qui affiche la situation la plus défavorable est toujours de petite taille, la moyenne n'étant que très peu affectée par l'évolution du coût du risque le plus élevé (Graphique 59).

**Graphique 59**  
**Dispersion du coût du risque des prêts à l'habitat rapporté à l'encours moyen**



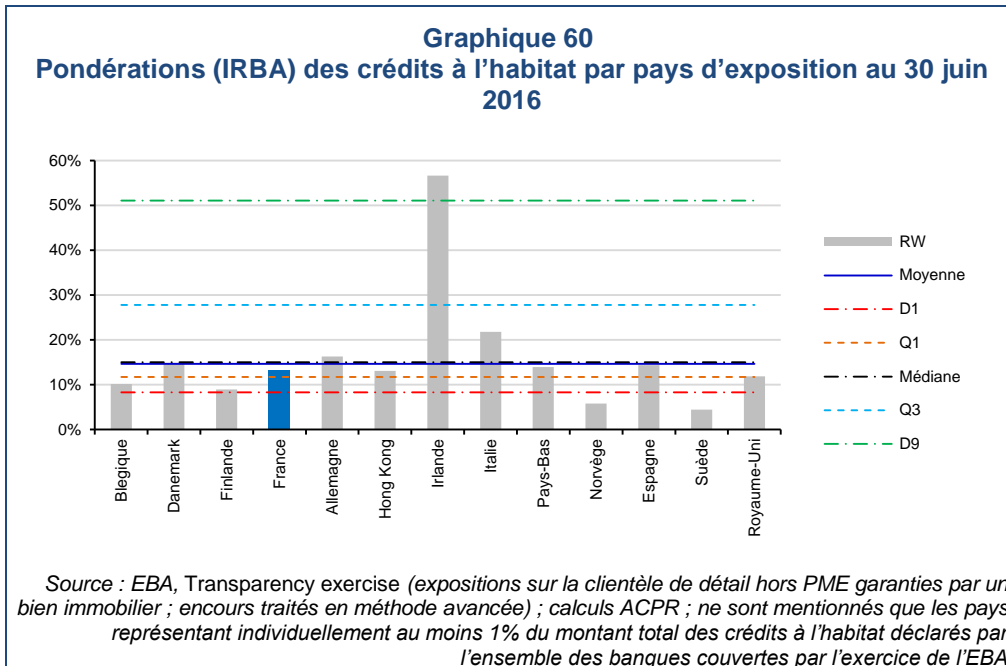
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

### 3.5. Des taux de pondération dans la moyenne des banques européennes

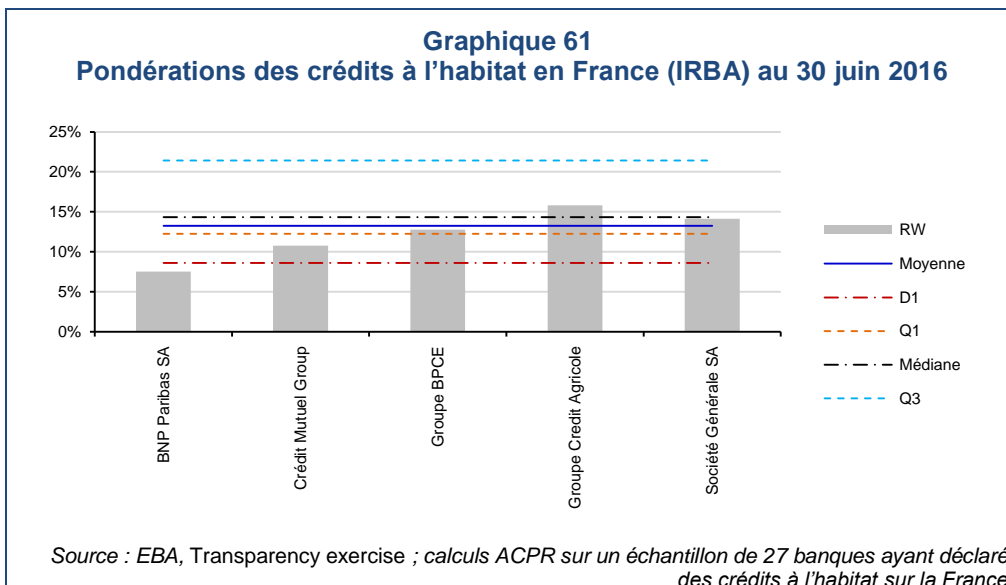
On ne s'intéresse ici qu'à la pondération des crédits à l'habitat traités en méthode avancée (IRBA), qui concentre les discussions internationales compte tenu de la plus grande latitude dont disposent les banques pour les calculer (utilisation de modèles internes).

