

# ANALYSES ET SYNTHÈSES



**Le financement de  
l'habitat en 2012**

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DES CRÉDITS À L'HABITAT</b>	<b>6</b>
1.1.	Activité en forte contraction dans un contexte de baisse des prix en 2012	6
1.2.	Production en net repli, encours en progression ralentie	7
1.3.	Activité soutenue par les ménages déjà propriétaires	9
1.4.	Crédits à taux fixe toujours très largement prédominants	11
1.5.	Encours presque intégralement garantis	12
<b>2.</b>	<b>PROFIL DE RISQUE DES EMPRUNTEURS</b>	<b>13</b>
2.1.	Montant moyen du prêt en hausse	13
2.2.	Durée initiale des prêts principaux stable mais durée effective en progression	15
2.3.	LTV moyenne en baisse	17
2.4.	Taux moyen d'endettement stable mais baisse de la part des emprunteurs les plus endettés	19
<b>3.</b>	<b>UNE SINISTRALITÉ ET COÛT DU RISQUE MODESTES MAIS EN PROGRESSION</b>	<b>21</b>
3.1.	Encours douteux et couverture du risque	21
3.1.1.	Une sinistralité qui continue de progresser	21
3.1.2.	Un taux de provisionnement des créances douteuses stable	23
3.2.	Remontée du coût du risque en 2012	25
3.3.	Des crédits à l'accession plus risqués	25
<b>4.</b>	<b>FORTE BAISSÉ DES TAUX DES CRÉDITS</b>	<b>26</b>
4.1.	Une baisse des taux à la production en lien avec celle des taux longs	26
4.2.	Une stabilisation des marges sur encours	27
<b>5.</b>	<b>BILAN DES MISSIONS DE CONTRÔLE SUR PLACE</b>	<b>28</b>
	<b>ANNEXE</b>	<b>30</b>

## Synthèse générale :

- ❑ Dans un contexte de contraction de l'activité sur le marché immobilier résidentiel français et de tendance plutôt baissière des prix, y compris en Île-de-France, il ressort de l'enquête annuelle<sup>1</sup> du secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel que la production de crédits à l'habitat aux particuliers enregistre un recul de 27,6 % en 2012. Dans le même temps, les encours de crédits affichent la progression la plus modeste depuis 2001 (+2,4 %).
- ❑ Le marché présente de façon générale des fondamentaux toujours solides, même si certains indicateurs se stabilisent à des niveaux qui restent élevés :
  - La durée initiale des prêts est identique par rapport à 2011 (19,8 ans) et la maturité résiduelle moyenne de l'encours s'est légèrement réduite sous l'effet, notamment, de la baisse de la part des crédits ayant une durée de vie restant à courir de plus de 20 ans. Cependant, la durée de vie moyenne de l'encours de crédits a continué de progresser de près de 5 mois à 13,3 ans ;
  - La part des emprunteurs les plus endettés (i.e. affichant un ratio de charges de remboursement/revenu de 35 % et plus) dans la production s'est quelque peu réduite en 2012 et le taux d'endettement moyen s'est stabilisé à 30,5 % ; il reste néanmoins à son plus haut niveau depuis 2001 (27,6 %) ;
  - Depuis 2005, la part de la production réalisée à taux fixe ne cesse de croître pour atteindre près de 90 % ; les prêts à taux variable sec (c'est-à-dire sans limitation de la progression du taux d'intérêt – « *cap* »), qui présentent le risque le plus élevé pour les emprunteurs, ne s'élèvent plus qu'à 3 % de l'encours fin 2012. Enfin, les prêts à remboursement *in fine* ne représentent qu'une part infime de la production (0,44 % en 2012) ;
  - La quasi-totalité de l'encours de prêts à l'habitat bénéficie d'une garantie, majoritairement d'un établissement de crédit ou d'un organisme d'assurance ;
  - La LTV<sup>2</sup>, moyenne à l'octroi, qui rapporte le montant du prêt à la valeur du bien financé, a baissé de plus de 2 points par rapport à 2011. À 78,5%, elle reste néanmoins supérieure à son point bas de 2008 (74,5 %).
- ❑ Quelques évolutions attirent par ailleurs l'attention :
  - Le montant moyen des prêts a progressé plus rapidement que les prix immobiliers en 2012 ;
  - Le taux de crédits douteux sur les crédits à l'habitat aux particuliers a continué de progresser en 2012 pour atteindre 1,47 %, mais il reste encore sensiblement plus faible que pour l'ensemble des crédits à la clientèle. Les taux d'encours douteux varient toutefois fortement d'un segment à l'autre, les acquéreurs de leur résidence principale déjà propriétaires affichant les niveaux les plus élevés, de même que les crédits à taux variable ;
  - Dans le même temps, le taux de provisionnement s'est stabilisé à 22 %, un niveau toujours significativement plus modeste que pour l'ensemble des crédits à la clientèle (51,5 %) ;
  - Si les banques bénéficient de la protection relativement bonne des emprunteurs face au risque de décès ou d'incapacité de travail, elles sont en revanche exposées au risque de chômage prolongé, seule une faible proportion de leurs clients ayant souscrit une assurance perte d'emploi ;
  - Le coût du risque des crédits à l'habitat aux particuliers, qui avait amorcé une décrue depuis son pic de 2009, a progressé de près de 50 % en 2012, passant de 4,3 points de base à 6,1 points de base.
- ❑ Dans ce contexte, les principaux intervenants du marché affichent dans l'ensemble un niveau de risque faible à moyen.

<sup>1</sup> L'enquête porte sur 14 établissements, qui représentent plus de 98 % du marché

<sup>2</sup> *Loan to value*

- ❑ Pour compléter sa vision des risques liés au marché immobilier, l'ACP a conduit durant l'année 2012 des contrôles transversaux sur le thème du financement du crédit à l'habitat auprès d'un échantillon représentatif d'établissements de crédit français. L'objectif de ces missions était d'analyser la stratégie des établissements sur ce marché, leur politique d'octroi, l'évolution des risques et leur pilotage. Les principaux constats issus de ces enquêtes montrent, en particulier depuis 2011, un infléchissement de la stratégie des établissements, qui intègre plus fortement la composante maîtrise des risques, et un durcissement des conditions d'octroi des crédits à l'habitat, les dispositifs de pilotage des risques et de contrôle interne nécessitant toutefois d'être renforcés.
- ❑ La possibilité d'un ajustement significatif à la baisse des prix de l'immobilier n'est pas à écarter, ce qui pourrait représenter un risque pour la stabilité financière. Sur le plan de la gestion des risques, les établissements doivent donc accorder une grande attention au taux d'intérêt, qui doit intégralement tenir compte du coût des ressources, des charges opérationnelles et du coût prévisible du risque, comme à l'ensemble des autres critères d'octroi qui doivent être définis de manière prudente, dans des conditions de concurrence saines. La charge de remboursement des emprunteurs doit demeurer limitée à une proportion raisonnable du revenu disponible et les établissements doivent tenir compte, dans le processus d'octroi des crédits nouveaux mais également périodiquement, tout au long de la durée du contrat, du 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 immobiliers.

Étude réalisée par Emmanuel POINT, Gaëlle CAPITAINE, Violaine CLERC et Léa LE QUEAU

## Remarques préliminaires :

- ❑ Le présent article d'« Analyses et synthèses » s'appuie sur les réponses collectées dans le cadre de l'enquête annuelle du secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel (SGACP) ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat des particuliers du SGACP mis en place en septembre 2011.
- ❑ Afin de compléter son analyse des risques afférents aux crédits à l'habitat des particuliers, le SGACP a refondu le format de son enquête annuelle. Plusieurs indicateurs ont été supprimés, soit en raison de leur redondance avec les données collectées dans le cadre du suivi mensuel, soit parce qu'ils pouvaient être calculés à partir des données comptables (BAFI/SURFI) adressées périodiquement par les établissements interrogés. À l'inverse, elle a été complétée par de nouveaux indicateurs concernant notamment le niveau de risque des encours, suivant une segmentation identique à celle du suivi mensuel pour certains : structure par objet<sup>3</sup>, maturité résiduelle, structure par garantie, taux d'encours douteux, provisionnement et coût du risque par objet notamment.
- ❑ Certains indicateurs, qui étaient auparavant calculés sur la base des données collectées dans le cadre de l'enquête annuelle, le sont désormais sur la base des informations issues du suivi mensuel : montant moyen du prêt à l'octroi, durée moyenne du prêt à l'octroi, LTV moyenne à l'octroi, taux d'endettement des emprunteurs à l'octroi et part des emprunteurs endettés à plus de 35 % dans la production. Les périmètres et les méthodes de collecte n'étant pas toujours identiques entre les deux sources et comme, par ailleurs, certains établissements ont tiré profit de la mise en place de la nouvelle enquête pour refondre leurs chaînes de traitement, des écarts peuvent être constatés pour une même année et un même indicateur, entre les données déclarées selon l'ancien et le nouveau format. Pour l'ensemble de ces indicateurs, les historiques reprennent, pour 2011 et 2012, les valeurs calculées sur la base des données collectées dans le nouveau cadre (suivi mensuel ou enquête annuelle) et, pour les années précédentes, reproduisent les variations annuelles issues du précédent historique<sup>4</sup> ; les données présentées dans cette étude peuvent donc différer en niveau de celles publiées en 2012, mais les tendances sont identiques sur la période 2001-2011.
- ❑ Une partie des indicateurs présentés dans cette étude repose sur un nombre encore restreint de réponses, ce qui nécessitera des compléments à la fois sur 2012 et, dans toute la mesure du possible, sur 2011.

<sup>3</sup> Primo-accédants, autres acquéreurs de résidence principale, rachats de crédits externes, investissement locatif et autres crédits.

<sup>4</sup> Par exemple, le prêt moyen a progressé de 8,6 % entre 2010 et 2011 et, sur la base des données collectées dans le cadre de la nouvelle enquête annuelle, il atteint 100 000 euros en 2011 ; pour 2010, le montant du prêt moyen a donc été réestimé à 100 000 / 1,086, soit 93 000 euros.

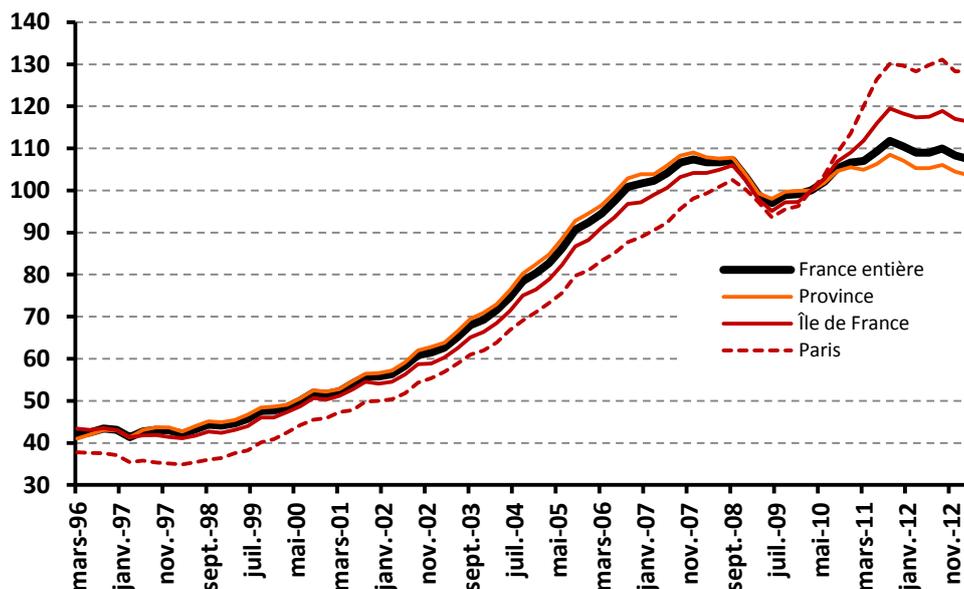
## 1. Caractéristiques du marché des crédits à l'habitat

### 1.1. Une activité en forte contraction dans un contexte de baisse des prix en 2012

Après avoir progressé de 3,7 % en 2011, les prix de l'immobilier résidentiel ont marqué un repli de 2 % en 2012 dans l'ancien (Graphique 1). Cette baisse a

concerné à la fois l'Île-de-France et la Province, même si elle a été moins prononcée dans la première région (-1,1 %) que dans la seconde (-2,4 %). Le mouvement s'est toutefois quelque peu ralenti au premier trimestre 2013, la baisse des prix n'étant plus que de 1,4 % en glissement annuel sur l'ensemble de la France alors que Paris enregistre une modeste progression de 0,1 % dans le même temps.

Graphique 1 : Prix de l'immobilier résidentiel ancien sur longue période

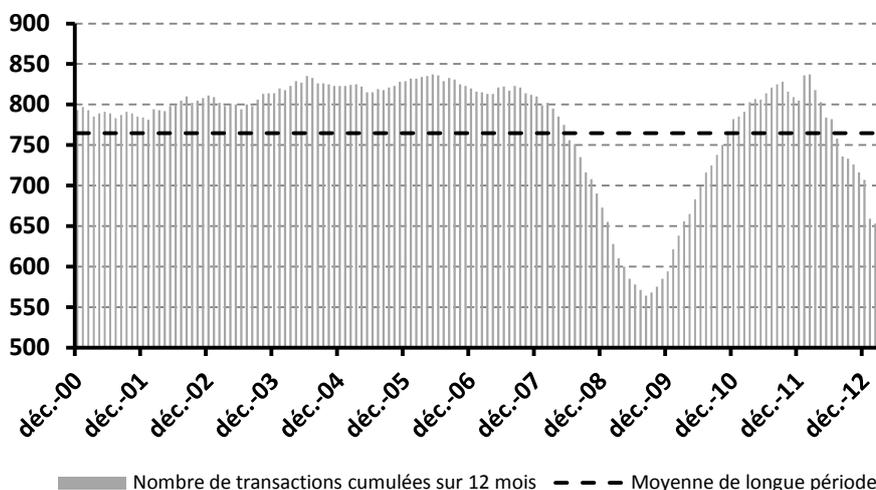


Source : INSEE. Base 100 en mars 2010

Dans le même temps, les transactions se sont nettement repliées, enregistrant une baisse de 12,2 % en 2012 dans l'ancien, le principal compartiment du marché (Graphique 2) ; à la fin de

l'année, elles s'établissaient ainsi à 707 000 unités, à un niveau sensiblement inférieur à leur moyenne de longue période (764 583 unités).

