

ANALYSES ET SYNTHÈSES



**Evolution des risques sur
les crédits à l'habitat**

n°5 – février 2012

SOMMAIRE

1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA PRODUCTION	4
2. ANALYSE DÉTAILLÉE DES INDICATEURS DE RISQUE	8
2.1 Montant moyen du prêt.....	8
2.2 LTV moyenne et sur financement	9
2.3 Durée initiale moyenne	11
2.4 Taux moyen d'endettement.....	13
ANNEXE.....	16

Synthèse

- ❑ L'Autorité de Contrôle prudentiel a renforcé en septembre 2011 ses outils de suivi des indicateurs de risque sur les crédits à l'habitat pour apprécier leur évolution après les différents messages de vigilance adressés à la place sur les sources de vulnérabilité du marché immobilier.
- ❑ Une première analyse permet d'observer que la plupart des indicateurs de risque marque des évolutions favorables :
 - une baisse du montant moyen des prêts immobiliers depuis juillet 2011,
 - une baisse du rapport moyen entre le montant des crédits accordés et la valeur des biens financés (*loan to value*, LTV) sur 2011, même si une très légère reprise peut être observée depuis juillet ; la part des opérations donnant lieu à sur financement (dont la LTV est supérieure à 100 %) ne marque, quant à elle, pas d'évolution significative sur 2011 ;
 - une stabilisation de la durée initiale moyenne des prêts (hors prêts relais) depuis août 2011 ;
 - un recul du taux d'endettement moyen depuis juillet 2011 ; la part des emprunteurs présentant un taux d'endettement supérieur à 35 %, globalement stable sur l'année, se maintient toutefois à un niveau qui continue d'appeler l'attention.

A partir du suivi mensuel mis en place, l'Autorité de contrôle prudentiel s'assurera que ces orientations favorables se confirment dans la durée.

Dans le rapport annuel 2010 de l'Autorité de Contrôle prudentiel, il avait été indiqué que le risque d'un ajustement significatif des prix de l'immobilier en France pouvait constituer une source de vulnérabilité, conduisant à formuler un message de vigilance à la place.

En juillet 2011, le Conseil de régulation financière et du risque systémique (CoReFRiS) avait estimé que la possibilité d'un ajustement significatif à la baisse des prix de l'immobilier résidentiel n'était pas à écarter, ce qui pourrait représenter un risque pour la stabilité financière.

Un courrier a été adressé le 7 septembre 2011 par le Gouverneur de la Banque de France, Président de l'Autorité de Contrôle prudentiel, au Président de la Fédération bancaire française recommandant le respect de principes de gestion rigoureuse des risques. Il y est rappelé que les établissements de crédit doivent accorder une grande attention à ce que la charge de remboursement reste limitée à une proportion raisonnable du revenu disponible des emprunteurs.

Il convient aussi que les établissements apprécient, de manière prudente, dans le processus d'octroi des crédits, le rapport entre le montant des prêts accordés et la valeur des biens financés. Il importe enfin d'éviter un allongement excessif de la durée des crédits.

Pour permettre à l'Autorité de Contrôle prudentiel d'apprécier l'évolution des conditions d'octroi des prêts à la clientèle, le Collège a adopté l'instruction 2011-I-14 le 29 septembre 2011. Celle-ci demande aux principaux acteurs du financement de l'habitat en France de remettre des informations mensuelles sur la production de crédits nouveaux, pour trois indicateurs de risque (taux d'effort des emprunteurs, rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés et durée initiale des prêts).

L'analyse des informations remises par les établissements¹ permet de dresser un premier constat de l'évolution des principales caractéristiques de la production de crédits à l'habitat sur 2011 et d'apprécier la situation à fin octobre de cette année.

1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA PRODUCTION

Catégories de crédits couvertes par le suivi mensuel :

- Prêts principaux : crédits effectivement consentis à la clientèle des particuliers résidents en France, destinés à financer l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation ; la déclaration du prêt intervient à la date du premier décaissement ;
- Prêts travaux : crédits pour travaux associés à un prêt principal à l'habitat ; les crédits à la consommation pouvant financer des travaux sont exclus du périmètre de remise ;
- Prêts relais : prêts à court terme destinés à financer tout ou partie de l'acquisition d'un bien dans l'attente de la vente d'un autre bien par le client.

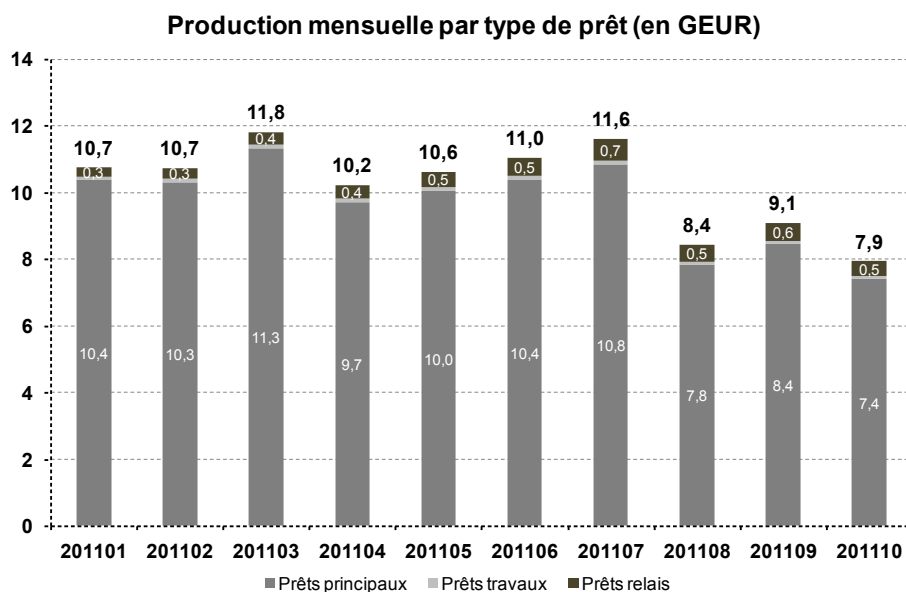
¹ À fin décembre 2011, tous les établissements avaient remis leurs informations pour octobre 2011. Par ailleurs, 10 établissements, représentant 75 % de la production d'octobre 2011, avaient remis un historique mensuel détaillé sur 2011, sur lequel est fondée cette 1^{ère} analyse.

