

ANALYSES ET SYNTHÈSES



Synthèse de l'enquête
sur le financement
de l'habitat en 2010

SOMMAIRE

1. UNE PRODUCTION 2010 EN FORTE HAUSSE	4
1.1 Evolution de la production et des encours en 2010	4
1.2 Structure par types de taux d'intérêt	5
1.3 Les garanties	6
2. EVOLUTION DE LA SINISTRALITE	7
3. PROFIL DE RISQUE DES EMPRUNTEURS	8
3.1 Augmentation modérée du taux moyen d'endettement	8
3.2 Durée des prêts	8
3.3 Taux d'apport des emprunteurs	9
4. RENTABILITE	10
4.1 Des taux à la production particulièrement bas	10
4.2 Un coût du risque toujours très faible	10
ANNEXE	11

Le Secrétariat général de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (SGACP) a réalisé une enquête auprès des principaux établissements de crédit distributeurs de prêts à l'habitat, soit 17 établissements représentant un encours total de 720 milliards d'euros au 31 décembre 2010.

Les principales conclusions de l'enquête sont les suivantes :

- La production a connu une très forte hausse (**+ 51,87%**) au cours de l'année écoulée, pour atteindre 165 milliards d'euros.
- Sur l'année, le taux moyen à la production se situe à **3,57%**, à comparer avec un taux sans risque à 10 ans de 3,12%.
- La production reste essentiellement à taux fixe (**plus de 87%**). Les durées moyennes d'emprunt tenant compte des remboursements anticipés restent relativement longues (**entre 11 et 12 ans**).
- La part du financement de l'investissement locatif se maintient à un niveau élevé (**18% environ**) sans évolution significative par rapport à 2009.
- La caution d'un établissement de crédit ou d'une société d'assurance est depuis 2009 la forme majoritaire de garantie, aux dépens de l'hypothèque ; elle représente **59 %** des prêts produits en 2010.
- Le taux d'endettement moyen de l'emprunteur, apprécié sur la production nouvelle de chaque année, est en progression régulière depuis 2007 (de 29,7% à 31,3%).
- Le taux d'apport moyen par l'emprunteur est quant à lui en baisse depuis 2008, pour se situer à **18,9%** ; il reste cependant supérieur aux niveaux constatés sur 2003 à 2006 (autour de 16,5%).
- Le taux des encours douteux progresse légèrement par rapport à 2009, à 1,29%, mais reste faible ; le taux de provisionnement des encours douteux diminue quant à lui régulièrement depuis le pic de 42% atteint en 2005 et se situe désormais à 30%.
- En dépit d'une nette progression par rapport au niveau des années 2004-2007, le coût du risque moyen reste à un niveau très faible (0,08% des encours en 2010).

1. UNE PRODUCTION 2010 EN FORTE HAUSSE

1.1 Évolution de la production et des encours en 2010

Production 2010

Évolution de la production de prêts à l'habitat
(en milliards d'euros)



Source : enquête menée par le SGACP
Réalisation : SGACP - DCEGS

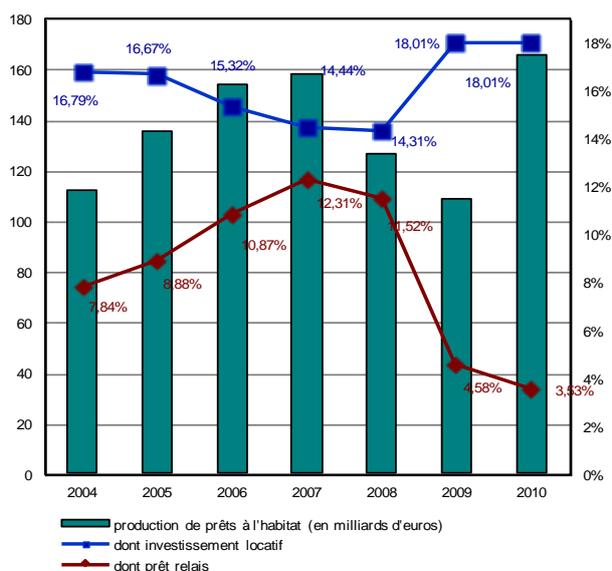
Avec un montant global de 165 milliards d'euros contre 108 en 2009, la production annuelle 2010 est en très forte hausse (+ 51,87%). Elle revient ainsi à un niveau supérieur à celui de 2007.