Graphique 2 : Transactions dans l'ancien sur longue période (cumul sur 1 an, en milliers)



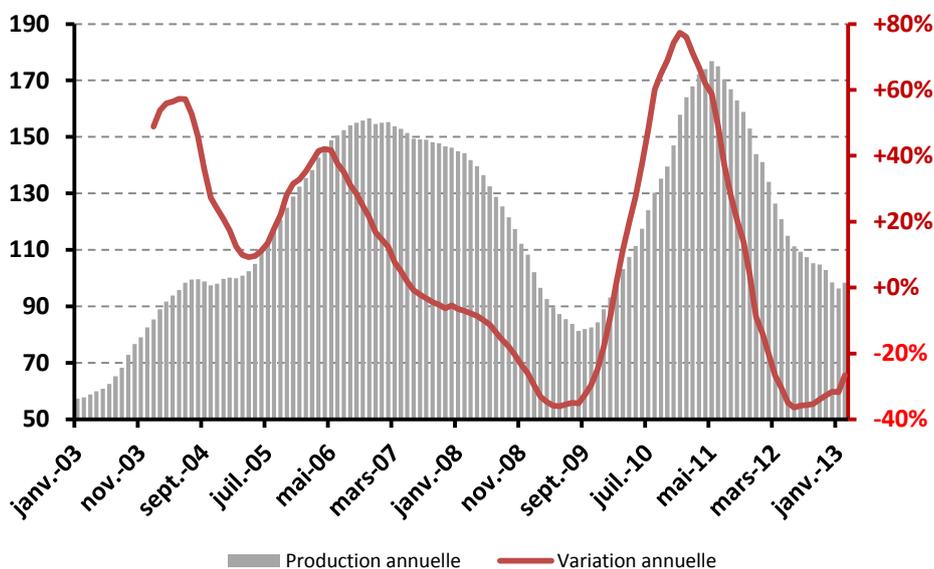
Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

## 1.2. Production en net repli, encours en progression ralentie

La production de crédits à l'habitat, qui s'est élevée à 98,5 milliards d'euros en 2012,

s'est inscrite en net repli, de 31,6 % par rapport à 2011 (Graphique 3).

**Graphique 3 : Production de prêts à l'habitat (en milliards d'euros)**

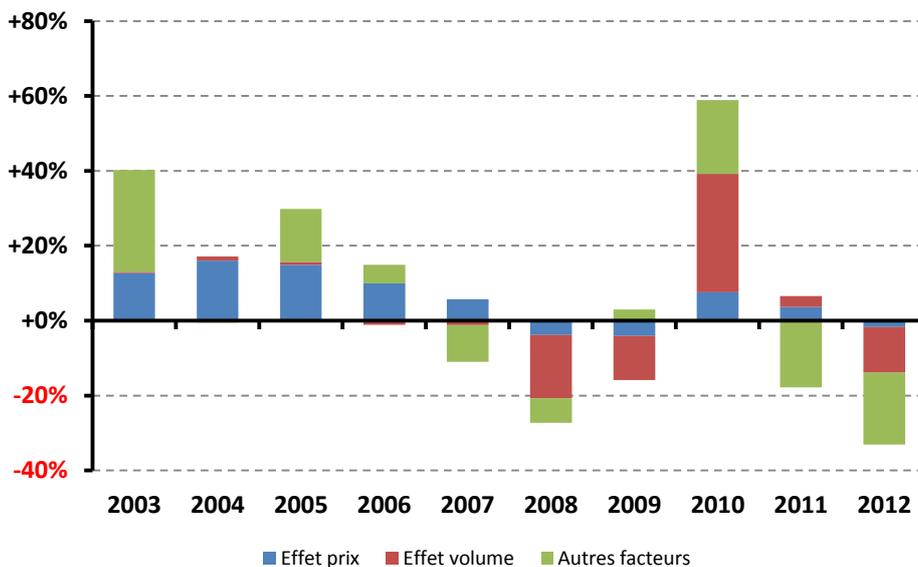


Source : Banque de France - Flux mensuels cumulés sur un an ménages résidents, toutes maturités, euro, contrats nouveaux

La production de crédits à l'habitat (Graphique 4) est relativement décorrélée des tendances du marché depuis 2011, reflétant l'atonie de la demande qui ressort des enquêtes mensuelles réalisées par la Banque de France sur la distribution du crédit (Graphique 5), et ce en dépit de la baisse des taux

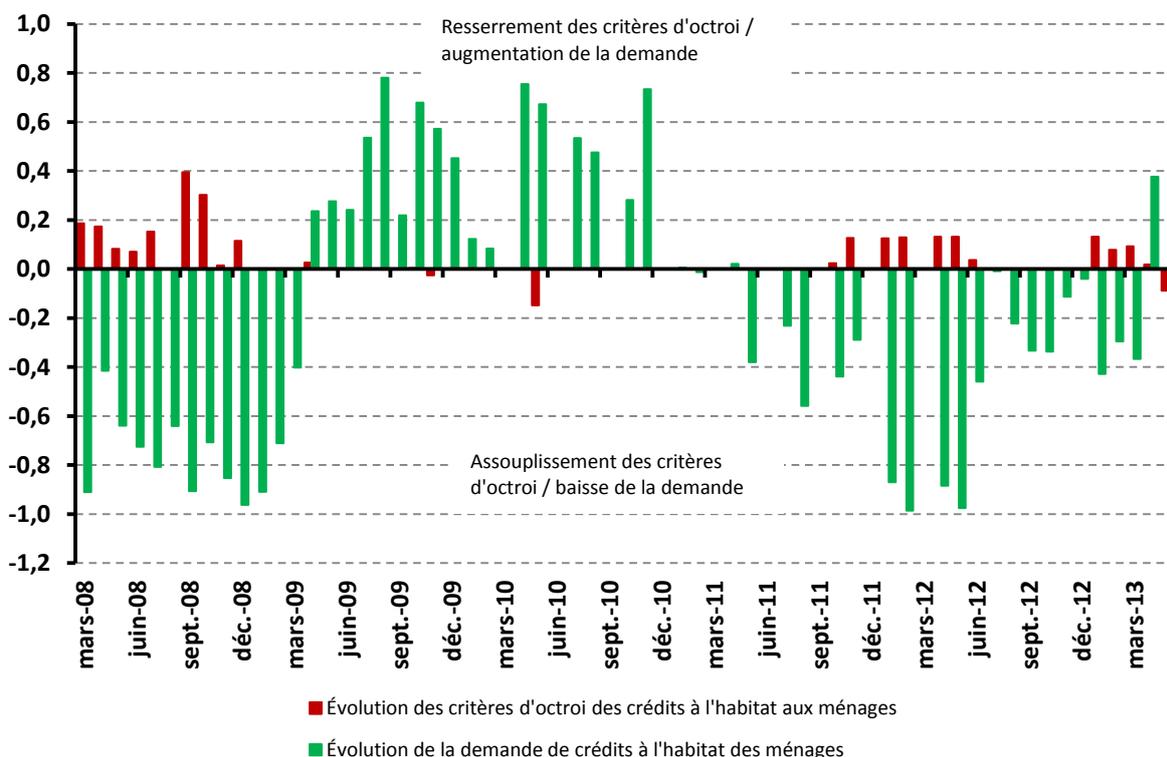
sur les crédits nouveaux, qui atteignent des niveaux sans précédent (cf. point 4 infra). La tendance paraît également liée à l'infléchissement de la stratégie des banques en matière de distribution de crédits à l'habitat depuis 2011 (cf. point 5).

**Graphique 4 : Production de prêts à l'habitat (variations annuelles)**



Sources : Banque de France , INSEE , CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales ; calculs du SGACP.

**Graphique 5 : Critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat**

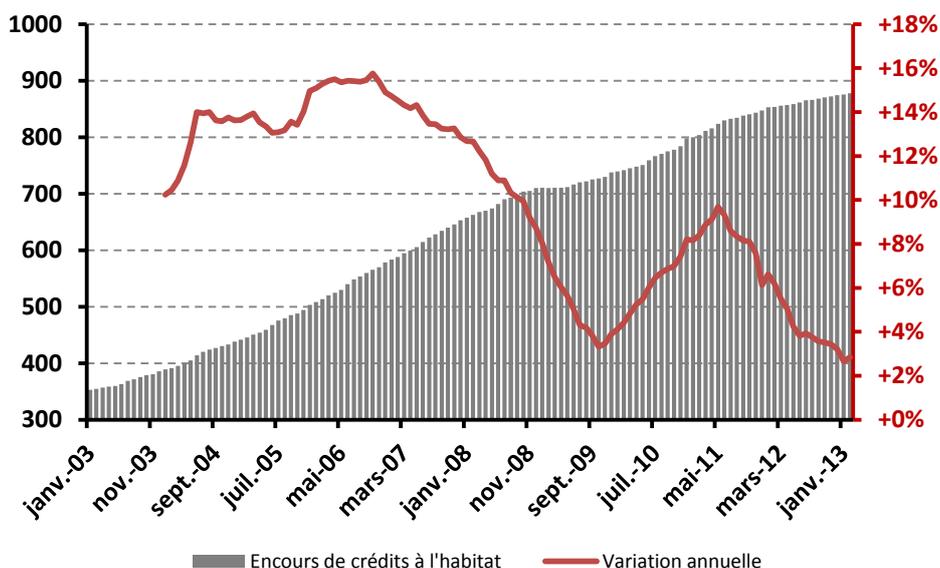


Source : Banque de France, Enquête mensuelle auprès des banques sur la distribution du crédit en France.

Dans ce contexte, l'encours de prêts à l'habitat aux ménages affiche début 2013 sa plus faible progression annuelle depuis début 2003 (+2,8 % en

janvier) pour s'établir à 877,8 milliards d'euros (Graphique 6).

**Graphique 6 : Encours de prêts à l'habitat (en milliards d'euros)**



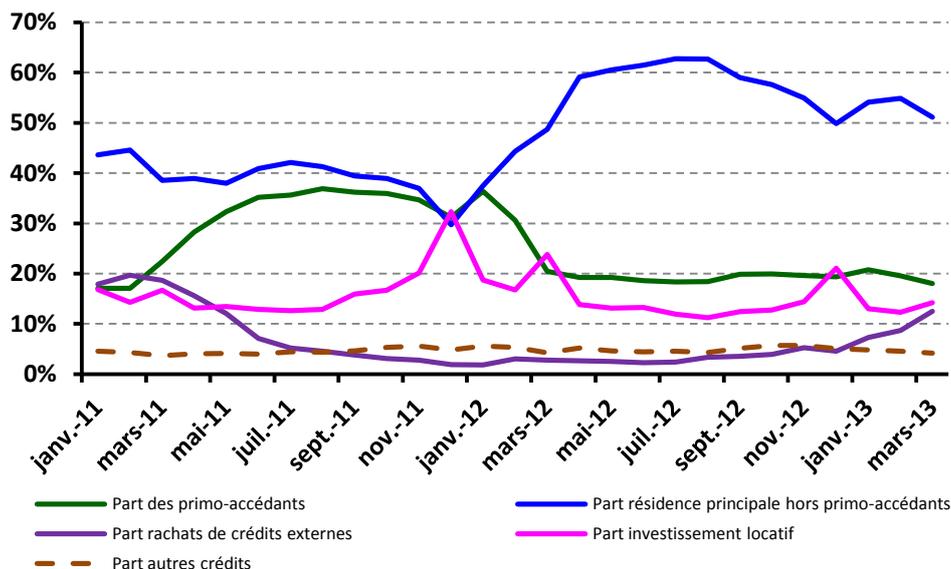
Source : Banque de France - Prêts à l'habitat (encours titrisés réintégrés), Ménages et entrepreneurs individuels (S14 et S15) résidents.

### 1.3 Activité soutenue par les ménages déjà propriétaires

Le suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat fait ressortir une stabilisation de la part des primo-accédants dans la production autour de 20 % en 2012 après la forte baisse observée au début de l'année, compte tenu du resserrement des critères d'éligibilité au prêt à taux zéro (Graphique 7).

Le marché est désormais très largement animé par les ménages déjà propriétaires. On observe également, dans un contexte de taux d'intérêt bas, un regain très significatif d'activité sur le segment des rachats de crédits externes, dont la part dans la production a progressé de plus de 10 points depuis mi-2012 pour s'établir à 12,5 % en mars 2013.

**Graphique 7 : Structure de la production mensuelle par objet**

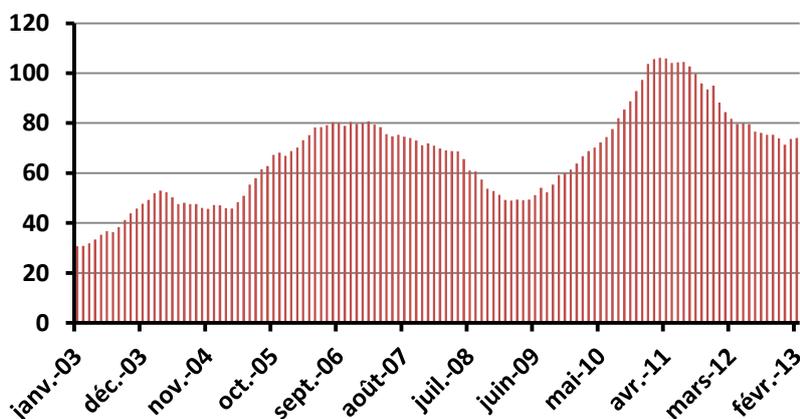


Source : suivi mensuel habitat du SGACP.

L'analyse comparée de la production et de l'évolution des encours de crédits à l'habitat des ménages sur longue période permet de mettre en lumière la forte progression des amortissements sur les crédits, entre début 2009 et mi-2011, et leur maintien à un niveau élevé sur la période récente en dépit du repli marqué enregistré depuis lors (Graphique 8). Si, compte tenu de la croissance continue des encours, qui sont dans leur quasi-totalité constitués de prêts amortissables, il est normal de constater une progression en volume

des amortissements sur longue période, le phénomène observé en 2011 (et qui semble perdurer encore partiellement aujourd'hui) apparaît d'une ampleur relativement inédite, signalant d'importants rachats de crédits externes et, potentiellement, d'importants volumes de renégociations de leurs crédits par les ménages auprès de leur propre banque, même si ces renégociations sont à ce stade exclues du recensement du SGACP.

**Graphique 8 : Montant des amortissements (cumulés sur 12 mois, en milliards d'euros)**

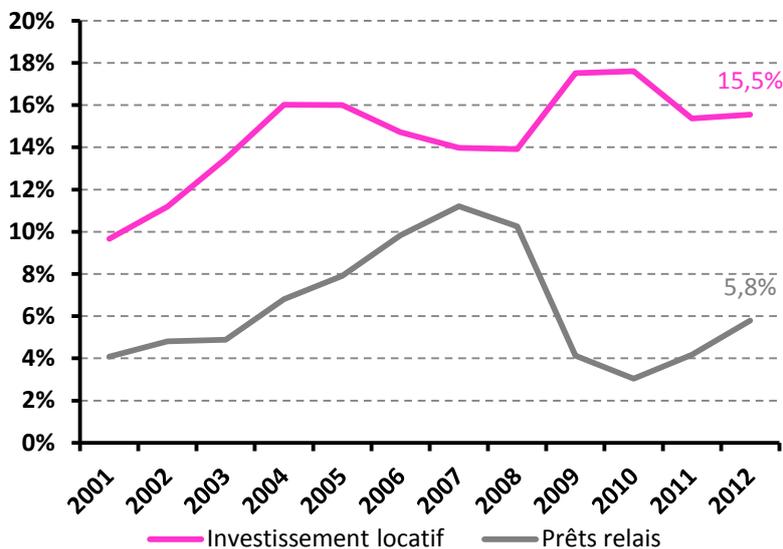


Source : Banque de France.

Sur longue période, la part de l'investissement locatif dans la production se stabilise à 15,5 % fin 2012. La contribution des prêts relais reste modeste, loin de son point haut de 2007, même si elle progresse de nouveau depuis deux ans, les acheteurs déjà

propriétaires continuant le plus souvent de préférer vendre leur bien avant d'en acheter un nouveau, plutôt que de procéder à un « achat-revente » (Graphique 9).