Segments de marché couverts par le suivi mensuel :

- Résidence principale ; le suivi mensuel cumule, au sein de ce segment, les primo-accédants (dont on dispose du détail des informations) et les autres acquéreurs de leur résidence principale (dénommé dans la suite de l'étude, « résidences principales hors primo-accédants »), dont les données ont été reconstituées par différence avec le segment des primo-accédants ;
- Rachats de crédits externes : crédits rachetés auprès d'autres établissements de crédit ;
- Investissement locatif : opérations à vocation patrimoniale réalisées par des particuliers et qui sont essentiellement destinées à la location de logements (neufs ou anciens) ;
- Autres crédits : comprend notamment, mais pas exclusivement, les prêts pour les résidences secondaires.

Sur la base des données transmises pour 2011, et hors correction des variations saisonnières, on observe que, après avoir oscillé entre 10 et 12 milliards d'euros jusqu'en juillet, la production

mensuelle de crédits à l'habitat s'est significativement repliée au mois d'août pour se stabiliser les mois suivants.

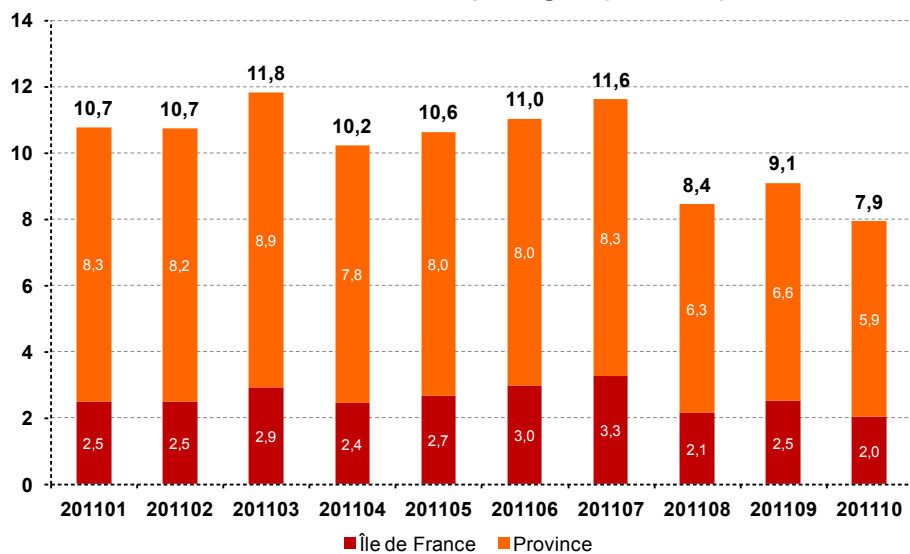


Source : suivi mensuel habitat – SGACP

La production, qui concerne quasi exclusivement des prêts principaux, est réalisée pour les trois quarts en Province et a

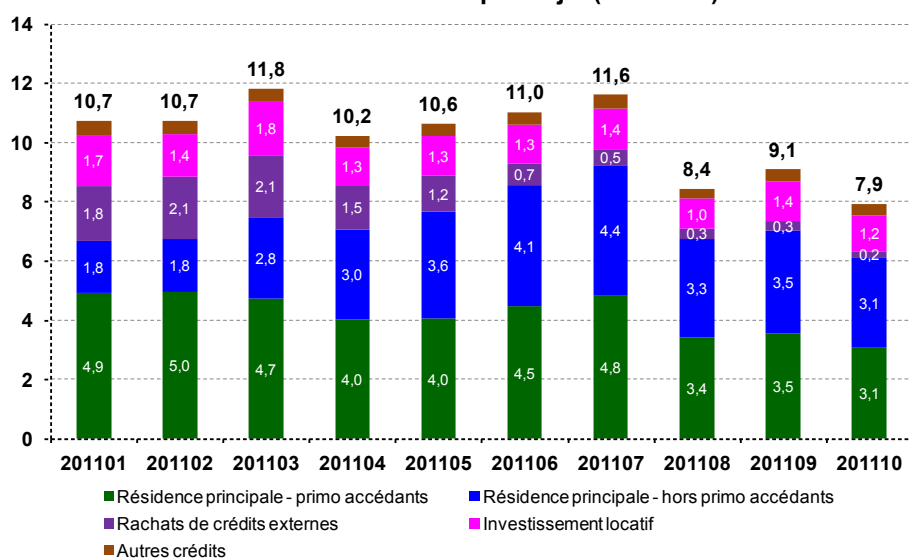
principalement pour objet le financement de la résidence principale.

Production mensuelle par région (en GEUR)



Source : suivi mensuel habitat – SGACP

Production mensuelle par objet (en GEUR)

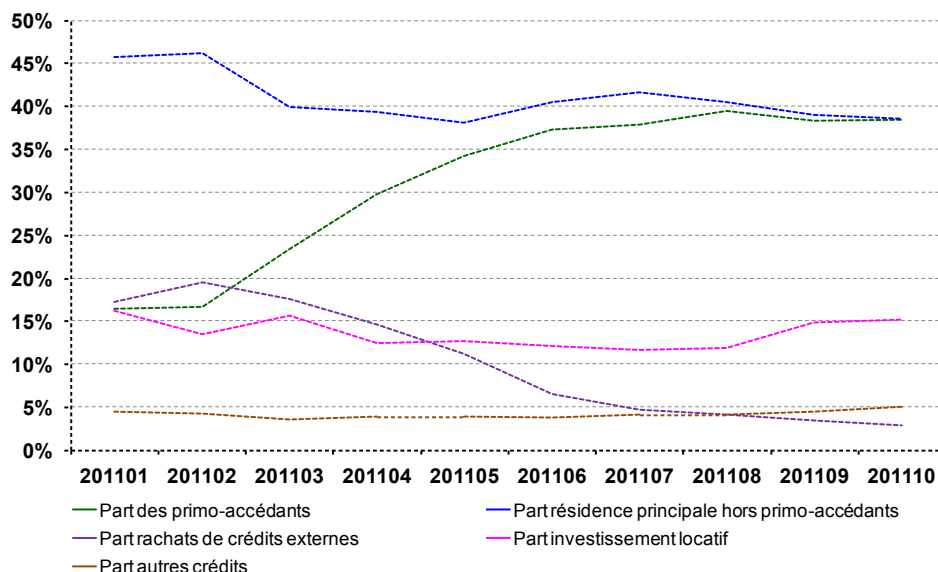


Source : suivi mensuel habitat – SGACP

La contribution des primo-accédants a très fortement progressé au cours de l'année, même si une légère inflexion semble apparaître depuis août. A l'inverse, dans un contexte de remontée graduelle des taux

d'intérêt, les banques ne semblent presque plus effectuer de rachats de crédits externes, alors qu'ils représentaient près de 20 % de la production au début de l'année.