Cette progression est à mettre en rapport avec celle des opérations financées. Environ 760 000 transactions de logements anciens ont été réalisées de décembre 2009 à novembre 2010, soit une progression annuelle de 29,9% par rapport à novembre 2009¹. Cette augmentation a également touché la commercialisation de logements neufs : en 2010, le nombre de ventes s'est élevé à plus de 115 000, soit 8,6% de plus qu'en 2009². Cette forte hausse de la production peut s'expliquer pour partie par le faible niveau des taux d'intérêt. Sur la seconde partie de l'année,

¹ Source : INSEE-Notaires/ Informations INSEE – conjoncture du 3 mars 2011

² Source : Chiffres et statistiques du Commissariat général au développement durable – n°195, publication de février 2011

Évolution des quotes-parts de l'investissement locatif et des prêts relais



Source : enquête menée par le SGACP
Réalisation : SGACP - DCEGS

les particuliers ont en outre vraisemblablement anticipé une remontée des taux à partir de 2011 et ont cherché à bénéficier de ces conditions encore favorables.

Le marché a également bénéficié d'un effet d'aubaine lié à l'arrêt ou à la modification de certains mécanismes de prêts aidés (doublement du plafond du PTZ jusqu'à mi-2010) ou fiscaux (durcissement des conditions du dispositif Scellier pour les investisseurs au 31/12/2010).

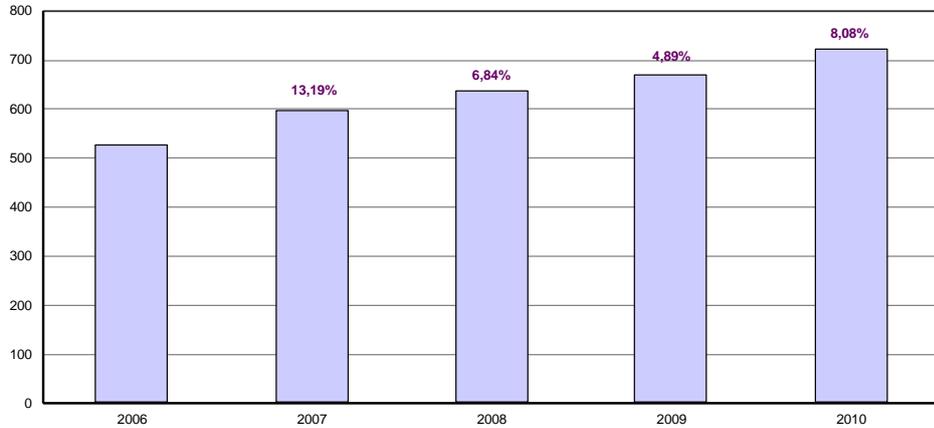
Depuis 2008, les **tendances restent très contrastées pour l'investissement locatif et les prêts relais**. La chute de la production de prêts relais, amorcée en 2009, se poursuit en 2010 : ils ne représentent plus que 3,53 % de la production de l'année écoulée. L'investissement locatif continue de représenter une part significative, de l'ordre de 18%, de la production totale.

Encours de prêts à l'habitat

L'encours de prêts à l'habitat représente désormais un total de 720 milliards d'euros

d'encours à fin 2010, soit + 8,08 % par rapport à 2009.

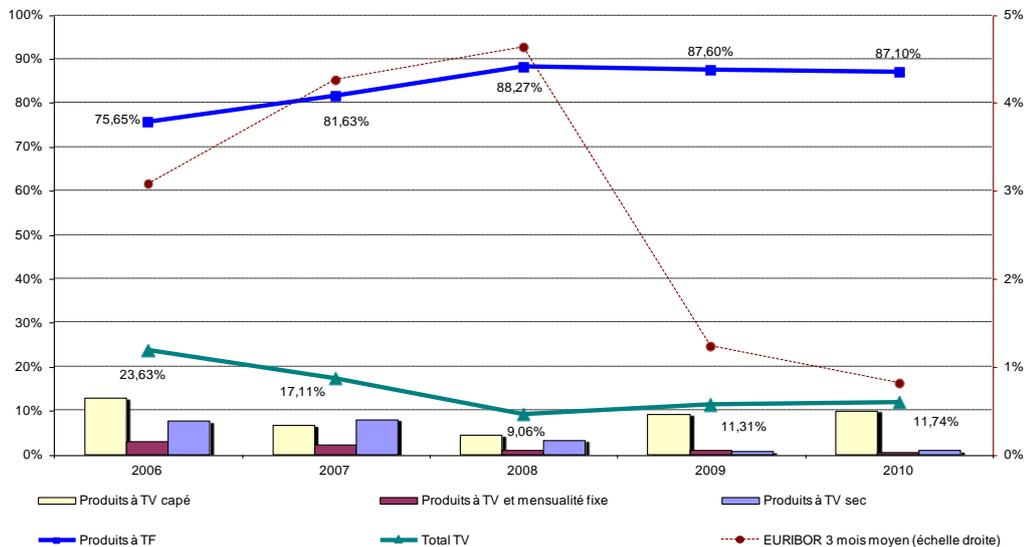
Évolution des encours (en milliards d'euros)



Source : enquête menée par le SGACP
Réalisation : SGACP - DCEGCS

1.2 Structure par types de taux d'intérêt

Évolution de la structure de la production



NB : ne sont pas repris sur le graphique les prêts à taux mixte, fixes dans un premier temps, variables ensuite. Leur part est cependant très faible (1,16% de la production en 2010).

