



# ANALYSES ET SYNTHÈSES

 Le financement de l'habitat en 2013

# SOMMAIRE

<b>1. CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DES CRÉDITS À L'HABITAT</b>	<b>6</b>
1.1. Reprise de l'activité dans un contexte de baisse des prix	6
1.2. Fort rebond de la production, légère reprise de la progression des encours	7
1.3. Activité dominée par les acquéreurs déjà propriétaires et les rachats de crédits.	11
1.4. Crédits à taux fixe toujours très largement prédominants.	14
1.5. Encours presque intégralement garantis.	15
<b>2. PROFIL DE RISQUE DES EMPRUNTEURS</b>	<b>17</b>
2.1. Montant moyen du prêt en hausse	17
2.2. Durée initiale et effective des prêts principaux en baisse	18
2.3. Nouvelle progression de la LTV moyenne	22
2.4. Taux moyen d'effort stable mais baisse de la part des emprunteurs affichant les taux d'effort les plus élevés	27
<b>3. UNE SINISTRALITÉ EN PROGRESSION MAIS UN COÛT DU RISQUE MODESTE</b>	<b>30</b>
3.1. Encours douteux et de couverture du risque	30
3.1.1. Une sinistralité qui progresse à un rythme modéré	30
3.1.2. Un taux de provisionnement des créances douteuses stable	32
3.1.3. Un coût du risque en léger repli en 2013	35
3.2. Un accroissement du risque sur les primo-accédants	37
<b>4. PONDÉRATION DES CRÉDITS À L'HABITAT</b>	<b>38</b>
<b>ANNEXE 1 – HISTORIQUE DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE ANNUELLE DE L'ACPR SUR LE FINANCEMENT DE L'HABITAT</b>	<b>40</b>
<b>LISTES DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES</b>	<b>42</b>

## Synthèse générale :

- ❑ Le marché immobilier résidentiel français a marqué en 2013 une certaine reprise dans un contexte de poursuite de la baisse des prix à un rythme modéré, tant en Province (-1,36 %) qu'en Île de France (-1,6 %) et à Paris (-1,5 %), et de taux d'intérêt qui se sont stabilisés à des niveaux historiquement bas. Le volume de transactions dans l'ancien, principal segment du marché, enregistre ainsi de nouveau une croissance positive (+2,1 %) et la production de crédits à l'habitat aux particuliers a enregistré un fort rebond (+56 %). Cette dernière tendance reflète toutefois un volume inédit de rachats de crédits externes, qui ont concentré 18,1 % de la production en 2013. Dans ce contexte, les encours de crédits ont affiché une progression qui reste relativement modeste au regard de sa tendance de long terme (+3,9 %).
  
- ❑ Le marché présente de façon générale des fondamentaux qui restent solides, s'agissant en particulier de la solvabilité des emprunteurs, qui constitue le principal critère d'octroi, même si certains indicateurs se stabilisent à des niveaux qui restent élevés :
  - La durée initiale des prêts s'est réduite par rapport à 2012, pour s'établir à 19,1 ans, de même que la maturité résiduelle moyenne de l'encours, revenue de 15,4 ans à 15,3 ans ;
  - La part dans la production des emprunteurs affichant un taux d'effort (i.e. ratio de charges de remboursement/revenu) de 35 % et plus s'est de nouveau réduite en 2013, tout comme le taux d'effort moyen, qui, à 30 %, enregistre sa plus forte baisse depuis 2001, même s'il reste encore sensiblement supérieur au niveau atteint à cette date (27,6 %) ;
  - La part de la production réalisée à taux fixe s'est encore légèrement accrue pour atteindre 92,8 %, ces mêmes crédits continuant de concentrer la très grande majorité des encours (83,2%) ; 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 qu'à 4,8 % de l'encours fin 2013 ; enfin, les prêts à remboursement *in fine* ne représentent qu'une part infime de la production (0,3 % en 2013) ;
  - La quasi-totalité de l'encours de prêts à l'habitat bénéficie d'une garantie, réelle (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) ou accordée par un établissement de crédit ou un organisme d'assurance ;
  - Le coût du risque des crédits à l'habitat aux particuliers, qui avait légèrement progressé en 2012, s'est de nouveau replié à 0,065 % des encours.
  
- ❑ Quelques évolutions attirent néanmoins l'attention, même si certaines d'entre elles suggèrent une modification de la structure de la clientèle au bénéfice des emprunteurs disposant de revenus et/ou d'un patrimoine relativement plus élevés que la moyenne :
  - Le montant moyen des prêts a continué de progresser en 2013 en dépit d'une baisse des prix immobiliers qui touche désormais l'ensemble de la France ; par ailleurs, après s'être contractée en 2012, la « *loan to value* » (LTV) moyenne à l'octroi, qui rapporte le montant du prêt à la valeur du bien financé, a enregistré un rebond de plus de 4 points, à 84,1 %, son plus haut niveau depuis 2001 ; cependant, ces deux tendances ne se sont pas accompagnées d'une hausse du taux d'effort moyen (cf. supra) ; en outre, la forte progression de la LTV moyenne à l'octroi tient pour partie à l'enregistrement inadéquat des rachats de crédits externes par certaines banques (cf. infra ; par ailleurs, la LTV en cours de vie de l'encours de prêts peut être estimée à un peu plus de 56 % à fin 2013, stable par rapport à 2012) ;

- Le taux de crédits douteux bruts sur les crédits à l'habitat aux particuliers a continué de progresser en 2013 pour atteindre un peu moins de 1,5 %, mais il reste encore sensiblement plus faible que pour l'ensemble des crédits à la clientèle (3,8 %), qui ont en outre enregistré une augmentation beaucoup plus forte par rapport à 2012 ; les taux d'encours douteux varient toutefois fortement d'un segment à l'autre, les primo-accédants affichant notamment désormais le taux d'encours douteux le plus élevé (2,8 %) ;
  - Dans le même temps, le taux de provisionnement s'est stabilisé autour de 27 %, un niveau toujours significativement plus faible que pour l'ensemble des crédits à la clientèle (55,4 %) mais qui semble cohérent avec l'importance des garanties dont bénéficient les banques ;
  - 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 ;
- Dans ce contexte, la forte croissance des rachats de crédits externes constitue un point d'attention majeur : ces opérations, dont l'objectif sous-jacent est de fidéliser la clientèle et d'accroître la collecte de dépôts auprès des particuliers paraît difficilement soutenable sur le long terme compte tenu d'un volume d'épargne total qui reste relativement fini, ne doivent pas donner lieu à une sous-estimation du risque de crédit des emprunteurs, qui doit rester correctement reflété dans les taux qui sont pratiqués sur les crédits ; par ailleurs, l'enquête de l'Autorité de Contrôle prudentiel et de Résolution (ACPR) a fait apparaître que plusieurs banques ne procédaient pas à la valorisation des biens sous-jacents au moment de l'émission des nouveaux crédits, ce qui ne paraît pas conforme à une bonne appréciation des risques et doit être corrigé. Plus généralement, même si, au niveau agrégé, la valeur des biens financés paraît à ce jour excéder largement le capital restant dû des crédits, il importe que les banques soient en mesure de procéder à une évaluation régulière de leurs garanties réelles tout au long de la vie des prêts afin d'être en mesure d'anticiper tout retournement brutal du marché immobilier résidentiel.
- Enfin, si la baisse des prix de l'immobilier et le maintien des taux des crédits à des niveaux historiquement bas ont nourri une certaine reprise de l'activité sur la période récente, la persistance de conditions macroéconomiques peu porteuses doit inciter les banques françaises au maintien d'une surveillance rapprochée de l'évolution des risques de leurs portefeuilles de crédits à l'habitat aux particuliers.

Étude réalisée par Emmanuel Point et Léa Le Quéau

Mots-clés : crédits à l'habitat des particuliers, prêt moyen, durée moyenne, *loan to value*, taux d'effort, encours douteux et provisions, taux de pondération

Codes JEL : G21, R21, R31

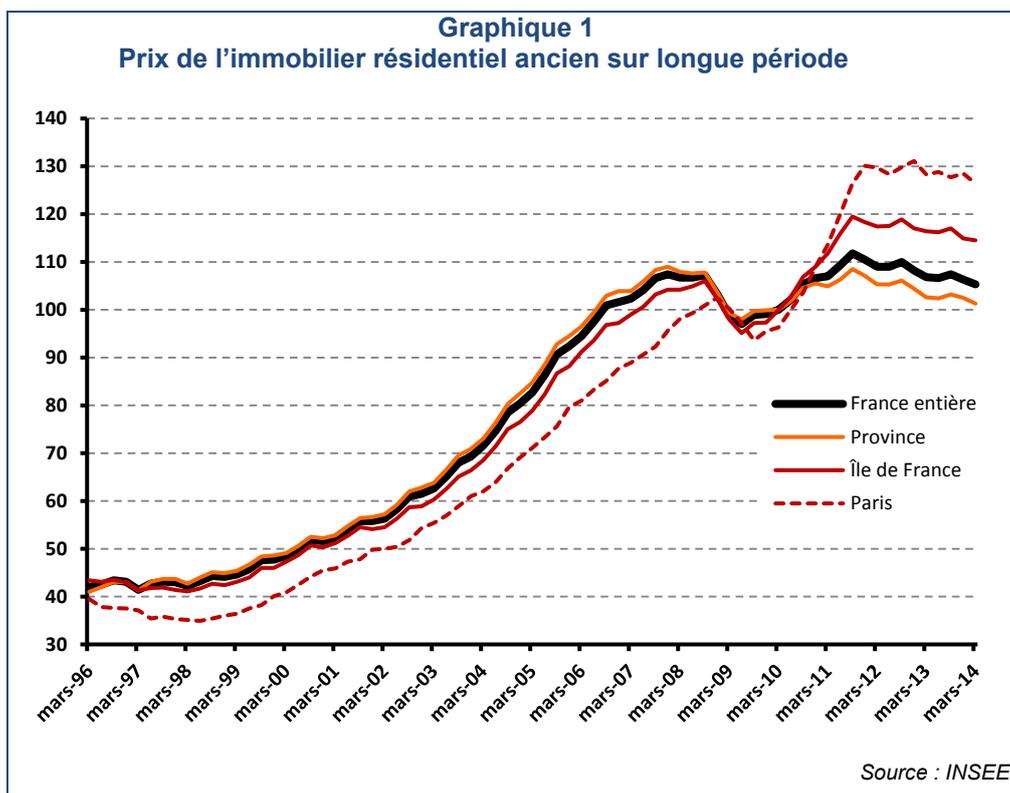
## Remarques préliminaires

- ❑ 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'ACPR au titre de l'année 2013 ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat des particuliers de l'ACPR mis en place en septembre 2011 auprès d'un échantillon de banques représentant près de 95 % des encours de crédits à l'habitat aux particuliers au 31 décembre 2013 ; l'analyse s'appuie également sur des sources de données externes (Banque de France, INSEE, CGEDD...), qui viennent compléter les données collectées auprès des banques.
  
- ❑ Plusieurs établissements ont, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses pour le questionnaire de l'année 2013, complété leurs réponses pour les années passées, permettant ainsi d'améliorer la représentativité de plusieurs indicateurs et de procéder à la correction d'erreurs de déclarations. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés l'année dernière. En particulier, s'agissant de la structure de l'encours par type de garantie (Graphique 15), deux reclassements, portant sur des volumes de prêts importants, expliquent le profil sensiblement différent de celui qui avait été décrit l'année dernière ; de façon analogue, la prise en compte d'un nombre de réponses plus important a conduit à modifier le niveau des encours douteux (Graphique 33) et de leurs provisionnement (Graphique 36).

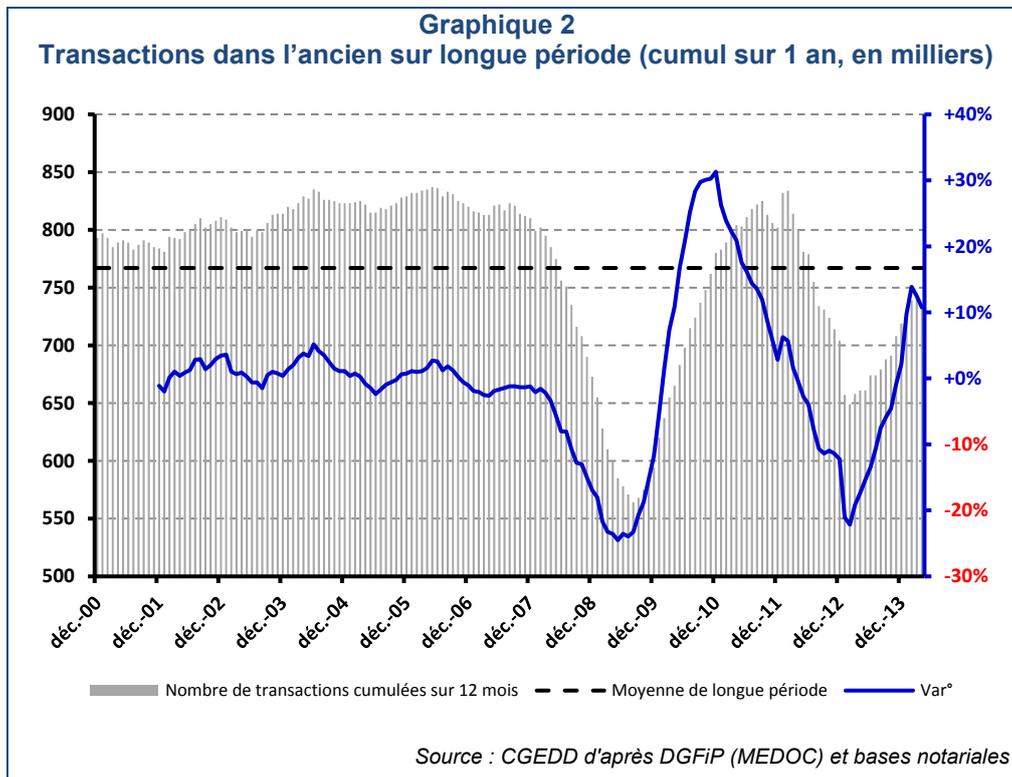
## 1. Caractéristiques du marché des crédits à l'habitat

### 1.1. Reprise de l'activité dans un contexte de baisse des prix

Après s'être repliés de 2,1 % en 2012 au niveau national, les prix de l'immobilier résidentiel ancien ont enregistré une nouvelle baisse de 1,8 % en 2013 (Graphique 1) ; cette baisse a concerné l'ensemble du territoire, l'Île de France (-1,6 %) et Paris (-1,5 %) affichant toutefois un recul un peu plus marqué que la Province (-1,3 %). Pour autant, les prix très supérieurs aux niveaux atteints avant crise dans la capitale et sa région, alors qu'ils sont revenus en-deçà de ce seuil dans le reste de la France.

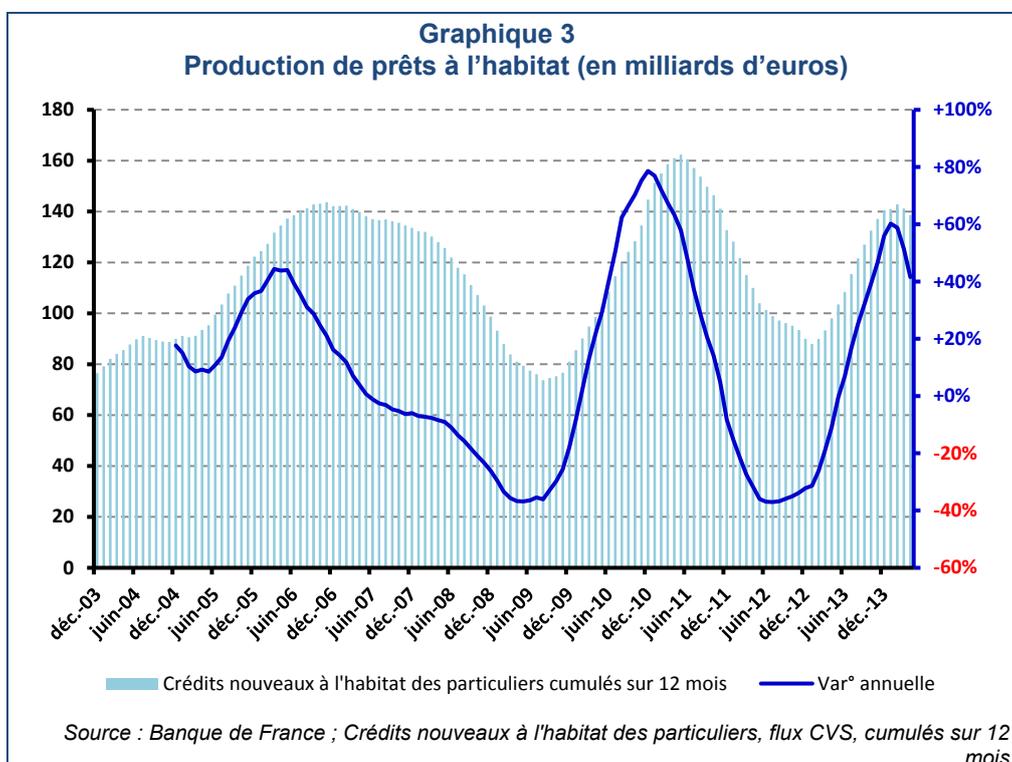


Dans le même temps, les transactions ont marqué une légère reprise dans l'ancien, le principal compartiment du marché, progressant de 2,1 % en 2013 (Graphique 2) ; si la tendance s'est sensiblement accélérée début 2014, l'augmentation sur 12 mois des volumes atteignant 10,7 % en avril, ces derniers restent cependant encore inférieurs de près de 5 % à leur moyenne de long terme.



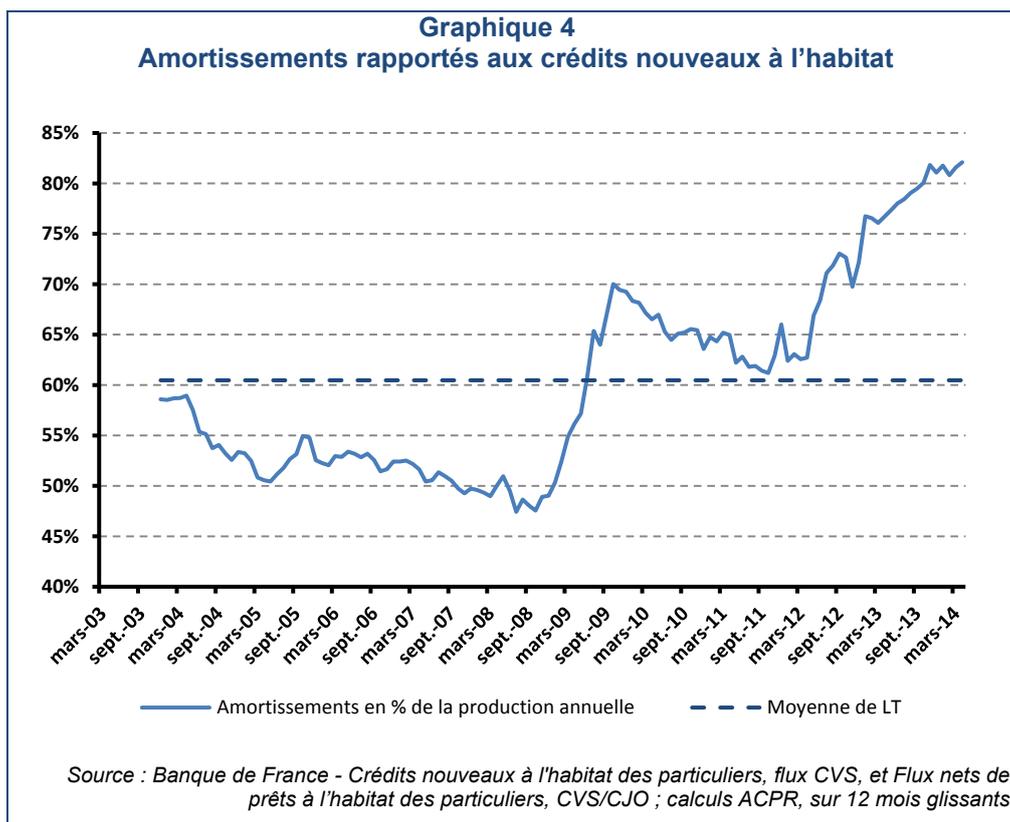
### 1.2. Fort rebond de la production, légère reprise de la progression des encours

La production de crédits à l'habitat, qui s'est élevée à 140,4 GEUR en 2013, s'est inscrite en très nette augmentation par rapport à 2012 (+56 %), même si la progression sur 12 mois s'est quelque peu ralentie début 2014 (+41,5 % à fin avril ; Graphique 3).

