



# ANALYSES ET SYNTHÈSES

 Le financement de l'habitat en 2017

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>LE MARCHÉ DES CRÉDITS À L'HABITAT .....</b>	<b>6</b>
1.1.	Une accélération des prix et des transactions .....	6
1.2.	Des crédits soutenus par des taux qui restent bas mais une production en baisse rapide depuis début 2018 .....	7
1.3.	Des rachats de crédits externes en nette baisse .....	9
1.4.	Une production hors rachats de crédits externes qui atteint un niveau élevé mais dont la croissance fléchit depuis octobre 2017.....	10
1.5.	Une proportion de prêts relais dans la production toujours très faible.....	12
1.6.	Des prêts à taux fixe qui restent très largement majoritaires.....	13
1.7.	Un marché dominé par les groupes mutualistes.....	14
1.8.	Des prêts cautionnés qui poursuivent leur progression .....	15
<b>2.</b>	<b>PROFIL DE RISQUE DES EMPRUNTEURS .....</b>	<b>17</b>
2.1.	Une poursuite de l'augmentation du prêt moyen .....	17
2.2.	Une durée moyenne à l'octroi qui continue de progresser .....	19
2.3.	Un taux d'effort qui progresse légèrement pour la seconde année consécutive .....	22
2.4.	Des revenus moyens à l'octroi relativement stables.....	26
2.5.	Un endettement qui représente un nombre croissant d'années de revenus.....	28
2.6.	Une LTV et un surfinancement en hausse.....	30
<b>3.</b>	<b>LES RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT DE L'HABITAT .....</b>	<b>35</b>
3.1.	Un poids croissant dans les crédits aux particuliers .....	35
3.2.	Un taux d'encours douteux bruts en baisse .....	35
3.3.	Un taux de provisionnement stable.....	38
3.4.	Un coût du risque en recul .....	40
3.5.	Un taux de pondération moyen inférieur à la moyenne des banques européennes mais qui est supérieur une fois corrigé de l'impact des cautions .....	41
3.6.	Des marges en repli rapide .....	44
	<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>46</b>
	<b>LISTES DES GRAPHIQUES .....</b>	<b>48</b>

## Synthèse générale

Favorisée par des taux de crédit qui se sont maintenus à des niveaux très bas, malgré une très légère remontée en cours d'année, l'activité est restée très dynamique en 2017 sur le marché de l'immobilier résidentiel, comme l'illustre la progression de 15 % des transactions dans l'ancien. Par ailleurs, les prix restent orientés à la hausse, tant dans le neuf (+3,7 %) que dans l'ancien (+3,9 %), marché sur lequel Paris et l'Île-de-France enregistrent même des augmentations de 8,6 % et 4,9 %.

Reflétant cet environnement favorable, la production annuelle de crédits à l'habitat des banques françaises (272,1 milliards d'euros en 2017) a continué de progresser à un rythme soutenu, notamment au premier semestre 2017, avant de fléchir au second semestre. Hors rachats de crédits externes et renégociations, la production de nouveaux crédits a augmenté de 21 % en 2017 selon les données de suivi mensuel collectées par le Secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Contrairement à l'année dernière cependant, la part des rachats de crédits externes a progressivement chuté au cours de l'année, passant d'un pic de 37 % de la production en janvier 2017 à 8 % en décembre 2017. Poursuivant sa tendance du second semestre 2017, la production totale de crédits à l'habitat ralentit très fortement en début d'année 2018 : sous l'effet du repli des rachats et des renégociations, la production cumulée sur 12 mois enregistre ainsi une baisse de 36,5 % en avril.

Dans ce contexte, les encours de crédits à l'habitat, dont la croissance sur un an s'était accélérée pour atteindre 6,3 % en octobre 2017<sup>1</sup>, ont également vu leur progression ralentir progressivement : à fin avril 2018, ils étaient en hausse de seulement 5,5 % par rapport au même mois de 2017.

Comme les années précédentes, les risques des banques sur le financement de l'habitat en France paraissent toujours maîtrisés :

- 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 (98,7 %) tandis qu'ils constituent une part toujours croissante des encours (+2,7 points de pourcentage (pts) à 93,4 %) ; 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 (*loan to value* ou LTV) sur le stock de crédits s'est légèrement détérioré (+0,3 pt à 72,3 %) ;
- Les encours de crédits sont couverts, dans leur très large majorité (96,8 %), par une garantie qui protège les banques, notamment de type cautionnement ;
- Enfin, la sinistralité des crédits à l'habitat enregistre sa seconde baisse depuis la crise financière, le taux d'encours douteux bruts se repliant de 6 points de base (bps) à 1,43 % ; par ailleurs, rapporté aux encours, le coût du risque diminue pour la troisième année consécutive (-1,4 bp à 4,3 bps).

Plusieurs évolutions appellent toutefois au maintien de la vigilance :

- La stabilisation des taux d'intérêt des crédits, même à des niveaux très bas, ne permet plus de compenser la hausse des prix et les tensions induites sur la capacité d'achat des ménages. Même si la solvabilité des emprunteurs demeure le critère principal d'analyse, plutôt que la valeur des biens financés, certains critères d'octroi appliqués par les banques françaises ont continué de se dégrader en 2017 : le montant moyen du prêt (+4,9 % à 161,4 milliers d'euros) et le taux d'endettement (+2,2 mois à 4,9 ans) atteignent ainsi des plus hauts historiques ; la durée initiale des prêts, qui s'est allongée de 4 mois à 19 ans, et le taux d'effort, qui s'est très légèrement accru de 0,2 pt à 29,7 %, se maintiennent toutefois en-deçà de leurs points hauts respectifs de 2008 (20 ans) et 2009 (31,6 %) ;

<sup>1</sup> Par rapport à l'encours atteint en octobre 2016.

- En dépit de la stabilisation du coût moyen des ressources et du taux de frais généraux, le taux de marge nette, tel que mesuré par l'ACPR, a continué à se dégrader en 2017 sous l'effet de la poursuite de la baisse rapide du taux d'intérêt moyen de l'encours de crédits à l'habitat ; cette baisse de la rentabilité du stock est d'autant plus problématique qu'elle n'est plus désormais, depuis début 2018, compensée par les importants volumes de commissions de rachat et de renégociation dont les banques avaient pu bénéficier en 2017. En outre, la pérennité des revenus tirés de l'assurance emprunteur, généralement contractée auprès de la banque prêteuse à la mise en place du prêt, pourrait être menacée par l'adoption de l'amendement Bourquin qui permet désormais de changer de contrat chaque année.

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 Laurent FAIVRE, Sylviane GINÉFRI, Camille LAMBERT-GIRAULT et Emmanuel POINT

## Remarques préliminaires

La présente publication d'« Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées par le Secrétariat général de l'ACPR dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat au titre de l'année 2017 ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat des particuliers mis en place par l'ACPR en septembre 2011 auprès d'un échantillon de banques représentatives<sup>2</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>3</sup>, qui permettent de procéder à quelques comparaisons internationales.

Comme en 2016, 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 2017, 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. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés l'année dernière.

---

<sup>2</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. Ces établissements représentent 97.2 % des encours de crédits à l'habitat aux particuliers au 31 décembre 2017.

<sup>3</sup> Voir <http://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eu-wide-transparency-exercise/2017/results> pour l'exercice 2017.

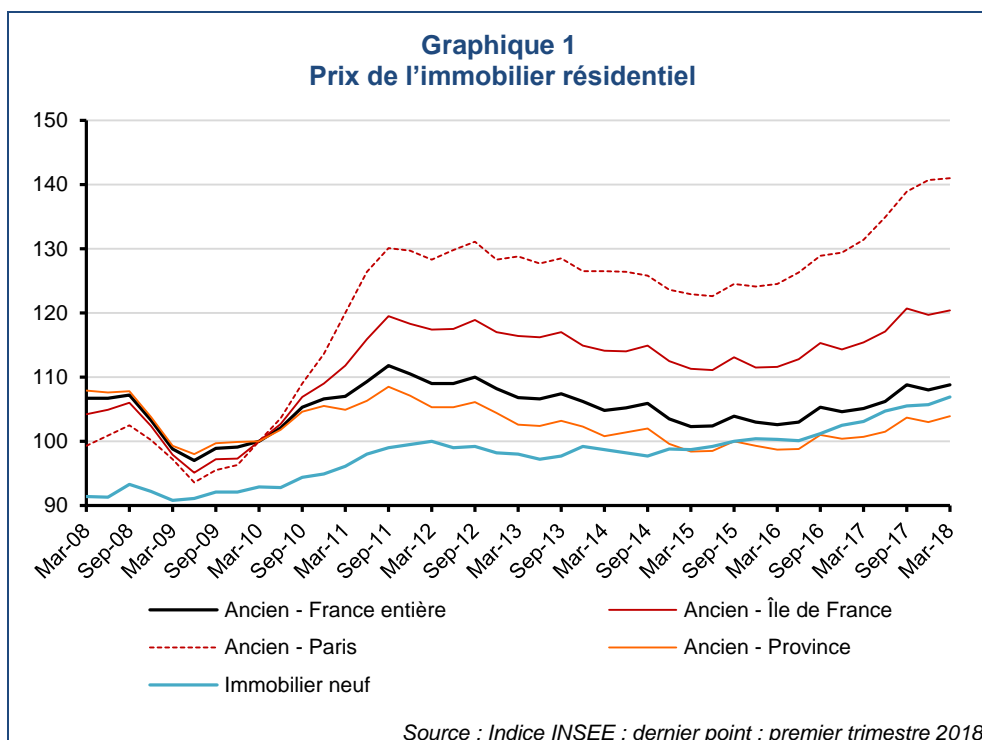
## 1. Le marché des crédits à l'habitat

### 1.1. Une accélération des prix et des transactions

Favorisée par des taux de crédit qui se sont maintenus à des niveaux très bas, malgré une très légère remontée en 2017 (cf. infra, [Graphique 3](#)), l'année 2017 a été très dynamique sur le marché de l'immobilier résidentiel, tant en termes de prix que de volumes de transactions.

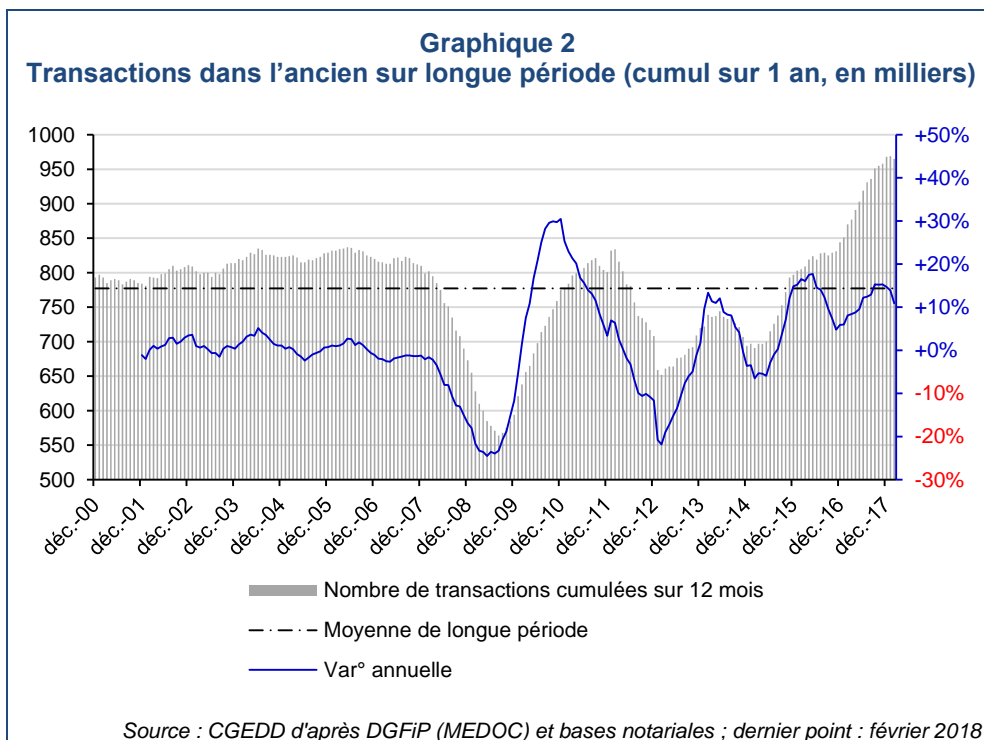
La hausse des prix dans le neuf, constatée depuis mi-2014, s'est confirmée au cours de l'année (+3,7 % en 2017) tandis que la tendance haussière des prix de l'ancien, amorcée depuis 2016, s'est amplifiée (+3,9 % en 2017). Les évolutions restent néanmoins contrastées d'une région à l'autre : si, dans l'ancien, les prix ont augmenté en moyenne de 3,9 % sur la France entière en 2017, ils ont progressé de 8,6 % à Paris et de 4,9 % en Île-de-France, dépassant leurs pics historiques, mais de 3,5 % en Province, où ils restent en-deçà de leur point haut de septembre 2011 ([Graphique 1](#)).

En dépit de conditions de taux qui restent favorables à la réalisation de projets immobiliers, cette hausse des prix engendre des tensions sur le pouvoir d'achat des ménages, comme l'illustre la baisse enregistrée depuis fin 2017 de l'indicateur de solvabilité des ménages calculé par Crédit Logement<sup>4</sup>.



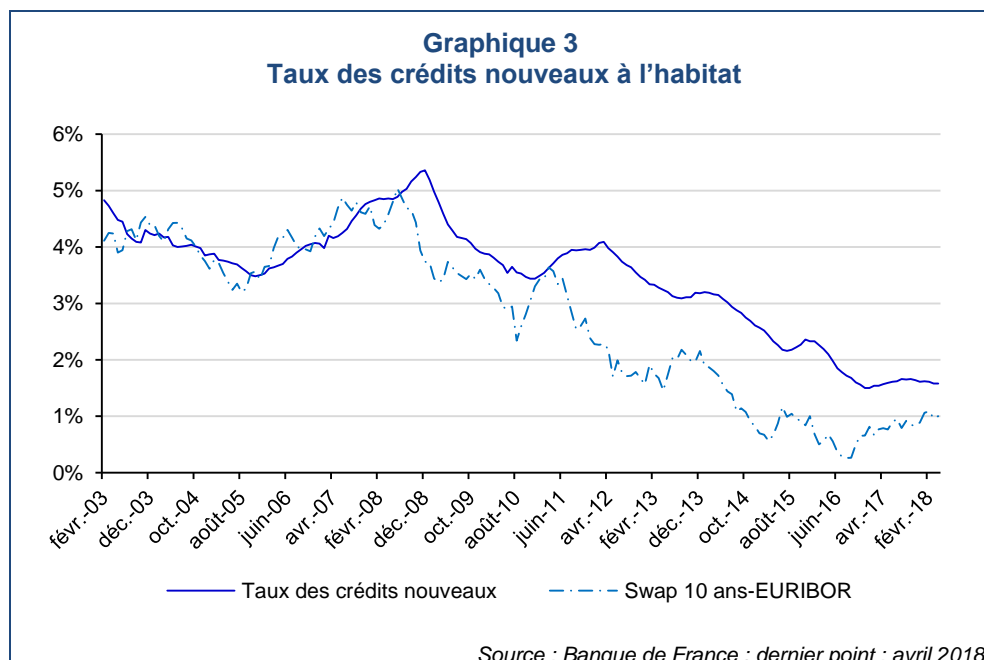
Dans le même temps, le nombre de transactions a enregistré une hausse de 15 % sur l'année pour atteindre un pic historique de 968 000 ventes en 2017, bien au-delà de la moyenne de longue période de 775 000 ventes ([Graphique 2](#)).

<sup>4</sup>[https://www.observatoirecreditlogement.fr/uploads/obs\\_publications/1087093209-TDB\\_avril\\_2018\\_Observ\\_Credit\\_Logement\\_CSA.pdf](https://www.observatoirecreditlogement.fr/uploads/obs_publications/1087093209-TDB_avril_2018_Observ_Credit_Logement_CSA.pdf)

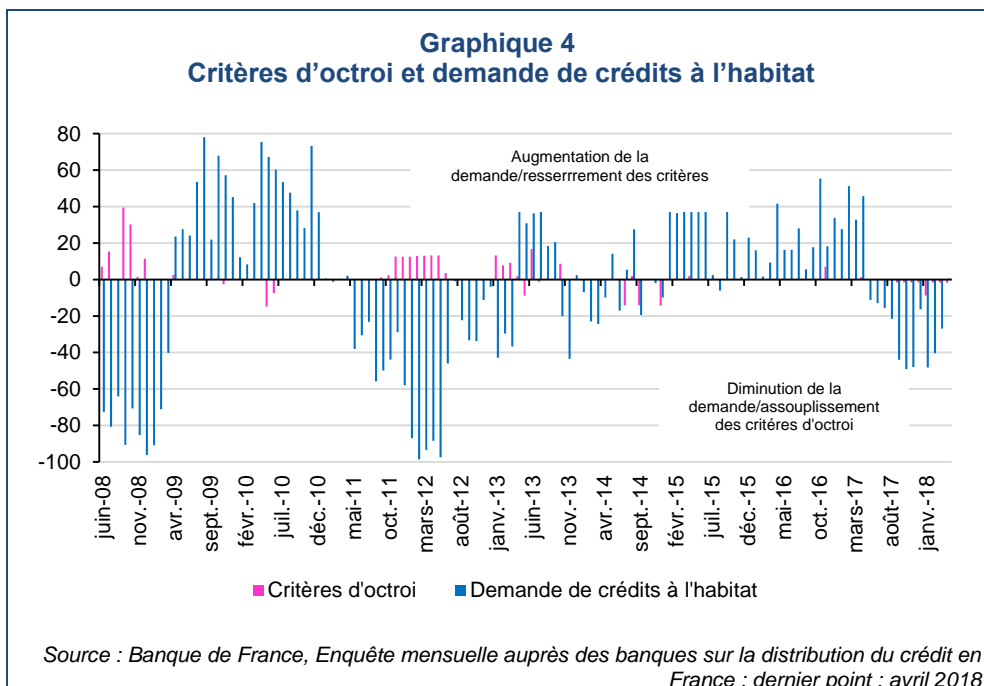


## 1.2. Des crédits soutenus par des taux qui restent bas mais une production en baisse rapide depuis début 2018

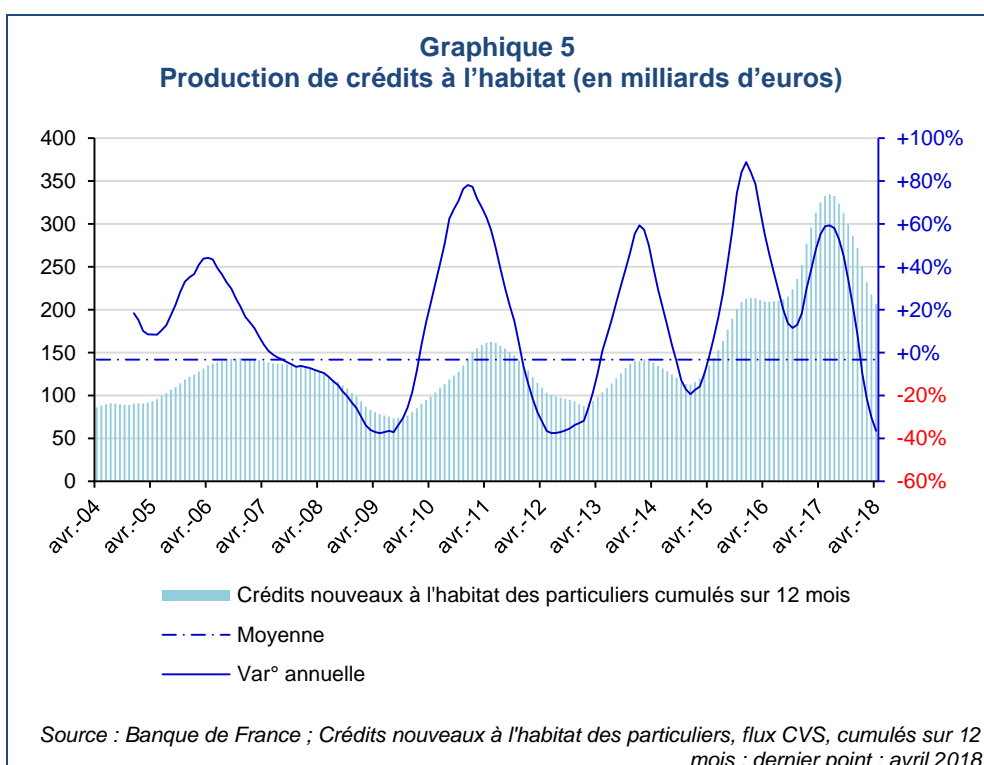
Les taux de crédit à l'habitat se sont maintenus à un niveau très bas, amorçant néanmoins une très légère hausse de 1,50 % à fin 2016 à 1,61 % à fin 2017 (+11 bps) dans le sillage des taux longs (Graphique 3). Après leur pic d'octobre (1,66 %), les taux des crédits à l'habitat sont toutefois repartis à la baisse pour s'établir à 1,58 % en avril 2018.



La légère remontée des taux en 2017 s'est accompagnée d'un infléchissement de la demande de crédit, en baisse à partir de mai tandis que les banques indiquent avoir commencé à très légèrement assouplir leurs critères d'octroi à partir de septembre (Graphique 4).