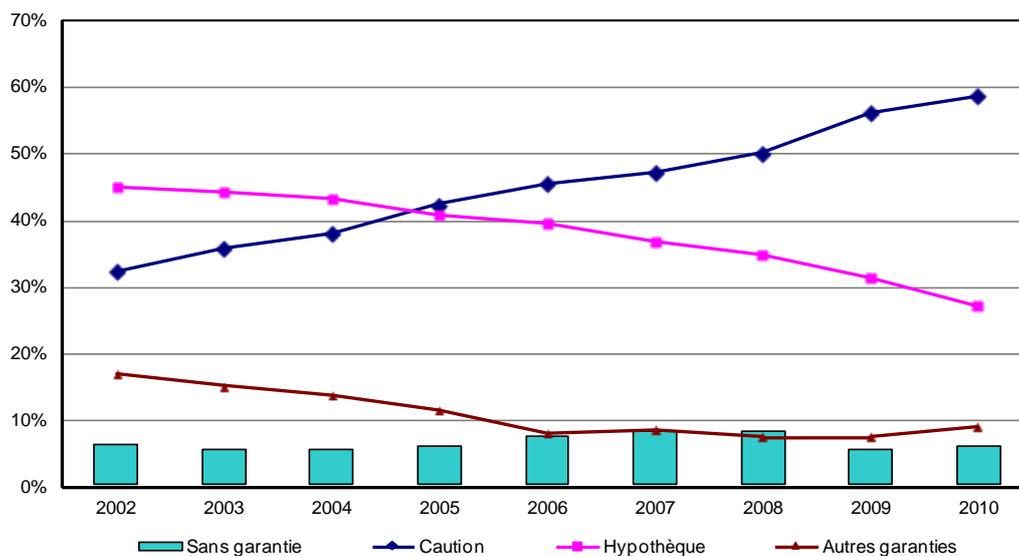
Le marché français du prêt à l'habitat reste essentiellement à taux fixe : la production de prêts à l'habitat est constituée à **plus de 80 % de prêts à taux fixe depuis 2007** (87,10 % en 2010, 87,60 % en 2009, 88,27% en 2008 et 81,63 % en 2007).

La production à taux variable a sensiblement

diminué depuis 2007. Depuis 2009, elle est en outre essentiellement constituée de produits capés. Ceci peut s'expliquer par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt, qui rend les produits à taux variables intrinsèquement moins intéressants.

1.3 Les garanties

Nature des garanties par année de production



Source : enquête menée par le SGACP

Réalisation : SGACP - DCECGS

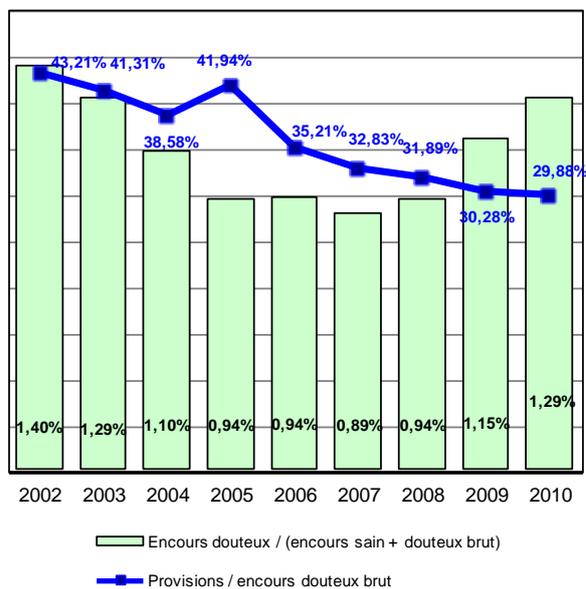
La caution d'établissement de crédit ou de société d'assurance est désormais la forme majoritaire de garantie : elle représente plus de 59 % des prêts produits en 2010, contre seulement 42 % en 2005.