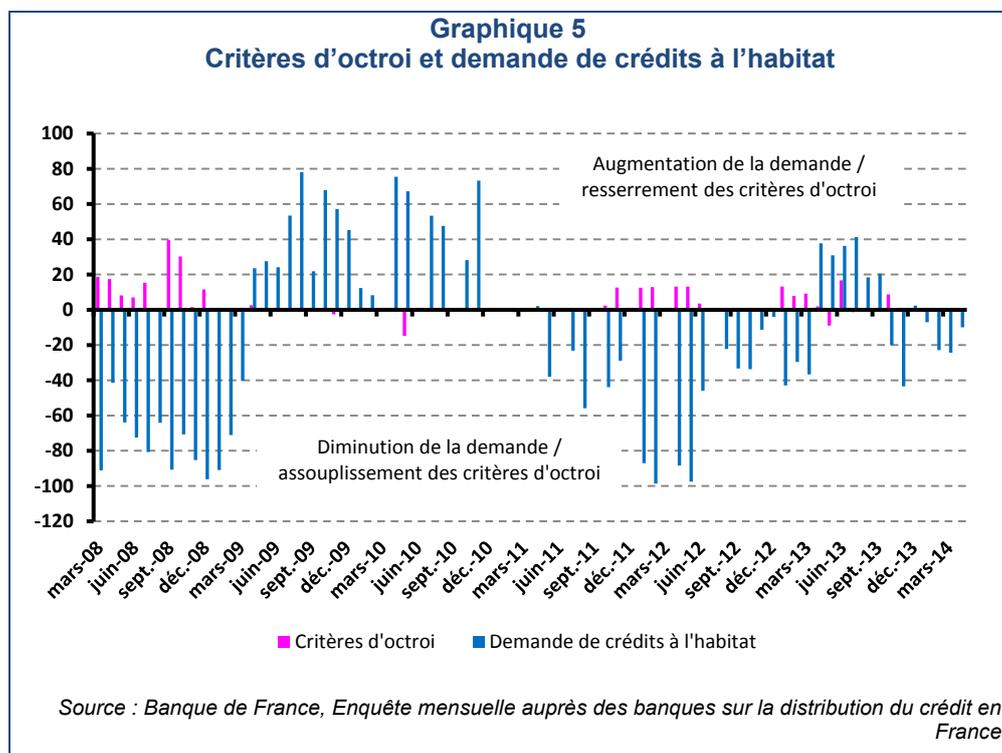


On observe toutefois, sur la période récente, à un écartement sensible entre le rythme de progression de la production brute et celui de la production nette, qui tient compte des remboursements (contractuels ou anticipés) effectués par les emprunteurs. De fait, au cours de 2013, les remboursements (calculés par

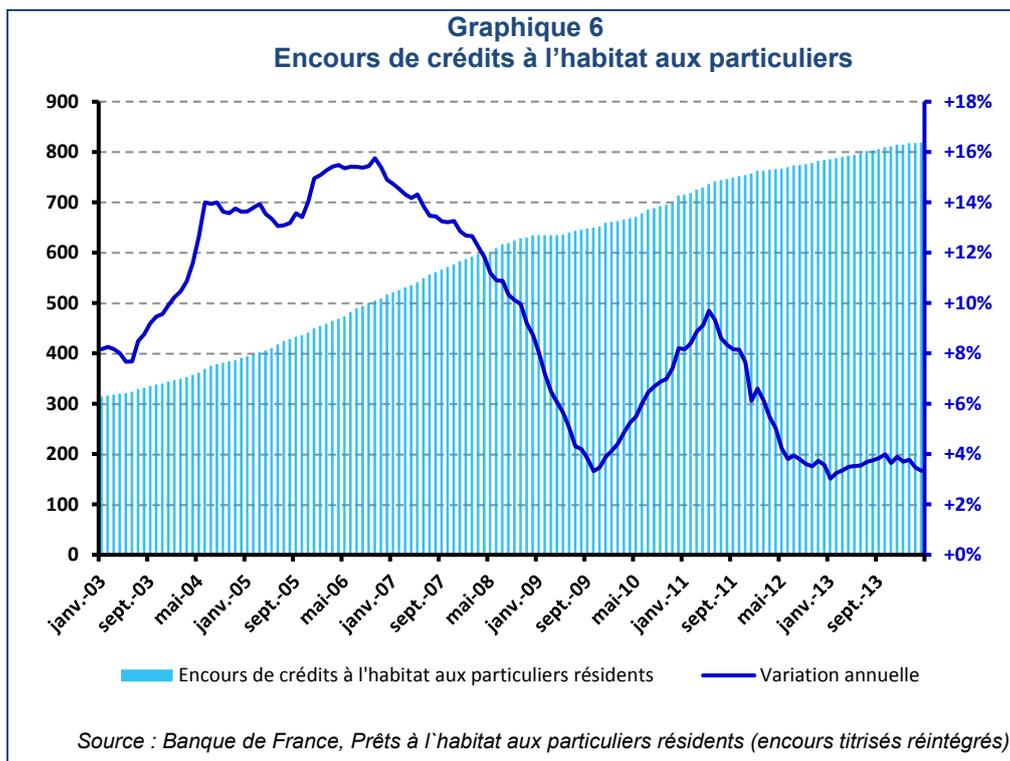
différence entre les flux bruts et les flux nets de crédits à l'habitat) ont « absorbé » une part de la production nettement plus élevée que la moyenne de long terme ; cette situation paraît en outre totalement inédite (Graphique 4).



Par ailleurs, après avoir enregistré un certain rebond aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2013, la demande de crédits à l'habitat a de nouveau fléchi en fin d'année et continue de se contracter en 2014 (Graphique 5). Les critères d'octroi sont quant à eux restés relativement inchangés.



Dans ce contexte, la progression de l'encours de prêts à l'habitat aux particuliers a été relativement modeste, sensiblement inférieure à sa moyenne de longue période (cf. Graphique 6) : à fin mars 2014, l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers s'établissait à 819,1 GEUR, en progression de +3,3 % sur les 12 derniers mois, contre une croissance moyenne de 9,2 % par an.

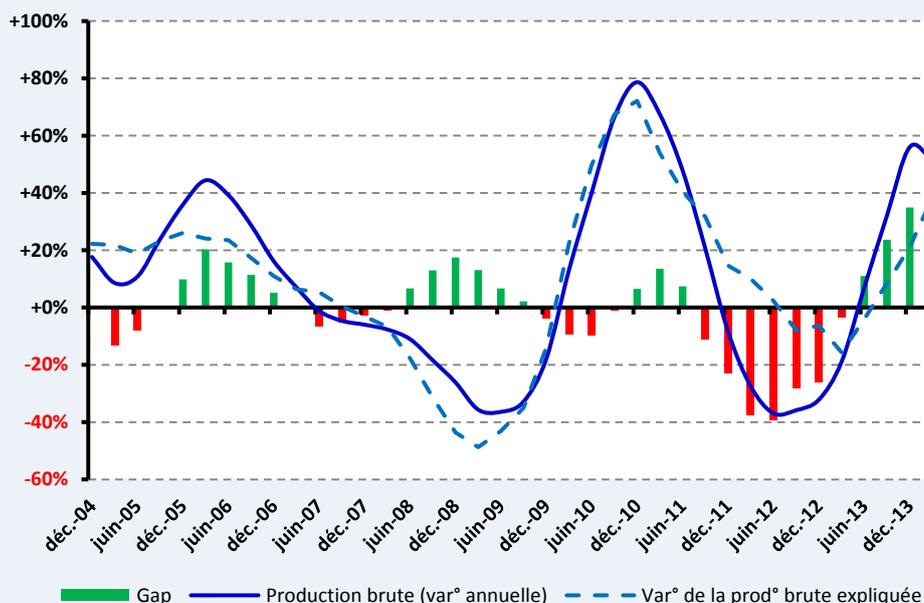


**Encadré méthodologique 1 :**  
**Analyse des déterminants de la production de crédits à l'habitat**

On teste ici un modèle linéaire simple : on fait l'hypothèse que la variation annuelle de la production de crédits à l'habitat ( $\Delta P/P$ ) est une fonction de la variation des prix de l'immobilier ( $\Delta C/C$ ), de la variation du volume de transactions ( $\Delta V/V$ ) et du niveau des taux d'intérêt sur les crédits immobiliers ( $T$ ) :  $\Delta P/P = \alpha \Delta C/C + \beta \Delta V/V + \delta T + \varepsilon$  ; on teste le modèle successivement sur la production brute et la production nette.

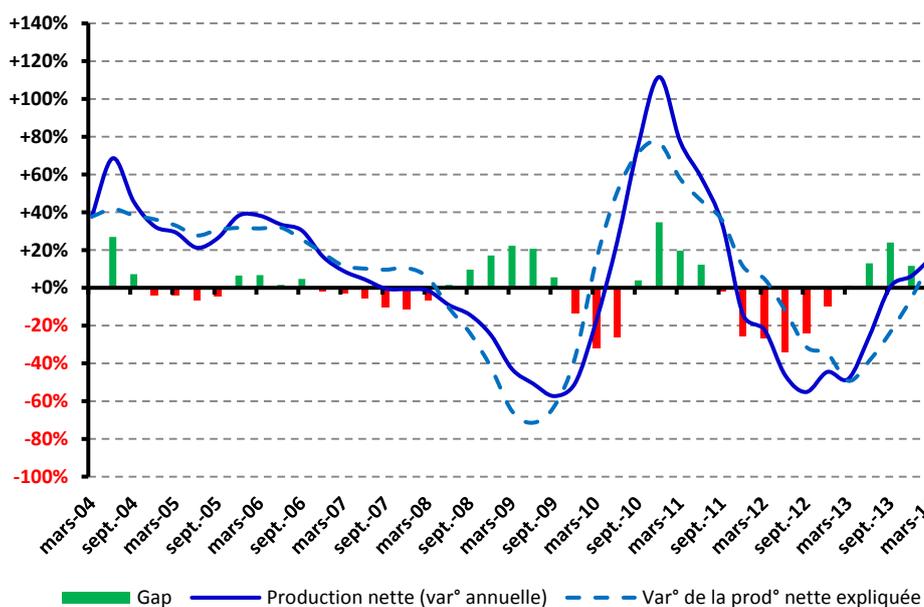
Il ressort que, de façon générale, le modèle explique une part significative de l'évolution de la production de crédits à l'habitat aux particuliers, comme l'illustrent le Graphique 7 et le Graphique 8 (NB : le « gap » est égal à la différence entre la variation observée et la variation estimée par le modèle ; il n'apparaît un peu plus significatif qu'en 2011-2012, marquant une surestimation de l'évolution projetée par l'équation).

**Graphique 7**  
**Analyse de l'évolution de la production brute de crédits à l'habitat**



Source : Banque de France, INSEE et CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales ; calculs ACPR

**Graphique 8**  
**Analyse de l'évolution de la production nette de crédits à l'habitat**



Source : Banque de France, INSEE et CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales ; calculs ACPR

Si, début 2014, la production nette effective est revenue à son niveau théorique, la production brute reste en revanche supérieure à ce niveau, même si l'écart semble se réduire rapidement (le « gap » étant passé de près de 35 % fin 2013 à un peu moins de 13 % début 2014).

Pour autant, l'évolution de la production brute et celle de la production nette n'apparaissent pas sensibles aux mêmes facteurs : dans le cas de la production brute, le niveau des taux et l'évolution du nombre de transactions paraissent déterminants, de même que la constante du modèle ; la dynamique de la production nette est en revanche principalement expliquée par l'évolution du nombre de transactions et celle des prix, alors que le niveau des taux n'a qu'un impact très limité (Tableau 1).

**Tableau 1**  
**Coefficients de régression pour la production brute et la production nette**  
**(période : 2004-2014)**

	Production	
	brute	nette
$\alpha$ ( $\Delta C/C$ )	-14,88 NS	3,28 (***)
$\beta$ ( $\Delta V/V$ )	0,72 (***)	2,34 (***)
$\delta$ (T)	1,65 (***)	2,05 NS
$\varepsilon$	66,18% (***)	-16,11% NS
$R^2$	76,20%	84,29%
DW	0,3474	0,6353

Source : Banque de France, INSEE et CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales ; calculs ACPR ; (\*\*\*) et (\*\*) indiquent une significativité statistique respectivement à 1 % et 5 %

La meilleure significativité des prix immobiliers sur la production nette que sur la production brute peut s'expliquer par les renégociations de crédit (cf. infra) qui biaisent la dynamique de la production brute par rapport aux autres déterminants économiques.

On relève cependant dans les deux cas une autocorrélation positive des résidus ( $DW \in [0 ; d_1]$ ,  $d_1 = 1,580$  pour la production brute, avec un intervalle de confiance de 1 %, et 1,112 pour la production nette), suggérant que d'autres variables pourraient devoir être prises en compte dans ce modèle très préliminaire<sup>1</sup>.

Le modèle relatif à la production nette peut néanmoins être légèrement amélioré en retardant les variables  $T$  et  $\Delta C/C$  de, respectivement, 4 et 2 trimestres (Tableau 2), même si l'autocorrélation positive des résidus persiste ; la qualité du modèle relatif à la production brute s'en trouve en revanche dégradée, dans la mesure où cette dernière paraît en particulier beaucoup plus réactive à l'évolution des taux d'intérêt.

**Tableau 2**  
**Coefficients de régression pour la production brute et la production nette**  
**(période : 2004-2014) en retardant les taux et la variation des prix de**  
**l'immobilier**

	Production	
	brute	nette
$\alpha$ ( $L_{\Delta C/C}$ )	-7,17 NS	12,95 (***)
$\beta$ ( $\Delta V/V$ )	0,19 (***)	2,41 (***)
$\delta$ ( $L_T$ )	1,92 NS	2,56 (**)
$\varepsilon$	38,85% NS	-57,58% (**)
$R^2$	70,38%	86,54%
DW	0,3236	0,5755

Source : Banque de France, INSEE et CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales ; calculs ACPR ; (\*\*\*) et (\*\*) indiquent une significativité statistique respectivement à 1 % et 5 %

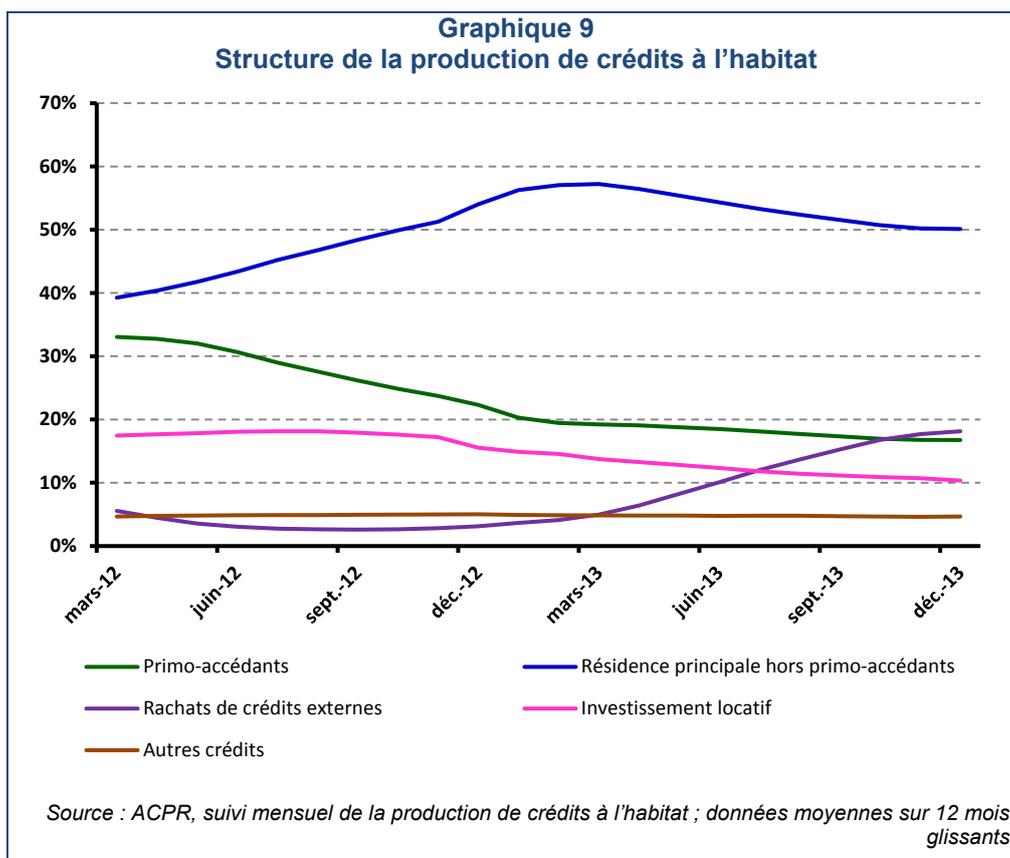
### 1.3. Activité dominée par les acquéreurs déjà propriétaires et les rachats de crédits.

Les acquéreurs déjà propriétaires ont continué de concentrer une part importante de l'activité en 2013, même si elle décline légèrement depuis le pic de mars 2013 (Graphique 9) ; cependant, le fait notable de 2013 concerne la très forte progression des rachats de crédits externes, qui représentaient en fin d'année 18,1 % de la production<sup>2</sup>, un niveau record depuis 2007 (Graphique 10).

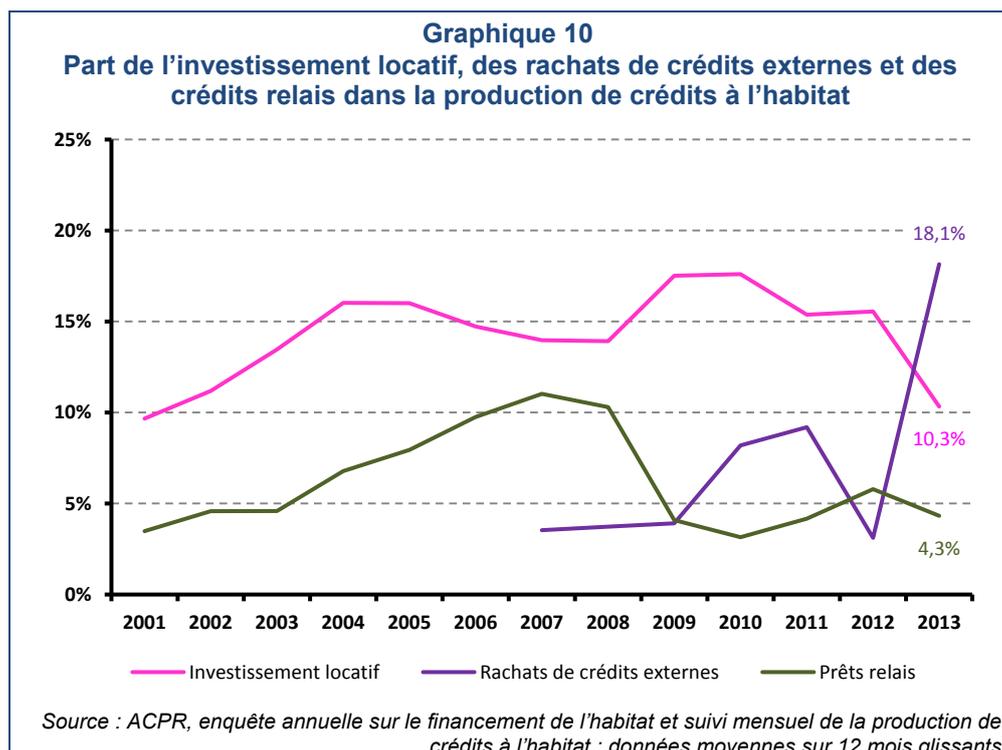
<sup>1</sup> On pourrait notamment tester le lien entre l'évolution de la production et celle de la demande et des critères d'octroi des banques, mais les historiques disponibles sont encore relativement limités.

