



n°183 - 2026

Analyses et synthèses

## Le financement de l'habitat en 2025



# Synthèse

**En 2025, le marché français du crédit à l'habitat s'inscrit dans une phase de normalisation caractérisée par un redressement de la production, tout en demeurant encadré par des critères d'octroi prudents**

**En 2025, le marché français du crédit à l'habitat s'inscrit dans une phase de normalisation après la réduction des taux d'intérêt amorcée mi-2024.** Une stabilisation progressive des conditions financières est observée. Les taux d'intérêt ont cessé leur décrue à la mi-2025 pour s'établir à une moyenne de 3,08 % en décembre, avant une légère remontée début 2026. Dans ce contexte, l'activité immobilière se redresse progressivement en 2025 : les transactions dans l'ancien progressent de 12,5 % sur un an tandis que les prix se stabilisent et affichent une légère hausse annuelle de +1,0 %. On observe toutefois une inflexion du marché au premier trimestre 2026, avec une stabilisation des volumes de transactions (+0,1 % par rapport au premier trimestre 2025) et un léger recul des prix (-0,7 % par rapport au premier trimestre 2025).

**Cette amélioration du contexte macro-financier a soutenu la production de crédits en 2025.** Celle-ci atteint 171,3 Md€ sur l'année, en hausse de +29,3 %, et s'accompagne d'une reprise de la croissance des encours à partir du second semestre 2025 qui atteignent 1 285 Md€ fin 2025. Au premier trimestre 2026, la production de nouveaux crédits affiche une croissance plus modérée (+3 % par rapport au premier trimestre 2025).

**La structure de la production traduit la normalisation des conditions de marché en 2025 :**

- La part des renégociations recule à 14,4 % en moyenne annuelle (-2,6 pp sur un an), tandis que la production hors renégociations progresse fortement (+33,2 %).
- La composition de la demande évolue avec une hausse de la part des primo-accédants (à 43,7 %, +3,1 pp sur un an) et un repli de l'investissement locatif (à 12,0 %, -3 pp sur un an), dans un environnement de taux moins incitatif pour ce segment.
- La production reste très majoritairement orientée vers l'ancien (77,6 %).
- La part des prêts relais diminue à 6,4 % (-0,6 pp) dans un marché devenu plus fluide.
- Rapportée au PIB, la production atteint 7,1 % (+1,6 pp sur un an), illustrant le redressement de l'activité.
- Le marché reste concentré sur les banques de réseaux mutualistes qui représentent plus de 80 % des encours.

**Les caractéristiques des crédits octroyés en 2025 montrent une légère détente des conditions d’octroi.** Le montant du crédit à l’octroi moyen augmente (+5,8 % sur un an) pour atteindre 193 948 €. La maturité moyenne à l’octroi (22,4 ans) et la maturité résiduelle des encours de crédits à l’habitat (16,4 ans) restent élevées. Le taux d’effort moyen est stable (30,4 %) et le taux d’endettement augmente marginalement à 4,5 années de revenus. En parallèle, la LTV moyenne à l’octroi (à 79,9 %, +2,1 pp sur an) et en cours de vie (à 67,5 %, +0,8 pp sur un an) sont orientées à la hausse.

**Ces évolutions ne remettent pas en cause les fondamentaux qui demeurent solides :** prépondérance des prêts à taux fixe (près de 99,6 % de la production en 2025), recours majoritaire à des sûretés et garanties (97,4 % de l’encours), politique d’octroi reposant sur l’appréciation de la solvabilité de l’emprunteur et encadrement du taux d’effort à l’octroi par la norme HCSF qui limitent les effets procycliques liés aux prix immobiliers. Néanmoins, les marges brutes à l’octroi demeurent limitées.

**Le respect de la norme HCSF constitue un facteur clé de résilience du marché.** En 2025, la dynamique de la production ne s’est pas accompagnée d’un relâchement significatif des critères d’octroi. La part des prêts excédant 35 % de taux d’effort reste contenue à 16,2 %, très inférieure aux niveaux antérieurs (27,9 % en 2020), et la part des durées de prêt à l’octroi supérieures à 25 ans, demeurent limitées (7,0 %, -0,5 pp sur un an). L’utilisation de la marge de flexibilité est en hausse mais demeure inférieure au plafond autorisé de 20 % de la production (à 16,6 % en moyenne en 2025, +1 pp sur un an).

**Le risque de crédit augmente légèrement mais demeure contenu, reflétant la solidité du modèle français de financement de l’habitat.** Les passages en défaut augmentent modérément et atteignent 0,62 % des encours sains. Le taux d’encours de niveau 3 IFRS <sup>91</sup> reste faible à 1,2 % (+0,1 pp sur un an). La part des expositions en niveau 2 diminue à 9,0 % (-0,9 pp). Le coût du risque reste très limité : 0,03 % des encours en 2025 contre 0,02 % en 2024. Les niveaux de provisionnement des prêts à l’habitat en défaut, bien qu’en baisse sur un an à 23 %, demeurent élevés au regard des standards européens. Le taux de pondération mesuré par les modèles internes est stable.

## Sommaire des fiches :

**Fiche 1 :** Un redressement de la production à la faveur de la reprise du marché immobilier

**Fiche 2 :** Des conditions d’octroi globalement stables dans un contexte de reprise de la demande

**Fiche 3 :** Respect du cadre macroprudentiel et maîtrise des critères d’octroi

**Fiche 4 :** Un risque de crédit faible mais orienté à la hausse

**Annexe 1 -** Collecte ACPR sur les pertes sur les prêts à l’immobilier résidentiel

**Annexe 2 -** Notes méthodologiques et glossaire

*Achevé de rédiger le 15 juillet 2026*

*Étude réalisée par Clara PONS MOUREOU, Isabelle BOTTINEAU, Gaëlle CAPITAIN, Chloé LE MEUR et Alex POIRIER*

*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, norme HCSF*

*Codes JEL : G21, R21, R31*

---

<sup>1</sup> Voir le glossaire en Annexe 2

## Chiffres clés

|                                                                                  | 2024         | 2025         | Variation     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Encours et production</b>                                                     |              |              |               |
| <b>Encours de crédit à l'habitat aux particuliers (Md€)</b>                      | <b>1 283</b> | <b>1 285</b> | <b>+0,1%</b>  |
| Part des taux fixes                                                              | 98,5%        | 98,7%        | +0,2 pp       |
| Part couverte par une sûreté                                                     | 97,1%        | 97,4%        | + 0,3 pp      |
| Part cautionnée                                                                  | 65,3%        | 66,9%        | + 1,6 pp      |
| Part des primo-accédants                                                         | 28,3%        | 28,3%        | - 0,0 pp      |
| <b>Production annuelle de crédit à l'habitat aux particuliers (Md€)</b>          | <b>132,7</b> | <b>171,3</b> | <b>+29,1%</b> |
| Part des renégociations                                                          | 17,1%        | 14,4%        | - 2,6 pp      |
| Part des prêts relais                                                            | 7,0%         | 6,4%         | - 0,6 pp      |
| Dont prêts relais prorogés                                                       | 25,2%        | 19,8%        | - 5,4 pp      |
| Part cautionnée                                                                  | 69,7%        | 72,4%        | + 2,7 pp      |
| Part destinée aux primo-accédants                                                | 40,6%        | 43,7%        | + 3,1 pp      |
| <b>Critères d'octroi et risque de crédit</b>                                     |              |              |               |
| <b>Critères d'octroi</b>                                                         |              |              |               |
| Prêt moyen (€)                                                                   | 183 354      | 193 948      | +5,8%         |
| Durée moyenne                                                                    | 22,25 ans    | 22,41 ans    | 2,0 mois      |
| Part des maturités > 25 ans                                                      | 7,5%         | 7,0%         | - 0,5 pp      |
| Taux d'effort moyen                                                              | 30,7%        | 30,4%        | - 0,3 pp      |
| Part des taux d'effort > 35%                                                     | 15,3%        | 16,2%        | + 0,9 pp      |
| LTV moyenne                                                                      | 77,7%        | 79,9%        | + 2,1 pp      |
| Part des LTV > 100%                                                              | 16,3%        | 17,5%        | + 1,3 pp      |
| <b>Utilisation des marges de flexibilité</b>                                     |              |              |               |
| Part de la production dépassant les seuils de taux d'effort et/ou de durée (20%) | 15,6%        | 16,6%        | + 0,9 pp      |
| Part de la production dépassant les seuils hors primo accédants (14%)            | 10,9%        | 11,2%        | + 0,3 pp      |
| Part de la production dépassant les seuils hors résidences principales (6%)      | 3,5%         | 3,2%         | - 0,3 pp      |
| <b>Risque de crédit</b>                                                          |              |              |               |
| Part des encours de niveau 2                                                     | 9,9%         | 9,0%         | - 0,9 pp      |
| Part des encours de niveau 3                                                     | 1,1%         | 1,2%         | + 0,1 pp      |
| Coût du risque / encours                                                         | 0,02%        | 0,03%        | + 0,2 pp      |
| Taux de couverture des encours en niveau 3                                       | 23,6%        | 22,6%        | - 1,0 pp      |
| dont taux sans prise en compte des garanties                                     |              |              |               |



## Fiche 1 : Un redressement de la production à la faveur de la reprise du marché immobilier

**En 2025, la dynamique de la production de crédits à l'habitat s'inscrit dans un contexte de reprise du marché immobilier portée par la baisse puis la stabilisation des taux d'intérêt.**

**Après avoir baissé à partir de la mi-2024, les taux d'intérêts se sont stabilisés fin 2025.** Après être remontés rapidement de fin 2021 à début 2024 (passant de 1,1 % à 4,2 %), les taux d'intérêt moyens à l'octroi de prêts immobiliers se sont repliés graduellement jusqu'en juin 2025 avant de se stabiliser et de s'établir à 3,08 % en décembre. Ils sont toutefois en hausse au début de l'année 2026 (3,2 % en mars 2026 ; Graphique 1.1). Leur niveau demeure inférieur à la moyenne de la zone euro (Graphique 1.2).

