

ANALYSES ET SYNTHÈSES



**Enquête annuelle sur le
financement de l'habitat en
2011**

Résumé :

- Selon l'Enquête annuelle sur le financement de l'habitat, l'encours total de prêts à l'habitat des 16 établissements interrogés en 2011 s'élève à 773 GEUR, en hausse d'un peu moins de 8 % sur un an ; il est près de 3 fois supérieur à son niveau de 2001. Le marché est fortement concentré autour des trois premiers groupes qui représentent à eux seuls près de 70 % des encours. Les 16 établissements interrogés représentent pour leur part la quasi-totalité du marché.
- La production de 2011, certes en recul de 5,1 % par rapport aux volumes historiquement élevés de 2010, s'établit encore à 157 GEUR ; depuis 2005, la part de la production réalisée à taux fixe est en constante augmentation et représente la quasi-totalité (89%) de la production en 2011 ; en outre, l'essentiel de la production à taux variable est « capée ». L'exercice 2011 se caractérise enfin par un recul de la part de l'investissement locatif et par la poursuite de la progression des rachats de prêts.
- La quasi-totalité de la production de 2011 a donné lieu à la mise en place de garanties, majoritairement auprès d'établissements de crédit ou de sociétés d'assurance. La progression en dernière année de la part des sûretés réelles marque toutefois une rupture dans la tendance observée depuis 10 ans.
- Les conditions d'octroi des crédits ont, en moyenne, marqué des évolutions contrastées en 2011. Certains indicateurs tendent en effet à signaler un accroissement du risque :
 - Le montant moyen des prêts poursuit sa progression, en lien notamment avec celle des prix immobiliers ;
 - Le taux d'apport personnel poursuit sa contraction engagée depuis 2008 compte tenu, notamment en 2011, de la forte activité sur le segment des primo-accédants.D'autres, en revanche, soulignent une atténuation du risque :
 - Le taux d'endettement se réduit par rapport à 2010, conjointement avec l'infléchissement de la contribution de l'investissement locatif dans la production ;
 - La durée initiale des prêts reste relativement stable ;
 - Les taux d'intérêt à la production s'établissent pour la deuxième année consécutive à des niveaux particulièrement bas, qui restent étroitement corrélés avec les taux longs.
- La sinistralité progresse dans l'ensemble très modérément depuis 2007 ; le coût du risque marque en revanche un net repli depuis 2009, se réduisant de moitié entre 2010 et 2011.

Sommaire

Remarques préliminaires :	4
1. Évolution des principales caractéristiques du marché des crédits à l'habitat	5
1.1. Production toujours dynamique, encours en progression.....	5
1.2. Activité soutenue par les primo-accédants et les rachats de prêts sur la période récente	6
1.3. Crédits à taux fixe toujours très largement prédominants.....	8
1.4. Production très largement cautionnée, même si le recours à des sûretés réelles a sensiblement augmenté en 2011	9
2. Analyse du profil de risque des emprunteurs.....	10
2.1 Taux d'apport personnel en baisse depuis 2008	10
2.2 Taux moyen d'endettement en baisse depuis 2008	10
2.3 Durée initiale des prêts principaux stable mais durée effective en progression.....	12
2.4 Montant moyen du prêt en hausse en lien notamment avec les prix de l'immobilier	14
3. Sinistralité et coût du risque restent modestes	16
3.1 Évolution des encours douteux et de la couverture du risque	16
3.1.1 Taux de créances douteuses brutes en légère progression	16
3.1.2 Taux de provisionnement des créances douteuses en légère progression	18
3.2 Coût du risque en décline par rapport à son pic de 2009.....	19
4. Taux à la production corrélés avec les taux longs rendement des encours en déclin.....	21
4.1 Taux à la production faibles mais corrélés aux taux longs	21
4.2 Rendement des encours en déclin.....	22
Annexe 1.....	24
Annexe 2.....	28

Remarques préliminaires :

- ❑ Le présent article d'« Analyses et synthèses » établit une synthèse des réponses collectées dans le cadre de l'enquête annuelle du Secrétariat général de l'Autorité de Contrôle prudentiel (ACP). L'analyse est en outre complétée, sur certains aspects, d'une exploitation des données du suivi mensuel des prêts à l'habitat mis en place en septembre 2011. A cet égard, il importe de noter que les chiffres de l'enquête annuelle et du suivi mensuel ne sont pas nécessairement comparables dans la mesure notamment où les périmètres des établissements couverts sont différents.
- ❑ Les données historiques calculées sur la base des réponses apportées au questionnaire 2011 peuvent différer de celles calculées – et publiées – les années précédentes pour deux principales raisons :
 - les établissements adressent chaque année leurs données pour les 5 dernières années ; des modifications de leurs chaînes de traitement ou des améliorations de leur méthodologie de calcul des indicateurs peuvent ainsi les conduire, d'une année à l'autre, à réviser leurs chiffres pour les années antérieures, comme cela a été le cas en 2011 pour quelques-uns qui sont par ailleurs soumis au reporting mensuel mis en place en octobre dernier ;
 - la méthode de calcul des historiques des indicateurs a été modifiée pour ne retenir que les établissements ayant remis des données sur l'ensemble de l'historique ; les chiffres présentés dans cette synthèse sont donc à périmètre d'établissements constant dans le temps. La qualité et la disponibilité inégales des données selon les indicateurs concernés conduisent à calculer certains chiffres sur des historiques de longueur variable, la règle étant d'obtenir, dans la mesure du possible, un taux de représentativité supérieur ou égal à 50 % des encours ou de la production des établissements interrogés.
- ❑ Les indicateurs issus du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ont été calculés sur la base d'un échantillon de 9 établissements représentant 70 % de la production de mars 2012. Par ailleurs, les ratios ou parts présentés dans les différents graphiques sont des moyennes pondérées par les volumes de production de chaque établissement sur les segments considérés. Enfin, les données ne sont pas corrigées des variations saisonnières.

1. Évolution des principales caractéristiques du marché des crédits à l'habitat

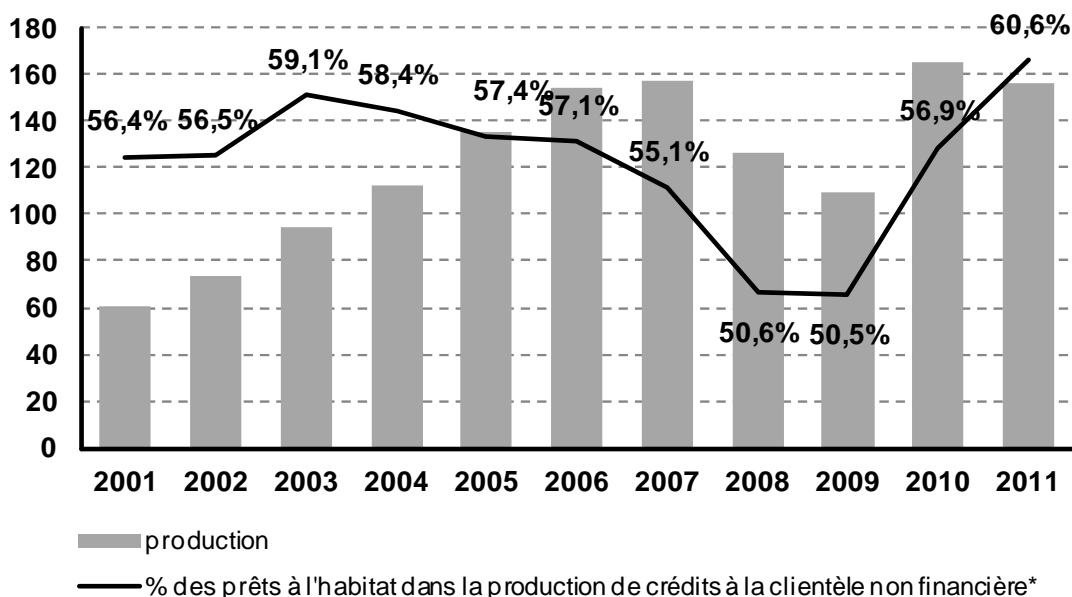
1.1. Production toujours dynamique, encours en progression

Même si elle s'est inscrite en repli de 5,1 % par rapport à 2010¹, la production

de crédits à l'habitat, qui s'est élevée à 156,5 milliards d'euros en 2011, est restée très soutenue. Les prêts à l'habitat demeurent le principal vecteur de l'activité de crédit des établissements bancaires auprès de la clientèle non financière, leur part dans la production totale de crédits atteignant le niveau le plus important depuis 11 ans à près de 61 %.

Graphique 1

Production de prêts à l'habitat (en GEUR)



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Historique calculé sur la base de 14 établissements représentant 93 % de la production de 2011.

De ce fait, l'encours de prêts à l'habitat déclaré par les établissements interrogés dans le cadre de l'enquête a continué de progresser à un rythme soutenu pour atteindre 773 GEUR au 31/12/2011²

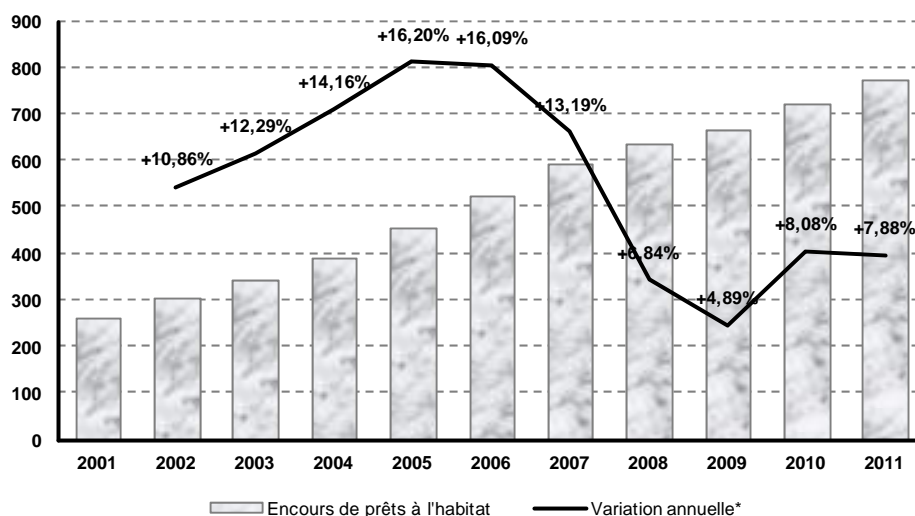
(+7,9 % par rapport à 2010). Sur 10 ans le volume total des prêts à l'habitat déclaré a été multiplié par 3, soit un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 11 %.

¹ Variation à périmètre d'établissements constant entre décembre 2010 et 2011.

² Ce montant est toutefois régulièrement surestimé de 3 % à 5 % par rapport au total des crédits à l'habitat aux particuliers déclaré dans les états BAFI 4014 et 4015 et SURFI CLIENT_RE et CLIENT_NR depuis 2006, l'écart entre les deux sources tendant à se creuser ; ainsi, au 31/12/2011, le montant des crédits à l'habitat aux particuliers déclaré dans l'enquête est supérieur de plus de 5 % à ceux qui sont recensés dans CLIENT_RE et CLIENT_NR à la même échéance (733,5 GEUR).

Graphique 2

Evolution des encours (en GEUR)



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Variation calculée à périmètre constant d'établissements entre N-1 et N.