Evolution de la structure de la production par objet

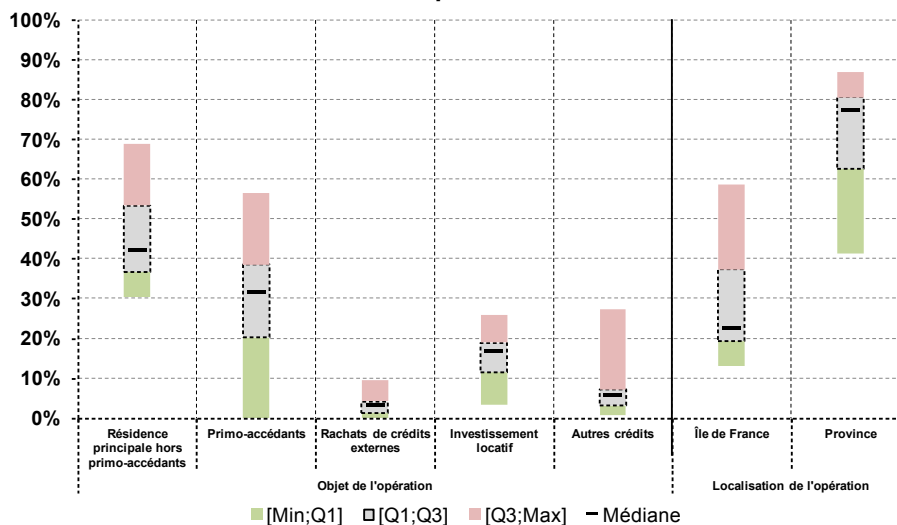


Source : suivi mensuel habitat – SGACP

L'examen des données du mois d'octobre 2011 fait néanmoins ressortir des profils sensiblement différents d'un établissement à

l'autre, en particulier sur le poids des primo-accédants et la répartition géographique de la production.

Répartition de la production par segment pour les différentes banques en octobre 2011



Source : suivi mensuel habitat – SGACP

Lecture du graphique : le graphique indique la part occupée par chaque segment (en abscisse) dans l'activité totale de chaque banque de l'échantillon. La « boîte » grisée au centre représente l'écart entre les 1^{er} et 3^{ème} quartiles – 50 % des établissements se situent donc dans cet intervalle – et les zones vert et rose pâles les écarts entre, d'une part, la valeur minimale et le 1^{er} quartile et, d'autre part, le 3^{ème} quartile et la valeur maximale. Par exemple, le segment des résidences principales hors primo-accédants concentre au minimum 30 % de l'activité de chaque banque et au maximum 69 % ; pour le quart des banques (Q1), ce segment représente moins de 37 % de leur production totale, alors que pour trois quarts des banques (Q3), il représente moins de 53 % de leur activité totale.

Enfin, le marché des crédits à l'habitat est particulièrement concentré puisque les 4 premiers producteurs représentent 55 % de la

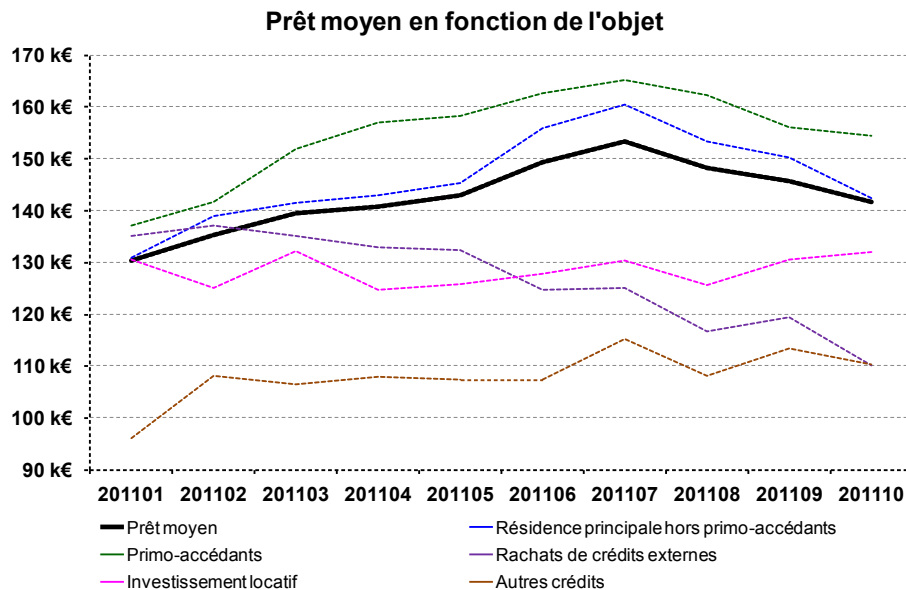
production des établissements qui remettent les informations mensuelles.

2. ANALYSE DÉTAILLÉE DES INDICATEURS DE RISQUE

2.1 Montant moyen du prêt

Après avoir atteint un pic en juillet 2011, le montant moyen des crédits à l'habitat a marqué une décrue quasi continue. L'investissement locatif, dont le montant moyen reste relativement stable sur la période, et les rachats de crédits externes, dont le

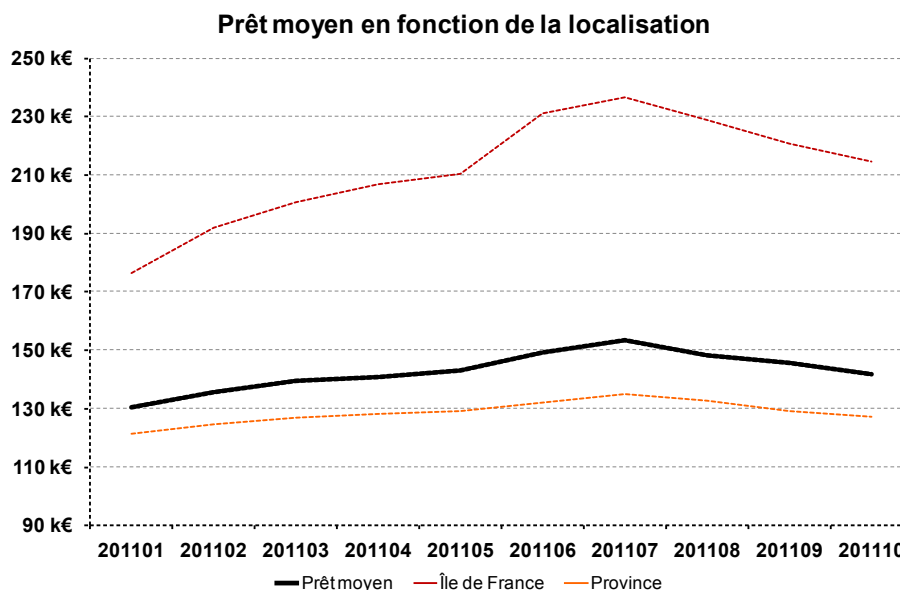
montant moyen s'inscrit lui en baisse plus précoce, se démarquent toutefois de cette tendance.