En premier lieu, à 13,2 % au 30/06/2016 (contre 14,2 % au 30/06/2015), le taux de pondération des crédits à l'habitat distribués en France, par des banques

françaises comme étrangères, se situe entre le premier quartile et la médiane (Graphique 60). Quelques pays se distinguent aux deux extrémités du spectre : la Suède et la Norvège, qui affichent des taux de pondération moyens inférieurs au premier décile (D1), et l'Irlande, dont le taux de pondération est supérieur au 9<sup>ème</sup> décile.



Comme pour les taux d'encours en défaut ou de provisionnement, les banques françaises affichent des taux de pondération relativement différents sur l'Hexagone : si le Groupe Crédit Agricole se situe au-dessus de la médiane, BNPP se signale par un taux de pondération inférieur au premier décile (Graphique 61) ; ces divergences peuvent refléter, comme pour les taux de provisionnement, des caractéristiques des emprunteurs ou des systèmes de garantie différents.



On rappelle toutefois que cette représentation ne restitue qu'une vision partielle des taux de pondération des crédits à l'habitat des banques françaises. En effet, celles-ci bénéficient d'importantes garanties accordées par des entités dont elles sont par ailleurs le plus souvent actionnaires et pour lesquelles elles sont contraintes de déduire le montant de leur participation pour le calcul de leurs fonds propres prudentiels.

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 1250 %<sup>10</sup>, le taux de pondération moyen des crédits à l'habitat des banques françaises progresserait ainsi de 4,7 pts au 30 juin 2016, à 17,9 %.

### 3.6. Des marges en repli rapide

Comme illustré au début de l'étude, l'environnement de taux bas s'accompagne d'importants volumes de rachats et renégociations. L'ampleur inédite du phénomène en 2015 et 2016 soulève la question de son impact sur la rentabilité des crédits à l'habitat.

La mesure des marges sur ces portefeuilles soulève plusieurs difficultés, la principale d'entre elle étant liée à l'utilisation de taux de cession internes dont les méthodes de calcul, qui diffèrent d'une banque à l'autre, rendent les chiffres qui peuvent être collectés difficilement comparables et interprétables. Dans ce contexte, une méthodologie commune à l'ensemble des banques a été développée par l'ACPR (cf. [Encadré 2](#)).

Au terme de l'analyse, il ressort que, sur longue période, l'évolution de la marge nette reflète principalement celle du coût moyen du passif ([Graphique 62](#)) :

- Le taux d'intérêt moyen de l'encours de prêts à l'habitat est en baisse quasi continue depuis 2003 ;
- Le taux de frais généraux est extrêmement stable depuis 2012, légèrement supérieur à 1 %, après s'être lentement réduit à partir de 2005.

Le taux de marge nette s'est sensiblement amélioré à partir de fin 2009, puisque, à l'exception de fin 2011 – mi-2012, il est toujours resté positif, contrairement au début de l'historique où il a pu enregistrer des niveaux très bas, et même négatifs (-1 % à fin 2000) ; se situant aux alentours de +0,4 % depuis juin 2014, il a néanmoins enregistré une baisse sensible au 1<sup>er</sup> semestre 2016 qui s'est poursuivie sur la seconde partie de l'année. À +0,05 % fin 2016, la marge nette sur les crédits à l'habitat est ainsi revenue à son niveau de décembre 2012 et s'établit en-deçà du coût du risque (cf. supra).