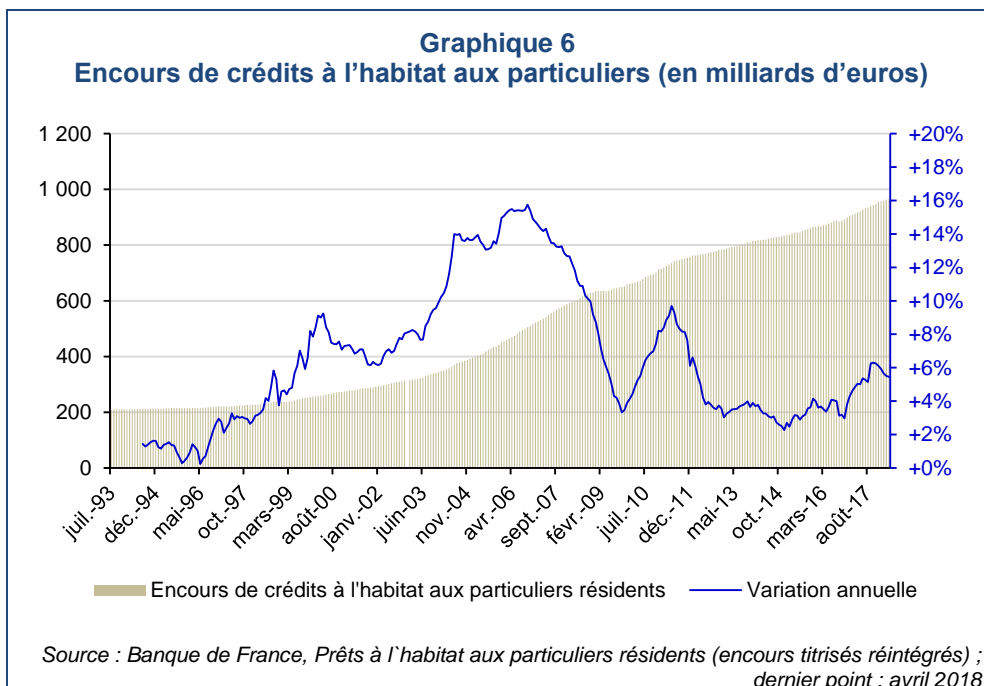


Dans ce contexte, la production de crédits à l'habitat a présenté des évolutions contrastées au cours de l'année 2017 (Graphique 5) : si, au premier semestre, elle a atteint des niveaux inégalés avec un pic historique de plus de 334 milliards d'euros de nouveaux crédits sur 12 mois glissant en juin 2017, soit une progression annuelle de 59 %, elle a toutefois ralenti au deuxième semestre pour s'établir à 272,1 milliards en décembre avant de décliner rapidement en 2018. En avril, elle accuse ainsi un recul de 36,5% sur 12 mois glissants, sa plus forte baisse depuis juin 2012.



La progression de la production se répercute sur l'évolution de l'encours de prêts à l'habitat : sur l'année 2017, le stock de crédits a enregistré une croissance de 6 %, contre 4 % en 2016 (Graphique 6). En revanche, la progression de l'encours a commencé à ralentir en 2018 (+5,4% en avril en glissement annuel).

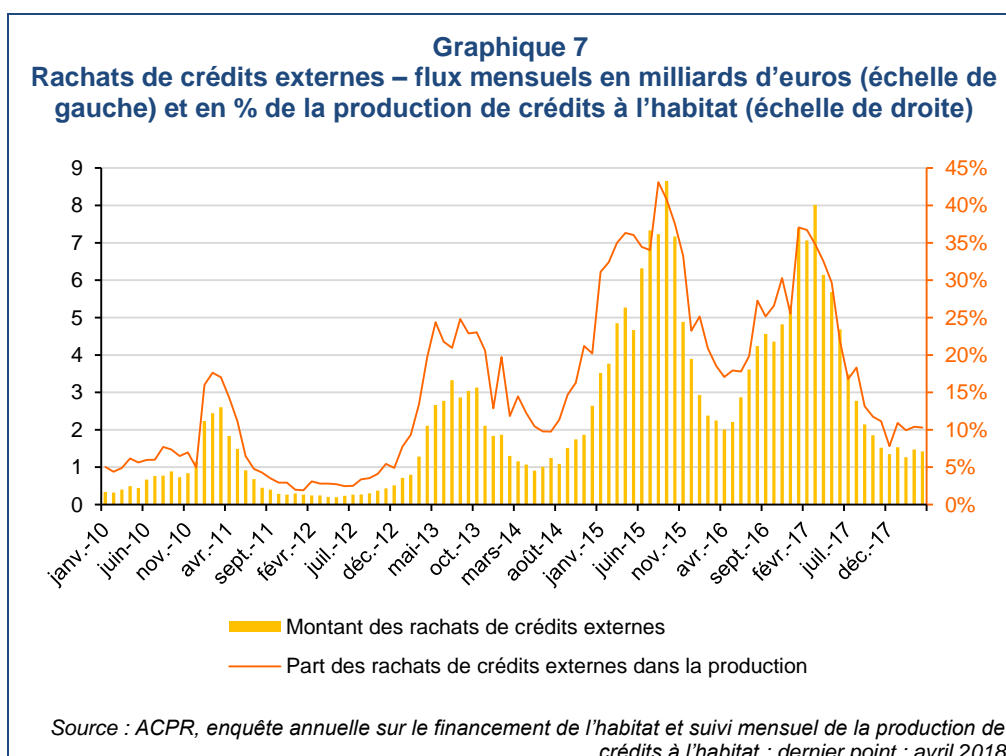




### 1.3. Des rachats de crédits externes en nette baisse

Après une forte reprise amorcée mi-2016, les rachats de crédits externes ont ralenti à partir de début 2017, passant de 37 % de la production en janvier 2017 à 8 % en décembre 2017, pour remonter légèrement à 10 % en avril 2018 (Graphique 7).

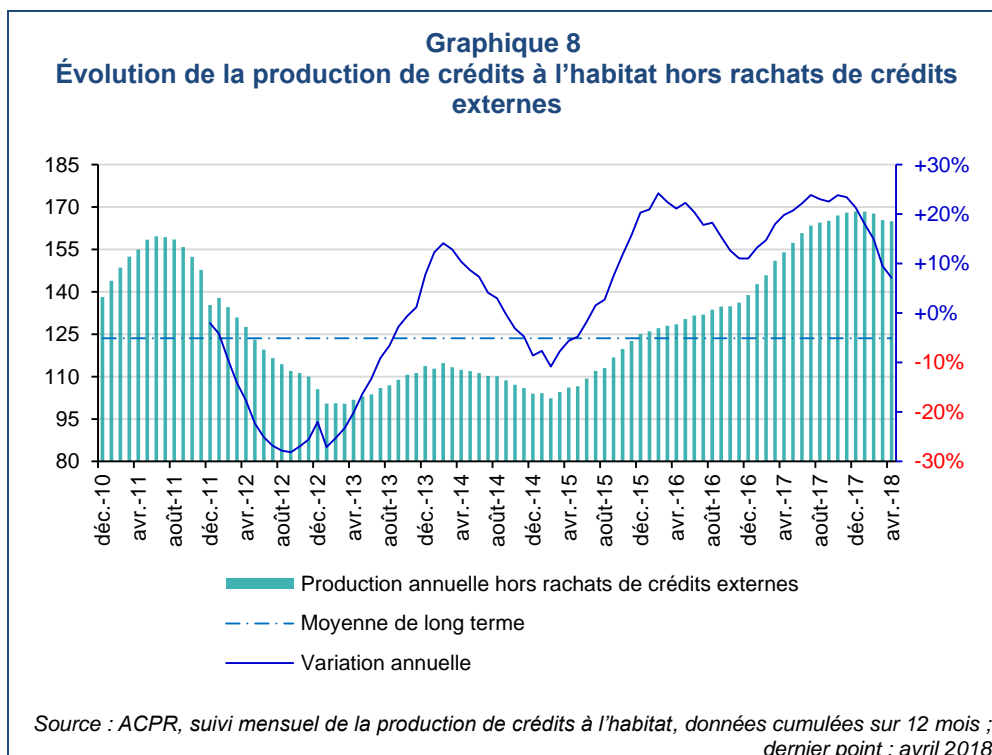
Par ailleurs, selon les chiffres de la Banque de France, les rachats et renégociations ont représenté 39,6 % de la production en 2017, en baisse par rapport à leur niveau de 2016 (45,6 %). Par ailleurs, sur le premier trimestre 2018, les rachats et renégociations de crédits à l'habitat ont atteint 9,2 milliards d'euros, contre 59,5 milliards un an plus tôt (-84,5 %).



Cette baisse des rachats et renégociations a un impact direct sur la rentabilité des banques concernées, qui enregistrent une forte baisse de leurs commissions de rachats et de renégociations sur le premier trimestre 2018 par rapport à la même période de 2017.

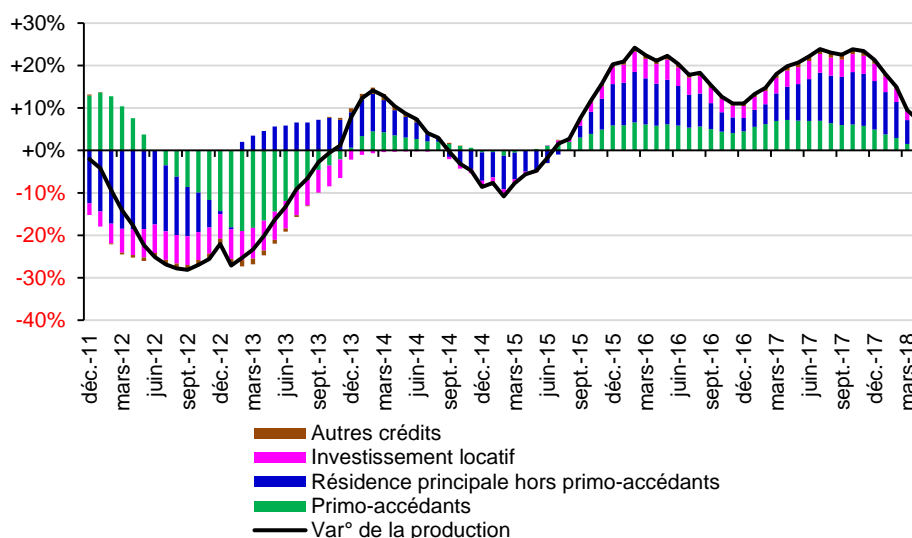
#### 1.4. Une production hors rachats de crédits externes qui atteint un niveau élevé mais dont la croissance fléchit depuis octobre 2017

Hors rachats de crédits externes, la production de crédits à l'habitat sur 12 mois glissants a progressé en 2017 pour atteindre 168 milliards en décembre 2017, avant d'amorcer un léger fléchissement en 2018 (165 milliards en avril 2018) (Graphique 8).



Le ralentissement de l'augmentation de la production depuis fin 2017 reflète en premier lieu celui des nouveaux concours consentis aux primo-accédants, dont le rythme de croissance est passé de 22 % en cumul sur 12 mois en octobre 2017 à 3,4 % en avril 2018, réduisant sa contribution à l'augmentation de la production de 4,7 pts à 1,1 pt (Graphique 9). La hausse de la production sur les autres secteurs a également ralenti, dans des proportions moindres toutefois : entre octobre 2017 et avril 2018, elle est passée de 24,1 % à 8,7 % pour les acquéreurs déjà propriétaires (soit une contribution en baisse de 9,5 à 3,2 pts), de 27,8 % à 11,5 % pour l'investissement locatif (soit une contribution en baisse de 3,3 pts à 1,3 pt) et de 20 % à -0,2 % pour les autres crédits (soit une contribution en baisse de 0,9 à 0 pt).

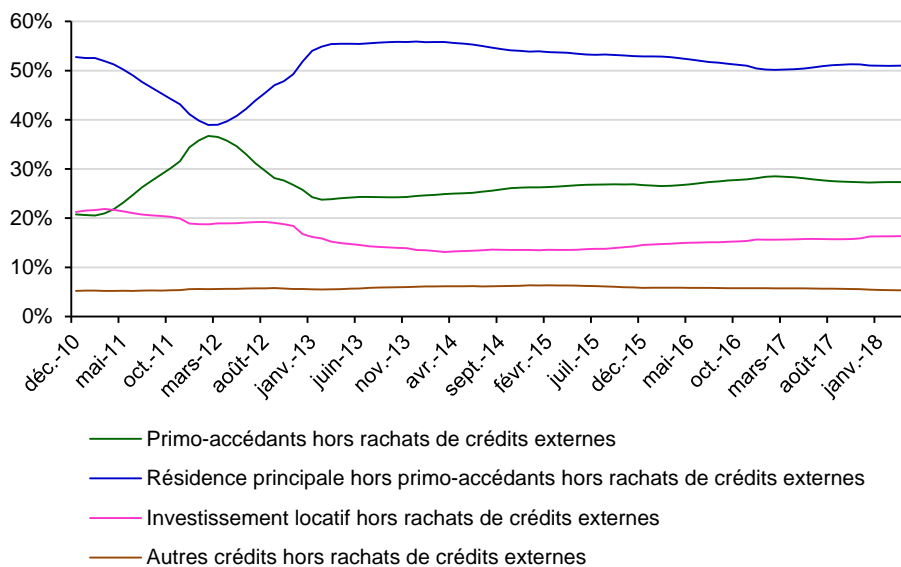
**Graphique 9**  
**Contribution des différents segments à l'évolution de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2018

Dans ce contexte, la structure de la production hors rachats de crédits externes est restée relativement stable en 2017 (Graphique 10), les acquéreurs déjà propriétaires continuant à concentrer la part la plus importante des nouveaux concours. Pour la première fois depuis 2013, cette part a augmenté, de 50,1 % en février 2017 à 51 % en avril 2018, tandis que la part des primo-accédants a reculé, de 28,5 % à 27,3 % sur la même période. La part de l'investissement locatif a continué sa progression régulière amorcée à la fin premier trimestre 2014, en passant de 15,7 % en avril 2017 à 16,3 % en avril 2018 ; elle se maintient toutefois en-deçà de son pic de 2010 (18,9 %).

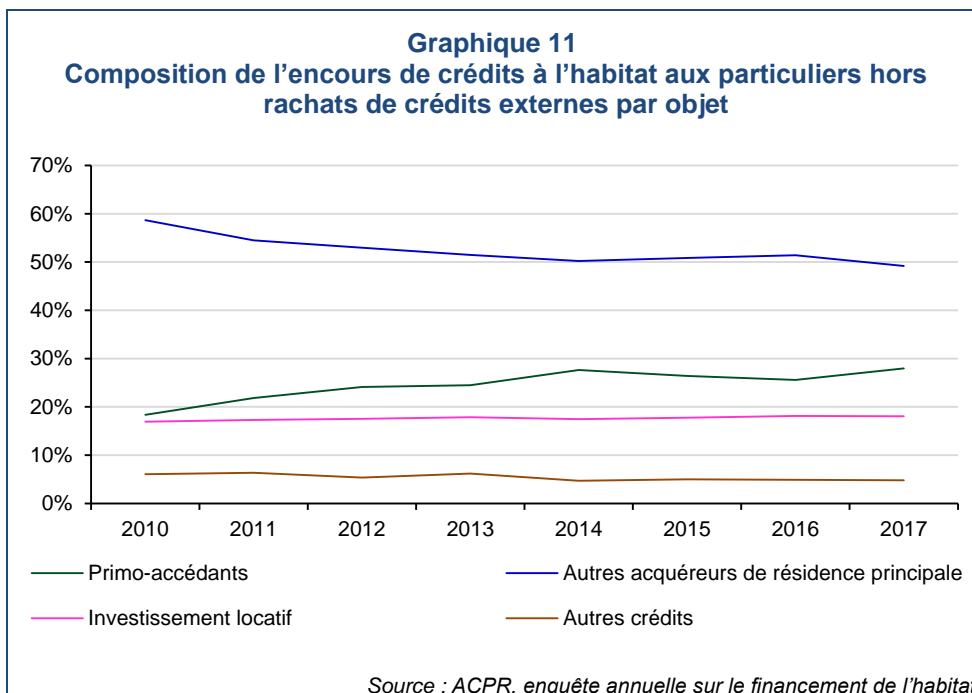
**Graphique 10**  
**Évolution de la structure de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

Par ailleurs, la Province et l'Île de France ont continué de suivre des dynamiques relativement proches : après avoir enregistré un pic en octobre 2017 (+28,7 % et +31,3% en cumul annuel, y compris rachats de crédits externes), les deux régions ont subi un repli rapide pour afficher des baisses respectives de 9,8 % et 8,5 % en avril 2018.

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 mais recule légèrement de 51,4 % à 49,2 % ; à l'inverse, celle des primo-accédants progresse de 25,6 % à 28 %. La part de l'investissement locatif est stable à 18,1 % (Graphique 11).



### 1.5. Une proportion de prêts relais dans la production toujours très faible

La part des prêts relais dans la production se maintient à un niveau très bas à 2,9 %, quatre fois moindre que celui observé en 2007 (Graphique 12). Contrairement aux prêts principaux et aux prêts travaux, qui ont enregistré un net repli de leur rythme de croissance entre octobre 2017 et avril 2018 (respectivement de +28,4 % et +30 % en cumul sur 12 mois à -10,1 % et -3,2 %), la production de prêts relais reste relativement soutenue depuis le dernier trimestre 2016 avec une hausse moyenne de 8,4 % par an sur la période et de 9,6 % en avril 2018.

**Graphique 12**  
Part des crédits relais dans la production de crédits à l'habitat

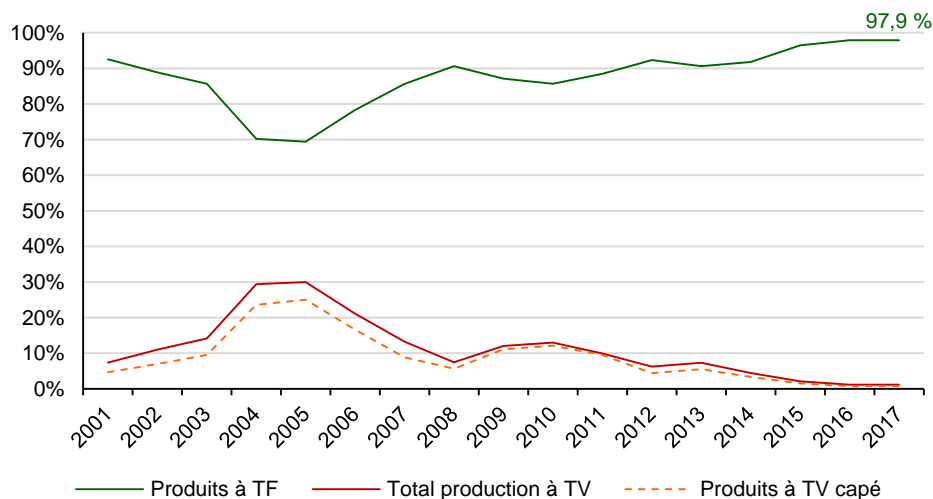


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

### 1.6. Des prêts à taux fixe qui restent très largement majoritaires

La part des prêts à taux fixe reste très largement majoritaire avec un poids de 97,9 % dans la production de crédits à l'habitat, un pourcentage stable par rapport à 2016 (Graphique 13). La part des crédits à taux variable dans la production continue de baisser et ne représente désormais qu'une fraction minime des crédits octroyés : depuis 2005, elle est en effet passée de 30 % à 0,6 %. 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 72 %.

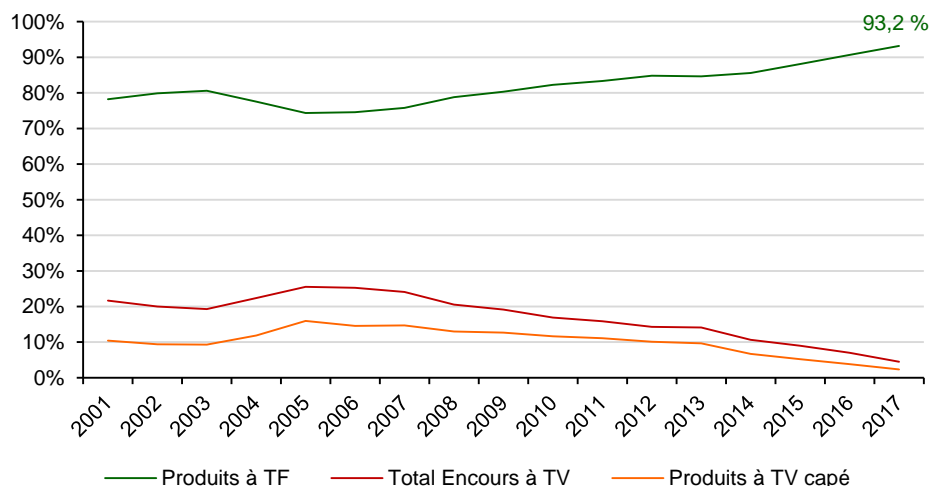
**Graphique 13**  
Structure de la production par type de taux



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

La structure de l'encours par type de taux suit une évolution cohérente avec celle de la production (Graphique 14) : la part des prêts à taux fixe reste très largement majoritaire (93,2 % en 2017 contre 90,6 % l'année précédente) et celle des prêts à taux variable baisse de 7 % à 4,5 % de l'encours tandis que les autres crédits enregistrent un léger repli (de 2,3 % à 2,1 %). 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.