Du fait de ce moindre recours aux garanties réelles, la notion de « Loan to Value » (LTV), indicateur de risque potentiel de perte habituellement utilisé dans les analyses, qui rapporte la valeur du bien financé au montant

du crédit accordé, apparaît moins pertinente pour le marché français. Pour celui-ci, l'analyse du risque de crédit porte en premier lieu sur la solvabilité de l'emprunteur et non sur la valeur du bien financé.

2. EVOLUTION DE LA SINISTRALITE

Évolution des encours douteux
(en milliards d'euros)

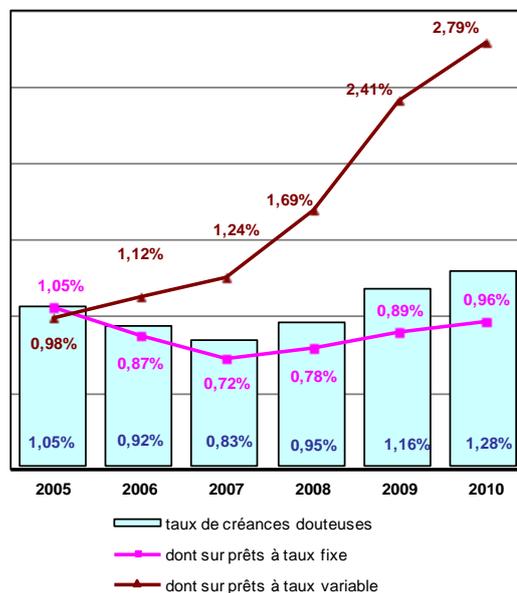


Source : enquête menée par le SGACP
Réalisation : SGACP - DCEGCS

Le taux des encours douteux progresse légèrement par rapport à 2009, à 1,29%, mais reste faible ; le taux de provisionnement des encours douteux diminue quant à lui régulièrement depuis le pic de 42% atteint en 2005 et se situe désormais à 30%.

Les données disponibles sur 2010 n'indiquent donc pas de dégradation

Évolution du taux de créances douteuses selon la nature des prêts
(échantillon de 14 établissements)
(en milliards d'euros)



Source : enquête menée par le SGACP
Réalisation : SGACP - DCEGCS

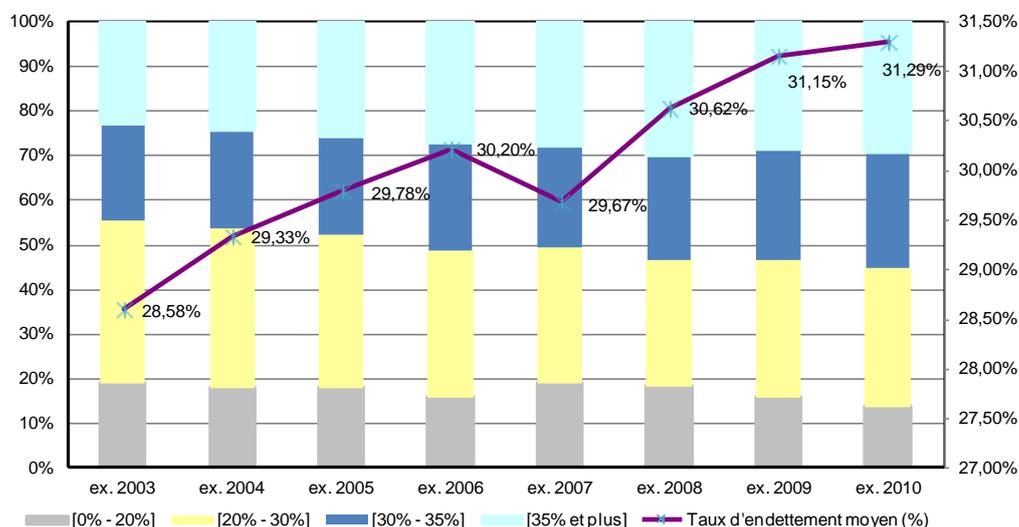
marquée de la qualité du portefeuille de prêts à l'habitat en France, en dépit d'une conjoncture économique défavorable.

On continue néanmoins de relever depuis 2007 une **progression régulière du taux de créances douteuses sur les prêts à taux variables.**

3. PROFIL DE RISQUE DES EMPRUNTEURS

3.1 Augmentation modérée du taux moyen d'endettement

Évolution du taux d'endettement moyen et de ses composantes par année de production