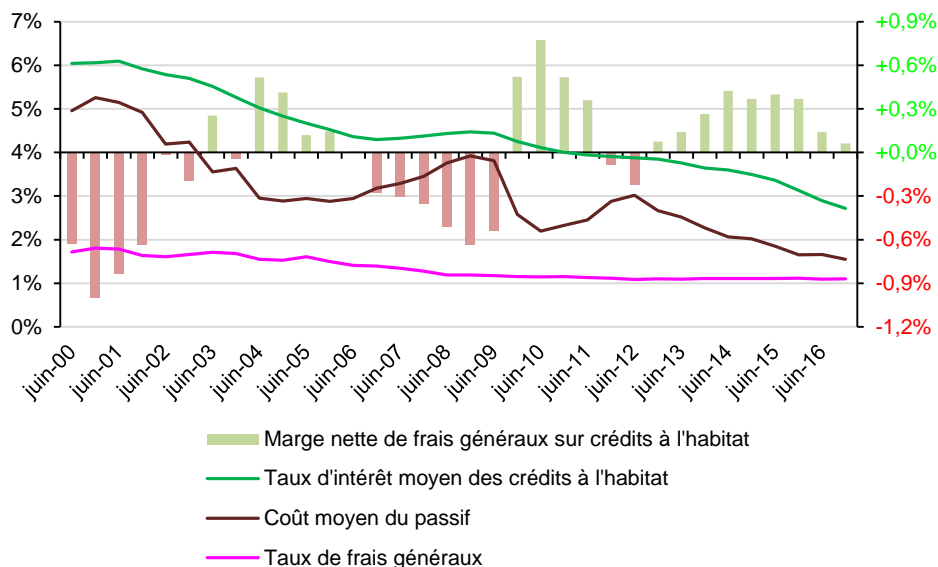
Même si les rachats de crédits externes ont fortement décliné en avril 2017 (cf. supra), les taux à la production étant toujours significativement inférieurs au taux moyen de l'encours (l'écart atteignait 121 bps en décembre) et une nouvelle baisse du coût de refinancement des banques paraissant peu envisageable, la baisse des marges sur l'encours devrait se poursuivre au cours des prochains semestres.

---

<sup>10</sup> Une déduction des fonds propres étant équivalente à une pondération à 1250 %.



**Graphique 62**  
**Évolution des marges sur l'encours de crédits à l'habitat**



*Source : données BAFI et SURFI, ensemble des banques françaises ; calculs ACPR*

**Encadré 2**  
**Estimation des marges sur les crédits à l'habitat**

L'estimation des marges sur les crédits à l'habitat s'appuie sur une approche homogène pour l'ensemble des banques :

- Les marges nettes sur les crédits à l'habitat sont définies comme la différence entre le taux d'intérêt moyen de l'encours de crédits à l'habitat, le coût moyen du passif et un taux de frais généraux ;
- Le taux d'intérêt moyen de l'encours de crédits à l'habitat est égal au rapport entre les intérêts annualisés sur les crédits à l'habitat et l'encours moyen de crédits à l'habitat au cours des 12 derniers mois ;
- Le coût moyen du passif est égal à i) la somme des charges sur opérations de trésorerie et interbancaires, des charges sur opérations avec la clientèle, des charges sur opérations sur titres, des charges sur dettes subordonnées et fonds publics affectés et de la rémunération des capitaux propres, annualisées, ii) rapportée au total de bilan moyen au cours des 12 derniers mois ;
- La rémunération des capitaux propres est calculée comme le produit d'un coût du capital estimé à partir d'un modèle CAPM et des capitaux propres nets moyens au cours des 12 derniers mois ;
- Le taux de frais généraux est égal à la somme des charges de personnel, des impôts et taxes et des services extérieurs, annualisés, rapportée au total de bilan moyen au cours des 12 derniers mois.

Si cette approche permet de proposer une mesure commune pour l'ensemble des banques, elle présente néanmoins plusieurs limites :

- L'analyse ne tient pas compte des autres revenus éventuellement générés par les clients détenteurs d'un crédit immobilier (équipement, rétrocession de commissions d'assurance...) ;
- Le coût moyen du passif et le taux de frais généraux sont supposés identiques pour toutes les activités ;
- Le coût moyen du passif ne tient pas compte des éventuels charges / produits liés à la gestion actif / passif ;
- Les crédits à l'habitat sont supposés refinancés exclusivement par des ressources collectées par des établissements français ;
- Le coût du capital est supposé identique pour toutes les banques.

