



# ANALYSES ET SYNTHÈSES

 Le financement de l'habitat en 2014

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ DES CRÉDITS À L'HABITAT .....</b>	<b>6</b>
1.1.	POURSUITE DE LA BAISSÉ DES PRIX ET NOUVEAU REPLI DES TRANSACTIONS .....	6
1.2.	RECUŁ DE LA PRODUCTION ET PROGRESSION MODESTE DES ENCOURS .....	7
1.3.	NOUVEAU REGAIN DES RACHATS DE CRÉDITS EXTERNES .....	9
1.4.	CRÉDITS À TAUX FIXE TOUJOURS TRÈS LARGEMENT PRÉDOMINANTS.....	13
1.5.	ENCOURS PRESQUE INTÉGRALEMENT GARANTIS.....	14
<b>2.</b>	<b>PROFIL DE RISQUE DES EMPRUNTEURS .....</b>	<b>17</b>
2.1.	MONTANT MOYEN DU PRÊT EN HAUSSE .....	17
2.2.	DURÉE INITIALE ET RÉSIDUELLE DES OPÉRATIONS EN BAISSÉ .....	19
2.3.	TAUX D'EFFORT MOYEN ET PART DES EMPRUNTEURS AFFICHANT LES TAUX D'EFFORT LES PLUS ÉLEVÉS EN BAISSÉ .....	21
2.4.	UN REVENU MOYEN DES EMPRUNTEURS À L'OCTROI EN HAUSSE .....	24
2.5.	UN TAUX D'ENDETTEMENT À L'OCTROI QUI SE STABILISE À UN NIVEAU ÉLEVÉ ..	26
2.6.	REPLI DE LA LTV MOYENNE À L'OCTROI ET STABILITÉ DE LA LTV MOYENNE SUR L'ENCOURS .....	28
<b>3.</b>	<b>LES RISQUES DES BANQUES SUR LE FINANCEMENT DE L'HABITAT</b>	<b>34</b>
3.1.	UN POIDS DES CRÉDITS À L'HABITAT AUX PARTICULIERS EN LÉGÈRE PROGRESSION .....	34
3.2.	ENCOURS DOUTEUX ET PROVISIONNEMENT .....	34
3.2.1.	Des encours et un taux de crédits douteux bruts qui continuent de progresser .....	34
3.2.2.	Un taux de provisionnement des créances douteuses en légère amélioration depuis 2011 .....	37
3.2.3.	Un coût du risque qui progresse mais qui reste largement couvert.....	40
3.3.	DES RISQUES QUI RESTENT CONCENTRÉS SUR LES PRIMO-ACCÉDANTS.....	44
	<b>LISTES DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES.....</b>	<b>45</b>

## Synthèse générale

- ❑ Les prix sur le marché de l'immobilier résidentiel ont poursuivi, en 2014, leur repli graduel entamé depuis 2012 : à l'échelle nationale, ils ont enregistré une nouvelle baisse de 2,4 %, le mouvement étant toujours plus marqué en Province (-2,5 %) qu'en Île de France (-2 %) ou à Paris (-2,2 %). Quant à l'activité, elle a connu des évolutions contrastées : après une reprise au 1<sup>er</sup> semestre, les transactions se sont de nouveau repliées dans l'ancien pour enregistrer une légère baisse sur un an à fin décembre 2014 (-3,5 %), qui s'est légèrement amplifiée au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 (-4,8 % à fin mars) ; le marché du neuf enregistre en revanche un net rebond depuis le dernier trimestre 2014.
- ❑ Dans ce contexte, la production de crédits à l'habitat des banques françaises s'est contractée de près de 19 % en dépit de la poursuite de la baisse des taux des crédits, qui atteignent des niveaux historiquement bas ; dans le même temps, les encours ont poursuivi leur croissance à un rythme toutefois extrêmement mesuré (+2,3 %), inférieur à celui de 2013 (+3,9 %) et proche de ceux observés au sortir de la crise immobilière des années 1990.
- ❑ Dans l'ensemble, l'analyse des risques des banques sur le financement de l'habitat en France en 2014 ne fait pas ressortir d'alerte particulière : la production, de même que les encours, continuent d'être très majoritairement composés de crédits à taux fixe et la quasi-totalité des crédits en portefeuille bénéficie d'une garantie, notamment d'un établissement de crédit ou d'un organisme d'assurance ; plusieurs indicateurs laissent en outre entrevoir une réorientation de l'offre bancaire vers les clients les plus aisés, qui présentent un risque *a priori* plus faible : en dépit de la poursuite de la hausse du prêt moyen, qui évolue désormais de façon déconnectée de celle des prix de l'immobilier depuis 2012, la durée moyenne à l'octroi et le taux d'effort s'inscrivent en baisse depuis la crise ; selon les estimations de l'Autorité de Contrôle prudentiel et de Résolution (ACPR), le revenu moyen des emprunteurs a en effet augmenté de 28,1 % depuis 2003.
- ❑ Les politiques d'octroi continuent de se fonder en premier lieu sur l'analyse de la solvabilité des emprunteurs plutôt que sur la valeur des biens financés et les banques paraissent relativement protégées contre un choc sur les prix. À cet égard, la LTV moyenne de l'encours de crédit à l'habitat est restée inchangée entre 2013 et 2014, à 52,3 %, la poursuite de la baisse des prix ayant été compensée par l'accélération du rythme d'amortissement des concours compte tenu du raccourcissement de la durée initiale des opérations et de la baisse des taux des nouveaux prêts ; en moyenne, il faudrait ainsi que les prix baissent d'un peu plus de 47 % pour que la valeur des biens financés devienne inférieure au capital restant dû des crédits.
- ❑ Enfin, l'analyse individuelle fait apparaître que les banques couvertes par l'enquête affichent, dans l'ensemble, un profil de risque moyen ; sur la production, en particulier, les pratiques d'octroi relativement plus souples observées pour certaines banques sur certains critères sont en effet généralement compensées par des règles plus strictes sur d'autres.
- ❑ En dépit d'un diagnostic d'ensemble plutôt favorable, plusieurs points d'attention nécessitent cependant d'être mentionnés :
  - Après avoir sensiblement reflué début 2014, les rachats de crédit externes ont enregistré un très vif rebond depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année et atteignent, tant en valeur absolue que relative, des niveaux inédits depuis janvier 2010 ; de façon analogue, les informations collectées par l'ACPR auprès de quelques banques montrent que les renégociations ont très fortement augmenté pour plusieurs d'entre elles sur la même période. Si ces évolutions, qui reflètent l'intense concurrence entre les banques, ont un impact positif temporaire sur leur compte de résultat, au travers des pénalités de remboursement anticipé et frais de renégociation qu'elles génèrent, ainsi que, plus durablement, sur la solvabilité des emprunteurs, elles soulèvent néanmoins des interrogations quant au caractère suffisant

de la tarification des nouveaux prêts, et à l'évolution de la rentabilité future des portefeuilles de crédits à l'habitat ;

- Les encours douteux bruts poursuivent leur progression observée depuis la crise et représentent une part croissante du stock de crédits à l'habitat, même si elle reste encore légèrement inférieure à 2001 et nettement plus basse que pour l'ensemble des crédits à la clientèle. Dans le même temps, le coût du risque a atteint son niveau le plus élevé en valeur absolue en 2014 ; même si, rapporté aux encours, il reste inférieur à son pic de 2009 ainsi qu'au coût du risque moyen des banques, il enregistre une évolution divergente de ce dernier depuis 2011. Dans les deux cas, la dégradation de la sinistralité des portefeuilles de crédits à l'habitat semble provenir du segment des primo-accédants, dont le taux d'encours douteux bruts et le coût du risque ont, respectivement, quadruplé et triplé depuis 2010. Pour autant, une analyse économique fait ressortir que, pour le moment, le système bancaire français dans son ensemble dispose de fonds propres et de ressources assimilées, chez les banques prêteuses mais également chez les garants (fonds de garantie, provisions techniques...), largement dimensionnés par rapport au coût du risque observé sur les crédits à l'habitat ;
- Une part importante de la production de deux banques provient de produits hybrides, mixant notamment prêts à taux fixe et à taux variable et assortis de différentes options *a priori* à la main de l'emprunteur ; si, sur la base des données collectées dans le cadre de l'enquête, ces crédits ne représentent qu'une part très réduite des nouveaux prêts à l'échelle du système bancaire français, il convient que les banques concernées évaluent très précisément les risques qu'ils comportent, tant pour les emprunteurs que pour elles-mêmes, dans le cas notamment où ces derniers viendraient à générer des litiges avec leurs clients.

Étude réalisée par Emmanuel Point et Sylviane Ginéfri

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

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 2014 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 plus de 96 % des encours de crédits à l'habitat aux particuliers au 31 décembre 2014<sup>1</sup> ; l'analyse s'appuie également sur des sources de données externes (Banque de France, INSEE, Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), etc.), qui viennent compléter les données collectées auprès des banques.
- ❑ Comme l'année dernière, plusieurs établissements ont, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses pour l'année 2014, complété ou modifié 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 ; en particulier, l'étude intègre les données d'un établissement qui n'avait pu être prises en compte depuis la refonte de l'enquête en raison d'un envoi trop tardif. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés l'année dernière.