**Graphique 9 : Parts de l'investissement locatif et des prêts relais dans la production annuelle de crédits à l'habitat**

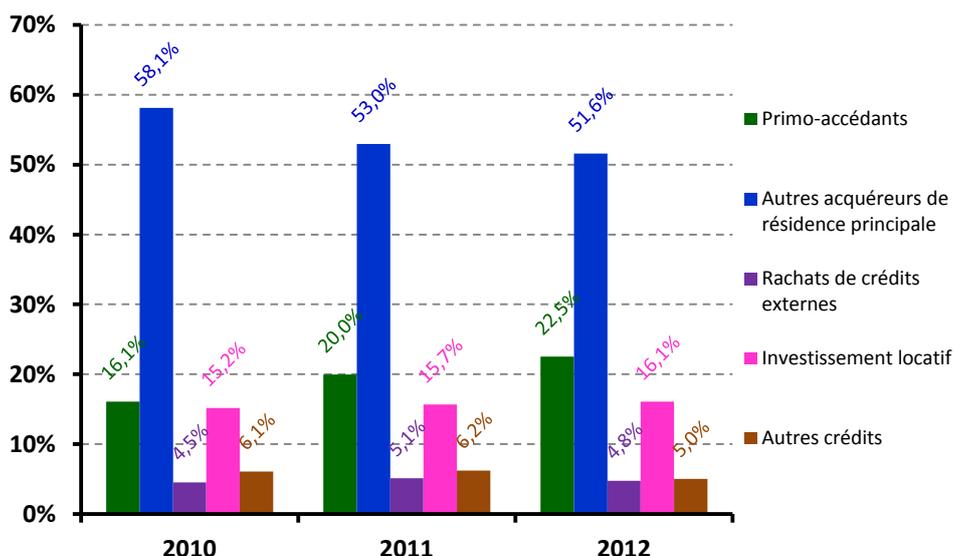


Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat et suivi mensuel habitat du SGACP.

Par ailleurs, les parts de l'Île-de-France et de la Province dans la production restent toujours relativement identiques, aux alentours de 25 % pour la première et de 75 % pour la seconde.

La structure de l'encours par type de prêts est quant à elle relativement semblable à celle de la production : un peu moins des trois quarts concernent l'achat d'une résidence principale, dont 22,5 % par des primo-accédants (Graphique 10).

**Graphique 10 : Composition de l'encours par objet en 2012**

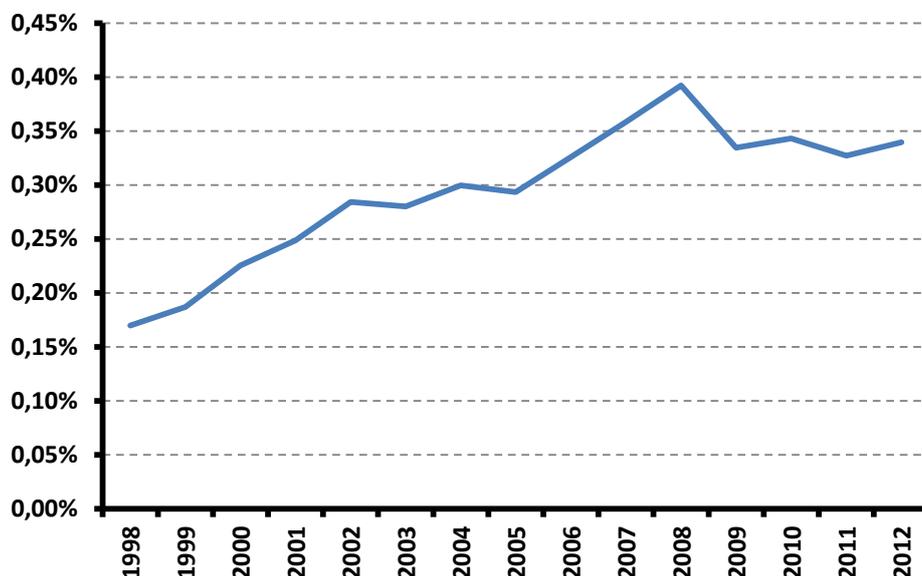


Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat.

La structure de l'encours se déforme toutefois quelque peu au fil du temps, la part des primo-accédants progressant en effet relativement régulièrement depuis 2010 au détriment des autres acquéreurs de résidence principale.

Enfin, la part de la clientèle étrangère dans l'encours de prêts à l'habitat aux particuliers, qui avait progressé de façon relativement régulière jusqu'en 2008, s'est stabilisée à un niveau faible depuis (Graphique 11).

**Graphique 11 : Part des non-résidents\* dans les encours de prêts à l'habitat aux particuliers**



Source : états BAFI 4014 et 4015, tableaux SURFI CLIENT\_RE et CLIENT\_NR.

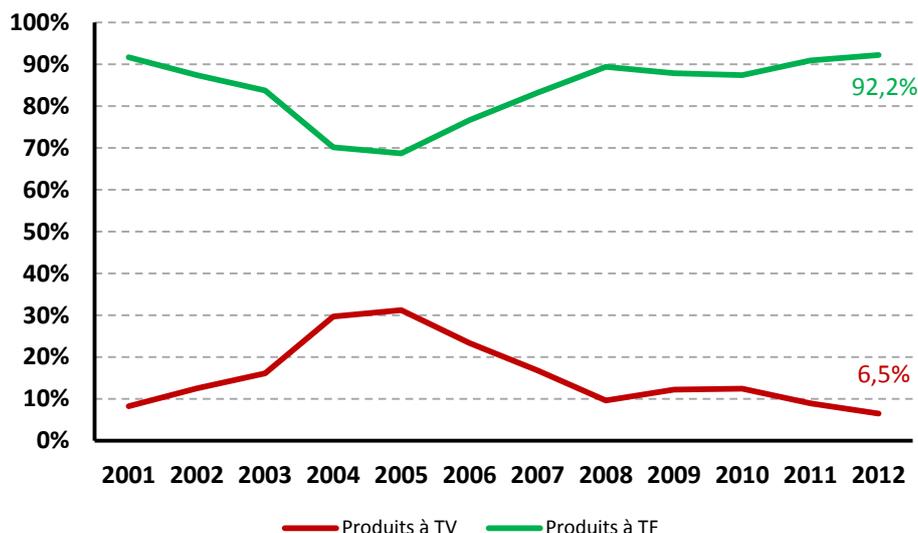
\*non-résidents de l'Union économique et monétaire européenne.

#### 1.4 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 90 %

en 2012. Les prêts à taux variable sont devenus anecdotiques, représentant 6,5 % de la production en 2012, dont près de 4 % à taux variable capé (Graphique 12).

**Graphique 12 : Structure de la production par type de taux\***



Source : enquête annuelle 2011 du SGACP sur le financement de l'habitat et suivi mensuel habitat du SGACP.

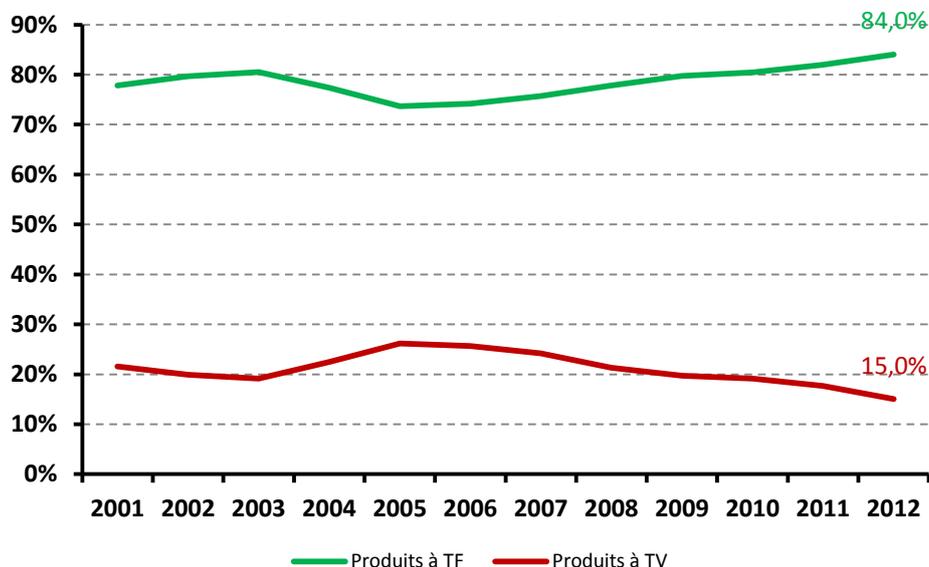
\*Les autres types de crédits ne sont pas recensés dans ce graphique compte tenu de leur faible part (1,3 % en 2012).

Au sein des autres types de crédit, on trouve principalement des concours *in fine*, qui n'ont représenté qu'une part infime de la production en 2012 (0,44 %).

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 84 % fin 2012. 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, ne représentent plus que 3,8 % de l'encours fin 2012 (Graphique 13).

**Graphique 13 : Structure de l'encours par type de taux\***



Source : enquête annuelle 2011 et 2012 du SGACP sur le financement de l'habitat.

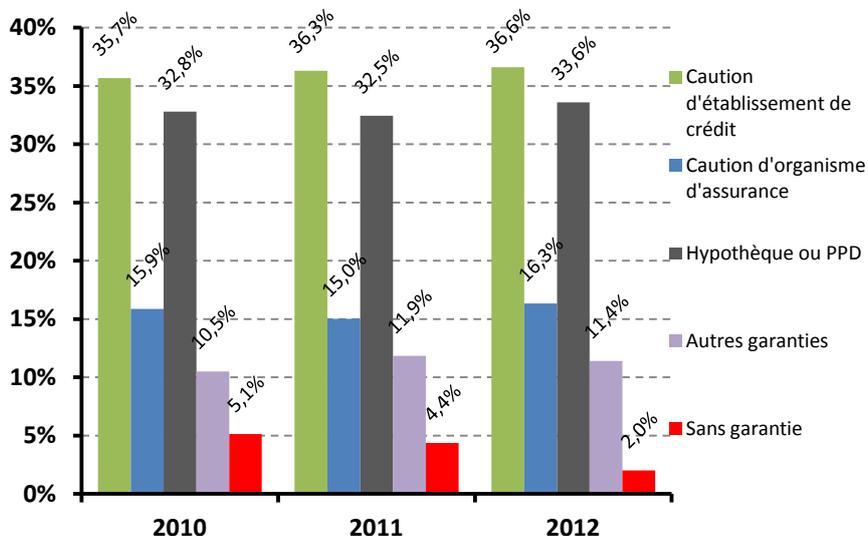
\*Les autres types de crédits ne sont pas recensés dans ce graphique compte tenu de leur faible part (0,9 % en 2012).

### 1.5 Encours presque intégralement garantis

98 % des encours bénéficient d'une garantie en 2012, une proportion en outre croissante depuis 2010 (Graphique 14). Les cautions sont majoritaires

(52,9 %) et sont émises principalement par des établissements de crédit ; les garanties réelles (hypothèques et privilèges de prêteur de deniers – PPD) couvrent le tiers des encours.

**Graphique 14 : Structure de l'encours par type de garantie**



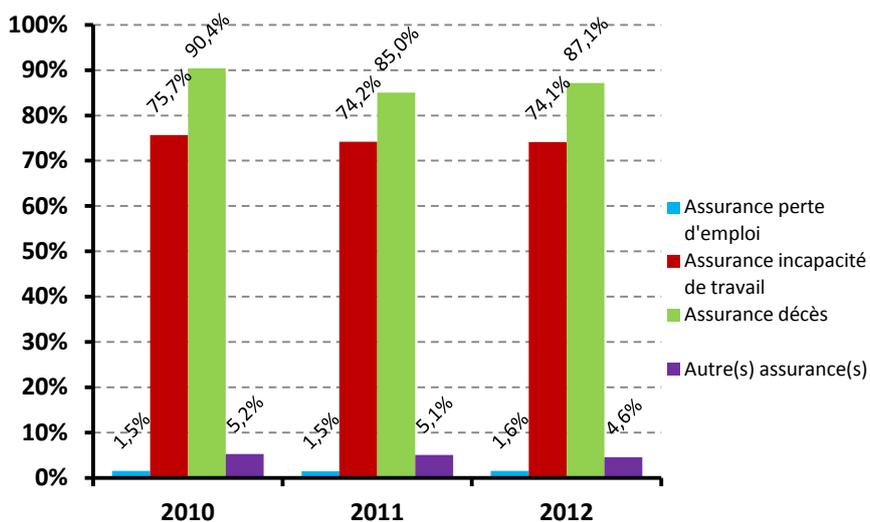
Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat.

Parmi les autres garanties, on recense des nantissements (valeurs de placement, portefeuille titres, assurance vie, comptes d'épargne et espèces...), des avals et autres cautions (solidaires, personnelles, hypothécaires, par l'employeur de l'emprunteur), le Fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS), des garanties sur fonds de commerce et des délégations de loyers.

Par ailleurs, une très large proportion d'emprunteurs sont couverts par des assurances incapacité de

travail et décès (Graphique 15). En revanche, les assurances perte d'emploi sont nettement moins fréquentes, soit du fait que leur coût soit jugé trop élevé par les emprunteurs, soit parce que ces derniers estiment pouvoir retrouver du travail dans le délai pendant lequel ils sont couverts par l'assurance chômage en cas de perte de leur emploi.

**Graphique 15 : Part des emprunteurs couverts par une assurance**



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

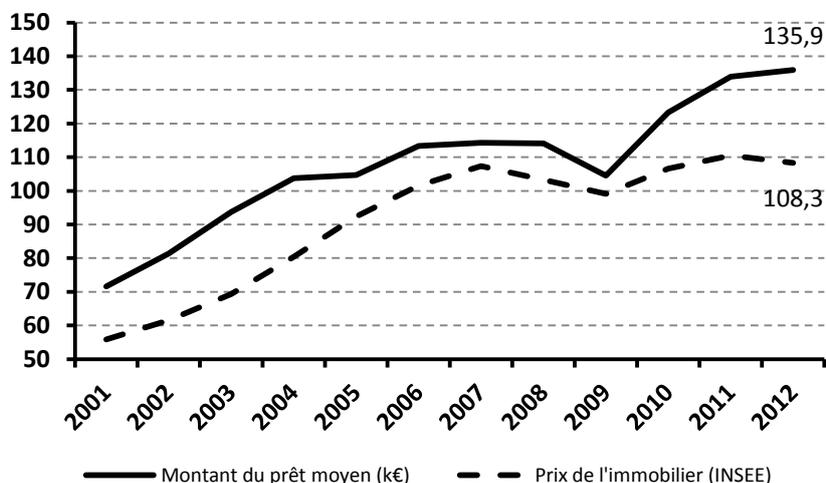
## 2. Profil de risque des emprunteurs

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. Montant moyen du prêt en hausse

En dépit de la baisse des prix de l'immobilier, le montant moyen du prêt a marqué une légère progression en 2012 pour s'établir à 135 900 euros (Graphique 16).