## Liste 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	Taux des crédits nouveaux à l'habitat.....	7
GRAPHIQUE 4	Critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat.....	8
GRAPHIQUE 5	Production des prêts à l'habitat (en milliards d'euros) .....	8
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	Évolution de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes.....	10
GRAPHIQUE 9	Évolution de la structure de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes.....	11
GRAPHIQUE 10	Composition de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers hors rachats de crédits externes par objet .....	11
GRAPHIQUE 11	Part des crédits relais dans la production de crédits à l'habitat .....	12
GRAPHIQUE 12	Structure de la production par type de taux .....	12
GRAPHIQUE 13	Structure de l'encours par type de taux .....	13
GRAPHIQUE 14	Structure de l'encours par type de garantie .....	13
GRAPHIQUE 15	Part des emprunteurs couverts par une assurance .....	14
GRAPHIQUE 16	Prêt moyen (en milliers d'euros) et indice des prix de l'immobilier.....	15
GRAPHIQUE 17	Analyse de l'évolution annuelle du prêt moyen.....	15
GRAPHIQUE 18	Prêt moyen en fonction de l'objet (en milliers d'euros) .....	16
GRAPHIQUE 19	Prêt moyen en fonction de la localisation.....	16
GRAPHIQUE 20	Durée initiale des opérations (hors prêts relais) .....	17
GRAPHIQUE 21	Analyse de l'évolution annuelle de la durée initiale moyenne des prêts.....	17
GRAPHIQUE 22	Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de l'objet.....	18
GRAPHIQUE 23	Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de la localisation.....	18
GRAPHIQUE 24	Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle .....	19
GRAPHIQUE 25	Durée effective des crédits à l'habitat .....	19
GRAPHIQUE 26	Taux d'effort moyen à l'octroi .....	20
GRAPHIQUE 27	Analyse de l'évolution annuelle du taux d'effort moyen à l'octroi .....	20
GRAPHIQUE 28	Taux d'effort moyen en fonction de l'objet .....	21
GRAPHIQUE 29	Structure de la production en fonction du taux d'effort .....	21
GRAPHIQUE 30	Part, pour chaque segment, des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % .....	22
GRAPHIQUE 31	Taux d'effort moyen en fonction de la localisation .....	22

GRAPHIQUE 32	Revenus moyens estimés des emprunteurs à l'octroi, en euros.....	23
GRAPHIQUE 33	Analyse de l'évolution annuelle du revenu moyen des emprunteurs à l'octroi.....	24
GRAPHIQUE 34	Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi en fonction de l'objet, en euros .....	24
GRAPHIQUE 35	Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi par localisation, en euros.....	25
GRAPHIQUE 36	Taux d'endettement moyen à l'octroi, en nombre d'années de revenus.....	25
GRAPHIQUE 37	Analyse de l'évolution annuelle du taux d'endettement moyen à l'octroi .....	26
GRAPHIQUE 38	Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de l'objet .....	26
GRAPHIQUE 39	Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation.....	27
GRAPHIQUE 40	LTV moyenne à l'octroi.....	28
GRAPHIQUE 41	Analyse de l'évolution annuelle de la LTV moyenne à l'octroi .....	28
GRAPHIQUE 42	LTV moyenne à l'octroi, par objet .....	29
GRAPHIQUE 43	LTV moyenne à l'octroi, par localisation .....	29
GRAPHIQUE 44	Structure de la production par taux d'apport.....	30
GRAPHIQUE 45	Part, pour chaque segment, des opérations donnant lieu à surfinancement.....	31
GRAPHIQUE 46	LTV en cours de vie .....	31
GRAPHIQUE 47	Poids des crédits à l'habitat aux particuliers .....	32
GRAPHIQUE 48	Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat .....	32
GRAPHIQUE 49	Encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat, en milliards d'euros et en % des encours totaux.....	33
GRAPHIQUE 50	Taux de crédits à l'habitat en défaut par pays au 30 juin 2016.....	34
GRAPHIQUE 51	Taux de crédits à l'habitat en défaut en France au 30 juin 2016.....	34
GRAPHIQUE 52	Dispersion des taux de crédits à l'habitat douteux bruts.....	35
GRAPHIQUE 53	Taux d'encours douteux bruts par type de taux.....	35
GRAPHIQUE 54	Taux de provisionnement des encours douteux .....	36
GRAPHIQUE 55	Dispersion des taux de provisionnement des encours douteux.....	36
GRAPHIQUE 56	Encours douteux nets en milliards d'euros .....	37
GRAPHIQUE 57	Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux.....	37
GRAPHIQUE 58	Coût du risque des prêts à l'habitat, en millions d'euros et en % de l'encours moyen .....	38
GRAPHIQUE 59	Dispersion du coût du risque des prêts à l'habitat rapporté à l'encours moyen .....	38
GRAPHIQUE 60	Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2016.....	39
GRAPHIQUE 61	Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRBA) au 30 juin 2016.....	39
GRAPHIQUE 62	Évolution des marges sur l'encours de crédits à l'habitat.....	41

## Index des encadrés méthodologiques

ENCADRÉ 1	Définition d'un niveau de robustesse minimal pour les garants de crédits à l'habitat ..... 14
ENCADRÉ 2	Estimation des marges 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](http://www.acpr.banque-france.fr)