**Parallèlement au cours de l'année 2025, les transactions dans l'ancien se sont redressées et les prix se sont stabilisés avant de se réorienter à la hausse.** À partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2024, le marché de l'immobilier (ancien) a retrouvé un certain dynamisme et connu un pic d'activité au début de l'année 2025 avant de se stabiliser et de renouer avec une croissance modérée au cours du dernier tiers de l'année. En cumul annuel, les transactions en hausse de 12,5 % par rapport à 2024 retrouvent leurs niveaux des années 2017-2018 (Graphique 1.3). Les prix ont cessé de décroître en 2025 puis ont légèrement progressé à partir de juin 2025, pour aboutir à une hausse de 1,0 % sur l'année (avec +1,5 % à Paris, +0,4 % en Ile de France et +1,1 % en province, Graphique 1.4).

**Dans ce contexte, le redressement de la production mensuelle de crédit à l'habitat (corrigée des variations saisonnières) amorcé en 2024 s'est prolongé en 2025 avant de s'infléchir ponctuellement en fin d'année** (14,7 Md€ en décembre contre 15,3 Md€/mois au 3<sup>e</sup> trimestre). Ce ralentissement ne remet pas en cause la tendance haussière de la production, soutenue par une demande qui reste dynamique<sup>2</sup> et une offre qui s'est assouplie<sup>3</sup> après le rebond marqué de 2024 (Graphique 1.5). La **production** atteint 171,3 Md€ sur l'ensemble de l'année 2025, en hausse de 29,3 % par rapport à 2024, une dynamique supérieure à celle des pays européens comparables (Graphique 1.6). **Rapportée au Produit Intérieur Brut, la production de crédit à l'habitat représente 7,1 % en 2025, contre 5,5 % en 2024, ce qui traduit le redressement de l'activité d'octroi de prêt à l'habitat.**

Ainsi, après une légère contraction en 2023-2024 alors que la production était inférieure à l'amortissement du stock de crédits, les encours de crédits à l'habitat croissent de nouveau depuis la seconde moitié de 2025 (+0,1 % sur un an, Graphique 1.7) et s'élèvent à 1 285 Md€ en décembre 2025 (Graphique 1.8). **Toutefois, compte tenu d'un encours de crédit à l'habitat proportionnellement plus élevé<sup>4</sup>, la croissance des crédits à l'habitat reste en dessous de la moyenne européenne** (Graphique 1.9).

<sup>2</sup> BCE, Bank Lending Survey, Loan demand-Household, France Quarterly, BLS.Q.FR.ALL.Z.H.H.B3.ZZ.D.FNET

<sup>3</sup> BCE, Bank Lending Survey, Credit standards-Household, France, Quarterly, BLS.Q.FR.ALL.Z.H.H.B3.ST.S.FNET

<sup>4</sup> L'encours de crédit à l'habitat en France représente 49 % du PIB contre 41 % en moyenne dans la zone euro. Source : BCE, Lending for house purchase to euro area households granted by MFIs excluding NCB, stocks, France et BCE, Gross domestic product at market prices, volume.

**Les caractéristiques de la production de crédits à l'habitat en 2025 traduisent la normalisation des conditions de marché :**

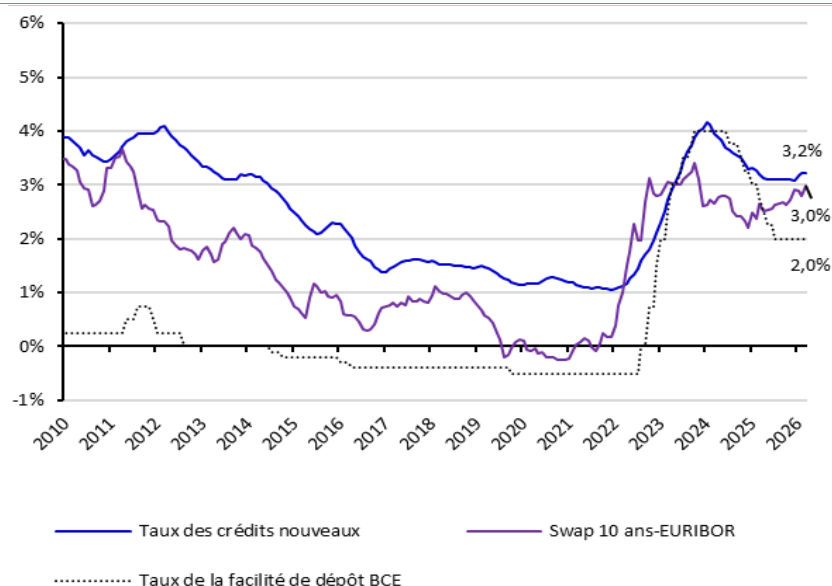
- **La part des renégociations** (24,7 Md€ en 2025) **a atteint 16,8 % en janvier 2025** avant de baisser continument jusqu'à 13,2 % en décembre. Hors renégociations, la production a augmenté de +33,2 % pour atteindre 147 Md€ en 2025 ;
- **La part des prêts relais dans la production annuelle a reculé en 2025 à 6,4 %** (9,5 Md€), indiquant un marché devenu plus fluide (Graphique 1.10). **Le montant des prêts relais prorogés (1,9 Md€) a légèrement baissé en 2025** (Graphique 1.11). Ils sont majoritairement prolongés pour une période inférieure à 6 mois.
- **En 2025, la composition de la demande évolue avec une poursuite de la hausse de la part de la production destinée aux primo-accédants** (43,7 % en moyenne en 2025) et un repli de la production destinée à l'investissement locatif (12,0 % en 2025 contre 14,9 % en 2024) dans un contexte de taux d'intérêt moins incitatif pour ce segment (Graphique 1.12).
- **S'agissant des encours, les résidences principales restent prédominantes à 71,8 %**, dont 28,3 % de primo-accédants et 43,5 % d'acquéreurs déjà propriétaires, tandis que l'investissement locatif représente 16,2 % de l'encours.
- **La grande majorité de la production est toujours destinée à l'acquisition de biens existants** (77,6 % sur l'année 2025) alors que la part des prêts pour travaux reste inférieure à 2 % et que la part des prêts destinée à l'acquisition de logements neufs (ou à un achat incluant d'importants travaux) est de 20,8 % sur l'année.

**Enfin, le marché du crédit immobilier reste dominé** par les groupes mutualistes : au 30 juin 2025, 81,7 % des encours ont été octroyés par des groupes mutualistes (Graphique 1.13).

*Une remontée de la production de crédit dans un contexte de baisse puis de stabilisation des taux d'intérêt des crédits et de reprise de la demande en 2025*

**Graphique 1.1 : Taux de marché et taux des nouveaux crédits à l'habitat en France**

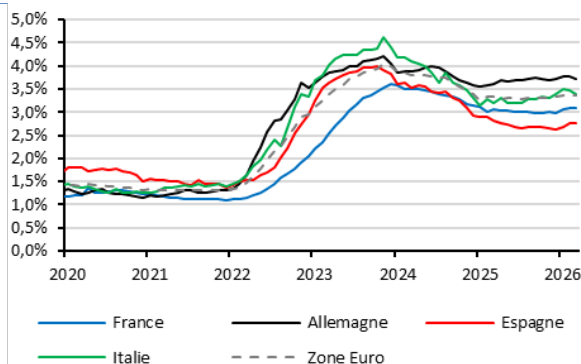
*x : date / y : pourcent*



*Notes : Le taux de marché est représenté par le taux des swaps à 10 ans contre Euribor, taux de référence auquel le taux fixe est échangé contre un taux variable.  
Le taux de la facilité de dépôt est le taux auquel les banques commerciales peuvent déposer leurs excédents de liquidité auprès de la banque centrale à une maturité d'une journée. Dans un contexte d'abondance de liquidité il est le principal taux directeur de la politique monétaire  
Sources : Banque de France, BCE ; dernier point : mars 2026.*

**Graphique 1.2 : Taux des nouveaux crédits à l'habitat dans les différents pays de la zone euro.**

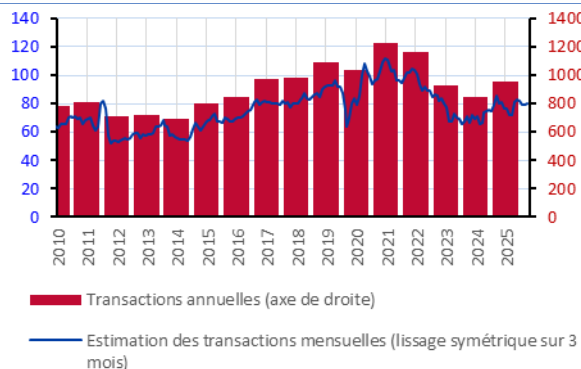
*x : date / y : pourcentage*



*Note : taux annualisé contractuel des nouveaux crédits immobiliers aux ménages, toutes maturités et structures de taux confondues, pondéré par les volumes et lissé dans le temps  
Source : Banque centrale européenne ; dernier point mars ; dernier point : mars 2026.*