**Graphique 16 : Prêt moyen (en milliers d'euros) et prix de l'immobilier**

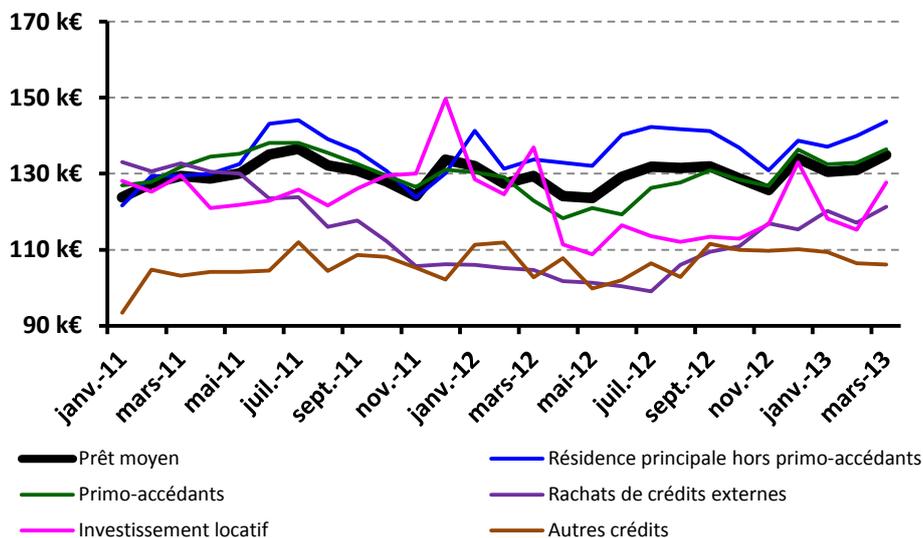


Source : enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel du SGACP ; INSEE. (Indice des prix des logements anciens, France métropolitaine).

Les données collectées dans le cadre du suivi mensuel offrent une vision plus contrastée sur la période récente, le montant du prêt moyen fluctuant entre 120 et 140 milliers d'euros pour revenir à son plus haut niveau de juillet 2011, fin mars 2013. Cette évolution paraît notamment liée à la progression

observée, depuis mi-2012, sur les segments des primo-accédants ainsi que des rachats de crédits externes, qui pourraient concerner des crédits octroyés plus récemment, dont le capital restant dû est plus élevé (Graphique 17).

**Graphique 17 : Prêt moyen en fonction de l'objet**

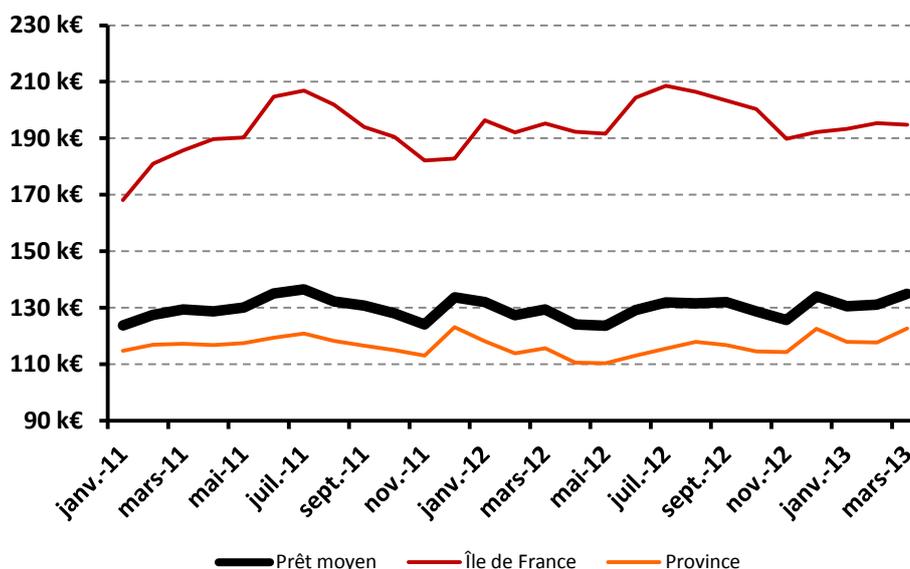


Source : suivi mensuel habitat du SGACP

De façon analogue, le montant moyen du prêt semble progresser depuis mi-2012 pour revenir à

son niveau de fin 2011. La tendance est plus heurtée en Île-de-France (Graphique 18).

**Graphique 18 : Prêt moyen en fonction de la localisation (en milliers d'euros)**



Source : suivi mensuel habitat du SGACP.

## 2.2. Durée initiale des prêts principaux stable mais durée effective en progression

### À savoir

**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.

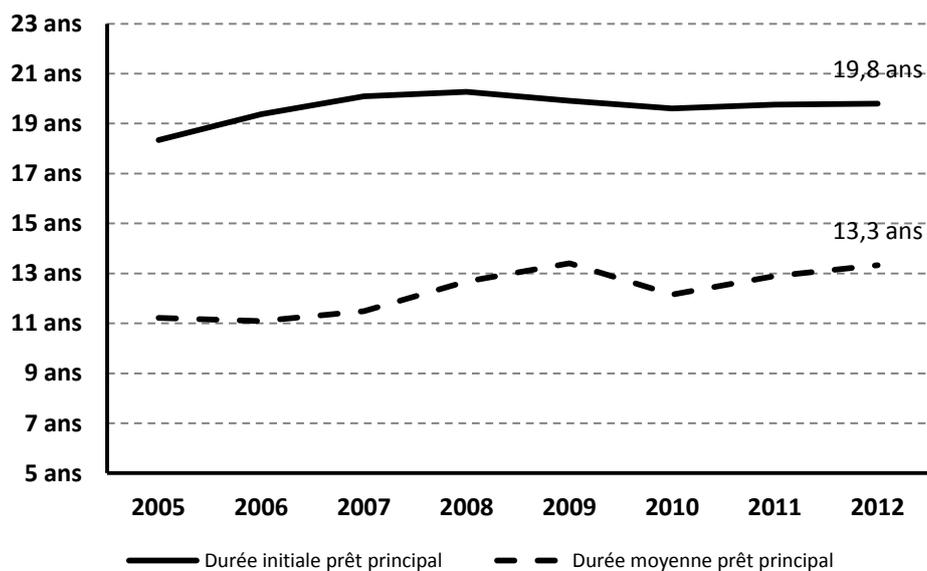
**Durée effective** : moyenne, pondérée par les encours, des durées des prêts à la date de leur amortissement (à l'échéance ou par anticipation).

**Maturité résiduelle** : durée restant à courir pour un prêt jusqu'à l'échéance, conformément aux dispositions du contrat.

La durée initiale du prêt principal reste stable par rapport à 2011 et s'établit à 19,8 ans en 2012. Dans le même temps, la durée effective a continué de

progresser par rapport à 2011, passant de 12,9 ans à 13,3 ans (Graphique 19).

**Graphique 19 : Durées initiale et effective moyennes du prêt principal**

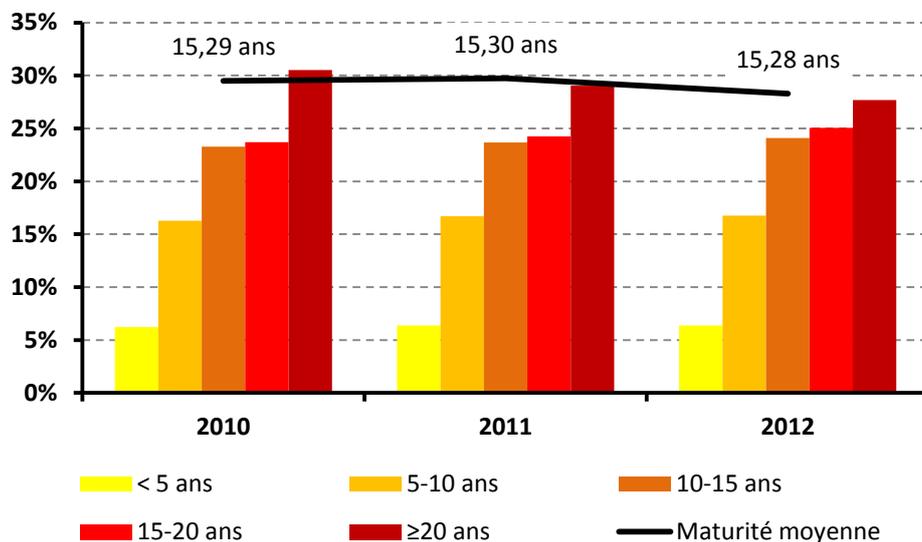


Source : enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel SGACP.

Par ailleurs, la maturité résiduelle de l'encours de prêts à l'habitat n'a que peu évolué au cours des trois dernières années (Graphique 20). La baisse de près de 3 points de la part des crédits d'une maturité résiduelle de plus de 20 ans a en effet été

compensée par la progression enregistrée sur les segments 15-20 ans (+1,3 point) et, dans une moindre mesure, 10-15 ans (+0,8 point) et 5-10 ans (+0,5 point).

**Graphique 20 : Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle**

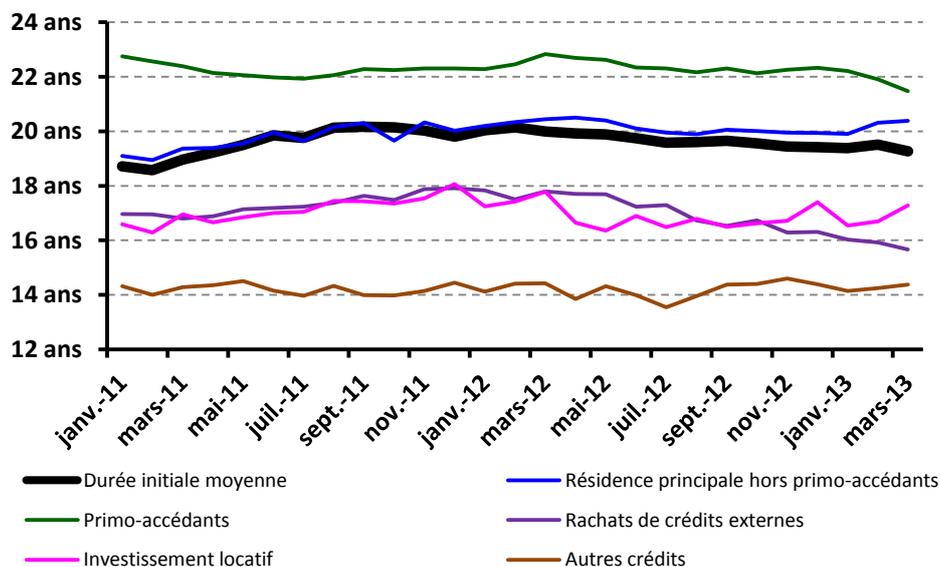


Source : enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel SGACP.

Les données collectées dans le cadre du suivi mensuel font ressortir une relative stabilité de la durée initiale du prêt principal d'un segment à l'autre,

seuls les rachats de crédits externes affichant une durée moyenne en baisse sensible depuis fin 2011-début 2012 (Graphique 21).

**Graphique 21 : Durée initiale moyenne (hors prêts relais) en fonction de l'objet**

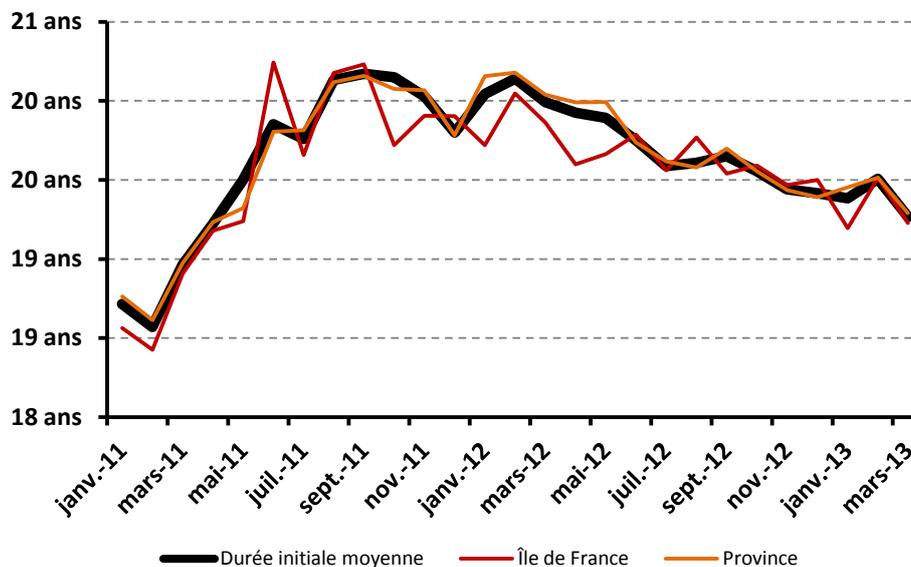


Source : suivi mensuel habitat du SGACP.

L'Île de France et la Province continuent quant à elles d'afficher des situations sensiblement

identiques (Graphique 22).

**Graphique 22 : Durée initiale moyenne (hors prêts relais) en fonction de la localisation**



Source : suivi mensuel habitat du SGACP.

Enfin, selon les banques interrogées, les emprunteurs pour lesquels la durée du prêt à l'octroi est la plus élevée (i.e. > 25 ans) appartiennent à une clientèle jeune, issue majoritairement des catégories socio-professionnelles des ouvriers et employés et

réalisant une première opération en accession réglementée au moyen d'un prêt à l'accession sociale (PAS) et d'un prêt à taux zéro (PTZ).

### 2.3. LTV moyenne en baisse

#### A savoir

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 moyenne à l'octroi (pondérée par la production de prêts principaux) est en légère amélioration par rapport à 2011, passant de 81,2 % à

78,5 % en 2012 (Graphique 23). Elle reste néanmoins sensiblement plus élevée qu'en 2001.

**Graphique 23 : LTV moyenne à la production**

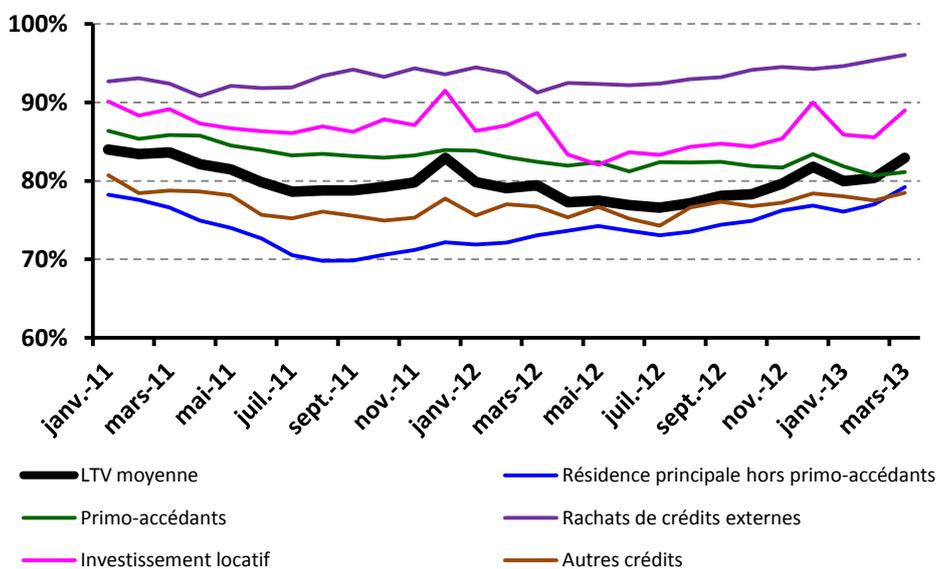


Source : enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel habitat du SGACP.

La progression de la part de l'investissement locatif dans la production (Graphique 10) n'explique qu'en partie cette évolution de longue période<sup>5</sup>, qui pourrait également être liée à l'accroissement de la part des

primo-accédants dans la production, dans la mesure où ces derniers affichent généralement une LTV plus élevée que la moyenne (Graphique 24).

**Graphique 24 : LTV moyenne par objet**



Source : suivi mensuel habitat du SGACP.