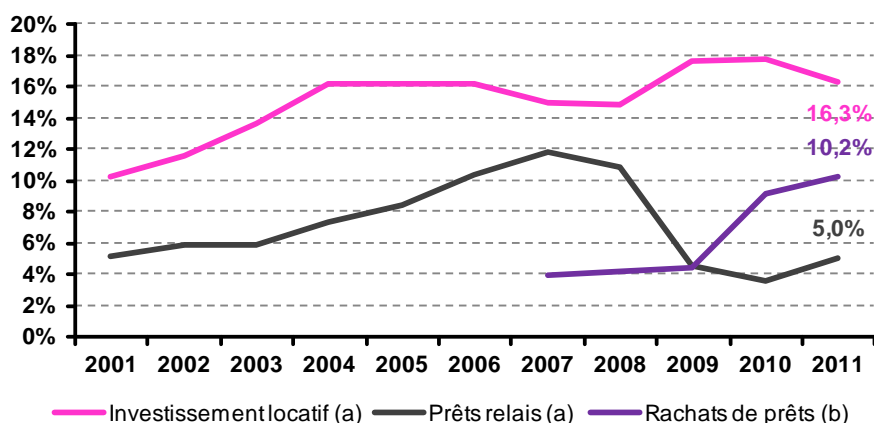
1.2. Activité soutenue par les primo-accédants et les rachats de prêts sur la période récente

La contribution des rachats de crédit à la production a connu une nouvelle hausse après celle observée en 2010 ; en dépit du rebond du nombre de transactions à partir de début

2010, la contribution des prêts relais reste quant à elle très modeste, loin de son point haut de 2007, signalant un changement de comportement des acheteurs déjà propriétaires, qui préfèrent désormais dans l'ensemble vendre leur bien avant d'en acheter un nouveau plutôt que de procéder à un « achat-revente ».

Graphique 3

Parts de l'investissement locatif, des prêts relais et des rachats de prêts dans la production annuelle de crédits à l'habitat



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

(a) Historique calculé sur la base de 11 établissements représentant 72 % de la production de 2011.

(b) Historique calculé sur la base de 11 établissements représentant 77 % de la production de 2011)³.

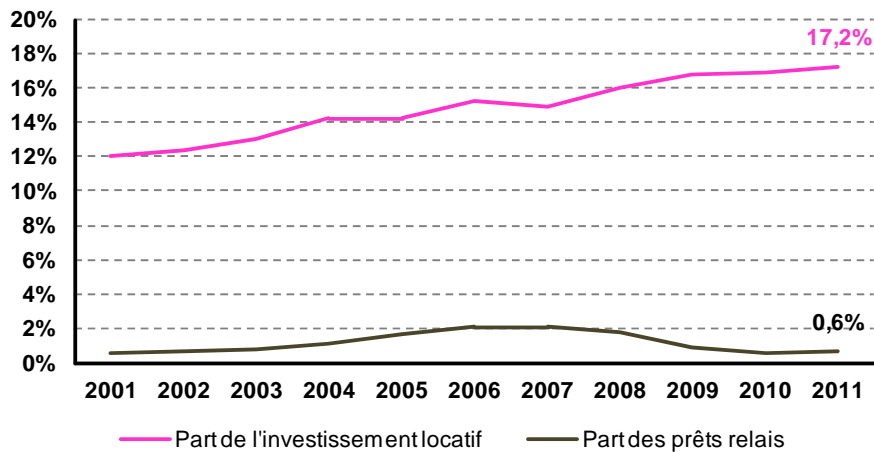
³ Le nombre de répondants est trop faible pour estimer la part des rachats de crédits dans la production totale des années antérieures à 2007.

Par ailleurs, la part de l'investissement locatif dans la production marque en 2011 la contraction la plus significative qui ait été observée au cours de ces dernières années (-1,4 point) compte tenu d'une baisse beaucoup plus rapide de la production sur ce segment

que pour l'ensemble des crédits à l'habitat (-17 % vs. -5,1 %). En termes d'encours, toutefois, la part de l'investissement locatif enregistre une progression quasi constante sur la période, passant de 12% en 2001 à 17% en 2011.

Graphique 4

Part de l'investissement locatif et des prêts relais dans l'encours de prêts à l'habitat*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

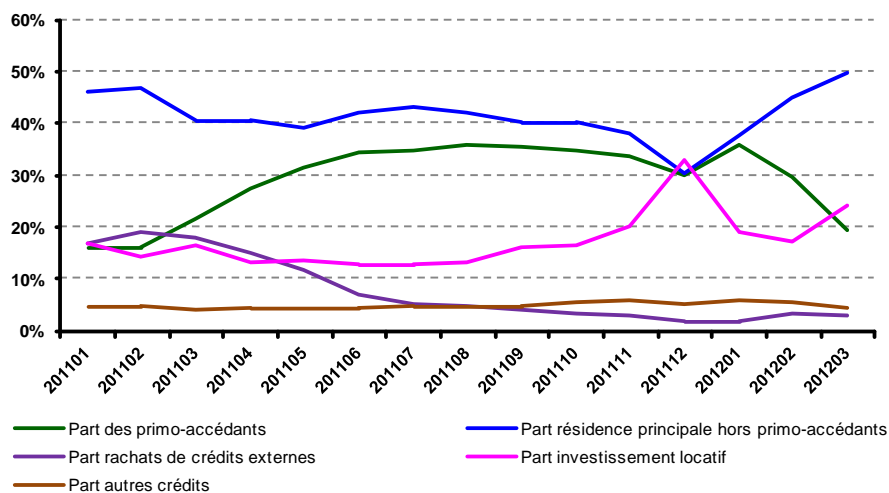
*Historiques calculés sur la base de 11 établissements représentant 72 % de la production de 2011.

Enfin, l'analyse du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat fait ressortir une contribution significative des primo-accédants à la production de 2011 ; les fortes restrictions des critères d'éligibilité au prêt à taux zéro début 2012 ont toutefois sensiblement réduit leur part dans la production, qui n'atteint plus que moins de

20 % en mars de cette année, contre un plus haut de l'ordre de 35 % en 2011. De même, la part des rachats de crédits est désormais très modeste (moins de 3 % en mars 2012). En revanche, la part de l'investissement locatif a marqué une hausse soudaine entre février et mars 2012, passant de 17 % à 24 % de la production mensuelle.

Graphique 5

Evolution de la structure de la production mensuelle par objet



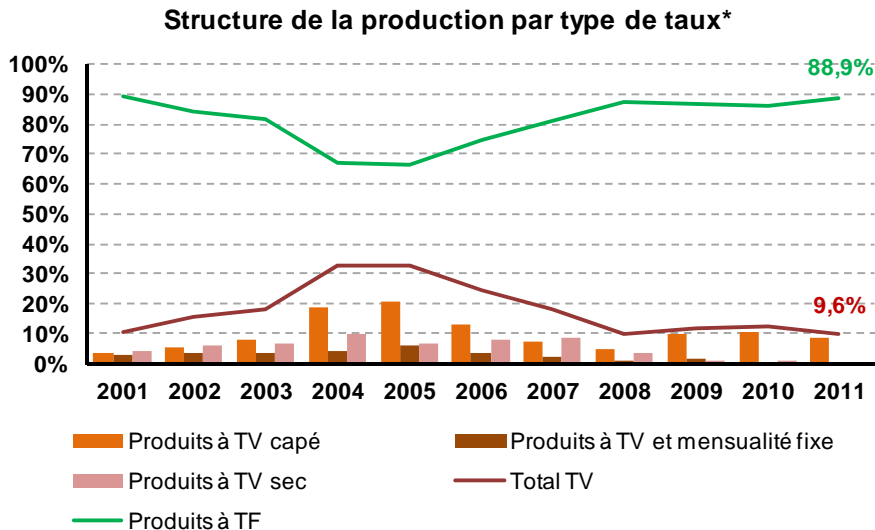
Source : suivi mensuel habitat du SGACP

1.3. Crédits à taux fixe toujours très largement prédominants

Depuis 2005, la part de la production réalisée à taux fixe ne cesse de croître pour atteindre

près de 89 % en 2011. Depuis 2009, la production à taux variable est constituée en quasi-totalité de prêts « capés », les autres types de prêts à taux variable étant devenus anecdotiques.

Graphique 6

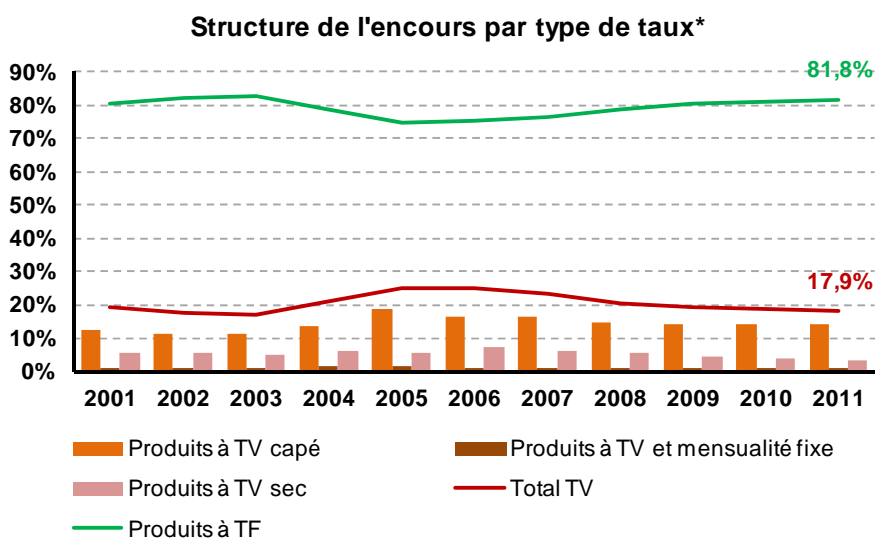


*Historiques calculés sur la base de 15 établissements représentant 94 % de la production de 2011 ; les autres types de crédits ne sont pas recensés dans ce graphique compte tenu de leur part négligeable (1,5 % en 2011)

Dans ce contexte, la part des prêts à taux fixe dans l'encours de prêts à l'habitat a également régulièrement progressé pour atteindre près de 82 % fin 2011. Les prêts à taux variable sec (c'est-à-dire sans « cap » sur les taux d'intérêt),

qui présentent le risque le plus élevé pour les emprunteurs, voient quant à eux leur contribution décliner régulièrement depuis 2006 pour ne plus représenter que 3 % de l'encours fin 2011.

Graphique 7



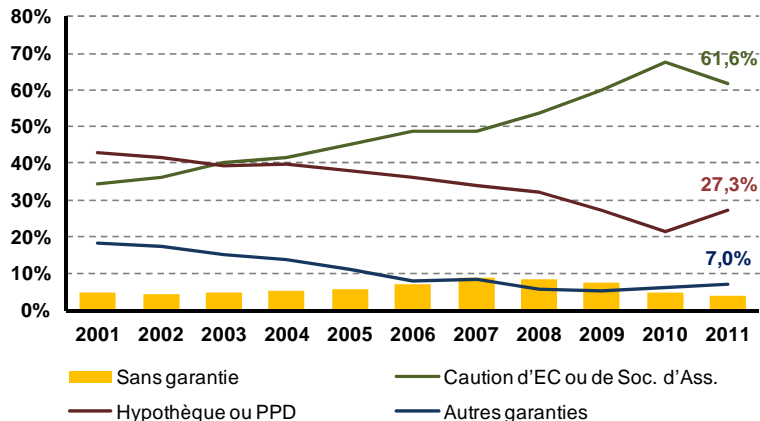
*Historiques calculés sur la base de 11 établissements représentant 75 % de la production de 2011 ; les autres types de crédits ne sont pas recensés dans ce graphique compte tenu de leur part quasi nulle (0,3 % en 2011)

1.4. Production très largement cautionnée, même si le recours à des sûretés réelles a sensiblement augmenté en 2011

96 % des prêts produits en 2011 ont fait l'objet de garanties, majoritairement auprès d'établissements de crédit ou de sociétés d'assurance (près de 62 % de la production).