<sup>2</sup> Ce chiffre ne tient pas compte des éventuelles renégociations des conditions de prêts consenties par les banques à leurs propres clients.

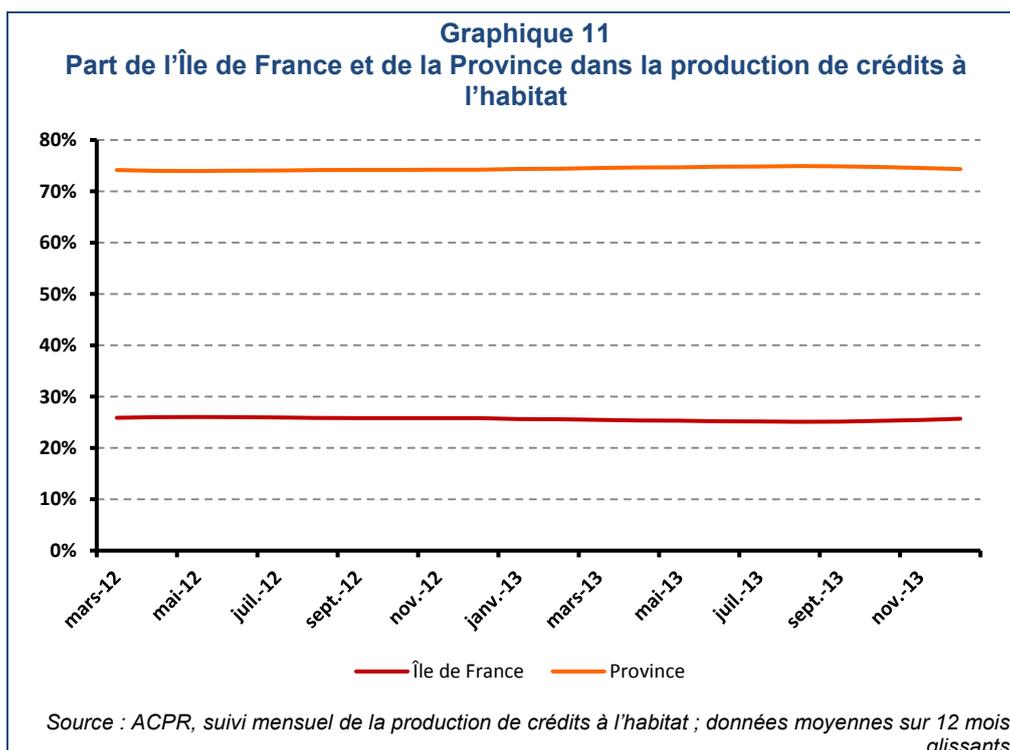
Ce constat, qui est cohérent avec la vive augmentation des amortissements observée en 2013 (cf. Graphique 4), masque des situations individuelles contrastées, la part des rachats de crédits externes dans la production variant de 0 % à 34,4 % selon les banques interrogées.



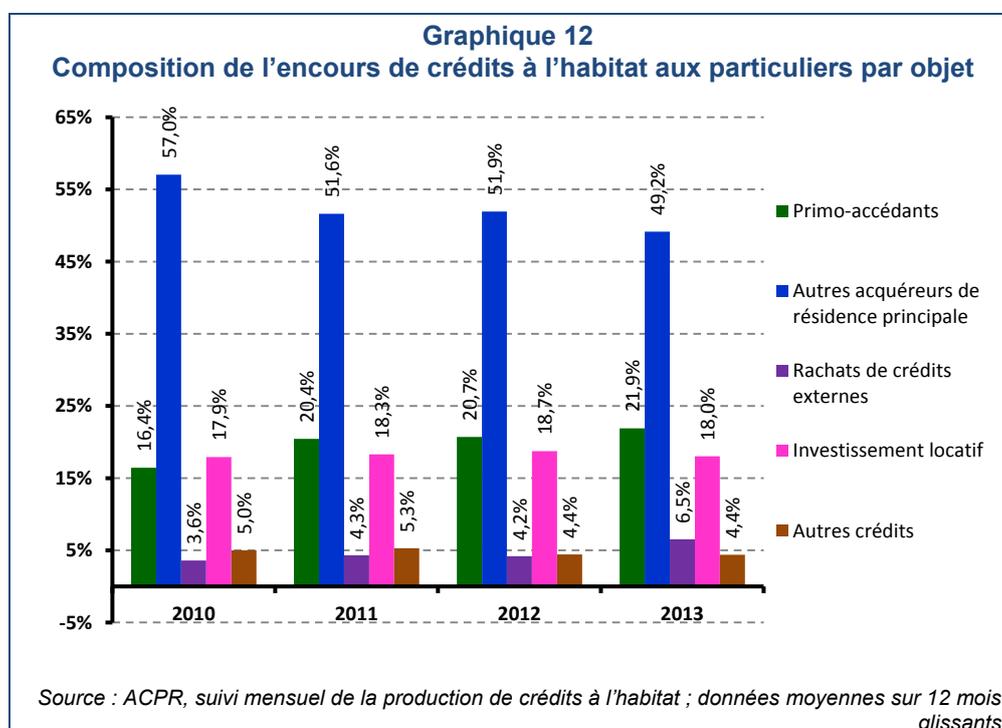
L'investissement locatif a au contraire enregistré un repli significatif pour revenir à un niveau proche de 2001 ; de façon analogue, la part des prêts relais dans la production est restée à un niveau modeste, près de 6 points en-dessous de son niveau de 2007-2008.



Enfin, les parts de l'Île de France et de la Province dans la production restent toujours relativement constantes, aux alentours de 25 % pour la première et de 75 % pour la seconde (Graphique 11).



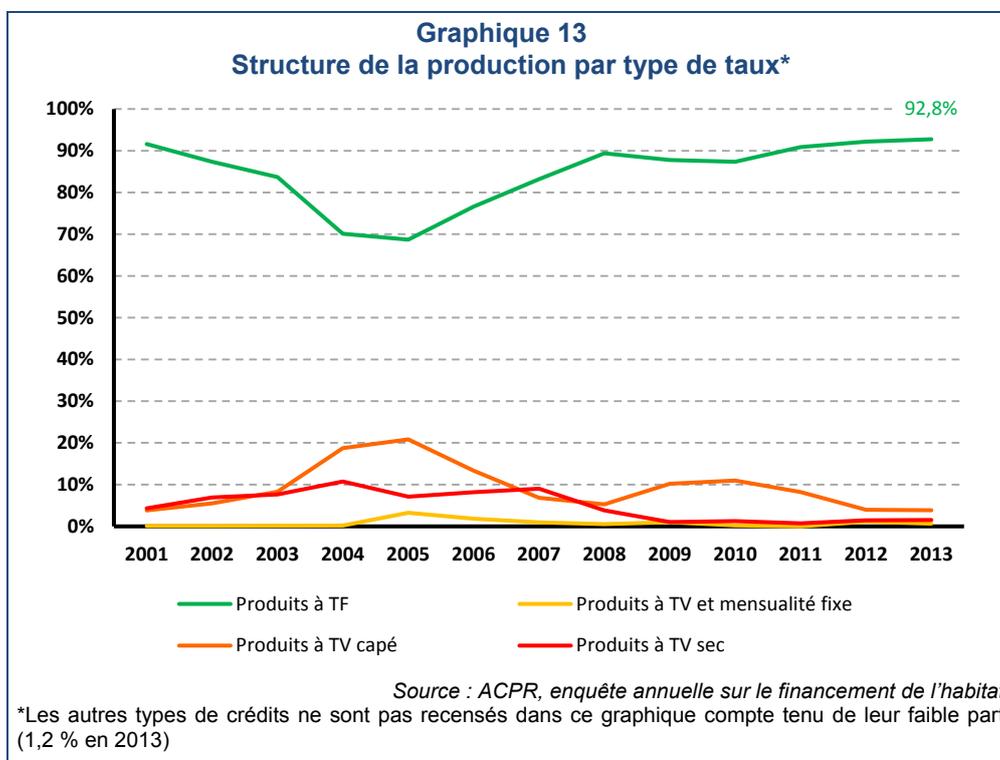
La structure de l'encours par type de prêts est quant à elle restée relativement identique à celle de 2012 ; on notera simplement la légère baisse des acquéreurs déjà propriétaires sous l'effet de la progression conjointe des primo-accédants, qui reflète leur poids relativement plus important qu'aujourd'hui dans les générations de production passées<sup>3</sup>, et des rachats de crédits externes (Graphique 12).



<sup>3</sup> La baisse des primo-accédants dans la production semble être un phénomène relativement récent (cf. supra) ; avant le durcissement des conditions d'octroi du PTZ, ils ont pu représenter jusqu'à 37,5 % des flux mensuels (en janvier 2012), un niveau sensiblement plus élevé que leur part dans l'encours à fin 2013.

#### 1.4. Crédits à taux fixe toujours très largement prédominants.

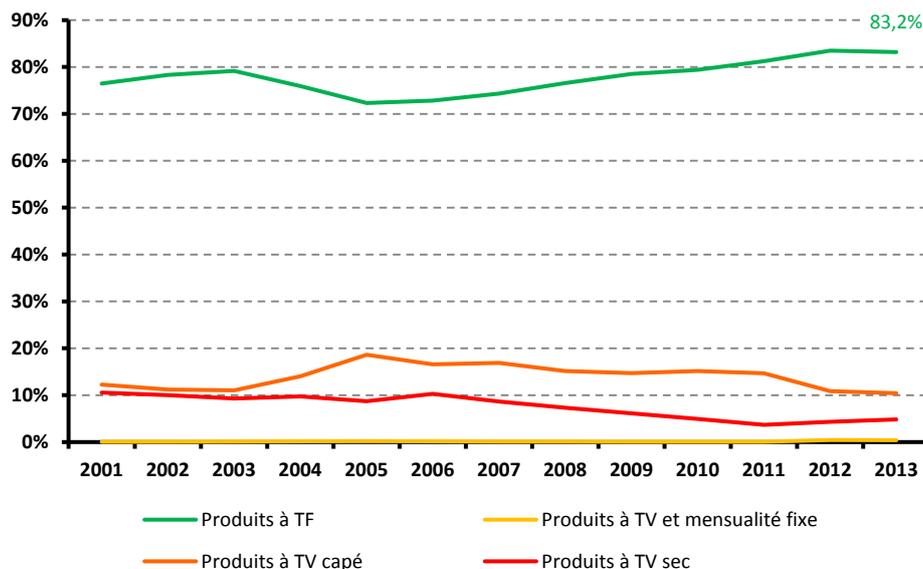
La part de la production réalisée à taux fixe a légèrement progressé pour atteindre 92,8 % en 2013. Les prêts à taux variable ne représentent plus que 6 % de la production ; en particulier, les crédits à taux variable « sec » (c'est-à-dire sans « cap » sur les taux d'intérêt), qui présentent le risque le plus élevé pour les emprunteurs, n'ont représenté que 1,5 % de la production en 2013 (Graphique 13).



Au sein des autres types de crédit, on trouve notamment des concours à remboursement *in fine*, qui n'ont représenté qu'une part infime de la production en 2013 (0,33 %). Si ce taux moyen recouvre des situations individuelles contrastées, la proportion de prêts à remboursement *in fine* la plus élevée des banques interrogées reste très modeste (4,1 %).

Dans le même temps, si la part des prêts à taux fixe dans l'encours de prêts à l'habitat a très légèrement décliné, à 83,2 % fin 2013, elle se maintient à son plus haut niveau depuis 2001. Au sein des prêts à taux variable, dont la part s'est stabilisée à 15,6 %, les prêts à taux variable « sec » ne représentent que 4,8 % de l'encours fin 2013 (Graphique 14).

**Graphique 14**  
Structure de l'encours par type de taux\*



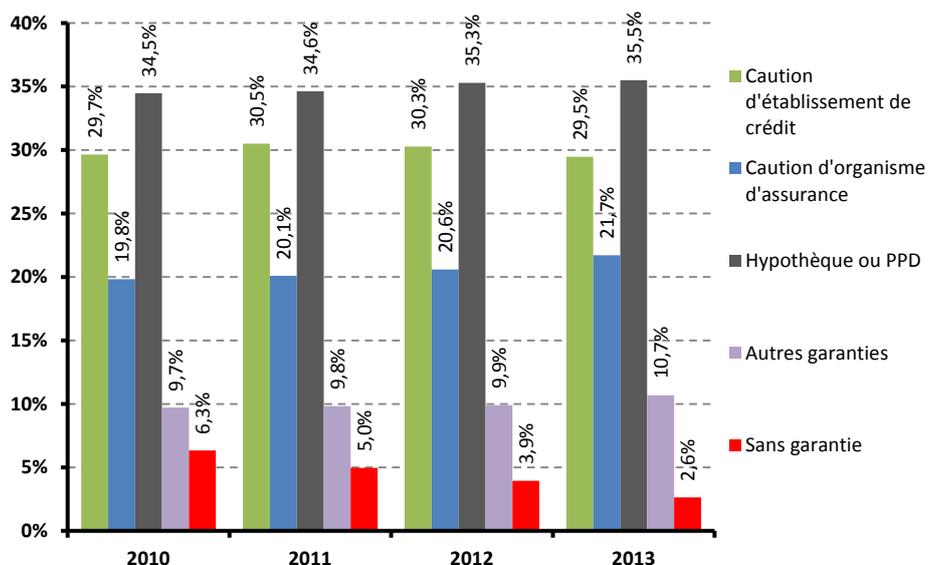
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat  
\*Les autres types de crédits ne sont pas recensés dans ce graphique compte tenu de leur faible part (1,2 % en 2013)

### 1.5. Encours presque intégralement garantis.

97,4 % des encours bénéficiaient d'une garantie en 2013, une proportion en outre croissante depuis 2010 (Graphique 15).

Couvrant un peu plus du tiers des encours, les garanties réelles (hypothèques et privilèges de prêteur de deniers – PPD) sont majoritaires et en légère progression sur la période, reflétant au moins en partie la hausse de la quote-part des primo-accédants dans l'encours (cf. supra).

**Graphique 15**  
Structure de l'encours par type de garantie



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

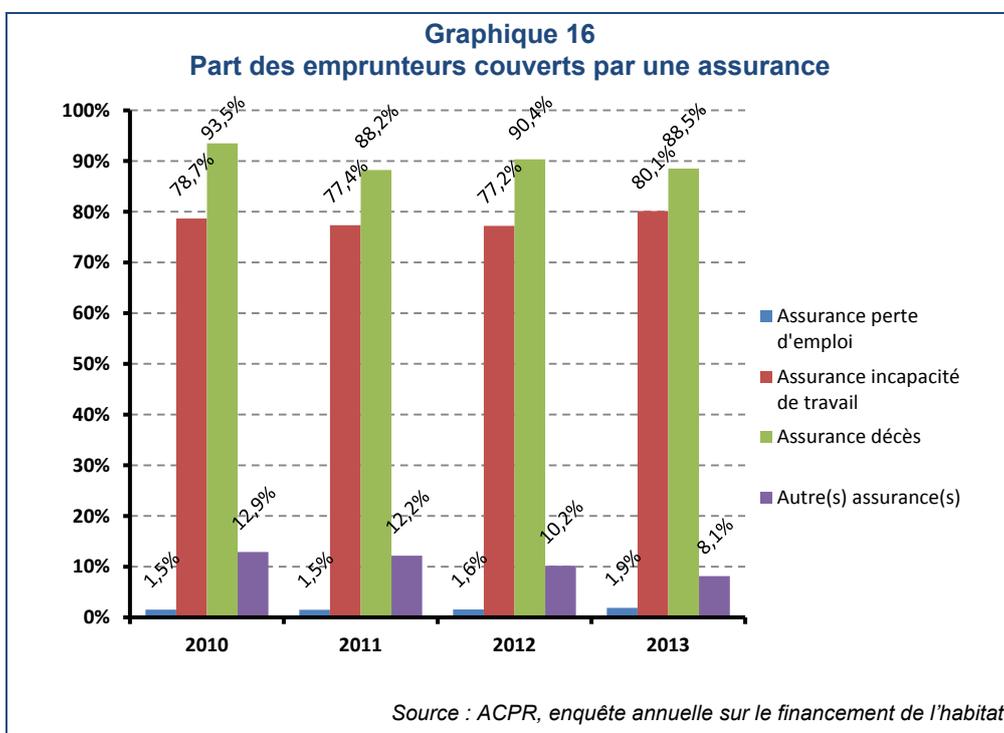
Les cautions d'établissements de crédit viennent en seconde position, avec un peu moins de 30 % des encours, une proportion relativement stable sur la période sous revue ; elles représentent essentiellement les prêts bénéficiant de la garantie de CREDIT LOGEMENT ainsi que des SOCIETES DE CAUTION MUTUELLE

IMMOBILIERE (SOCAMI) des BANQUES POPULAIRES ou le CAUTIONNEMENT MUTUEL DE L'HABITAT (CMH ; organisme de caution du Groupe CREDIT MUTUEL).

Les cautions d'organismes d'assurance concentrent un peu moins de 22 % des garanties à fin 2013, une proportion en légère hausse depuis 2010 ; elles proviennent principalement des filiales d'assurance des grands groupes bancaires français : la COMPAGNIE EUROPEENNE DE CAUTIONNEMENT ET DE GARANTIE (CEGC, ex-SACCEF – groupe BPCE) et la CAISSE D'ASSURANCES MUTUELLES DU CRÉDIT AGRICOLE (CAMCA).

Enfin, parmi les autres garanties, qui peuvent prendre des formes très diverses (nantissements, cautions personnelles...), on recense notamment le FONDS DE GARANTIE À L'ACCESSION SOCIALE (FGAS).

Par ailleurs, de même que l'année dernière, une très large proportion d'emprunteurs sont couverts par des assurances incapacité de travail et décès (Graphique 16) ; les assurances perte d'emploi restent toujours très peu fréquentes.