**Graphique 14**  
Structure de l'encours par type de taux

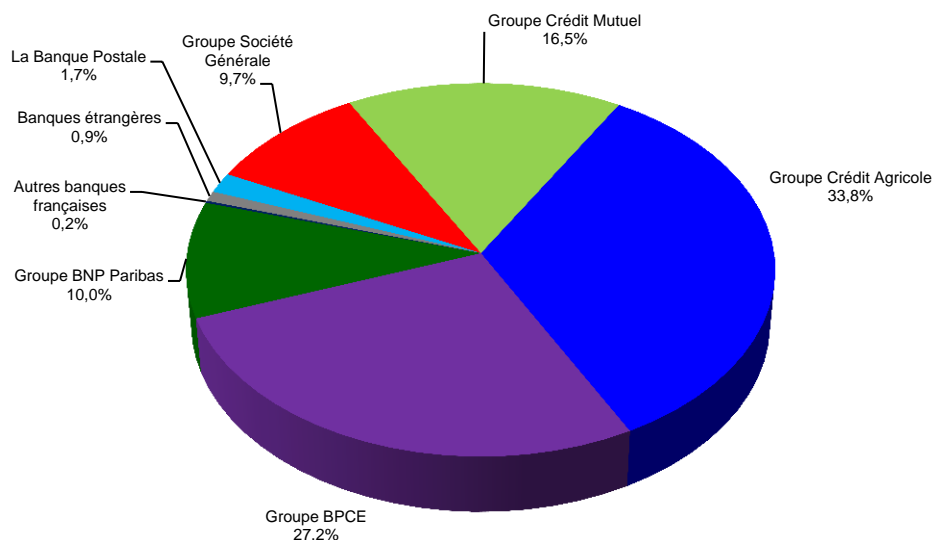


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

### 1.7. Un marché dominé par les groupes mutualistes

Les banques françaises concentrent la quasi-totalité des encours de crédits à l'habitat distribués en France et les trois groupes mutualistes détiennent une position largement dominante avec plus des trois-quarts du marché (Graphique 15).

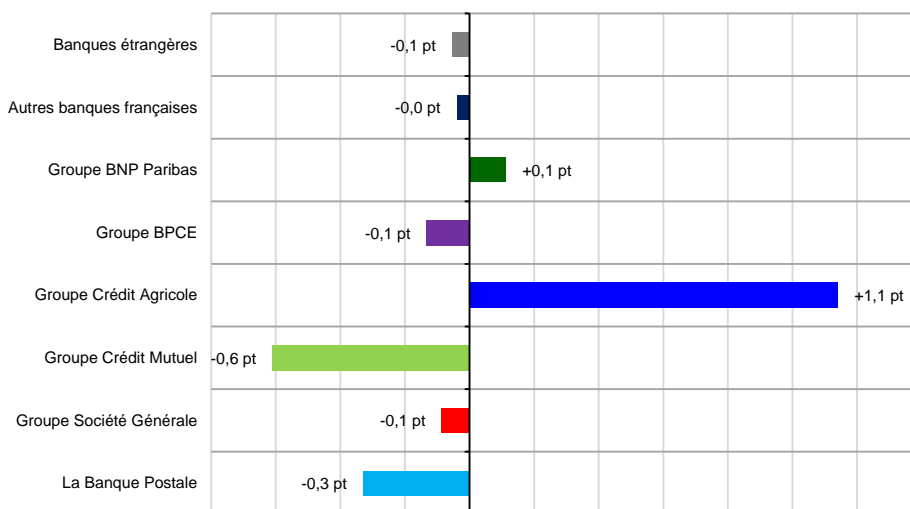
**Graphique 15**  
Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2017



Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier traitées en méthodes standard et avancée) ; calculs ACPR sur l'ensemble des banques ayant déclaré des expositions sur la France

Les données publiées par l'EBA font en outre ressortir que le groupe Crédit Agricole a accru sa part de marché au cours des 3 dernières années (+1,1 pt), au détriment principalement du groupe Crédit Mutuel (-0,6 pt) et de la Banque Postale (-0,3 pt) ; en dehors de BNPP, qui a légèrement progressé (+0,1 pt), les autres groupes bancaires, français comme étrangers, ont réduit leur part de marché sur la même période (Graphique 16).

**Graphique 16**  
**Évolution des parts de marché des différents groupes entre le 31 décembre 2014 et le 30 juin 2017**

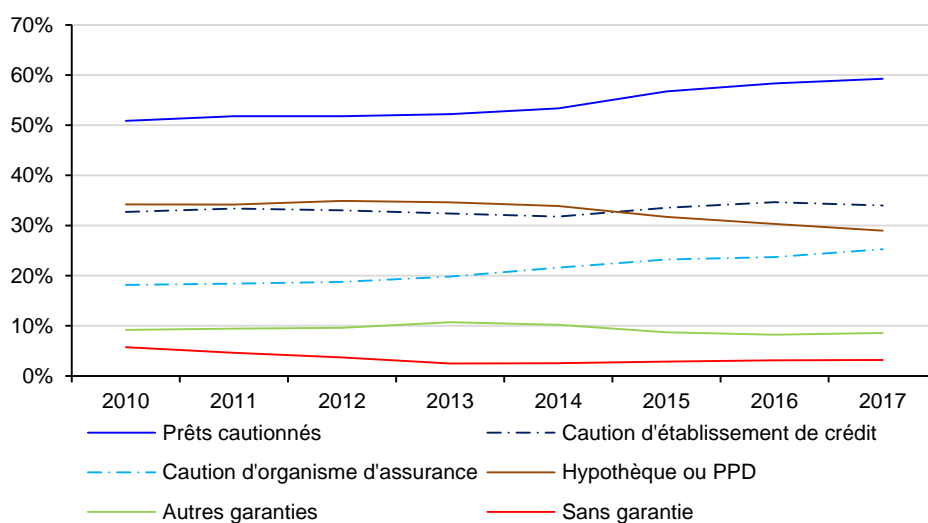


Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier traitées en méthodes standard et avancée) ; calculs ACPR sur l'ensemble des banques ayant déclaré des expositions sur la France

### 1.8. Des prêts cautionnés qui poursuivent leur progression

Les prêts cautionnés restent largement majoritaires à 57,9 % des encours, un pourcentage en légère hausse (+0,9 pt) par rapport à 2016 (Graphique 17). Pour la troisième année consécutive, les cautions apportées par un établissement de crédit représentent la première source de garantie, à 34 %. En troisième position, les cautions apportées par un organisme d'assurance poursuivent une progression ininterrompue depuis 2010 de 18,1 % en 2010 à 25,3 % en 2017, reflétant notamment les gains de parts de marché du groupe Crédit Agricole qui a recours à sa filiale dédiée CAMCA. Les garanties réelles (hypothèques ou privilèges de prêteur de denier – PPD), sont en revanche de nouveau en recul de 1,3 pt à 30 %, tandis que les autres garanties sont en légère hausse de 0,4 pt à 8,6 %. Les prêts sans garantie sont stables à 3,1 %.

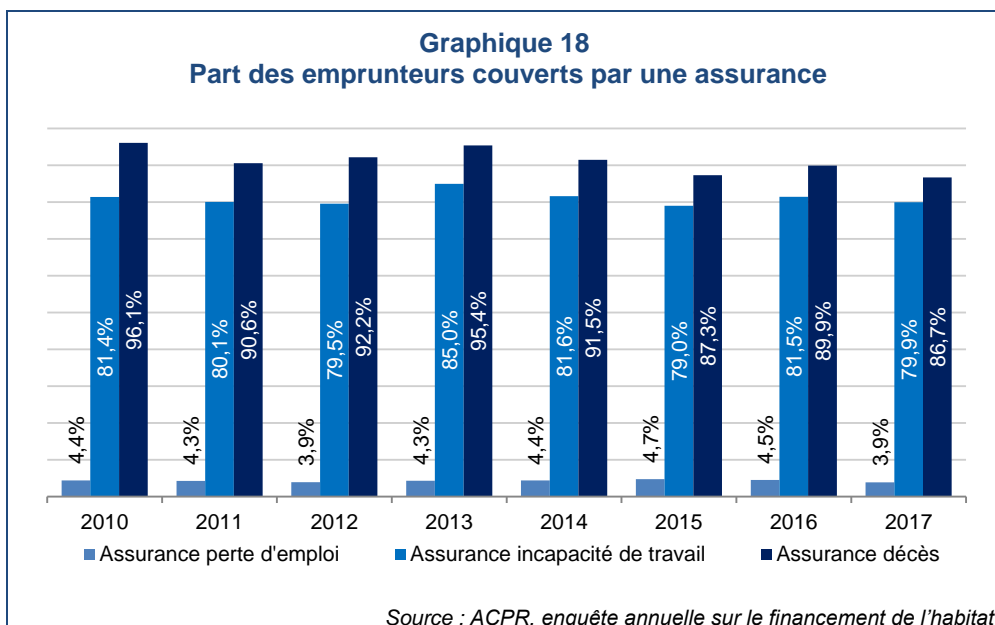
**Graphique 17**  
**Structure de l'encours par type de garantie**



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

Les garanties données par un établissement de crédit 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 pour le groupe BPCE et CAMCA pour le groupe Crédit Agricole ; les autres garanties recouvrent principalement les garanties du FGAS (7,1 %) ainsi qu'un large éventail d'autres dispositifs (cautions personnelles, nantissement de contrat d'assurance vie...).

Par ailleurs, les emprunteurs continuent d'être très largement assurés contre les risques de décès (86,7 %) ou d'incapacité de travail (79,9 %). L'assurance perte d'emploi reste en revanche toujours très peu fréquente et n'est souscrite que par 3,9 % des emprunteurs, part quasi stable depuis 2010 (Graphique 18).

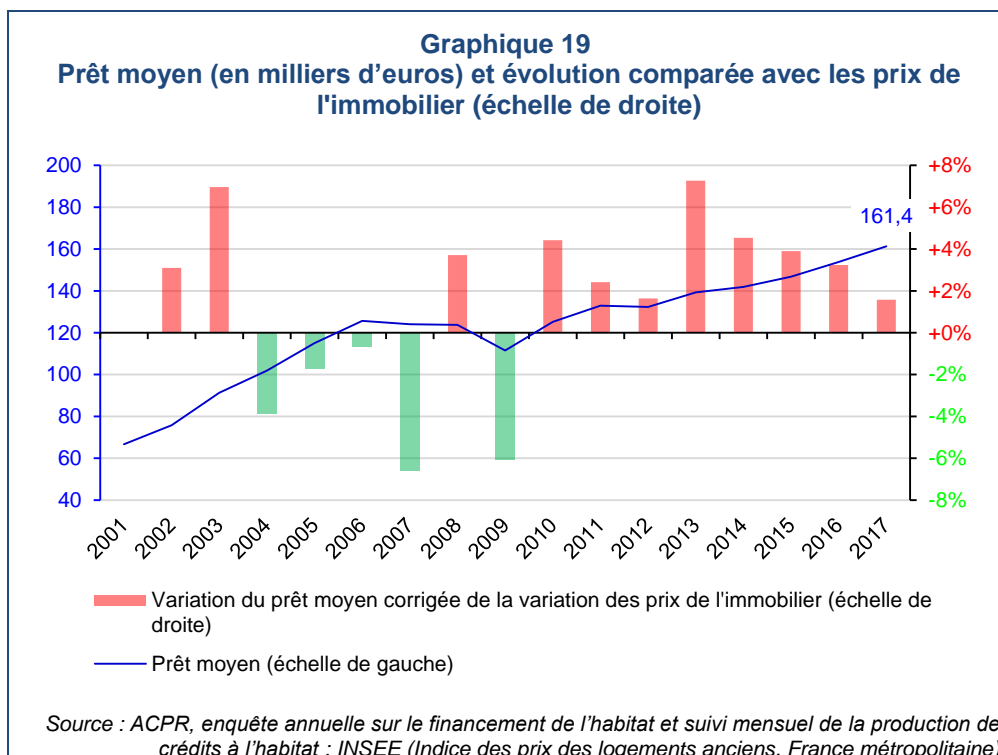




## 2. Profil de risque des emprunteurs

### 2.1. Une poursuite de l'augmentation du prêt moyen<sup>5</sup>

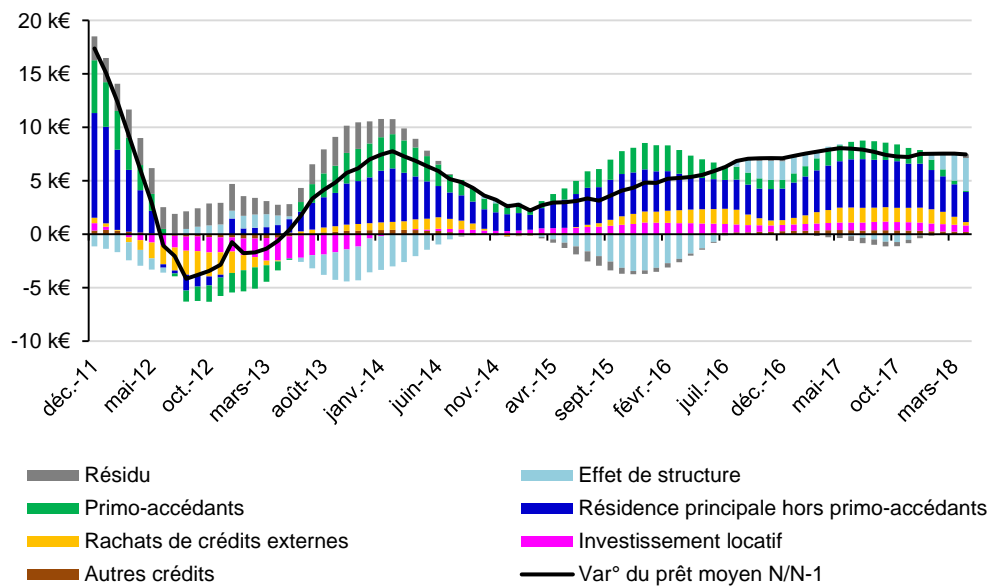
Porté par la faiblesse des taux d'intérêt qui permet aux emprunteurs d'accroître leur endettement sans tension excessive sur leur taux d'effort (cf. infra), le montant du prêt moyen a continué de progresser en 2017, enregistrant une hausse de 4,9 % à 161 350 euros, soit une progression équivalente à celle de 2016 (Graphique 19). Contrairement à ce qui a prévalu le plus souvent sur la période 2010-2016, cette hausse reflète essentiellement le net redressement des prix de l'immobilier observé sur l'année (cf. supra).



La hausse du prêt moyen en 2017 (+7 503 euros) a été principalement alimentée par les acquéreurs déjà propriétaires, loin devant les rachats de crédits externes et les primo-accédants ; depuis janvier 2018, la hausse du prêt moyen provient, de façon croissante, d'un effet de structure positif (Graphique 20) : les acquéreurs hors primo-accédants, qui affichent le prêt moyen le plus élevé, voient en effet leur part dans la production progresser au détriment des rachats de crédits externes.

<sup>5</sup> Le calcul du prêt moyen a été corrigé pour l'exercice 2017 : il correspond désormais à la somme de la production rapportée au nombre de nouveaux concours (au lieu de la moyenne des prêts moyens par banque pondérée par le montant de la production dans les publications précédentes). Ce changement de méthode impacte de façon mesurée le montant moyen du prêt et son évolution, mais aussi, de façon également relativement marginale, les estimations du revenu moyen des emprunteurs et le taux d'endettement à l'octroi.

**Graphique 20**  
**Contribution des différents segments à l'évolution annuelle du prêt moyen<sup>6</sup>**

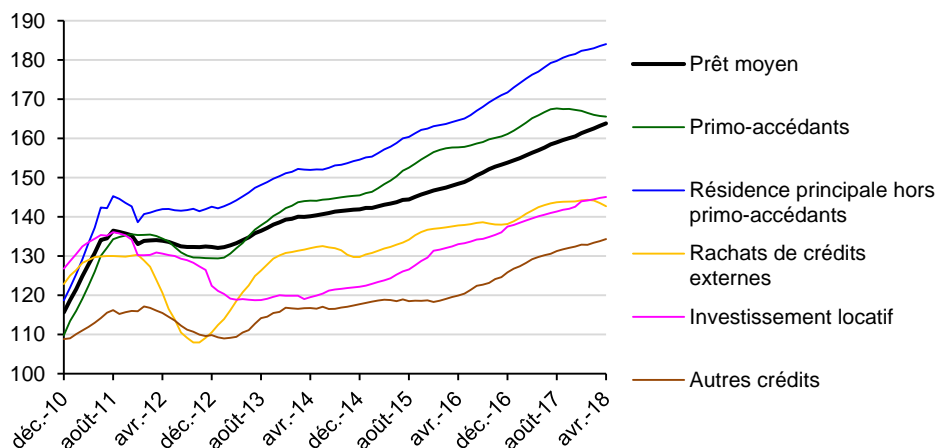


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

Lecture du graphique : au 31 avril 2018, le prêt moyen sur 12 mois a augmenté de 7,5 milliers d'euros par rapport à avril 2017 (courbe noire) ; cette hausse s'explique à hauteur de 2,8 milliers d'euros par la hausse du prêt moyen des acquéreurs de résidence principale hors primo-accédants (partie bleu foncé de l'histogramme), à hauteur de 3,1 milliers d'euros par la modification de la structure de la production (« Effet de structure », partie bleu ciel de l'histogramme), etc.

Le prêt moyen a en effet continué de progresser sur tous les segments en 2017 : +6,2 % pour les acquéreurs déjà propriétaires, +5,6 % pour les autres crédits, +4,7 % pour l'investissement locatif, +4,4 % pour les rachats de crédits externes et +3,7 % pour les primo-accédants ; la tendance se ralentit toutefois sur le début de cette année : entre avril 2017 et 2018, les hausses s'étalent de +4,4 % pour les acquéreurs déjà propriétaires à +0,3 % pour les primo-accédants (Graphique 21).

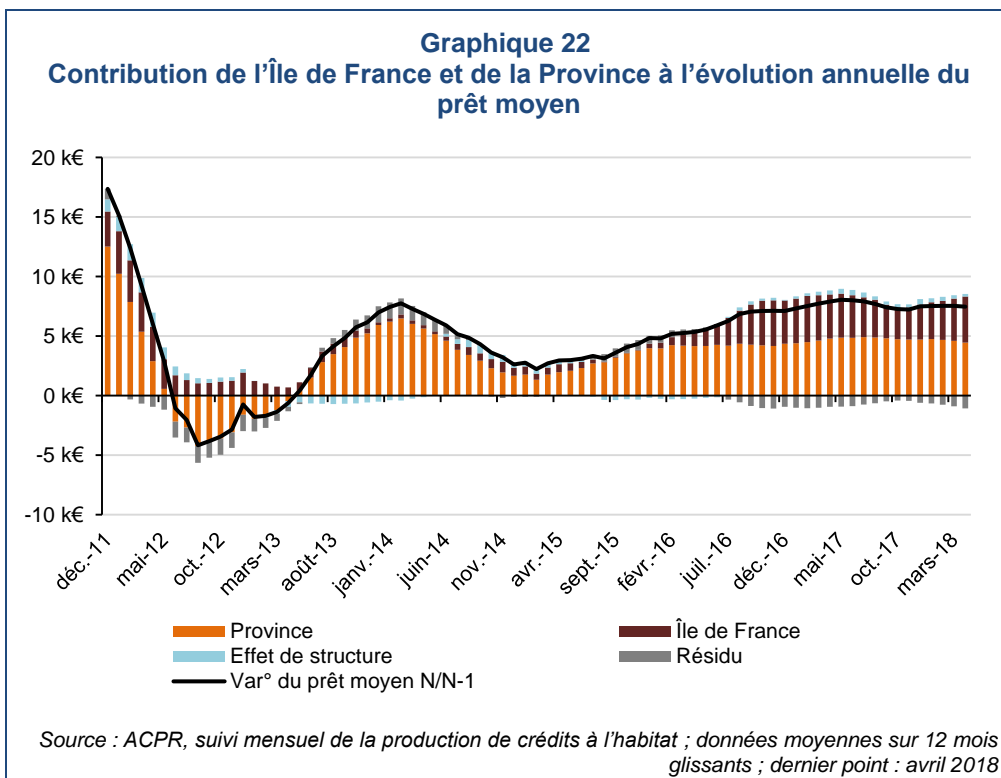
**Graphique 21**  
**Prêt moyen en fonction de l'objet (en milliers d'euros)**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

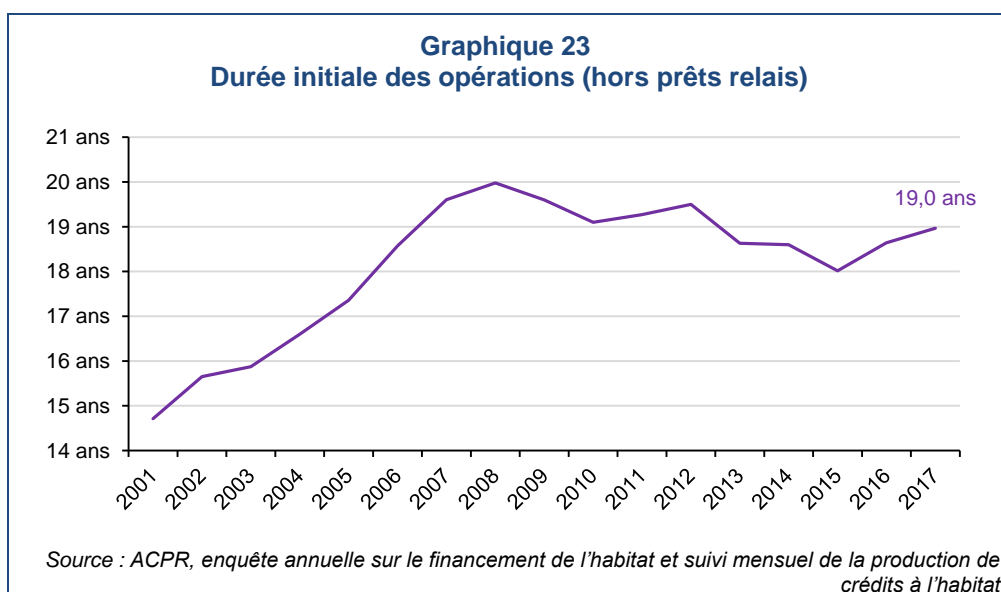
<sup>6</sup> Les « Contributions » des différents segments mesurent la part de la hausse du prêt moyen liée à la hausse ou à la baisse du prêt moyen de chaque segment ; l'« Effet de structure » mesure quant à lui la part de la hausse du prêt moyen liée à la modification de la structure de la production (plus ou moins forte représentation des segments à prêts moyen élevé ou faible) ; enfin, le « Résidu » correspond à la variation du prêt moyen qui n'est pas expliquée par les deux éléments précédents.