Source : enquête menée par le SGACP
Réalisation : SGACP - DCEGCS

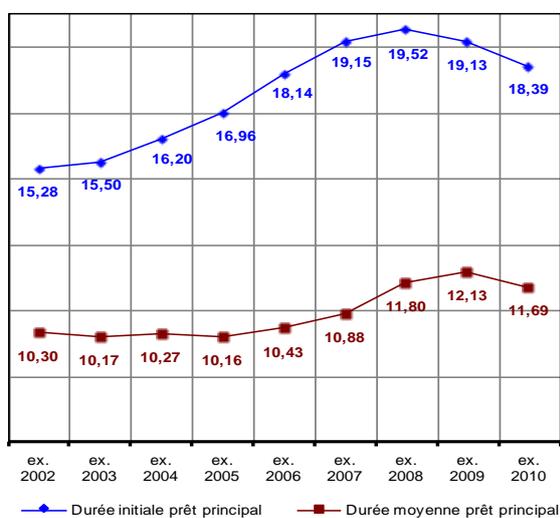
Le taux d'endettement moyen des emprunteurs, apprécié pour la production nouvelle de chaque année, est en progression régulière depuis 2007, pour atteindre 31 % en 2010.

Les différentes tranches en termes de taux d'endettement évoluent peu par rapport à

2009. On constate cependant une progression régulière sur 2001-2008 de la tranche > 35% depuis 2002, qui se maintient à environ 30% de la production depuis 2008.

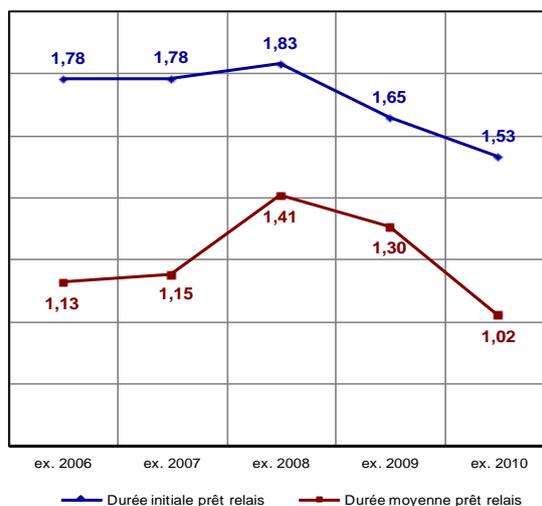
3.2 Durée des prêts

Évolution de la durée du prêt principal (en années)



Source : enquête menée par le SGACP
Réalisation : SGACP - DCEGCS

Évolution de la durée du prêt relais (en années)



Source : enquête menée par le SGACP
Réalisation : SGACP - DCEGCS

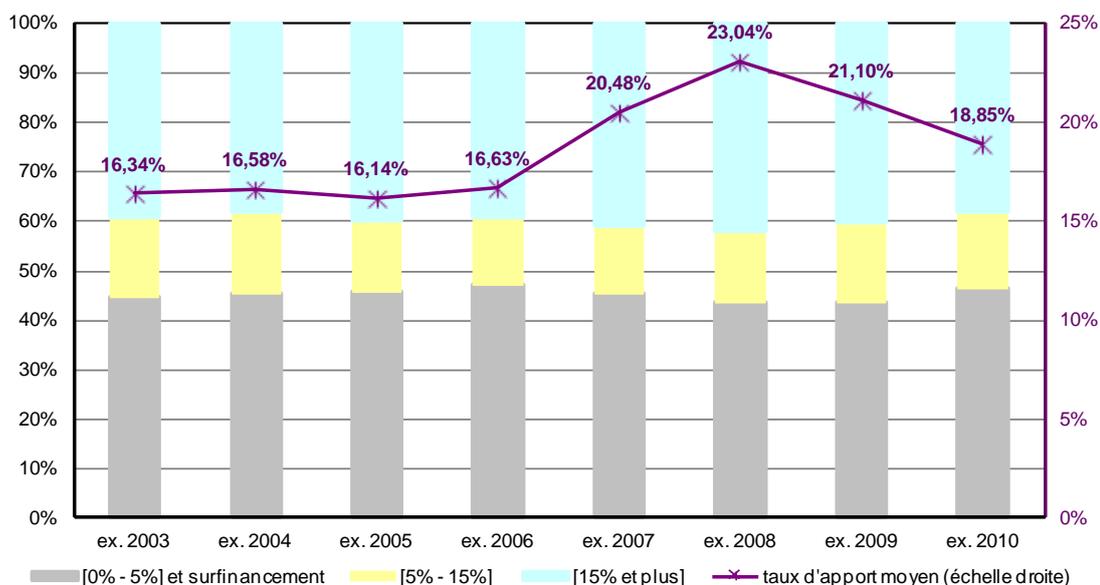
L'enquête recense la durée des crédits en termes de durée à l'origine d'une part (« durée initiale ») et de « durée moyenne³», prenant en compte les remboursements anticipés, d'autre part.