**Graphique 1.3 : Volume de transactions annuelles et mensuelles**

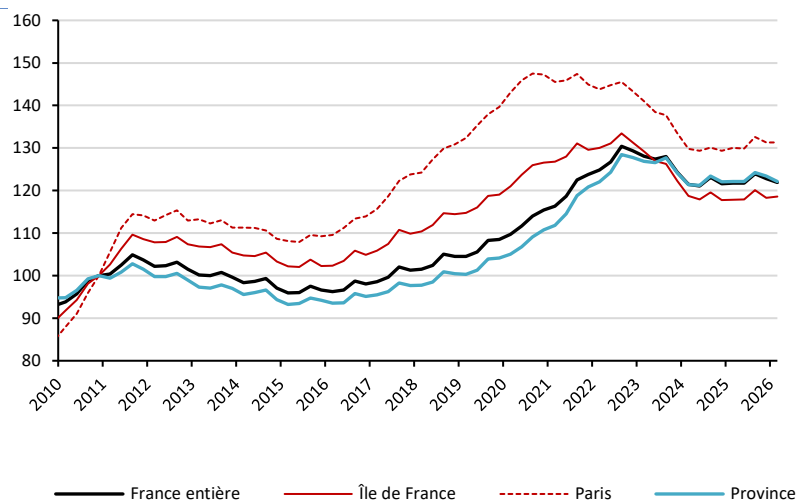
*x : date / y : milliers de transactions*



*Note : Transactions dans l'ancien sur longue période (estimation mensuelle, en milliers)  
Source : Calculs ACPR d'après CGEDD - DGFIP (MEDOC) et bases notariales ; dernier point : mars 2026.*

**Graphique 1.4 : Évolution des prix de l'immobilier résidentiel**

*x : date / y : niveau en base 100 en moyenne annuelle 2010*

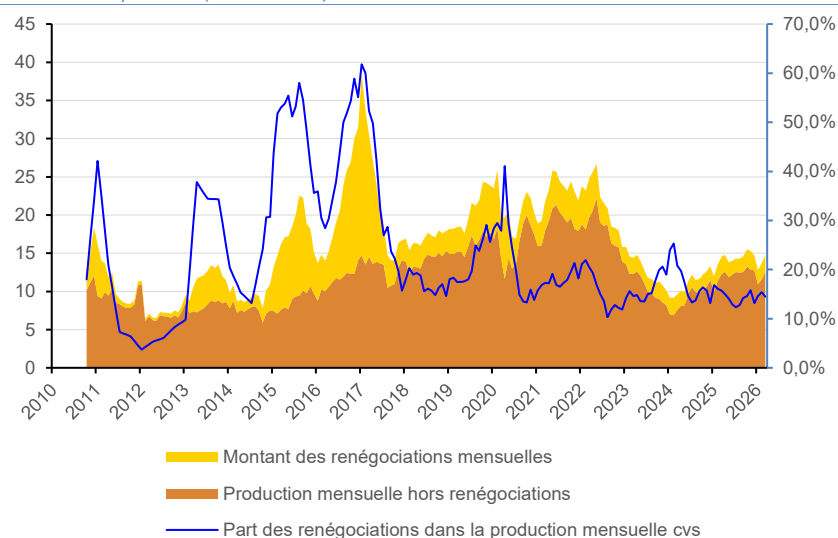


*Note : base 100 en moyenne annuelle 2010.*

*Source : Indice INSEE ; dernier point : mars 2026.*

**Graphique 1.5 : Production mensuelle de crédits à l'habitat**

*x : date / y : Production de crédit à l'habitat des particuliers résidents, flux CVS et montants des renégociations mensuelles en milliards d'euros ; part des renégociations dans la production mensuelle en pourcent (axe de droite).*



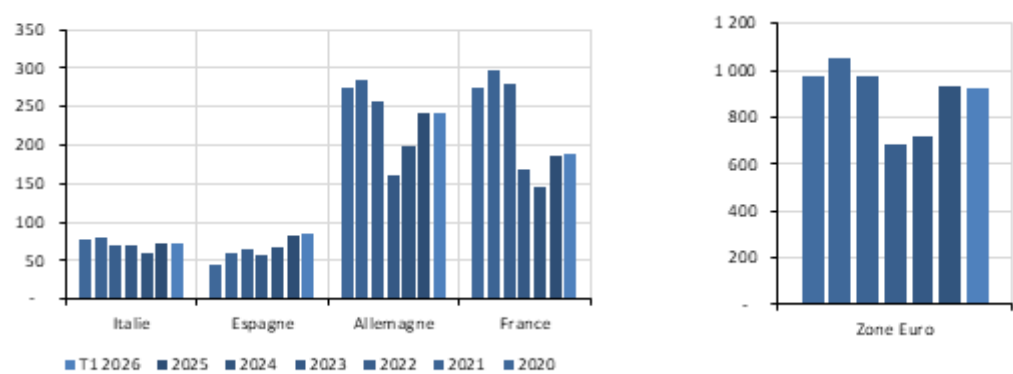
*Notes : Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers résidents, flux CVS.*

*Source : Banque de France ; dernier point : mars 2026.*



Graphique 1.6 : Production de crédits à l’habitat aux ménages, dans les principaux pays de la zone euro

x : date / y : milliards d’euros

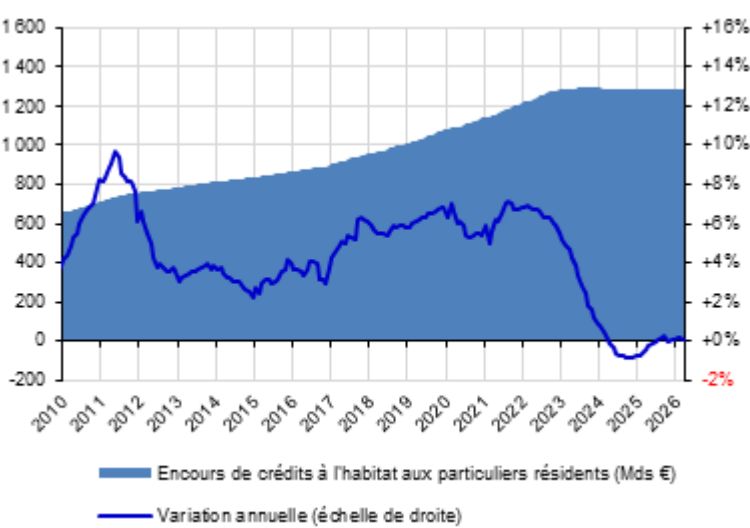


Note : crédits à l’habitat accordés par les établissements de crédit des pays concernés (sur base sociale) à des ménages de la zone euro  
Source : Banque centrale européenne ; dernier point décembre 2025.

Après une contraction historique en 2024, les encours de crédit à l’habitat croissent à nouveau en 2025

Graphique 1.7 : Encours de crédits à l’habitat aux particuliers en France

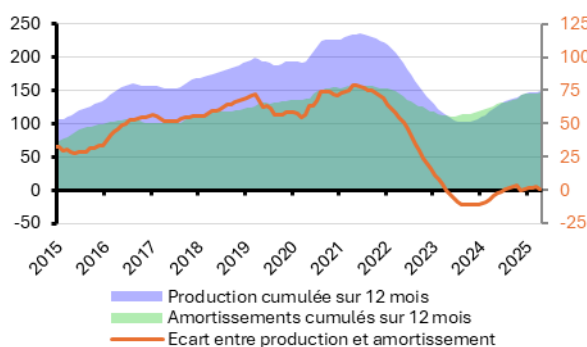
x : date / y : milliards d’euros (axe de gauche) ; pourcent (axe de droite)



Note : Crédits à l’habitat (y compris crédits titrisés) accordés aux particuliers résidents par les établissements de crédit et assimilés résidents, toutes devises, encours bruts, France.  
Source : Banque de France ; dernier point : mars 2026.

**Graphique 1.8 : Production et amortissement annuels des crédits à l'habitat**

x : date / y : milliards d'euros

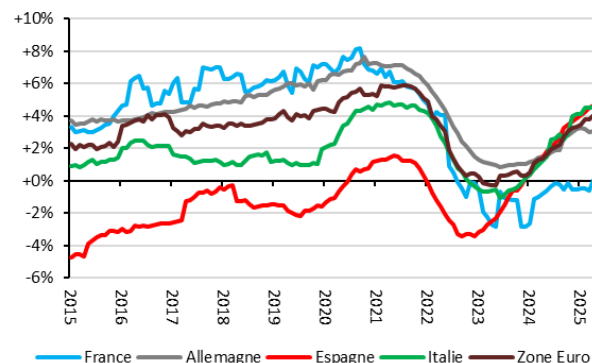


Note : Production et amortissement hors renégociations.

Source : Banque de France ; dernier point : mars 2026.

**Graphique 1.9 : Évolution du taux de croissance annuelle de l'encours des crédits à l'habitat en zone euro**

x : date / y : pourcent

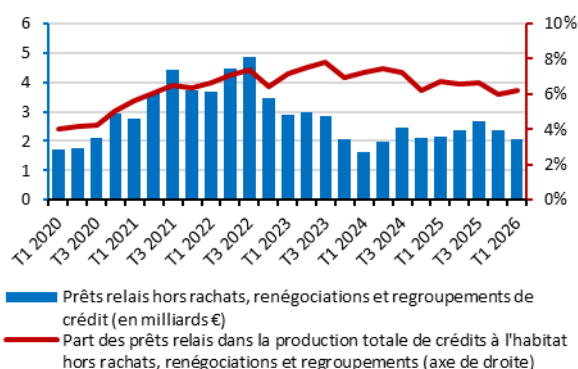


Note : Crédits à l'habitat accordés aux particuliers et institutions sans but lucratif au service des ménages de la zone euro par IFM hors SEBC des pays concernés, toutes devises, encours bruts, France.

Source : Banque centrale européenne ; dernier point : mars 2026.