Graphique 8

Nature des garanties par année de production



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

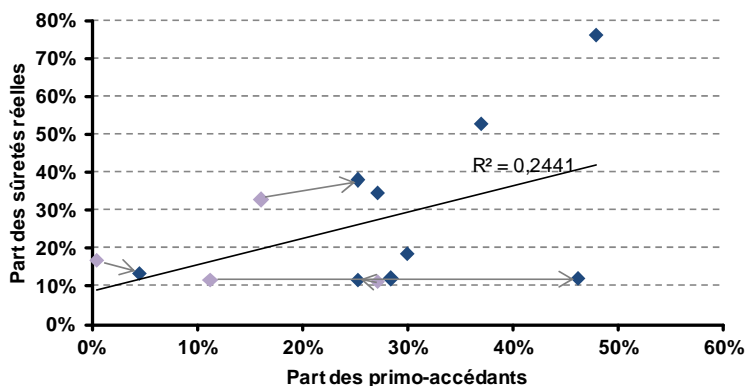
*Historiques calculés sur la base de 11 établissements représentant 48 % de la production de 2011.

2011 se singularise néanmoins car c'est la première fois depuis 11 ans que le recours à la caution d'un établissement de crédit ou d'un organisme d'assurance s'inscrit en recul, au bénéfice des sûretés réelles. Cette situation ne paraît pouvoir être expliquée que très partiellement par la progression de la part des primo-accédants dans la production de crédits

entre 2010 et 2011⁴ : s'il existe dans le marché une relation positive entre la part des primo-accédants dans la production et le recours à des sûretés réelles, les établissements ayant enregistré une hausse de la contribution de ce segment sur la période n'ont au mieux que légèrement accru le recours aux sûretés réelles.

Graphique 9

Part des primo-accédants dans la production et part des sûretés réelles dans les garanties



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat et suivi mensuel habitat du SGACP. En mauve, les données relatives en 2010, en bleu celles concernant 2011 ; les flèches signalent les variations observées pour les 4 établissements pour lesquels des données sont disponibles pour 2010 et 2011.

⁴ Les primo-accédants ayant plus de difficultés à obtenir la garantie d'un établissement de crédit ou d'un organisme d'assurance en raison d'une moindre qualité de crédit (taux d'apport inférieur à la moyenne, taux d'endettement supérieur à la moyenne...), le recours à des sûretés réelles a tendance à être plus fréquent sur ce segment.

2. Analyse du profil de risque des emprunteurs

L'essentiel des prêts accordés ces dernières années étant à taux fixe ou à taux variable capé, les emprunteurs sont largement protégés du risque de remontée des taux d'intérêt. De fait, le suivi des conditions d'octroi des prêts prend tout son sens pour apprécier la solvabilité des emprunteurs.

2.1 Taux d'apport personnel en baisse depuis 2008

Sont considérées comme des apports personnels les ressources propres de l'emprunteur ou les ressources remboursables après les créances principales (entrent dans cette catégorie, notamment, l'épargne préalable constituée dans le cadre d'un PEL et les PTZ s'ils sont remboursables après remboursement de la dette principale et s'ils sont consentis par un autre établissement de crédit). Il est important de noter

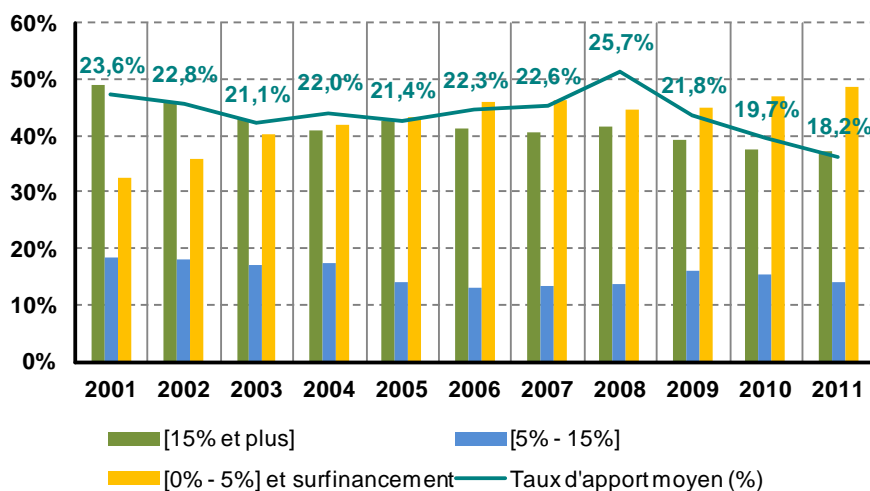
que les taux d'apport n'incluent pas les opérations réalisées dans le cadre d'investissements locatifs.

Si la tendance générale observée au cours des 11 dernières années est à une diminution du taux d'apport personnel, qui atteint son plus bas niveau de la période en 2011 à 18,2 %, trois phases peuvent être identifiées :

- une première phase de baisse, de 2001 à 2003 ;
- suivie d'une progression quasi constante de 2003 à 2008 ;
- avant une nouvelle phase de baisse depuis, sous l'effet de la réduction de la part des opérations avec un taux d'apport de 15 % et plus et, à l'inverse, de la progression des opérations avec un apport inférieur à 5 % voire faisant l'objet d'un sur financement ; à ce dernier égard, le taux moyen de sur financement évolue peu ou prou sur la période et s'établit à 105 % en 2011.

Graphique 10

Evolution du taux d'apport personnel*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Historiques calculés sur la base de 12 établissements représentant 54 % de la production de 2011.

Cette tendance pourrait être liée, sur les années récentes, à la progression du segment des primo-accédants, notamment en 2011 (cf. supra).

2.2 Taux moyen d'endettement en baisse depuis 2008

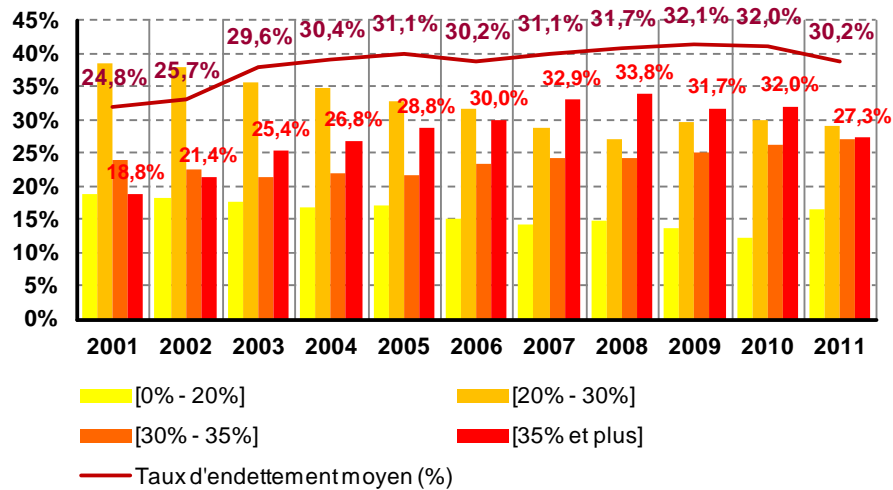
Le taux d'endettement comporte, au numérateur, l'ensemble des charges récurrentes des emprunteurs (y compris les remboursements de

tous leurs emprunts) et, au dénominateur, tous leurs revenus perçus.

Le taux d'endettement moyen des ménages s'établit à 30,2 % en 2011 et accentue sa décline observée depuis 2008, sous l'effet conjugué de la baisse de la tranche d'emprunteurs les plus endettés (-4,8 points par rapport à 2010) et de la hausse de la tranche des emprunteurs les moins endettés (+4,4 points).

Graphique 11

Evolution du taux d'endettement*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

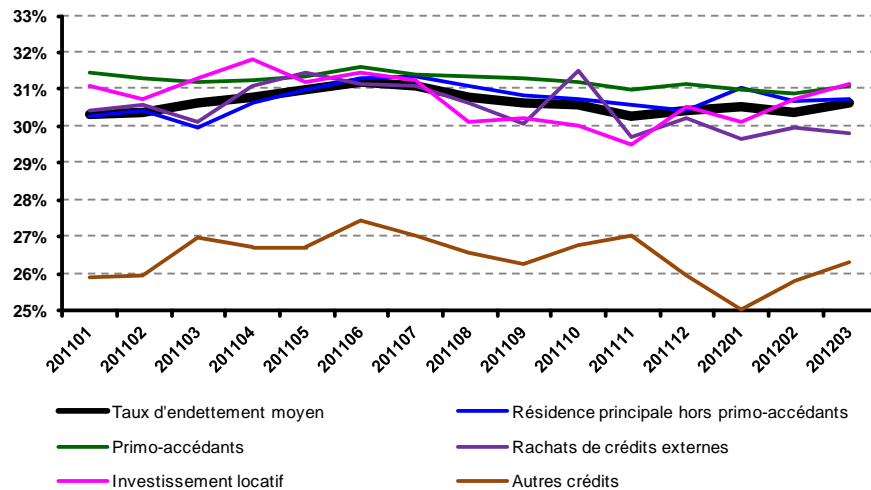
*Historiques calculés sur la base de 12 établissements représentant 63 % de la production de 2011.

Par ailleurs, l'examen des données issues du suivi mensuel fait ressortir qu'à l'exception des « autres crédits », les taux d'endettement sont relativement homogènes d'un segment à

l'autre ; si le taux d'endettement moyen a très légèrement progressé au 1^{er} trimestre 2012 à 30,6 %, il reste néanmoins inférieur au plus haut atteint en juin 2011 (31,1 %).

Graphique 12

Taux d'endettement moyen en fonction de l'objet



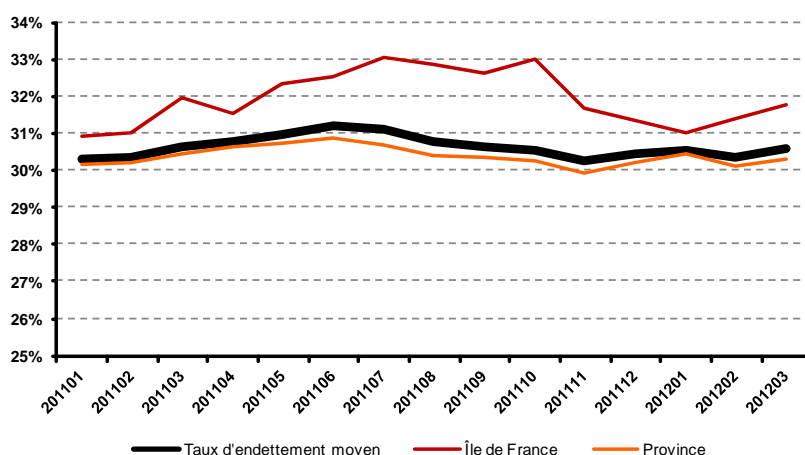
Source : suivi mensuel habitat du SGACP

Les taux d'endettement moyens entre l'Île de France et la Province continuent cependant d'être sensiblement différents, en défaveur de

la première région, même si l'écart s'est resserré par rapport à celui qui pouvait être observé au cours du second semestre 2011.

Graphique 13

Taux d'endettement moyen en fonction de la localisation



Source : suivi mensuel habitat du SGACP

2.3 Durée initiale des prêts principaux stable mais durée effective en progression

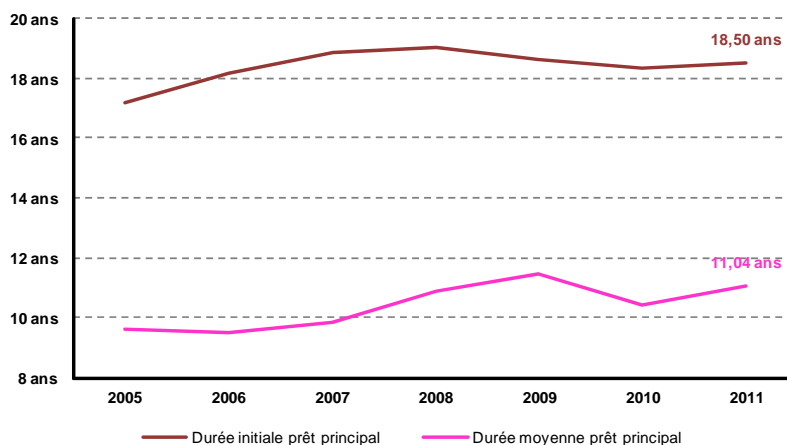
- **Durée initiale :** pour une année de production donnée, il s'agit de la moyenne, pondérée par les encours, des durées initiales telles que prévues dans les contrats de prêt ;
- **Durée effective :** moyenne, pondérée par les encours, de la durée des prêts totalement amortis au cours de l'année

considérée ; elle inclut uniquement les prêts sains, remboursés soit naturellement, soit par anticipation (les prêts renégociés sont toutefois exclus de ce calcul).