<sup>5</sup>Bien qu'une relation positive puisse être observée entre les deux variables, le coefficient de détermination entre la part de l'investissement locatif dans la production et la LTV des prêts à l'octroi n'est que de 0,24.

Les différents segments présentent par ailleurs des évolutions distinctes. L'investissement locatif obéit à une logique relativement saisonnière, la plupart des opérations à vocation fiscale, qui présentent les LTV les plus élevées pour bénéficier à plein de l'amortissement, étant conclue en fin d'année. On observe une lente diminution de la LTV moyenne des primo-accédants. À l'inverse, le segment des acquéreurs de résidence principale déjà propriétaires affiche une LTV en progression quasi ininterrompue depuis septembre 2011 ; de ce fait, l'écart entre les deux principaux segments de clientèle atteint son niveau le plus faible en mars 2013. Enfin, la LTV moyenne tous segments confondus revient, fin mars 2013, à un niveau proche de celui qu'elle affichait début 2011.

Pour la première fois cette année, les établissements ont été interrogés sur la typologie des clients dont les

crédits présentent les LTV les plus élevées à l'octroi. Il ressort des réponses que ces crédits concernent principalement :

- l'acquisition de la résidence principale et notamment le segment de la primo-accession ; il s'agit le plus souvent d'une clientèle jeune, primo-accédante, appartenant majoritairement aux catégories socio-professionnelles des ouvriers et employés, à revenus peu élevés et ne disposant pas encore d'une épargne suffisante ;
- l'investissement locatif, pour lequel l'optimisation de l'avantage fiscal conduit à financer l'opération quasi exclusivement par emprunt ; les clients concernés sont principalement des cadres moyens et supérieurs ou des professions libérales disposant de revenus importants.

#### 2.4. Taux moyen d'endettement stable mais baisse de la part des emprunteurs les plus endettés<sup>6</sup>

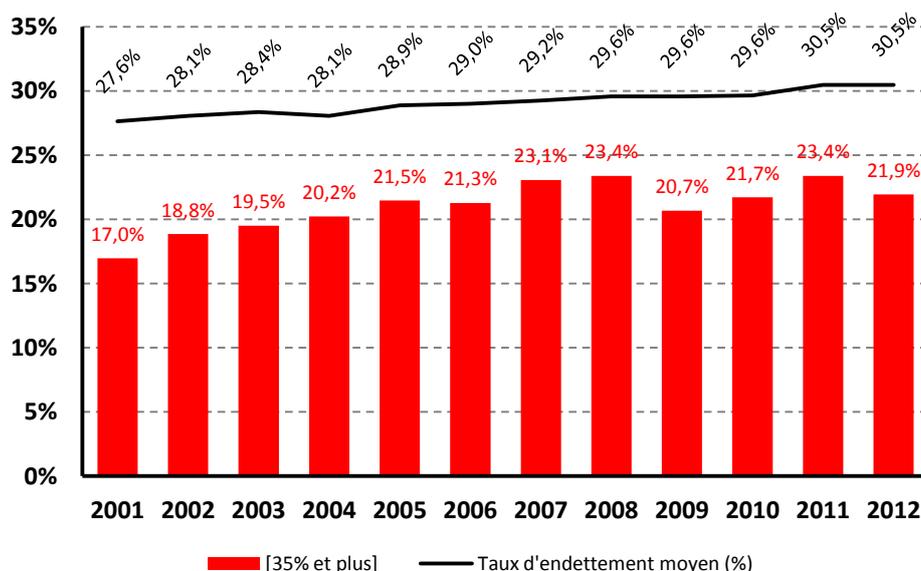
##### À savoir

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 30,5 % en 2012, un niveau identique à 2011 (Graphique 25). La part des emprunteurs les plus endettés dans la production, qui avait continué de

progresser après le « creux » observé en 2009, se réduit toutefois quelque peu par rapport à l'année précédente (-1,4 point).

Graphique 25 : Taux d'endettement



Source : enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel habitat SGACP

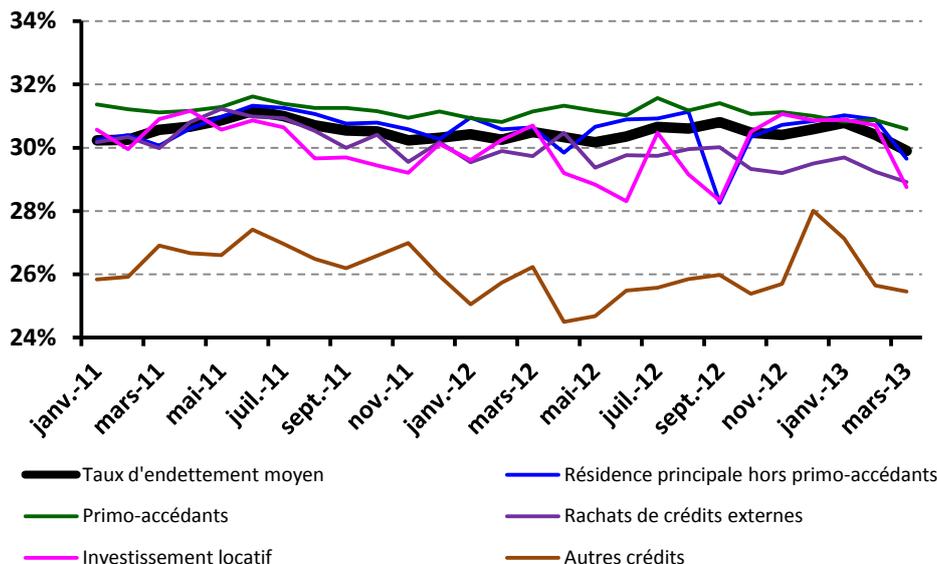
<sup>6</sup> Les chiffres présentés ci-après sont sensiblement différents de ceux de l'année dernière en raison de l'exclusion d'un établissement de l'échantillon.

Selon les établissements, les prêts octroyés avec un taux d'endettement supérieur à 35 % concernent une clientèle patrimoniale qui réalise, soit directement, soit sous la forme de sociétés civiles, des opérations de type "investissement locatif". On remarque toutefois que, sur longue période, l'évolution de la part de l'investissement locatif dans la production n'explique qu'en partie celle de la part des emprunteurs endettés à plus de 35 % (si la relation entre les deux variables est positive, le coefficient de

détermination n'est que de 0,35). Comme pour la LTV, l'évolution de la part des primo-accédants dans la production pourrait également expliquer celle des emprunteurs endettés à plus de 35 %.

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 (Graphique 26).

**Graphique 26 : Taux d'endettement moyen en fonction de l'objet**

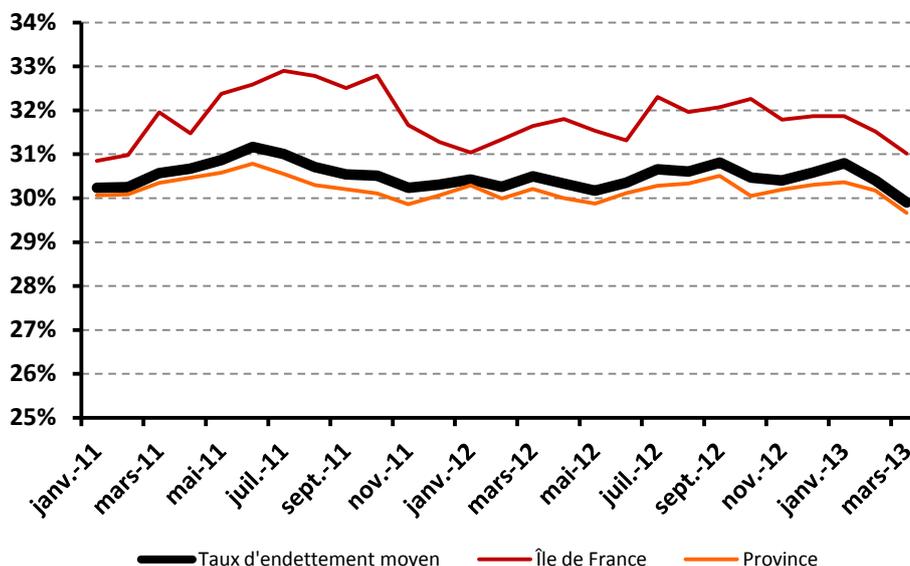


Source : suivi mensuel habitat du SGACP.

Enfin, 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 27).

**Graphique 27 : Taux d'endettement moyen en fonction de la localisation**



Source : suivi mensuel habitat du SGACP.

### 3. Sinistralité et coût du risque modestes mais en progression

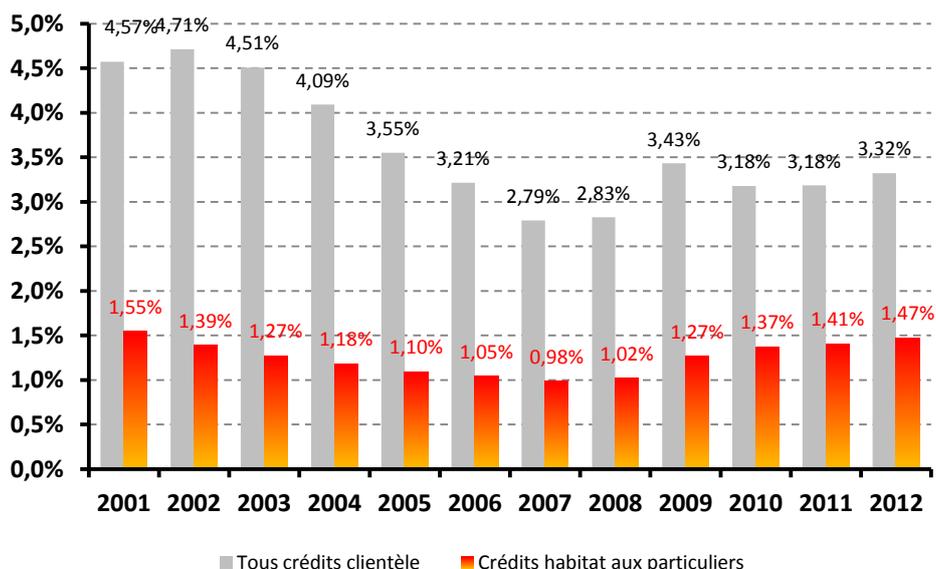
#### 3.1. Encours douteux et couverture du risque

##### 3.1.1. Une sinistralité qui continue de progresser

Le taux de crédits à l'habitat aux particuliers douteux bruts<sup>7</sup> progresse de nouveau en 2012 pour s'établir à

1,47 %, son deuxième niveau le plus élevé depuis 2001. Il reste néanmoins encore nettement inférieur au taux de créances douteuses observé sur l'ensemble des crédits à la clientèle accordés en France par les établissements de crédit présents sur le territoire. Mais, à la différence des autres crédits à la clientèle, il n'a pas bénéficié du repli observé en 2010 et 2011 (Graphique 28).

Graphique 28 : Taux d'encours douteux bruts



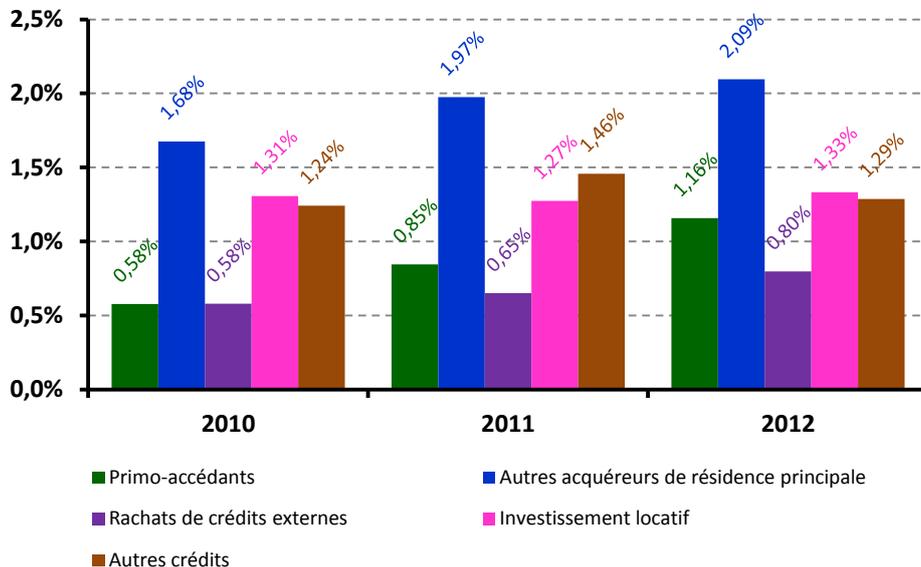
Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat ; données BAFI/SURFI.

<sup>7</sup> 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 crédit en défaut au bilan de la banque :  $D \approx n \times p$ .

Un examen plus détaillé fait, en outre, ressortir des niveaux de sinistralité sensiblement différents entre les segments du marché. Les primo-accédants affichent ainsi les taux d'encours douteux bruts les plus faibles, même s'ils progressent sur les trois

dernières années. À l'opposé, les acquéreurs de leur résidence principale déjà propriétaires présentent les taux d'encours en défaut les plus élevés, et également en augmentation depuis 2010 (Graphique 29).

**Graphique 29 : Taux d'encours douteux bruts par objet**



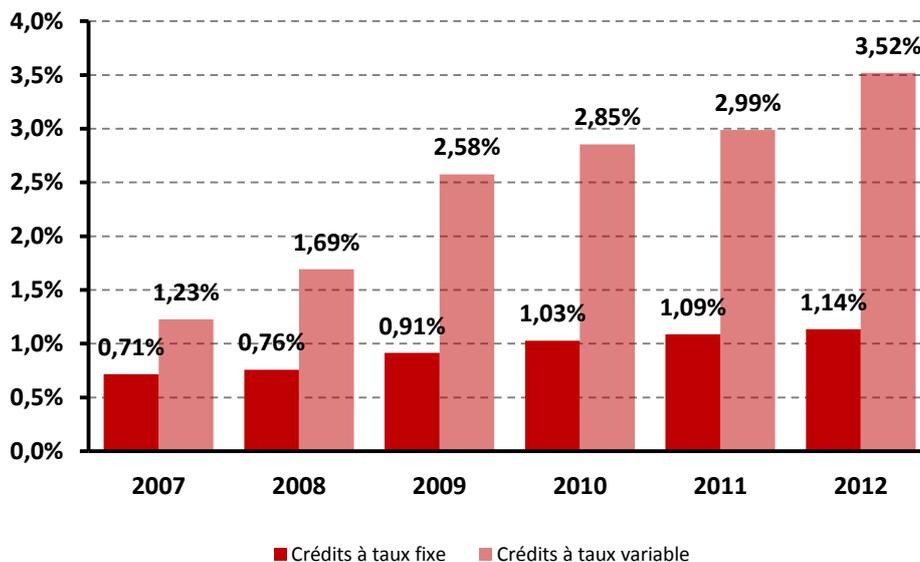
Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat.

S'il affiche un taux d'encours douteux bruts plus élevé que le segment des primo-accédants, l'investissement locatif apparaît cependant moins risqué que celui des acquéreurs déjà propriétaires.

présenter une sinistralité sensiblement plus élevée que les crédits à taux fixe, dont le taux d'encours en défaut a en outre progressé nettement moins rapidement au cours de la période sous revue (Graphique 30).