Enfin, alors que l'Île-de-France ne concentre qu'un quart de la production, elle contribue de façon significative à la hausse du prêt moyen depuis mi-2016 environ (Graphique 22) ; cette tendance traduit la progression du prêt moyen plus soutenue qu'en Province depuis cette date (entre avril 2017 et avril 2018, les deux régions ont enregistré des hausses respectives de 7 % et 4,2 %), qui s'explique en partie par des dynamiques de prix différentes (cf. supra). Le prêt moyen en Île de France se situe ainsi toujours à un niveau nettement plus élevé qu'en Province (237 039 euros contre 148 355 euros en avril 2018).

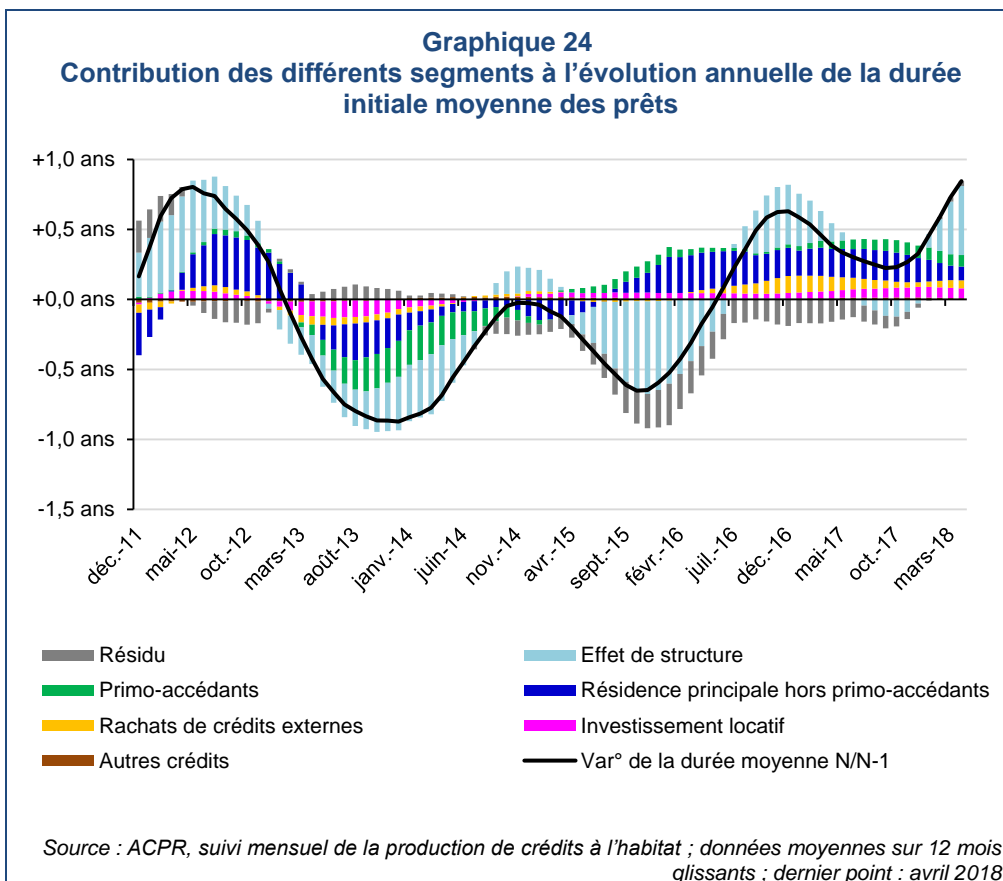


## 2.2. Une durée moyenne à l'octroi qui continue de progresser

La durée initiale des prêts poursuit sa remontée amorcée en 2016, pour atteindre 19 ans en 2017, son plus haut niveau depuis 5 ans mais toujours en deçà du pic de 2008 (20 ans) (Graphique 23).



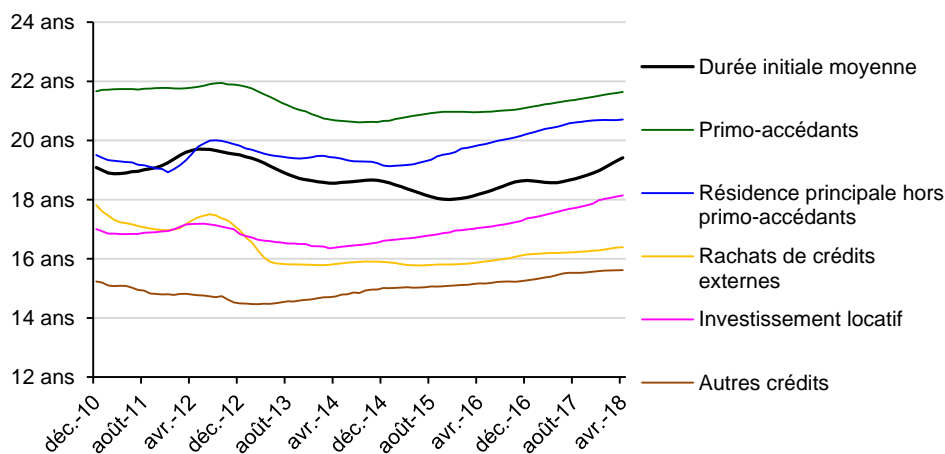
Si tous les segments ont contribué à l'augmentation de la durée moyenne du prêt à l'octroi en 2017 (+3,9 mois), cette hausse provient en premier lieu des acquéreurs déjà propriétaires (contribution de 2,1 mois) et, dans une moindre mesure, des primo-accédants (1,1 mois) et de l'investissement locatif (0,9 mois) (Graphique 24). Depuis 2018 toutefois, et de façon croissante, l'évolution de la durée moyenne à l'octroi est fortement impactée, comme pour le revenu moyen, par la modification de la structure de la production, i.e. en particulier la baisse des rachats de crédits externes au profit des acquéreurs déjà propriétaires qui affichent une durée moyenne sensiblement plus longue. Cet effet de structure explique ainsi l'essentiel de la hausse de la durée moyenne depuis février 2018.



Hors effet de structure, la hausse de la durée moyenne du prêt à l'octroi est alimentée, de façon croissante, par l'allongement observé sur l'investissement locatif (+7,3 mois entre avril 2017 et avril 2018) et les primo-accédants (+4,7 mois) ; pour les autres segments, les hausses s'étalent de 2,3 mois pour les rachats de crédits externes à 3,4 mois pour les acquéreurs déjà propriétaires (Graphique 25).

Enfin, 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, et primo-accédants.

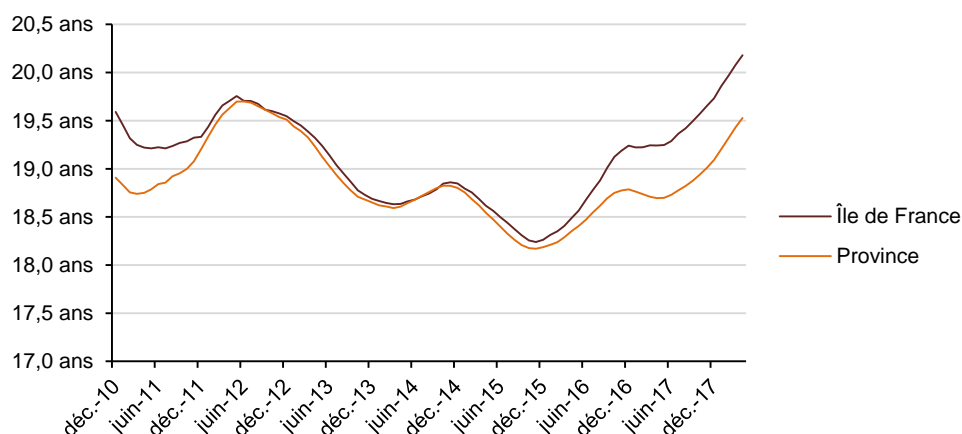
**Graphique 25**  
Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de l'objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

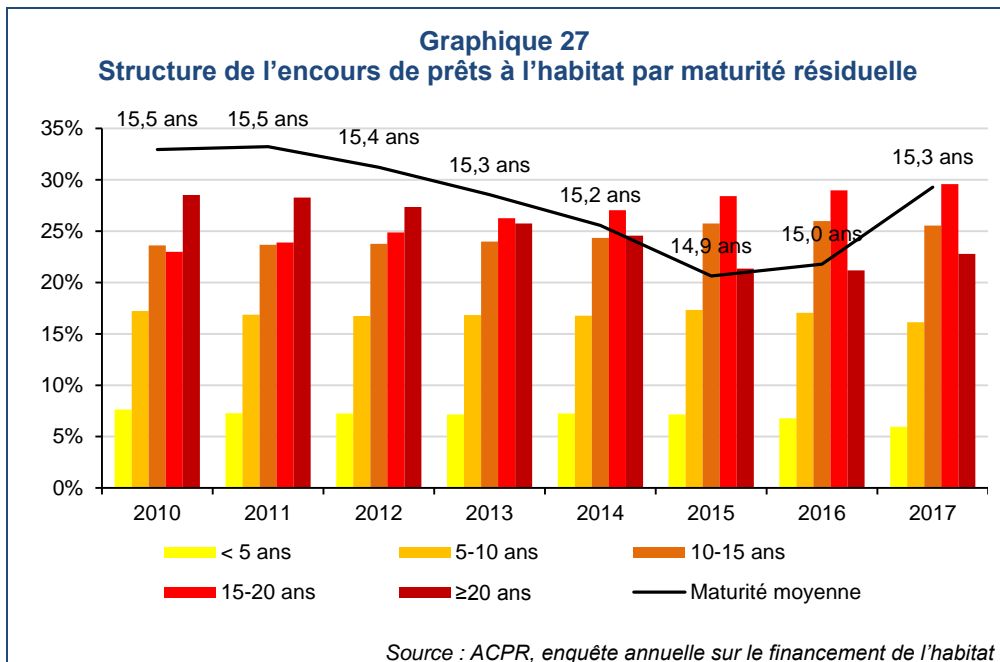
La durée moyenne du prêt à l'octroi continue par ailleurs de progresser à un rythme un peu plus rapide en Île de France (+11,2 mois entre avril 2017 et avril 2018) qu'en Province (+10 mois) ; la durée moyenne des prêts à l'octroi en Île de France s'établit par ailleurs désormais nettement au-dessus de son pic de mai 2012 (Graphique 26).

**Graphique 26**  
Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de la localisation



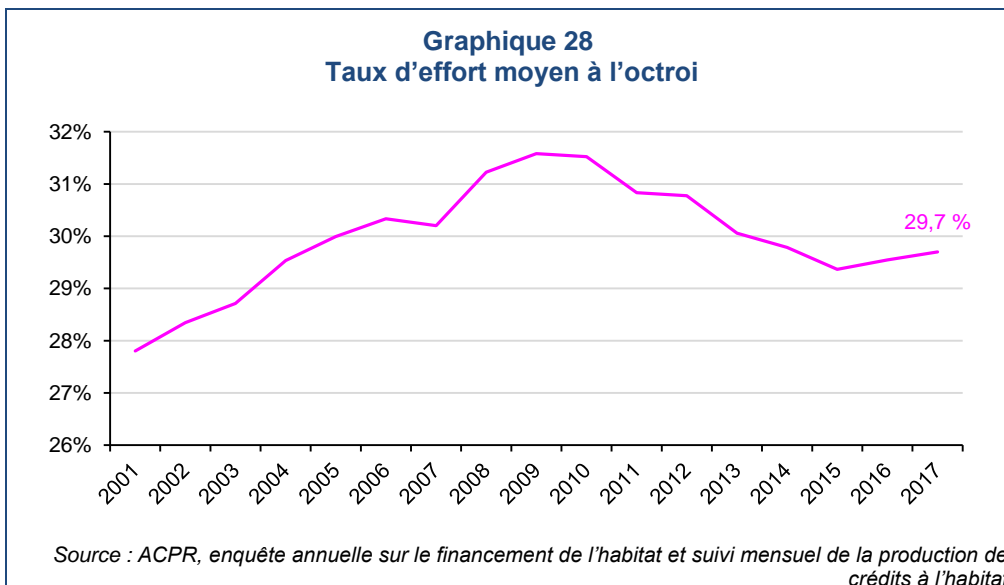
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

Enfin, l'allongement de la durée initiale des prêts à l'octroi se répercute sur la maturité résiduelle de l'encours, qui s'est sensiblement accrue, à 15,3 ans soit son niveau de 2013 (Graphique 27). La structure de l'encours par maturité résiduelle voit la part des segments « 15-20 ans » et « ≥ 20 ans » enregistrer une légère hausse en 2017 (+0,6 pt et +1,6 pt respectivement).



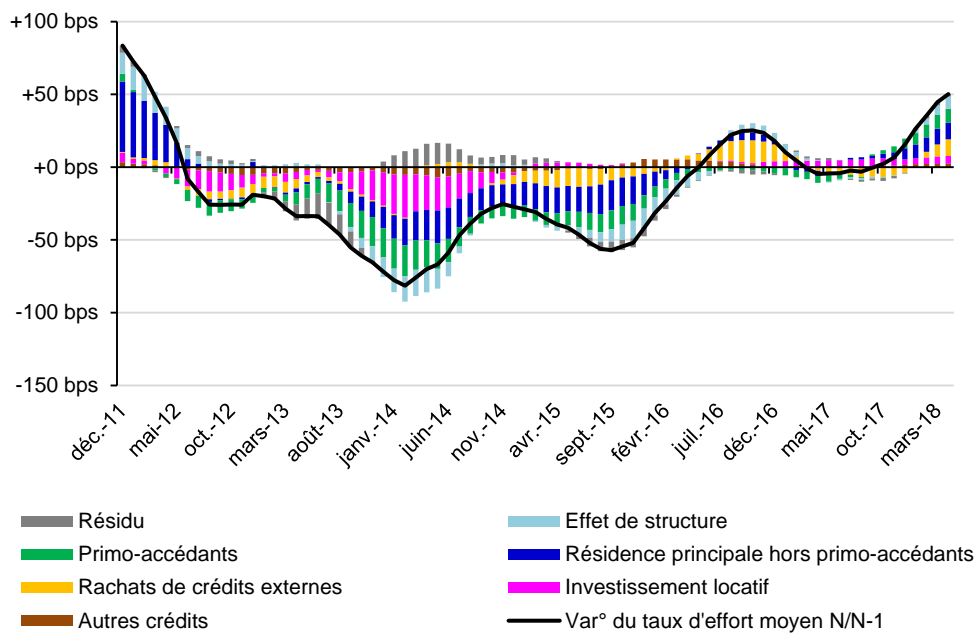
### 2.3. Un taux d'effort qui progresse légèrement pour la seconde année consécutive

Tout comme la durée initiale, le taux d'effort moyen à l'octroi (ou *debt service to income* – DSTI) a poursuivi sa hausse amorcée en 2016 pour atteindre 29,7 % en 2017 (Graphique 28). Il reste toutefois en-dessous de son point haut de 2009 (31,6 %).



La hausse du taux d'effort moyen à l'octroi observée en 2017 (+15 bps) est en réalité intervenue au dernier trimestre de l'année, la progression s'intensifiant sur les premiers mois de 2018 (+45 bps entre avril 2017 et avril 2018 à 29,9 %) (Graphique 29). La progression du taux d'effort moyen en 2017 a été tirée par les acquéreurs déjà propriétaires (contribution de 8 bps), les primo-accédants (6 bps) et l'investissement locatif (4 bps) participant de façon plus modeste ; sur les premiers mois de 2018, la tendance est alimentée à parts égales par les rachats de crédits externes, les acquéreurs déjà propriétaires et les primo-accédants (avec des contributions respectives de 11 bps, 11 bps et 10 bps en avril) ainsi que, comme pour le prêt moyen et la durée moyenne, par un effet de structure redevenu positif (8 bps).

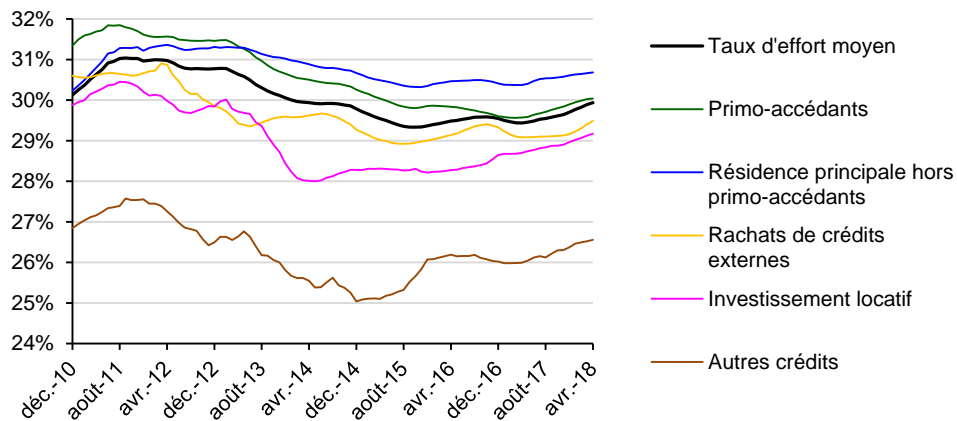
**Graphique 29**  
**Contribution des différents segments à l'évolution annuelle du taux d'effort moyen à l'octroi**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : avril 2018

En 2017, la hausse du taux d'effort a été plus marquée pour les autres crédits (+35 bps), devant l'investissement locatif (+31 bps) et les primo-accédants (+29 bps) (Graphique 30) ; la tendance s'est amplifiée début 2018 avec des progressions respectives de 56 bps, 47 bps et 47 bps sur ces trois segments d'un mois d'avril à l'autre.

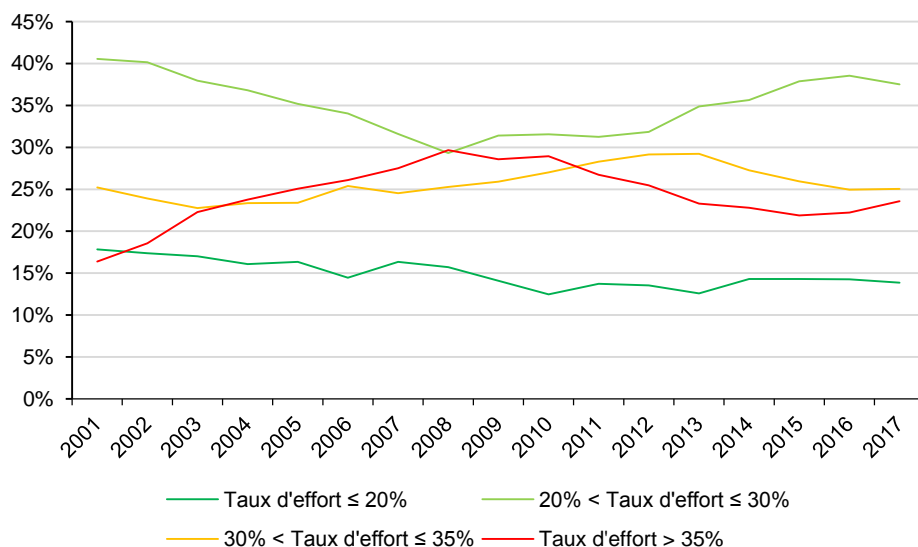
**Graphique 30**  
**Taux d'effort moyen en fonction de l'objet**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

La structure de la production selon le taux d'effort présente en 2017 des caractéristiques assez similaires à celle de 2016, même si elle se déforme quelque peu au profit des tranches a priori les plus risquées (Graphique 31) : la proportion des emprunteurs dont le taux d'effort est compris en 20 et 30 % reste nettement majoritaire mais recule, de 38,5 % en 2016 à 37,5 % en 2017 tandis que la part des emprunteurs les plus endettés (taux d'effort supérieur à 35 %) s'accroît de 22,2 % à 23,6 % et celle des emprunteurs les moins endettés baisse de 14,3 % à 13,8 %.

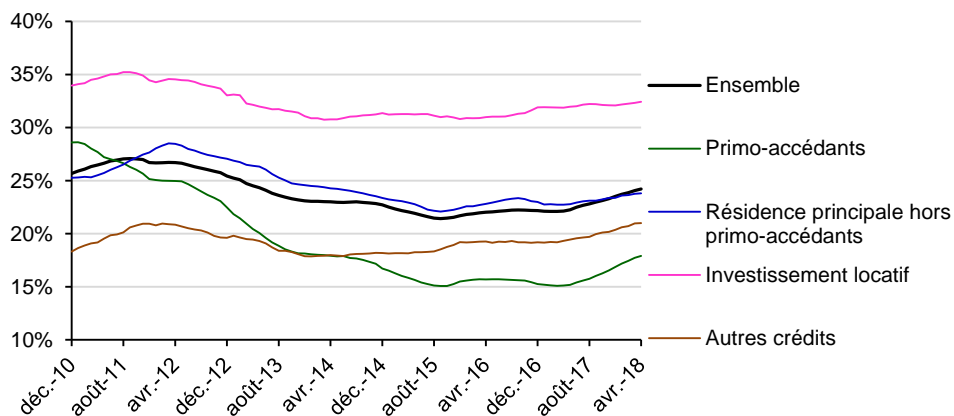
**Graphique 31**  
**Structure de la production en fonction du taux d'effort**



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 à l'octroi est supérieur à 35 %, le segment de l'investissement locatif reste de loin le plus représenté, devant les acquéreurs déjà propriétaires, les autres crédits ou les primo-accédants (Graphique 32) ; c'est en revanche ce dernier segment qui alimente la hausse de la part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % (contribution de 45 bps en décembre 2017 et de 79 bps en avril 2018), loin devant les acquéreurs déjà propriétaires (20 bps et 54 bps) (Graphique 33).