Source : suivi mensuel habitat – SGACP

Compte tenu des écarts de prix entre les deux régions, les prêts moyens sont naturellement sensiblement plus élevés en Île de France qu'en Province, même si un repli significatif

semble avoir été amorcé en Région parisienne depuis juillet 2011.

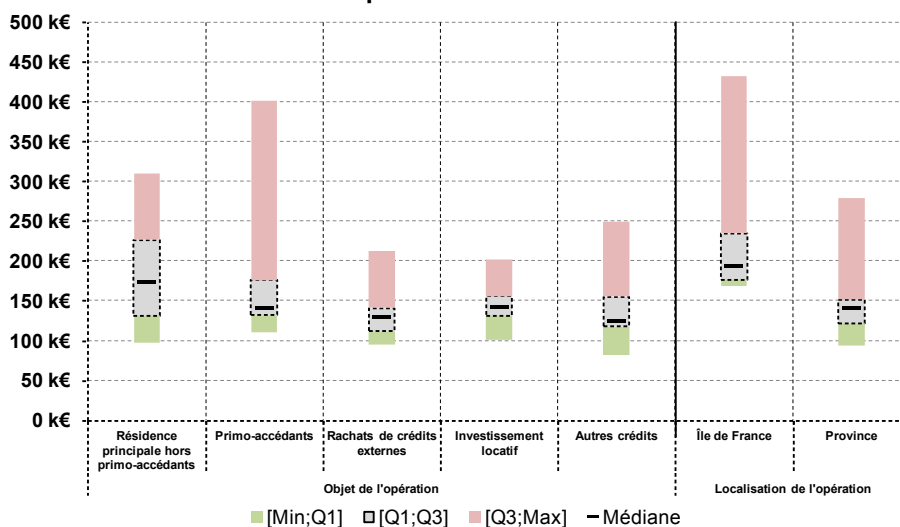


Source : suivi mensuel habitat – SGACP

En octobre 2011, le montant moyen d'une opération de crédit à l'habitat s'établit à 160 000 euros², avec toutefois de très grandes disparités entre établissements,

notamment pour les primo-accédants et en Île de France.

Montant moyen du prêt par segment pour les différentes banques en octobre 2011



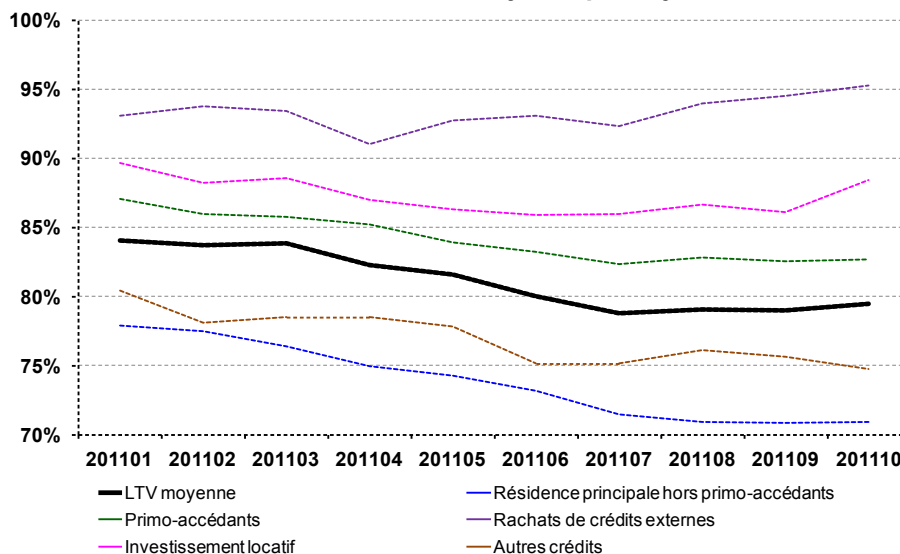
Source : suivi mensuel habitat – SGACP

2.2 LTV moyenne et sur financement

La *loan to value* ou LTV correspond au ratio constaté à l'octroi du prêt entre le montant du crédit principal et la valeur d'achat du logement hors droits de mutation et/ou d'acquisition. Les établissements renseignent la moyenne des ratios par opération pondérée par le montant des crédits, pour l'ensemble des crédits à l'habitat octroyés pendant la période.

La LTV a dans l'ensemble marqué une décline quasi continue jusqu'en juillet 2011 avant de marquer une très légère reprise.

Evolution de la LTV moyenne par objet



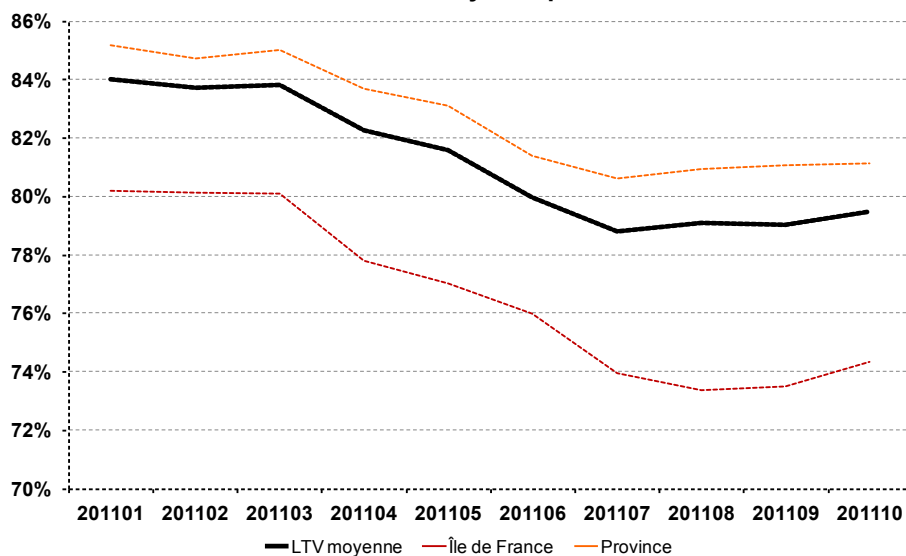
Source : suivi mensuel habitat – SGACP

² Montant moyen pondéré par la production.

