

# Le dynamisme et les risques sur le marché immobilier français



IMMOBILIER :  
l'attractivité va-t-elle durer ?

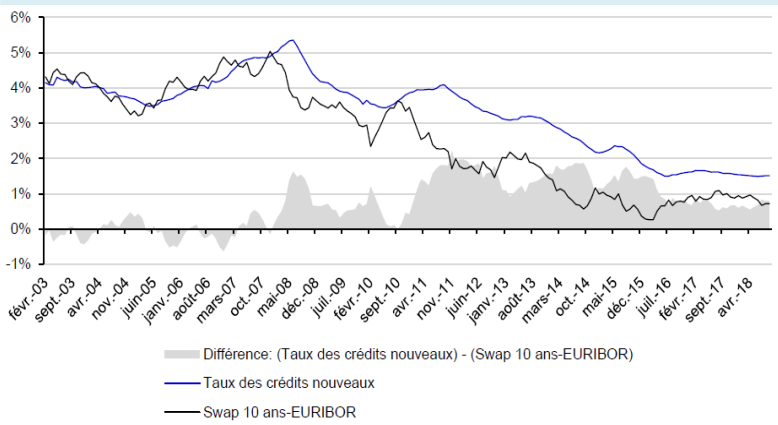
# Le dynamisme et les risques sur le marché immobilier français

1. Une **dynamique** du crédit immobilier favorisée par des **taux qui restent bas**
2. Une dynamique qui repose sur la poursuite d'un **assouplissement** progressif des **pratiques d'octroi**
3. Le financement de l'habitat continue de bénéficier d'une **faible sinistralité**
4. Des **marges** qui poursuivent leur **repli**
5. Une **dynamique de l'endettement** des ménages qui appelle à la vigilance

# 1.

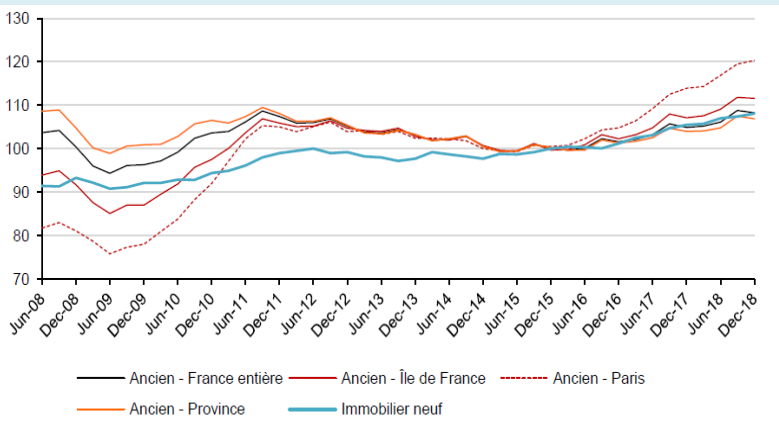
# Une dynamique du crédit immobilier favorisée par des taux qui restent bas

## 1 – Le maintien de taux très bas



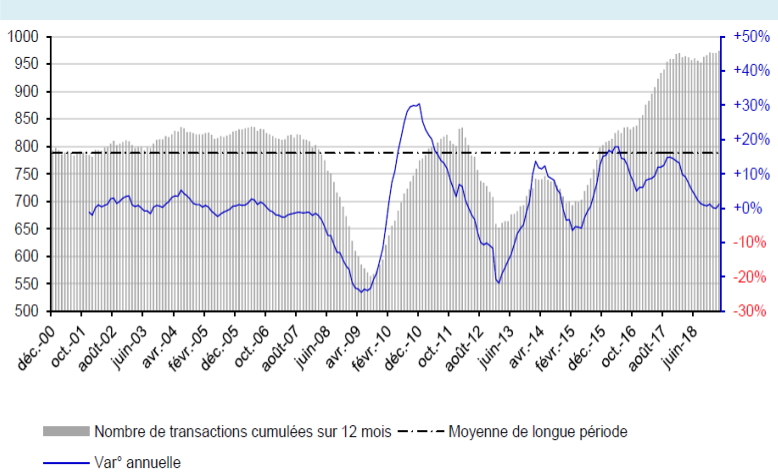
Source : Banque de France ; dernier point : mars 2019