**Graphique 1.10 : Prêts relais en volume et part dans la production trimestrielle de crédit à l'habitat**

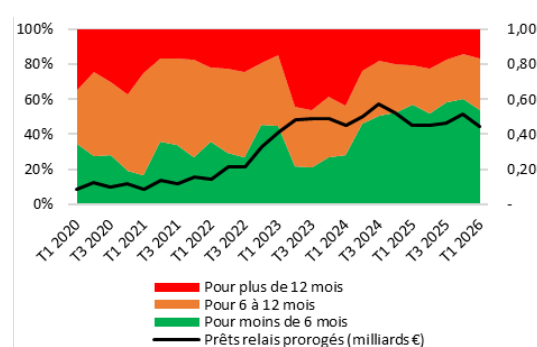
x : date / y : milliards d'euros (axe de gauche) ; part dans la production en pourcent (axe de gauche)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (hors rachats, renégociations et regroupements).

**Graphique 1.11 : Ventilation par maturité des prêts relais prorogés**

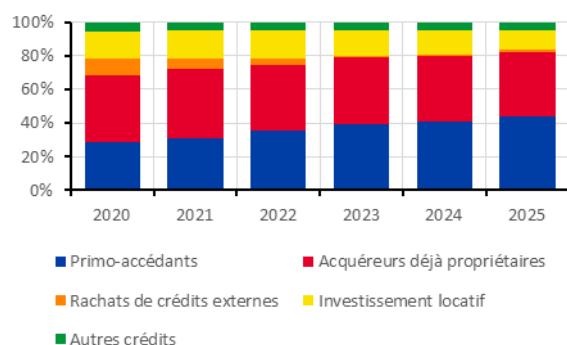
x : date / y : pourcent (axe de gauche) ; milliards d'euros (axe de droite)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2026.

**Graphique 1.12 : Ventilation de la production annuelle de crédit à l'habitat par objet**

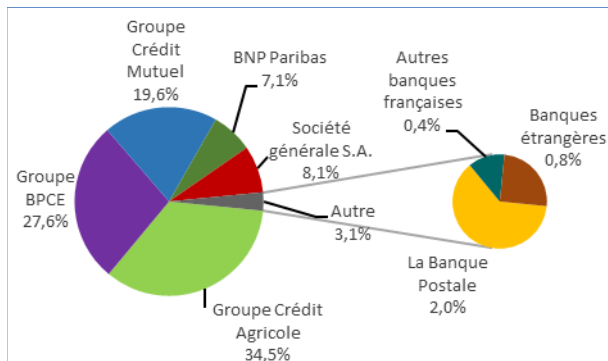
x : année / y : pourcent



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat. La catégorie « autres » comprend notamment les crédits pour l'achat d'une résidence secondaire. Les parts dans la production sont mesurées en valeur.

**Graphique 1.13 : Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2025 (en encours)**

En pourcentage de l'encours



Note : expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier traitées en méthodes standard et avancée, prêts cautionnés inclus) ; calculs ACPR sur l'ensemble des banques de l'échantillon ABE ayant déclaré des expositions à des contreparties résidant en France.

Source : Source : ABE, Transparency exercise, Juin 2025.

## Fiche 2 : Des conditions d'octroi globalement stables dans un contexte de reprise de la demande

Les nouveaux crédits accordés en 2025 montrent un léger assouplissement des conditions d'octroi :

- **Le montant moyen des nouveaux prêts en 2025 a augmenté de 5,8 % sur un an pour atteindre 193 948 euros** (Graphique 2.1). Cette hausse reflète, entre autres, la hausse de la capacité d'emprunt des emprunteurs, qui résulte de la baisse puis de la stabilisation des taux d'intérêt ;
- **La maturité moyenne à l'octroi de la production a crû de 2 mois en 2025 pour s'établir à 22,4 ans, un niveau supérieur celle d'avant la remontée des taux d'intérêts** (Graphique 2.2). La maturité résiduelle des encours de crédits à l'habitat atteint son plus haut niveau avec 16,4 ans (Graphique 2.3 et Graphique 2.4) ;
- **Le taux d'effort moyen est stable à 30,4 %** sur l'année 2025 (Graphique 2.5). La hausse du montant moyen des prêts et la quasi-stabilité de la durée moyenne se traduisent par un accroissement **du taux d'endettement en 2025 (+2 mois à 4,5 années de revenus)**. Cet indicateur n'intègre toutefois pas la charge d'intérêt (Graphique 2.6) ;
- **Le rapport moyen entre le montant de prêt et la valeur du bien financé (*Loan to Value* ou LTV) à l'octroi a un peu augmenté au cours de l'année et s'établit à 79,9 % en moyenne en 2025 (en croissance de 2,1 pp par rapport à 2024 ; Graphique 2.7)**. La LTV moyenne en cours de vie sur les encours de crédits à l'habitat est également orientée à la hausse pour atteindre 67,5 % (Graphique 2.8).

Structurellement, le marché français du crédit à l'habitat continue de reposer sur des fondamentaux sains.

- **Ces crédits sont presque exclusivement octroyés à taux fixe** (99,6 % de la production en moyenne en 2025 et 98,7 % de l'encours), limitant ainsi les risques liés à la remontée des taux sur la solvabilité des emprunteurs (Graphique 2.9) ;
- **La politique d'octroi repose en très grande partie sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur** plutôt que sur la valeur de marché du bien financé, limitant ainsi les phénomènes d'amplification des prix liés au recours à un endettement sécurisé par la valeur du collatéral. L'encadrement du taux d'effort à l'octroi par le HCSF -pour 80 % de la production<sup>5</sup>- permet de limiter les pressions sur la solvabilité des emprunteurs. **La quasi-totalité de l'encours (97,4 %) bénéficie d'une sûreté**, notamment de type caution ou hypothèque, permettant de limiter les pertes pour les banques en cas de défaut de l'emprunteur (Graphique 2.10). La part de l'hypothèque est minoritaire (26 % de l'encours), ce qui réduit le risque de contagion entre les prix de marché et une éventuelle détérioration rapide de la solvabilité des emprunteurs. La production en 2025 a accentué cette spécificité : la part des hypothèques a diminué (-3 pp à 16 %) au profit des cautions des organismes d'assurances (+3 pp à 41 %).

---

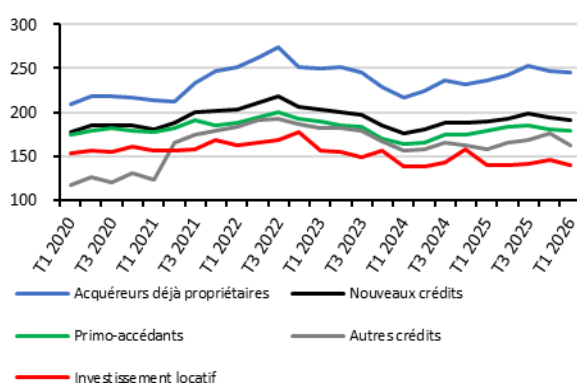
<sup>5</sup> Compte tenu de la marge de flexibilité de 20% dont disposent les banques.

- Les crédits à l'habitat sont généralement assortis d'une assurance emprunteur couvrant les principaux risques, notamment le décès et l'incapacité de travail, dont le taux de couverture s'établit respectivement à 92,6 % et 76,0 % de l'encours<sup>6</sup> (Graphique 2.11).

Les marges à l'octroi telles que déclarées par les établissements demeurent négatives en 2025, les taux des crédits octroyés ayant évolué parallèlement aux taux de cession interne (TCI ; -0,22 pp contre -0,05 pp ; Graphique 2.12). Le recul des TCI s'explique essentiellement par le recul du taux de swap Euribor 3 mois, qui constitue leur principale composante.

**Graphique 2.1 : Montant moyen des nouveaux prêts en fonction de l'objet**

x : date / y : milliers d'euros

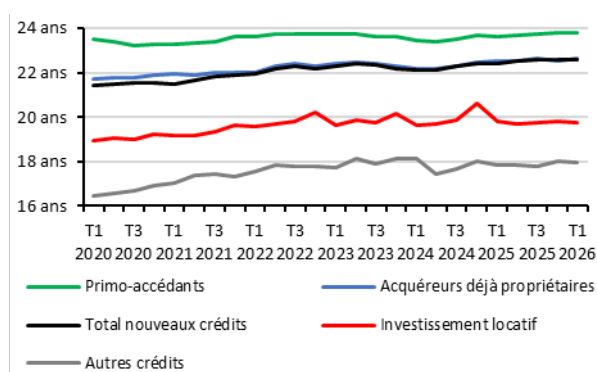


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.

Note : Les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées à partir d'avril 2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

**Graphique 2.2 : Durée initiale moyenne des nouveaux prêts en fonction de l'objet**

x : date / y : en années

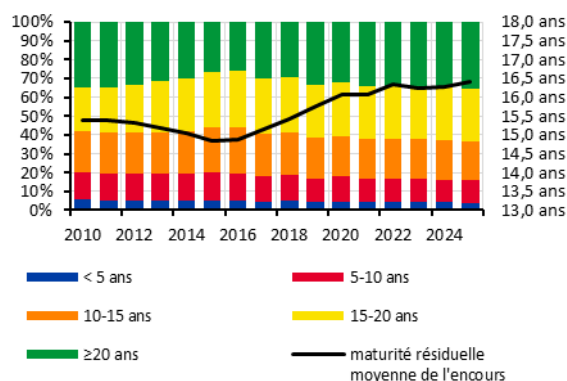


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.

<sup>6</sup> La baisse de la part de l'encours couvert par une assurance sur l'emprunteur couvrant le risque de perte d'emploi en 2025 s'explique par une reclassification opérée par un établissement.