Par ailleurs, la LTV en Île de France est sensiblement inférieure à la LTV en Province, reflétant potentiellement le fait que les

acquéreurs de la Région parisienne doivent consentir un effort plus important dans un contexte de prix immobiliers élevés.

Evolution de la LTV moyenne par localisation

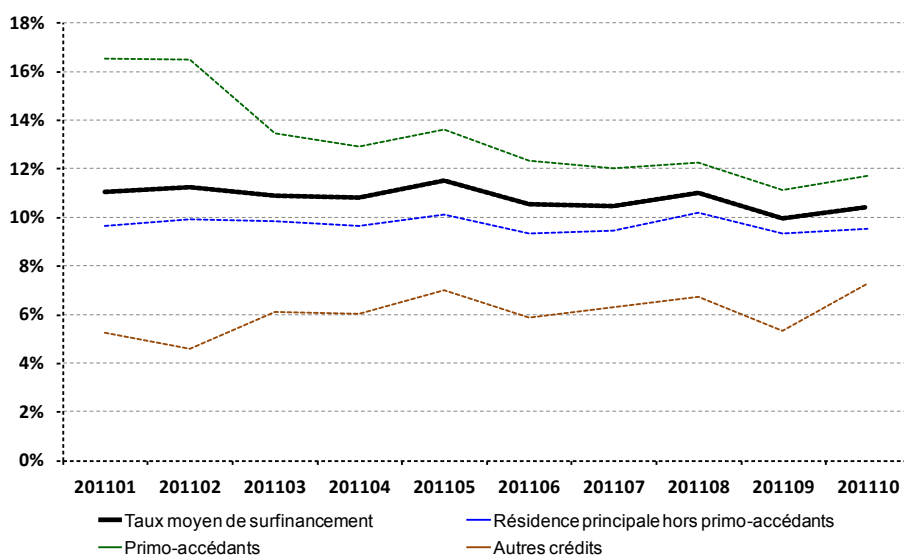


Source : suivi mensuel habitat – SGACP

Enfin, la part des opérations ayant donné lieu à un sur financement (i.e. présentant une LTV supérieure à 100 %) apparaît relativement stable sur la période ; elle s'inscrit toutefois en baisse quasi continue pour les primo-accédants, pour lesquels cette pratique apparaît

plus fréquente. A l'inverse, les autres crédits, qui donnent lieu moins fréquemment à un sur financement, s'inscrivent dans une tendance plutôt haussière.

Part des opérations donnant lieu à surfinancement

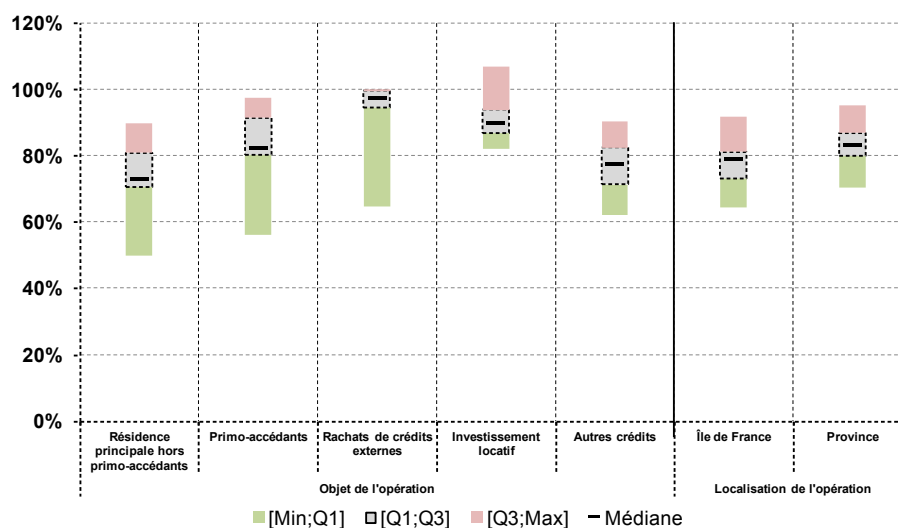


Source : suivi mensuel habitat – SGACP

En octobre 2011, la LTV moyenne atteint 80,9%³, masquant toutefois des différences parfois significatives, notamment entre les types de financement.

³ LTV moyenne pondérée par la production de prêts principaux.

LTV moyenne par segment pour les différentes banques en octobre 2011



Source : suivi mensuel habitat – SGACP

- Les prêts accordés aux primo-accédants présentent ainsi une LTV moyenne (83,3 %) sensiblement supérieure à ceux des autres acquéreurs de leur résidence principale (73,9 %) ;
- Les concours destinés à financer des investissements locatifs présentent une LTV sensiblement plus élevée que la moyenne (89,6 %) dans la mesure où l'économie des projets peut conduire à maximiser le niveau d'endettement pour bénéficier de l'intégralité de la déduction fiscale des intérêts d'emprunts ;
- Les opérations de rachats de crédits externes présentent les LTV les plus élevées ; quatre établissements affichent même des taux de 100 %. En première analyse, le niveau de la LTV observée sur ce dernier segment suscite néanmoins des interrogations : dans la mesure où les rachats de crédits sont en principe effectués sur des concours partiellement amortis, leur LTV devrait, en toute logique, être inférieure à celle observée sur d'autres segments ; une investigation complémentaire paraît donc nécessaire, qui n'a toutefois pu encore être menée dans le cadre de cette étude.

2.3 Durée initiale moyenne

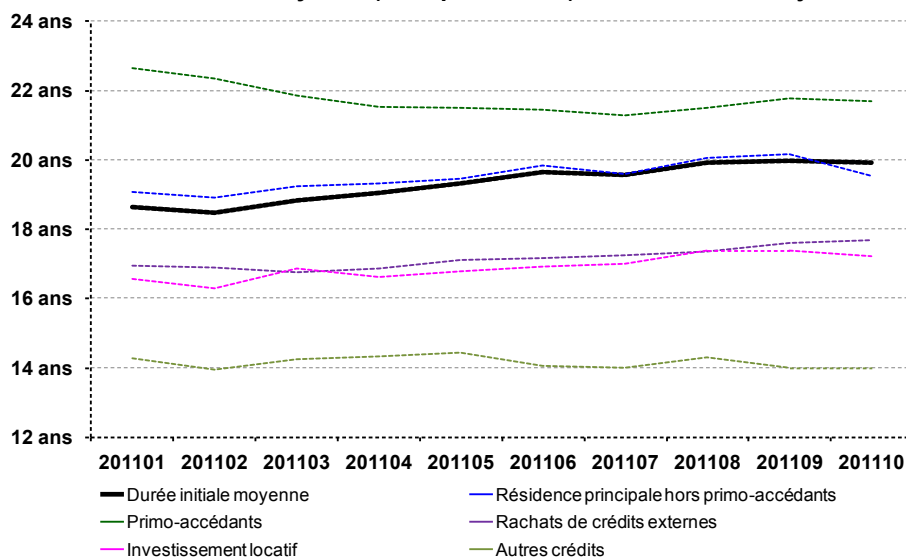
Il s'agit de la moyenne, pondérée par les montants des crédits, des durées initiales maximales de remboursement telles que prévues dans les contrats de prêt (hors prêts relais) et calculées à partir de la première échéance de remboursement.