## 2 – Une accélération des prix



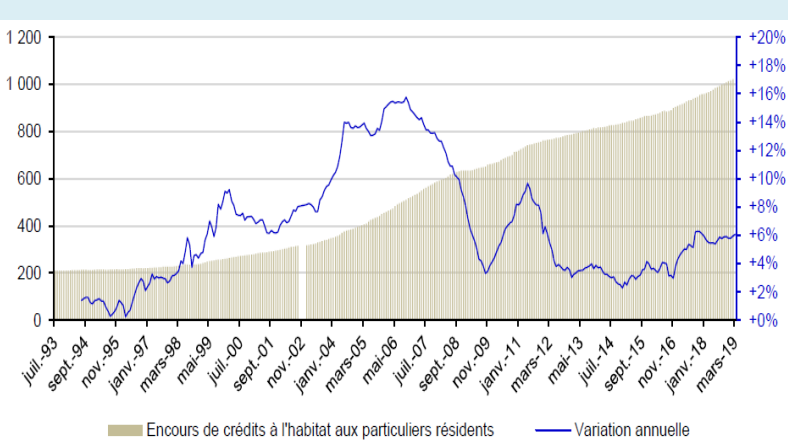
Source : Indice INSEE ; dernier point : dernier trimestre 2018

## 3 – Une progression des transactions



Source : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales ; dernier point : février 2019

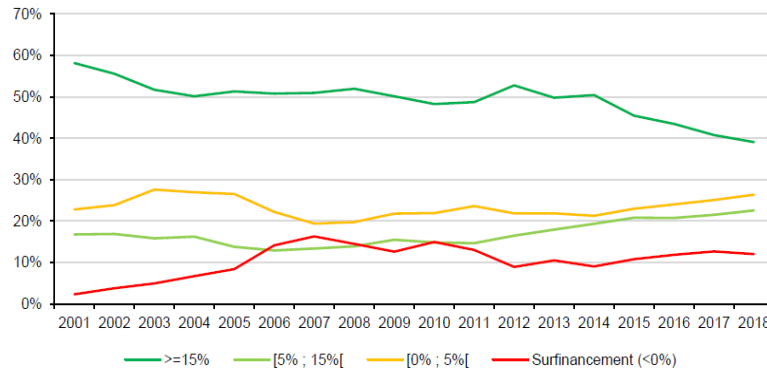
## 4 – Des encours qui dépassent les 1000 milliards



Source : Banque de France, Prêts à l'habitat aux particuliers résidents (encours titrisés réintégrés) ; dernier point : mars 2019

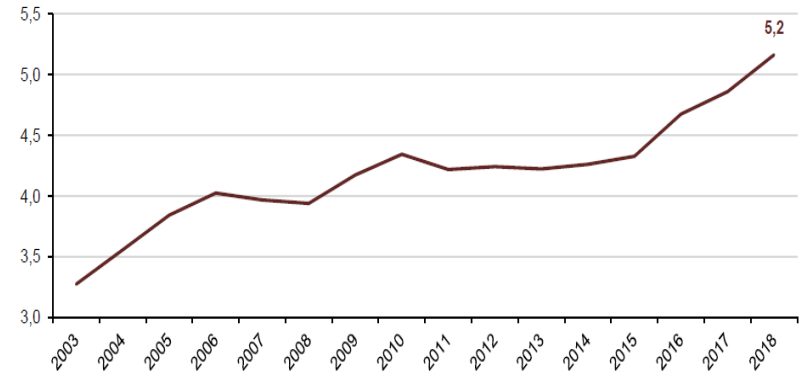
# 2. Une dynamique qui repose sur la poursuite d'un assouplissement progressif des pratiques d'octroi

## 1 – Une érosion du taux d'apport



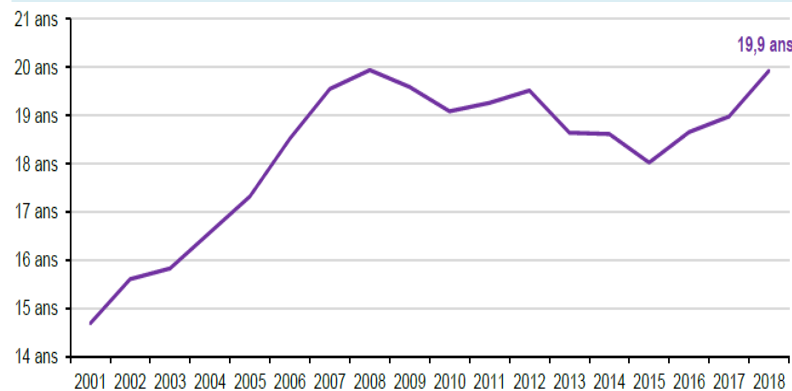
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