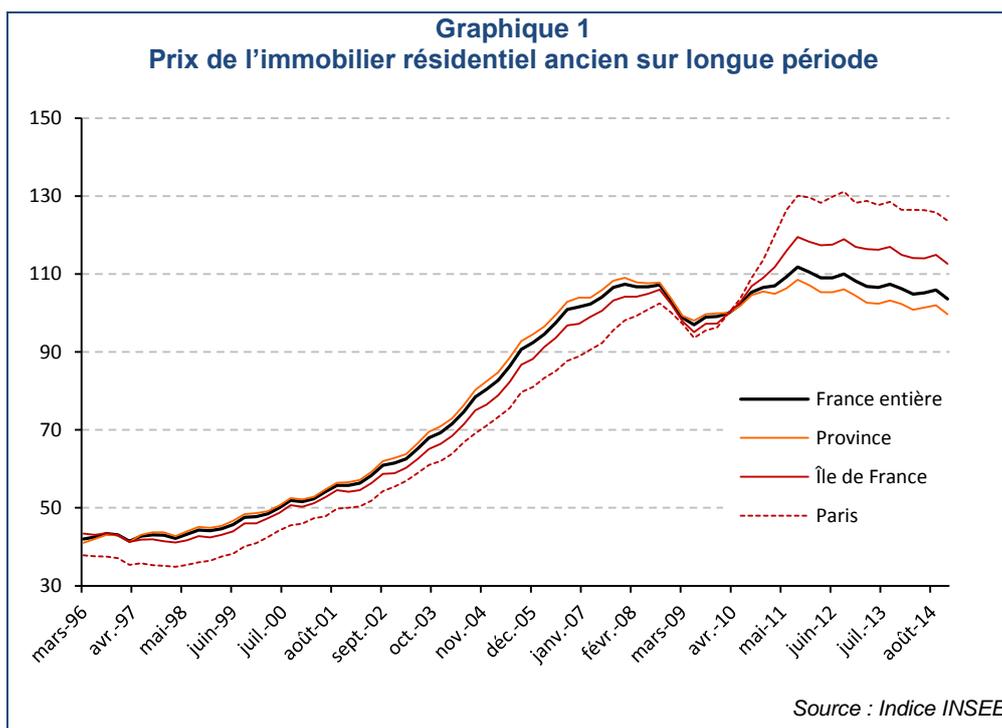
---

<sup>1</sup> BNP PARIBAS, BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, SOCIETE GENERALE, CREDIT DU NORD, ensemble des CAISSES REGIONALES DE CREDIT AGRICOLE, LCL, réseau des CAISSES D'ÉPARGNE, réseau des BANQUES POPULAIRES, CREDIT FONCIER DE France, CREDIT MUTUEL, CIC, CREDIT IMMOBILIER DE France, HSBC France et LA BANQUE POSTALE.

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

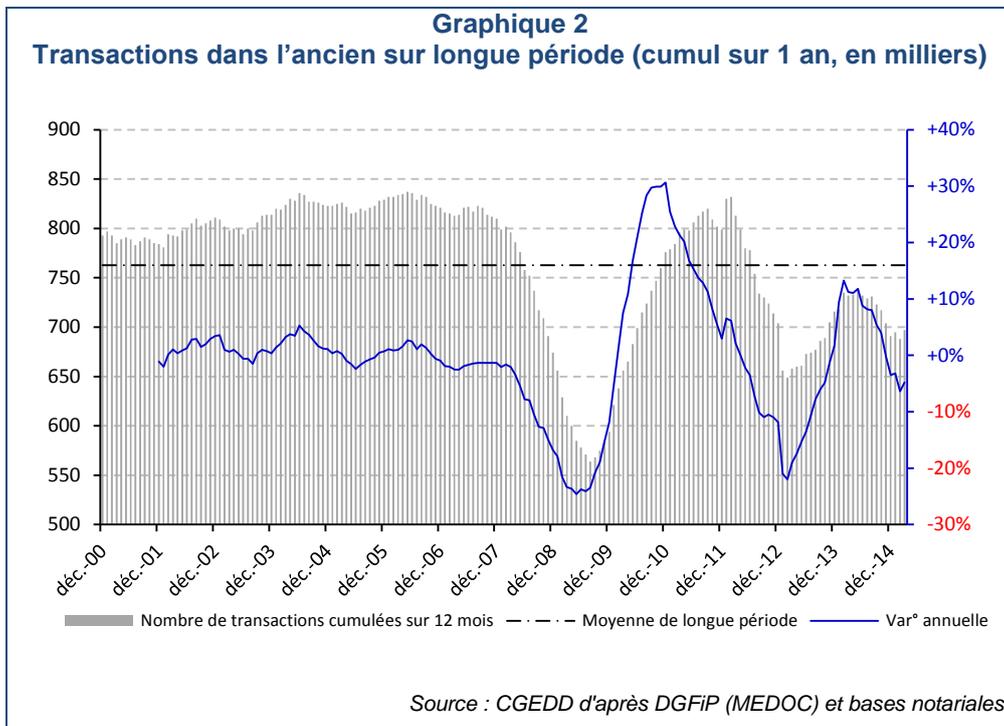
### 1.1. Poursuite de la baisse des prix et nouveau repli des transactions

La baisse des prix de l'immobilier, amorcée au second trimestre 2012, s'est poursuivie sur l'année 2014, qui a enregistré un repli moyen de 2,4 % au niveau national (Graphique 1). Le recul des prix a, une nouvelle fois, été plus marqué en Province (-2,5 %) qu'en Île de France (-2 %) ou à Paris (-2,2 %). Dans la capitale, les prix restent néanmoins toujours très supérieurs aux niveaux qu'ils avaient atteints avant la crise (à décembre 2014, ils se situaient encore 20,7% au-dessus du pic du 3<sup>ème</sup> trimestre 2008), la situation étant identique en Île de France, même si l'écart est moins important (+7,3 % par rapport au 2<sup>nd</sup> trimestre 2008).



En 2014, après une reprise sensible du nombre de transactions dans l'ancien sur le premier semestre, le mouvement s'est inversé ensuite : en décembre, les transactions dans l'ancien affichaient ainsi un repli annuel de 3,5 % et se situaient plus de 9 % en-dessous de leur moyenne de long terme<sup>2</sup> ; au premier trimestre 2015, la tendance s'était légèrement amplifiée, les transactions cumulée sur 12 mois enregistrant un recul de 4,8 % en glissement annuel à fin mars (Graphique 2).

<sup>2</sup> Le nombre annuel moyen de transactions depuis décembre 2000 s'établissant à 762 844.



Le marché semble cependant donner des signes de reprise sur le segment du neuf où les transactions progressent de nouveau depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

## 1.2. Recul de la production et progression modeste des encours

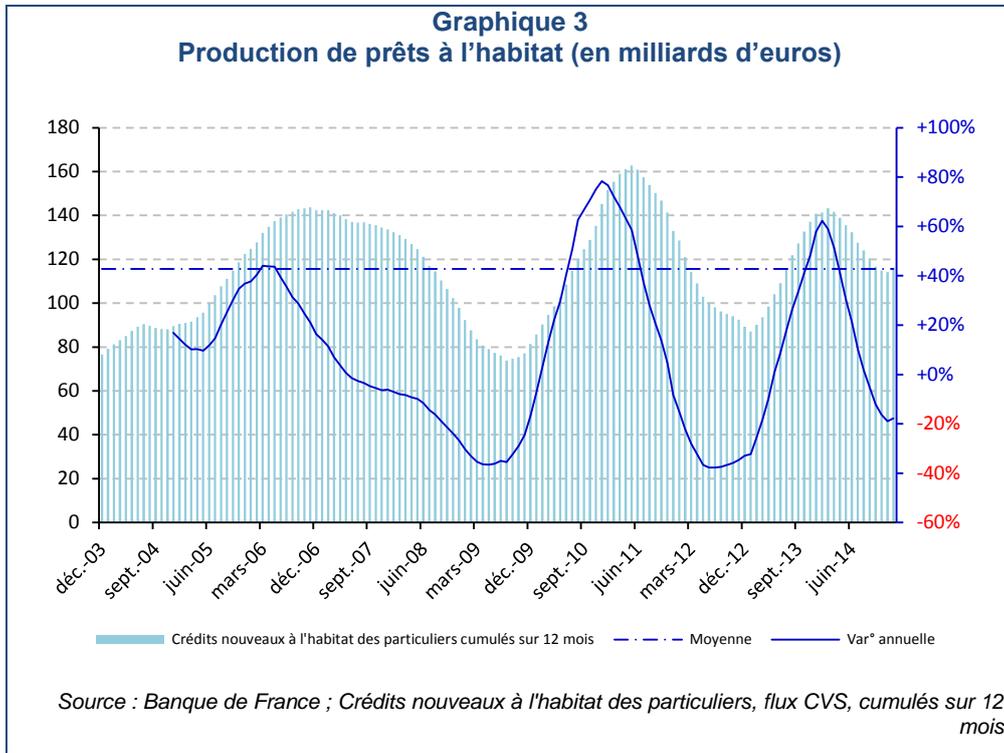
### À savoir

**Rachat de crédit externe** : opération au terme de laquelle une banque rachète le prêt d'un emprunteur auprès d'une banque concurrente ; les rachats de crédits externes donnant lieu à l'émission d'un nouveau crédit (par la banque qui rachète le prêt), ils sont pris en compte dans la production (brute) de crédits à l'habitat (ils sont notamment recensés dans le tableau SURFI CREDIHAB) ; cependant, ils sont sans impact sur la production nette<sup>3</sup> dans la mesure où le montant du nouveau crédit émis est immédiatement annulé par le montant du remboursement opéré par l'emprunteur auprès de sa banque d'origine.