La durée initiale du prêt principal s'établit en 2011 à 18 ans et 6 mois, soit à un niveau très proche de celui constaté en 2010. La durée effective du prêt principal s'inscrit toutefois dans une tendance haussière depuis 2005.

Graphique 14

Evolution de la durée du prêt principal*



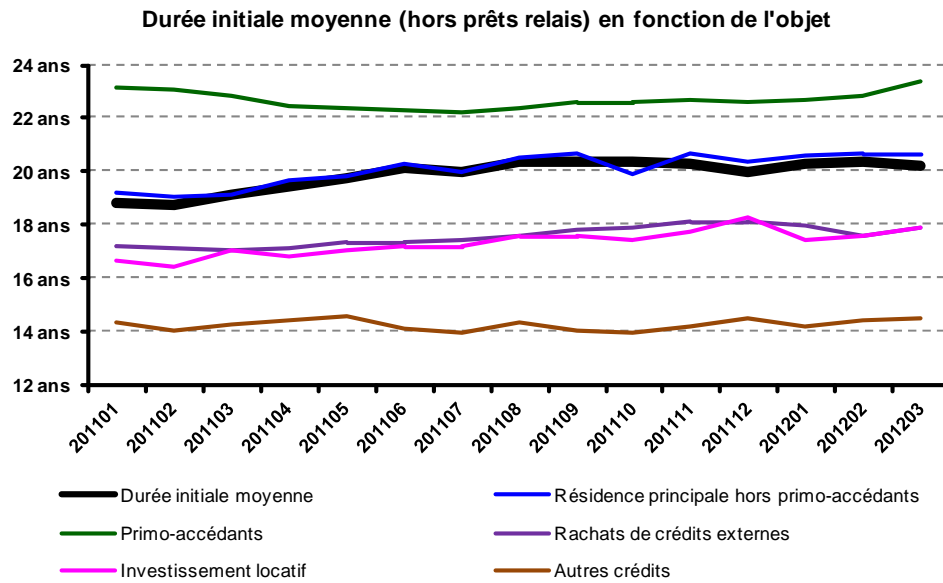
Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Historiques calculés sur la base de 12 établissements représentant 60 % de la production de 2011.

Les données collectées dans le cadre du suivi mensuel font ressortir une durée initiale du prêt principal extrêmement stable depuis juin 2011, très légèrement au-dessus de 20 ans. Ce constat recouvre néanmoins des évolutions quelque peu contrastées entre les différents

segments, la durée initiale des prêts principaux aux primo-accédants marquant une légère augmentation depuis la mi-2011 alors qu'elle paraît s'être stabilisée depuis fin 2011 pour les autres acquéreurs de résidence principale.

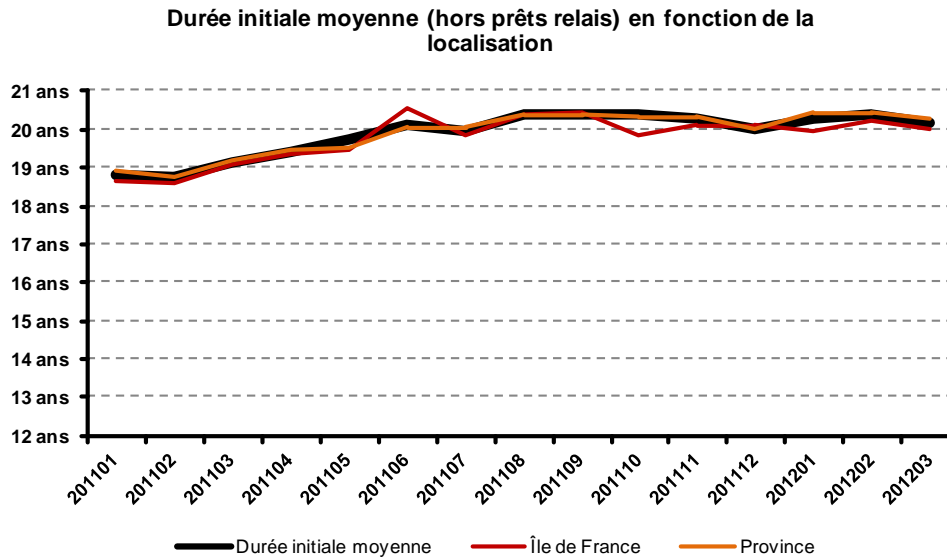
Graphique 15



Source : suivi mensuel habitat du SGACP

L'île de France et la Province continuent quant à elle d'afficher des situations sensiblement identiques.

Graphique 16



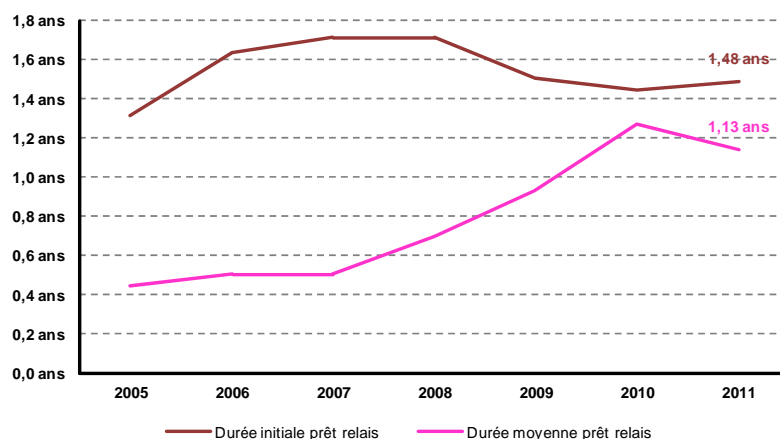
Source : suivi mensuel habitat du SGACP

Enfin, les prêts relais, dont la durée initiale évolue dans une bande étroite autour d'un an et demi depuis trois ans, ont vu leur durée

effective se réduire pour la première fois depuis 2005, après que celle-ci a marqué une hausse rapide entre 2007 et 2010.

Graphique 17

Evolution de la durée du prêt relais*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Historiques calculés sur la base de 9 établissements représentant 42 % de la production de 2011

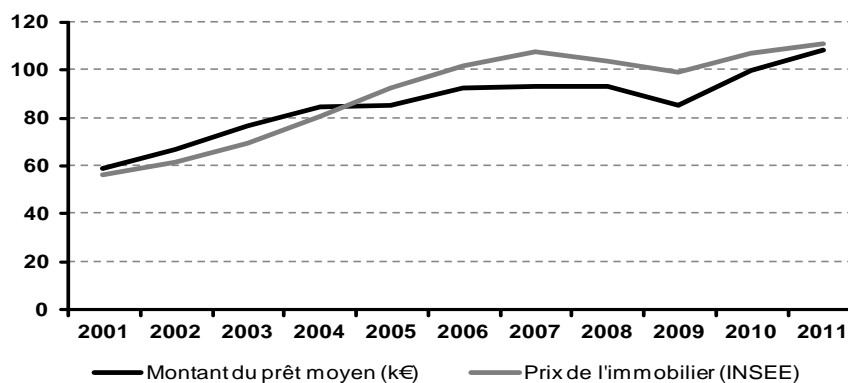
2.4 Montant moyen du prêt en hausse en lien notamment avec les prix de l'immobilier

Le montant moyen du prêt poursuit sa hausse quasi ininterrompue depuis 2001, sous l'effet notamment de la progression des prix de l'immobilier, même si des décrochages peuvent

être observés en 2005 et de 2007 à 2008, où le montant moyen du prêt est resté quasi stable en dépit de la hausse des prix de l'immobilier, et si la progression du montant moyen du prêt semble plus rapide que celle des prix de l'immobilier depuis 2009.

Graphique 18

Evolutions comparées du prêt moyen (en kEUR)* et des prix de l'immobilier



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Historique calculé sur la base de 12 établissements représentant 72 % de la production de 2011.

Les données collectées dans le cadre du suivi mensuel offrent une vision plus contrastée sur la période récente : si le prêt moyen semble avoir atteint un pic en juillet 2011, la tendance est relativement heurtée depuis fin 2011, notamment sur les segments de l'investissement locatif, où

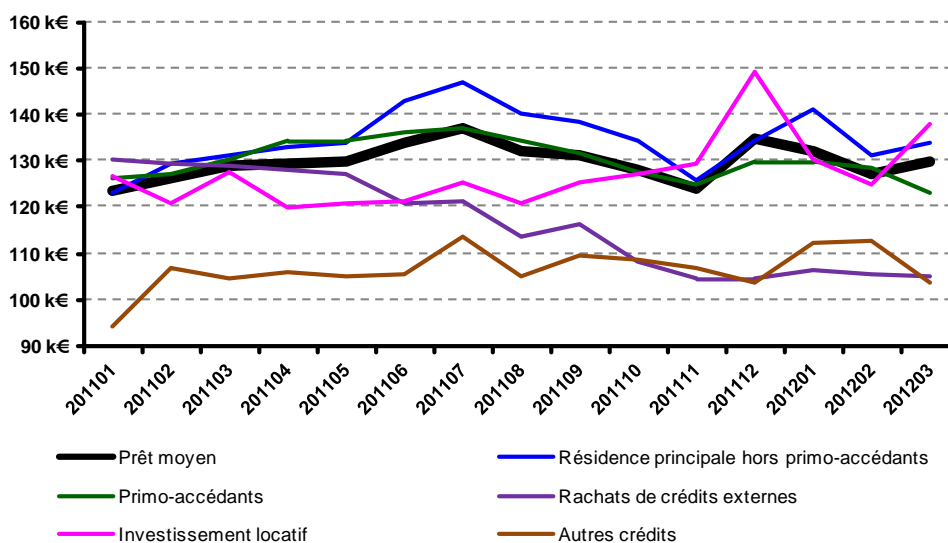
la production a fortement progressé en décembre 2011 et mars 2012⁵, ainsi que des acquéreurs de résidence principale hors primo-accédants, qui a également connu un regain significatif d'activité en février 2012⁶.

⁵ Respectivement +171 % en montant et +135 % en volume (nombre de dossier) entre novembre et décembre 2011 et +60 % en valeur et +44 % en volume entre février et mars 2012.

⁶ +17 % en montant et +11 % en volume par rapport à janvier 2012.

Graphique 19

Prêt moyen en fonction de l'objet



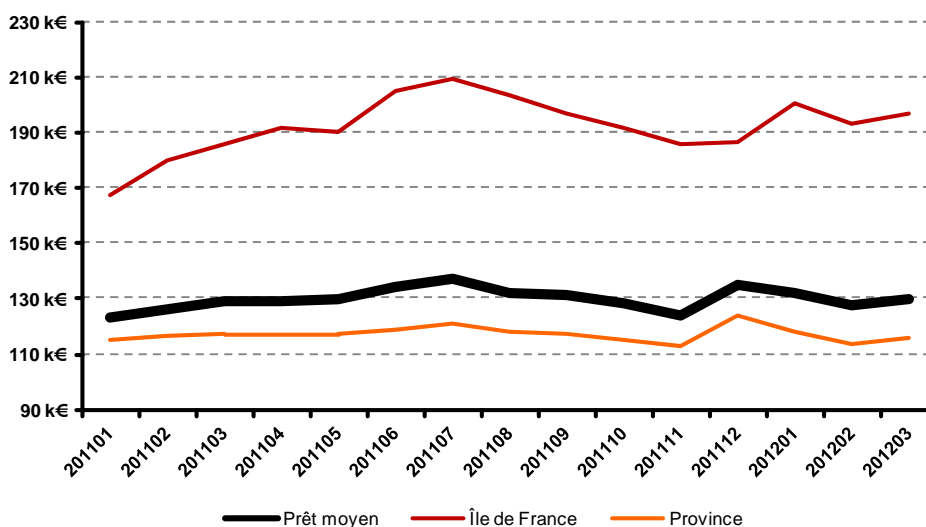
Source : suivi mensuel habitat du SGACP

Par ailleurs, si le montant moyen des prêts semble s'être stabilisé en Province depuis le début de l'année, il s'inscrit de nouveau en progression en île de France ; cette situation

est en partie liée au découplage des évolutions de prix entre les deux régions.