La situation en matière de durée des emprunts, appréciée par génération de crédits sur la période 2002-2010, est relativement stable de 2007 à 2010, après une période de hausse de 2002 à 2007 : entre 18 et 19 ans de durée initiale du prêt principal, entre 10 et 12 ans de durée moyenne.

S'agissant des **prêts relais**, la durée initiale du prêt baisse, pour passer à 18 mois sur 2010 contre 22 mois en 2008 et après une période de stabilité de 2005 à 2007 à environ 21 mois. De manière globale, la durée moyenne des prêts relais décroît fortement à environ 12 mois contre 15 mois et demi en 2008.

3.3 Taux d'apport des emprunteurs

Évolution du taux d'apport moyen et de ses composantes par année de production



Le taux d'apport moyen, après un pic à plus de 22 % en 2008, redescend en 2010 à 18,85 %.

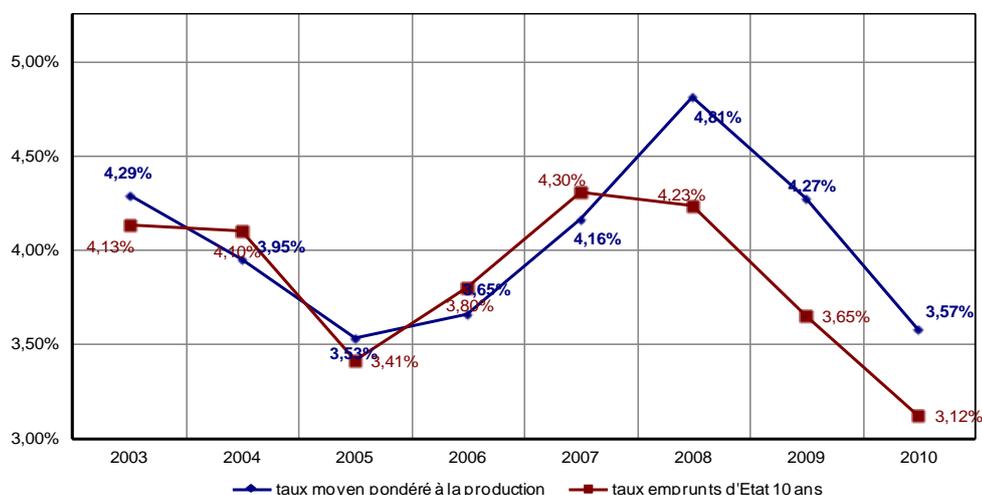
Le niveau des ces quatre dernières années reste cependant **supérieur** aux taux constatés entre 2003 et 2006.

³ Durée effective moyenne, pondérée par les encours, des prêts totalement amortis au cours de l'année considérée ; porte sur les seuls prêts sains, remboursés soit à l'échéance contractuelle initiale soit par anticipation.

4. RENTABILITE

4.1 Des taux à la production particulièrement bas

Rendements comparés des prêts à l'habitat et d'un placement sans risque



Source : enquête menée par le SGACP

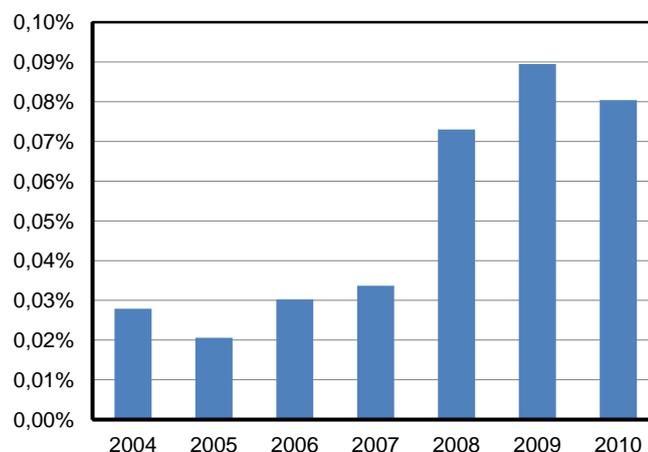
Réalisation : SGACP - DCEGCS

La production 2010 s'est faite à des niveaux de taux d'intérêt particulièrement bas, ce qui a contribué à soutenir le dynamisme du marché. Le taux moyen se situe sur 2010 à 3,57% contre 4,27% l'année précédente, soit une baisse près de 70 points de base (- 16%). Au total, le taux a chuté de 124 points de base entre 2008 et 2010. Sur longue période (cf. graphique infra), on peut décomposer l'évolution des taux à la production en trois

phases : forte baisse de 2002 à 2005, hausse de 2005 à 2008, très forte baisse des taux d'intérêt entre 2008 et 2010. La baisse des taux d'intérêt des prêts depuis 2008 reflète celle des taux sans risque sur 10 ans. On relève aussi à partir de cette année-là une augmentation sensible de l'écart entre taux sans risque et taux moyen à la production, ce dernier redevenant supérieur.