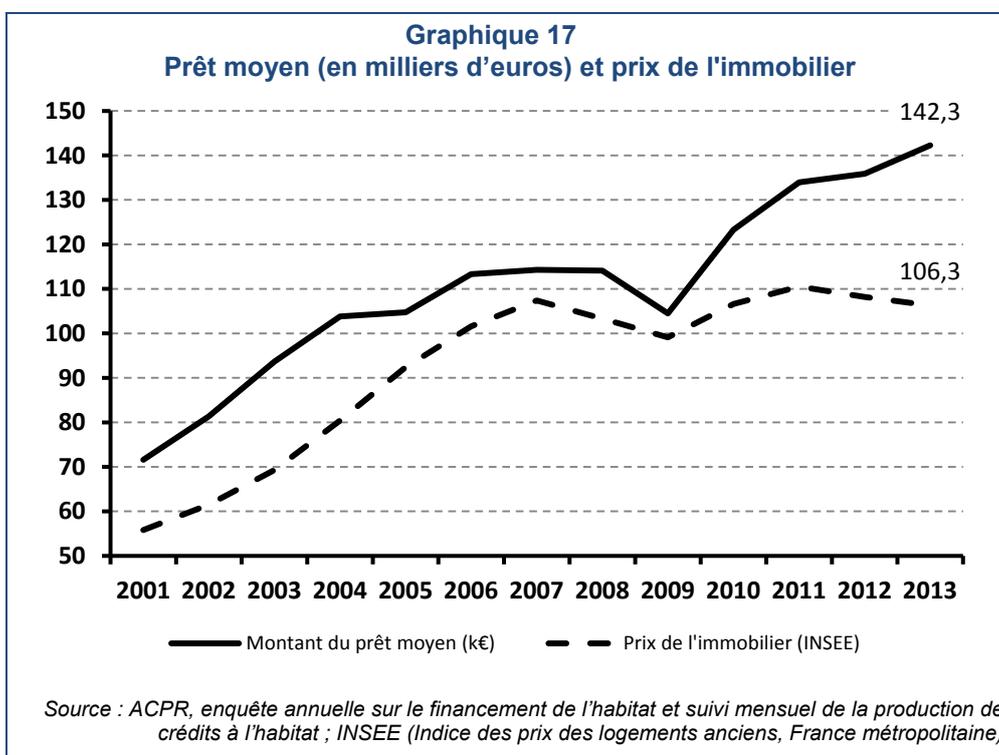
## 2. Profil de risque des emprunteurs

L'essentiel des prêts accordés ces dernières années étant à taux fixe ou à taux variable plafonné (« 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.

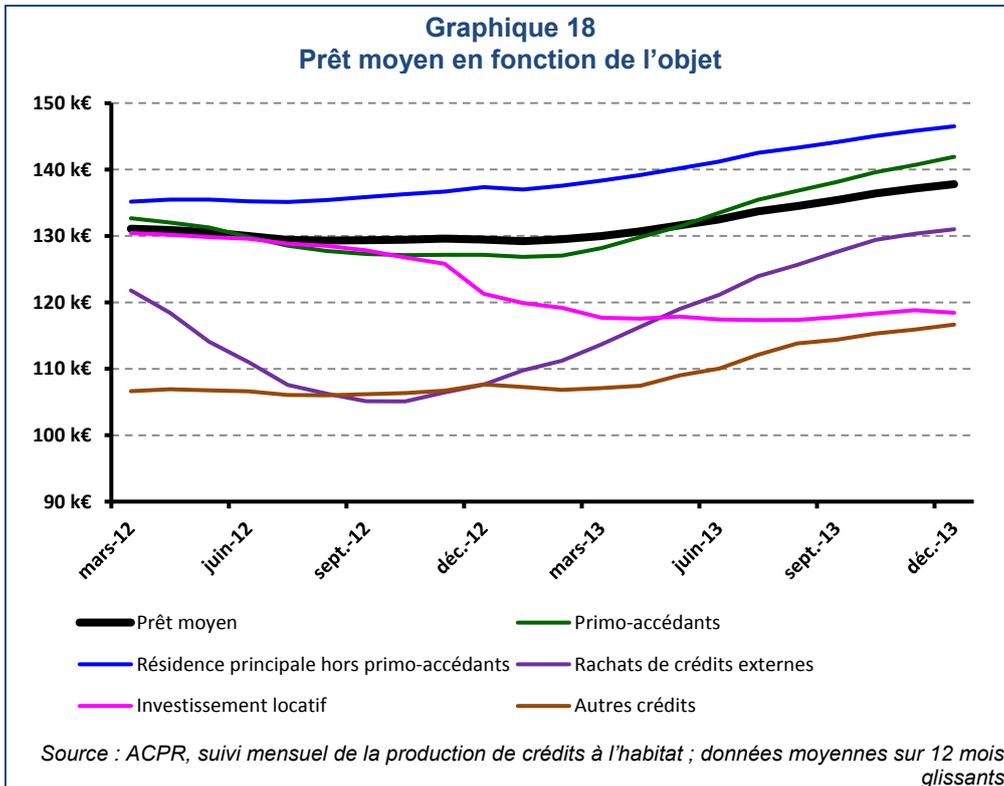
À cet égard, il importe de rappeler que, de façon générale, la décision d'octroi se fonde principalement sur l'analyse de la solvabilité des emprunteurs et leur capacité à rembourser le prêt à l'échéance ; dans ce contexte, la stabilité des revenus et le taux d'effort constituent les points d'attention majeurs des établissements et, contrairement à d'autres marchés, en particulier anglo-saxons, la prise en compte de la valeur du bien est le plus souvent de second ordre.

### 2.1. Montant moyen du prêt en hausse

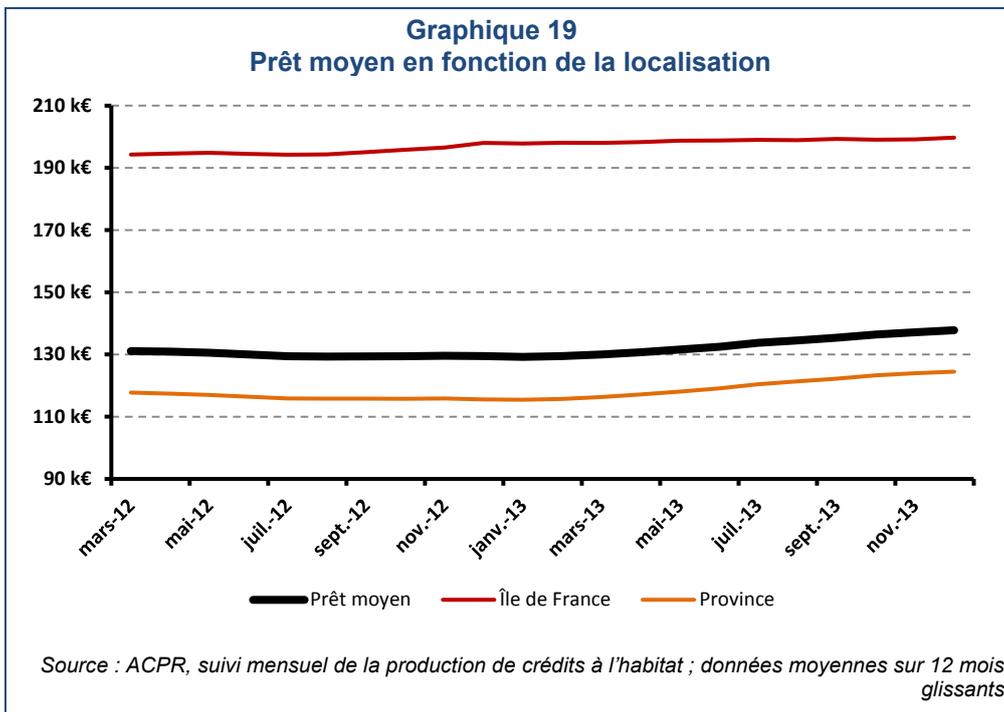
En dépit de la baisse des prix de l'immobilier, le montant moyen du prêt a continué de progresser en 2013 pour s'établir à 142 264 euros (Graphique 17).



À l'exception de l'investissement locatif, le montant moyen du prêt a progressé pour l'ensemble des types d'opération, la hausse étant particulièrement marquée pour les rachats de crédits externes (Graphique 18) ; cette dernière tendance pourrait refléter des rachats plus précoces, concernant des prêts au capital restant dû plus élevé.



Enfin, si le montant moyen du prêt progresse en Province depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, il reste relativement stable en Île de France depuis début 2013 (Graphique 19).



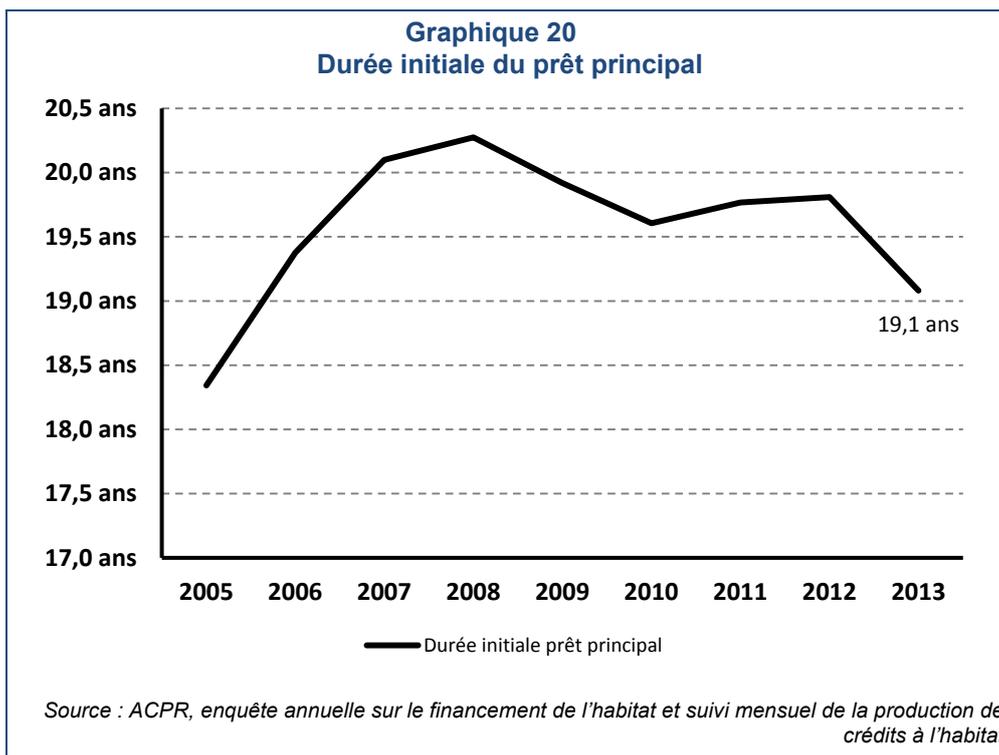
## 2.2. Durée initiale et effective des prêts principaux en baisse

### À savoir

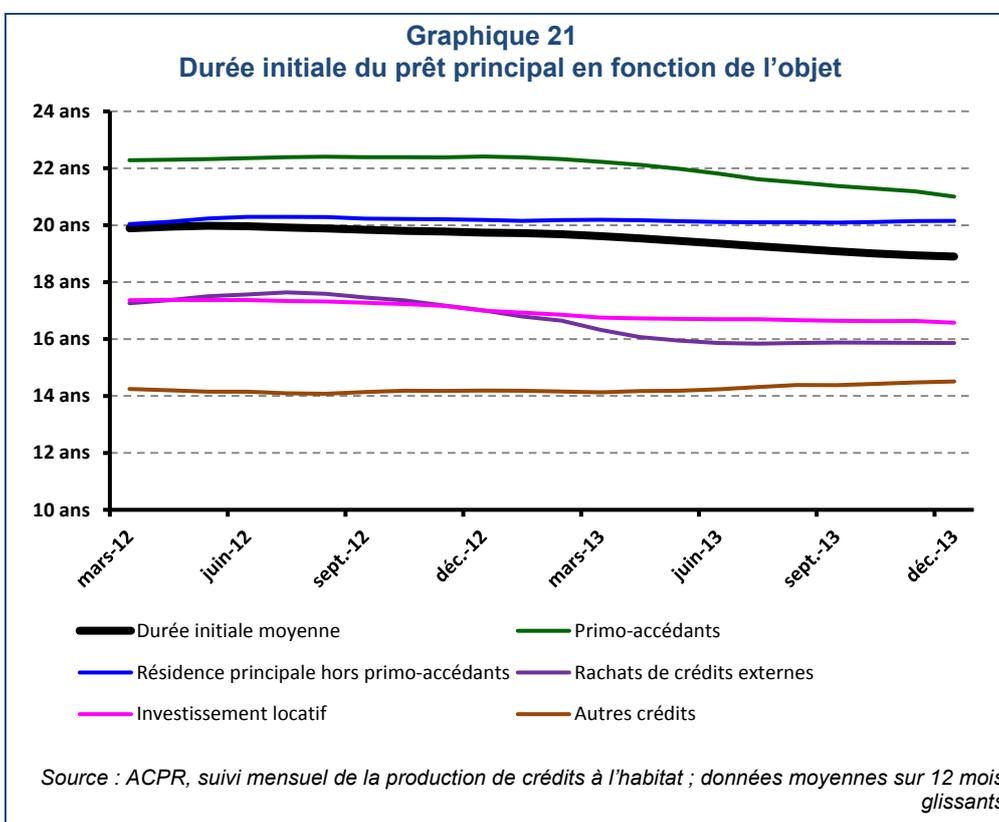
**Durée initiale :** pour une année de production donnée, il s'agit de la moyenne, pondérée par les encours, des durées initiales telles que prévues dans les contrats de prêt.

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

La durée initiale du prêt principal a marqué un repli important en 2013, pour s'établir à 19,1 ans, soit un niveau inférieur à celui de 2006 (Graphique 20).

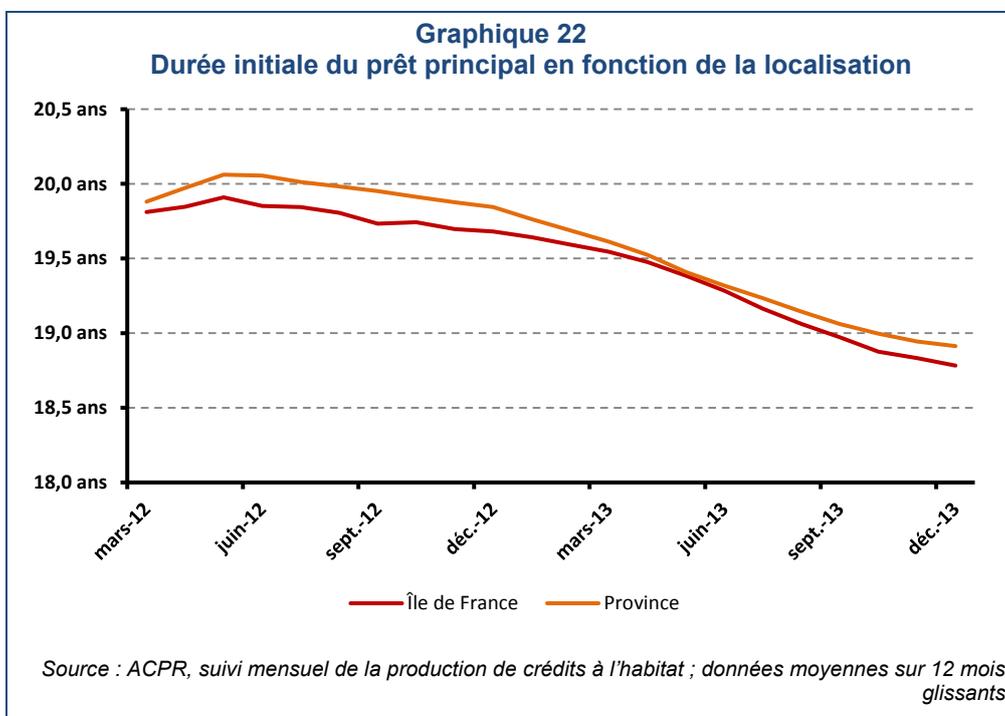


La baisse de la durée initiale du prêt principal paraît principalement liée à celle observée pour les primo-accédants ainsi que pour les rachats de crédits externes et, dans une moindre mesure, pour l'investissement locatif ; la durée initiale des prêts est en revanche stable pour les acquéreurs déjà propriétaires (Graphique 21).



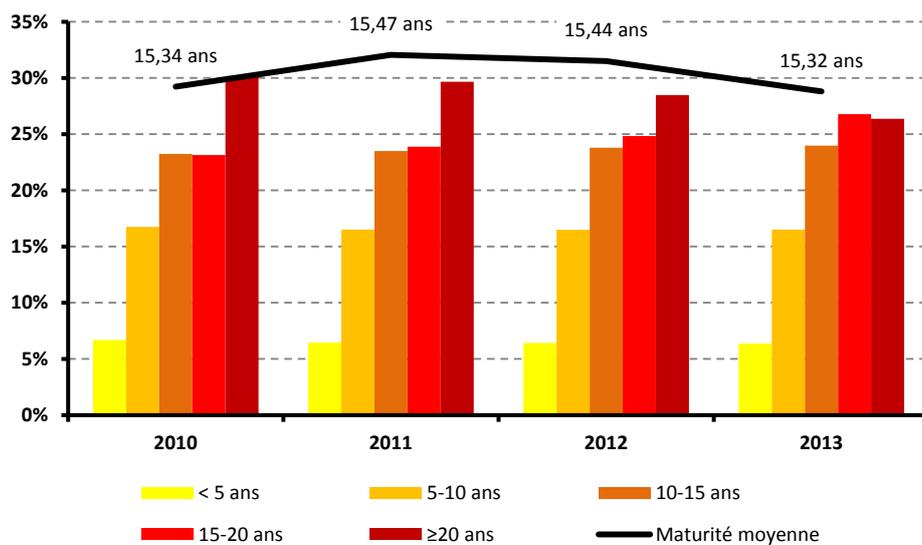
Enfin, selon les banques interrogées, les emprunteurs pour lesquels la durée du prêt à l'octroi est la plus élevée (i.e. > 25 ans) appartiennent principalement à une clientèle issue des catégories socio-professionnelles des CSP ouvriers et employés, jeune (moins de 40 à 45 ans) et réalisant une première opération en accession réglementée au moyen d'un prêt à l'accession sociale (PAS) et d'un prêt à taux zéro (PTZ).

Enfin, l'Île de France et la Province continuent quant à elles d'afficher des situations sensiblement identiques (Graphique 22).



Il convient toutefois de noter que la maturité résiduelle de l'encours de prêts à l'habitat s'est quelque peu réduite en 2013, sous l'effet de la baisse progressive des concours ayant une durée de vie restant à courir de plus de 20 ans et d'une progression de ceux ayant une durée de vie restant à courir comprise entre 15 et 20 ans, la structure de l'encours sur les autres segments étant extrêmement stable (Graphique 23).

**Graphique 23**  
**Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle**



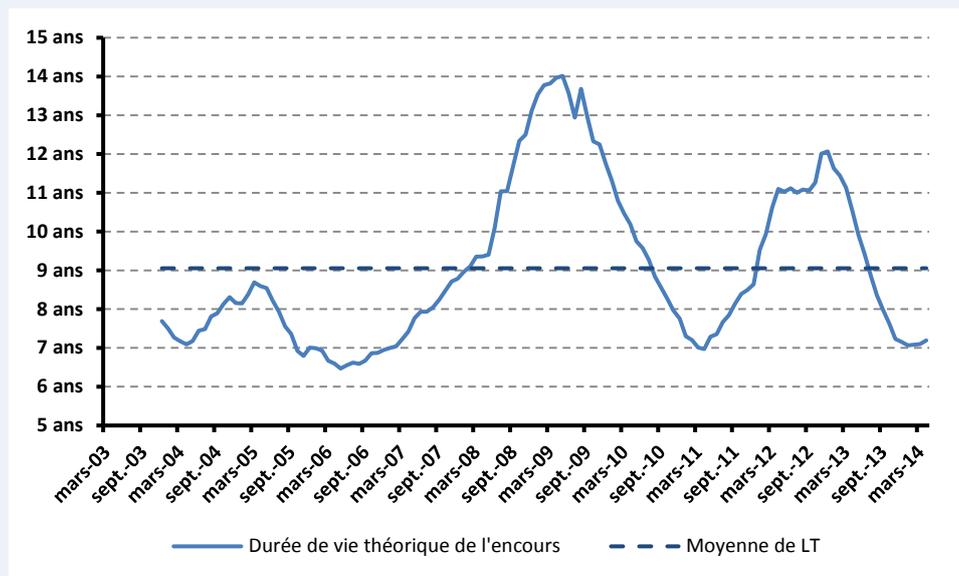
*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

#### Durée de vie théorique de l'encours de prêts à l'habitat aux particuliers

La comparaison des flux bruts et nets de production et des encours permet de calculer une durée de vie théorique du stock de crédits à l'habitat aux particuliers, égale au rapport, à une date donnée, entre l'encours et les amortissements, calculés comme la différence entre les flux bruts et les flux nets sur 12 mois glissants (cf. supra).