## 2 – Un taux d'endettement en hausse rapide



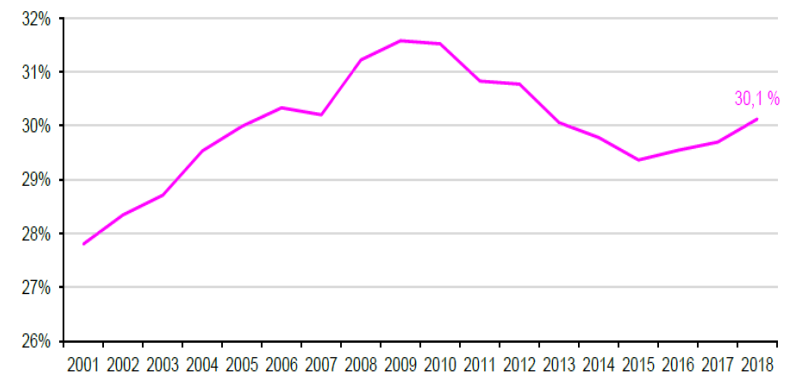
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

## 3 – Une augmentation des maturités



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

## 4 – Une augmentation du taux d'effort

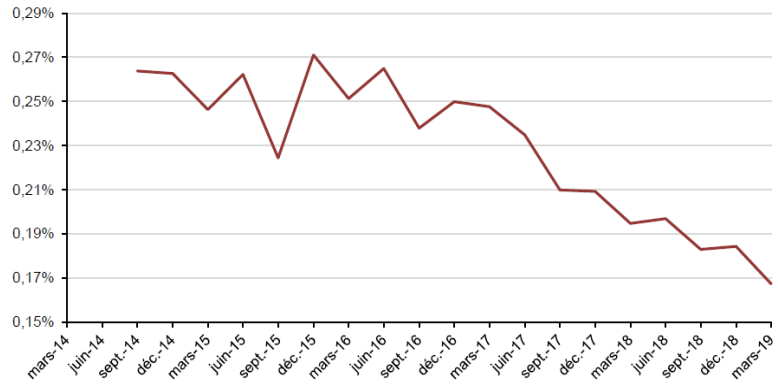


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

# 3.

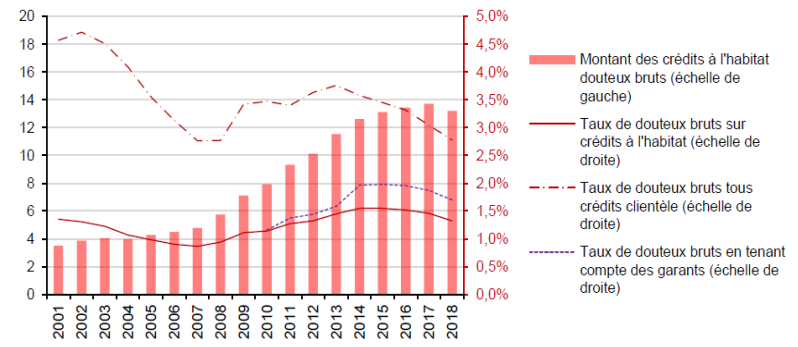
# Le financement de l'habitat continue de bénéficier d'une faible sinistralité

## 1 – Un taux de défaut trimestriel au plus bas



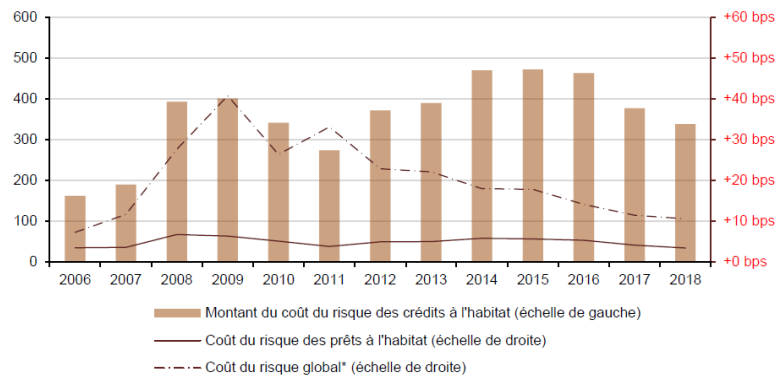
Source : états COREP C09.01 et C09, dernier point mars 2019.