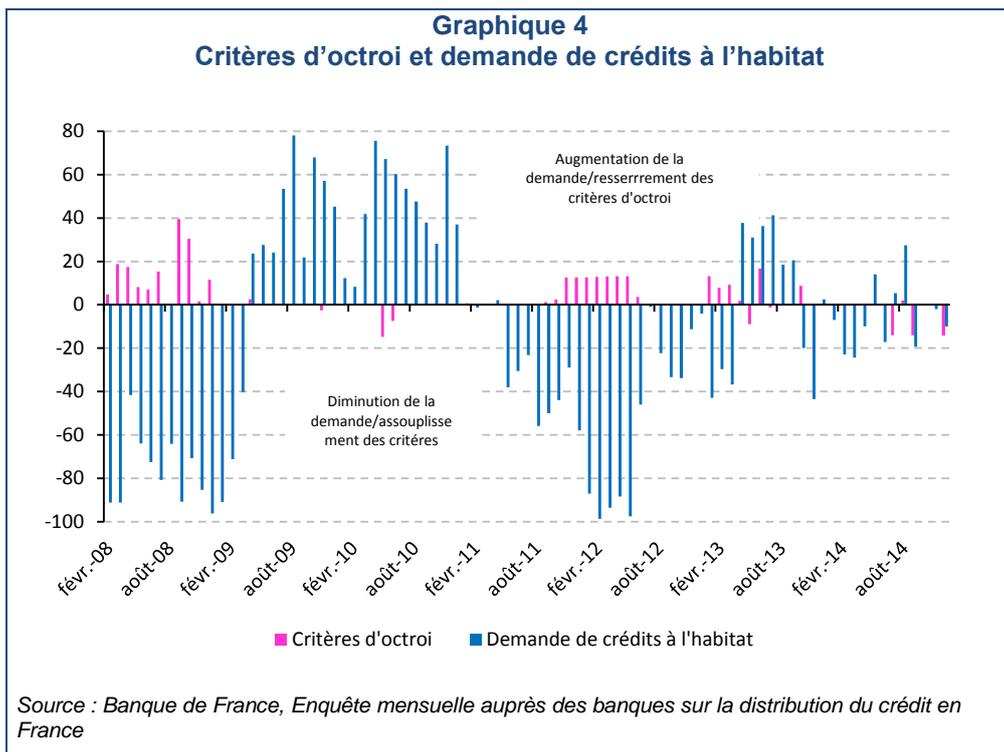
**Renégociation** : opération au terme de laquelle l'emprunteur obtient une modification des termes de son contrat de prêt, notamment du taux d'intérêt ; les renégociations ne donnant pas lieu à l'émission d'un nouveau crédit, elles sont exclues de la production (brute ou nette) de crédits à l'habitat ; la forte progression du phénomène a conduit à compléter le tableau SURFI M\_INTNOUA, qui recense les renégociations sur une base mensuelle depuis l'échéance de décembre 2014.

La production (brute) de crédits à l'habitat a ralenti en 2014 pour atteindre 114,1 milliards d'euros contre 140,8 milliards en 2013, soit une baisse d'environ 19 % (Graphique 3). Elle est ainsi revenue à un niveau légèrement inférieur à sa moyenne de longue période (115,6 milliards d'euros depuis décembre 2003).

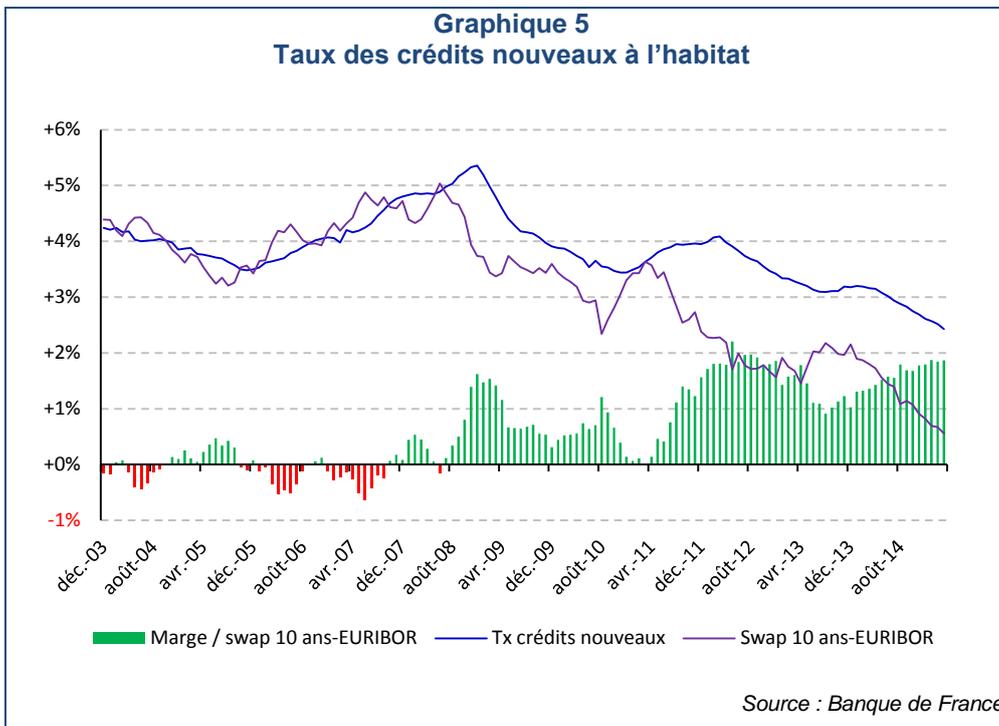
<sup>3</sup> Pour une période donnée, la production nette est définie comme la différence entre les nouveaux contrats émis et les amortissements (contractuels ou anticipés) comptabilisés.



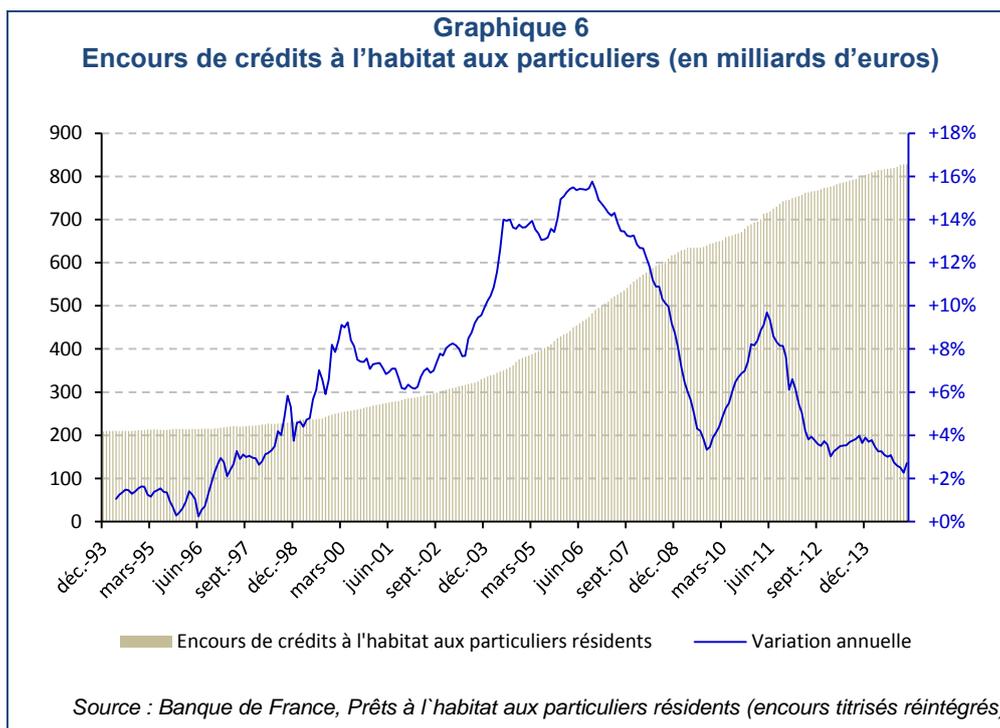
Le repli de la production reflète notamment une demande relativement faible, dans un contexte où les critères d'octroi ont été légèrement assouplis (Graphique 4).



Cette situation reflète notamment l'atonie des transactions (cf. supra) que n'a pu compenser la poursuite de la baisse des taux d'intérêt qui, même s'ils diminuent moins rapidement que le taux de swap 10 ans - EURIBOR, depuis mi-2013, atteignent des niveaux inédits (Graphique 5).



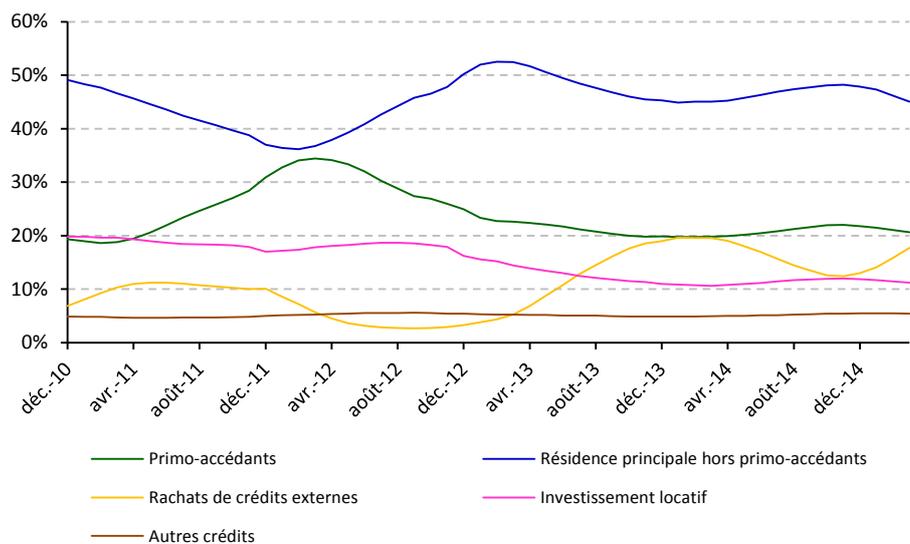
Dans ce contexte, l'encours de crédits à l'habitat a poursuivi sa progression à un rythme beaucoup plus lent qu'en 2013 (+2,3 % contre +3,9 %) ou qu'au sortir de la crise financière (+3,3 % en octobre 2009 ; Graphique 6).