Sur le long terme, on observe que les crédits à l'habitat aux particuliers ont une durée de vie théorique moyenne légèrement supérieure à 9 ans ; sur la période récente, la forte progression du volume des amortissements, liée à celle des rachats (cf. Graphique 4 supra) a néanmoins provoqué un très net raccourcissement de la durée de vie théorique moyenne de l'encours, qui s'établit à un peu plus de 7 ans début 2014 (Graphique 24).

**Graphique 24**  
Durée de vie théorique de l'encours de prêts à l'habitat



Source : Banque de France - Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, flux CVS ; Flux nets de prêts à l'habitat des particuliers, CVS/CJO ; Encours de prêts à l'habitat aux particuliers (encours titrisés réintégrés) - ; calculs ACPR

### 2.3. Nouvelle progression de la LTV moyenne

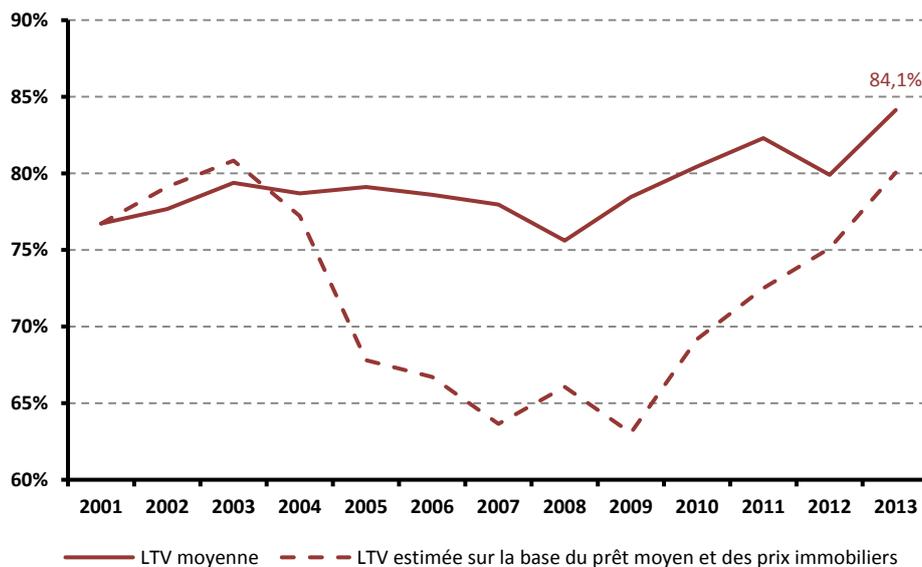
#### À savoir

La *loan to value* ou LTV à l'octroi correspond au ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du logement, hors droits de mutation et/ou d'acquisition. En cours de vie du crédit, la LTV est égale au rapport entre le capital restant dû et la valeur de marché du bien financé.

Les établissements renseignent la moyenne des ratios par opération pondérée par le montant des crédits à l'habitat octroyés pendant la période.

La LTV moyenne à l'octroi a enregistré un vif rebond par rapport à 2012, passant de 79,9 % à 84,1 % (Graphique 25), son niveau le plus élevé depuis 2001.

**Graphique 25**  
**LTV moyenne à l'octroi**



*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; INSEE*

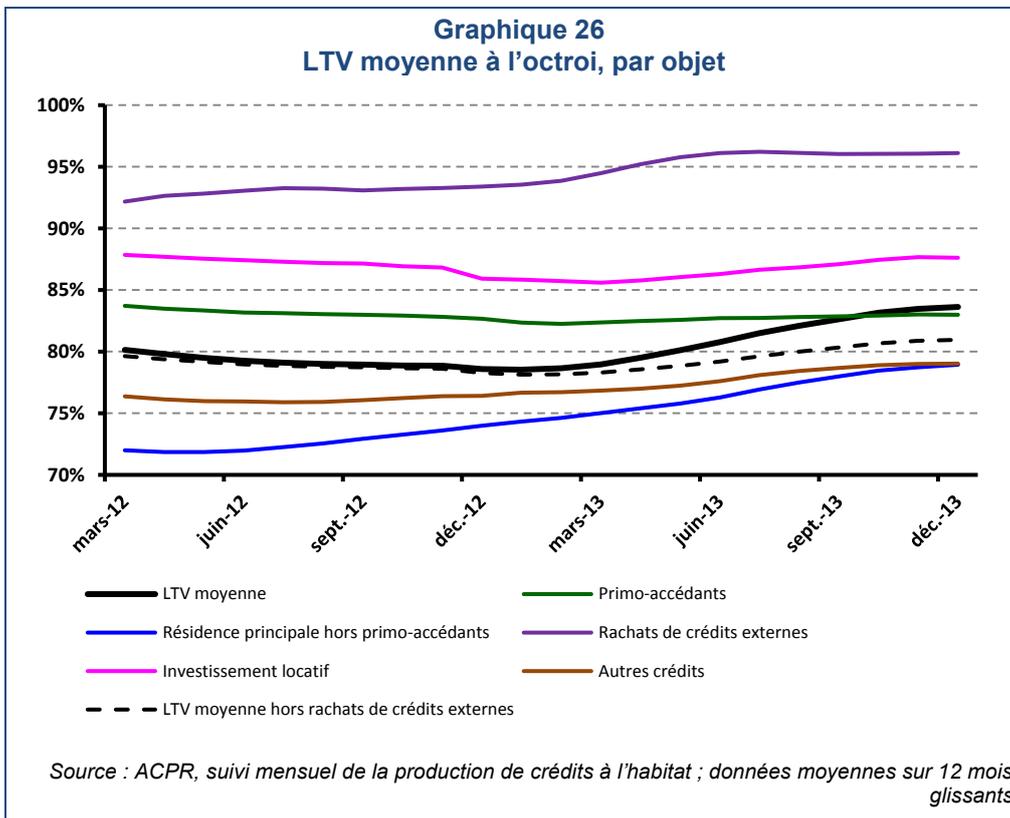
La comparaison de la LTV moyenne avec la LTV réévaluée chaque année sur la base des évolutions du montant moyen des prêts et des prix immobiliers (courbe pointillée<sup>4</sup>) permet de distinguer 2 périodes, avant et après la crise :

- De 2003 à 2007, la LTV observée baisse de façon beaucoup moins marquée que la LTV réévaluée, en dépit de la forte hausse des prix immobiliers ; cela suggère un relâchement des critères d'octroi ou un moindre biais de sélection (augmentation de la part des clients disposant de revenus / d'un patrimoine plus faibles, qui ne peuvent consentir qu'un apport limité) ;
- Depuis 2007, en revanche, si la LTV augmente, sa progression est moins rapide que celle de la LTV réévaluée : la baisse des prix et l'augmentation du montant du prêt moyen auraient dû conduire à un redressement plus marqué de la LTV, ce qui peut signaler un certain resserrement des critères d'octroi ou un biais de sélection accru (augmentation de la part des clients disposant de revenus / d'un patrimoine plus importants leur permettant de consentir un apport important) ; le phénomène a été particulièrement marqué en 2008 où, en dépit de la baisse des prix, qui a fait progresser la LTV réévaluée, la LTV observée a continué de diminuer, à un rythme accéléré.

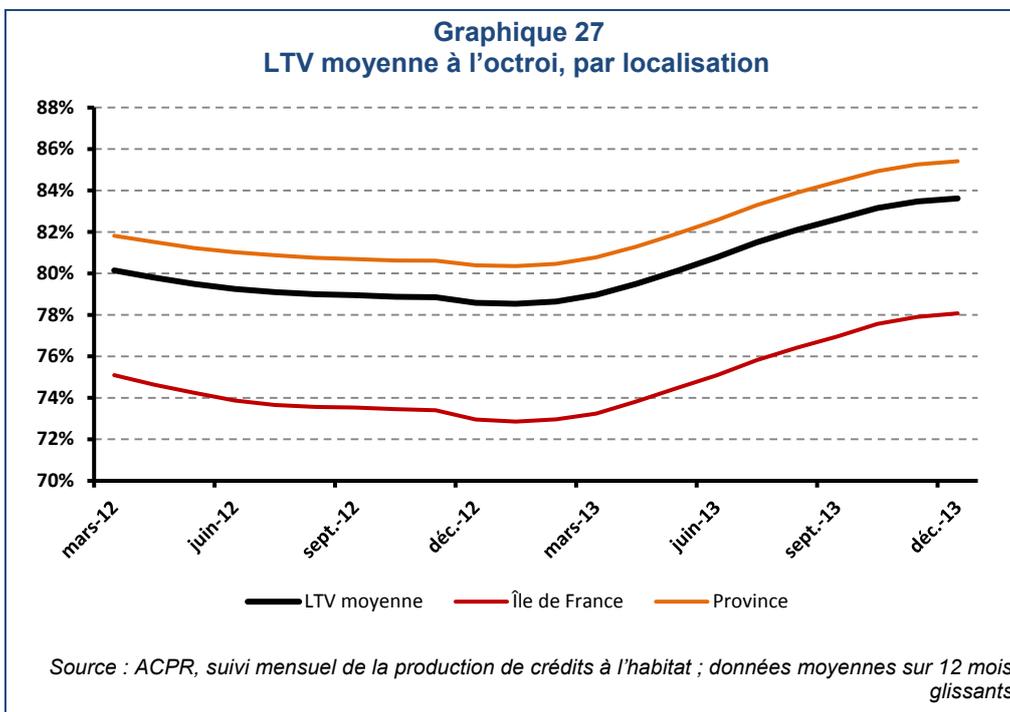
Sur la période récente, si la forte progression de la LTV s'explique en partie par la hausse observée sur le principal segment du marché (les acquéreurs déjà propriétaires ; cf. Graphique 26), elle doit également être rapprochée de l'importante hausse des rachats de crédits externes, qui présentent une LTV à l'octroi sensiblement plus élevée que la moyenne<sup>5</sup>. Hors cet effet de structure, la hausse de la LTV moyenne à l'octroi aurait ainsi été plus contenue (passant de 78,3 % fin 2012 à 81,2 % fin 2013).

<sup>4</sup> La LTV moyenne à l'octroi de 2001 ( $LTV_{2001}$ ) est actualisée, à chaque échéance, avec le montant moyen du prêt ( $L$ ) et l'indice des prix de l'immobilier ( $I$ ) :  $\forall n > 2001, LTV_n = LTV_{2001} \times (L_n/L_{2001}) / (I_n/I_{2001})$ . L'écart entre les deux courbes s'interprète comme la résultante d'un effet de structure (variation de la proportion des prêts présentant une LTV plus élevée/basse que la moyenne) et de l'évolution des critères d'octroi, sans qu'il soit possible, à ce stade, d'identifier les contributions respectives des deux variables.

<sup>5</sup> Cette situation relativement anormale – comme l'illustrent les estimations de la LTV en cours de vie réalisées infra, aucune génération de production ne présentait, en 2013, une LTV supérieure à 95 % – tient au fait que le capital restant dû sur le prêt racheté est très fréquemment saisi en lieu et place de la valeur du bien dans les systèmes informatiques des banques, ce qui conduit mécaniquement à des LTV proches de 100 %.

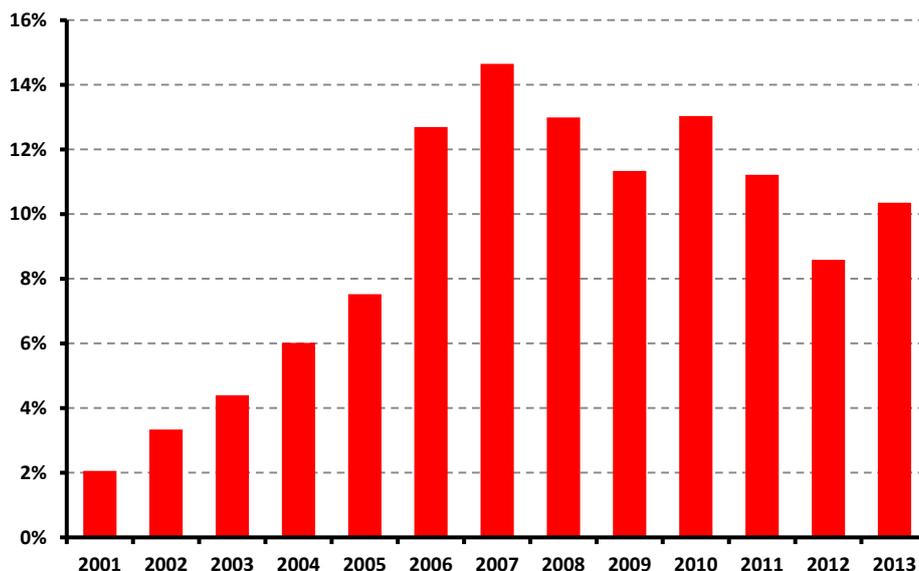


Par ailleurs, la hausse de la LTV moyenne à l'octroi s'observe de façon relativement analogue en Province et en Île de France, même si cette dernière (Graphique 27).



Enfin, la progression de la LTV moyenne à l'octroi reflète également le rebond des opérations donnant lieu à surfinaancement (i.e. pour lesquelles le taux d'apport est négatif, la banque finançant par exemple, outre l'acquisition, les frais de notaire et/ou de garantie), en particulier pour les acquéreurs déjà propriétaires (Graphique 28). La part des opérations concernées en 2013 (10,4 %) reste toutefois inférieure à son point haut de 2007 (14,9 %).

**Graphique 28**  
**Part des opérations donnant lieu à surfinancement**



*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat*

Abstraction faite des rachats de crédits externes, la typologie des clients dont les crédits présentent les LTV les plus élevées à l'octroi reste relativement inchangée, les opérations concernées portant principalement sur :

- le segment de la primo-accession ; il s'agit le plus souvent d'une clientèle jeune, primo-accédante, appartenant majoritairement aux CSP des ouvriers et employés, à revenus peu élevés et disposant d'une épargne réduite, réalisant parfois une acquisition dans le cadre de l'accession sociale ;
- 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 et d'avoirs importants.

À cet égard, les travaux de l'ACPR ont permis de faire apparaître que, si le risque de défaut de l'emprunteur a tendance à croître avec la LTV, cette relation n'est plus vérifiée pour des LTV supérieures à 100 % ; au-delà de ce seuil, en effet, la relation s'inverse, les clients concernés disposant généralement de revenus et/ou d'un patrimoine importants<sup>6</sup>.

**Encadré méthodologique 2 :**  
**Estimation de la LTV en cours de vie**

Bien que, dans le cadre de l'enquête annuelle sur le financement de l'habitat, il soit demandé aux banques de fournir la LTV moyenne de leur encours de crédits, globale et par tranche<sup>7</sup>, cette information n'est pas encore exploitable, la majorité des répondants ayant communiqué des chiffres proche de la LTV moyenne à l'octroi.

Dans ces conditions, il a été procédé à une estimation de la LTV de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers sur la base des générations de production annuelles depuis 2003<sup>8</sup>, des caractéristiques moyennes des crédits (taux, durée, LTV) à l'octroi, issues de l'enquête annuelle sur le financement de l'habitat, et de l'indice des prix de l'immobilier résidentiel (France entière) :

<sup>6</sup> Cf. ACPR, [Débat économique et financier n° 13](#), juin 2014.

<sup>7</sup> <70%, [70% - 80%[, [80% - 90%[, [90% - 100%[ et ≥100%.

<sup>8</sup> Première année disponible dans les chiffres publiés par la Banque de France.

- sur la base du montant de la génération de production  $k$  ( $CRD_{0,k}$ ), ainsi que du taux d'intérêt moyen ( $t_k$ ) et de la durée initiale moyenne ( $d_k$ ) des crédits de cette génération, on calcule le montant de l'annuité de remboursement ( $A_k$ ), en faisant l'hypothèse que tous les crédits sont accordés en début d'année ; dès lors, le capital restant dû de la génération de production  $k$  pour l'année  $n$ , est<sup>9</sup> :

$$CRD_{n,k} = CRD_{0,k} - \sum_{i=0}^{n-1} (A_k - CRD_{i,k} \times t_k)$$

- sur la base du montant de la production de la génération  $k$  et de la LTV moyenne à l'octroi correspondante ( $LTV_{0,k}$ ), on estime la valeur totale des biens financés à l'octroi des crédits ( $V_{0,k}$ ) :  $V_{0,k} = CRD_{0,k} / LTV_{0,k}$  et on réévalue ensuite chaque année ces biens sur la base de l'indice des prix de l'immobilier résidentiel ancien ( $I$ , en faisant l'hypothèse, en première approximation, que tous les biens suivent l'indice des prix France entière) ; ainsi, la valeur des biens pour l'année  $n$ , est :

$$V_{n,k} = V_{0,k} \times I_n / I_0$$

- la LTV de la génération de production  $k$  pour l'année  $n$  est calculée en rapportant le capital restant dû de cette génération pour l'année  $n$  à la valeur des biens réestimés pour la même année :  $LTV_{n,k} = CRD_{n,k} / V_{n,k}$  ; la LTV de l'encours de prêts à l'habitat aux particuliers pour l'année  $n$  est quant à elle estimée en sommant l'ensemble des générations de production :

$$LTV_n = \frac{\sum_{k=1}^n CRD_{n,k}}{\sum_{k=1}^n V_{n,k}}$$

Le Tableau 3 présente le résultat des calculs effectués pour les générations de production de 2003 à 2013.