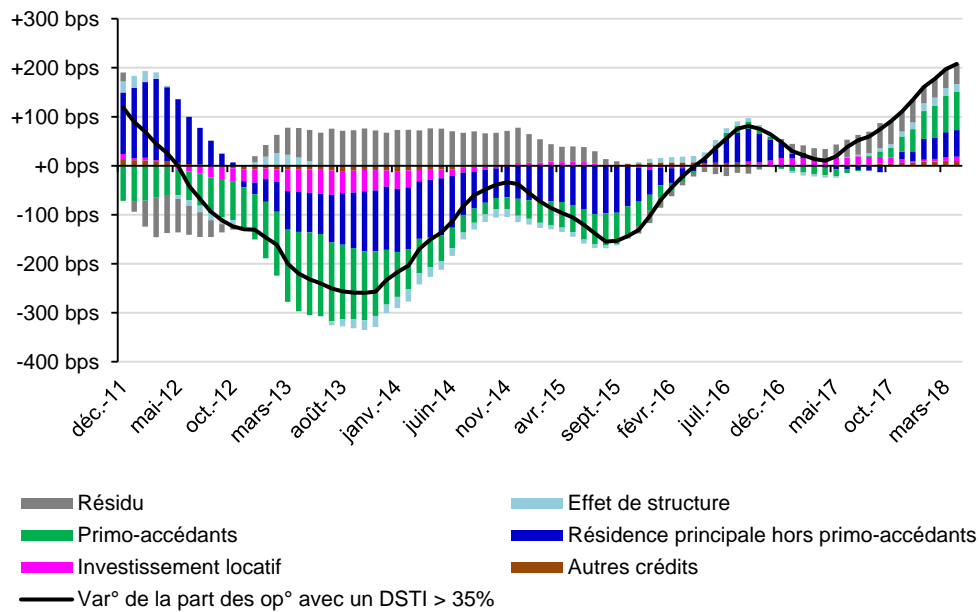
**Graphique 32**  
**Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 %**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018



**Graphique 33**  
**Contribution des différents segments à l'évolution annuelle de la part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 %**

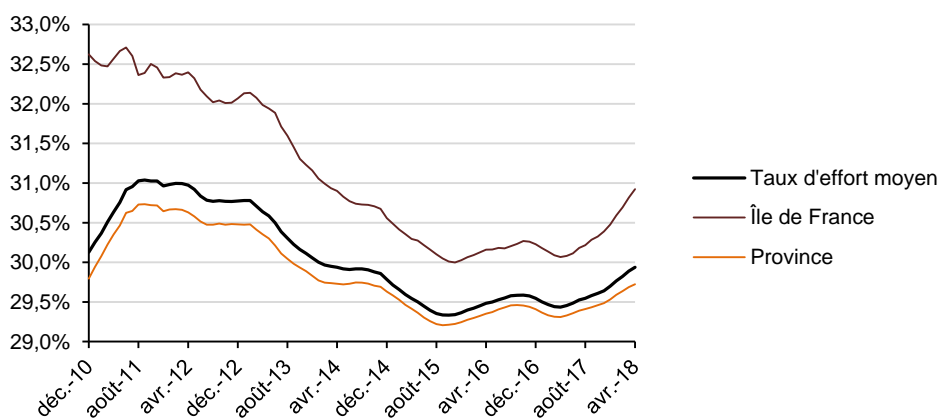


*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018*

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

Enfin, la progression du taux d'effort moyen est plus soutenue en Île-de-France qu'en Province : en 2017, elle a été deux fois plus rapide que dans le reste de la France (+25 bps contre +12 bps) et la tendance s'est amplifiée début 2018 (+85 bps en avril 2018 contre +41 bps), nourrie par les écarts de dynamiques de prix entre les deux régions (Graphique 34).

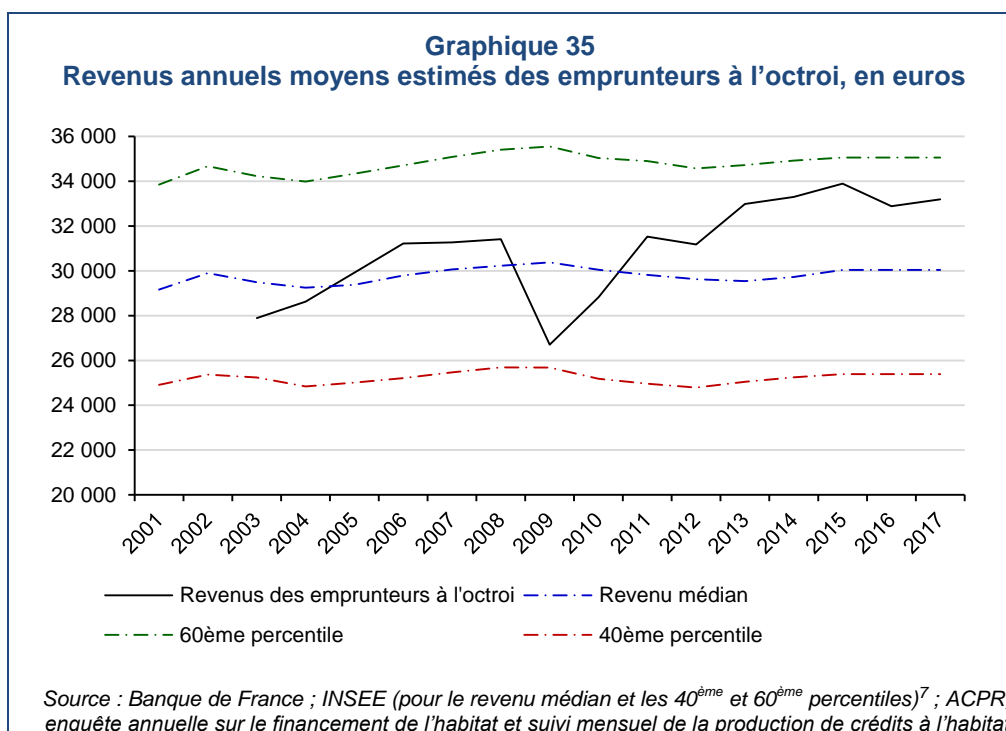
**Graphique 34**  
**Taux d'effort moyen en fonction de la localisation**



*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018*

## 2.4. Des revenus moyens à l'octroi relativement stables

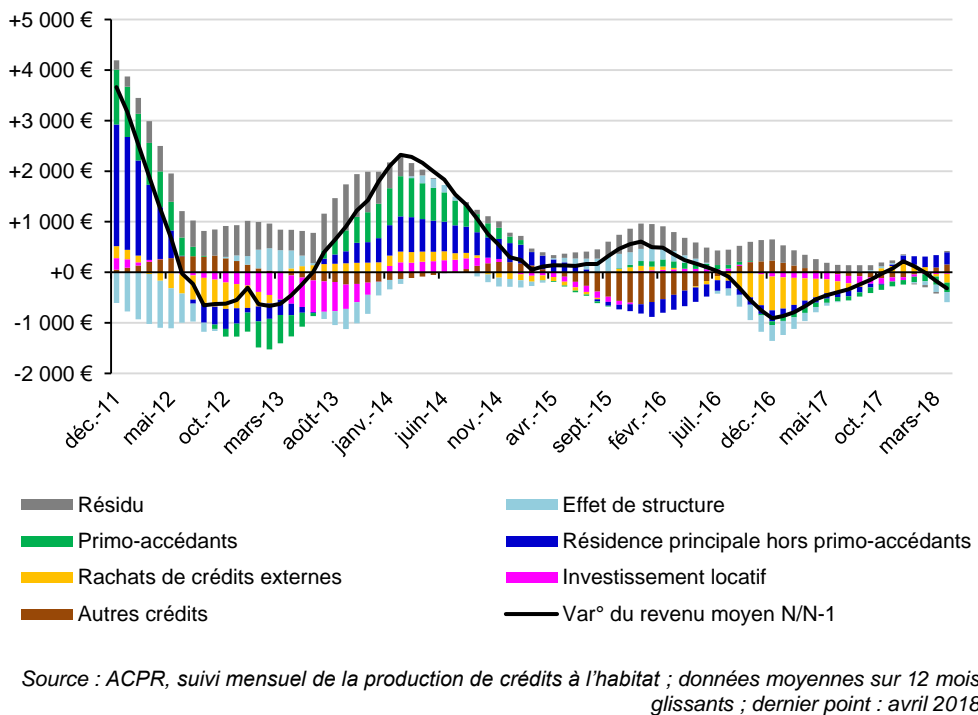
Le revenu moyen des emprunteurs à l'octroi est resté relativement stable à 33 194 euros (+0,7 % par rapport à 2016) (Graphique 35).



La légère progression du revenu moyen des emprunteurs en 2017 (+218 euros) provient quasi exclusivement des rachats de crédits externes (contribution de 179 euros) et des acquéreurs déjà propriétaires (152 euros) ; en revanche, début 2018, seul ce dernier segment enregistre une contribution nettement positive (+241 euros en avril), alors que le revenu moyen est reparti à la baisse (-319 euros par rapport à avril 2017) (Graphique 36).

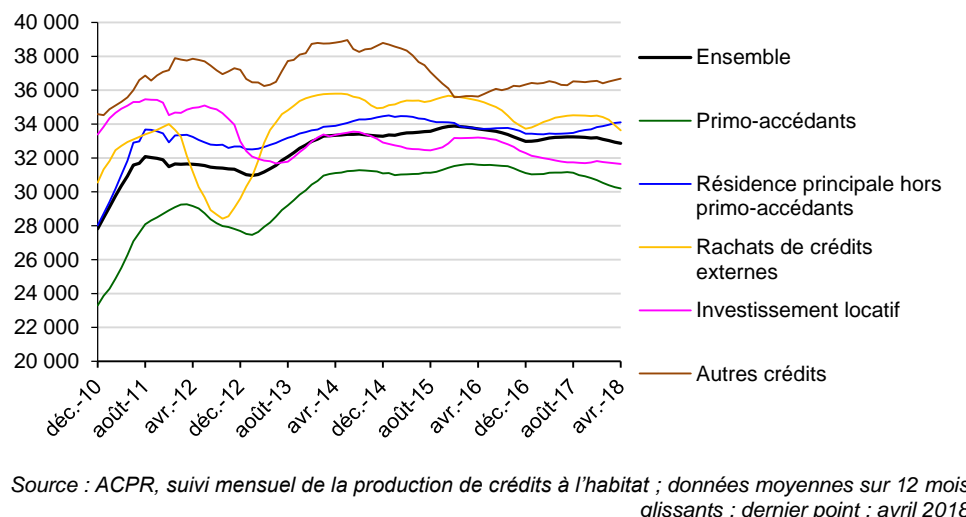
<sup>7</sup> Dernières données disponibles : 2014

**Graphique 36**  
**Analyse de l'évolution annuelle du revenu annuel moyen des emprunteurs à l'octroi**



Les revenus moyens des emprunteurs, qu'ils soient primo-accédants (-3 %), bénéficient de rachats de crédits externes (-1,8 %) ou réalisent des opérations d'investissement locatif (-0,9 %), s'inscrivent en effet tous en baisse entre avril 2017 et avril 2018 ; ils continuent en revanche de progresser pour les acquéreurs déjà propriétaires (+2 %) et plus légèrement sur les autres crédits (+0,4 %) (Graphique 37).

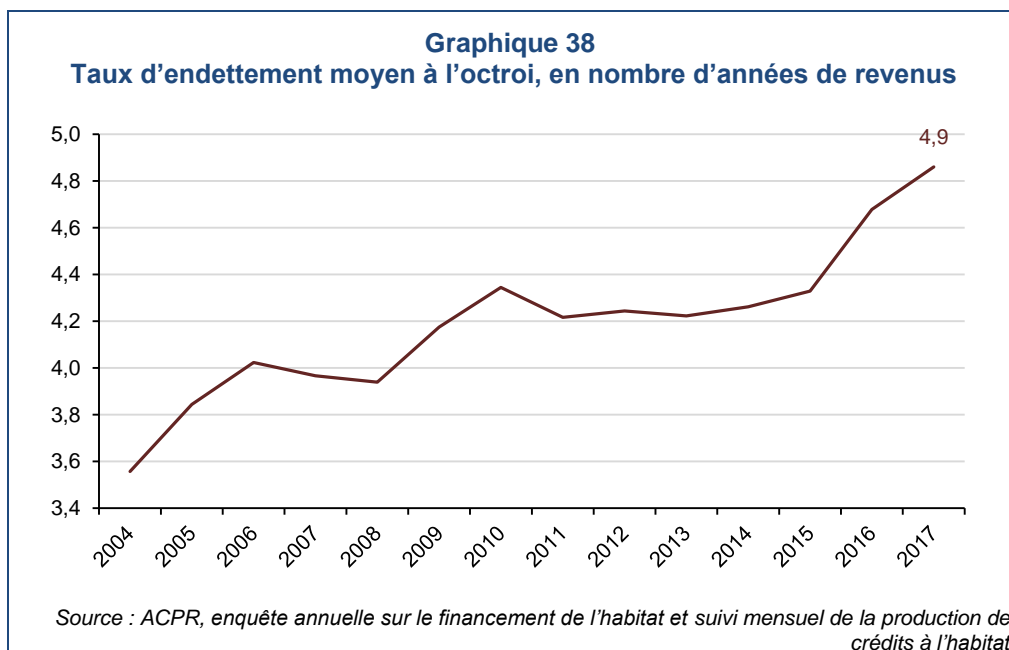
**Graphique 37**  
**Revenus annuels moyens des emprunteurs à l'octroi en fonction de l'objet, en euros**



Enfin, si le revenu moyen à l'octroi a légèrement progressé en Île de France et en Province en 2017 (+0,2 % et +0,5 % respectivement), il se replie dans les deux régions début 2018 (-0,2 % et -1,2 % respectivement entre avril 2017 et avril 2018). Le revenu annuel moyen en Île de France reste ainsi près de 50 % plus élevé qu'en Province (44 554 euros contre 29 829 euros en avril 2018).

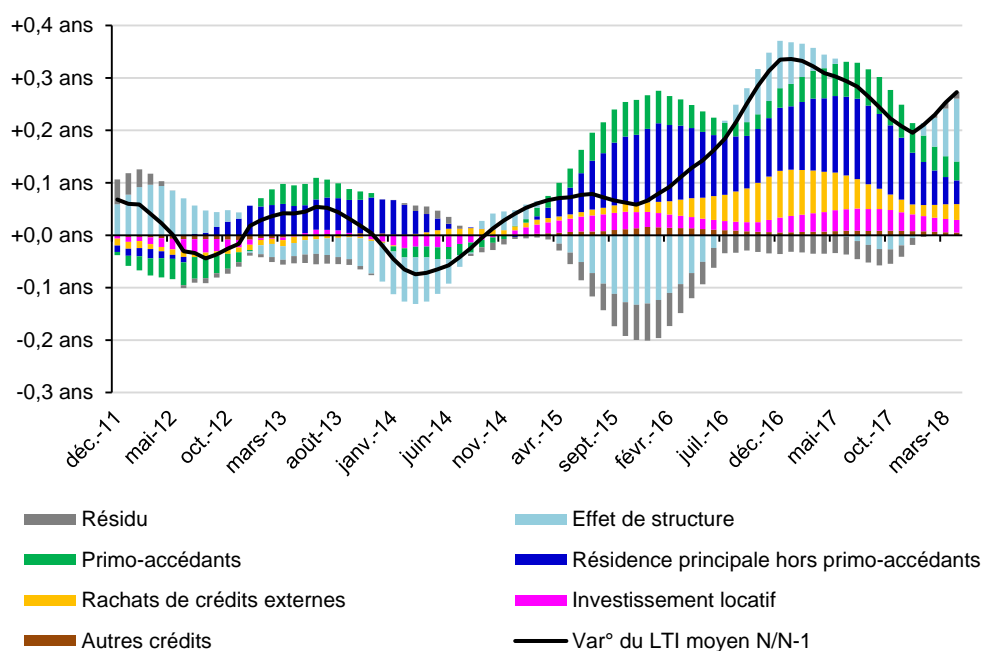
## 2.5. Un endettement qui représente un nombre croissant d'années de revenus

Compte tenu de l'augmentation du montant moyen du prêt nettement plus rapide que celle des revenus, le taux d'endettement moyen – exprimé en années de revenus – a continué sa hausse en 2017 pour la quatrième année consécutive, en augmentant de 2,2 mois supplémentaires à 4,9 ans, son plus haut historique (Graphique 38).



La progression du taux d'endettement moyen en 2017 a été principalement nourrie par les acquéreurs déjà propriétaires (contribution de 1,2 mois) et, dans une moindre mesure, par les primo-accédants (0,7 mois) ; depuis début 2018, et comme pour plusieurs autres indicateurs, la tendance est alimentée par un effet de structure redevenu positif et qui s'amplifie rapidement (Graphique 39).

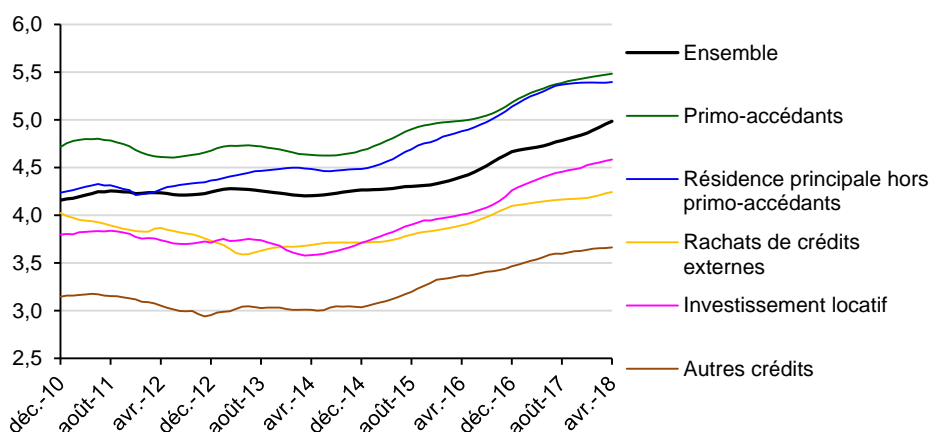
**Graphique 39**  
**Contribution des différents segments à l'évolution du taux d'endettement moyen à l'octroi**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

La hausse du taux d'endettement en 2017 a été relativement homogène entre les primo-accédants, les acquéreurs déjà propriétaires et l'investissement locatif, avec des progressions légèrement supérieures à 3 mois ; l'augmentation a été moins marquée pour les autres crédits (+2,1 mois) et les achats de crédits externes (+1 mois) (Graphique 40). Le mouvement se poursuit début 2018, à un rythme toutefois légèrement réduit, pour l'investissement locatif et les primo-accédants (qui enregistrent des hausses respectives de 2,7 et 2,3 mois) tandis que le taux d'endettement est stable sur les trois premiers mois de l'année pour les acquéreurs déjà propriétaires.

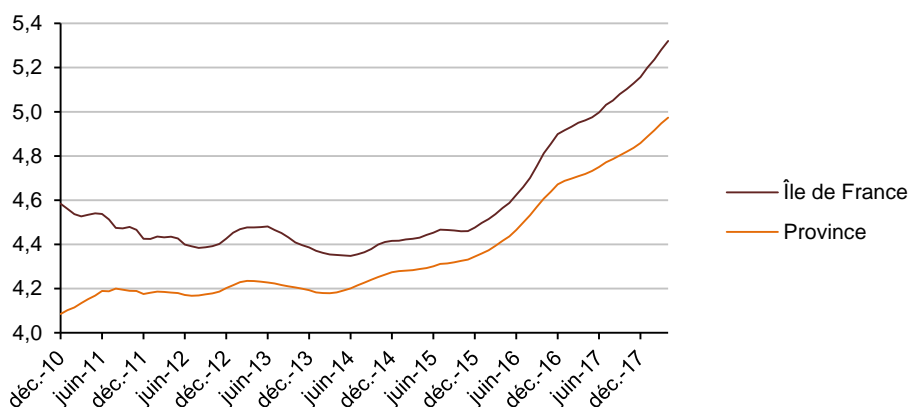
**Graphique 40**  
**Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de l'objet**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

Enfin, poursuivant une tendance engagée en 2016, le taux d'endettement moyen continue d'augmenter plus rapidement en Île-de-France (+3 mois en 2017 et +4,3 mois entre avril 2017 et avril 2018) qu'en Province (+2,2 mois et +3,1 mois respectivement) (Graphique 41).