Graphique 20

Prêt moyen en fonction de la localisation



Source : suivi mensuel habitat du SGACP

3. Sinistralité et coût du risque restent modestes

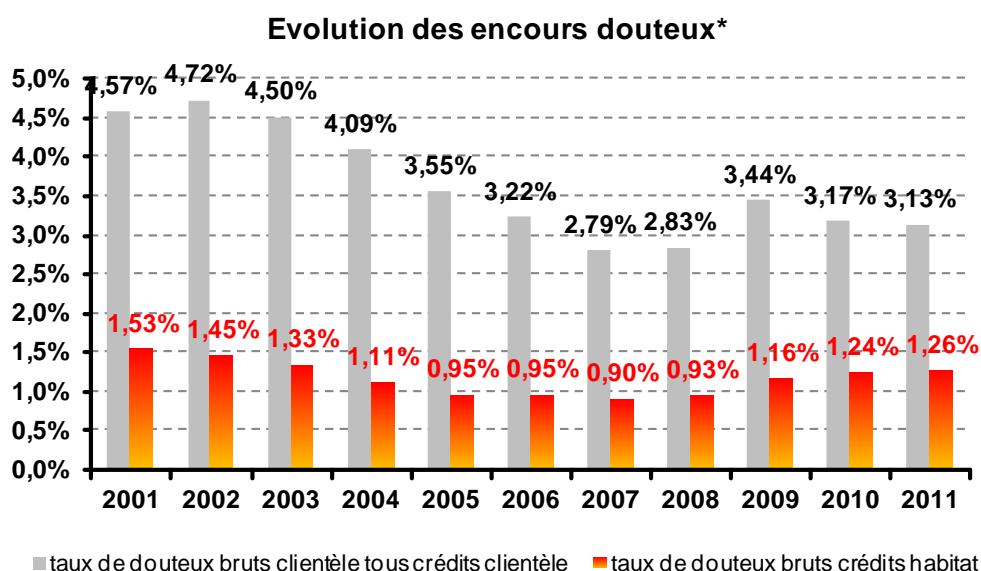
3.1 Évolution des encours douteux et de la couverture du risque

3.1.1 Taux de créances douteuses brutes en légère progression

Le niveau des encours douteux mesuré sur l'ensemble des prêts à l'habitat apparaît contenu et n'évolue que très légèrement à la hausse depuis 2007. Il reste en tout état de

cause nettement inférieur au taux de créances douteuses observé sur l'ensemble des crédits à la clientèle accordés en France par les établissements de crédits présents sur le territoire. Cependant, sur la période récente, l'évolution du taux d'encours douteux bruts sur prêts à l'habitat⁷ paraît quelque peu s'écarter de celle du taux d'encours douteux bruts sur l'ensemble des crédits à la clientèle non financière, le premier poursuivant sa hausse au contraire du second.

Graphique 21



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

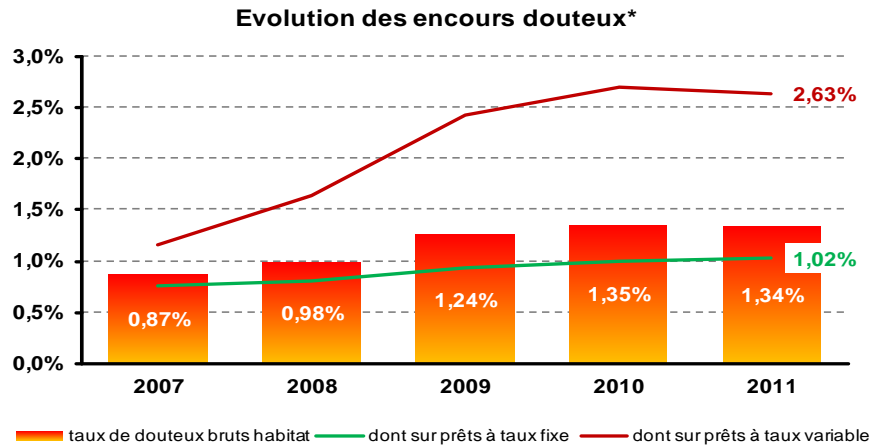
*Historique calculé sur la base de 12 établissements représentant 84 % de l'encours de 2011

Par ailleurs, la sinistralité observée sur les prêts à taux variable ressort à un niveau nettement supérieur à celui constaté sur les prêts à taux fixe ; après avoir marqué une vive progression avec la crise, le taux d'encours douteux bruts sur les crédits à

taux variable reflue toutefois à 2,63 % en 2011 après avoir atteint un plus haut à 2,70 % en 2010 ; si la sinistralité des prêts à taux fixe est nettement moindre, celle-ci poursuit au contraire sa lente progression en 2011 (+3 bps par rapport à 2010).

⁷ Le taux d'encours douteux bruts (D) diffère de la probabilité de défaut des encours de prêts à l'habitat (p), le premier évaluant le stock d'encours en défaut à une date donnée, qui peut couvrir plusieurs générations d'encours en défaut, au contraire de la seconde qui ne retrace que le flux d'encours qui sont tombés en défaut au cours d'une année considérée ; le passage de p à D nécessiterait de connaître le délai moyen de « stationnement » n d'un crédits en défaut au bilan de la banque : $D \approx n \times p$.

Graphique 22



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

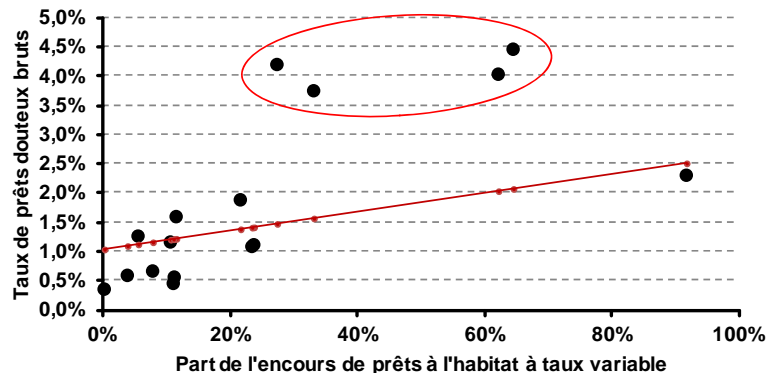
*Historique calculé sur la base de 10 établissements représentant 65 % de l'encours de 2011

Le graphique ci-dessous reprend les taux d'encours en douteux bruts globaux (i.e. sur encours à taux fixe et taux variable) observés en 2011 pour les 16 établissements de l'échantillon classés en fonction de la part de leur encours constituée de prêts à taux variable (nuage de points) et les compare avec des taux de douteux brut globaux « théoriques » tenant compte de la

composition de l'encours de chaque banque⁸ (droite rouge). Il ressort que, au niveau individuel, la sinistralité apparaît sensiblement plus élevée pour les établissements qui ont un profil intermédiaire, i.e. qui distribuent à la fois des crédits à taux fixe et à taux variable dans des proportions non négligeables (cf. les quatre points entourés en rouge).

Graphique 23

Lien entre part des encours à taux variable et taux de prêts à l'habitat douteux bruts



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

Enfin, le niveau relativement élevé de la sinistralité sur les prêts à taux variable paraît principalement lié à la situation d'un établissement qui affiche un taux d'encours douteux sur prêts à taux variable de 10 %, soit un différentiel de 715 points de base par

rapport à son taux d'encours douteux sur prêts à taux fixe. Comme l'illustre le tableau ci-dessous, les écarts de taux de sinistralité entre les concours à taux variable et les concours à taux fixe sont limités, pour 50 % des établissements, entre 10 et 89 points de base.

⁸ Le taux de douteux brut global théorique (D_{th}) est égal au taux d'encours douteux moyen sur prêts à taux variable observé en 2011 (2,63 %) multiplié par la part de l'encours à taux variable (TV), auquel est ajouté le produit du taux d'encours douteux moyen sur prêts à taux fixe observé en 2011 (1,02 %) et de la part d'encours à taux fixe ($1 - TV$), ou encore : $D_{th} = 0,0263 \times TV + 0,0102 \times (1 - TV)$.

Tableau 1

Ecarts entre taux d'encours douteux sur prêts à taux variable et taux d'encours douteux sur prêts à taux fixe

Min	Q1	Médiane	Q2	Max
-3,42%	0,10%	0,34%	0,89%	7,15%

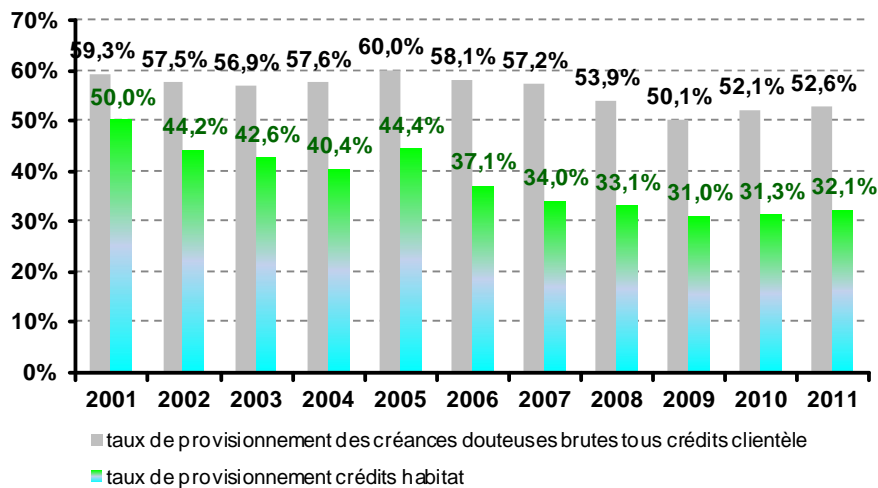
3.1.2 Taux de provisionnement des créances douteuses en légère progression

Après avoir marqué une baisse quasi ininterrompue de 2001 à 2009, le taux de provisionnement global des créances douteuses sur les prêts à l'habitat s'inscrit depuis lors en légère progression ; il reste néanmoins sensiblement inférieur au taux de

provisionnement global des encours de crédits douteux à la clientèle française des établissements de crédit implantés sur le territoire, et sa contraction sur la période a été plus rapide que pour l'ensemble des crédits à la clientèle. L'écart entre les deux courbes peut s'expliquer par le fait que la très large majorité des prêts à l'habitat est couverte par des garanties (cf. supra).

Graphique 24

Evolution du provisionnement des encours douteux*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Historique calculé sur la base de 12 établissements représentant 84 % de l'encours de 2011

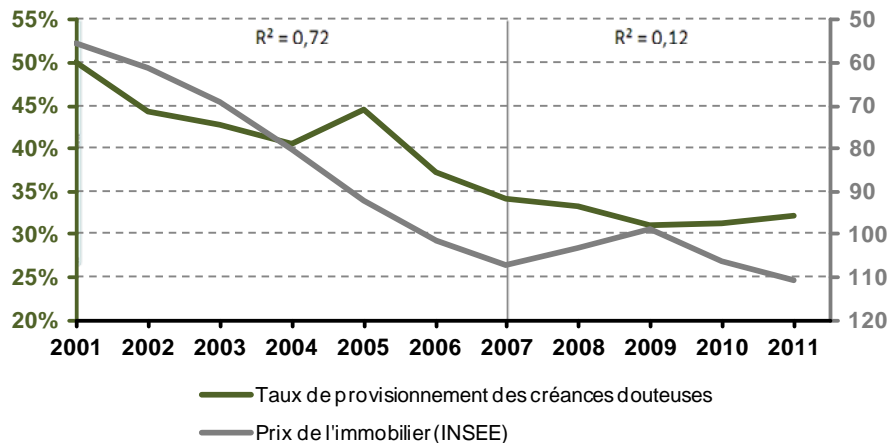
Si la baisse du taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux semble au moins en partie liée, jusqu'en 2007, à l'évolution des prix de l'immobilier⁹, la relation semble beaucoup moins évidente depuis : alors que les prix ont baissé entre 2007 et 2009, le taux de provisionnement des crédits à l'habitat douteux a continué de

se réduire, depuis 2009, en revanche, le taux de provisionnement des encours douteux progresse alors que les prix de l'immobilier ont repris leur hausse, ce qui pourrait traduire l'anticipation d'une baisse des prix.