La durée initiale moyenne des prêts à l'octroi s'est inscrite globalement en hausse entre janvier et août 2011 et paraît s'être stabilisée depuis.

En termes de niveaux, les prêts aux primo-accédants affichent constamment les durées

initiales moyennes les plus élevées, à l'inverse des autres crédits, des investissements locatifs et des rachats de crédits externes qui sont sensiblement moins longs.

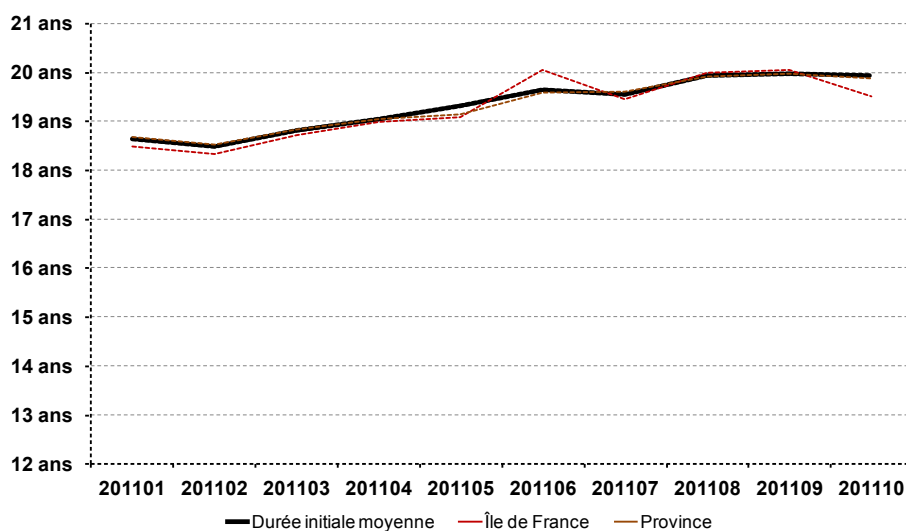
Durée initiale moyenne (hors prêts relais) en fonction de l'objet



Source : suivi mensuel habitat – SGACP

Enfin, il n'y a pratiquement pas de différence entre les durées des prêts à l'octroi en Île de France et en Province.

Durée initiale moyenne (hors prêts relais) en fonction de la localisation



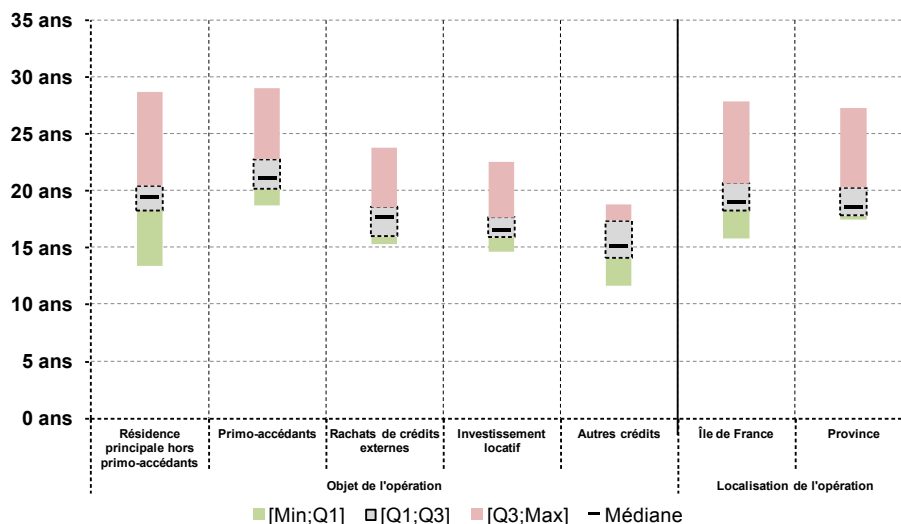
Source : suivi mensuel habitat – SGACP

En octobre 2011, la durée initiale moyenne des concours à l'octroi hors prêts relais s'établit à 19,7 ans⁴, mais recouvre là encore des situations contrastées d'un établissement à l'autre. C'est sur le segment des acquéreurs de résidence principale hors primo-accédants que l'on trouve les écarts les plus importants : une banque rapporte une durée de 13,4 ans

alors que, à l'autre extrême, une autre déclare une durée de 28,7 ans ; mais les trois quarts des banques (Q3) ont une durée inférieure à 20,2 ans.

⁴ Durée initiale moyenne pondérée par la production hors prêts relais.

Durée moyenne par segment pour les différentes banques en octobre 2011



Source : suivi mensuel habitat – SGACP

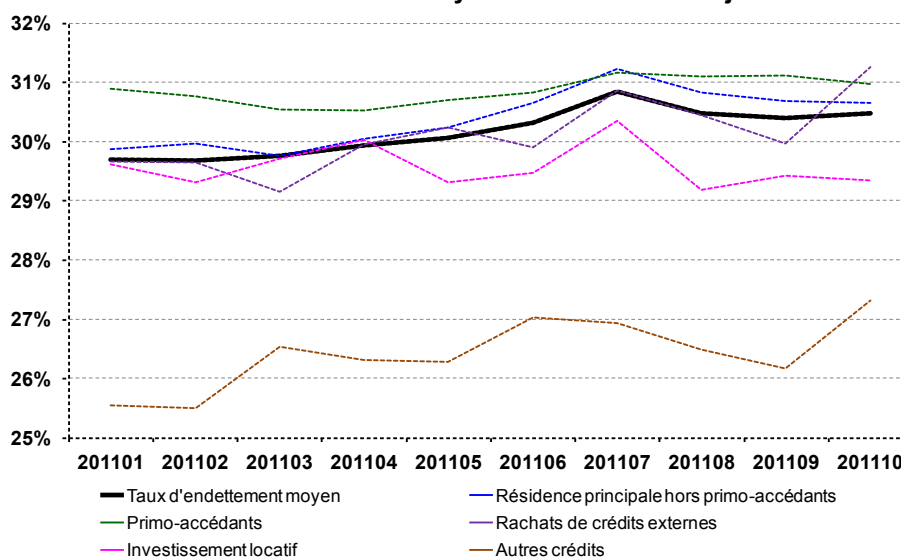
2.4 Taux moyen d'endettement

Le taux d'endettement comporte, au numérateur, l'ensemble des charges de remboursement de tous les crédits des emprunteurs et, au dénominateur, tous leurs revenus perçus. Pour une période de production considérée, le montant à renseigner est la moyenne simple des taux d'endettement des emprunteurs.