**Graphique 41**  
Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation

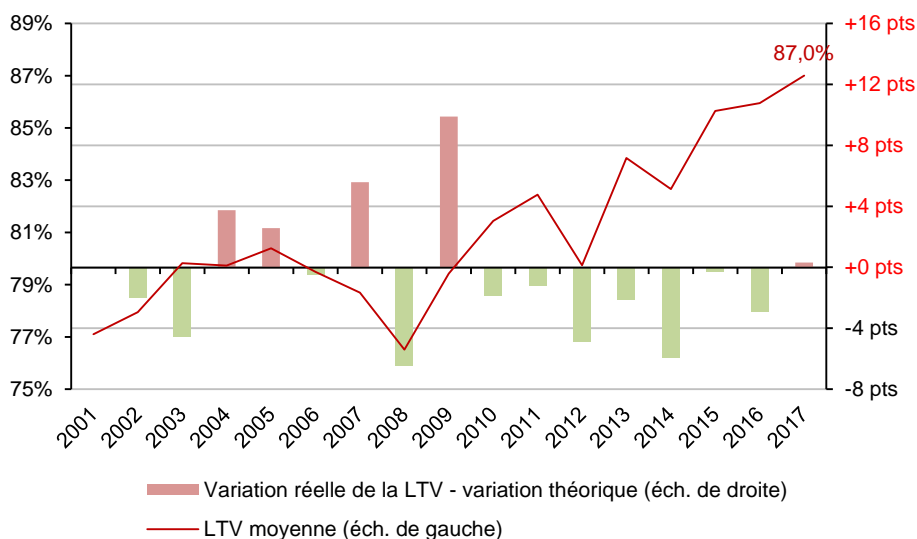


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

## 2.6. Une LTV et un surfinancement en hausse

La LTV moyenne à l'octroi a continué de se dégrader en 2017 en atteignant un nouveau pic à 87 % (+101 bps). Contrairement à 2016, elle a augmenté légèrement plus rapidement que la LTV théorique<sup>8</sup> (Graphique 42). Hors rachats de crédits externes, la LTV atteint 86,3 % fin 2017, en hausse également par rapport à 2016 (+137 bps).

**Graphique 42**  
LTV moyenne à l'octroi

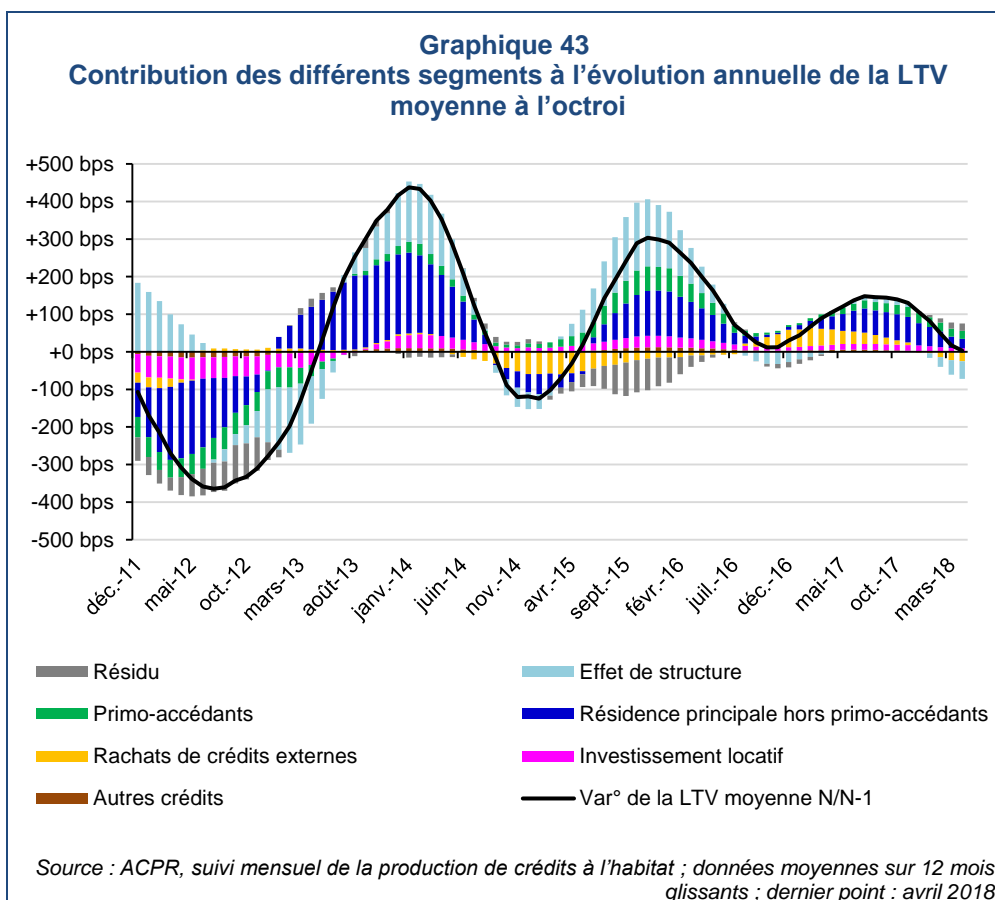


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; INSEE

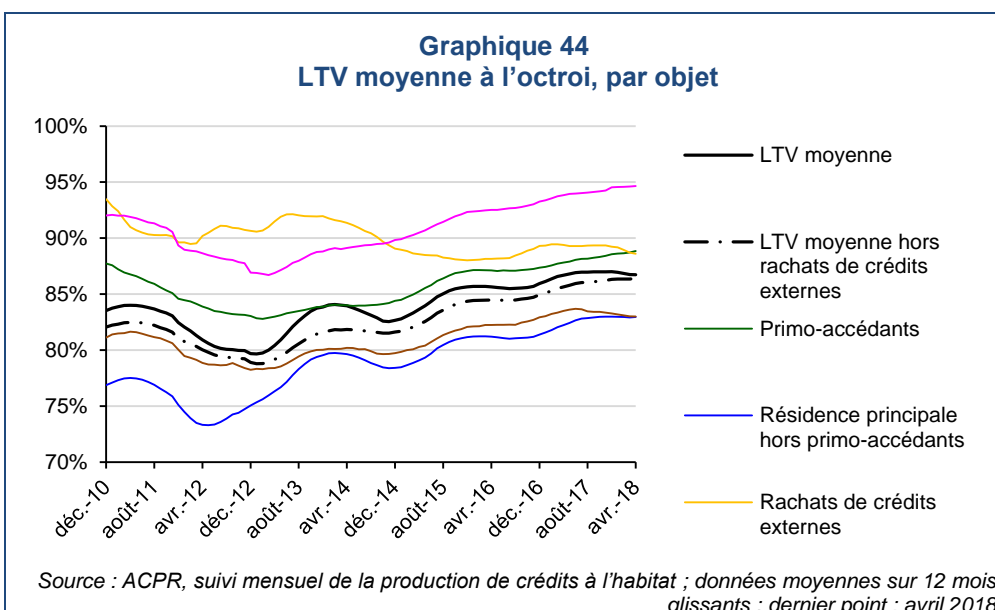
L'augmentation de la LTV moyenne en 2017 a été très largement alimentée par les acquéreurs déjà propriétaires (contribution de 59 bps), très loin devant les

<sup>8</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.

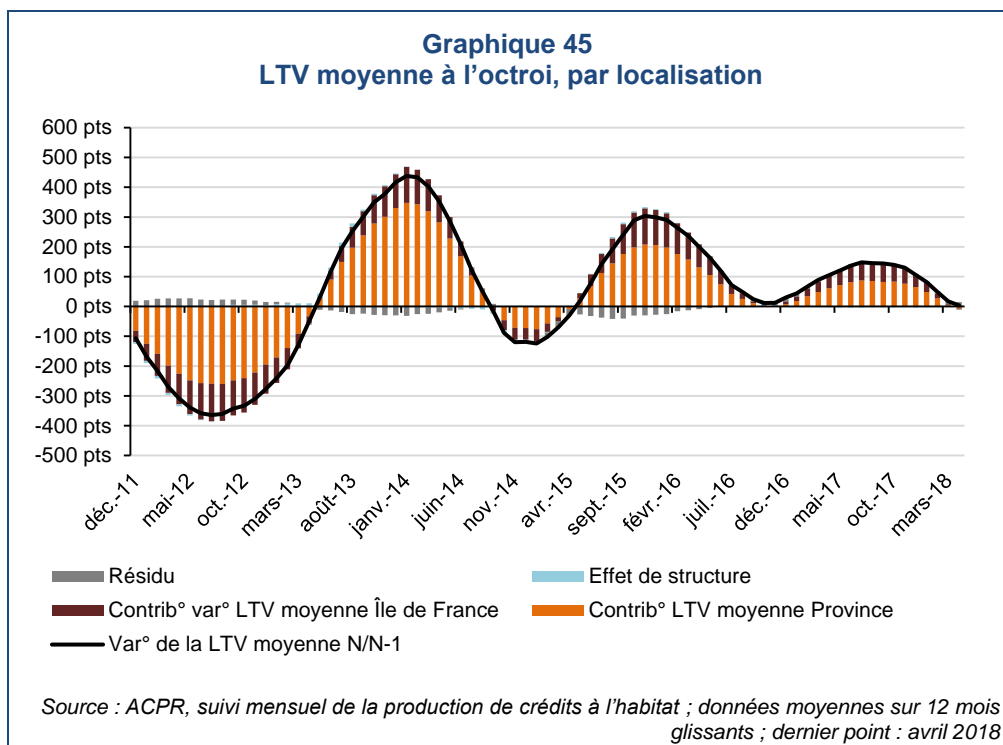
primo-accédants (27 bps) et l'investissement locatif (16 bps). Après avoir atteint un point haut en juillet 2017 (+148 bps par rapport à juillet 2016), le rythme de progression de la LTV à l'octroi s'est significativement ralenti pour s'établir à 3 bps en avril 2018, compte tenu toutefois d'un effet de structure devenu négatif (-47 les acquéreurs déjà propriétaires (+25 bps) et les primo-accédants (+21 bps) continuent ainsi de soutenir la hausse de la LTV moyenne (Graphique 43).



L'augmentation de la LTV moyenne en 2017 a en effet été plus rapide pour les acquéreurs déjà propriétaires (+159 bps, contre +126 bps pour l'investissement locatif et +120 bps pour les primo-accédants) ; en avril 2018, les trois segments n'enregistrent plus que des hausses respectives de 72 bps, 82 bps et 103 bps, tandis que les rachats de crédits externes et les autres crédits affichent des LTV moyennes en baisse (-80 bps et -50 bps) (Graphique 44).



Par ailleurs, avec une hausse de 167 bps en 2017 contre +86 bps pour la Province, l'Île-de-France a contribué de façon importante à l'augmentation de la LTV sur l'année ; les deux régions ont toutefois enregistré un net ralentissement de la progression de leur LTV moyenne sur le début de l'année 2018 pour marquer un léger repli en avril (-13 bps en Île de France et -9 bps en Province) (Graphique 45).

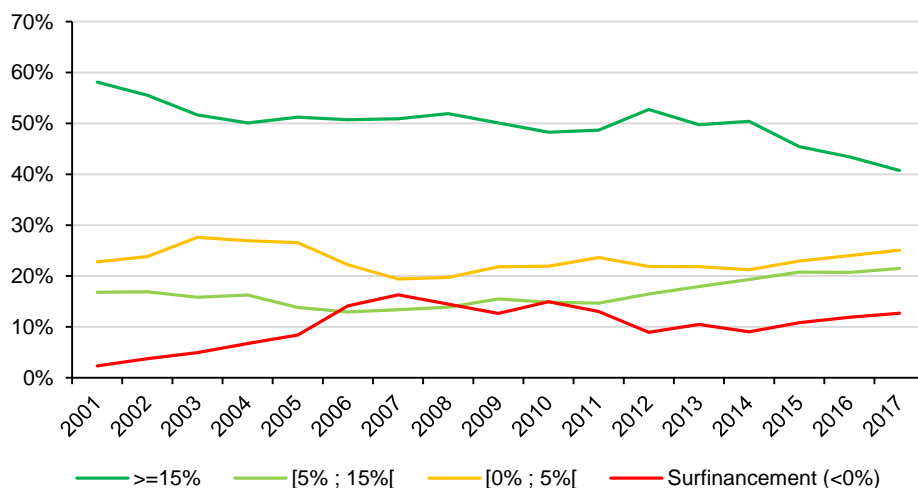


La hausse de la LTV moyenne trouve son origine dans une baisse de la part des crédits avec un taux d'apport supérieur à 15 % (-2,7 pts), qui continue de se replier assez rapidement après être restée quasi stable sur une dizaine d'années et atteint à présent 40,8 % ; ce repli bénéficie principalement aux crédits dont le taux d'apport est compris entre 0 et 5 % (+1,1 pt) et, dans une moindre mesure, aux opérations avec un taux d'apport compris entre 5 % et 15 % (+0,8 pt) ou faisant l'objet d'un surfinancement<sup>9</sup> (+0,8 pt également). Avec 13,5 % de la production, ces dernières restent encore 3,6 pts en-deçà de leur pic de 2007 (Graphique 46).

<sup>9</sup> Opérations où les financements accordés excèdent la valeur du bien financé, la banque finançant par exemple les frais de notaire, de garantie, etc.



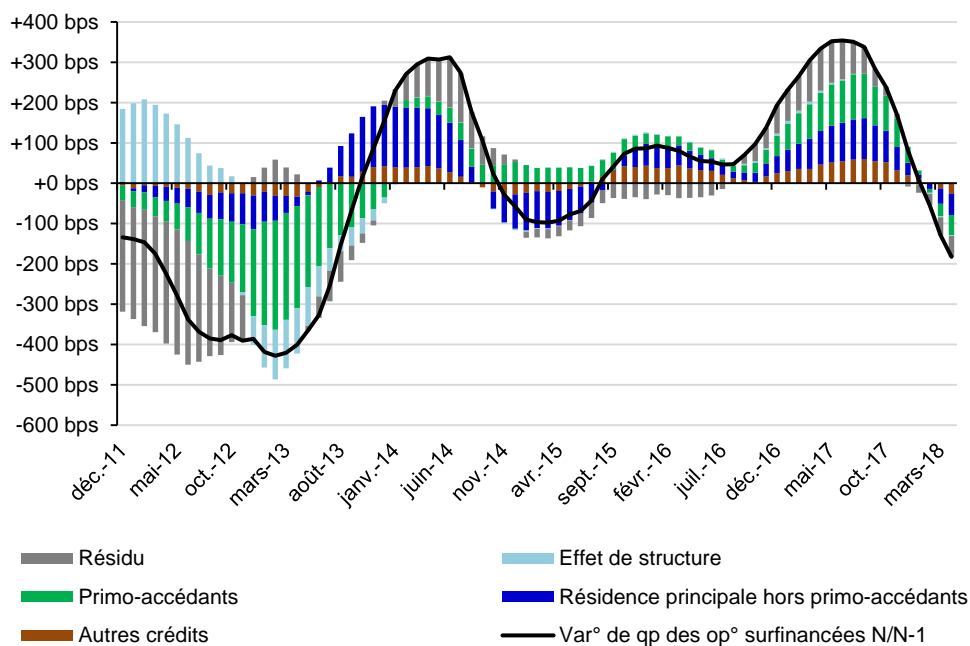
**Graphique 46**  
**Structure de la production par taux d'apport**



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

L'augmentation de la part des opérations ayant donné lieu à un surfinancement a culminé en juillet 2017 avant de refluer rapidement ; depuis février, on observe même un repli des crédits concernés, dont le poids s'est réduit de 183 bps entre avril 2017 et avril 2018 à 11,5 % (Graphique 47). Cette inversion de tendance concerne les trois segments, même si les acquéreurs déjà propriétaires et les primo-accédants expliquent à eux seuls la quasi-totalité de la baisse de la part des opérations ayant donné lieu à surfinancement avec des contributions respectives de -53 et -50 bps.

**Graphique 47**  
**Contribution des différents segments à l'évolution annuelle de la part des opérations donnant lieu à surfinancement**

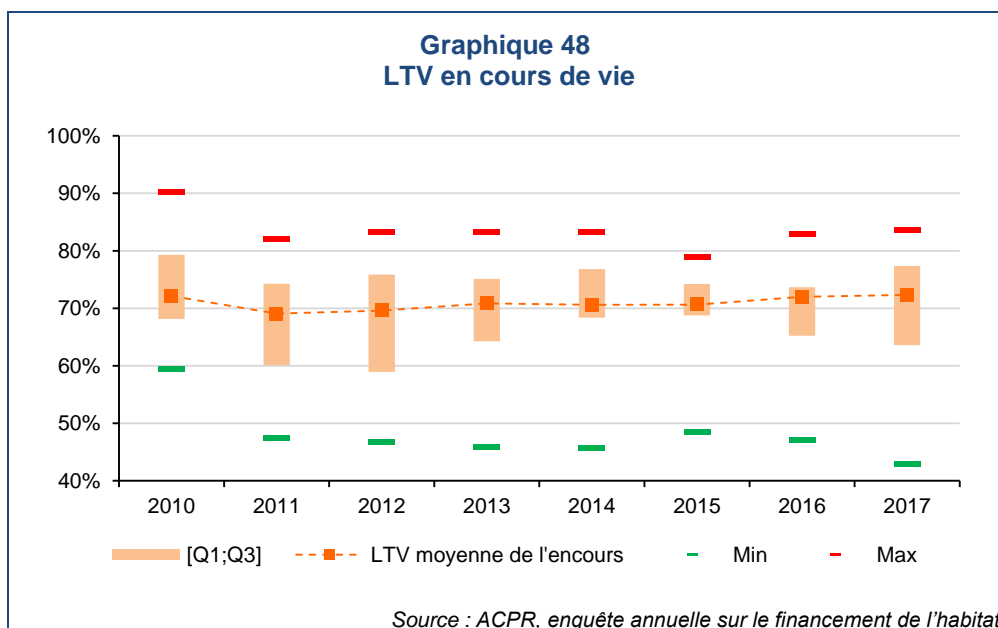


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2018

Comme les années précédentes, les prêts pour lesquels la LTV est généralement la plus élevée (> à 95 %) concernent plutôt une clientèle jeune (moins de 40 ans)

pour le financement en accession sociale, généralement des catégories ouvriers-employés, ne disposant pas d'une épargne suffisante pour finaliser l'opération. La proportion d'opérations d'investissement locatif, pour lesquelles la maximisation des charges financières est recherchée, et de rachats de crédits y est plus importante que dans la production globale.

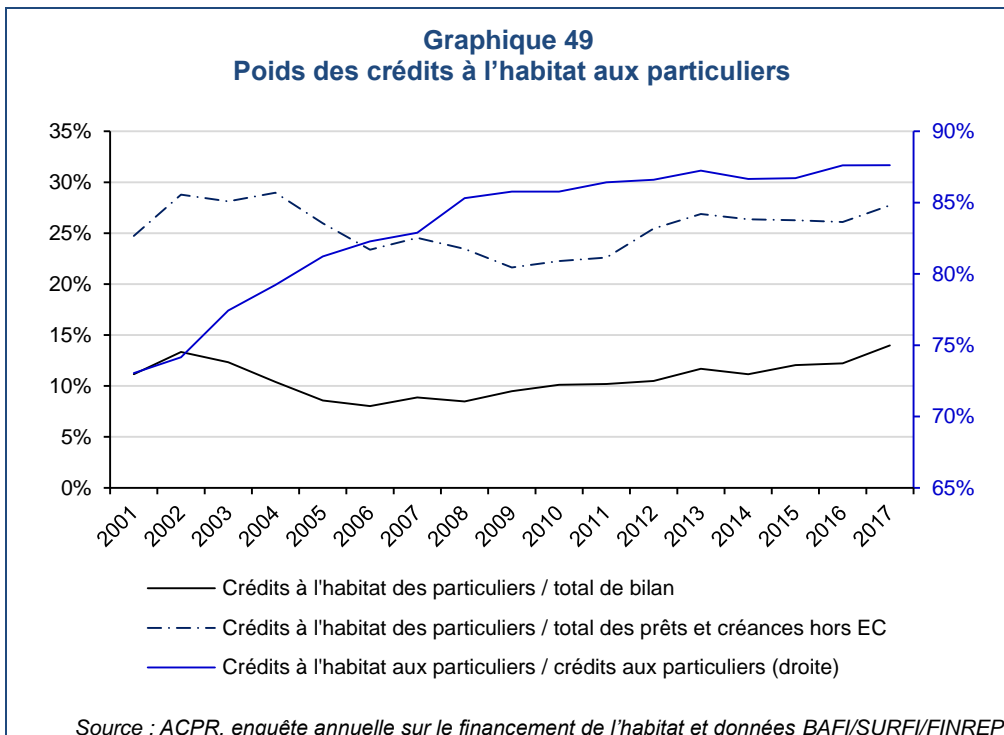
Enfin, en dépit de la hausse des prix de l'immobilier, la LTV moyenne en cours de vie, mesurée sur la base des réponses à l'enquête de l'ACPR, a enregistré une légère progression (+0,3 pt à 72,3 %), moins rapide toutefois que celle de la LTV à l'octroi, à laquelle elle reste nettement inférieure (Graphique 48). La forte dispersion des réponses des banques sur ce critère, l'accroissement de la LTV en cours de vie sur les trois dernières années et les trajectoires diamétralement opposées des valeurs extrêmes incitent cependant à considérer cette valeur moyenne avec prudence.