**Graphique 2.3 : Structure de l'encours par maturité résiduelle**

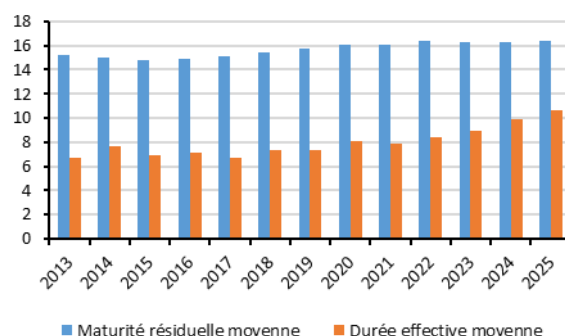
x : date / y : pourcentage de l'encours (axe de gauche) ; en année (axe de droite)



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

**Graphique 2.4 : Maturité résiduelle versus durée effective de l'encours**

x : date / y : année

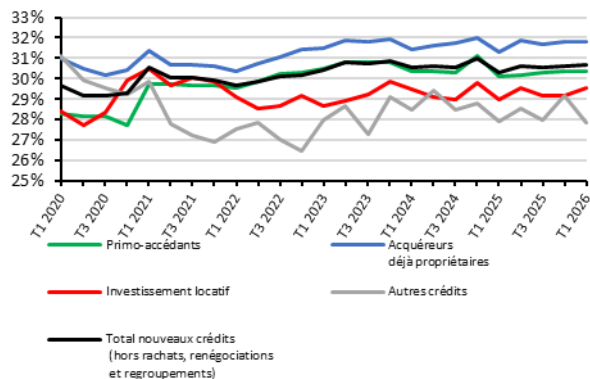


Note : La maturité résiduelle correspond au temps restant avant le remboursement final du prêt. La durée effective correspond au temps moyen auquel le capital est remboursé, celle-ci mesure la sensibilité du prix d'un prêt à une variation des taux d'intérêt, en tenant compte des flux réellement attendus (remboursements anticipés, refinancement etc.).

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

**Graphique 2.5 : Taux d'effort moyen à l'octroi en fonction de l'objet**

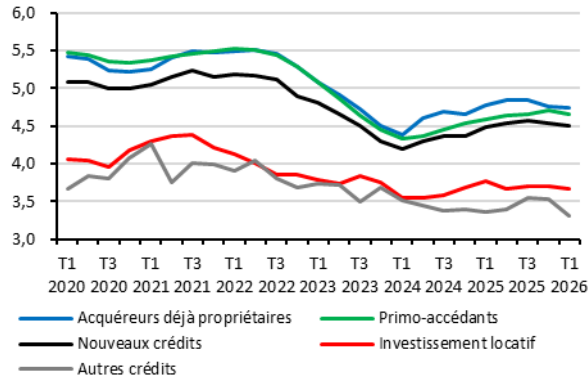
x : date / y : pourcentage



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.

**Graphique 2.6 : Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de l'objet, en nombre d'années de revenus**

x : date / y : année

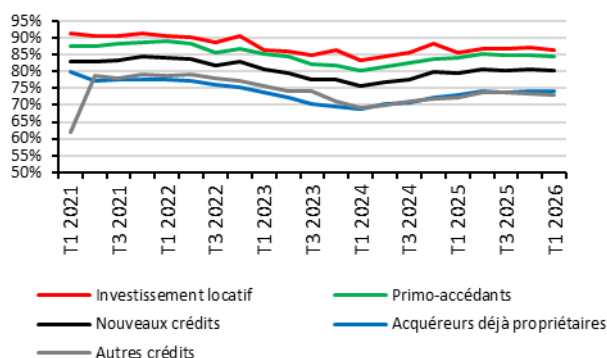


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.



**Graphique 2.7 : LTV moyenne à l'octroi, en fonction de l'objet**

x : date / y : pourcentage

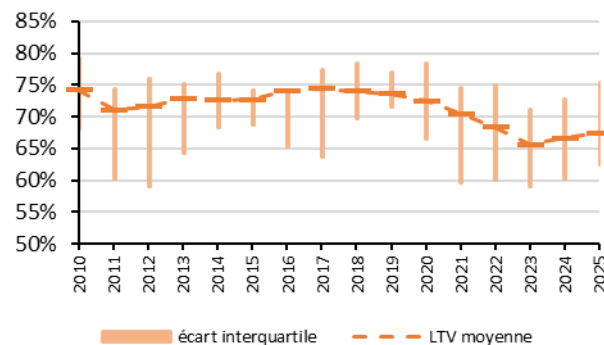


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026

Note : les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées au T2 2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

**Graphique 2.8 : LTV en cours de vie de l'encours**

x : date / y : pourcentage

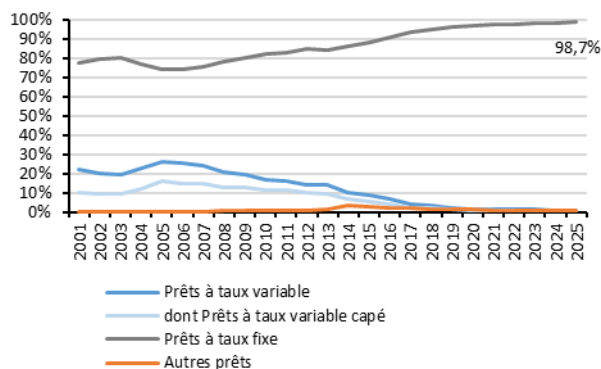


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Note : Cette LTV est dite « en cours de vie » : elle résulte de l'actualisation du capital restant dû et de la valorisation du bien.

**Graphique 2.9 : Structure de l'encours par type de taux**

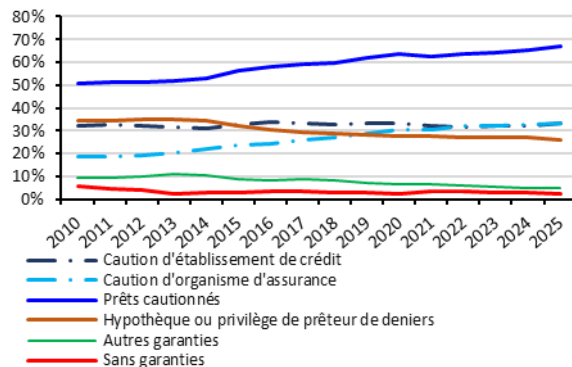
x : date / y : pourcentage



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

**Graphique 2.10 : Structure de l'encours par type de sûreté**

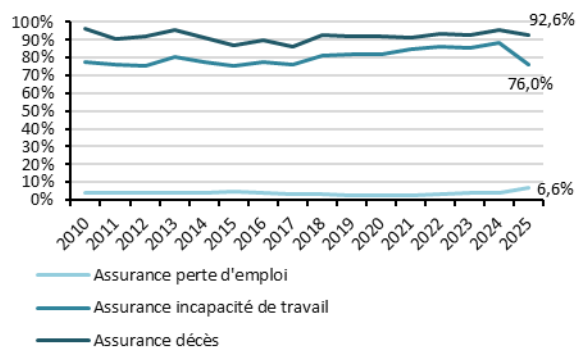
x : date / y : pourcentage



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

**Graphique 2.11 : Part de l'encours couvert par une assurance sur l'emprunteur couvrant les risques de perte d'emploi, d'incapacité de travail et de décès**

x : date / y : pourcentage

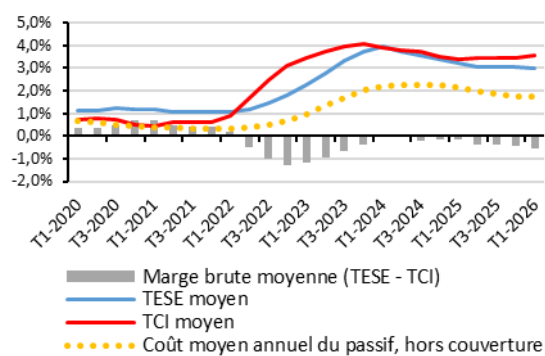


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Note : La baisse de la part de l'encours couvert par une assurance sur l'emprunteur couvrant le risque de perte d'emploi en 2025 s'explique par une reclassification opérée par un établissement.

**Graphique 2.12 : Taux d'intérêt et marge brute sur la production de nouveaux crédits à l'habitat**

x : date / y : pourcentage



Source : ACPR (états RENTIMMO et FINREP)

Note : TESE : Taux Effectif au Sens Étroit ; TCI : Taux de Cession Interne.

## Fiche 3 : Respect du cadre macroprudentiel et maîtrise des critères d'octroi

**Le respect de la norme d'octroi du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) représente un facteur de résilience du marché des crédits à l'habitat.**

Au niveau macroéconomique, **l'endettement des ménages français décroît de 0,4 pp en 2025 pour atteindre 90,0 % du revenu disponible brut, tout en demeurant supérieur à la moyenne de la zone euro (82,4 %) (Graphique 3. 1).**

Les évolutions de ce niveau d'endettement comme la tendance persistante au relâchement des conditions d'octroi avaient motivé le HCSF à adopter une recommandation fin 2019, puis, après que les établissements se sont ajustés, une norme macroprudentielle contraignante pérenne à partir de janvier 2022<sup>7</sup>. Cette mesure a permis d'éviter une dérive des conditions d'octroi lors du cycle de remontée des taux d'intérêt en 2022-2023 (alors que le précédent épisode de remontée des taux d'intérêts (2005-2008) avait été marqué par une augmentation rapide des maturités et des taux d'effort à l'octroi.

Les données collectées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) montrent que **la poursuite de la dynamique de croissance de la production des prêts immobiliers en 2025 ne s'est pas traduite par une dégradation significative des critères d'octroi :**

- la part des prêts dont la maturité excède 25 ans s'élève à 7,0 % en 2025, un pourcentage en légère baisse de -0,5 pp par rapport à 2024 et en repli par rapport au niveau observé en 2020 (8,9 %) (Graphique 3. 2) ;
- la part des prêts aux ménages dont le taux d'effort excède 35 % s'élève à 16,2 % en 2025, un pourcentage en hausse de 0,9 pp par rapport à 2024 mais toujours bien inférieur au niveau observé en 2020 (27,9 %) (Graphique 3. 3) ;
- la part des crédits dont la LTV excède 100 % est en hausse à 17,5 % sur l'année 2025, un niveau cependant inférieur de 7,8 pp au niveau de 2020 (Graphique 3. 4).