**Tableau 3**  
**Estimation de la LTV en cours de vie par génération de production**

LTV moyenne après...	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans
	72,77%	67,76%	64,02%	59,27%	54,56%	50,68%	45,95%	39,66%	32,56%	25,24%	18,25%
2003	67,34%	55,25%	45,54%	39,01%	34,54%	33,34%	31,96%	27,01%	23,34%	20,94%	18,25%
2004	64,97%	54,46%	49,19%	45,78%	49,18%	48,01%	36,89%	33,90%	33,24%	30,14%	-
2005	66,10%	60,13%	56,43%	61,23%	60,48%	47,13%	44,06%	44,14%	41,11%	-	-
2006	68,99%	65,33%	71,61%	71,54%	56,46%	53,55%	54,55%	51,82%	-	-	-
2007	71,49%	78,98%	79,58%	63,40%	60,77%	62,64%	60,29%	-	-	-	-
2008	76,36%	77,33%	61,95%	59,74%	61,99%	60,12%	-	-	-	-	-
2009	78,98%	63,08%	60,65%	62,76%	60,71%	-	-	-	-	-	-
2010	72,04%	69,29%	71,74%	69,46%	-	-	-	-	-	-	-
2011	76,67%	79,82%	77,75%	-	-	-	-	-	-	-	-
2012	78,65%	76,70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2013	82,31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Source : Banque de France et enquête annuelle sur le financement de l'habitat ; calculs ACPR

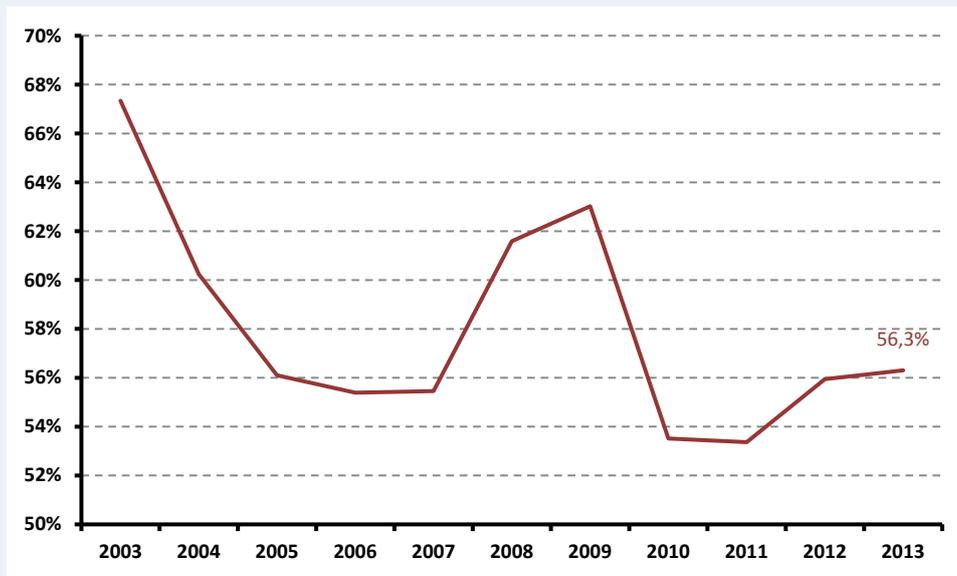
Lecture du tableau :

- en moyenne, la LTV d'une génération de production donnée après un an est égale à 72,77 % ; au bout d'un an, la génération de production 2013 présentait toutefois une LTV de 82,31 % ;
- ●/●/●/● : pour une colonne donnée (1 ans, 2 ans...), la LTV en cours de vie est inférieure au 1<sup>er</sup> quartile / comprise entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> quartile / comprise entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> quartile / supérieure au 3<sup>ème</sup> quartile ;
- les données figurant dans les cellules jaunes correspondent aux LTV de chaque génération de production étudiée à fin 2013 (ex. : la LTV de la génération de production de 2003 est estimée à 18,25 % à fin 2013).

Le Graphique 29 présente l'estimation de la LTV du stock de crédits à l'habitat aux particuliers, qui atteignait 56,3 % fin 2013, quasi stable par rapport à 2012 (56 %).

<sup>9</sup> Le modèle ne tient compte que des amortissements contractuels ; les éventuels remboursements anticipés ne sont pas pris en compte.

**Graphique 29**  
**Estimation de la LTV en cours de vie pour l'encours de prêts à l'habitat**



Source : Banque de France et enquête annuelle sur le financement de l'habitat ; calculs ACPR

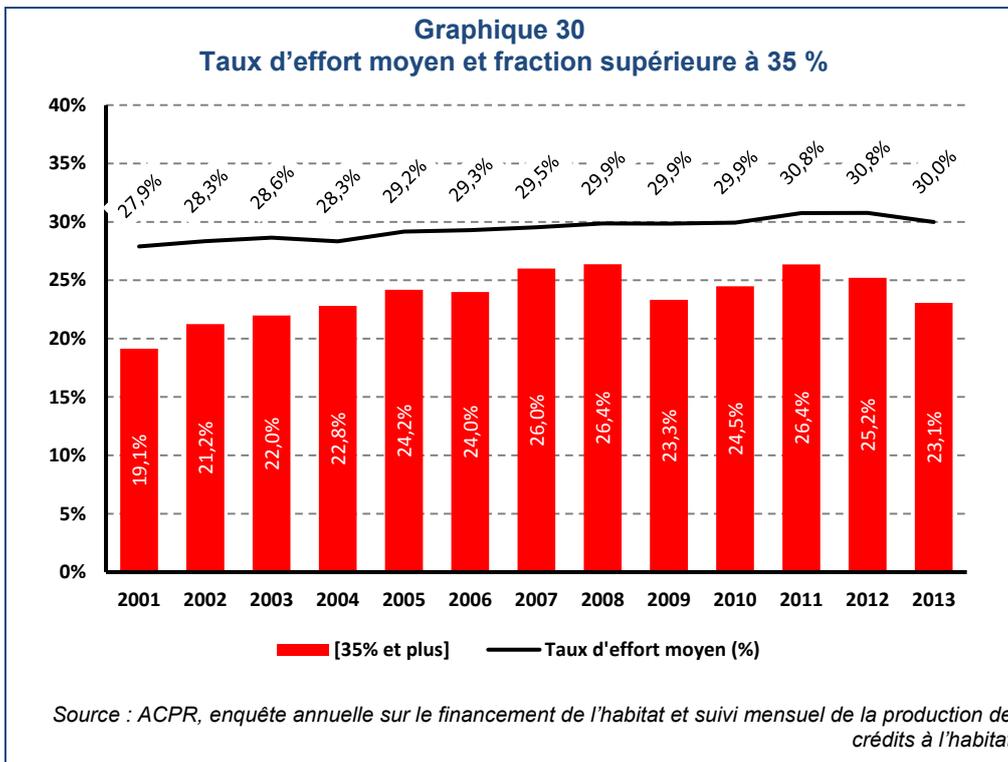
Dans ces conditions, toutes choses égales par ailleurs et en moyenne, il faudrait que les prix de l'immobilier baissent de 44 % pour que la valeur des biens financés devienne inférieure au capital restant dû des prêts en cours.

#### **2.4. Taux moyen d'effort stable mais baisse de la part des emprunteurs affichant les taux d'effort les plus élevés**

##### **À savoir**

Le taux d'effort 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'effort moyen des ménages s'établit à 30 % en 2013, soit légèrement en-deçà des niveaux de 2011 et 2012 (Graphique 30). La part des emprunteurs les plus endettés dans la production se réduit quant à elle pour la seconde année consécutive (-2,1 points).

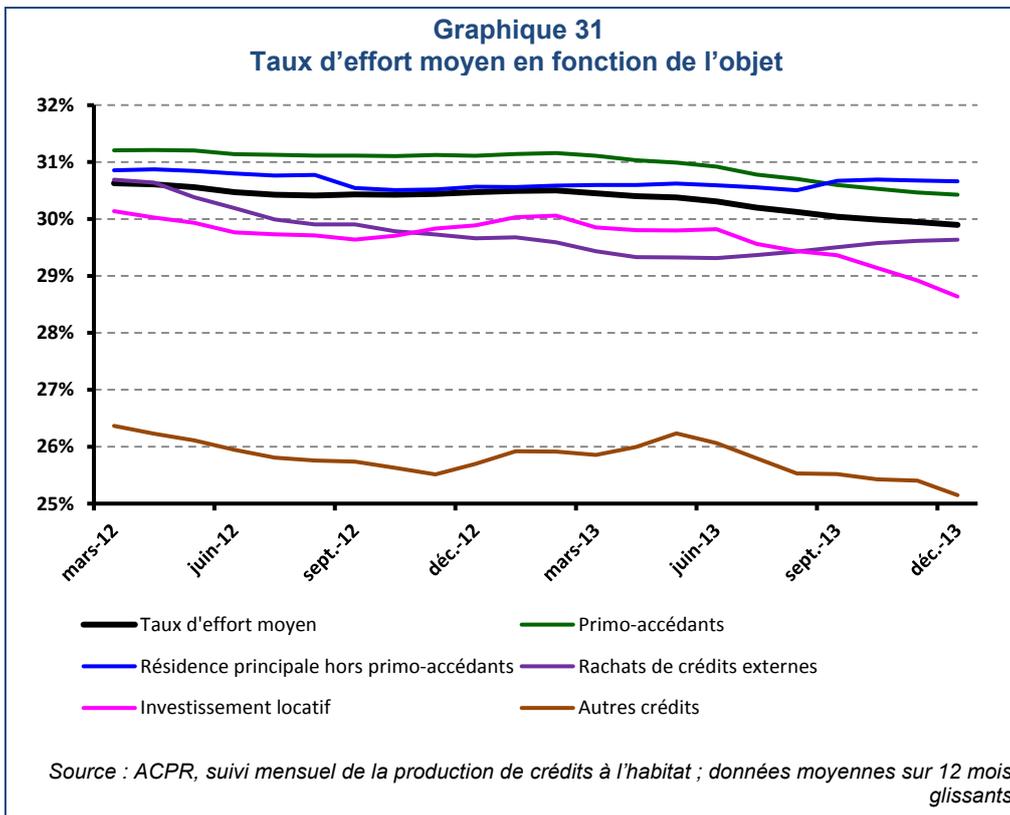


Selon les établissements interrogés, les prêts octroyés avec un taux d'effort supérieur à 35 % concernent en majorité une clientèle plutôt aisée (cadres, artisans, professions libérales, chefs d'entreprises) qui réalise une opération patrimoniale.

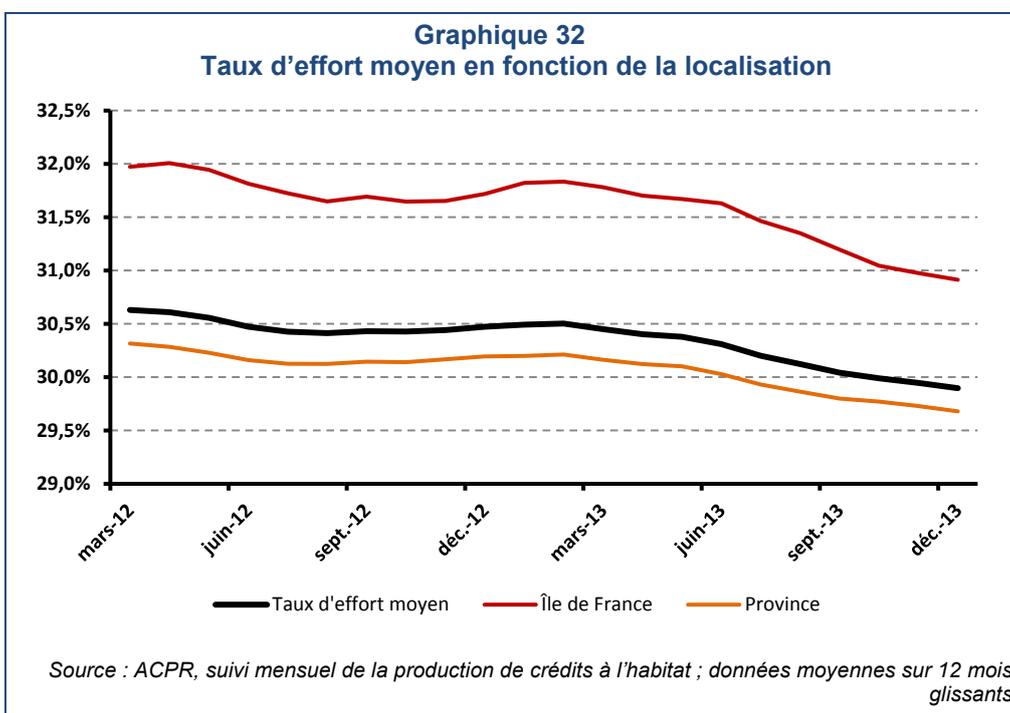
De même que pour la LTV, les travaux de l'ACPR ont permis de faire apparaître que le risque de défaut de l'emprunteur a tendance à croître avec le taux d'effort dès lors que celui-ci reste inférieur à 35 % ; la relation s'inverse au-delà de ce seuil, qui délimite les clients disposant généralement de revenus et/ou d'un patrimoine importants<sup>10</sup>.

La baisse du taux d'effort provient de l'investissement locatif, des primo-accédants et des autres crédits (Graphique 31).

<sup>10</sup> Cf. ACPR, [Débat économique et financier n° 13](#), juin 2014.



Enfin, la baisse du taux d'effort moyen a concernée de façon analogue l'Île de France et la Province, même si les deux régions continuent d'afficher des niveaux sensiblement différents, en défaveur de la première (Graphique 32).

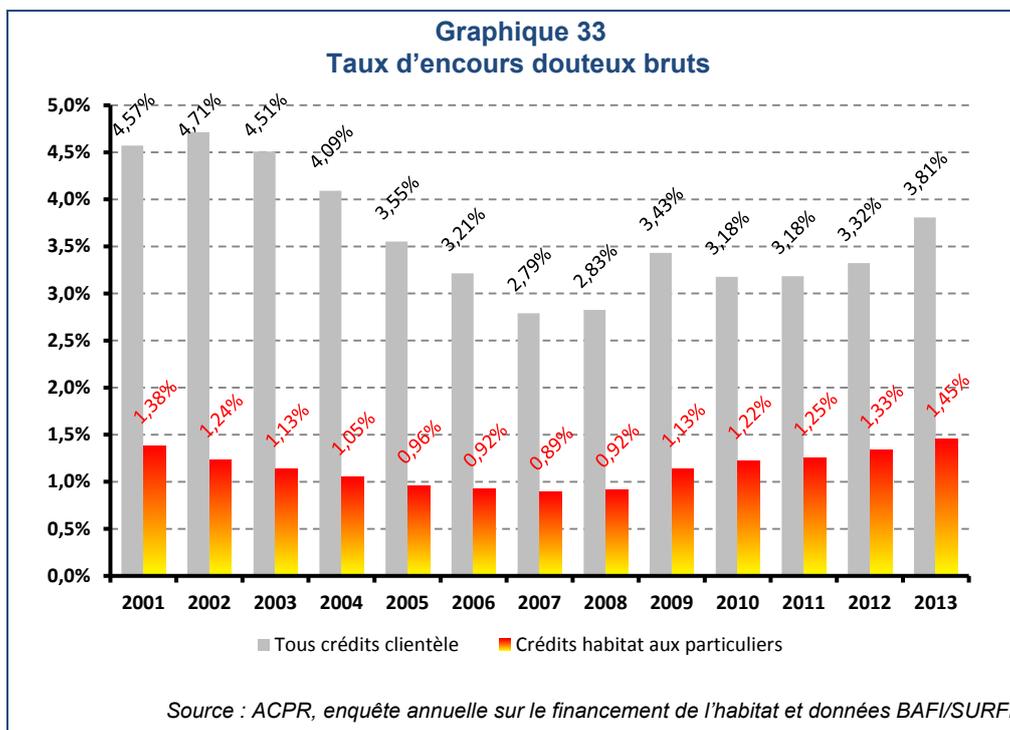


### 3. Une sinistralité en progression mais un coût du risque modeste

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

##### 3.1.1. Une sinistralité qui progresse à un rythme modéré

Le taux de crédits à l'habitat aux particuliers douteux bruts<sup>11</sup> progresse de nouveau en 2013 pour s'établir à 1,45 %, son 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<sup>12</sup> accordés en France par les établissements de crédits présents sur le territoire (Graphique 27).



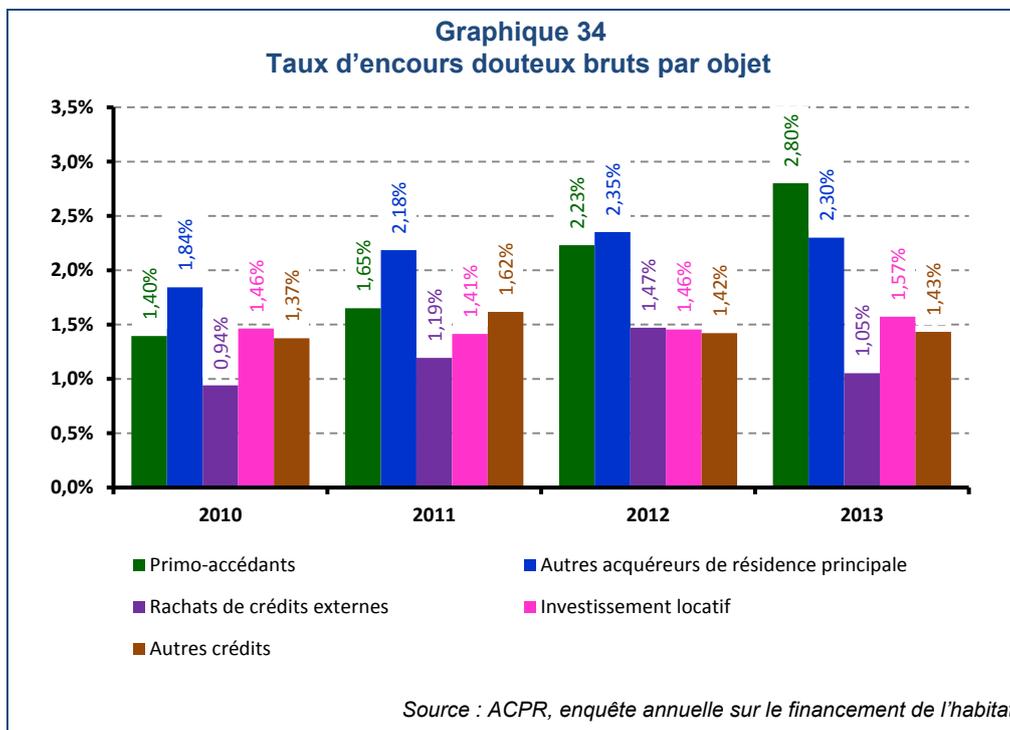
La faiblesse relative du taux d'encours en défaut sur les crédits à l'habitat doit cependant être nuancée : les chiffres présentés dans le Graphique 33 sont en effet calculés sur la base des seuls encours douteux figurant dans les bilans des banques interrogées dans le cadre de l'enquête annuelle ; or, les crédits garantis défaillants sont, sauf cas de rejet extrêmement peu fréquents, transférés au bilan des garants, ce qui conduit à minorer le taux brut de crédits à l'habitat douteux « réel ». À titre d'illustration, la prise en compte des crédits douteux inscrits au bilan de CREDIT LOGEMENT au 31/12/2013 fait passer le taux d'encours douteux bruts de 1,45 % à 1,55 %

<sup>11</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 crédits en défaut au bilan de la banque :  $D \approx n \times p$ . Ce délai  $n$  reflète la durée de clôture moyenne des procédures contentieuses aboutissant soit à la reprise des paiements sur le crédit (retour en encours sains), soit l'apurement de la créances de la banque après exercice de toutes les voies de recours et, le cas échéant, passage en perte du solde n'ayant pu être recouvré.

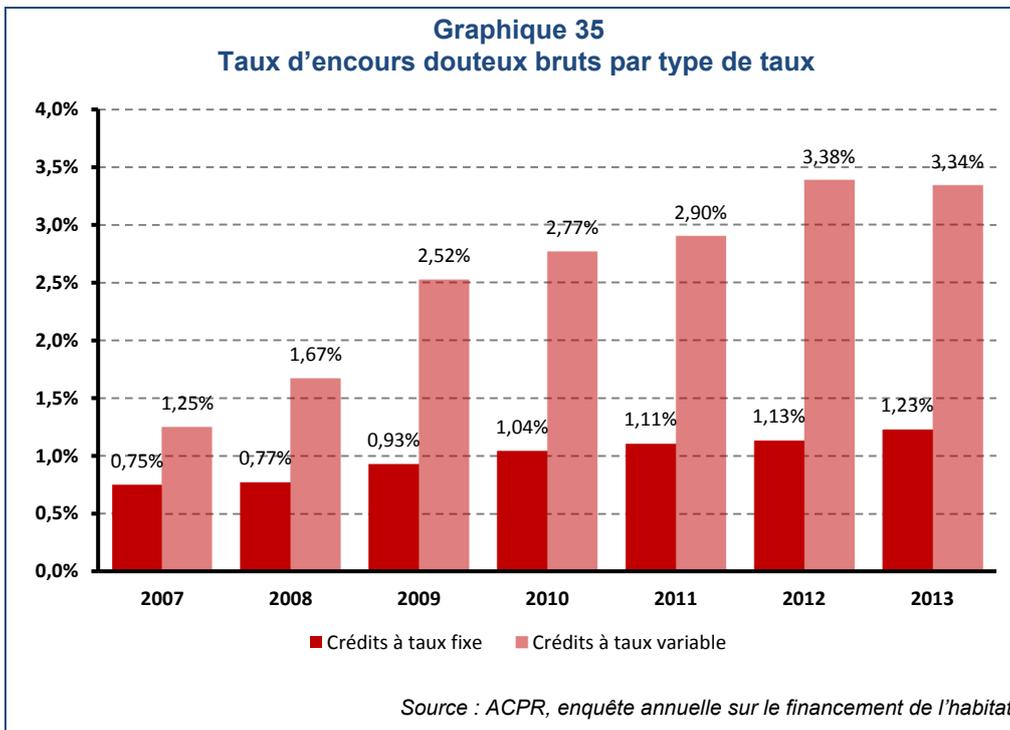
<sup>12</sup> Les crédits à la clientèle (résidente et non résidente) recouvrent :

- les créances commerciales, les crédits à l'exportation, de trésorerie, à l'équipement et à l'habitat, les autres crédits, l'affacturage, les valeurs reçues en pension et les comptes ordinaires débiteurs
- au bénéfice des sociétés non financières, entrepreneurs individuels, particuliers, assurances et fonds de pension, institutions sans but lucratif au service des ménages (ISBLSM), des administrations centrales, publiques locales et de sécurité sociale,
- ainsi que les prêts à la clientèle financière.