⁹ Il paraît cohérent d'envisager une relation positive entre l'évolution des prix de l'immobilier – observée et anticipée – et celle du taux de provisionnement des crédits à l'habitat douteux dans la mesure où, le plus souvent, les créances douteuses sont apurées par la vente du bien financé (soit directement par le prêteur dans le cas d'une sûreté réelle, soit par le garant qui aura réglé le capital restant dû à la banque bénéficiaire de la garantie et va engager une procédure de saisie auprès du débiteur pour recouvrer sa créance).

Graphique 25

Lien entre le niveau des prix de l'immobilier (échelle inversée) et le taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux



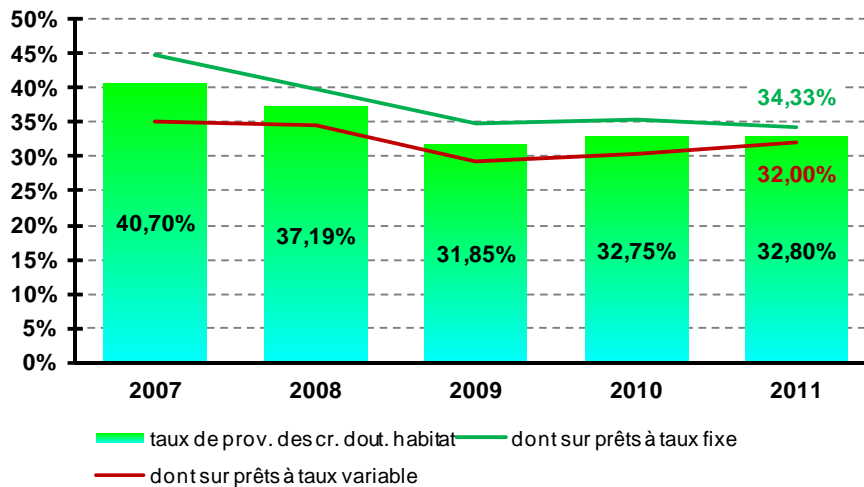
Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

Les concours à taux fixe apparaissent davantage provisionnés que ceux à taux

variable ; toutefois, l'écart est faible et semble se réduire en 2011.

Graphique 26

Evolution du provisionnement des encours douteux*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Historique calculé sur la base de 10 établissements représentant 65 % de l'encours de 2011

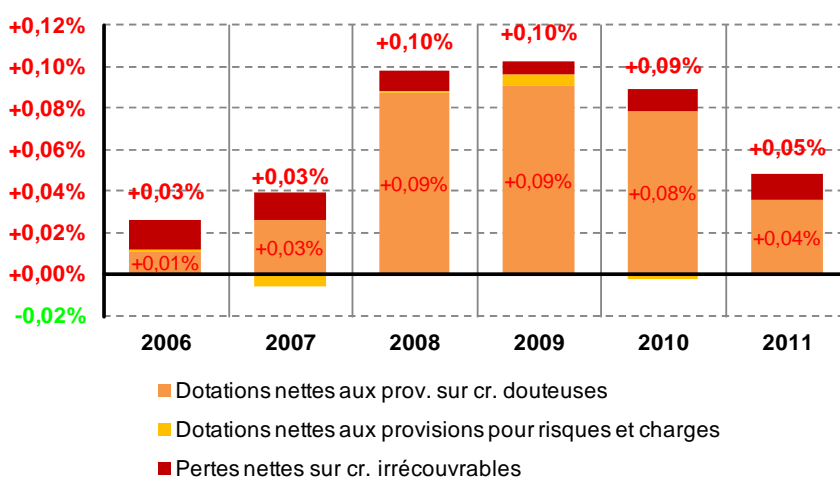
3.2 Coût du risque en décline par rapport à son pic de 2009

Le poids du coût du risque, déjà très faible les années précédentes, a fortement diminué en

2011 pour ne plus représenter que 0,05 % de l'encours total des prêts à l'habitat de l'année précédente, soit un niveau tout juste supérieur à celui qu'il avait atteint avant la crise.

Graphique 27

Evolution du coût du risque (en % de l'encours N-1)*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

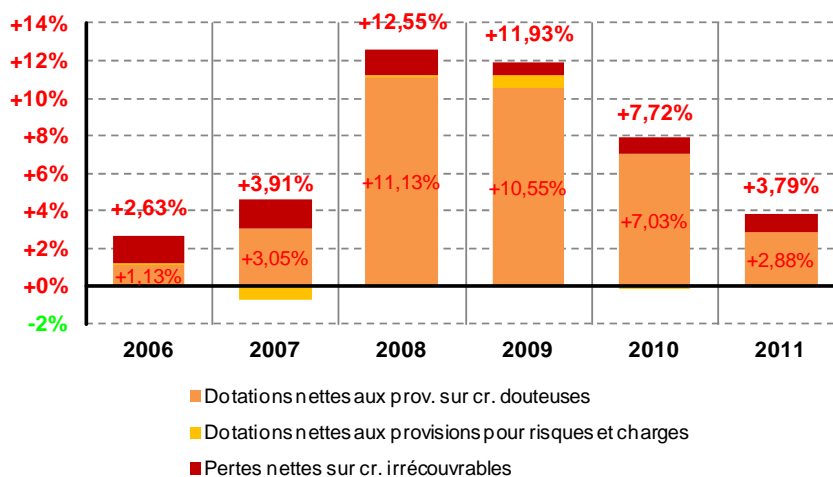
*Historique calculé sur la base de 10 établissements représentant 64 % de l'encours de 2011

De façon analogue, le coût du risque rapporté aux encours douteux bruts de l'année précédente¹⁰ reste relativement

modeste, même s'il a vivement progressé en 2008, et revient en 2011 en-deçà du niveau qu'il avait atteint en 2007.

Graphique 28

Evolution du coût du risque (en % de l'encours douteux N-1)*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Historique calculé sur la base de 10 établissements représentant 64 % de l'encours de 2011

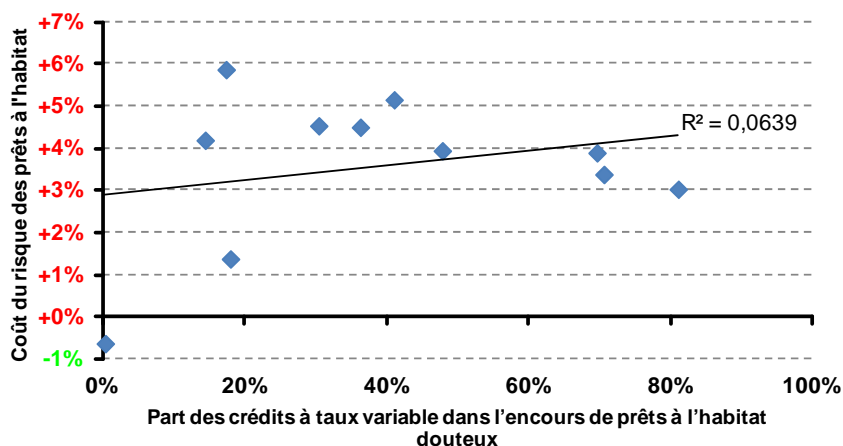
¹⁰ Le rapport (r) entre le coût du risque et les encours douteux bruts sur prêts à l'habitat n'est qu'une approximation de la perte en cas de défaut (LGD), qui est observée sur les encours en défaut à l'issue de l'achèvement complet du processus de recouvrement ; le passage de r à la LGD sur ces encours en défaut nécessiterait de connaître la durée moyenne du processus de recouvrement (n) : $LGD \approx n \times r$.

Quel que soit le point de comparaison, la tendance est quasi exclusivement liée à l'évolution de l'effort de provisionnement des encours, qui a marqué une nette baisse en 2011. Pour autant, le repli de l'effort de provisionnement depuis 2009 ne semble pas traduire de relâchement indu de la prudence des établissements, le taux de pertes nettes sur créances irrécouvrables marquant une certaine stabilité.

Enfin, le graphique ci-dessous, qui examine le lien entre la part des crédits à taux variable dans l'encours de prêts à l'habitat douteux et le coût du risque rapporté au prêts à l'habitat douteux de l'année précédente, fait ressortir qu'il existe une très faible corrélation entre les deux variables ; en d'autres termes, les crédits à taux variable ne génèrent pas en tant que tels des pertes matériellement plus élevées que les crédits à taux fixe.

Graphique 29

Lien entre part des crédits à taux variable dans l'encours de prêts à l'habitat douteux et coût du risque rapporté à l'encours douteux brut N-1



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

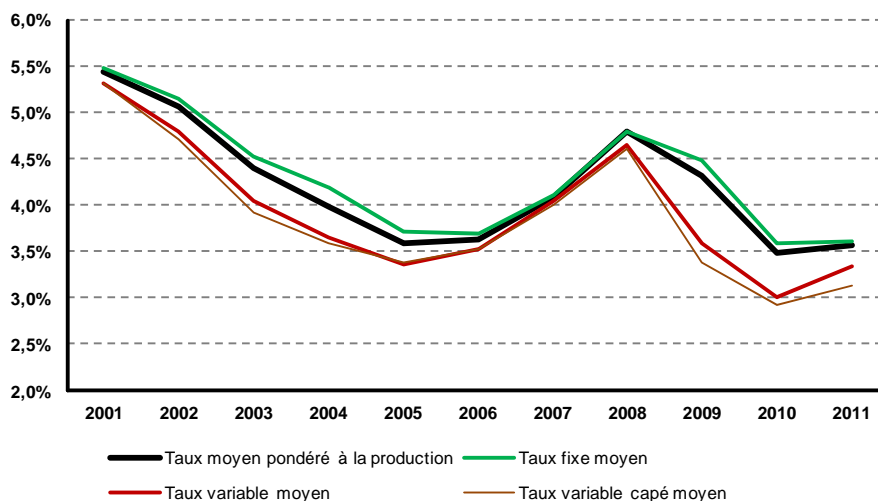
4. Taux à la production corrélés avec les taux longs rendement des encours en déclin

4.1 Taux à la production faibles mais corrélés aux taux longs

Les taux d'intérêt à la production se sont maintenus à de faibles niveaux : si les taux variables ont marqué un rebond après les points bas atteints en 2010, le taux fixe moyen est resté presque inchangé en 2011 à 3,61 %.

Graphique 30

Evolution des taux à la production*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

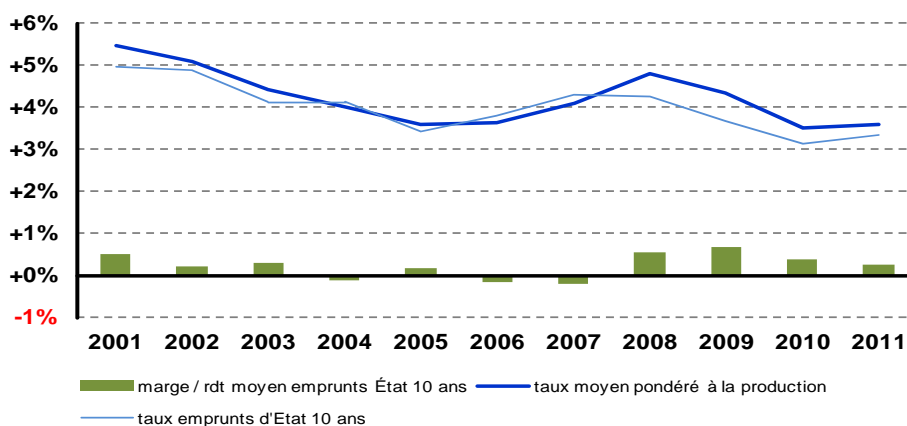
*Historiques calculés sur la base de 7 établissements représentant 52 % de la production de 2011.