4.2 Un coût du risque toujours très faible

Coût du risque rapporté à l'encours de prêts à l'habitat



Source : enquête menée par le SGACP

Réalisation : SGACP - DCEGCS

Comme le montre le graphique ci-dessus, le coût du risque calculé sur l'encours total de l'ensemble de l'échantillon reste à un niveau

très faible (0,08% des encours en 2010), en dépit d'une nette progression par rapport au niveau des années 2004-2007.

ANNEXE

DONNÉES CONSOLIDÉES DE L'ENQUÊTE 2010 SUR LE FINANCEMENT DE L'HABITAT

L'enquête porte essentiellement sur les données relatives à la production annuelle de crédits. Certains tableaux ci-après portent cependant sur l'encours total des crédits :

données du 1.1 relatives à la nature et à la qualité des financements, données du 1.3 relatives au coût du risque.

Enquête de l'Autorité de contrôle prudentiel sur le financement de l'habitat

Données consolidées 2010

Données générales

1.1 Données relatives aux encours

(en M€)

Encours de prêts à l'habitat

dont investissement locatif

% de l'encours

dont prêts relais

% de l'encours

Encours douteux

% de l'encours

dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours

dont sur prêts à taux variable en % de l'encours

Provisions

% de l'encours douteux

dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours

dont sur prêts à taux variable en % de l'encours

	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Encours de prêts à l'habitat	525 116	594 384	635 052	666 124	719 919
dont investissement locatif	67 549	75 690	85 797	94 441	115 691
% de l'encours	15,93%	15,70%	16,65%	17,46%	17,89%
dont prêts relais	10 374	12 282	12 910	7 107	4 604
% de l'encours	2,21%	2,32%	2,07%	1,09%	0,65%
Encours douteux	4 986	5 330	5 945	7 845	9 532
% de l'encours	0,94%	0,89%	0,94%	1,15%	1,29%
dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours	0,87%	0,72%	0,78%	0,89%	0,96%
dont sur prêts à taux variable en % de l'encours	1,12%	1,24%	1,69%	2,41%	2,79%
Provisions	1 741	1 732	1 896	2 330	2 805
% de l'encours douteux	35,21%	32,83%	31,89%	30,28%	29,88%
dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours	20,44%	39,41%	35,01%	34,27%	33,84%
dont sur prêts à taux variable en % de l'encours	14,26%	29,34%	28,94%	26,12%	26,96%

(ventilation des encours -en %-)

Produits à TV sec

Produits à TV et mensualité fixe

Produits à TV capé

Produits à TF

Autres (préciser)

Total

Produits à TV sec	8,9%	8,0%	6,4%	5,4%	3,4%
Produits à TV et mensualité fixe	3,4%	2,1%	2,0%	1,9%	1,6%
Produits à TV capé	14,0%	12,8%	11,3%	11,0%	12,5%
Produits à TF	73,0%	76,1%	78,5%	80,0%	81,0%
Autres (préciser)	0,7%	0,9%	1,8%	1,6%	1,4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

1.2 Données relatives à la production

(en M€)

Production de prêts à l'habitat

dont investissement locatif

% de l'encours

dont rachat de prêts

% de l'encours

dont prêts relais

% de l'encours

% dans la production totale

Montant du prêt moyen (k€)

	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
Production de prêts à l'habitat	154 178	157 700	126 293	108 852	165 312
dont investissement locatif	20 508	20 012	15 930	19 385	29 461
% de l'encours	15,32%	14,44%	14,31%	18,01%	18,01%
dont rachat de prêts	6 516	4 571	3 856	3 302	16 234
% de l'encours	6,34%	4,29%	4,46%	4,35%	9,58%
dont prêts relais	16 248	19 016	14 291	4 927	5 779
% de l'encours	10,87%	12,31%	11,52%	4,58%	3,53%
% dans la production totale	58,9%	57,4%	54,1%	54,6%	59,8%
Montant du prêt moyen (k€)	100	103	101	92	106

(ventilation de la production -en %-)

Produits à TV sec

Produits à TV et mensualité fixe

Produits à TV capé

Produits à TF

Autres

Total

Produits à TV sec	7,7%	8,1%	3,4%	0,8%	1,0%
Produits à TV et mensualité fixe	3,0%	2,2%	1,0%	1,2%	0,6%
Produits à TV capé	12,9%	6,8%	4,6%	9,3%	10,1%
Produits à TF	75,7%	81,6%	88,3%	87,6%	87,1%
Autres	0,7%	1,3%	2,7%	1,1%	1,2%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Taux fixe moyen