Enfin, en dépit de la baisse des taux longs depuis mi-2008, les crédits à taux variable continuent de

**Graphique 30 : Taux d'encours douteux bruts par type de taux**



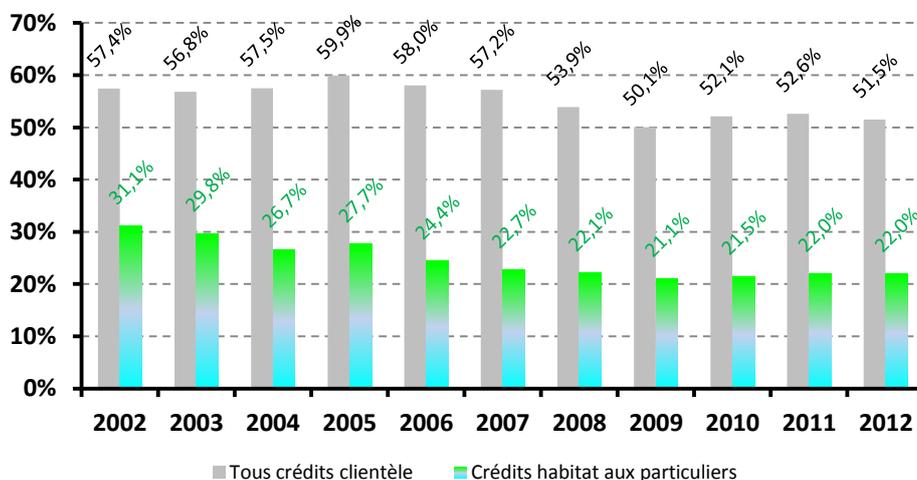
Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat.

### 3.1.2. Taux de provisionnement des créances douteuses stable

Le taux de provisionnement global des créances douteuses sur les prêts à l'habitat est resté relativement stable en 2012, à 22 %, un niveau quasi

inchangé depuis 2008. Il est toutefois toujours sensiblement inférieur au taux de provisionnement global des encours de crédits douteux à la clientèle française des établissements de crédit implantés sur le territoire (Graphique 31).

**Graphique 31 : Provisionnement des encours douteux**

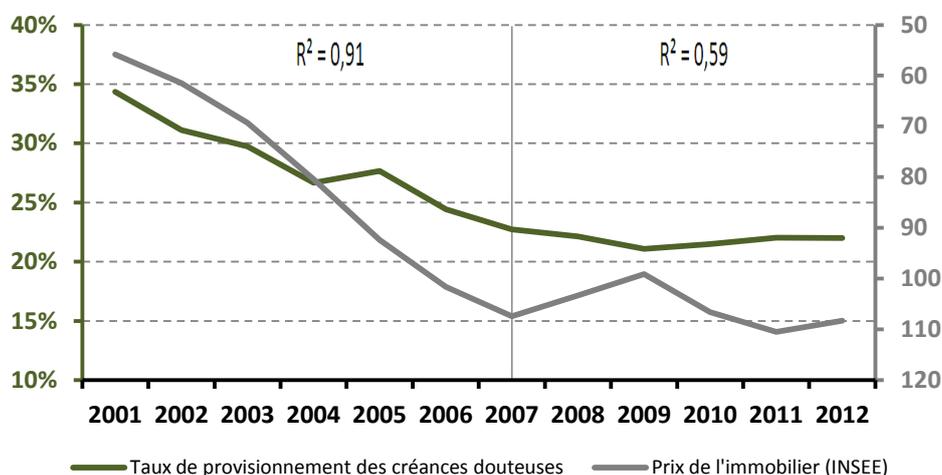


Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat ; BAFI/SURFI.

Si, sur longue période, la baisse du taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux semble, au moins en partie, liée à l'évolution des prix

de l'immobilier<sup>8</sup>, la relation est cependant moins évidente depuis 2007 (Graphique 32).

**Graphique 32 : Niveau des prix de l'immobilier (échelle inversée) et taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux**



Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat ; INSEE.

Ainsi, le taux de provisionnement des crédits à l'habitat douteux a légèrement fléchi en 2012 alors

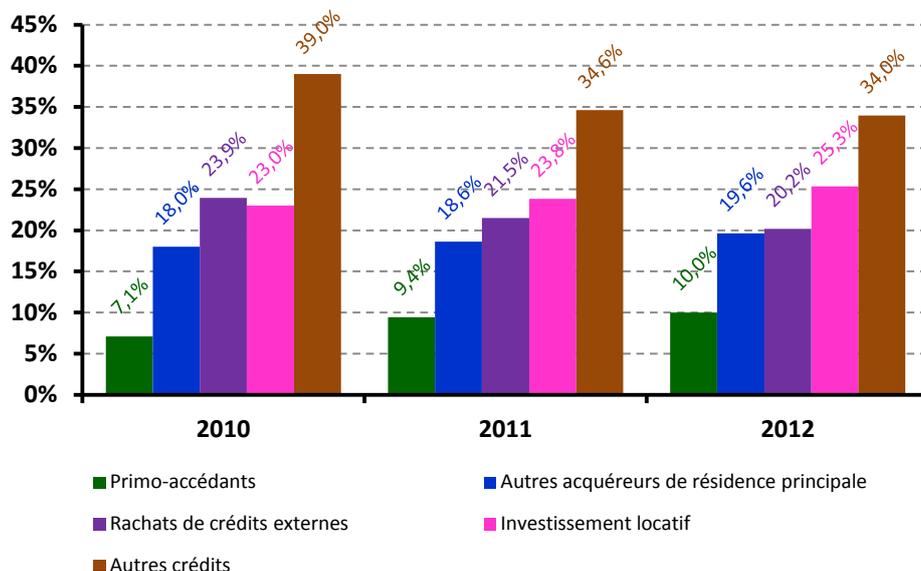
même que les prix ont, en moyenne, enregistré un repli d'un peu moins de 2 %.

<sup>8</sup> 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 qui engagera une procédure de saisie auprès du débiteur pour recouvrer sa créance).

De même que pour les taux d'encours en défaut, l'analyse des taux de provisionnement par segment

de marché fait ressortir des situations sensiblement différentes (Graphique 33).

**Graphique 33 : Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par objet**



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

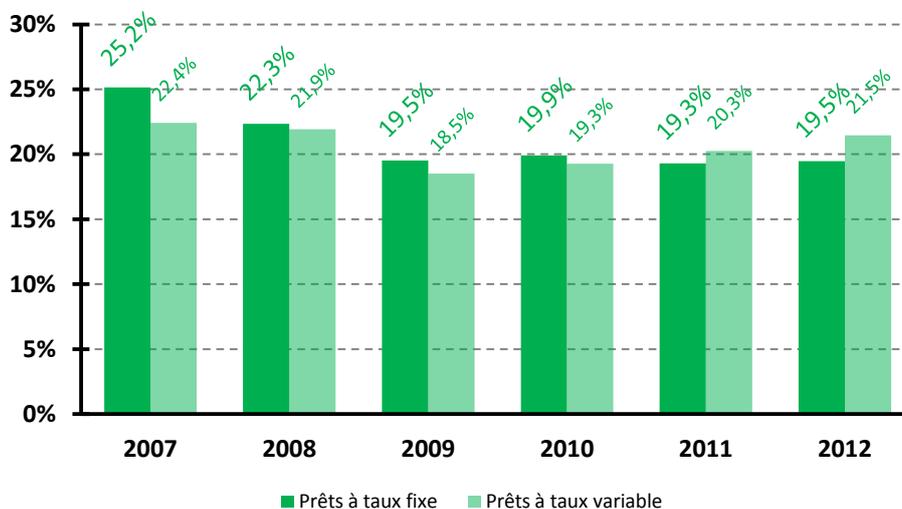
Le taux de provisionnement des encours douteux sur la population des primo-accédants apparaît ainsi extrêmement faible comparativement aux autres segments. Cette situation s'explique en partie par le fait qu'une partie des encours concernés bénéficie de la couverture du Fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS). Sur un plan individuel, les taux de provisionnement sur ce segment varient toutefois de 7,9 % à 36,1 % pour les 8 établissements qui ont communiqué cette information à fin 2012.

À l'opposé, les autres crédits, qui recensent notamment les financements des résidences

secondaires, affichent un taux de provisionnement sensiblement plus élevé que la moyenne, même s'il s'inscrit en légère baisse au cours des trois dernières années. Les autres segments affichent quant à eux des taux de couverture similaires et proches de la moyenne, légèrement plus élevés toutefois pour l'investissement locatif.

Enfin, les taux de provisionnement des crédits à l'habitat douteux sont quasi identiques pour les concours à taux fixe et les concours à taux variable (Graphique 34).

**Graphique 34 : Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux**



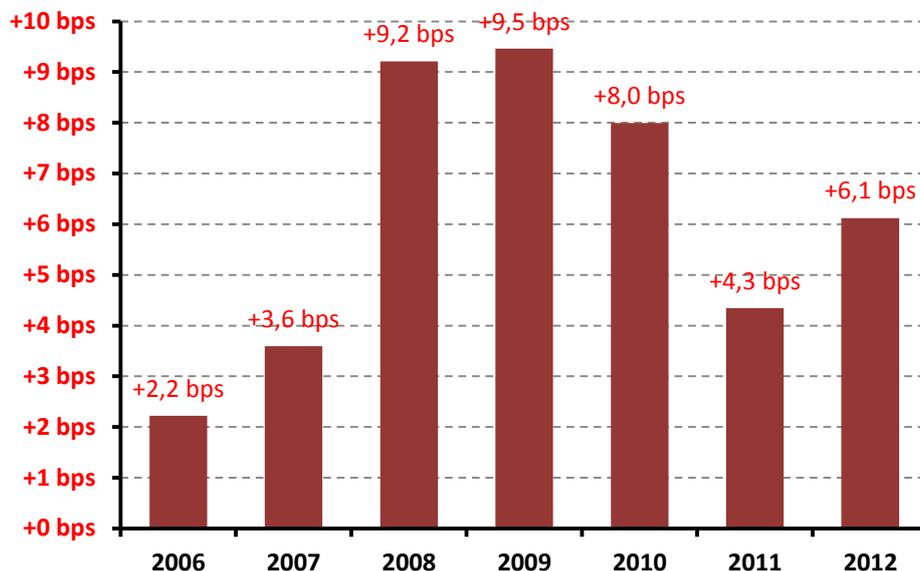
Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat

### 3.2. Remontée du coût du risque en 2012

Rapporté à l'encours des prêts à l'habitat de l'année précédente, le coût du risque a enregistré une

progression notable, passant de 4,3 points de base (bps) à 6,1 bps (Graphique 35).

Graphique 35 : Coût du risque (rapporté à l'encours N-1)

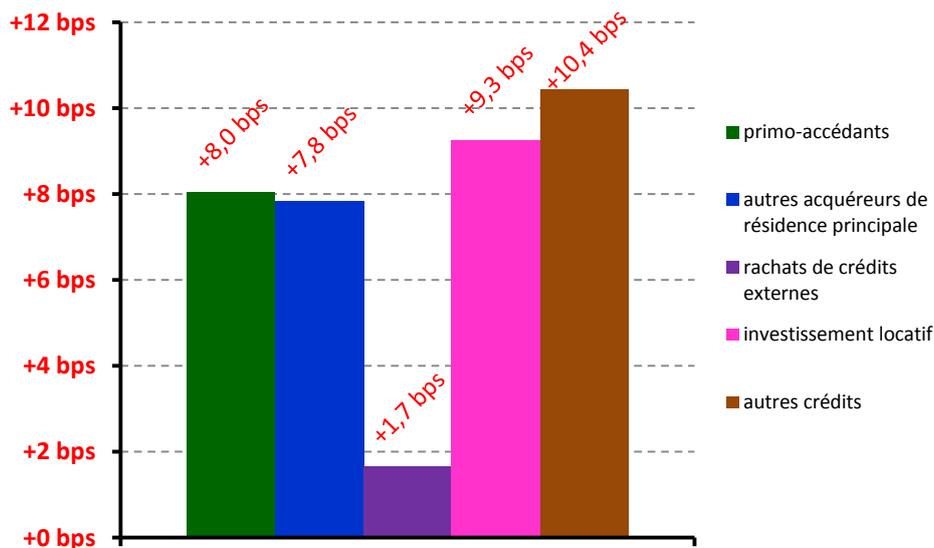


Source : enquête annuelle du SGACP sur le financement de l'habitat.

Les réponses collectées dans le cadre de la nouvelle enquête annuelle font par ailleurs ressortir des coûts du risque relativement proches d'un segment de marché à l'autre, seuls les rachats de crédits externes se distinguant très favorablement (Graphique 36). Le coût du risque apparaît

néanmoins plus élevé pour l'investissement locatif et les autres crédits, que pour les acquéreurs de résidence principale. À ce dernier égard, les primo-accédants affichent un coût du risque presque identique aux autres acquéreurs.

Graphique 36 : Coût du risque par objet (en % de l'encours N-1)



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

### 3.3. Des crédits à l'accession plus risqués<sup>9</sup>

À titre indicatif, le tableau ci-dessous recense les valeurs calculées pour chacun des indicateurs de risque examinés précédemment, pour chacun des segments. Il ressort que les principales zones de risques sont les concours accordés aux acquéreurs de leur résidence principale, tant du point de vue du

risque *a priori* (4 premiers critères) que du risque avéré (3 derniers critères), les primo-accédants et les autres acquéreurs ne présentant pas de différence significative. Par ailleurs, les indicateurs de risque affichent dans l'ensemble des niveaux plus élevés en Île de France qu'en province.

**Tableau 1 Estimation du niveau de risque de chaque segment de marché en 2012**

	Primo-accédants	Autres acquéreurs de résidence principale	Rachats de crédits externes	Investissement locatif	Autres crédits	Île de France	Province
Montant moyen du prêt à l'octroi	0,71	0,86	0,29	0,57	0,14	1,00	0,43
LTV moyenne à l'octroi	0,71	0,29	1,00	0,86	0,43	0,14	0,57
Durée initiale moyenne du prêt à l'octroi	1,00	0,86	0,43	0,29	0,14	0,71	0,57
Taux d'endettement moyen à l'octroi	0,86	0,71	0,43	0,29	0,14	1,00	0,57
Part des emprunteurs endettés à plus de 35%	0,50	1,00		0,75	0,25		
<b>Moyenne 1</b>	<b>0,76</b>	<b>0,74</b>	<b>0,54</b>	<b>0,55</b>	<b>0,22</b>		
Taux d'encours douteux	0,60	1,00	0,20	0,80	0,40		
Taux de prov. des encours douteux	1,00	0,80	0,60	0,40	0,20		
Coût du risque	0,60	0,40	0,20	0,80	1,00		
<b>Moyenne 2</b>	<b>0,73</b>	<b>0,73</b>	<b>0,33</b>	<b>0,67</b>	<b>0,53</b>		
<b>Ensemble des critères</b>	<b>0,75</b>	<b>0,74</b>	<b>0,45</b>	<b>0,59</b>	<b>0,34</b>	<b>0,71</b>	<b>0,54</b>

Source : enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel habitat du SGACP.

Le segment de l'investissement locatif présente quant à lui un niveau de risque légèrement supérieur à la moyenne ; les rachats de crédits externes et les

autres crédits ressortent comme les segments les moins risqués.

## 4. Forte baisse des taux des crédits

### 4.1. Une baisse des taux à la production en lien avec celle des taux longs

Après avoir poursuivi leur rebond engagé fin 2010, les taux d'intérêt à la production ont amorcé un nouveau repli, en lien avec celui observé sur les taux longs, pour s'inscrire à leur plus bas niveau depuis 2003. L'écart entre le taux des crédits immobiliers et le taux sans risque (figuré par l'OAT 10 ans<sup>10</sup> dans le graphique infra) s'est élargi durant l'année 2012.