Toutefois, l'évolution des taux à la production suit toujours étroitement celle des taux sans risque à 10 ans. La différence entre ces deux indicateurs permet d'estimer une marge à la

production qui tend à se réduire pour la deuxième année consécutive mais qui demeure encore supérieure aux niveaux observés entre 2002 et 2007.

Graphique 31

Evolution de la marge apparente (taux moyen pondéré à la production - moyenne de l'OAT 10 ans)*



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

*Historiques calculés sur la base de 7 établissements représentant 52 % de la production de 2011

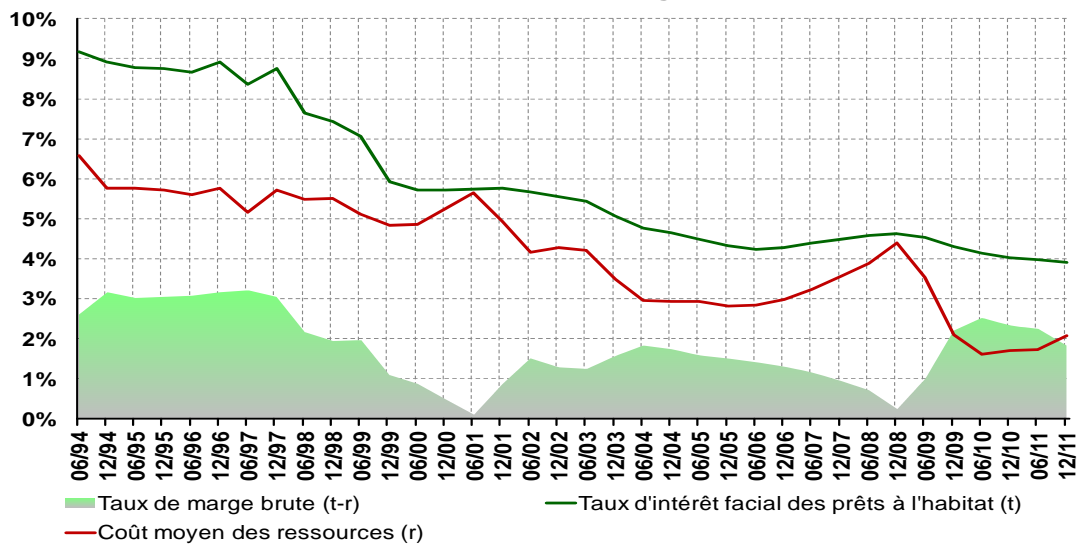
4.2 Rendement des encours en déclin

Si la marge à la production évolue dans une bande relativement étroite depuis 2001, le rendement apparent des encours, mesuré par le rapport entre les intérêts annualisés sur

crédits à l'habitat et l'encours moyen correspondant, s'inscrit lui dans une tendance baissière de longue période qui ne s'est interrompue qu'entre mi-2006 et fin 2008. Ainsi, fin 2011, il atteint un nouveau plus bas à 3,90 %, en baisse de 13 bps par rapport à 2010.

Graphique 32

Evolution du taux de marge brute



Source : BAFI (jusqu'en décembre 2009 – états 4000 et 4080) et SURFI (à partir de juin 2010 – tableaux SITUATION et CPTÉ_RESU)

Le taux de marge brute, mesurée par la différence entre le rendement apparent des encours et le coût moyen des ressources¹¹, apparaît quant à lui beaucoup plus fluctuant. Après avoir bénéficié du fort repli du coût moyen des ressources à compter de fin 2008, le taux de marge brute subit une érosion progressive sous l'effet tout à la fois

d'une baisse du taux de rendement apparent des encours et de la remontée du coût moyen des ressources. Les tendances observées depuis juin 2010 semblent devoir se poursuivre à court terme, laissant entrevoir un nouveau tassement du taux de marge brute.

¹¹ Le coût moyen pondéré des ressources (r), ou coût moyen pondéré du passif, est le rapport entre, d'une part, le cumul sur 12 mois glissants des charges sur opérations interbancaires, sur opérations avec la clientèle, sur opérations sur titres et sur dettes subordonnées et, d'autre part, la moyenne du total de bilan brut des trois derniers semestres ; on suppose donc que l'ensemble du passif contribue indifféremment à refinancer l'ensemble des actifs – dont les prêts à l'habitat –. Cette approche ne tient toutefois pas compte des produits et charges liés éventuellement à la gestion actif-passif, qui ne sont pas individualisés dans les documents comptables.

Annexe 1

Synthèse des réponses à l'enquête annuelle 2011 du SGACP

Synthèse des données du marché - 2011	Minimum	Q1	Médiane	Q3	Maximum
1.1 Données relatives aux encours					
Quote-part de l'investissement locatif	8,7%	14,5%	18,2%	21,8%	57,9%
Quote-part des prêts relais	0,3%	0,6%	0,7%	0,8%	4,5%
Taux d'encours douteux	0,34%	0,63%	1,20%	2,65%	4,45%
- dont sur prêts à taux fixe	0,34%	0,57%	1,08%	2,92%	6,12%
- dont sur prêts à taux variable	0,00%	0,72%	1,53%	2,51%	10,00%
Taux de provisionnement des encours douteux	11,53%	20,84%	29,41%	35,93%	62,58%
- dont sur prêts à taux fixe	12,78%	22,63%	32,36%	40,73%	62,90%
- dont sur prêts à taux variable	0,00%	21,79%	26,57%	30,76%	60,09%
Dont produits à taux variable sec	0,0%	0,0%	1,2%	3,7%	24,7%
Dont produits à taux variable et mensualité fixe	0,0%	0,0%	0,0%	3,3%	91,8%
Dont produits à taux variable capé	0,0%	5,7%	11,2%	16,4%	50,2%
Dont produits à taux fixe	8,2%	58,2%	83,3%	90,0%	99,7%
Dont autres produits	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27,6%
1.2 Données relatives à la production					
Quote-part de l'investissement locatif	3,4%	13,5%	15,5%	19,2%	38,6%
Quote-part des rachats de prêts	0,6%	7,6%	10,7%	15,2%	47,1%
Quote-part des prêts relais	1,7%	4,3%	5,2%	8,3%	25,7%
Part de la production de crédits à l'habitat dans la production de crédits à la clientèle non financière	22,0%	53,8%	61,2%	85,5%	100,0%
Montant moyen du prêt	57 kEUR	128 kEUR	136 kEUR	149 kEUR	207 kEUR
Dont produits à taux variable sec	0,0%	0,0%	0,1%	0,8%	2,5%
Dont produits à taux variable et mensualité fixe	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	81,7%
Dont produits à taux variable capé	0,0%	1,6%	5,8%	12,6%	63,9%
Dont produits à taux fixe	18,3%	74,8%	91,8%	96,1%	99,3%
Dont autres produits	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,5%
Taux fixe moyen	3,35%	3,56%	3,61%	3,69%	4,51%
Taux variable moyen (hors taux capé)	2,66%	3,01%	3,48%	3,73%	2,66%
Taux variable capé moyen	1,86%	3,09%	3,21%	3,45%	4,10%
<i>cap moyen</i>	<i>95 bps</i>	<i>122 bps</i>	<i>147 bps</i>	<i>214 bps</i>	<i>409 bps</i>
Taux moyen pondéré à la production	3,21%	3,49%	3,54%	3,66%	4,29%
1.3 Données relatives à la rentabilité					
Coût du risque / encours total N-1	-0,00%	+0,03%	+0,05%	+0,13%	+0,20%
Coût du risque / encours douteux N-1	-0,65%	+3,19%	+3,93%	+4,51%	+5,86%

Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

Synthèse des données du marché - 2011	Minimum	Q1	Médiane	Q3	Maximum
2.1 Taux de défaillance 2011 de la production 2011	0,0030%	0,0220%	0,0697%	0,2143%	0,4300%
2.2 Taux d'apport personnel					
[15% et plus[	18,6%	34,9%	40,5%	48,7%	76,0%
[5% - 15%[	7,5%	12,3%	14,4%	16,3%	29,6%
[0% - 5%[et surfinancement	4,3%	21,4%	26,2%	35,9%	51,8%
Taux moyen de surfinancement	0,0%	1,5%	13,0%	23,1%	35,7%
Taux d'apport moyen	9,9%	15,0%	18,3%	25,5%	40,2%
2.3 Durée des prêts					
Durée initiale prêt principal	16,3 ans	17,4 ans	18,1 ans	20,5 ans	26,5 ans
Durée initiale prêt relais	1,1 ans	1,3 ans	1,7 ans	2,0 ans	2,0 ans
Durée effective prêt principal	4,8 ans	6,1 ans	6,5 ans	8,7 ans	16,4 ans
Durée effective prêt relais	0,4 ans	0,7 ans	1,2 ans	1,4 ans	1,7 ans
2.4 Taux d'endettement des emprunteurs					
[0% - 20%[	3,0%	9,1%	15,6%	18,5%	29,6%
[20% - 30%[	20,9%	27,9%	29,5%	30,7%	36,2%
[30% - 35%[	16,8%	24,4%	25,9%	27,9%	56,9%
[35% et plus[	4,8%	23,6%	29,1%	35,3%	46,6%
Taux d'endettement moyen	26,7%	29,5%	30,3%	32,6%	34,7%
2.5 Nature des garanties					
Caution d'EC ou de Soc. d'Ass.	10,2%	43,2%	55,1%	70,5%	86,1%
Hypothèque ou PPD	11,4%	17,1%	29,7%	43,9%	76,1%
Autres	0,0%	4,0%	5,8%	10,8%	36,1%
Sans garantie	0,0%	0,6%	1,1%	5,7%	15,3%

Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat

Enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat

Données historiques à périmètre constant

Données générales

Représentativité

1.1 Données relatives aux encours

(en M€)	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Encours sains de prêts à l'habitat	262 215	304 540	341 965	390 398	453 643	525 116	594 384	635 052	666 124	719 918	773 349
quote-part de l'investissement locatif dans l'encours	12,02%	12,39%	12,97%	14,24%	15,21%	15,21%	14,91%	16,03%	16,82%	16,84%	17,22%
quote-part des prêts relais dans l'encours	0,53%	0,68%	0,82%	1,13%	1,62%	2,13%	2,12%	1,81%	0,94%	0,59%	0,62%
Poids des douteux dans l'encours (a)	1,53%	1,45%	1,33%	1,11%	0,95%	0,95%	0,90%	0,93%	1,16%	1,24%	1,26%
Poids des douteux dans l'encours (b)	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
dont sur prêts à taux fixe											
dont sur prêts à taux variable											
Taux de provisionnement des encours douteux (a)	50,00%	44,21%	42,61%	40,39%	44,44%	37,10%	34,01%	33,08%	31,04%	31,28%	32,14%
Taux de provisionnement des encours douteux (b)	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
dont sur prêts à taux fixe											
dont sur prêts à taux variable											

(ventilation des encours en %)

Produits à TV sec	5,6%	5,2%	4,9%	5,8%	5,2%	7,0%	6,0%	5,2%	4,5%	3,6%	3,0%
Produits à TV et mensualité fixe	1,1%	1,1%	1,1%	1,3%	1,2%	1,1%	1,0%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%
Produits à TV capé	12,5%	11,2%	11,0%	13,7%	18,5%	16,6%	16,3%	14,4%	13,9%	14,3%	14,1%
Produits à TF	80,3%	82,1%	82,5%	79,0%	74,9%	75,2%	76,6%	78,7%	80,3%	81,0%	81,8%
Autres (prêts et r)	0,5%	0,4%	0,4%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,8%	0,5%	0,4%	0,3%