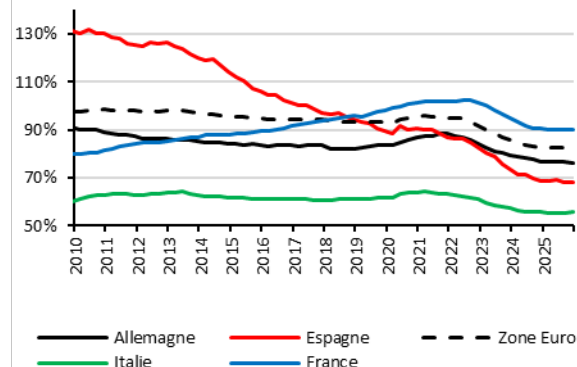
Ainsi, **la part des prêts qui dépassent les seuils de référence fixés par la décision du HCSF s'élevait à 16,6 % sur l'année 2025 (+ 1 pp par rapport à 2024) pour une marge de flexibilité pouvant aller jusqu'à 20 % (Graphique 3. 5).** En vision trimestrielle, l'utilisation de la marge de flexibilité augmente progressivement en 2025.

---

<sup>7</sup> [Décision n°D-HCSF-2021-7 \(economie.gouv.fr\)](https://economie.gouv.fr/decisions/decision-2021-7)

**Graphique 3. 1 : Dette des ménages en pourcentage du revenu disponible brut**

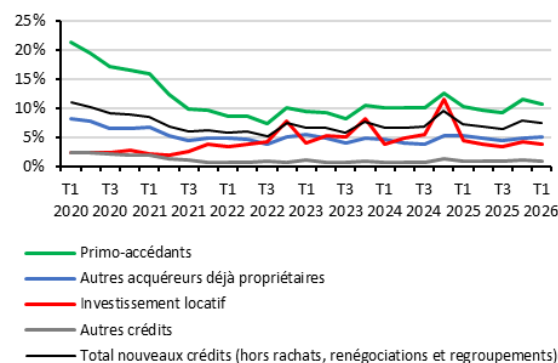
x : date / y : pourcent



Source : Source : Banque de France ; dernier point : T4 2025.

**Graphique 3. 2 : Part de la production dont la maturité dépasse 25 ans, par objet**

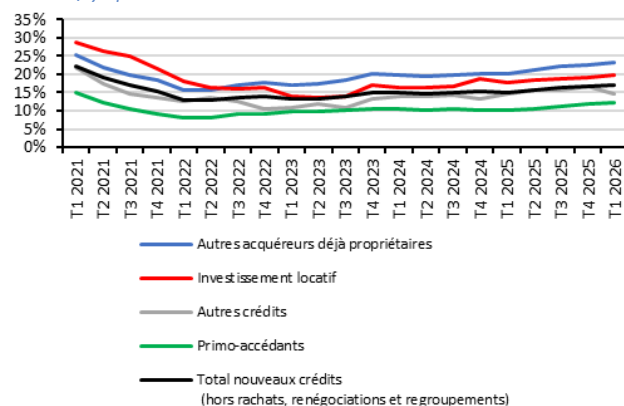
x : date / y : pourcent



Source : Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.

**Graphique 3. 3 : Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % par objet**

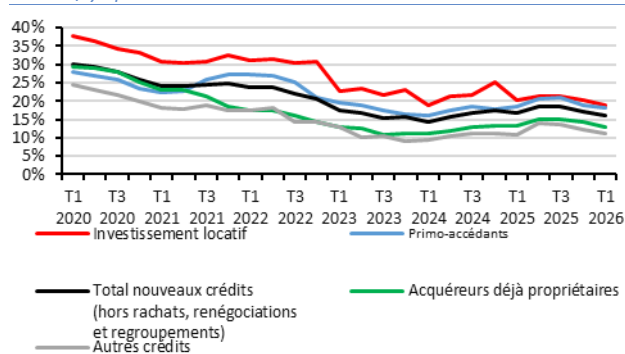
x : date / y : pourcent



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.

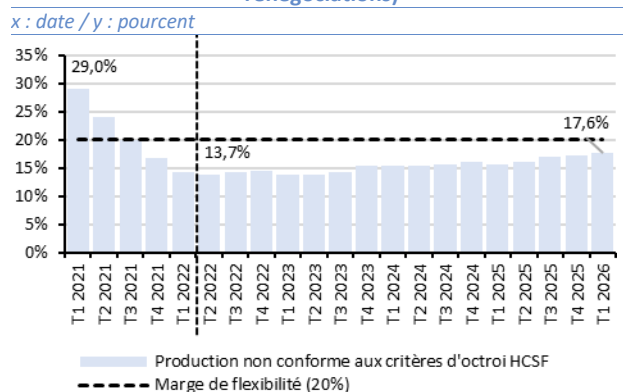
**Graphique 3. 4 : Part des prêts présentant une LTV à l'octroi supérieure à 100 % par objet**

x : date / y : pourcent



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.

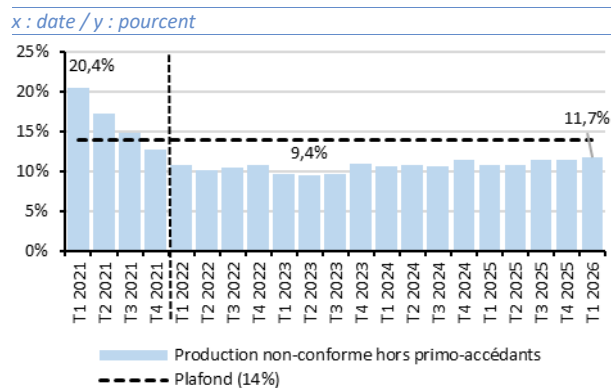
**Graphique 3. 5 : Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de taux d'effort et/ou de durée fixés par la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF dans la production totale (hors rachats et renégociations)**



Note : l'axe vertical marque le passage de la recommandation R-2021-1 à la décision D-2021-7

Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.

**Graphique 3. 6 : Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF hors primo-accédants dans la production totale (hors rachats et renégociations)**



Note : l'axe vertical marque le passage de la recommandation R-2021-1 à la décision D-2021-7

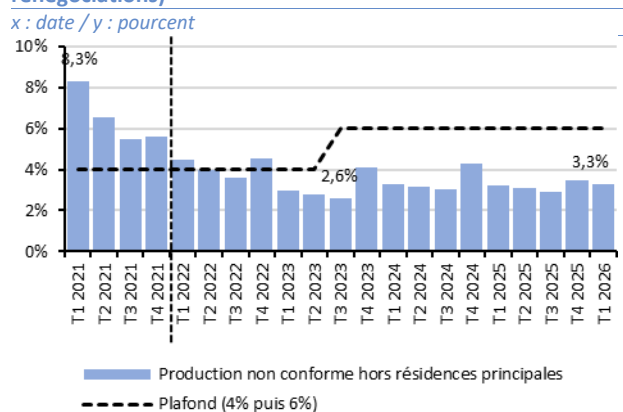
Au moins 30 % de la flexibilité maximale est réservée aux primo-accédants.

Par conséquent, les établissements sont également tenus de respecter la condition suivante :

Part de la production non conforme hors primo-accédants  $< (1-30\%) \times 20\% = 14\%$  de la production totale.

Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.

**Graphique 3. 7 : Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF hors résidences principales dans la production totale (hors rachats et renégociations)**



Note : l'axe vertical marque le passage de la recommandation R-2021-1 à la décision D-2021-7

Depuis le 1er juillet 2023 (décision D-HCSF-2023-02), au moins 70 % de la flexibilité maximale (contre 80 % précédemment) est destinée aux acquéreurs de leur résidence principale.

Par conséquent, les établissements sont également tenus de respecter la condition suivante :

Part de la production non conforme hors résidences principales  $< (1-70\%) \times 20\% = 6\%$  de la production totale

Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2026.

## Fiche 4 : Un risque de crédit faible mais orienté à la hausse

**Le risque de crédit augmente tout en demeurant contenu, reflétant la solidité du modèle français de financement de l'habitat.**

Les passages en défaut en 2025 représentent 0,62 % de la moyenne des encours sains de l'année, en légère augmentation de 0,1 pp par rapport à l'année 2024 (Graphique 4.1).

**Le taux d'encours de niveau 3 reste faible à 1,2 % fin 2025 (+0,1 pp par rapport à 2024)** (Graphique 4.2). Le taux de défaut sur les crédits à l'habitat octroyés par les banques françaises se situe dans la moyenne européenne (Graphique 4.3). La part des encours de niveau 2 rapportée à l'ensemble des encours s'est établie à 9,0 % en 2025, en baisse de - 0,9 pp par rapport à 2024. Cette part est plus importante sur le segment des acquéreurs de résidence principale, qu'ils soient primo-accédants ou non (Graphique 4.5).

**Le coût du risque progresse sensiblement mais demeure limité lorsqu'il est rapporté à l'encours moyen de crédits** : 0,03 % en 2025 contre 0,02 % en 2024, un niveau qui reste inférieur à celui de la période 2008-2016 (Graphique 4.7).