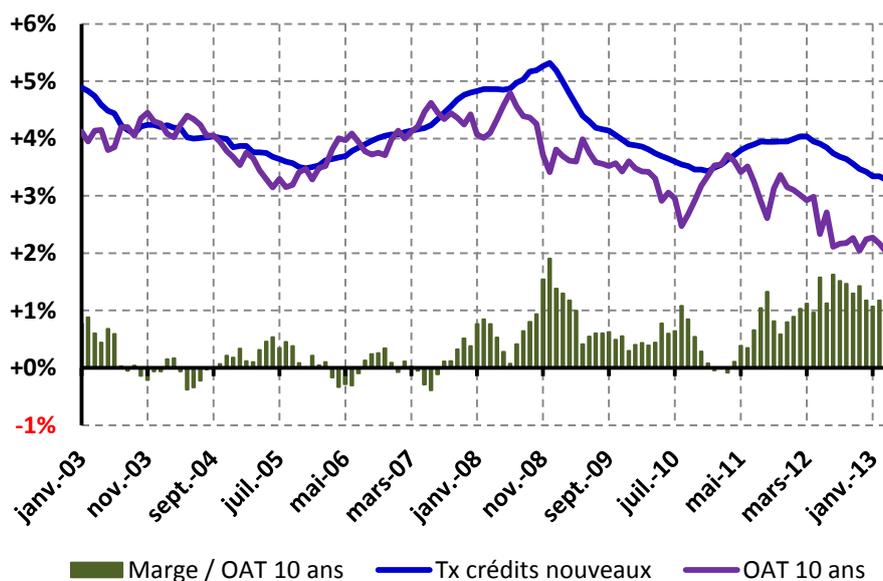
À cet égard, il y a donc une certaine amélioration par rapport à la situation antérieure où le taux de l'OAT avait parfois dépassé celui des crédits immobiliers. Pour autant, la baisse des taux d'emprunt de l'État français s'explique en partie par un phénomène de *flight-to-quality*, dont ne bénéficient pas les banques, dans les mêmes proportions, pour leur propre coût de financement.

Il est donc essentiel que le coût des financements, les charges opérationnelles et le coût du risque soient pris en compte avec prudence dans la définition des taux des crédits immobiliers.

<sup>9</sup> Méthodologie : on note  $n$  le nombre de segments pour lesquels on dispose des données pour un indicateur de risque (par exemple, sur le « taux d'encours douteux », on dispose des données pour 5 segments) ; pour cet indicateur, on attribuera la note  $1/n$  au segment qui présente le niveau de risque le plus faible et 1 (ou  $n/n$ ) à celui qui présente le niveau de risque le plus élevé. La « note » globale d'un segment est la somme arithmétique de ses notes sur l'ensemble des critères de risque examinés.

<sup>10</sup> La quasi intégralité des crédits immobiliers en France faisant l'objet d'un remboursement régulier du capital (par opposition à des crédits à remboursement *in fine*), leur durée est bien inférieure à la durée totale du crédit. Par exemple, la durée d'un crédit immobilier sur 20 ans remboursé par mensualités constantes au taux de 3 % est de l'ordre de 9 ans.

Graphique 37 : Évolution du taux de marge à la production



Source : Banque de France.

#### 4.2. Une stabilisation des marges sur encours

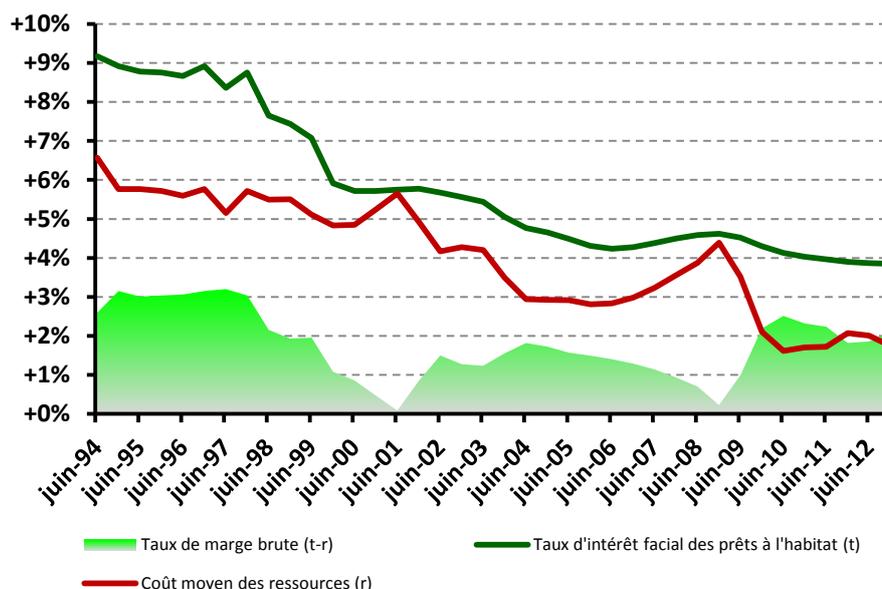
Une approche complémentaire à la précédente consiste à examiner, à partir des bilans et des comptes de résultats, les produits et les charges d'intérêt effectivement perçus et versés par les établissements de crédit. Il importe toutefois de noter que cette approche ne distingue pas la marge d'intermédiation (qui correspondrait à la marge d'intérêt sur des emplois et ressources de même maturité) de la marge de transformation (qui fait référence à l'emploi de ressources de court terme pour financer des crédits de long terme et dépend de la pente de la courbe des taux d'intérêt).

Un établissement pratiquant une transformation excessive s'exposerait à un risque de liquidité que les nouvelles réglementations (*Liquidity Coverage Ratio et Net Stable Funding Ratio*) visent à prévenir.

La marge sur encours se maintient à un niveau relativement élevé sur la période récente : le taux de marge brute, mesuré par la différence entre le rendement apparent des encours et le coût moyen des ressources<sup>11</sup>, affiche fin 2012 un niveau supérieur à sa moyenne de long terme (+1,78 %) ; il progresse en outre de 28 bps par rapport à fin 2011 pour s'établir à +2,10 %.

<sup>11</sup>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.

**Graphique 38 : Taux de marge brute des encours de prêts à l'habitat**



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

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 cependant dans une tendance baissière de longue période qui ne s'est interrompue qu'entre mi-2006 et fin 2008. Ainsi, fin 2012, il atteint un niveau plus bas à 3,85 %, en baisse de 5 bps par rapport à 2010.

Dans ce contexte, l'amélioration du taux de marge brute sur la période récente tient uniquement au nouveau repli du coût moyen des ressources.

Par ailleurs, il convient de noter que la marge précitée doit être suffisante pour couvrir le coût des fonds propres en plus des coûts opérationnels et de la charge du risque déjà évoqués.

## 5. Bilan des missions de contrôle sur place

Comme chaque année, l'ACP a orienté ses actions de contrôle, en 2012, sur la base de ses analyses qui visent à identifier les principaux risques auxquels le système financier est exposé<sup>12</sup>. Le risque de correction sur le marché immobilier demeurant un point de vigilance, l'ACP a conduit durant l'année 2012 des contrôles sur place transversaux sur le thème du financement du crédit à l'habitat auprès d'un nombre significatif d'établissements de crédit français. Pour compléter les informations disponibles dans le cadre des collectes régulières de données, l'objectif de ces missions était d'analyser la stratégie

<sup>12</sup> ACP – Rapport annuel 2012 (p.57 à 63), disponible sur le site internet de l'ACP : [www.acp.banque-france.fr](http://www.acp.banque-france.fr)

des établissements sur ce marché, leur politique d'octroi, l'évolution des risques et leur pilotage.

Les principaux constats issus de ces enquêtes montrent, en particulier depuis 2011, un infléchissement de la stratégie des établissements, qui intègre plus fortement la composante maîtrise des risques, et un durcissement des conditions d'octroi des crédits à l'habitat, les dispositifs de pilotage des risques et de contrôle interne nécessitant toutefois d'être renforcés.

Les établissements privilégient ainsi désormais une stratégie conciliant plus étroitement développement commercial, maîtrise des risques et rentabilité. En effet, bien que toujours considérés comme des outils essentiels d'attraction et de fidélisation de la clientèle, les crédits à l'habitat sont, depuis 2011, octroyés sur la base d'une prise en compte plus rigoureuse des paramètres de risque des opérations et des clients financés et en intégrant les nouvelles contraintes de liquidité.

Dans la plupart des établissements, les conditions d'octroi des crédits ont également été resserrées et le processus d'octroi est généralement structuré et correctement piloté. La situation de certains établissements apparaît toutefois encore perfectible à plusieurs égards :

- Certaines politiques d'octroi sont apparues insuffisamment contraignantes, avec un niveau de décision des conseillers trop élevé ou la possibilité pour certains niveaux de délégation de s'écarter des critères sans que les conditions de dérogation recevables soient clairement formalisées ou homogènes. Des dysfonctionnements du système de délégations

ont également été relevés, des délégations commerciales pouvant dans certains cas être attribuées aux représentants locaux de la fonction risques. Par ailleurs, les règles générales d'octroi peuvent n'être qu'imparfaitement intégrées dans le système d'information et ne pas toutes faire l'objet d'un suivi. Enfin, certains établissements ont tendance à se reposer sur l'avis de l'établissement de crédit apportant sa garantie, sans procéder à une analyse contradictoire des dossiers ;

- Si le réseau d'agences génère la plus grande partie des dossiers de crédits, la production s'appuie également souvent sur des apporteurs d'affaires. En dépit de leur importance et malgré les progrès réalisés, ces derniers ne font pas toujours l'objet d'une politique et d'un suivi adaptés. En outre, l'autonomie laissée au réseau requiert souvent une meilleure formalisation des orientations stratégiques et un renforcement des contrôles par la filière risques ;
- Le risque opérationnel n'est pas toujours bien maîtrisé en l'absence notamment d'indicateurs de risques spécifiques à l'activité de crédit à l'habitat. Le poids des fraudes documentaires peut ainsi ne pas être négligeable, de même que le nombre d'anomalies constatées dans la conformité des justificatifs. Plus globalement, les taux d'anomalies observés plaident pour un renforcement du dispositif de montage et d'acceptation des dossiers ainsi que des mesures de contrôle interne associées ;
- Enfin, les contrôles sur place investigations de l'inspection générale du SGACP confirment les constats parfois faits en interne sur la faible capacité de certains systèmes à discriminer les risques et à attribuer par conséquent des scores adéquats.

Au vu de ces constats, des efforts doivent encore être réalisés par les établissements pour améliorer la formalisation et la diffusion des principes directeurs de leur politique de distribution des crédits à l'habitat, inclure le respect de la stratégie de leur groupe dans le dispositif de contrôle de l'octroi de crédit, construire des scores d'octroi efficaces et renforcer l'analyse contradictoire.

Dans un autre domaine, la politique de déclassement n'est pas apparue, dans certains cas, assez réactive, reposant trop largement sur un mécanisme automatique de tombée en défaut au terme d'une durée d'impayés. Le provisionnement a, quant à lui, été jugé insuffisamment homogène dans certains réseaux et pas toujours estimé avec la prudence requise sur les dossiers gérés par les services de recouvrement. Dans d'autres cas, le recours systématique à un outil peu sophistiqué de provisionnement statistique pourrait conduire à de mauvaises appréciations des dépréciations dans une conjoncture plus défavorable. En outre, pour certains établissements, la gestion des garanties pourrait être améliorée par le renforcement des contrôles sur la disponibilité des biens immobiliers et par la mise en œuvre d'un dispositif de réévaluation périodique de ces derniers. Des imperfections ont également pu être relevées dans le calcul des paramètres réglementaires, des améliorations devant ainsi être apportées aux mesures des défauts afin de mieux garantir le caractère adéquat des niveaux de provisionnement retenus.

Enfin, le dispositif de gouvernance est apparu généralement cohérent et opérationnel tandis que des insuffisances du dispositif de contrôle interne, plus ou moins importantes, ont été relevées. En particulier, dans la plupart des cas, un renforcement du contrôle du réseau et également des apporteurs d'affaires est nécessaire. Il demeure également essentiel que les établissements veillent non seulement au respect des frontières entre les différents axes de pilotage (production, risque de crédit, contrôle interne) pour éviter des failles dans le système de pilotage pouvant conduire à une moindre efficacité, mais également au maintien d'effectifs suffisants sur les fonctions de suivi des risques et de contrôle interne pour une mise en œuvre efficace de leur politique d'octroi de crédits à l'habitat.

Dans un environnement où les prix de l'immobilier ont atteint des niveaux historiquement élevés, il est essentiel que les établissements maintiennent des critères d'octroi de crédit suffisamment prudents et que les dispositifs de pilotage des risques soient maintenus au niveau adéquat. L'ACP continue à être particulièrement vigilante sur ces différents points.

## Annexe

### Synthèse des données du suivi mensuel et de l'enquête annuelle 2012 du SGACP<sup>13</sup>

Données relatives à la production	Minimum	Q1	Médiane	Q3	Maximum
<b>Répartition de la production par objet*</b>					
Quote part des primo-accédants	2,2%	16,4%	<b>26,6%</b>	38,9%	47,2%
Quote-part de acquéreurs de résidence principale	31,0%	36,6%	<b>50,7%</b>	19,4%	66,0%
Quote-part de l'investissement locatif	3,9%	13,7%	<b>16,8%</b>	18,5%	20,7%
Quote-part des rachats de prêts	0,8%	2,9%	<b>3,1%</b>	4,1%	6,9%
Quote-part des prêts relais	3,6%	4,8%	<b>5,8%</b>	8,7%	31,4%
Quote-part des autres crédits	0,7%	3,4%	<b>4,5%</b>	6,7%	19,4%
<b>Montant moyen du prêt*</b>	99 kEUR	131 kEUR	<b>145 kEUR</b>	166 kEUR	232 kEUR
<b>Répartition de la production par type de taux (1.1)</b>					
Dont produits à taux variable sec	0,0%	0,0%	<b>0,3%</b>	1,4%	5,7%
Dont produits à taux variable et mensualité fixe	0,0%	0,0%	<b>0,0%</b>	0,2%	78,6%
Dont produits à taux variable capé	0,0%	0,1%	<b>5,8%</b>	12,0%	63,9%
Dont produits à taux fixe	21,1%	87,3%	<b>96,0%</b>	96,8%	99,3%
Dont autres produits	0,0%	0,0%	<b>0,2%</b>	2,5%	12,7%
<b>Données relatives aux encours</b>					
Données relatives aux encours	Minimum	Q1	Médiane	Q3	Maximum
<b>Structure de l'encours par objet (2.1)</b>					
Quote-part des primo-accédants	0,2%	15,7%	<b>22,2%</b>	28,6%	47,1%
Quote-part des acquéreurs de résidence principale	33,6%	39,9%	<b>46,9%</b>	53,0%	77,0%
Quote-part des rachats de crédits externes	0,0%	0,1%	<b>4,7%</b>	6,2%	9,2%
Quote-part de l'investissement locatif	6,8%	11,6%	<b>18,4%</b>	20,3%	23,3%
Quote-part des autres crédits	0,6%	2,6%	<b>4,8%</b>	18,3%	13,3%
<b>Structure de l'encours par type de taux (2.1)</b>					
Dont produits à taux variable sec	0,0%	0,0%	<b>0,0%</b>	1,8%	14,5%
Dont produits à taux variable et mensualité fixe	0,0%	0,0%	<b>0,0%</b>	2,9%	64,0%
Dont produits à taux variable capé	0,0%	0,4%	<b>6,2%</b>	8,9%	21,2%
Dont produits à taux fixe	29,0%	79,1%	<b>89,6%</b>	92,8%	99,6%
Dont autres produits	0,0%	0,0%	<b>0,3%</b>	1,4%	7,1%
<b>Ventilation de l'encours selon la maturité résiduelle (2.3)</b>					
< 5 ans	3,6%	5,7%	<b>6,2%</b>	6,7%	8,3%
5-10 ans	9,5%	15,7%	<b>16,4%</b>	20,1%	22,8%
10-15 ans	15,1%	22,9%	<b>25,3%</b>	28,1%	8,3%
15-20 ans	19,8%	23,8%	<b>24,9%</b>	28,2%	31,4%
20 ans et plus	12,5%	18,8%	<b>25,1%</b>	30,6%	50,3%
Maturité résiduelle moyenne	13,5 ans	14,1 ans	<b>14,6 ans</b>	15,9 ans	19,3 ans
<b>Nature des garanties (2.4)</b>					
Caution d'un établissement de crédit	0,0%	29,0%	<b>41,7%</b>	65,3%	79,6%
Caution d'un organisme d'assurance	0,0%	0,0%	<b>2,0%</b>	15,8%	64,9%
Hypothèque ou PPD	14,3%	24,0%	<b>30,6%</b>	48,1%	79,6%
Autres	0,0%	5,0%	<b>8,3%</b>	9,6%	36,1%
Sans garantie	0,0%	0,4%	<b>1,3%</b>	2,6%	8,4%
<b>Part de l'encours couvert par une assurance (2.5)</b>					
Assurance perte d'emploi	0,0%	0,0%	<b>0,1%</b>	19,7%	29,6%
Assurance incapacité de travail	48,2%	56,2%	<b>74,3%</b>	88,6%	99,7%
Assurance décès	64,5%	81,5%	<b>88,2%</b>	99,1%	100,0%
Autres	0,0%	0,0%	<b>0,0%</b>	19,7%	25,8%