## 2 – Un encours de crédits douteux en repli



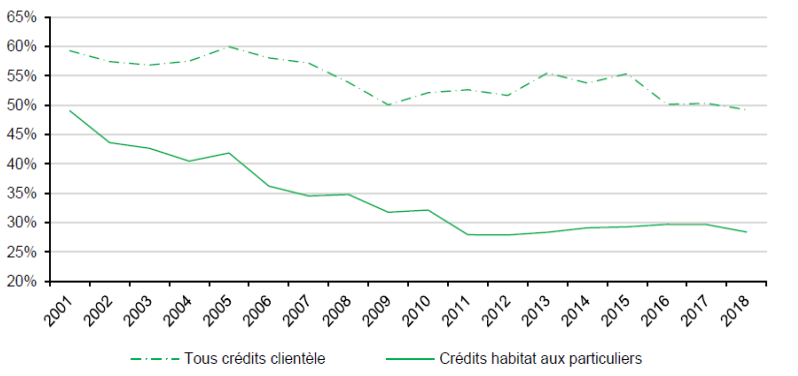
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI ; les encours douteux bruts des garants de crédits à l'habitat ne sont collectés que depuis 2010

## 3 – Un coût du risque en recul



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

## 4 – Un taux de provisionnement en léger déclin

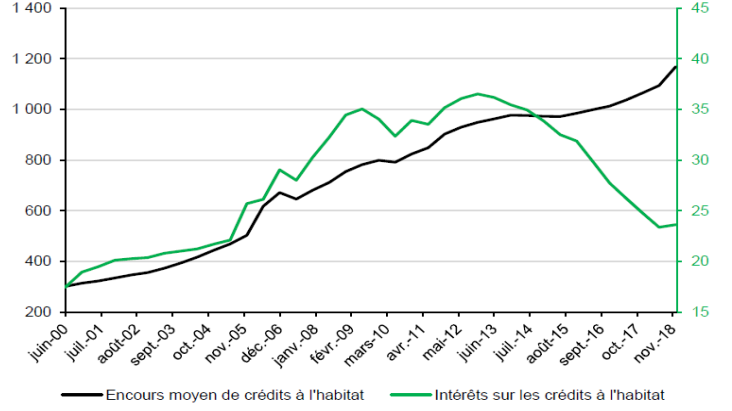


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI

# 4.

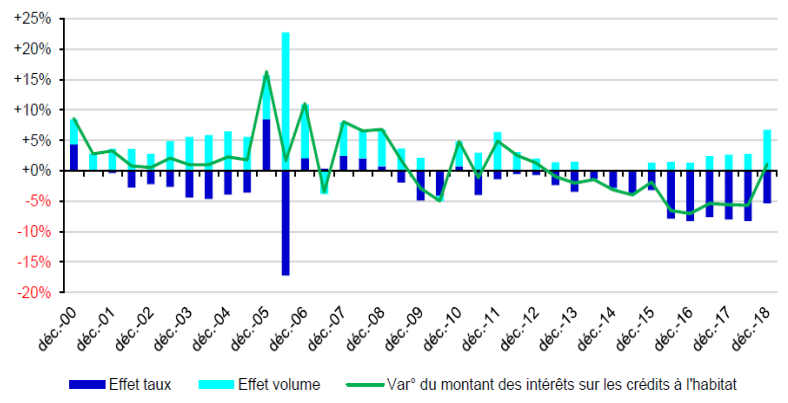
# Des marges qui poursuivent leur repli

## 1 – Une évolution des intérêts perçus déconnectée de l'évolution des encours



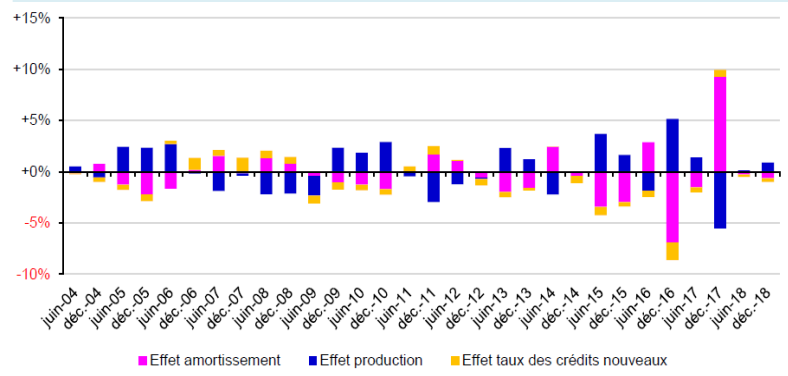
Source : données BAFI et SURFI, ensemble des banques françaises ; calculs ACPR