Tout comme le prêt moyen, le taux d'endettement moyen s'inscrit globalement en

baisse après avoir atteint un « pic » en juillet 2011.

Taux d'endettement moyen en fonction de l'objet

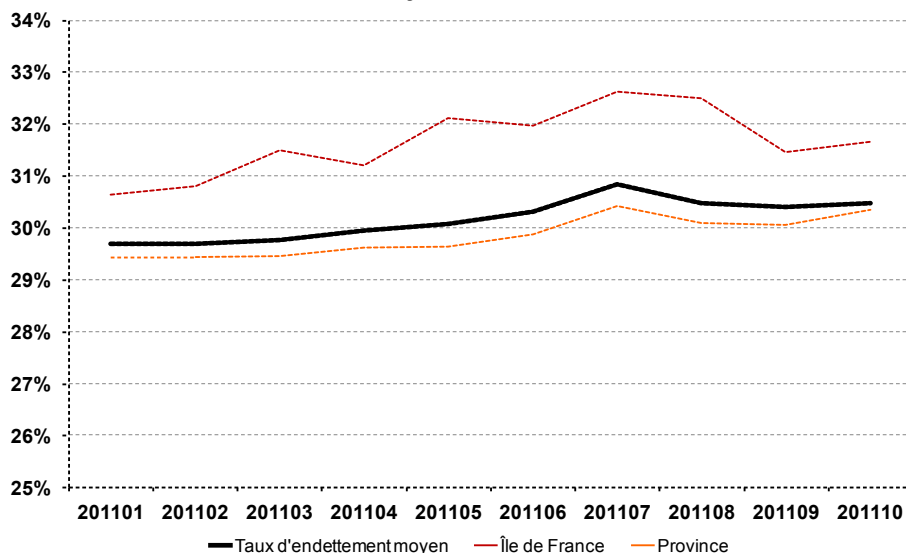


Source : suivi mensuel habitat – SGACP

Le taux d'endettement moyen est par ailleurs plus élevé en Île de France qu'en Province,

reflétant très vraisemblablement l'écart de prix entre les deux régions.

Taux d'endettement moyen en fonction de la localisation

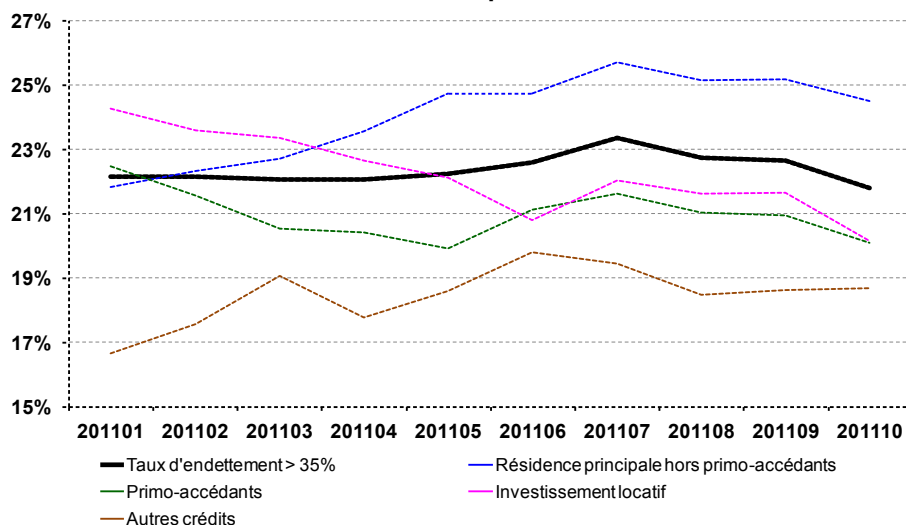


Source : suivi mensuel habitat – SGACP

La part des emprunteurs présentant un taux d'endettement supérieur à 35 % est globalement stable sur la période. Elle est toutefois en légère baisse de janvier à octobre 2011 pour les primo-accédants et

l'investissement locatif et en hausse pour les acquéreurs de résidence principale hors primo-accédants et les autres crédits.

Quote-part des emprunteurs présentant un taux d'endettement supérieur à 35%



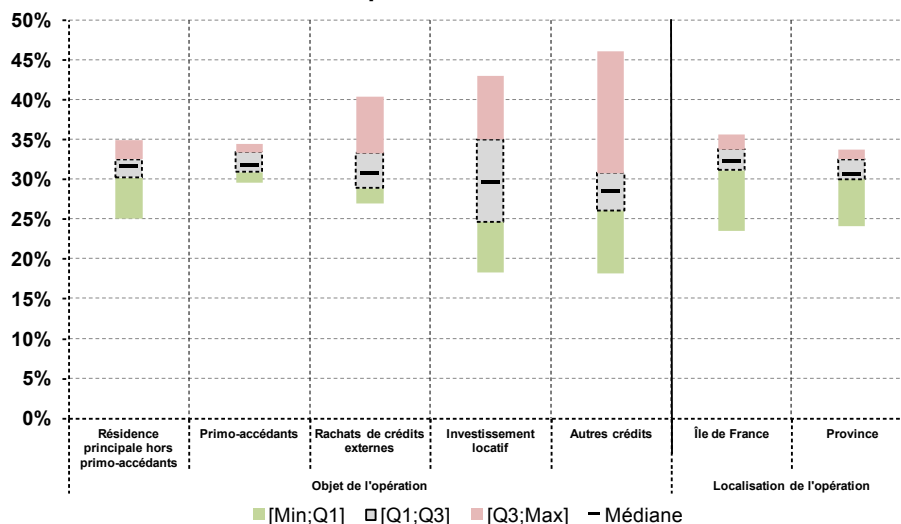
Source : suivi mensuel habitat – SGACP

En octobre 2011, le taux d'endettement moyen s'établit à 30,8 %⁵; même si des écarts significatifs peuvent être observés sur des marchés plus secondaires (investissement locatif et autres crédits), le taux d'endettement moyen présente une

assez grande homogénéité d'un segment à l'autre, la médiane évoluant dans une faible marge de fluctuation autour de 30 %.