<sup>13</sup> Les nombres entre parenthèses renvoient aux rubriques du questionnaire annuel 2012 ; les \* signalent les données qui sont issues du suivi mensuel habitat du SGACP.

Mesure du risque	Minimum	Q1	Médiane	Q3	Maximum
<b>LTV moyenne à l'octroi*</b>	64.6%	76.5%	<b>81.1%</b>	84.0%	91.5%
<b>Taux d'endettement des emprunteurs*</b>					
[35% et plus]	1.4%	20.2%	<b>25.2%</b>	30.8%	39.9%
Taux d'endettement moyen	24.8%	29.3%	<b>30.8%</b>	32.7%	34.4%
<b>Durée des prêts</b>					
Durée initiale prêt principal *	16.3 ans	18.0 ans	<b>18.8 ans</b>	20.1 ans	26.1 ans
Durée effective prêt principal (3.1)	4.1 ans	6.2 ans	<b>7.4 ans</b>	11.0 ans	18.8 ans
Durée effective prêt relais (3.1)	0.4 ans	0.7 ans	<b>1.1 ans</b>	1.6 ans	2.8 ans
<b>Encours douteux et provisions (3.2)</b>					
Taux d'encours douteux	0.26%	0.89%	<b>1.42%</b>	2.17%	4.28%
- dont sur prêts à taux fixe	0.22%	0.66%	<b>1.34%</b>	2.07%	2.59%
- dont sur prêts à taux variable	0.71%	1.18%	<b>3.02%</b>	6.52%	6.65%
- dont sur primo-accédants	0.19%	0.54%	<b>0.78%</b>	1.50%	3.02%
- dont sur autres acquéreurs de résidence principale	0.26%	0.90%	<b>2.33%</b>	2.76%	6.71%
- dont sur rachats de crédits externes	0.00%	0.12%	<b>0.31%</b>	0.87%	1.39%
- dont sur investissement locatif	0.00%	0.39%	<b>1.01%</b>	2.32%	2.99%
- dont sur autres crédits	0.00%	0.23%	<b>0.68%</b>	2.72%	23.79%
Taux de provisionnement des encours douteux	2.74%	13.63%	<b>29.77%</b>	30.54%	51.11%
- dont sur prêts à taux fixe	2.73%	8.63%	<b>17.98%</b>	29.20%	36.54%
- dont sur prêts à taux variable	2.83%	14.56%	<b>24.36%</b>	29.54%	32.99%
- dont sur primo-accédants	3.83%	10.25%	<b>13.25%</b>	21.48%	36.15%
- dont sur autres acquéreurs de résidence principale	2.74%	11.87%	<b>18.93%</b>	22.60%	30.87%
- dont sur rachats de crédits externes	2.47%	10.30%	<b>10.42%</b>	27.96%	29.17%
- dont sur investissement locatif	3.82%	10.83%	<b>18.08%</b>	35.77%	39.63%
- dont sur autres crédits	1.74%	7.99%	<b>24.68%</b>	28.89%	49.33%
<b>Coût du risque (3.3)</b>					
Coût du risque / encours total N-1	-0.04%	0.03%	0.06%	0.09%	0.17%

## Enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat du SGACP

### Données historiques

Représentativité \*

#### 1. Données relatives à la production

	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	31/12/2012
<b>Production de prêts à l'habitat (M€)</b>	<b>60,570</b>	<b>73,290</b>	<b>94,855</b>	<b>112,207</b>	<b>135,209</b>	<b>154,178</b>	<b>155,413</b>	<b>124,441</b>	<b>107,556</b>	<b>164,248</b>	<b>155,661</b>	<b>109,212</b>
<i>quote-part de l'investissement locatif dans la production</i>	9.66%	11.19%	13.47%	16.02%	16.01%	14.72%	13.97%	13.92%	17.52%	17.60%	15.37%	15.55%
<i>quote-part des rachats de prêts dans la production</i>	76%						3.58%	3.78%	3.96%	8.31%	9.33%	3.16%
<i>quote-part des prêts relais dans la production</i>	75%	3.48%	4.57%	4.58%	6.78%	7.94%	9.75%	11.02%	10.30%	4.08%	4.17%	5.79%
<b>Montant du prêt moyen (k€)</b>	<b>72</b>	<b>81</b>	<b>94</b>	<b>104</b>	<b>105</b>	<b>113</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>104</b>	<b>123</b>	<b>134</b>	<b>136</b>

(ventilation de la production -en %-) (1.1)

Produits à taux variable sec	90%	4.31%	6.90%	7.65%	10.72%	7.11%	8.16%	9.02%	3.82%	1.00%	1.24%	0.69%	1.43%
Produits à taux variable et mensualité fixe	90%	0.11%	0.11%	0.15%	0.19%	3.22%	1.82%	0.93%	0.53%	0.99%	0.22%	0.00%	1.09%
Produits à taux variable capé	90%	3.82%	5.49%	8.27%	18.75%	20.84%	13.33%	6.82%	5.28%	10.18%	10.96%	8.23%	3.95%
Produits à taux fixe	90%	92.01%	87.72%	84.70%	70.23%	69.21%	78.03%	84.33%	90.11%	88.58%	87.77%	90.98%	92.67%
Autres	90%	0.13%	0.13%	0.22%	0.23%	0.14%	0.07%	0.04%	2.62%	1.09%	1.15%	1.48%	1.20%

#### 2. 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	31/12/2012
<b>Encours sains de prêts à l'habitat</b>	<b>254,518</b>	<b>293,377</b>	<b>327,632</b>	<b>370,473</b>	<b>429,353</b>	<b>494,446</b>	<b>560,921</b>	<b>607,147</b>	<b>634,288</b>	<b>672,877</b>	<b>714,637</b>	<b>739,504</b>

#### 2.1 Composition de l'encours par type de clientèle et de prêt

<i>quote-part des primo-acquédants</i>	66%									16.10%	19.99%	22.54%	
<i>quote-part des acquéreurs de résidence principale</i>	66%									58.10%	52.97%	51.57%	
<i>quote-part des rachats de crédits externes</i>	66%									4.54%	5.15%	4.75%	
<i>quote-part de l'investissement locatif</i>	66%									15.18%	15.66%	16.09%	
<i>quote part des autres crédits</i>	66%									6.08%	6.23%	5.05%	
Dont produits à taux variable sec	78%	9.56%	9.05%	8.40%	8.71%	7.74%	9.17%	7.59%	6.62%	5.52%	4.45%	3.32%	3.79%
Dont produits à taux variable et mensualité fixe	78%	0.04%	0.05%	0.09%	0.13%	0.17%	0.14%	0.09%	0.07%	0.06%	0.05%	0.04%	5.93%
Dont produits à taux variable capé	78%	11.99%	10.82%	10.64%	13.61%	18.24%	16.38%	16.53%	14.62%	14.14%	14.63%	14.35%	5.31%
Dont produits à taux fixe	78%	77.82%	79.65%	80.50%	77.38%	73.69%	74.17%	75.71%	77.84%	79.75%	80.46%	81.96%	84.05%
Dont autres produits	78%	0.59%	0.43%	0.37%	0.18%	0.17%	0.15%	0.07%	0.84%	0.53%	0.41%	0.34%	0.93%

#### 2.3 Ventilation de l'encours selon la maturité résiduelle

	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	31/12/2012
> 5 ans	66%									6.24%	6.36%	6.35%
5-10 ans	66%									16.26%	16.69%	16.75%
10-15 ans	66%									23.29%	23.67%	24.11%
15-20 ans	66%									23.70%	24.26%	25.09%
20 ans et plus	66%									30.52%	29.03%	27.70%
<b>Maturité résiduelle moyenne</b>	66%									15.29 ans	15.30 ans	15.28 ans

#### 2.4 Nature des garanties

Caution d'un établissement de crédit	66%									35.69%	36.31%	36.62%
Caution d'un organisme d'assurance	66%									15.88%	15.02%	16.34%
Hypothèque ou PPD	66%									32.80%	32.46%	33.60%
Autres	66%									10.51%	11.86%	11.42%
Sans garantie	66%									5.12%	4.36%	2.02%

**3. Mesure du risque**

<u>LTV</u>	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	31/12/2012	
LTV moyenne à l'octroi	75%	75,7%	76,6%	78,3%	77,6%	78,0%	77,5%	76,9%	74,6%	77,4%	79,3%	81,2%	78,5%

**Taux d'endettement des emprunteurs**

	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	31/12/2012
[35% et plus]	54%	17,0%	18,8%	19,5%	20,2%	21,3%	23,1%	23,4%	20,7%	21,7%	23,4%	21,9%
Taux d'endettement moyen	54%	27,6%	28,1%	28,4%	28,9%	29,0%	29,2%	29,6%	29,6%	29,6%	30,5%	30,5%

**Durée des prêts (moyenne pondérée)**

	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	31/12/2012
Durée initiale prêt principal	43%				18,34 ans	19,37 ans	20,10 ans	20,27 ans	19,91 ans	19,60 ans	19,76 ans	19,80 ans
Durée effective prêt principal (3.1)	43%				11,21 ans	11,10 ans	11,49 ans	12,67 ans	13,40 ans	12,15 ans	12,89 ans	13,33 ans
Durée effective prêt relais (3.1)	61%				0,28 ans	0,31 ans	0,61 ans	0,75 ans	0,71 ans	1,39 ans	1,38 ans	1,11 ans

**3.2 Encours douteux et provisions**

<b>Poids des douteux dans l'encours (a)</b>	99%	1,55%	1,39%	1,27%	1,18%	1,10%	1,05%	0,98%	1,02%	1,27%	1,37%	1,41%	1,47%
<i>dont sur prêts à taux fixe</i>	99%							0,71%	0,76%	0,91%	1,03%	1,09%	1,14%
<i>dont sur prêts à taux variable</i>	99%							1,23%	1,69%	2,58%	2,85%	2,99%	3,52%
<b>Taux de provisionnement des encours douteux (a)</b>	99%	34,36%	31,11%	29,75%	26,68%	27,66%	24,42%	22,72%	22,15%	21,08%	21,50%	22,04%	21,99%
<i>dont sur prêts à taux fixe</i>	66%							25,15%	22,34%	19,51%	19,91%	19,30%	19,47%
<i>dont sur prêts à taux variable</i>	66%							22,42%	21,91%	18,52%	19,28%	20,25%	21,47%

**3.3 Coût du risque**

	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	31/12/2012
Coût du risque rapporté à l'encours total N-1	65%					+2,2 pts	+3,6 pts	+9,2 pts	+9,5 pts	+8,0 pts	+4,3 pts	+6,1 pts

## Liste des tableaux

Tableau 1	Estimation du niveau de risque de chaque segment de marché en 2012	26
-----------	--	----

## Liste des graphiques

Graphique 1	Prix de l'immobilier résidentiel ancien sur longue période	6
Graphique 2	Transactions dans l'ancien sur longue période (cumul sur 1 an, en milliers)	6
Graphique 3	Production de prêts à l'habitat (en milliards d'euros)	7
Graphique 4	Production de prêts à l'habitat (variations annuelles)	7
Graphique 5	Critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat	8
Graphique 6	Encours de prêts à l'habitat (en milliards d'euros)	8
Graphique 7	Structure de la production mensuelle par objet	9
Graphique 8	Montant des amortissements (cumulés sur 12 mois, en milliards d'euros)	9
Graphique 9	Parts de l'investissement locatif et des prêts relais dans la production annuelle de crédits à l'habitat	10
Graphique 10	Composition de l'encours par objet en 2012	10
Graphique 11	Part des non-résidents* dans les encours de prêts à l'habitat aux particuliers	11
Graphique 12	Structure de la production par type de taux	11
Graphique 13	Structure de l'encours par type de taux	12
Graphique 14	Structure de l'encours par type de garantie	12
Graphique 15	Part des emprunteurs couverts par une assurance	13
Graphique 16	Prêt moyen (en milliers d'euros) et prix de l'immobilier	13
Graphique 17	Prêt moyen en fonction de l'objet	14
Graphique 18	Prêt moyen en fonction de la localisation (en milliers d'euros)	14
Graphique 19	Durées initiale et effective moyennes du prêt principal	15
Graphique 20	Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle	16
Graphique 21	Durée initiale moyenne (hors prêts relais) en fonction de l'objet	16
Graphique 22	Durée initiale moyenne (hors prêts relais) en fonction de la localisation	17
Graphique 23	LTV moyenne à la production	18
Graphique 24	LTV moyenne par objet	18
Graphique 25	Taux d'endettement	19
Graphique 26	Taux d'endettement moyen en fonction de l'objet	20
Graphique 27	Taux d'endettement moyen en fonction de la localisation	20
Graphique 28	Taux d'encours douteux bruts	21
Graphique 29	Taux d'encours douteux bruts par objet	22
Graphique 30	Taux d'encours douteux bruts par type de taux	22
Graphique 31	Provisionnement des encours douteux	23
Graphique 32	Niveau des prix de l'immobilier (échelle inversée) et taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux	23
Graphique 33	Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par objet	24
Graphique 34	Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux	24
Graphique 35	Coût du risque (rapporté à l'encours N-1)	25
Graphique 36	Coût du risque par objet (en % de l'encours N-1)	25
Graphique 37	Évolution du taux de marge à la production	27
Graphique 38	Taux de marge brute des encours de prêts à l'habitat	28



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