## 2 – Un effet volume insuffisant pour compenser



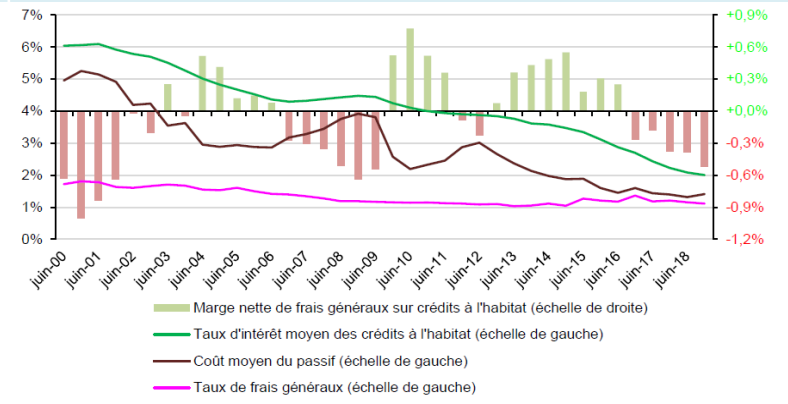
Source : données BAFI et SURFI, ensemble des banques françaises ; calculs ACPR

## 3 – La forte vague de rachat du second semestre 2016 a contribué à amputer la rémunération



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

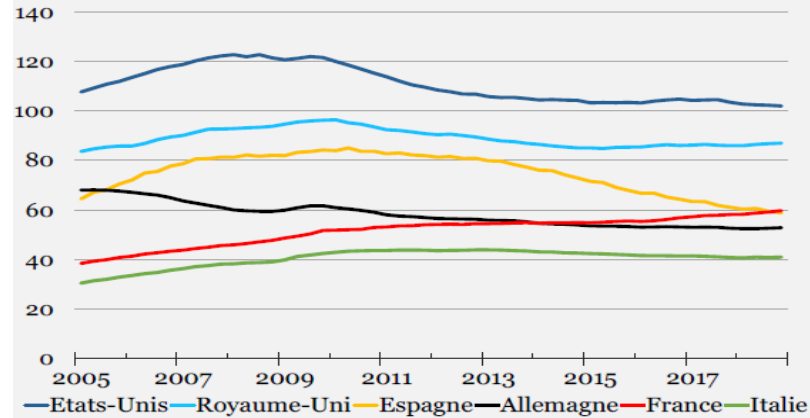
## 4 – Des marges qui poursuivent leur repli



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

# Une dynamique de l'endettement des ménages qui appelle à la vigilance

## 1 – Une hausse de l'endettement des ménages en % du PIB

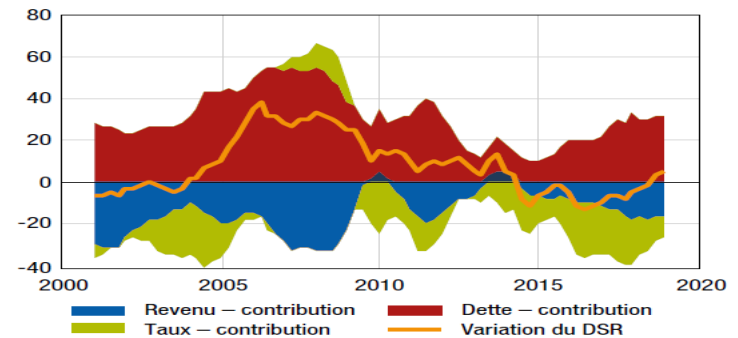


Sources : Banque de France et BCE.  
Dernier point : T4 2018.

## 2 – Un poids du service de la dette qui s'accroît

### Variation annuelle du taux de couverture du service de la dette (DSR)

(x : axe temporel ; y : points de revenu disponible brut des ménages)



Note : DSR, debt service ratio.

Sources : Calculs Banque de France, méthodologie Banque des règlements internationaux.

## Conclusion

Le niveau toujours bas des taux pratiqués sur les crédits immobiliers continue de favoriser la capacité d'achat des ménages et pourrait favoriser la dynamique de prix dans un contexte de poursuite du relâchement des conditions d'octroi. Nonobstant la faible sinistralité des crédits immobiliers, le relâchement des conditions d'octroi, associé à la hausse continue de l'endettement des ménages, nécessite une vigilance renouvelée,