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

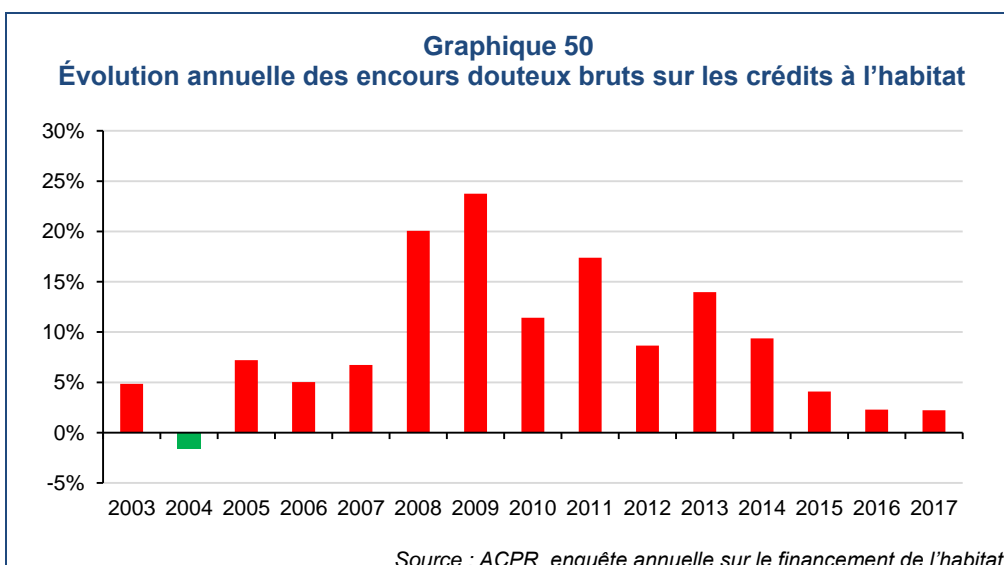
#### 3.1. Un poids croissant dans les crédits aux particuliers

Alors que la part des crédits à l'habitat (954,6 milliards d'euros à fin 2017) est restée stable à 87,6 % des crédits aux particuliers, leur poids dans le total de bilan des banques enregistre une légère hausse pour s'établir à 14 % (+1,8 pt) ; rapporté à la totalité des crédits à la clientèle hors établissements de crédit, leur poids progressant également (+1,7 pt à 27,7 %) (Graphique 49).

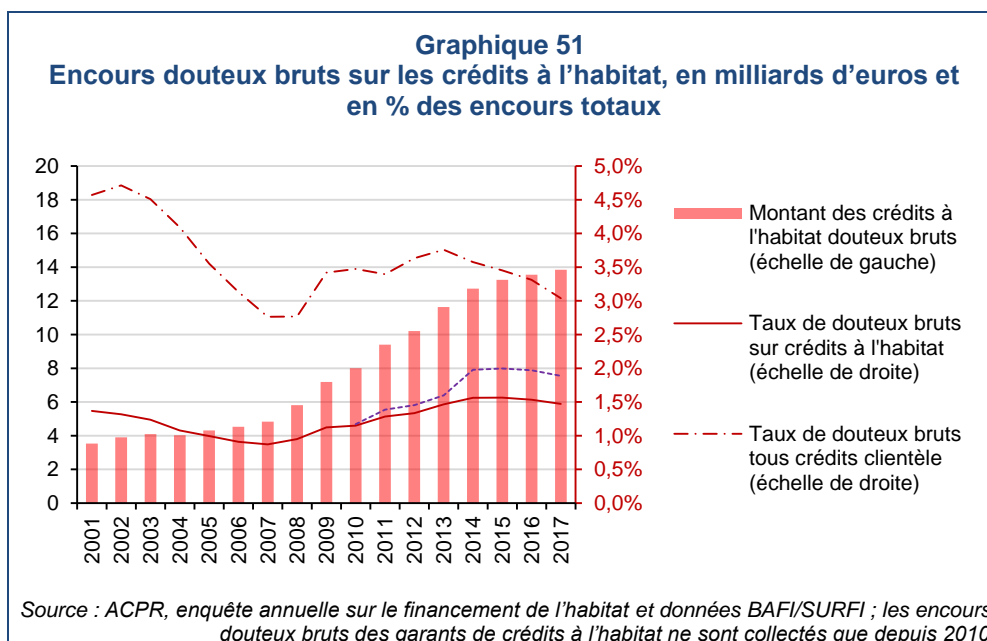


#### 3.2. Un taux d'encours douteux bruts en baisse

Si sa progression a continué de ralentir, l'encours de crédits à l'habitat douteux bruts a enregistré une nouvelle hausse de 2,2 % par rapport à 2016 pour atteindre 13,9 milliards d'euros en 2017 (Graphique 50).



Les encours sains s'étant toutefois accrus à un rythme plus rapide (+6,1 % ; cf. supra), le taux de crédits à l'habitat douteux bruts a marqué un nouveau repli comme en 2016<sup>10</sup> : en baisse de 6 bps, il s'établit à 1,43 % fin 2017. 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 10 bps à 1,83 %. 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 27 bps, atteint 3,04 % (Graphique 51).



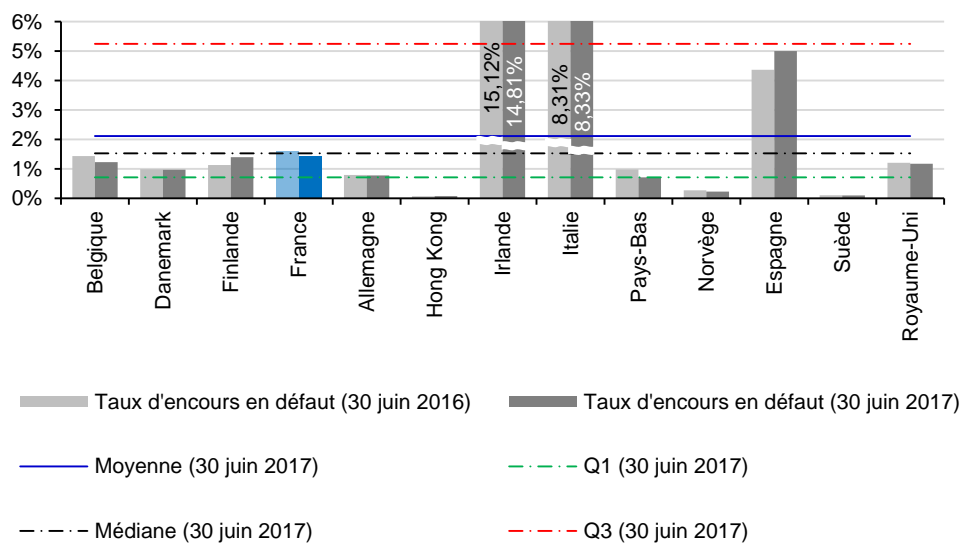
Comme l'année dernière, la sinistralité des crédits à l'habitat en France<sup>11</sup> s'établit en-dessous de la moyenne des pays couverts par le dernier exercice de transparence de l'EBA ; contrairement à 2016, elle se situe également légèrement en-dessous de la médiane (Graphique 52).

Entre le 30 juin 2016 et le 30 juin 2017, le taux de crédits à l'habitat en défaut des banques françaises a baissé de 20 bps à 1,41%, plus rapidement que pour la moyenne des banques de l'échantillon (-15 bps à 2,11 %). Seuls l'Irlande (-31 bps à 14,81 %) et les Pays-Bas (-27 bps à 0,71 %) enregistrent des baisses plus importantes. À l'inverse, les taux de crédits à l'habitat en défaut ont augmenté en Espagne (+63 bps à 5 %) et en Finlande (+27 bps à 1,4%). Les autres pays présentent des taux de crédits en défaut stables sur la période.

<sup>10</sup> Comme mentionné dans l'étude au titre de 2016, 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>11</sup> Crédits à l'habitat distribués en France par l'ensemble des banques de l'échantillon EBA (y compris donc des banques étrangères).

**Graphique 52**  
**Taux de crédits à l'habitat en défaut par pays au 30 juin 2017**

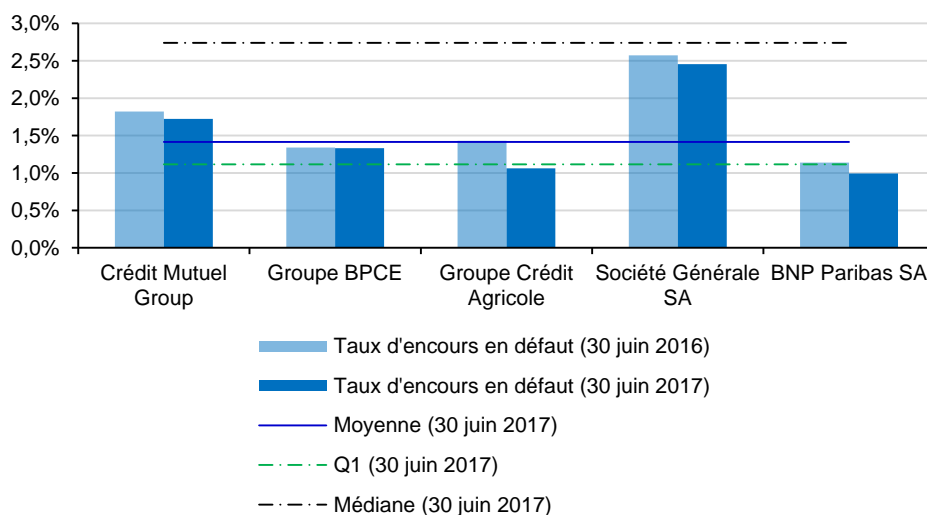


Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1 % du montant total des crédits à l'habitat déclarés par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

Lecture du graphique : Q1, Q3 = premier et troisième quartiles

Comme l'année dernière, les banques françaises, qui continuent d'afficher des taux de sinistralité relativement hétérogènes dans l'Hexagone, se situent toujours en-dessous de la médiane (Graphique 53). Par ailleurs, à l'exception du Groupe BPCE, qui affiche un niveau quasi stable sur un an (-1 bp à 1,33 %), toutes les banques françaises ont enregistré une baisse du taux de crédits à l'habitat en défaut entre le 30 juin 2016 et le 30 juin 2017, le repli étant le plus marqué pour Crédit Agricole (-37 bps à 1,06 %).

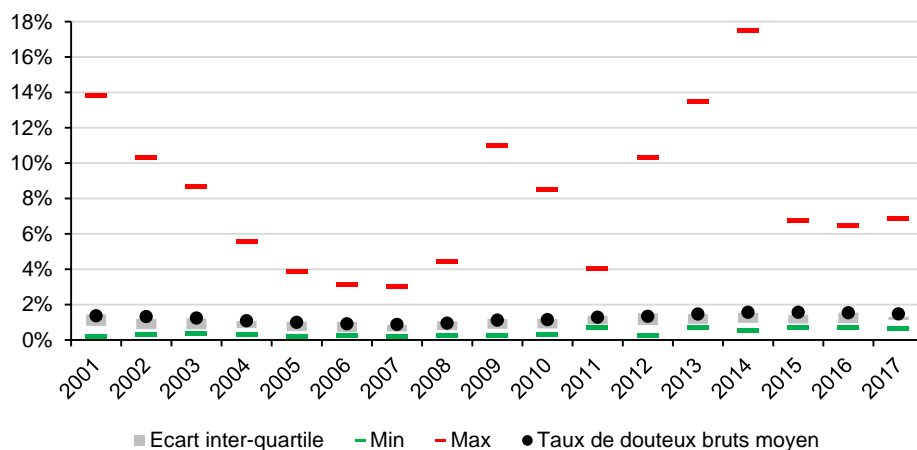
**Graphique 53**  
**Taux de crédits à l'habitat en défaut en France au 30 juin 2017**



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)

Cette dispersion s'observe également, dans de plus fortes proportions, pour les établissements de l'échantillon de l'enquête ACPR (Graphique 54).

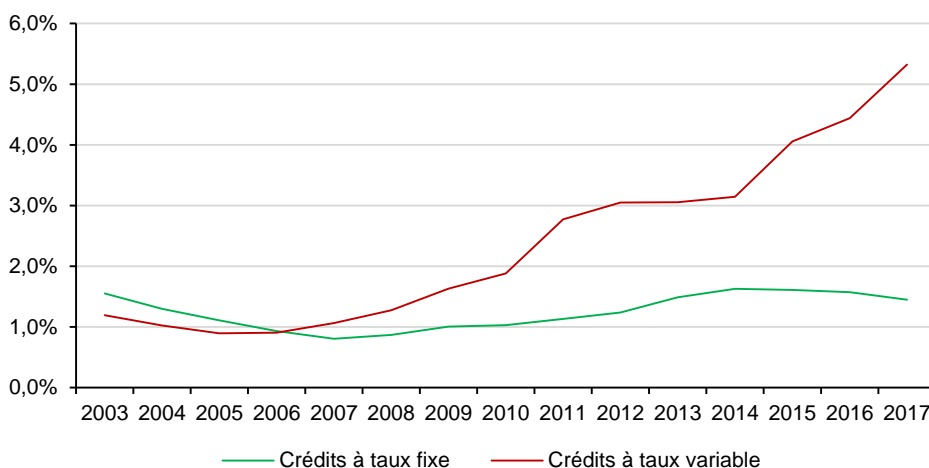
**Graphique 54**  
**Dispersion des taux de crédits à l'habitat douteux bruts**



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

Enfin, si le taux d'encours douteux bruts se replie pour la troisième année consécutive sur les prêts à taux fixe (-12 bps à 1,45 %), il s'accroît encore pour les prêts taux variables (+88 bps à 5,32 % ; Graphique 55).

**Graphique 55**  
**Taux d'encours douteux bruts par type de taux**

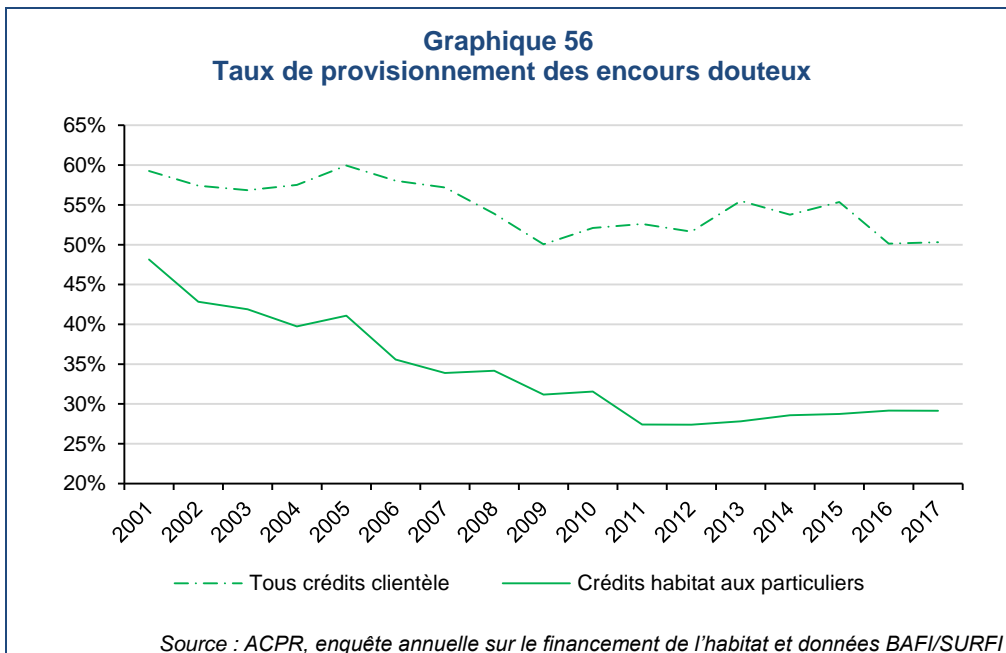


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

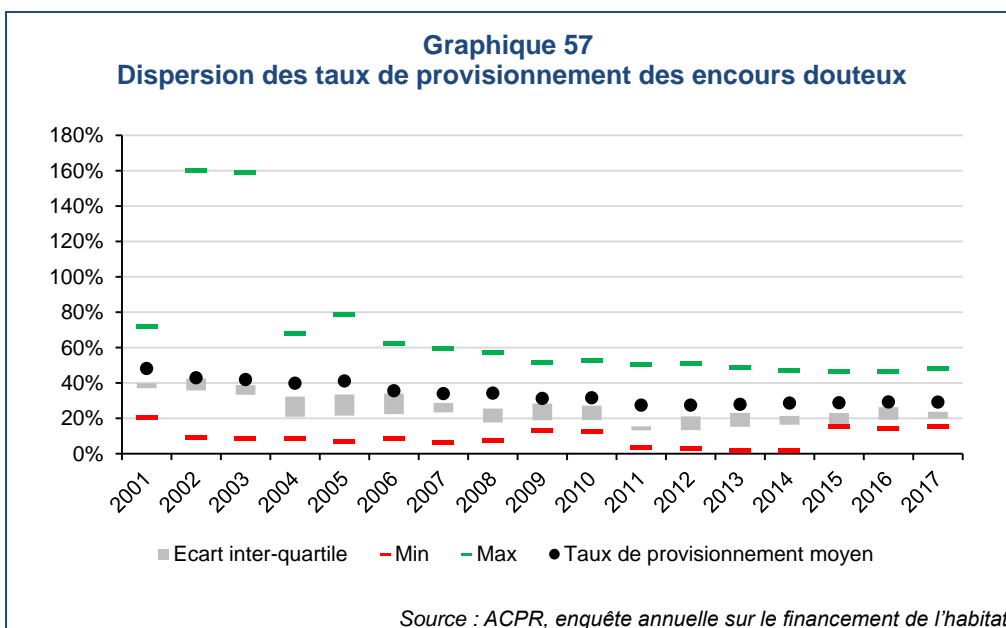
Remarque : les taux d'encours douteux bruts par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux d'encours douteux bruts sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

### 3.3. Un taux de provisionnement stable

Le taux de provisionnement des encours douteux est stable à 29,1 % (Graphique 56), un niveau qui reste inférieur au taux de provisionnement observé sur l'ensemble des crédits à la clientèle non bancaire (50,3 %) et qui reflète l'importance du rôle joué par les organismes de caution (cf. supra).

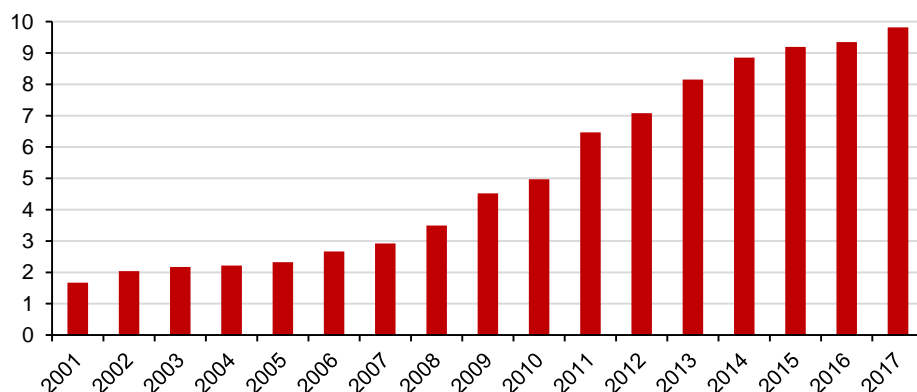


Même si l'écart entre le taux de provisionnement le plus élevé et le plus faible reste important (du simple au triple), celui-ci reste relativement stable sur les trois dernières années (Graphique 57).



Compte tenu de la stabilité du taux de provisionnement, les encours douteux nets affichent une hausse de 2,2 % en 2017, en ligne avec à celle des encours douteux bruts, pour s'établir à 9,8 milliards d'euros (Graphique 58).

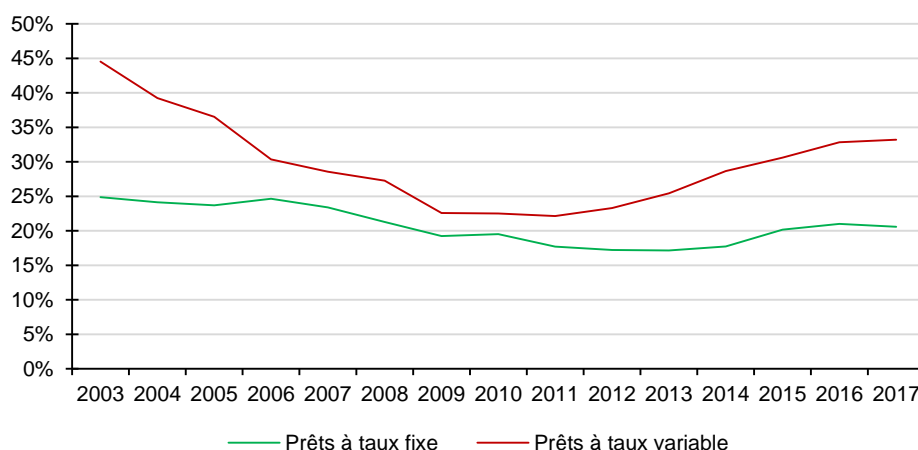
**Graphique 58**  
Encours douteux nets en milliards d'euros



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

Enfin, le taux de provisionnement des crédits douteux bruts progresse légèrement pour les crédits à taux variables (+37 bps à 33,2 %), tandis que les crédits à taux fixe suivent un mouvement inverse (-41 bps à 21 %) (Graphique 59).