### 1.3. Nouveau regain des rachats de crédits externes

Dans l'ensemble, la structure de la production a peu évolué entre 2013 et 2014, les acquéreurs déjà propriétaires ayant notamment continué de concentrer une part importante de l'activité en 2014 (Graphique 7).

**Graphique 7**  
**Structure de la production de crédits à l'habitat**

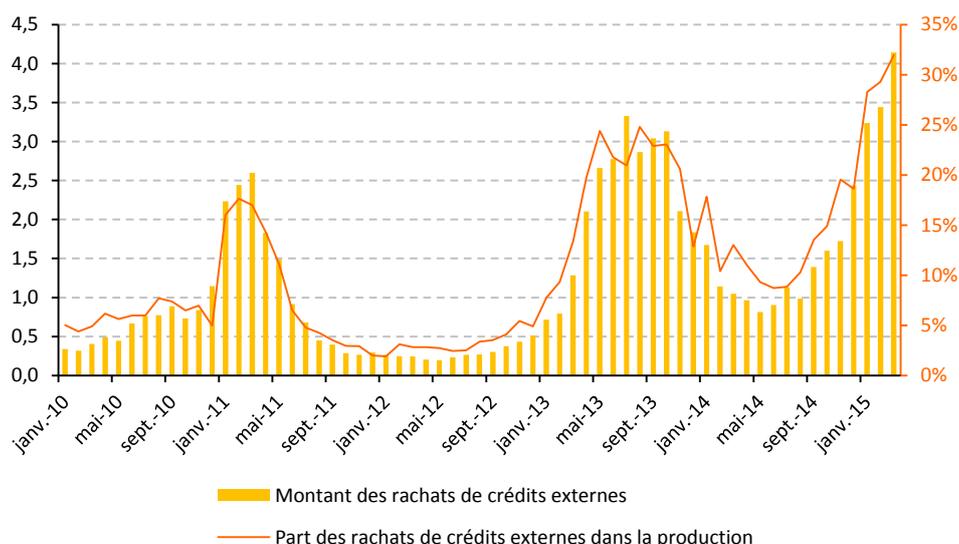


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

De façon analogue, la ventilation géographique de la production est restée inchangée en 2014, la Province concentrant toujours les trois quarts des nouveaux concours, une répartition extrêmement stable depuis début 2010.

Fait marquant, on observe depuis le dernier trimestre 2014 un très net rebond des rachats de crédits externes, tant en valeur absolue que relative, favorisés par la baisse des taux des crédits à l'habitat (cf. Graphique 5) : le montant des rachats de crédits externes a ainsi atteint un montant sans précédent de 4,1 milliards d'euros au mois de mars 2015, qui représentaient à cette date près de 32 % de la production totale de crédits à l'habitat (Graphique 8).

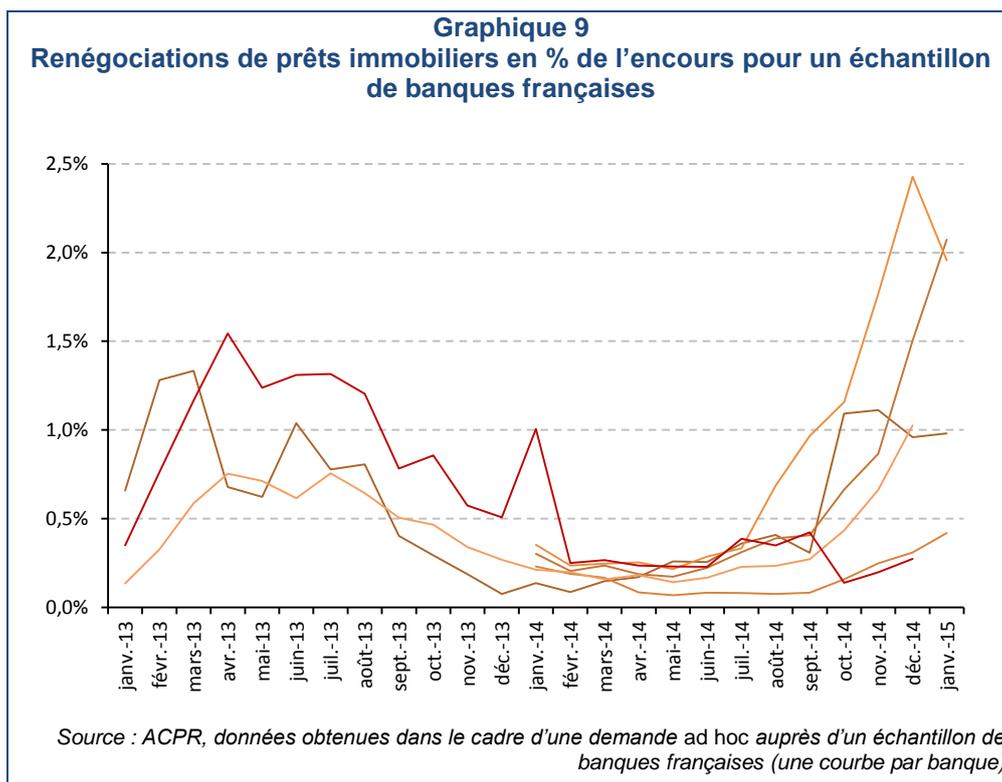
**Graphique 8**  
**Rachats de crédits externes en milliards d'euros en % de la production de crédits à l'habitat**



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

Si, exception faite de quelques établissements dont l'activité est en cours d'arrêt, toutes les banques sont concernées par ce rebond des rachats de crédits externes, deux d'entre elles paraissent néanmoins avoir une stratégie nettement plus offensive que les autres, leur part de marché en matière de rachats de crédits externes étant supérieure à leur part de marché dans la production totale de, respectivement, 5 et 4 points de pourcentage (pts). Par ailleurs, les données dont dispose l'ACPR pour deux groupes bancaires laissent apparaître que les rachats de crédits par la concurrence seraient à peu près équivalents aux rachats de crédits à la concurrence.

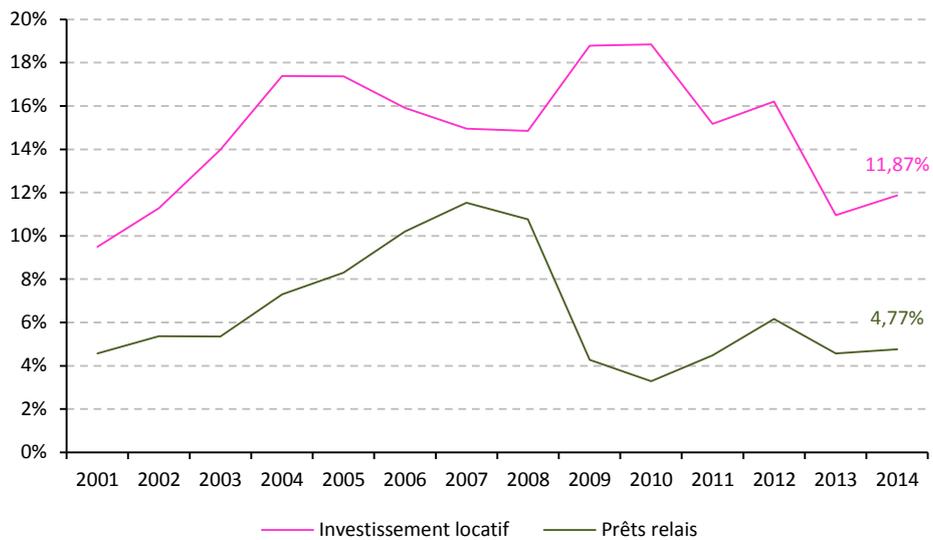
Le fort rebond des rachats de crédits externes s'accompagne en outre d'une hausse importante des renégociations sur la période récente, qui portent, de façon analogue, sur une part croissante des encours de crédits à l'habitat de certaines banques, même si les évolutions individuelles ne sont pas toujours homogènes (Graphique 9).



La forte progression des rachats de crédits externes et des renégociations suscite des inquiétudes sur l'évolution de la rentabilité des crédits à l'habitat à moyen et long terme : en effet, même si, dans l'immédiat, les banques ont pu tirer parti de ces importants volumes de rachats et de renégociations de crédits, qui ont donné lieu à la comptabilisation de montants significatifs de pénalités de remboursement anticipé ou de frais de renégociation, ils nourrissent la baisse du rendement moyen de l'encours de prêts à l'habitat.

Enfin, l'investissement locatif a enregistré une légère reprise en valeur relative, mais cette progression apparente masque une contraction de la production sur ce segment, moins importante que celle enregistrée au niveau global (-6,3 % contre -19 % pour l'ensemble du marché) ; les prêts relais ont quant à eux vu leur production baisser de 9,7 % et continuent de se maintenir à un niveau modeste, nettement en-dessous de celui qu'ils avaient atteint en 2007 (Graphique 10).