Par ailleurs, un examen plus détaillé fait ressortir des niveaux de sinistralité sensiblement différents entre les segments du marché : les primo-accédants, qui affichaient en 2010 les taux d'encours douteux bruts parmi les plus faibles, sont en revanche le segment le plus risqué en 2013, avec un taux d'encours douteux brut qui a doublé au cours des quatre dernières années (Graphique 34). Les acquéreurs déjà propriétaires, qui affichaient le taux de sinistralité le plus élevé, ont au contraire enregistré une très légère baisse de leur taux d'encours douteux bruts. Les évolutions sont moins marquées sur les autres segments. Ces différents constats doivent néanmoins être considérés avec prudence dans la mesure où le nombre d'établissements ayant fourni des informations sur ce point reste encore limité.

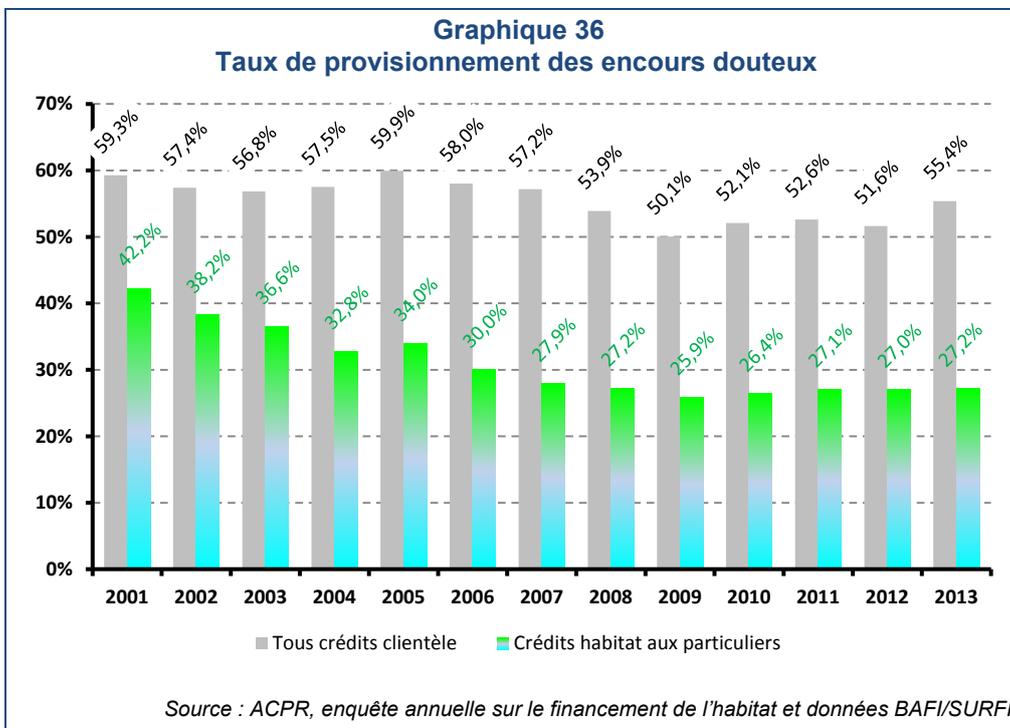


Enfin, après avoir connu une progression ininterrompue depuis 2007, les crédits à taux variable ont, pour la première fois en 2013, enregistré une baisse de leur taux d'encours douteux bruts ; ils continuent toutefois de présenter une sinistralité sensiblement plus élevée que les crédits à taux fixe, dont le taux d'encours en défaut ne progresse que très modérément (Graphique 35). La sinistralité relativement plus élevée des crédits à taux variable, qui peut paraître paradoxale dans un environnement où les taux poursuivent dans l'ensemble une tendance baissière depuis la crise financière, peut s'expliquer par le fait que ces concours concernent plus fréquemment des emprunteurs plus fragiles, présentant une contrainte financière plus élevée et qui choisissent de s'endetter à taux variable dans la mesure où ce dernier est généralement plus faible que le taux fixe de maturité équivalente.



#### 3.1.2. Un 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 2013, à 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 36).

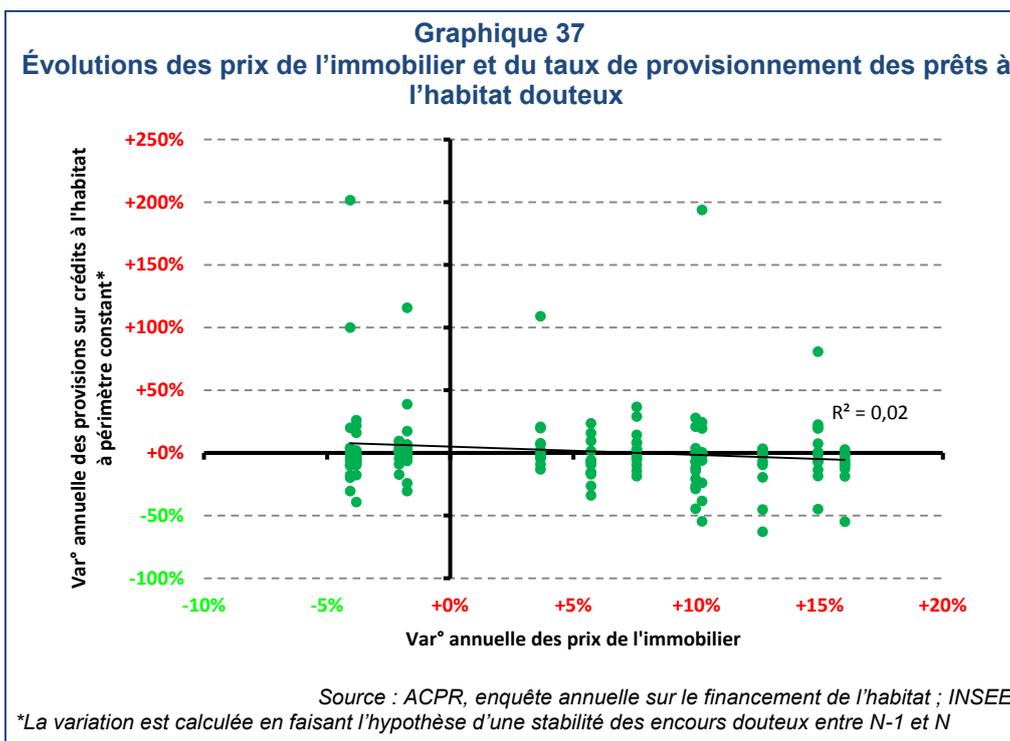


La faiblesse relative du taux de provisionnement des crédits à l'habitat douteux doit cependant être nuancée dans la mesure où les banques bénéficient de nombreuses garanties sur leurs créances (cautions, biens financés...) et où les dispositions du Code civil les autorisent à poursuivre le remboursement des crédits

sur l'ensemble des biens et revenus de leurs débiteurs<sup>13</sup>. En supposant que l'encours de crédits à l'habitat douteux présente la même structure de garantie que l'encours global, on peut ainsi estimer que le risque résiduel des banques est, en moyenne, négligeable<sup>14</sup>.

En outre, le taux de couverture moyen des encours douteux s'améliore quelque peu (29,37 % vs 27,17 %) si on tient compte, comme précédemment, des « provisions »<sup>15</sup> constituées par CREDIT LOGEMENT au 31/12/2013 sur les encours douteux inscrits dans son bilan.

Si, sur longue période, on observe une relation dans l'ensemble très légèrement négative entre l'évolution des taux de provisionnement et celle des prix de l'immobilier (toutes choses égales par ailleurs, une hausse des prix de l'immobilier se traduit par une baisse du taux de provisionnement, et inversement), la corrélation entre les deux variables apparaît toutefois très faible (Graphique 37), ce qui peut s'expliquer par l'importance des garanties dont la valeur est indépendante du prix des biens.



De même que pour les taux d'encours en défaut, l'analyse des taux de provisionnement par segment de marché – qui repose également sur des données très parcellaires – fait ressortir des situations sensiblement différentes (Graphique 38).

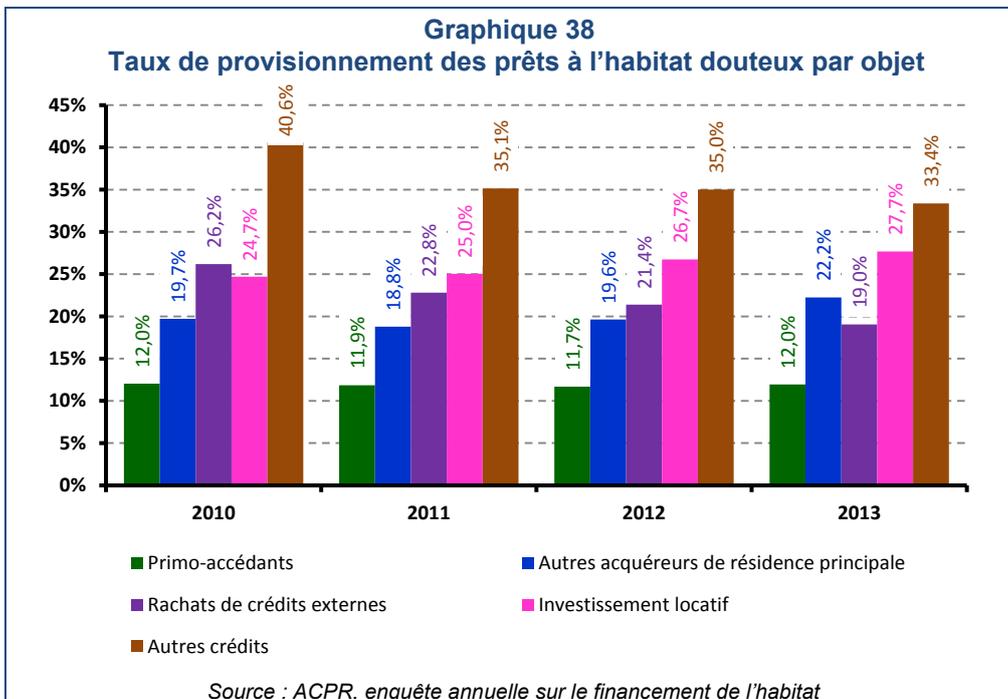
<sup>13</sup> Cf. articles 2028 et 2029.

<sup>14</sup> En cas de défaut de l'emprunteur, en effet :

- les garanties accordées par les établissements de crédit et les organismes d'assurance (qui couvrent 51,2 % de l'encours) permettent, en règle générale, de récupérer l'intégralité du capital restant dû et des intérêts courus en cas de défaut de l'emprunteur ;
- les hypothèques/PPD (qui couvrent 35,5 % de l'encours) permettent de récupérer en moyenne 1,8 fois le montant des crédits couverts (cf. supra) ; même en envisageant une baisse des prix de l'immobilier de 30 %, les prêts concernés restent intégralement couverts par les biens financés).

Sans tenir compte des autres garanties, on peut ainsi estimer que le solde de l'encours de crédits à l'habitat à provisionner n'est que de 13,3 % (soit 100 % - 51,2 % - 35,5 %), un solde inférieur au taux de provisionnement de l'ensemble des crédits à l'habitat aux particuliers.

<sup>15</sup> Dans les faits, CREDIT LOGEMENT ne constitue pas de provisions sur ses crédits à l'habitat douteux mais « cantonne » une partie du fonds mutuel de garantie afin de couvrir les pertes attendues sur les encours concernés.

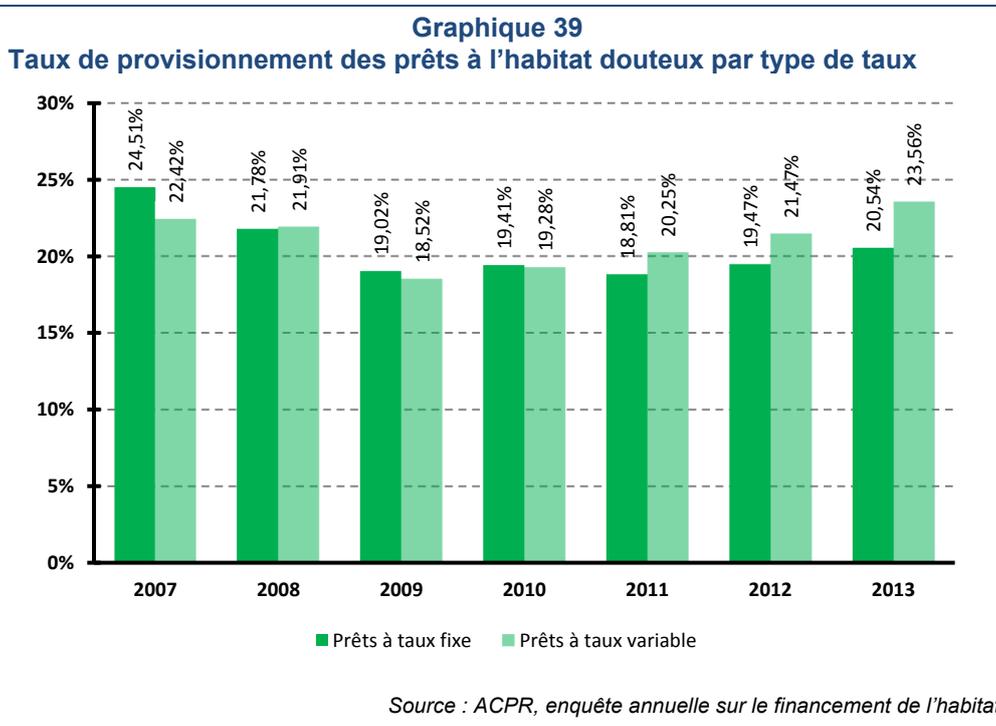


Le taux de provisionnement des encours douteux sur la population des primo-accédants continue ainsi de rester extrêmement faible comparativement aux autres segments ; cette situation pourrait s'expliquer par le fait qu'une partie des encours concernés bénéficie de la couverture du FGAS (cf. supra) ; sur un plan individuel, les taux de provisionnement sur ce segment varient toutefois de 3,6 % à 28,1 % pour les 9 établissements qui ont communiqué cette information à fin 2013.

À l'opposé, les autres crédits, qui recensent notamment les financements des résidences secondaires, affichent un taux de provisionnement nettement plus élevé que la moyenne, même s'il suit une tendance légèrement baissière depuis 2010.

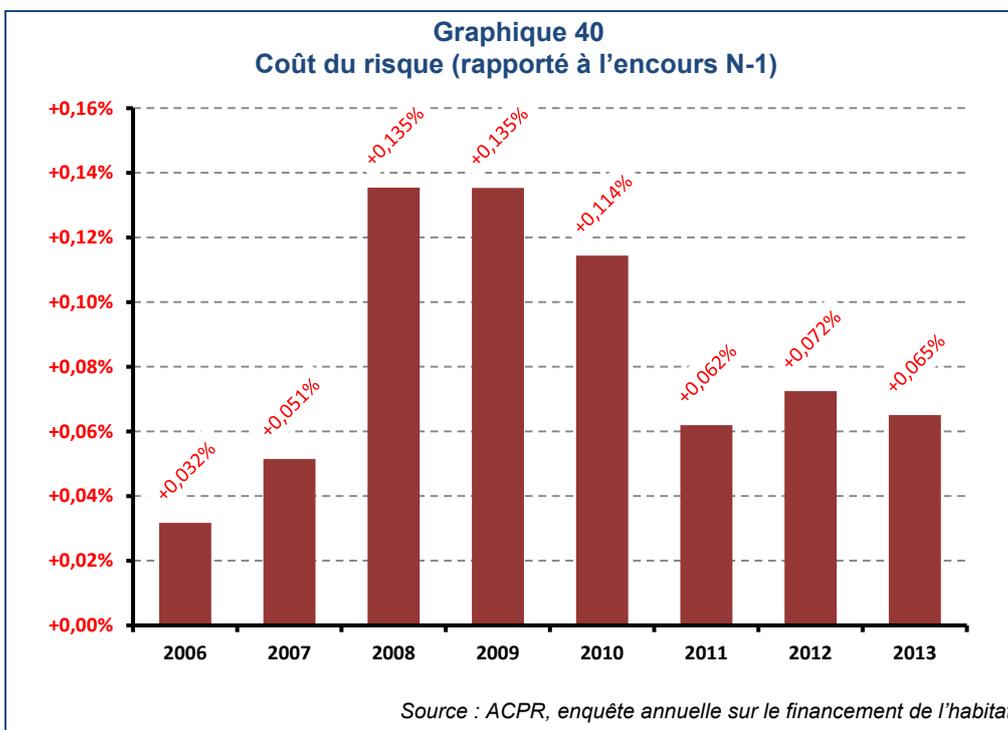
De façon analogue, le taux de provisionnement des rachats de crédits externes douteux se réduit progressivement depuis 2010, alors qu'il est en progression sur l'investissement locatif, de même que, depuis 2011, pour les acquéreurs déjà propriétaires.

Enfin, les taux de provisionnement des crédits à l'habitat douteux sont légèrement meilleurs sur les concours à taux fixe que sur les concours à taux variable (Graphique 39).