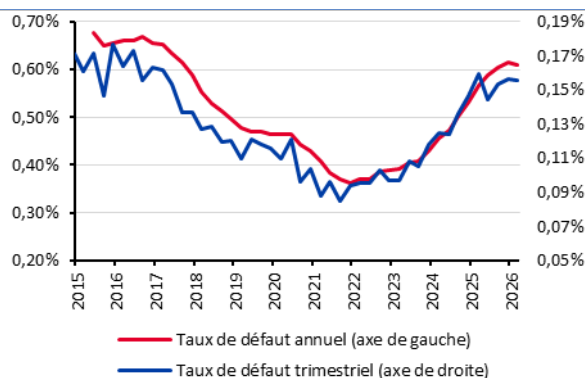
**Le taux de provisionnement sur les prêts à l'habitat de niveau 3 poursuit sa baisse en 2025, de -1 pp à 23 %** (Graphique 4.8) tout en demeurant supérieur à la moyenne européenne (Graphique 4.9).

Les pondérations moyennes globales des crédits à l'habitat ont légèrement augmenté à 12,0 % en moyenne en 2025 (0,6 pp sur un an). À partir d'un niveau structurellement faible, les pondérations moyennes **mesurées par les modèles internes** (93 % de l'encours) pour le calcul de leur ratio de solvabilité s'établissent à 9,2 % sur l'année 2025 contre 9,4 % sur 2024, mais augmentent au premier trimestre 2026 à 9,7 %. Toutefois, l'évolution des pondérations ne traduit pas uniquement l'évolution du **risque de crédit** mais reflète également d'autres facteurs comme la cession de créances. En tenant compte des exigences réglementaires applicables aux organismes de caution sur les encours qu'ils garantissent, **la couverture en capital des crédits à l'habitat français est comparable à celle observée dans les principaux autres pays européens** (Graphique 4.11).



**Graphique 4.1 : Taux de passage en défaut trimestriel et annuel sur les crédits à l'habitat en France**

x : date / y : pourcentage

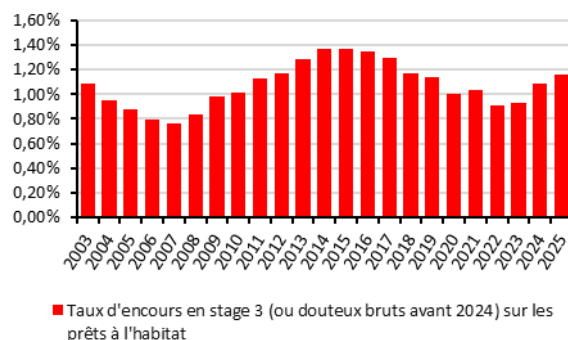


*Note : Le taux de défaut trimestriel correspond aux encours passés en défaut sur le trimestre rapporté aux encours sains du début du trimestre. Le taux de défaut annuel correspond aux encours passés en défaut sur l'année glissante rapportés à la moyenne des encours sains sur l'année.*

Source : États COREP C09.01 et C09.02, dernier point mars 2026.

**Graphique 4.2 : Taux d'encours de niveau 3 sur les crédits à l'habitat**

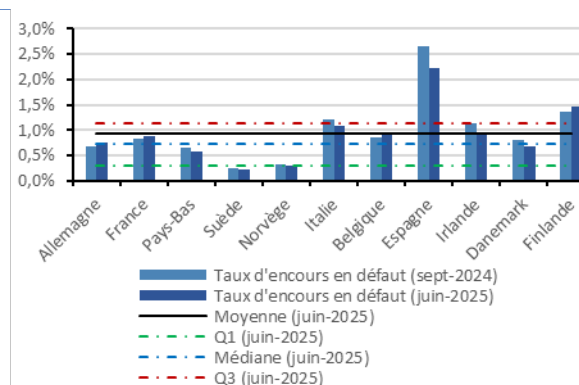
x : date / y : pourcentage



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

**Graphique 4.3 : Comparaison européenne : évolution du taux de crédits à l'habitat en défaut par pays de résidence du bénéficiaire**

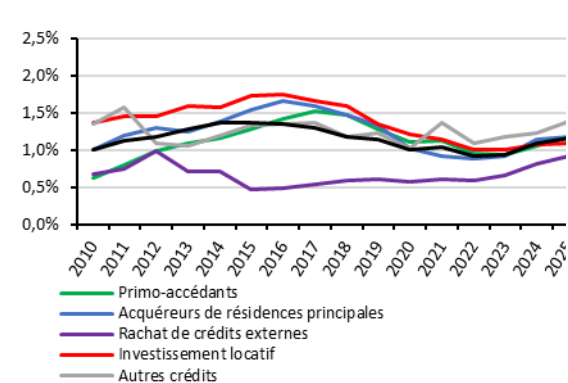
x : pays / y : pourcentage



*Note : Expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée ; 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'ABE*  
Source : ABE, Transparency exercise ; Q1, Q3 : premier et troisième quartiles.

**Graphique 4.4 : Taux d'encours douteux bruts par objet**

x : date / y : pourcentage

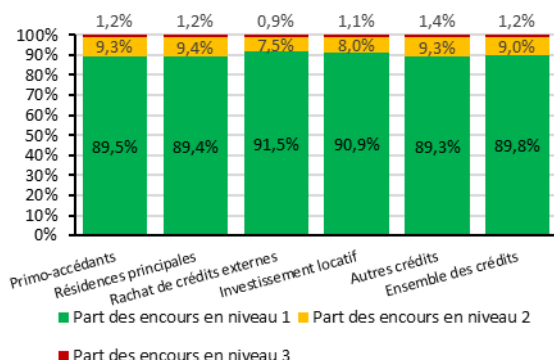


*Note : les taux d'encours douteux bruts par objet ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux d'encours douteux bruts sur l'ensemble des crédits à l'habitat.*

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

**Graphique 4.5 : Répartition des encours par niveau IFRS 9 et par objet**

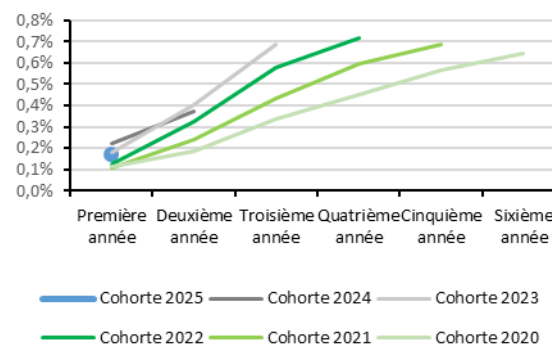
x : date / y : pourcentage



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

**Graphique 4.6 : Répartition de la part des niveaux 3 par cohorte**

x : date / y : pourcentage

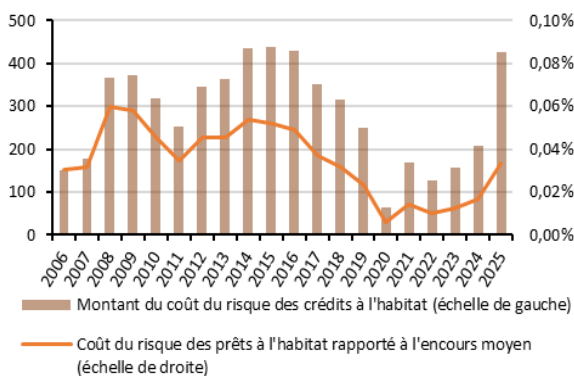


Note : Une cohorte désigne un groupe de prêts ayant été octroyés sur une année. Ce graphique présente l'évolution des taux de S3 de différentes cohortes au cours du temps et permet d'identifier les périodes durant lesquelles la qualité du crédit s'est dégradée ou améliorée. La lecture du graphique doit tenir compte de l'ancienneté des cohortes : les plus récentes disposent généralement d'un historique plus limité et leurs taux de S3 restent donc susceptibles d'évoluer significativement dans le temps.

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

**Graphique 4.7 : Coût du risque sur les encours de prêts à l'habitat octroyés en France, en millions d'euros et rapporté à l'encours moyen**

x : date / y : millions d'euros (échelle de gauche) et pourcentage (échelle de droite)

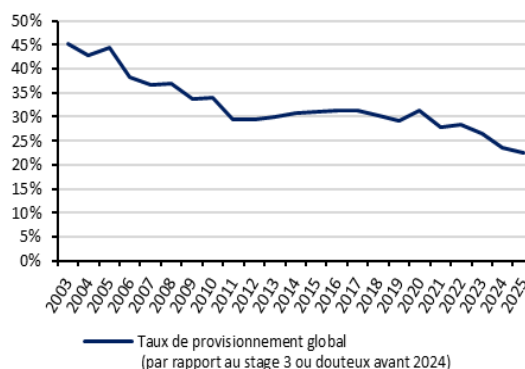


Note : La hausse de la part du coût du risque des crédits à l'habitat en 2025 s'explique en partie par une reclassification opérée par un établissement.

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

**Graphique 4.8 : Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux**

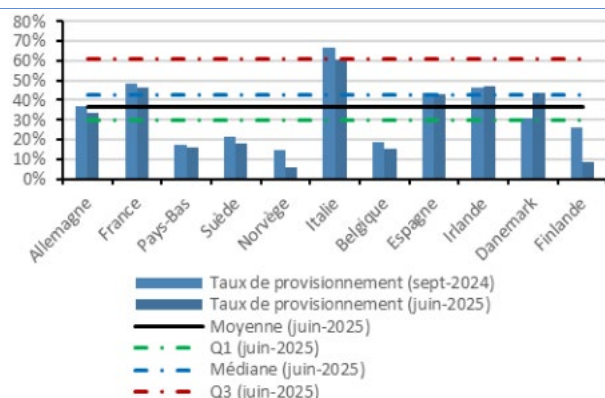
x : date / y : pourcentage



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

Graphique 4. 910 : Taux de provisionnement par pays

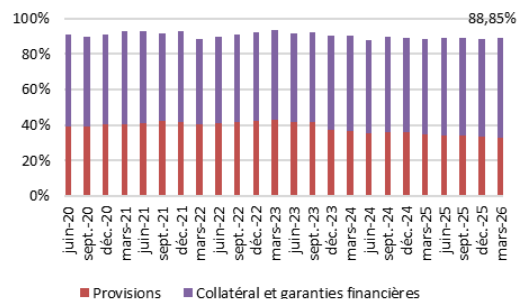
x : pays / y : pourcentage



Note : 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'ABE  
 Source : ABE, Transparency exercise ; calculs ACPR ; Q1, Q3 : premier et troisième quartiles.