⁵ Taux d'endettement moyen pondéré par la production.

Taux d'endettement moyen par segment pour les différentes banques en octobre 2011

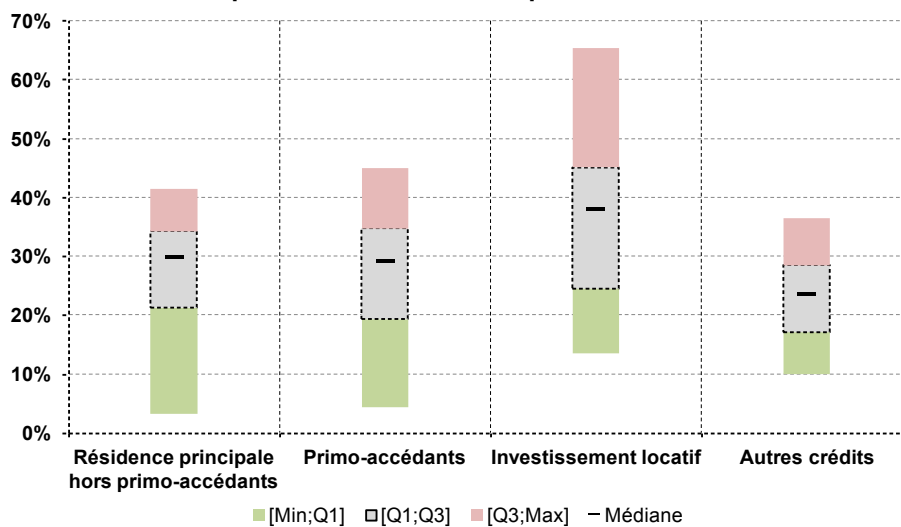


Source : suivi mensuel habitat – SGACP

L'examen de la part des emprunteurs présentant un taux d'endettement supérieur à 35 % fait en outre ressortir de grandes

disparités entre les pratiques des établissements.

Part des emprunteurs présentant un taux d'endettement > 35% pour les différentes banques en octobre 2011



Source : suivi mensuel habitat – SGACP

ANNEXE

Synthèse des chiffres du marché au 31 octobre 2011

Synthèse des données du marché - 10/2011	Ensemble du marché	Objet de l'opération					Localisation de l'opération	
		Résidence principale hors primo-accédants	Primo-accédants	Rachats de crédits externes	Investissement locatif	Autres crédits	île de France	Province
Types de prêts								
- prêt principaux	92,7%							
- prêts travaux	1,2%							
- prêts relais	6,1%							
Production par objet / région								
- minimum		30,3%	0,0%	0,0%	3,3%	0,7%	13,1%	41,3%
- Q1		36,7%	20,2%	1,2%	11,5%	3,1%	19,3%	62,7%
- médiane		42,2%	31,7%	3,2%	16,7%	5,6%	22,5%	77,5%
- Q3		53,3%	38,5%	4,1%	18,9%	7,1%	37,3%	80,7%
- maximum		69,0%	56,6%	9,4%	25,7%	27,2%	58,7%	86,9%
Prêt moyen								
- minimum	100 k€	97 k€	110 k€	95 k€	101 k€	81 k€	169 k€	93 k€
- Q1	130 k€	131 k€	132 k€	112 k€	131 k€	117 k€	177 k€	122 k€
- médiane	154 k€	173 k€	141 k€	130 k€	142 k€	124 k€	193 k€	140 k€
- Q3	179 k€	227 k€	176 k€	141 k€	156 k€	155 k€	235 k€	152 k€
- maximum	310 k€	310 k€	402 k€	212 k€	202 k€	249 k€	432 k€	280 k€
LTV moyenne								
- minimum	67,2%	49,9%	56,1%	64,6%	82,0%	62,0%	64,3%	70,5%
- Q1	78,6%	70,7%	80,2%	94,6%	86,9%	71,3%	73,2%	80,0%
- médiane	83,8%	72,9%	82,5%	97,6%	90,0%	77,5%	79,0%	83,2%
- Q3	85,7%	80,9%	91,5%	99,6%	93,9%	82,5%	81,2%	86,8%
- maximum	94,3%	89,8%	97,4%	100,0%	107,1%	90,3%	91,9%	95,3%
Part des opérations donnant lieu à surfinancement								
- minimum	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%		
- Q1	1,3%	1,1%	0,0%			1,4%		
- médiane	8,0%	9,4%	12,6%			13,6%		
- Q3	19,7%	16,5%	33,8%			22,0%		
- maximum	39,4%	43,3%	57,3%			64,0%		
Durée initiale moyenne								
- minimum	17,9 ans	13,4 ans	18,7 ans	15,3 ans	14,6 ans	11,7 ans	15,8 ans	17,4 ans
- Q1	18,0 ans	18,3 ans	20,1 ans	16,0 ans	15,9 ans	14,1 ans	18,3 ans	17,8 ans
- médiane	18,7 ans	19,5 ans	21,1 ans	17,7 ans	16,6 ans	15,1 ans	19,0 ans	18,5 ans
- Q3	20,2 ans	20,4 ans	22,8 ans	18,5 ans	17,7 ans	17,3 ans	20,6 ans	20,2 ans
- maximum	27,4 ans	28,7 ans	29,0 ans	23,8 ans	22,5 ans	18,7 ans	27,8 ans	27,3 ans
Taux d'endettement moyen								
- minimum	23,8%	25,0%	29,6%	26,9%	18,3%	18,1%	23,5%	24,1%
- Q1	29,8%	30,2%	30,9%	28,9%	24,7%	26,1%	31,2%	30,0%
- médiane	31,0%	31,6%	31,8%	30,8%	29,6%	28,6%	32,3%	30,7%
- Q3	32,8%	32,5%	33,4%	33,3%	35,0%	30,8%	33,8%	32,6%
- maximum	33,7%	34,9%	34,4%	40,4%	43,0%	46,1%	35,6%	33,8%
Part des emprunteurs présentant un taux d'endettement supérieur à 35%								
- minimum	3,0%	3,2%	4,3%		13,4%	9,9%		
- Q1	20,7%	21,2%	19,3%		24,5%	17,1%		
- médiane	26,1%	29,8%	29,2%		38,0%	23,6%		
- Q3	34,6%	34,2%	34,7%		45,1%	28,5%		
- maximum	38,9%	41,4%	45,0%		65,4%	36,4%		

Source : suivi mensuel habitat – SGACP



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