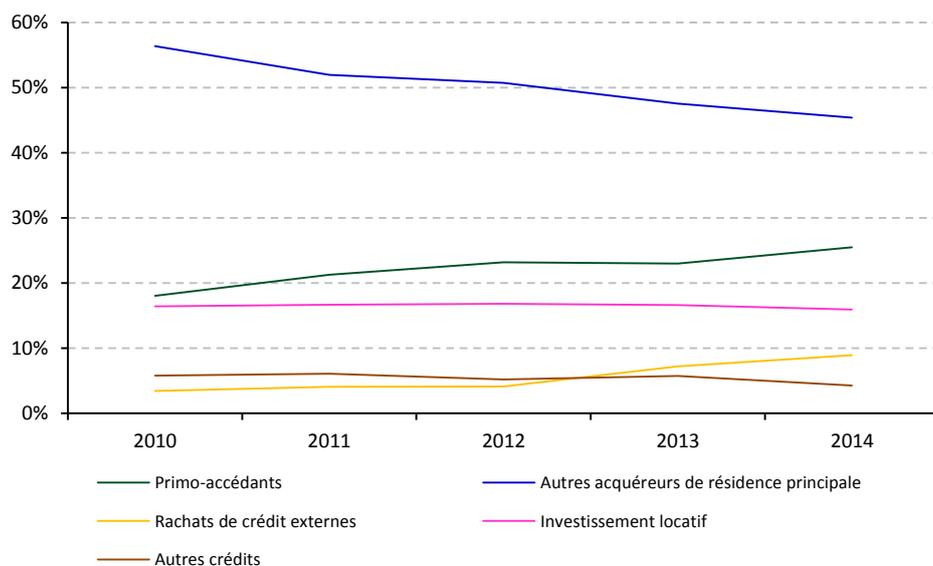
**Graphique 10**  
**Part de l'investissement locatif et des crédits relais dans la production de crédits à l'habitat**



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

Dans ce contexte, la structure de l'encours par type de prêts continue de se déformer progressivement, les primo-accédants et les rachats de crédits externes concentrant une part croissante des crédits à l'habitat tandis que la part des acquéreurs déjà propriétaires, quoique toujours largement prédominante, se réduit progressivement. L'investissement locatif et les autres crédits, qui recouvrent notamment le financement des résidences secondaires, sont quant à eux relativement stables (Graphique 11).

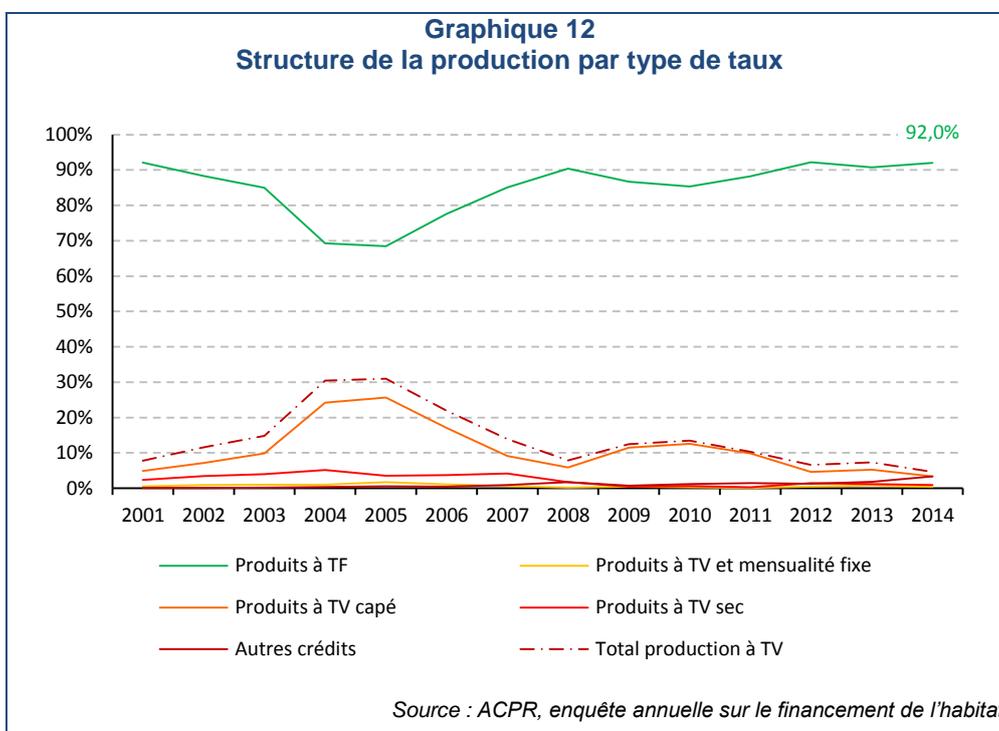
**Graphique 11**  
**Composition de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers par objet**



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

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

La part de la production réalisée à taux fixe est relativement stable depuis 3 ans et s'établit à 92 % à fin 2014 ; les prêts à taux variable ne représentent plus que 4,6 % de la production, dont 0,9 % pour 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 (Graphique 12).



Les « autres crédits », qui restent marginaux dans la production, ont enregistré une forte augmentation entre 2013 et 2014, passant de 1,9 % à 3,4 %. Ils semblent être principalement le fait de deux banques et recouvrir :

- Dans le premier cas, des crédits dont les remboursements peuvent être modulés par l'emprunteur, à la hausse comme à la baisse, voire suspendus pendant plusieurs échéances ;
- Dans le second cas, des prêts à taux mixte, i.e. dont le taux est fixe pendant une durée déterminée (de 3 à 7 ans selon la durée totale du prêt), puis devient variable au-delà, le taux fluctuant dans une fourchette de +/-1 % ou +/-2 % par rapport au taux fixe initial selon le choix de l'emprunteur qui dispose également de l'option de revenir, sous conditions, à taux fixe.

À cet égard, il convient de souligner que le contexte actuel de taux bas ne modifie pas sensiblement la protection dont bénéficient les emprunteurs souscrivant un prêt à taux variable capé, comme le montre le 0.

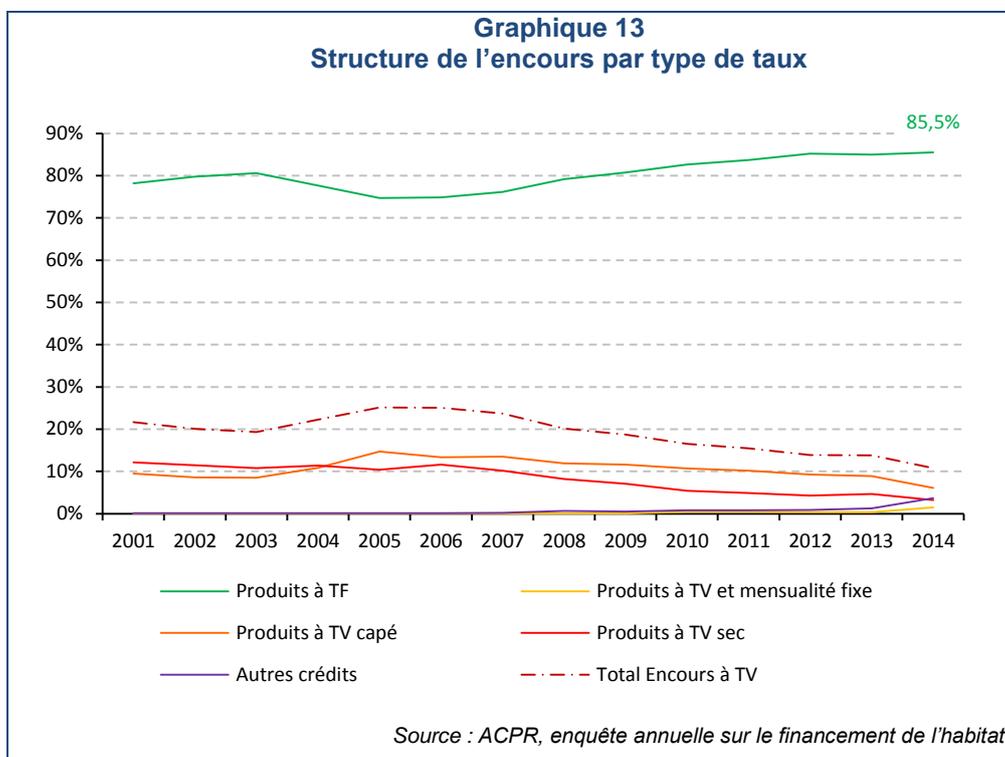
**Tableau 1**  
**Impact d'une hausse du taux des prêts à taux variables capés**

	déc-08	mars-15
Taux	5,36%	2,43%
Mensualité	1 020,01 €	789,75 €
Taux capé (+100 bps)	6,36%	3,43%
Mensualité	1 106,03 €	864,55 €
Variation	+8,43%	+9,47%

Source : Banque de France ; calculs ACPR sur la base d'un prêt de 150 000 euros sur 20 ans

Ainsi, un emprunteur qui aurait souscrit un prêt à taux variable capé en décembre 2008<sup>4</sup> verrait ses mensualités progresser de 8,4 % en cas d'atteinte du cap de +100 points de base (bps) ; un emprunteur qui aurait souscrit un prêt en mars 2015 verrait quant à lui ses mensualités progresser de 9,5 % dans le même scénario.

La part des prêts à taux fixe dans l'encours de prêts à l'habitat est également presque inchangée depuis 3 ans, s'établissant à 85,5 % en 2014. La part des prêts à taux variable reflue quant à elle continûment depuis son point haut de 2005 (25,5 %) et ne s'établit plus qu'à 10,9 %, dont seulement 3,2 % pour les prêts à taux variable « sec » (Graphique 13).



Enfin, comme précédemment, la part des « Autres crédits » dans les encours, même si elle reste très modeste, a enregistré une très forte progression entre 2013 et 2014, puisque leur poids a triplé, passant de 1,2 % à 3,6 %.