Graphique 4.11 : Taux de couverture des crédits aux ménages non performants hors crédits à la consommation

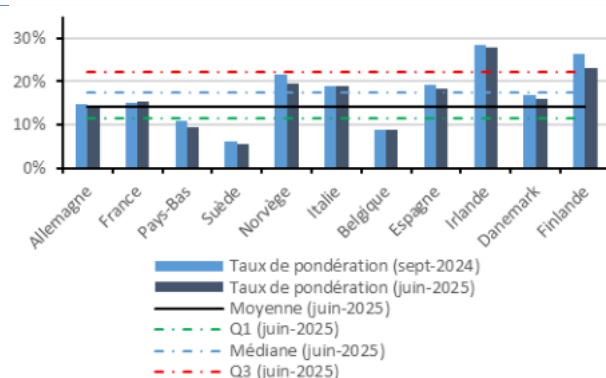
x : date / y : pourcentage



Note : Les prêts aux ménages hors crédits à la consommation sont un proxy des prêts aux ménages destinés à l'achat d'un bien immobilier. Cela regroupe les prêts garantis par un bien immobilier et les prêts cautionnés (non directement identifiables dans les états réglementaires).  
 Source : ACPR ; FINREP 18 ; dernier point : mars 2026.

Graphique 4.12 : Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2025 en intégrant les risques pondérés de Crédit Logement pour la France

x : date / y : pourcentage



Note : Expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée. Afin de comparer ces pondérations moyennes avec d'autres marchés européens, un calcul partiel a été réalisé en ajoutant les exigences réglementaires applicables à Crédit Logement aux mêmes encours. Ce calcul ne tient pas compte des exigences de fonds propres qui s'appliquent en outre au niveau des garants relevant du code des assurances et des règles prudentielles dites « Solvabilité 2 ». 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'ABE.  
 Source : ABE, Transparency exercise et rapports annuels Crédit Logement 2023 et 2024 ; calculs ACPR.

## ANNEXE 1 - Collecte ACPR sur les pertes sur les prêts à l'immobilier résidentiel

**Tableau : Pertes sur les prêts à l'immobilier résidentiel en 2025**

| Ratio   | Description                                                                                                                                                                     | Références                 | Taux de perte agrégé<br>2025 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Ratio 1 | Taux de pertes générées par les prêts sécurisés par un bien immobilier résidentiel situé en France, dans la limite de 55 % de la valeur du bien en collatéral pour chaque prêt  | article 430a(1), point (a) | 0,03%                        |
| Ratio 2 | Taux de pertes générées par les prêts sécurisés par un bien immobilier résidentiel situé en France, dans la limite de 100 % de la valeur du bien en collatéral pour chaque prêt | article 430a(1), point (b) | 0,05%                        |

Source : ACPR ; COREP 15

## ANNEXE 2 – Notes méthodologiques et glossaire

### 1 Notes méthodologiques

Le présent « Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées par le Secrétariat général de l'ACPR (SG ACPR) dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat au titre de l'année 2025, ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat auprès des particuliers en France. Ce suivi a été mis en place par l'ACPR en septembre 2011, d'abord auprès d'un échantillon de banques représentatives, puis modifié à la suite de la mise en œuvre des instructions ACPR n°2020-I-02, 2021-I-02 et 2022-I-02 relatives à l'état réglementaire CREDITHAB, afin d'assurer un suivi rapproché des recommandations puis de la mesure du HCSF, étendu à toutes les banques établies en France.

Il exploite également les données collectées avec l'état RENT\_IMMO (instruction ACPR n°2020-I-04), qui vise à évaluer la rentabilité intrinsèque des crédits à l'habitat.

L'analyse s'appuie également sur des données statistiques de la Banque de France et des sources externes (INSEE, Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), BCE, Bloomberg, etc.), ainsi que sur les informations publiées par l'Autorité Bancaire Européenne (ABE) dans le cadre de son exercice annuel de transparence, qui permet de procéder à des comparaisons européennes.

Le SG ACPR 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 des garanties.

Enfin, comme chaque année, des établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses, 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 au titre des années précédentes.

Les moyennes relatives aux caractéristiques des encours (ventilation par objet, par type de taux, maturité résiduelle, LTV etc.) sont pondérées (i) jusqu'en 2024 (inclus), par les montants d'encours de crédits à l'habitat déclarés dans les états RUBA « CLIENT\_RE » et « CLIENT\_NR » et (ii) à partir de 2025, par les montants d'encours déclarés directement dans l'enquête annuelle. L'impact de ce changement méthodologique est négligeable pour l'ensemble des graphiques concernés.

### 2 Glossaire

#### Critères d'octroi :

- **Taux d'effort** (*Debt Service to Income*, DSTI) : le ratio comprend (i) au numérateur les charges annuelles d'emprunt associées à l'endettement total de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs, le cas échéant) comprenant le prêt considéré et l'ensemble des emprunts en cours, quelle qu'en soit leur nature, et (ii) au dénominateur le revenu annuel (revenu net avant impôt de l'emprunteur ou du foyer fiscal, voir [FAQ décision HCSF](#)). Il s'apprécie en prenant les charges annuelles d'emprunt

maximales sur l'ensemble de la période d'amortissement du crédit ramenées aux revenus annuels appréciés à l'octroi.

- **Taux d'endettement** (*Debt to Income*, DTI) : le ratio comprend au numérateur l'endettement total de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs, le cas échéant) comprenant le prêt considéré et l'ensemble des emprunts en cours, quelle qu'en soit leur nature, et au dénominateur les revenus annuels appréciés à l'octroi. Cet indicateur n'intègre pas la charge d'intérêt.
- **Ratio montant du prêt/valeur du bien financé** (en anglais : *Loan-to-Value*, 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.

#### **Rentabilité / Marges :**

- **Taux Effectif au Sens Étroit (TESE)** : composante d'intérêt du Taux Effectif Global (TEG). Il correspond à la rémunération (le coût) directement associée à l'opération pour l'établissement de crédit (l'emprunteur). Il ne prend pas en compte les revenus (coûts) accessoires comme l'assurance emprunteur
- **Taux Effectif global** : Il correspond à la rémunération (le coût) globale de l'opération pour l'établissement de crédit (l'emprunteur) en intégrant non seulement les composantes d'intérêt mais également des revenus accessoires liés à l'octroi de crédit (frais de dossier, assurance, commissions, garanties).
- **Taux de Cession Interne (TCI)** : correspond au coût facturé en interne au métier de la banque de détail par le département en charge de la gestion actif-passif au titre du refinancement des crédits à l'habitat.
- **Revenus accessoires** : ensemble des revenus perçus en lien avec l'origination du crédit, hors revenus d'intérêt. Ils contiennent entre autres les frais de dossier, frais de renégociation, indemnités de remboursement anticipé, commissions de distribution de contrat d'assurance et de garantie, et autres produits pouvant être rattachés aux crédits immobiliers.

#### **Risque de crédit :**

- **Encours douteux** (notion comptable) : les encours sont douteux :
  - lorsqu'il existe un ou plusieurs impayés depuis trois mois au moins (six mois pour les créances sur des acquéreurs de logement et sur des preneurs de crédit-bail immobilier, neuf mois pour les créances sur des collectivités locales, compte tenu des caractéristiques particulières de ces crédits). Il ne peut être dérogé à cette règle que lorsque des circonstances particulières démontrent que les impayés sont dus à des causes non liées à la situation du débiteur ;
  - lorsque la situation d'une contrepartie présente des caractéristiques (autres qu'un impayé) qui permettent de conclure de l'existence d'un risque avéré. Il en est ainsi notamment lorsque l'établissement a connaissance de la situation financière dégradée de



- sa contrepartie, se traduisant par un risque de non-recouvrement (existence de procédures d'alerte, par exemple) ;
- s'il existe des procédures contentieuses entre l'établissement et sa contrepartie, notamment les procédures de surendettement, de redressement judiciaire, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, liquidation de bien, ainsi que les assignations devant un tribunal international.
- **Expositions non performantes** (notion prudentielle) : les expositions non performantes sont définies par l'article 47 bis du [Règlement \(UE\) n °575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement](#). Est considérée comme non performante :
    - une exposition pour laquelle il est jugé y avoir eu défaut ;
    - une exposition considérée comme dépréciée conformément au référentiel comptable applicable ;
    - une exposition en période probatoire, lorsque des mesures de renégociation supplémentaires sont appliquées ou lorsque l'exposition est en souffrance depuis plus de 30 jours ;
    - une exposition sous la forme d'un engagement qui, s'il était prélevé ou utilisé autrement, ne serait probablement pas remboursé intégralement sans la réalisation de la sûreté ;
    - une exposition sous la forme d'une garantie financière qui serait probablement appelée par le bénéficiaire de la garantie, y compris lorsque l'exposition garantie sous-jacente remplit les critères pour être considérée comme non performante.
  - **Norme IFRS 9** : la norme IFRS 9 applique une décomposition des expositions en trois niveaux selon leur niveau de risque : niveau 1 pour les actifs sains (risque de crédit stable), niveau 2 pour les actifs ayant subi une augmentation significative de leur risque de crédit depuis l'origine (risque de crédit dégradé), et niveau 3 pour les expositions ayant subi un événement de défaut (risque de crédit avéré).