**Graphique 59**  
Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux



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

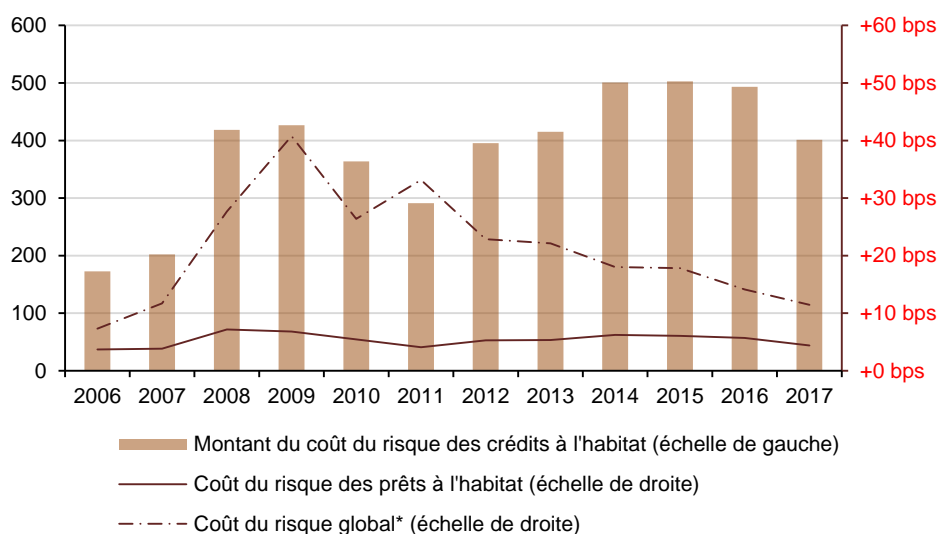
Remarque : les taux de provisionnement par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux de provisionnement sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

### 3.4. Un coût du risque en recul

S'il avait amorcé une baisse en 2016, le coût du risque enregistre un repli significatif en 2017 : à 401 millions d'euros, il marque un repli de 18,6 % en 2017 (Graphique 60) et, rapporté à l'encours moyen, il diminue de 1,4 bp à 4,3 bps. Le coût du risque des crédits à l'habitat se maintient ainsi à un niveau nettement plus réduit que le coût du risque global des six principaux groupes bancaires français, qui, rapporté à leur total de bilan moyen, atteint 11,5 bps en 2017.



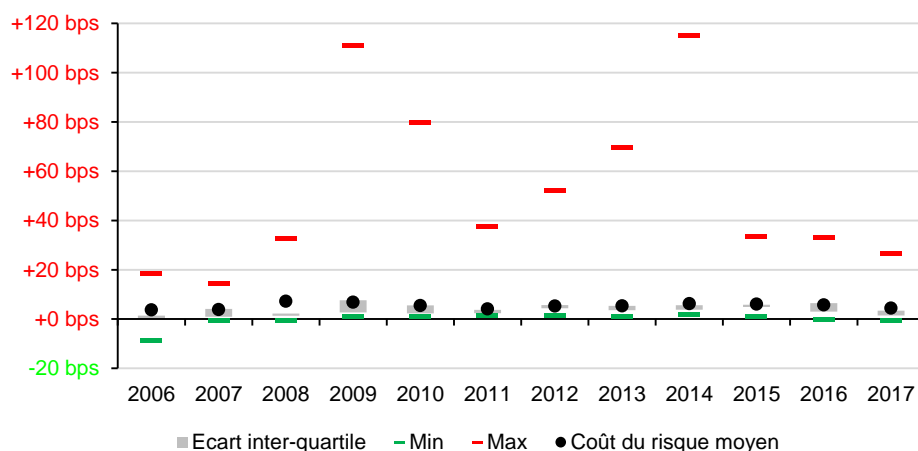
**Graphique 60**  
**Coût du risque des prêts à l'habitat, en millions d'euros et en % de l'encours moyen**



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

Par ailleurs, les écarts entre établissements se resserrent quelque peu (Graphique 61).

**Graphique 61**  
**Dispersion du coût du risque des prêts à l'habitat rapporté à l'encours moyen**



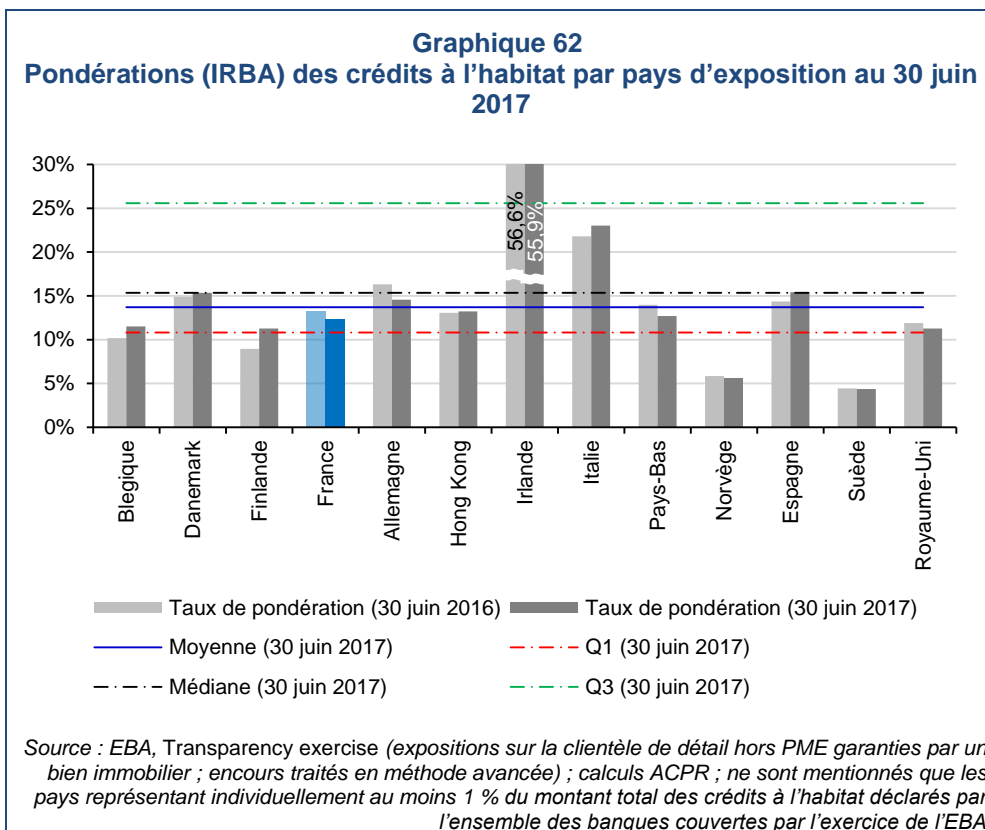
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

### 3.5. Un taux de pondération moyen inférieur à la moyenne des banques européennes mais qui est supérieur une fois corrigé de l'impact des cautions

À 12,4 % au 30 juin 2017, le taux de pondération des crédits à l'habitat distribués en France, par des banques françaises comme étrangères, et traités en méthode avancée (IRBA) se situe entre le premier quartile et la médiane des niveaux observés dans l'ensemble des pays couverts par l'exercice de transparence de l'EBA (Graphique 62). La Suède (4,4 %) et l'Irlande (55,9 %) constituent toujours les deux extrêmes.

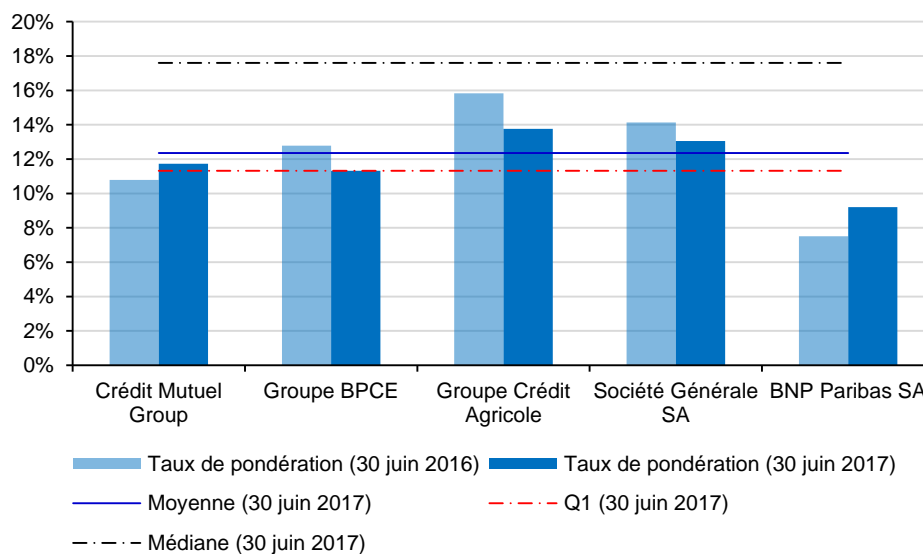
Entre le 30 juin 2016 et le 30 juin 2017, le taux de pondération des crédits à l'habitat en France a baissé de 0,9 pt (de 13,2 % à 12,4 %) ; cette tendance, qui est cohérente avec l'amélioration de la qualité des portefeuilles, en particulier le repli des encours douteux et du coût du risque, s'observe par ailleurs dans la

majorité des pays de l'échantillon, le taux de pondération moyen ayant diminué de 1 pt à 13,7 %. Si l'Allemagne enregistre la baisse la plus importante (-1,7 pt à 14,6 %), pays ont à l'inverse vu leur taux de pondération progresser, à l'image de la Belgique ou de la Finlande, qui ont récemment mis en œuvre des mesures macro-prudentielles ciblant le financement l'immobilier résidentiel mais se maintiennent au niveau du premier quartile (avec des hausses respectives de 1,3 pt et 2,3 pts à 11,5 % et 11,3 %), ou encore de l'Italie et de l'Espagne (+1,1 pt et +1,2 pt à 23 % et 15,4 %).



Les banques françaises continuent d'afficher des taux de pondération relativement différents sur l'Hexagone, mais aussi des évolutions contrastées : si les groupes BPCE, Crédit Agricole et Société Générale ont enregistré une baisse de leurs taux de pondération (-1,5 pt, -2,1 pts et -1,1 pt respectivement), le groupe Crédit Mutuel et BNP Paribas ont en revanche vu ce dernier progresser de 0,9 pt et 1,7 pt (Graphique 63). Les écarts de taux de pondération entre les banques françaises, qui peuvent refléter, comme pour les taux de provisionnement, des caractéristiques des emprunteurs ou des systèmes de garantie différents, se sont ainsi légèrement réduits par rapport à mi-2016.

**Graphique 63**  
**Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRBA) au 30 juin 2017**

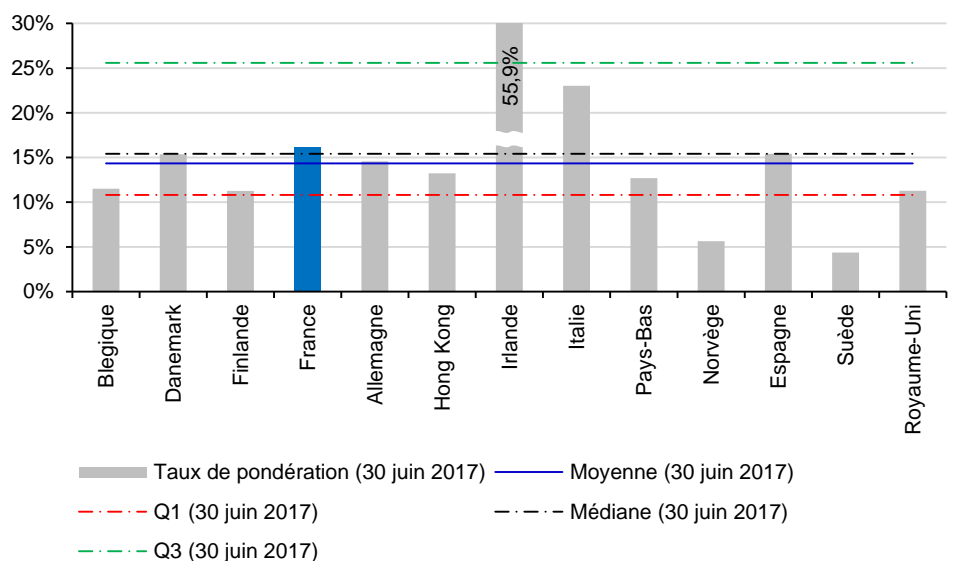


Source : EBA, Transparency exercise ; calculs ACPR sur un échantillon de 27 banques ayant déclaré des crédits à l'habitat sur la France

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 actionnaires et qui sont elles-mêmes astreintes au calcul d'exigences de fonds propres. D'un point de vue prudentiel, les prêts cautionnés sont ainsi couverts à la fois par les banques et par les garants ; il convient donc de sommer les exigences en fonds propres calculées par les deux parties (banque + garant) pour estimer le véritable taux de pondération des crédits à l'habitat.

Ainsi, en ajoutant aux risques pondérés sur les crédits à l'habitat cautionnés des banques françaises ceux calculés par Crédit Logement au titre des mêmes encours, le taux de pondération moyen des crédits à l'habitat des banques françaises progresserait de 3,8 pts au 30 juin 2017, à 16,15 % et se situerait au-dessus de la moyenne et de la médiane des différents pays couverts par l'exercice de transparence de l'EBA (Graphique 64).

**Graphique 64**  
**Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2017 en intégrant les risques pondérés de Crédit Logement**



Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) et rapport annuel Crédit Logement 2017 ; 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

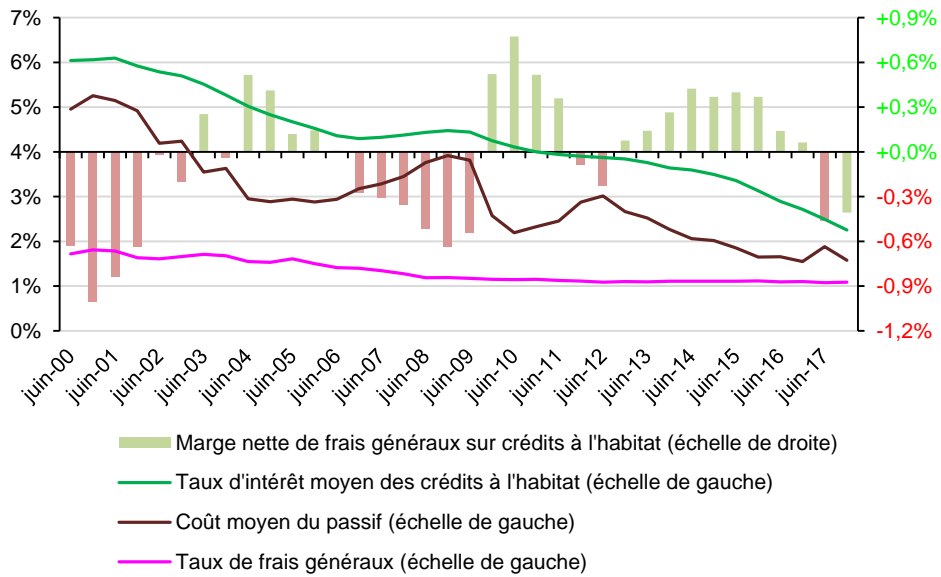
### 3.6. Des marges en repli rapide

En dépit de la stabilité du coût moyen du passif (de 1,55 % à 1,58 %) et des frais généraux (de 1,10 % à 1,09 %), poursuivant une tendance engagée en mi-2016, le taux de marge nette<sup>12</sup> a continué à se dégrader en 2017 sous l'effet de la baisse rapide du taux d'intérêt moyen perçu (de 2,71 % en décembre 2016 à 2,25 % en décembre 2017) (Graphique 65).

Même si les rachats de crédits externes ont fortement décru en 2017 (cf. supra), les taux à la production restent inférieurs au taux moyen de l'encours. L'écart atteignait 64 bps en décembre 2017, en baisse rapide par rapport à décembre 2016 (121 bps). Dans ces conditions, à défaut d'un relèvement sensible du taux des crédits nouveaux à brève échéance, le renouvellement du stock de crédits devrait continuer à abaisser le taux d'intérêt moyen de l'encours encore quelque temps.

<sup>12</sup> On se reportera à l'encadré 2 de l'[Analyses et Synthèses n° 82](#) pour une présentation détaillée de la méthode de calcul des marges sur les encours de crédits à l'habitat.

**Graphique 65**  
**Évolution des marges sur l'encours de crédits à l'habitat**



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

À noter enfin qu'à la baisse des marges s'ajoutent les incertitudes pesant sur les revenus tirés des assurances emprunteur, puisque depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, tout contrat peut être remplacé au moment de son échéance annuelle, en vertu de l'amendement Bourquin, par un contrat équivalent ou présentant des garanties supérieures.

**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.

**Loan to value ou LTV** :

- À l'octroi, la LTV 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.

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

**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<sup>13</sup> 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.

**Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi** : ils 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 2017, par exemple, sur la base d'un prêt de 161 350 euros, d'une durée initiale de 19 ans et au taux (fixe) de 1,59 %, les annuités sur ce prêt aux caractéristiques moyennes s'élèvent à 9 858 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 2017, sur la base d'un taux d'effort moyen de 29,7 %, on obtient ainsi des revenus moyens de 33 194 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 2017 (cf. supra).

---

<sup>13</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.

**Taux d'effort à l'octroi** : il 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.

**Taux d'endettement à l'octroi** : il est défini comme le rapport entre le montant moyen du prêt à l'octroi et les revenus annuels 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.

---

## Listes 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 de crédits 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).....	9
GRAPHIQUE 8	Évolution de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes .....	10
GRAPHIQUE 9	Contribution des différents segments à l'évolution de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes .....	11
GRAPHIQUE 10	Évolution de la structure de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes .....	11
GRAPHIQUE 11	Composition de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers hors rachats de crédits externes par objet .....	12
GRAPHIQUE 12	Part des crédits relais dans la production de crédits à l'habitat ....	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	Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2017.....	14
GRAPHIQUE 16	Évolution des parts de marché des différents groupes entre le 31 décembre 2014 et le 30 juin 2017 .....	15
GRAPHIQUE 17	Structure de l'encours par type de garantie .....	15
GRAPHIQUE 18	Part des emprunteurs couverts par une assurance .....	16
GRAPHIQUE 19	Prêt moyen (en milliers d'euros) et évolution comparée avec les prix de l'immobilier (échelle de droite).....	17
GRAPHIQUE 20	Contribution des différents segments à l'évolution annuelle du prêt moyen.....	18
GRAPHIQUE 21	Prêt moyen en fonction de l'objet (en milliers d'euros) .....	18
GRAPHIQUE 22	Contribution de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle du prêt moyen.....	19
GRAPHIQUE 23	Durée initiale des opérations (hors prêts relais).....	19
GRAPHIQUE 24	Contribution des différents segments à l'évolution annuelle de la durée initiale moyenne des prêts .....	20
GRAPHIQUE 25	Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de l'objet .....	21
GRAPHIQUE 26	Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de la localisation.....	21
GRAPHIQUE 27	Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle	22
GRAPHIQUE 28	Taux d'effort moyen à l'octroi .....	22



GRAPHIQUE 29	Contribution des différents segments à l'évolution annuelle du taux d'effort moyen à l'octroi .....	23
GRAPHIQUE 30	Taux d'effort moyen en fonction de l'objet .....	23
GRAPHIQUE 31	Structure de la production en fonction du taux d'effort.....	24
GRAPHIQUE 32	Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % .....	24
GRAPHIQUE 33	Contribution des différents segments à l'évolution annuelle de la part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % .....	25
GRAPHIQUE 34	Taux d'effort moyen en fonction de la localisation .....	25
GRAPHIQUE 35	Revenus annuels moyens estimés des emprunteurs à l'octroi, en euros.....	26
GRAPHIQUE 36	Analyse de l'évolution annuelle du revenu annuel moyen des emprunteurs à l'octroi.....	27
GRAPHIQUE 37	Revenus annuels moyens des emprunteurs à l'octroi en fonction de l'objet, en euros .....	27
GRAPHIQUE 38	Taux d'endettement moyen à l'octroi, en nombre d'années de revenus.....	28
GRAPHIQUE 39	Contribution des différents segments à l'évolution du taux d'endettement moyen à l'octroi .....	29
GRAPHIQUE 40	Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de l'objet.....	29
GRAPHIQUE 41	Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation .....	30
GRAPHIQUE 42	LTV moyenne à l'octroi.....	30
GRAPHIQUE 43	Contribution des différents segments à l'évolution annuelle de la LTV moyenne à l'octroi.....	31
GRAPHIQUE 44	LTV moyenne à l'octroi, par objet.....	31
GRAPHIQUE 45	LTV moyenne à l'octroi, par localisation.....	32
GRAPHIQUE 46	Structure de la production par taux d'apport .....	33
GRAPHIQUE 47	Contribution des différents segments à l'évolution annuelle de la part des opérations donnant lieu à surfinancement .....	33
GRAPHIQUE 48	LTV en cours de vie.....	34
GRAPHIQUE 49	Poids des crédits à l'habitat aux particuliers .....	35
GRAPHIQUE 50	Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat .....	35
GRAPHIQUE 51	Encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat, en milliards d'euros et en % des encours totaux .....	36
GRAPHIQUE 52	Taux de crédits à l'habitat en défaut par pays au 30 juin 2017.....	37
GRAPHIQUE 53	Taux de crédits à l'habitat en défaut en France au 30 juin 2017 ..	37
GRAPHIQUE 54	Dispersion des taux de crédits à l'habitat douteux bruts.....	38
GRAPHIQUE 55	Taux d'encours douteux bruts par type de taux .....	38
GRAPHIQUE 56	Taux de provisionnement des encours douteux .....	39
GRAPHIQUE 57	Dispersion des taux de provisionnement des encours douteux....	39
GRAPHIQUE 58	Encours douteux nets en milliards d'euros .....	40
GRAPHIQUE 59	Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux .....	40
GRAPHIQUE 60	Coût du risque des prêts à l'habitat, en millions d'euros et en % de l'encours moyen .....	41
GRAPHIQUE 61	Dispersion du coût du risque des prêts à l'habitat rapporté à l'encours moyen .....	41

GRAPHIQUE 62	Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2017 .....	42
GRAPHIQUE 63	Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRBA) au 30 juin 2017.....	43
GRAPHIQUE 64	Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2017 en intégrant les risques pondérés de Crédit Logement.....	44
GRAPHIQUE 65	évolution des marges sur l'encours de crédits à l'habitat.....	45



4 place de Budapest  
CS 92459  
75436 PARIS CEDEX 09  
Téléphone: 01 49 95 40 00  
Site internet : <https://acpr.banque-france.fr/>