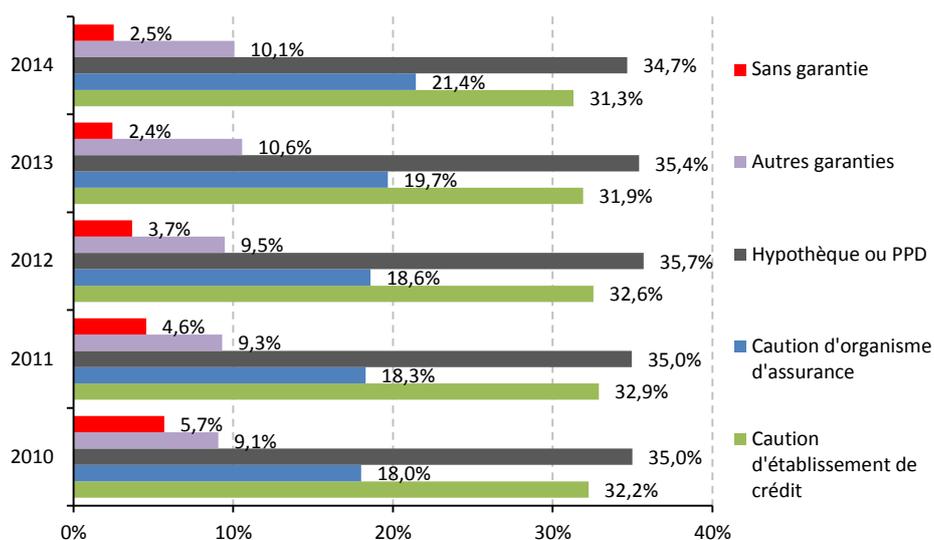
### 1.5. Encours presque intégralement garantis.

Comme en 2013, la quasi-totalité des crédits à l'habitat émis en 2014 ont bénéficié d'une garantie (Graphique 14)<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Taux le plus haut observé depuis janvier 2003 (cf. Graphique 5).

<sup>5</sup> Le recensement des garanties par les établissements interrogés dans le cadre de l'enquête paraît perfectible : à titre d'illustration, la somme des encours de crédits garantis par CRÉDIT LOGEMENT telle qu'elle ressort de l'addition des réponses des différentes banques (214 milliards d'euros) est sensiblement inférieure au montant des encours de crédits garantis déclarés par la société de caution (254,3 milliards) ; de façon analogue, seul un établissement de l'échantillon déclare bénéficiaire de la garantie de la SFGAS alors que la quasi-totalité des banques interrogées distribuent des prêts couverts par le dispositif.

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



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

Couvrant un peu plus du tiers des encours, les garanties réelles (hypothèques et privilèges de prêteur de deniers – PPD) restent majoritaires, même si leur part a reculé d'un point par rapport à leur point haut de 2012.

Les cautions d'établissements de crédit viennent toujours en seconde position, avec un peu plus de 30 % des encours, une proportion qui diminue toutefois de façon relativement constante depuis 2011 (-1,6 point de pourcentage (pt)) ; 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).

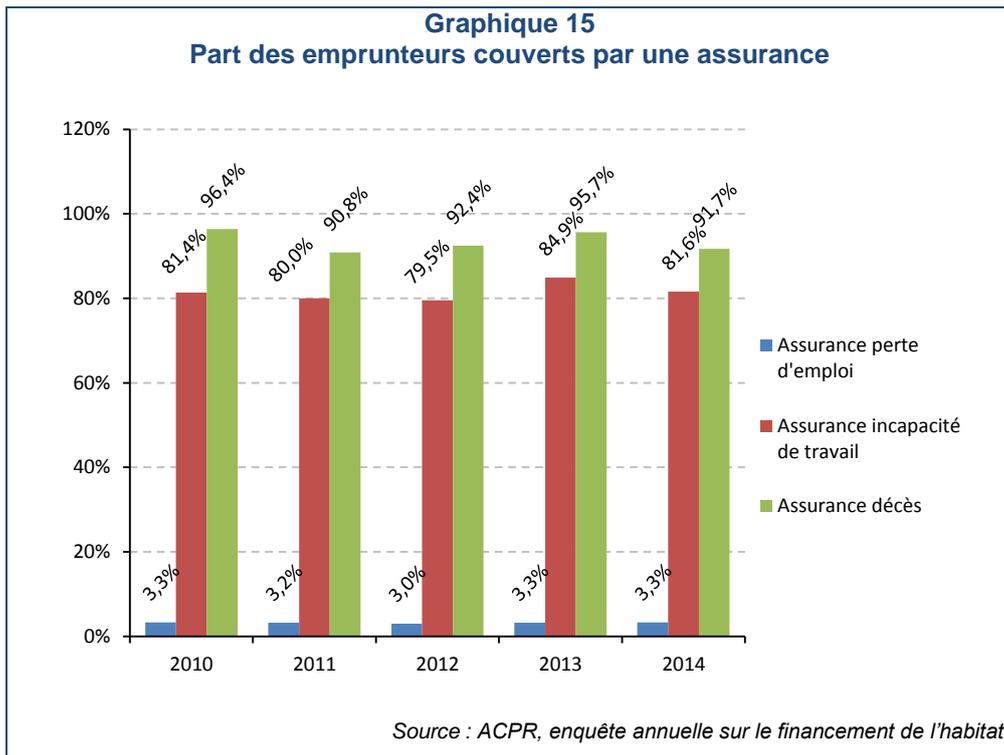
Bien qu'elles n'arrivent qu'en troisième position avec 21,4 % des encours, les cautions d'organismes d'assurance enregistrent une progression notable depuis 2010 (+3,4 pts), qui s'est accélérée en 2014 ; si la COMPAGNIE EUROPEENNE DE CAUTIONNEMENT ET DE GARANTIE (CEGC – groupe BPCE) et la CAISSE D'ASSURANCES MUTUELLES DU CRÉDIT AGRICOLE (CAMCA) continuent de représenter, de très loin, les principaux acteurs du secteur, il convient de noter la création, en 2014, de PARNASSE GARANTIES, filiale de la CASDEN (groupe BPCE ; 80 %) et de la MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE (MGEN ; 20 %), destinée à garantir, contre-garantir ou réassurer leurs opérations liées au crédit immobilier.

Parmi les autres garanties, qui peuvent prendre des formes très diverses (nantissements, cautions personnelles...), on recense toujours la SOCIETE DE GESTION DES FINANCEMENTS ET DE LA GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIETE (SFGAS), qui fournit notamment aux banques les services nécessaires à la distribution de certains prêts immobiliers aidés ou garantis par l'État : prêts à taux zéro, éco-prêts à taux zéro et prêts à l'accession sociale (PAS)<sup>6</sup>.

Enfin, une très large proportion d'emprunteurs reste couverte par des assurances incapacité de travail et décès ; si la progression du chômage constitue l'un des principaux facteurs de risque pour les banques françaises sur les crédits à l'habitat, les assurances perte d'emploi restent toujours très peu fréquentes (Graphique 15). On rappellera toutefois, à ce propos, que le système d'assurance

<sup>6</sup> Cf. <https://www2.sfgas.fr/web/guest/presentation-sfgas1> pour une présentation de la SFGAS.

chômage qui permet aux emprunteurs qui perdent leur emploi de continuer à percevoir tout ou partie de leurs revenus pendant une période pouvant aller jusqu'à deux ans.



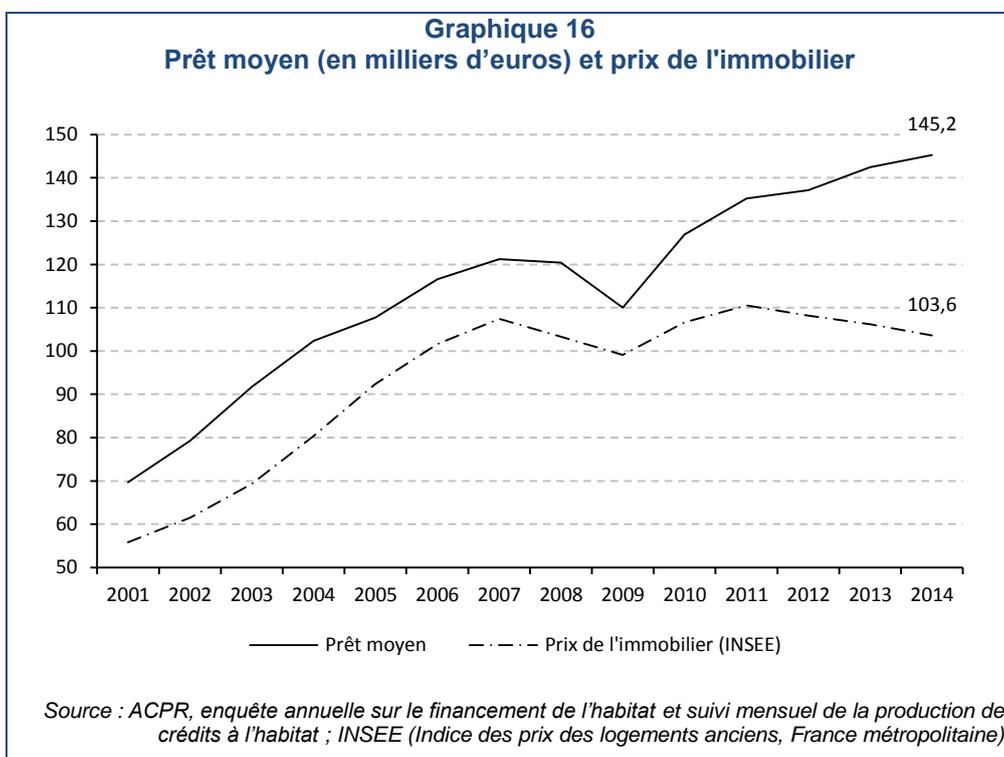
## 2. Profil de risque des emprunteurs

Les prêts à taux fixe ou à taux variable « capé » continuant de concentrer la très grande majorité des crédits à l'habitat, tant en termes de flux que de stock, les emprunteurs sont largement protégés du risque de remontée des taux d'intérêt et, à l'inverse, peuvent tirer parti de la baisse des taux pour renégocier leur crédit ou obtenir de meilleures conditions auprès d'un établissement concurrent, ce qui renforce leur solvabilité. De fait, le suivi des conditions d'octroi des prêts prend tout son sens.