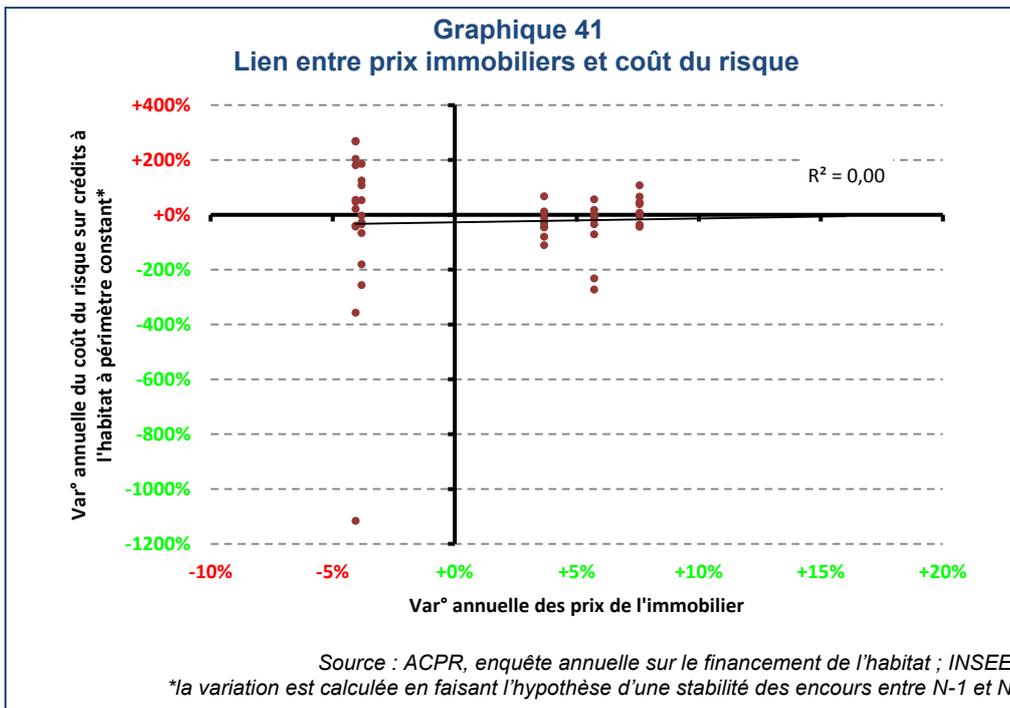


### 3.1.3. Un coût du risque en léger repli en 2013

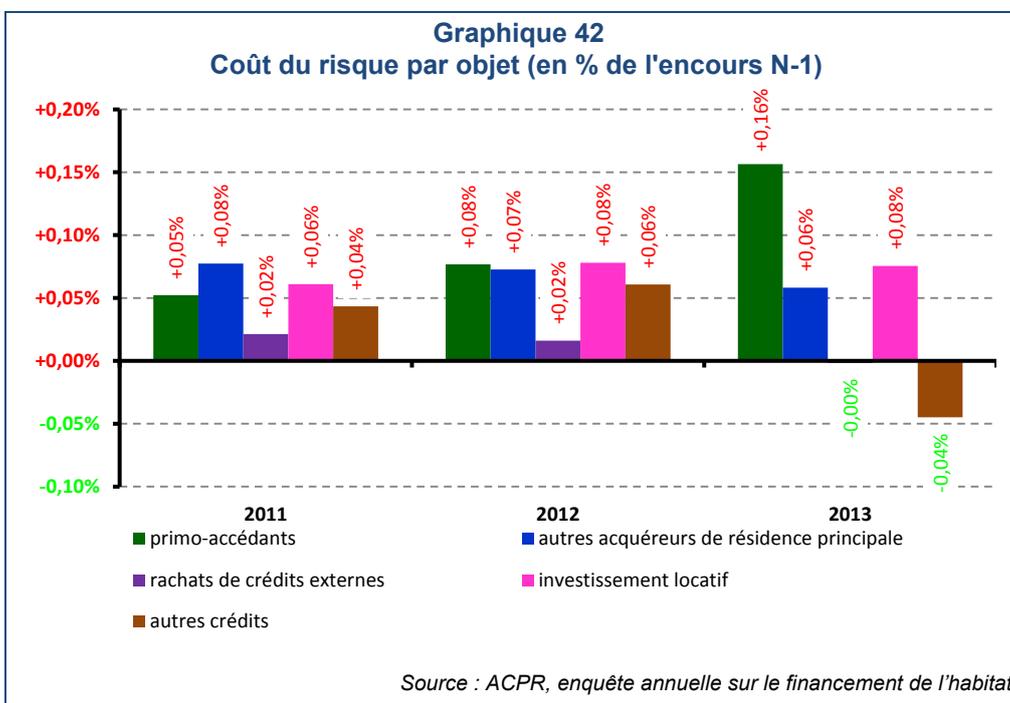
Rapporté à l'encours des prêts à l'habitat de l'année précédente, le coût du risque a légèrement reflué en 2013, passant de +0,072 % à +0,065 %, un niveau proche de celui qu'il avait atteint en 2011, mais qui reste supérieur aux taux observés en 2006 et 2007 (Graphique 40).



Sur longue période, comme pour le taux de provisionnement des encours douteux, l'évolution du coût du risque des prêts à l'habitat paraît n'avoir que très peu de lien avec celle des prix immobiliers (Graphique 41).



Sur la base de réponses qui restent encore très parcellaires, il ressort par ailleurs que le coût du risque des primo-accédants a fortement progressé en 2013 ; à l'inverse, les acquéreurs déjà propriétaires, les rachats de crédits externes et les autres crédits affichent un coût du risque en baisse par rapport à 2012, qui est même devenu négatif en 2013 sur ces deux derniers segments (Graphique 42). Enfin, le coût du risque sur l'investissement locatif est resté stable d'une année sur l'autre.



### 3.2. Un accroissement du risque sur les primo-accédants

Le Tableau 4 recense les valeurs calculées pour chacun des indicateurs de risque examinés précédemment, pour chacun des segments<sup>16</sup>. Les indicateurs peuvent être regroupés en deux sous-ensembles : les indicateurs de risque a priori (4 premiers critères du tableau) et les indicateurs de risque avéré (3 derniers critères du tableau).

**Tableau 4**  
**Estimation du niveau de risque de chaque segment de marché en 2013**

	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	0,57	0,29	0,14	1,00	0,43
LTV moyenne à l'octroi	0,57	0,29	1,00	0,86	0,43	0,14	0,71
Durée initiale moyenne du prêt à l'octroi	1,00	0,86	0,29	0,43	0,14	0,57	0,71
Taux d'effort moyen à l'octroi	0,71	0,86	0,43	0,29	0,14	1,00	0,57
<b>Moyenne 1</b>	<b>0,75</b>	<b>0,71</b>	<b>0,57</b>	<b>0,46</b>	<b>0,21</b>		
Taux d'encours douteux	1,00	0,80	0,20	0,60	0,40		
Taux de prov. des encours douteux	1,00	0,60	0,80	0,40	0,20		
Coût du risque	1,00	0,60	0,40	0,80	0,20		
<b>Moyenne 2</b>	<b>1,00</b>	<b>0,67</b>	<b>0,47</b>	<b>0,60</b>	<b>0,27</b>		
<b>Ensemble des critères</b>	<b>0,86</b>	<b>0,69</b>	<b>0,53</b>	<b>0,52</b>	<b>0,24</b>	<b>0,68</b>	<b>0,61</b>
<b>Rappel 2012</b>	<b>0,78</b>	<b>0,70</b>	<b>0,45</b>	<b>0,57</b>	<b>0,35</b>	<b>0,71</b>	<b>0,54</b>
<b>Var<sup>o</sup></b>	<b>+0,07</b>	<b>-0,01</b>	<b>+0,08</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,11</b>	<b>-0,04</b>	<b>+0,07</b>

Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

Il ressort que, par rapport à l'année dernière, les principales zones de risque ont quelque peu évolué : les primo-accédants affichent désormais un score très élevé, en progression sensible (+0,07) en raison notamment de la dégradation observée sur le taux d'encours en défaut et sur le coût du risque (cf. supra) ; de même, on observe une légère progression du niveau de risque des crédits à l'habitat en Province (+0,07, du fait d'un relèvement du score sur la LTV moyenne et sur la durée initiale), même s'il reste encore contenu en valeur absolue, et sur les rachats de crédits externes (+0,08, compte tenu de la baisse du taux de provisionnement des encours douteux), même si le niveau de risque de ce segment est vraisemblablement surévalué compte tenu d'une LTV réelle inférieure aux déclarations des banques.

Les autres segments enregistrent au contraire une baisse de leur niveau de risque moyen, relativement plus importante sur les autres crédits, qui étaient déjà les moins risqués en 2012.

<sup>16</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.

---

#### 4. Pondération des crédits à l'habitat

---

Les données publiées par l'Autorité bancaire européenne (EBA) dans le cadre du *Transparency exercise*<sup>17</sup> permettent de comparer les taux de pondération des crédits à l'habitat des banques françaises accordés dans l'Hexagone et traités en méthode avancée (IRBA) avec ceux de leurs concurrentes européennes.

En première analyse, les taux de pondération des crédits à l'habitat des banques françaises traités en IRBA sont très hétérogènes : si le Groupe BPCE affiche un taux de pondération supérieur au 3<sup>ème</sup> quartile, le Groupe Crédit Agricole se situe dans la moyenne alors que SG et surtout BNPP sont en-dessous du premier quartile (Graphique 43). Au total, le taux moyen de pondération des crédits à l'habitat des banques françaises traités en IRBA s'établit à 16,64 % contre 23,93 % pour leurs concurrentes étrangères.

Il convient toutefois de rappeler qu'une partie des crédits bénéficie de la garantie CRÉDIT LOGEMENT, qui a un impact sur le coût en fonds propre des crédits immobiliers pour les banques concernées. En effet, dans la mesure où les banques sont actionnaires de CRÉDIT LOGEMENT, elles sont tenues de déduire de leurs fonds propres le montant de leur participation (capital + prêts participatifs) au sein de l'établissement, dès lors que cette dernière excède 10 %, ce qui est le cas des quatre groupes bancaires français couverts par le *Transparency exercise*.

La prise en compte de ce coût modifie sensiblement le positionnement des banques françaises : en ajoutant à leurs risques pondérés sur les crédits à l'habitat le montant de leur participation dans CRÉDIT LOGEMENT, pondérée à 1250 %<sup>18</sup>, le taux de pondération moyen des crédits à l'habitat des banques françaises progresse à 22,12 %, un niveau comparable à la moyenne.

---

<sup>17</sup> Cf. <http://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eu-wide-transparency-exercise>

<sup>18</sup> Une déduction des fonds propres étant équivalente à une pondération à 1250 %.



## Annexe 1 – Historique des données de l'enquête annuelle de l'ACPR sur le financement de l'habitat

Représentativité

### 1. 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	31/12/2012	31/12/2013
<b>Production de prêts à l'habitat</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>	<b>140 553</b>
quote-part de l'investissement locatif dans la production	9,66%	11,19%	13,47%	16,02%	16,01%	14,72%	13,97%	13,92%	17,52%	17,60%	15,37%	15,55%	10,33%
quote-part des rachats de crédits externes dans la production							3,53%	3,73%	3,91%	8,19%	9,19%	3,11%	18,15%
quote-part des prêts relais dans la production	3,48%	4,57%	4,58%	6,78%	7,94%	9,75%	11,02%	10,30%	4,08%	3,15%	4,17%	5,79%	4,33%
<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>	<b>142</b>

(ventilation de la production -en %-)

Produits à taux variable sec (1.1)	84%	4,3%	6,9%	7,6%	10,7%	7,1%	8,2%	9,0%	3,8%	1,0%	1,2%	0,7%	1,4%	1,5%
Produits à taux variable et mensualité fixe (1.1)	84%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	3,2%	1,8%	0,9%	0,5%	1,0%	0,2%	0,0%	1,1%	0,6%
Produits à taux variable capé (1.1)	84%	3,8%	5,5%	8,3%	18,7%	20,8%	13,3%	6,8%	5,3%	10,2%	11,0%	8,2%	4,0%	3,9%
Produits à taux fixe (1.1)	84%	91,6%	87,4%	83,7%	70,1%	68,7%	76,6%	83,2%	89,4%	87,8%	87,4%	90,9%	92,2%	92,8%
Autres (1.1)	84%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,0%	2,6%	1,1%	1,1%	1,5%	1,2%	1,1%

### 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	31/12/2013
<b>Encours sains de prêts à l'habitat</b>	<b>254 517</b>	<b>292 367</b>	<b>326 632</b>	<b>369 373</b>	<b>429 342</b>	<b>493 446</b>	<b>549 921</b>	<b>606 147</b>	<b>633 288</b>	<b>672 876</b>	<b>713 537</b>	<b>737 502</b>	<b>770 753</b>

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

quote-part des primo-accédants	70%									16,44%	20,45%	20,70%	21,90%	
quote-part des acquéreurs de résidence principale	70%									57,05%	51,63%	51,94%	49,16%	
quote-part des rachats de crédits externes	70%									3,58%	4,32%	4,18%	6,52%	
quote-part de l'investissement locatif	70%									17,92%	18,30%	18,73%	18,02%	
quote part des autres crédits	70%									5,01%	5,30%	4,44%	4,39%	
Dont produits à taux variable sec	70%	10,6%	10,0%	9,3%	9,7%	8,7%	10,3%	8,6%	7,3%	6,1%	4,9%	3,7%	4,3%	4,8%
Dont produits à taux variable et mensualité fixe	70%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,4%	0,4%
Dont produits à taux variable capé	70%	12,3%	11,2%	11,0%	14,0%	18,6%	16,6%	16,9%	15,1%	14,7%	15,1%	14,7%	10,9%	10,4%
Dont produits à taux fixe	70%	76,5%	78,3%	79,2%	75,9%	72,3%	72,8%	74,3%	76,6%	78,5%	79,4%	81,2%	83,5%	83,2%
Dont autres produits	70%	0,6%	0,5%	0,4%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,9%	0,6%	0,5%	0,4%	0,9%	1,2%

#### 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	31/12/2013
> 5 ans	89%									6,7%	6,5%	6,4%	6,4%
5-10 ans	89%									16,7%	16,5%	16,5%	16,5%
10-15 ans	89%									23,2%	23,5%	23,8%	24,0%
15-20 ans	89%									23,1%	23,9%	24,8%	26,8%
20 ans et plus	89%									30,2%	29,7%	28,5%	26,4%
<b>Maturité résiduelle moyenne</b>	<b>89%</b>									<b>15,3 ans</b>	<b>15,5 ans</b>	<b>15,4 ans</b>	<b>15,3 ans</b>

#### 2.4 Nature des garanties

Caution d'un établissement de crédit	89%									24,8%	25,9%	25,8%	25,1%
Caution d'un organisme d'assurance	89%									19,8%	20,1%	20,6%	21,7%
Hypothèque ou PPD	89%									34,5%	34,6%	35,3%	35,5%
Autres	89%									14,5%	14,4%	14,4%	15,1%
Sans garantie	89%									6,3%	5,0%	3,9%	2,6%

**3. Mesure du risque****LTV**

	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	31/12/2013	
LTV moyenne à l'octroi	97%	76,7%	77,7%	79,4%	78,7%	79,1%	78,6%	78,0%	75,6%	78,5%	80,4%	82,3%	79,9%	84,1%

**Taux d'effort 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	31/12/2013	
[35% et plus]	54%	19,1%	21,2%	22,0%	22,8%	24,2%	24,0%	26,0%	26,4%	23,3%	24,5%	26,4%	25,2%	23,1%
Taux d'endettement moyen	54%	27,9%	28,3%	28,6%	28,3%	29,2%	29,3%	29,5%	29,9%	29,9%	29,9%	30,8%	30,8%	30,0%

**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	31/12/2013	
Durée initiale prêt principal	43%	15,19 ans	15,08 ans	15,85 ans	17,59 ans	18,34 ans	19,37 ans	20,10 ans	20,27 ans	19,91 ans	19,60 ans	19,76 ans	19,80 ans	19,14 ans
Durée effective prêt relais (3.1)	62%				0,28 ans	0,31 ans	0,61 ans	0,75 ans	0,71 ans	1,39 ans	1,38 ans	1,39 ans	1,30 ans	

**3.2 Encours douteux et provisions****Poids des douteux dans l'encours***dont sur prêts à taux fixe**dont sur prêts à taux variable***Taux de provisionnement des encours douteux***dont sur prêts à taux fixe**dont sur prêts à taux variable*

99%	1,40%	1,27%	1,16%	1,07%	0,98%	0,94%	0,90%	0,92%	1,14%	1,23%	1,27%	1,35%	1,47%
99%							0,76%	0,78%	0,94%	1,06%	1,12%	1,15%	1,24%
99%							1,27%	1,70%	2,59%	2,85%	2,99%	3,50%	3,46%
99%	42,22%	38,23%	36,56%	32,79%	33,99%	30,01%	27,92%	27,22%	25,91%	26,42%	27,09%	27,03%	27,17%
64%							24,51%	21,78%	19,02%	19,41%	18,81%	19,47%	20,54%
64%							22,42%	21,91%	18,52%	19,28%	20,25%	21,47%	23,56%

**3.3 Coût du risque**

Coût du risque rapporté à l'encours total N-1

	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	31/12/2013
65%						+0,032%	+0,051%	+0,135%	+0,135%	+0,114%	+0,062%	+0,072%	+0,065%

## Listes des tableaux et graphiques

### Liste des tableaux

TABLEAU 1 Coefficients de régression pour la production brute et la production nette (période : 2004-2014)	11
TABLEAU 2 Coefficients de régression pour la production brute et la production nette (période : 2004-2014) en retardant les taux et la variation des prix de l'immobilier	11
TABLEAU 3 Estimation de la LTV en cours de vie par génération de production	26
TABLEAU 4 Estimation du niveau de risque de chaque segment de marché en 2013	37

### 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)	7
GRAPHIQUE 3 Production de prêts à l'habitat (en milliards d'euros)	7
GRAPHIQUE 4 Amortissements rapportés aux crédits nouveaux à l'habitat	8
GRAPHIQUE 5 Critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat	8
GRAPHIQUE 6 Encours de crédits à l'habitat aux particuliers	9
GRAPHIQUE 7 Analyse de l'évolution de la production brute de crédits à l'habitat	10
GRAPHIQUE 8 Analyse de l'évolution de la production nette de crédits à l'habitat	10
GRAPHIQUE 9 Structure de la production de crédits à l'habitat	12
GRAPHIQUE 10 Part de l'investissement locatif, des rachats de crédits externes et des crédits relais dans la production de crédits à l'habitat	12
GRAPHIQUE 11 Part de l'Île de France et de la Province dans la production de crédits à l'habitat	13
GRAPHIQUE 12 Composition de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers par objet	13
GRAPHIQUE 13 Structure de la production par type de taux	14
GRAPHIQUE 14 Structure de l'encours par type de taux	15
GRAPHIQUE 15 Structure de l'encours par type de garantie	15
GRAPHIQUE 16 Part des emprunteurs couverts par une assurance	16
GRAPHIQUE 17 Prêt moyen (en milliers d'euros) et prix de l'immobilier	17
GRAPHIQUE 18 Prêt moyen en fonction de l'objet	18
GRAPHIQUE 19 Prêt moyen en fonction de la localisation	18
GRAPHIQUE 20 Durée initiale du prêt principal	19

GRAPHIQUE 21 Durée initiale du prêt principal en fonction de l'objet	19
GRAPHIQUE 22 Durée initiale du prêt principal en fonction de la localisation	20
GRAPHIQUE 23 Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle	21
GRAPHIQUE 24 Durée de vie théorique de l'encours de prêts à l'habitat	22
GRAPHIQUE 25 LTV moyenne à l'octroi	23
GRAPHIQUE 26 LTV moyenne à l'octroi, par objet	24
GRAPHIQUE 27 LTV moyenne à l'octroi, par localisation	24
GRAPHIQUE 28 Part des opérations donnant lieu à surfinancement	25
GRAPHIQUE 29 Estimation de la LTV en cours de vie pour l'encours de prêts à l'habitat	27
GRAPHIQUE 30 Taux d'effort moyen et fraction supérieure à 35 %	28
GRAPHIQUE 31 Taux d'effort moyen en fonction de l'objet	29
GRAPHIQUE 32 Taux d'effort moyen en fonction de la localisation	29
GRAPHIQUE 33 Taux d'encours douteux bruts	30
GRAPHIQUE 34 Taux d'encours douteux bruts par objet	31
GRAPHIQUE 35 Taux d'encours douteux bruts par type de taux	32
GRAPHIQUE 36 Taux de provisionnement des encours douteux	32
GRAPHIQUE 37 Évolutions des prix de l'immobilier et du taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux	33
GRAPHIQUE 38 Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par objet	34
GRAPHIQUE 39 Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux	35
GRAPHIQUE 40 Coût du risque (rapporté à l'encours N-1)	35
GRAPHIQUE 41 Lien entre prix immobiliers et coût du risque	36
GRAPHIQUE 42 Coût du risque par objet (en % de l'encours N-1)	36
GRAPHIQUE 43 Pondération des crédits à l'habitat en France (IRBA)	39



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