1.2 Données relatives à la production

(en M€)	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Production de prêts à l'habitat	60 570	73 290	94 855	112 207	135 209	154 178	157 663	126 289	109 010	165 491	156 507
quote-part de l'investissement locatif dans la production	10,23%	11,52%	13,64%	16,14%	16,18%	16,15%	14,97%	14,83%	17,65%	17,74%	16,30%
quote-part des prêts relais dans la production	77%						3,93%	4,15%	4,36%	9,08%	10,19%
quote-part des prêts relais dans la production % dans la production totale	5,09%	5,80%	5,82%	7,28%	8,40%	10,32%	11,82%	10,87%	4,52%	3,66%	5,00%
Montant du prêt moyen (k€)	56,4%	56,5%	59,1%	58,4%	57,4%	57,1%	55,1%	50,6%	50,5%	56,9%	60,6%
	58	66	76	84	85	92	93	93	85	100	108

(ventilation de la production - en %)

Produits à TV sec	4,1%	6,2%	6,9%	9,7%	6,6%	7,7%	8,5%	3,6%	0,9%	1,1%	0,6%
Produits à TV et mensualité fixe	2,6%	3,8%	3,7%	4,1%	5,7%	3,7%	2,3%	1,1%	1,3%	0,6%	0,5%
Produits à TV capé	3,6%	5,6%	7,7%	18,7%	20,5%	13,3%	7,1%	4,9%	9,7%	10,7%	8,4%
Produits à TF	89,6%	84,2%	81,4%	67,0%	66,4%	74,6%	80,8%	87,5%	87,0%	86,3%	88,9%
Autres	0,1%	0,3%	0,3%	0,5%	0,7%	0,7%	1,3%	2,7%	1,1%	1,2%	1,5%
Taux fixe moyen	5,46%	5,14%	4,52%	4,19%	3,70%	3,69%	4,11%	4,78%	4,47%	3,58%	3,61%
Taux variable moyen	5,31%	4,79%	4,05%	3,64%	3,56%	3,52%	4,03%	4,65%	3,58%	3,01%	3,33%
Taux variable capé moyen	5,31%	4,71%	3,92%	3,59%	3,38%	3,53%	4,00%	4,60%	3,59%	2,92%	3,12%
préciser le cap moyen en pb	243	238	228	240	227	211	202	209	243	151	149
Taux moyen pondéré à la production	5,44%	5,06%	4,39%	3,97%	3,27%	3,64%	4,09%	4,78%	4,32%	3,48%	3,56%

1.3 Données relatives à la rentabilité

	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Coût du risque rapporté à l'encours total N-1	64%					-0,03%	-0,03%	-0,10%	-0,10%	-0,09%	-0,05%
Coût du risque rapporté à l'encours douteux N-1	64%					+2,63%	+3,91%	+12,55%	+11,93%	+7,72%	+3,79%

(a) données calculées sur la base des établissements ayant déclaré un encours de crédits à l'habitat douteux bruts ainsi que les provisions y afférentes de 2001 à 2011

(b) données calculées sur la base des établissements ayant déclaré, des encours de crédits à l'habitat douteux bruts tous types de crédits confondus, à taux fixe et à taux variable, ainsi que les provisions y afférentes de 2007 à 2011

Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat et calculs du SGACP

Notes :

- représentativité : part des établissements retenus pour le calcul des historiques (en % de l'encours ou de la production totaux au 31/12/2011) ;
- les cellules noires correspondent à des périodes où le nombre d'établissements est insuffisant pour calculer des valeurs qui soient représentatives pour les indicateurs concernés.

Mesure du risque

Représentativité

2.1 Taux de défaillance en N de la génération de production N	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
	92%						0,0959%	0,1317%	0,1371%	0,1025%	0,0971%

2.2 Taux d'apport personnel (hors investisseurs localisés)

(Tranches - en % -)	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
[15% et plus]	49,0%	46,0%	42,9%	40,8%	42,6%	41,1%	40,7%	41,7%	39,1%	37,6%	37,1%
[5% - 15%]	18,4%	18,2%	16,9%	17,3%	14,1%	13,0%	13,3%	13,6%	16,1%	15,3%	14,2%
[0% - 5%] et surfinancement	32,4%	35,8%	40,2%	41,9%	43,3%	45,8%	46,2%	44,7%	44,8%	47,1%	48,7%
Taux moyen de surfinancement	54%					107,2%	107,4%	107,8%	107,0%	106,9%	105,2%
Taux d'apport moyen (%)	23,6%	22,8%	21,1%	22,0%	21,4%	22,3%	22,6%	25,7%	21,8%	19,7%	18,2%

2.3 Durée des prêts (moyenne pondérée)

Durée initiale prêt principal (a)	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Durée initiale prêt principal (b)	14,16 ans	15,07 ans	15,39 ans	16,16 ans	17,00 ans	17,99 ans	18,96 ans	19,32 ans	18,95 ans	18,60 ans	18,54 ans
Durée effective prêt principal	60%				17,20 ans	18,17 ans	18,85 ans	19,01 ans	18,64 ans	18,34 ans	18,50 ans
Durée initiale prêt relais (c)	1,44 ans	1,61 ans	1,69 ans	1,82 ans	1,86 ans	1,83 ans	1,88 ans	1,87 ans	1,78 ans	1,58 ans	1,43 ans
Durée effective prêt relais (d)	42%				1,31 ans	1,64 ans	1,71 ans	1,71 ans	1,50 ans	1,44 ans	1,48 ans
Durée effective prêt relais	42%				0,44 ans	0,50 ans	0,50 ans	0,69 ans	0,93 ans	1,27 ans	1,13 ans

2.4 Taux d'endettement des emprunteurs par année de production

(Tranches - en % -)	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
[0% - 20%]	63%	18,2%	17,7%	16,7%	17,2%	15,1%	14,3%	14,8%	13,5%	12,1%	16,5%
[20% - 30%]	63%	37,9%	35,7%	34,6%	32,7%	31,6%	28,7%	27,1%	29,7%	29,8%	29,1%
[30% - 35%]	63%	22,5%	21,2%	21,9%	21,5%	23,3%	24,1%	24,3%	25,1%	26,1%	27,1%
[35% et plus]	63%	21,4%	25,4%	26,8%	28,8%	30,0%	32,9%	33,8%	31,7%	32,0%	27,3%
Taux d'endettement moyen (%)	24,8%	25,7%	29,6%	30,4%	31,1%	30,2%	31,1%	31,7%	32,1%	32,0%	30,2%

2.5 Nature des garanties et répartition par année de production

(en %)	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Caution d'EC ou de Soc. d'As.	34,3%	36,1%	40,3%	41,6%	45,2%	48,8%	48,8%	53,5%	59,8%	67,7%	61,6%
Hypothèque ou PPD	42,7%	41,8%	39,5%	39,8%	38,1%	36,8%	33,9%	32,1%	27,0%	21,6%	27,3%
Autres	18,0%	17,6%	15,2%	13,6%	11,2%	7,8%	8,3%	5,8%	5,4%	6,0%	7,0%
Sans garantie	4,9%	4,6%	5,0%	5,0%	5,5%	7,1%	9,0%	8,6%	7,7%	4,7%	4,1%

(a) données calculées sur la base des établissements ayant déclaré une durée initiale de leurs prêts principaux de 2001 à 2011

(b) données calculées sur la base des établissements ayant déclaré, cumulativement, les durées initiale et effective moyennes de leurs prêts principaux, de 2001 à 2011

(c) données calculées sur la base des établissements ayant déclaré une durée initiale de leurs prêts relais de 2001 à 2011

(d) données calculées sur la base des établissements ayant déclaré, cumulativement, les durées initiale et effective moyennes de leurs prêts relais, de 2001 à 2011

Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat et calculs du SGACP

Annexe 2

Synthèse des données du suivi mensuel du SGACP à mars 2012

Synthèse des données du marché - 3/2012	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	93,3%							
- prêts travaux	1,0%							
- prêts relais	5,7%							
Production par objet / région								
- minimum		25,7%	1,7%	0,0%	9,9%	0,5%	2,0%	37,4%
- Q1		31,1%	15,0%	2,1%	20,3%	3,2%	18,1%	70,2%
- médiane		47,9%	21,4%	2,3%	23,4%	4,1%	22,3%	77,7%
- Q3		55,2%	34,4%	3,1%	27,4%	6,8%	29,8%	81,9%
- maximum		66,6%	40,8%	5,6%	33,1%	19,8%	62,6%	98,0%
Prêt moyen								
- minimum	98 k€	99 k€	93 k€	89 k€	107 k€	77 k€	174 k€	91 k€
- Q1	130 k€	136 k€	122 k€	95 k€	133 k€	103 k€	183 k€	119 k€
- médiane	136 k€	157 k€	138 k€	104 k€	141 k€	111 k€	194 k€	130 k€
- Q3	164 k€	193 k€	148 k€	123 k€	161 k€	147 k€	216 k€	151 k€
- maximum	230 k€	328 k€	185 k€	158 k€	220 k€	209 k€	258 k€	224 k€
LTV moyenne								
- minimum	67,5%	55,2%	60,0%	64,0%	82,8%	64,5%	62,2%	72,3%
- Q1	77,5%	70,7%	77,5%	94,6%	87,3%	74,3%	72,5%	81,8%
- médiane	83,0%	75,2%	83,0%	96,2%	92,0%	79,3%	77,0%	83,4%
- Q3	88,4%	79,9%	90,1%	99,2%	94,4%	86,5%	84,8%	88,9%
- maximum	92,3%	86,0%	97,2%	100,9%	98,2%	91,2%	90,6%	93,1%
Part des opérations donnant lieu à surfinancement								
- minimum	0,0%	0,0%	0,0%			0,4%		
- Q1	3,3%	5,4%	4,2%			7,0%		
- médiane	9,3%	12,9%	13,6%			13,0%		
- Q3	13,0%	21,5%	27,5%			20,3%		
- maximum	36,9%	46,7%	50,8%			54,5%		
Durée initiale moyenne								
- minimum	17,0 ans	17,1 ans	19,0 ans	15,0 ans	15,0 ans	13,0 ans	17,0 ans	16,0 ans
- Q1	18,0 ans	18,7 ans	20,8 ans	17,0 ans	16,0 ans	14,0 ans	19,0 ans	18,0 ans
- médiane	19,0 ans	19,9 ans	21,0 ans	17,0 ans	17,0 ans	15,0 ans	19,5 ans	19,0 ans
- Q3	20,0 ans	21,4 ans	22,3 ans	18,5 ans	18,0 ans	16,0 ans	20,3 ans	20,3 ans
- maximum	25,0 ans	25,7 ans	28,0 ans	23,0 ans	23,0 ans	19,0 ans	26,0 ans	25,0 ans
Taux d'endettement moyen								
- minimum	23,9%	26,0%	24,9%	20,1%	17,8%	16,1%	24,9%	22,6%
- Q1	29,4%	30,2%	30,7%	28,6%	26,8%	24,9%	30,9%	29,0%
- médiane	32,1%	30,8%	31,7%	29,5%	33,5%	27,5%	31,2%	32,0%
- Q3	33,6%	33,5%	32,9%	30,8%	37,6%	31,3%	35,4%	32,6%
- maximum	35,0%	35,0%	34,7%	35,2%	41,0%	51,9%	38,2%	34,9%
Part des emprunteurs présentant un taux d'endettement supérieur à 35%								
- minimum	1,5%	1,6%	2,8%		7,0%	5,0%		
- Q1	19,6%	25,2%	21,1%		35,0%	18,9%		
- médiane	30,1%	28,5%	25,5%		42,5%	23,0%		
- Q3	35,7%	34,5%	30,3%		53,1%	27,3%		
- maximum	48,1%	44,6%	46,6%		62,9%	54,6%		

Source : suivi mensuel habitat du 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