À cet égard, il importe de rappeler que, de façon générale, la décision d'octroi se fonde principalement en France 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.

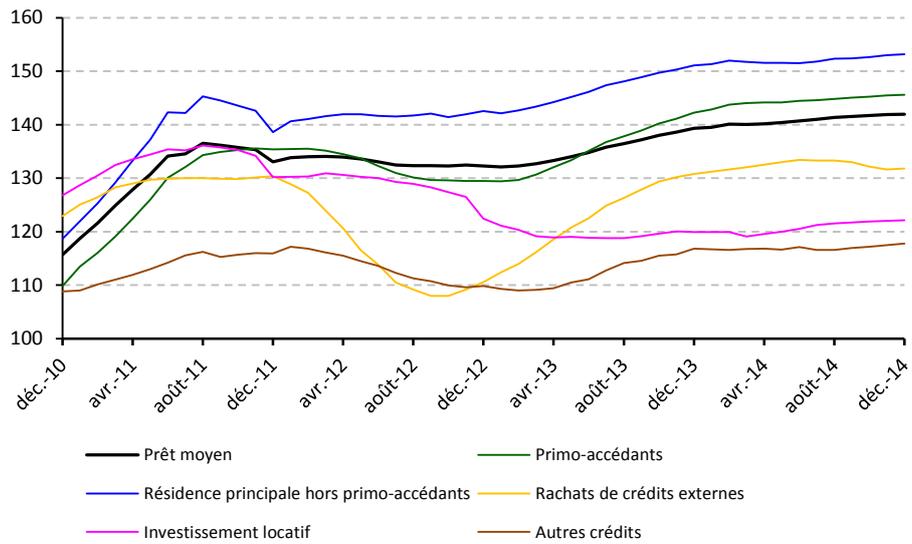
### 2.1. Montant moyen du prêt en hausse

Le montant moyen du prêt a continué de progresser en 2014 pour s'établir à 145 232 euros (+1,9 %) ; son évolution est ainsi déconnectée de celle des prix de l'immobilier résidentiel depuis 2011 (Graphique 16).



Le montant moyen du prêt a progressé pour l'ensemble des types d'opération, même si un léger fléchissement peut être observé sur les rachats de crédits externes depuis mi-2014 (Graphique 17).

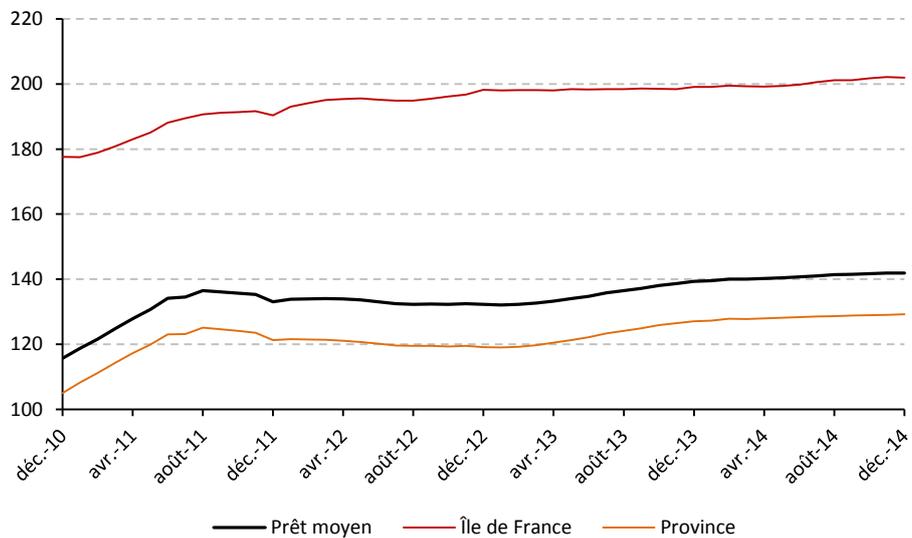
**Graphique 17**  
Prêt moyen en fonction de l'objet (en milliers d'euros)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

De façon analogue, le montant moyen du prêt a progressé en Île de France comme en Province, à un rythme toutefois légèrement moins rapide dans la première région (+1,4 % contre +1,8 % ; cf. Graphique 18).

**Graphique 18**  
Prêt moyen en fonction de la localisation



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

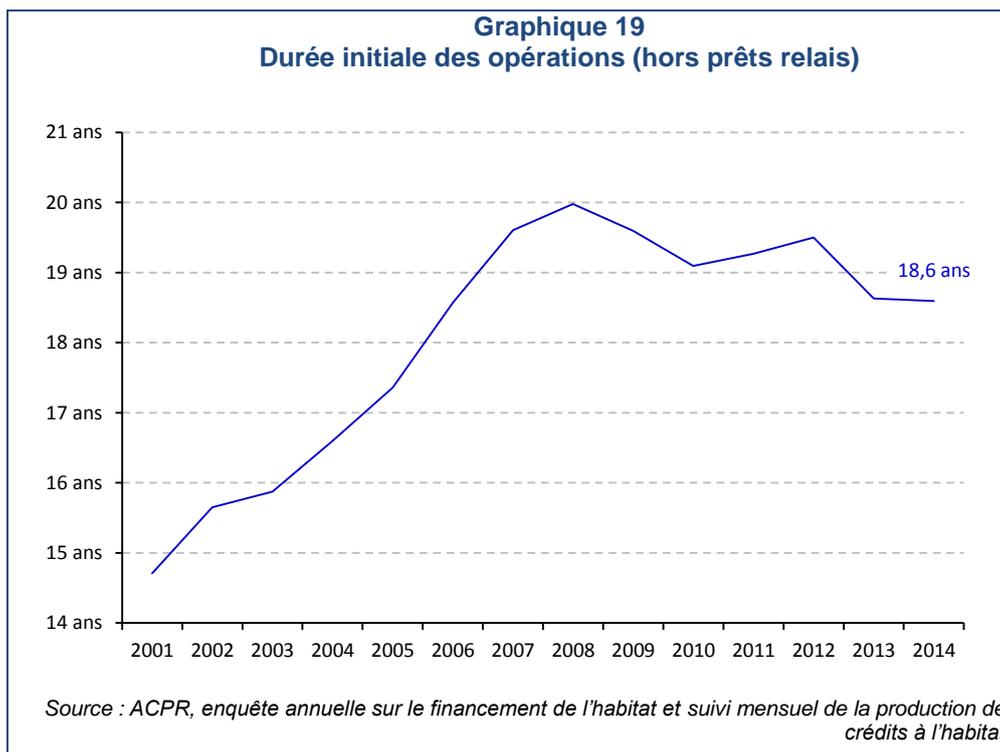
## 2.2. Durée initiale et résiduelle des opérations en baisse

### 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.

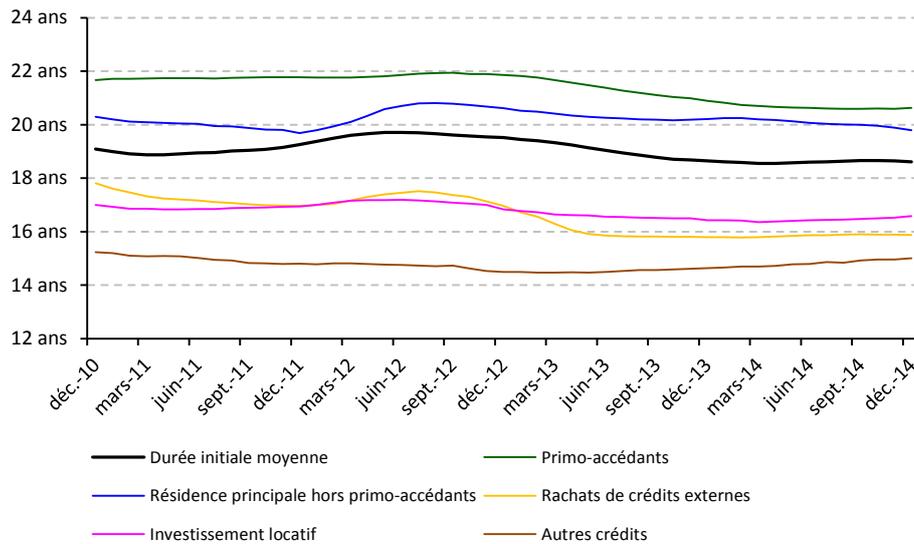
Maturité résiduelle : durée restant à courir pour un prêt jusqu'à l'échéance, conformément aux dispositions du contrat.

La durée initiale des opérations, hors prêts relais, a de nouveau décliné en 2014 et s'établit désormais à 18,6 ans (Graphique 19).



La baisse de la durée initiale des opérations recouvre des évolutions divergentes : si elle s'est repliée pour les acquéreurs déjà propriétaires (-0,4 an) et les primo-accédants (-0,3 an) et est restée quasi inchangée pour les rachats de crédits externes et l'investissement locatif (+0,01 an sur chacun des deux segments), elle a en revanche progressé pour les autres crédits (+0,4 an), suivant une tendance amorcée depuis début 2013 (Graphique 20).