Taux variable moyen

Taux variable capé moyen

préciser le cap moyen en pb

Taux fixe moyen	3,69%	4,18%	4,82%	4,37%	3,57%
Taux variable moyen	3,54%	4,07%	4,83%	3,73%	3,01%
Taux variable capé moyen	3,52%	4,03%	4,64%	3,44%	3,71%
préciser le cap moyen en pb	200,98	193,02	199,64	224,36	149,47

Taux moyen pondéré à la production

(Calcul effectué à partir des taux fixe moyen et variable fournis en appliquant un prorata basé sur la ventilation de la production ci-dessus)

Taux moyen pondéré à la production	3,65%	4,16%	4,81%	4,27%	3,57%
------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

1.3 Données relatives à la rentabilité

1.3.: Rendement des encours (en M€)

Coût du risque

Dotations nettes aux provisions sur créances douteuses*

Dotations nettes aux provisions pour risques et charges*

Pertes nettes sur créances irrécouvrables*

Coût du risque total*

en % de l'encours

	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Coût du risque	55	136	377	483	461
Dotations nettes aux provisions sur créances douteuses*	9	-16	7	47	-9
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges*	73	73	71	69	49
Pertes nettes sur créances irrécouvrables*	142	201	464	625	521
Coût du risque total*	0,03%	0,03%	0,07%	0,09%	0,08%

* données consolidées par rubrique (l'échantillon peut varier d'une rubrique à l'autre)

Mesure du risque

2.0 % de crédits restructurés

dont réaménagements du plan d'amortissement

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
9,71%	6,27%	5,84%	3,03%	2,66%
1,51%	1,42%	1,69%	1,58%	2,07%

2.1 Taux de défaillance par année de production

(en %)

Production 2005

dont sur production à taux variable

Production 2006

dont sur production à taux variable

Production 2007

dont sur production à taux variable

Production 2008

dont sur production à taux variable

Production 2009

dont sur production à taux variable

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
0,129%	0,306%	0,572%	0,759%	0,792%
2,003%	4,086%	4,280%	2,497%	2,335%
	0,115%	0,339%	0,799%	0,939%
	3,637%	4,362%	2,078%	2,758%
		0,089%	0,384%	0,807%
		2,103%	1,975%	2,604%
			0,141%	0,345%
			0,054%	1,156%
				0,112%
				0,972%

2.2 Taux d'apport personnel (hors investisseurs locatifs)

(Tranches -en %-)

[15% et plus[

[5% - 15%[

[0% - 5%[et surfinancement

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
39,3%	41,0%	42,1%	40,5%	38,2%
13,7%	14,0%	14,6%	16,1%	15,7%
47,0%	45,0%	43,3%	43,4%	46,0%

Total des 4 tranches

100%	100%	100%	100%	100%
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Taux moyen de surfinancement

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
106,9%	107,2%	107,4%	106,7%	106,4%

Taux d'apport moyen (%)

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
16,6%	20,5%	23,0%	21,1%	18,9%

2.3 Durée des prêts (moyenne pondérée)

(en année)

Durée initiale prêt principal

Durée initiale prêt relais

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
18,14	19,15	19,52	19,13	18,39
1,78	1,78	1,83	1,65	1,53

(en année)

Durée moyenne prêt principal

Durée moyenne prêt relais

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
10,43	10,88	11,80	12,13	11,69
1,13	1,15	1,41	1,30	1,02

2.4 Taux d'endettement des emprunteurs par année de production

(Tranches -en %-)

[0% - 20%[

[20% - 30%[

[30% - 35%[

[35% et plus[

Total des 4 tranches

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
15,8%	18,7%	18,0%	15,6%	13,5%
32,8%	30,4%	28,5%	30,9%	30,9%
24,3%	23,1%	23,8%	25,1%	26,3%
27,0%	27,9%	29,9%	28,5%	29,3%
100%	100%	100%	100%	100%

Taux d'endettement moyen (%)

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
30,2%	29,7%	30,6%	31,2%	31,3%

2.5 Nature des garanties et répartition par année de production

(en %)

Caution d'EC ou de Soc. d'Ass.

Hypothèque ou PPD

Autres (préciser si significatif)

Sans garantie

Total

ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009	ex. 2010
45,4%	47,0%	50,0%	56,1%	58,4%
39,3%	36,7%	34,8%	31,3%	26,9%
7,9%	8,3%	7,3%	7,3%	8,9%
7,3%	8,0%	7,9%	5,4%	5,7%
100%	100%	100%	100%	100%



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