**Graphique 20**  
**Durée initiale des opérations (hors prêt relai) en fonction de l'objet**

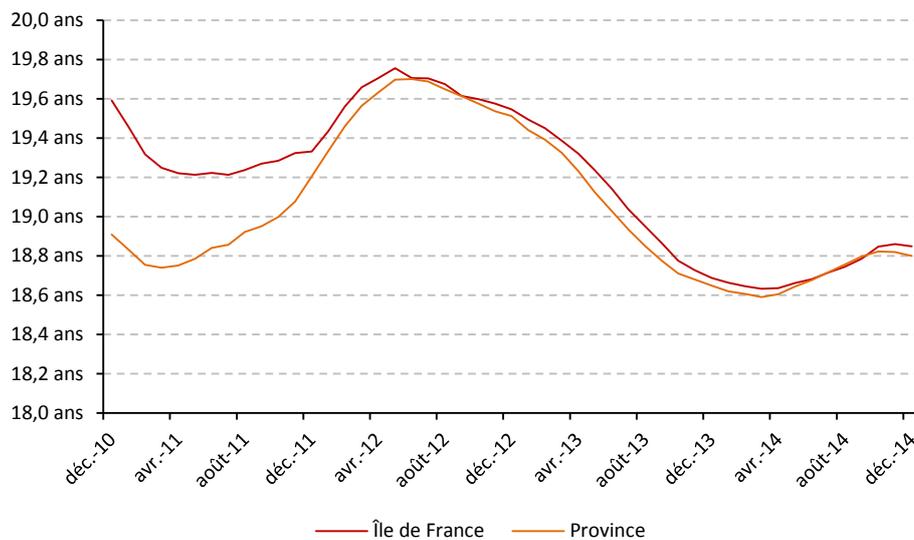


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

Par ailleurs, 7 banques ont indiqué qu'elles ne commercialisaient plus de prêts à plus de 25 ans, ou de façon très marginale. Pour les autres, les emprunteurs pour lesquels la durée du prêt à l'octroi est la plus élevée (i.e. > 25 ans) appartiennent principalement à une clientèle jeune (moins de 40 à 45 ans) ; pour deux banques, les emprunteurs sont majoritairement des primo-accédants dont le taux d'apport est faible ou qui bénéficient d'un prêt à l'accession sociale (PAS) et d'un prêt à taux zéro (PTZ) ; pour une troisième, les clients concernés sont en revanche fréquemment des investisseurs locatifs.

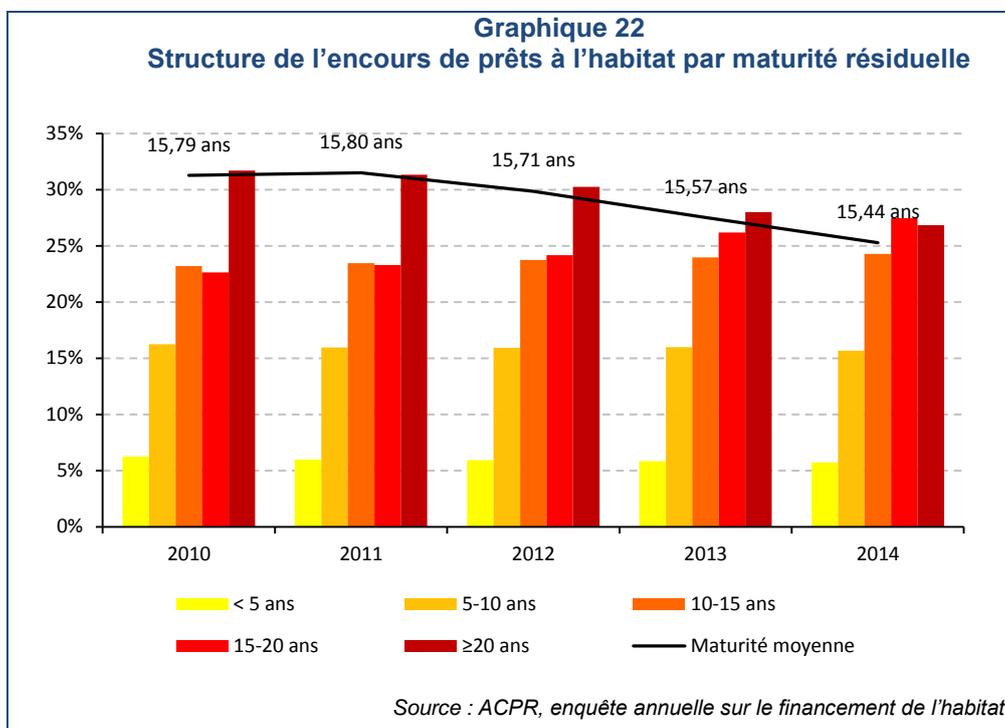
Enfin, les durées moyennes des opérations hors prêts relais ainsi que leurs évolutions sont quasi identiques entre l'Île de France et la Province (Graphique 21).

**Graphique 21**  
**Durée initiale des opérations hors prêt relai en fonction de la localisation**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

Dans le même temps, la maturité résiduelle de l'encours de prêts à l'habitat a poursuivi la décreue amorcée depuis 2011 (-0,36 an à 15,44 ans) sous l'effet de la baisse progressive des concours ayant une durée de vie restant à courir de plus de 20 ans, qui sont passés de 31,3 % du stock à 26,8 % au cours des quatre dernières années, et d'une progression de ceux ayant une durée de vie restant à courir comprise entre 15 et 20 ans (+4,18 pts sur la même période ; cf. Graphique 22). La baisse de la durée résiduelle moyenne de l'encours de prêts à l'habitat peut également être favorisée par les rachats de crédits externes et les renégociations, certains emprunteurs tirant parti de la baisse des taux pour raccourcir la maturité de leur crédit.



### 2.3. Taux d'effort moyen et part des emprunteurs affichant les taux d'effort les plus élevés en baisse

#### 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.

Après avoir atteint un point haut en 2009 à 31,6 %, le taux d'effort moyen des ménages s'est replié de façon relativement constante pour revenir à 29,8 % en 2014, soit en-deçà de son niveau de 2005 (30 % ; cf. Graphique 23).

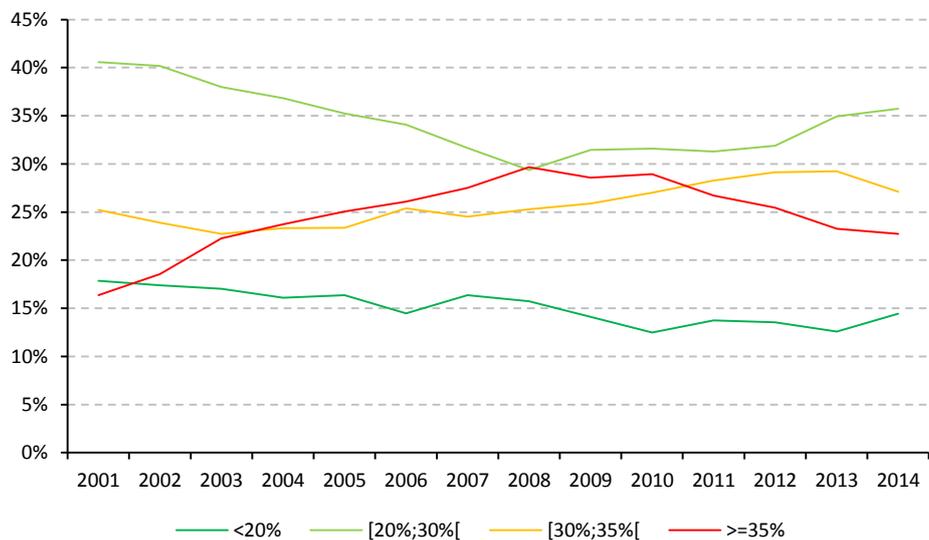
**Graphique 23**  
**Taux d'effort moyen à l'octroi**



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

La baisse du taux d'effort moyen reflète notamment celle de la part des emprunteurs les plus endettés dans la production, qui s'établit à 22,7 % en 2014 après avoir atteint 29,6 % en 2007 (Graphique 24).

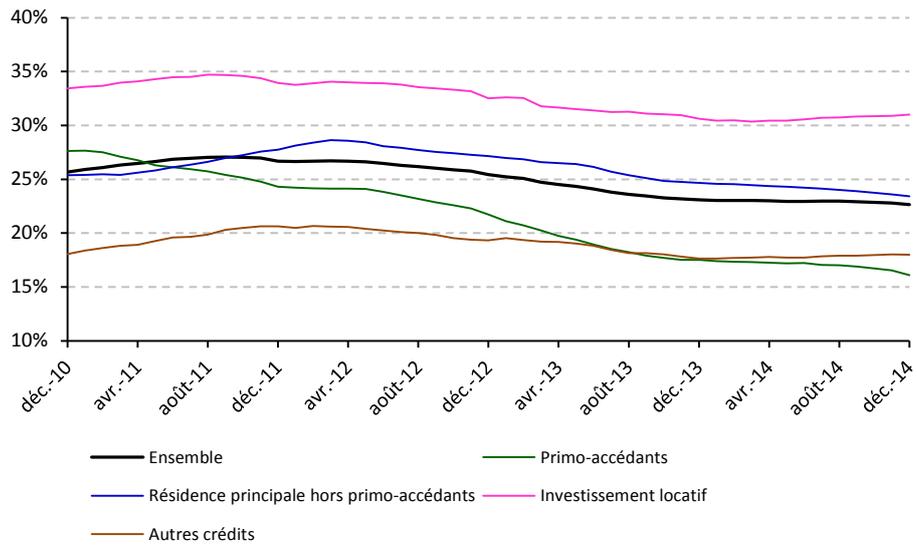
**Graphique 24**  
**Taux d'effort par tranche**



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

Les taux d'efforts supérieurs à 35 % concernent principalement l'investissement locatif et ont fortement baissé pour les primo-accédants depuis fin 2010 (Graphique 25).

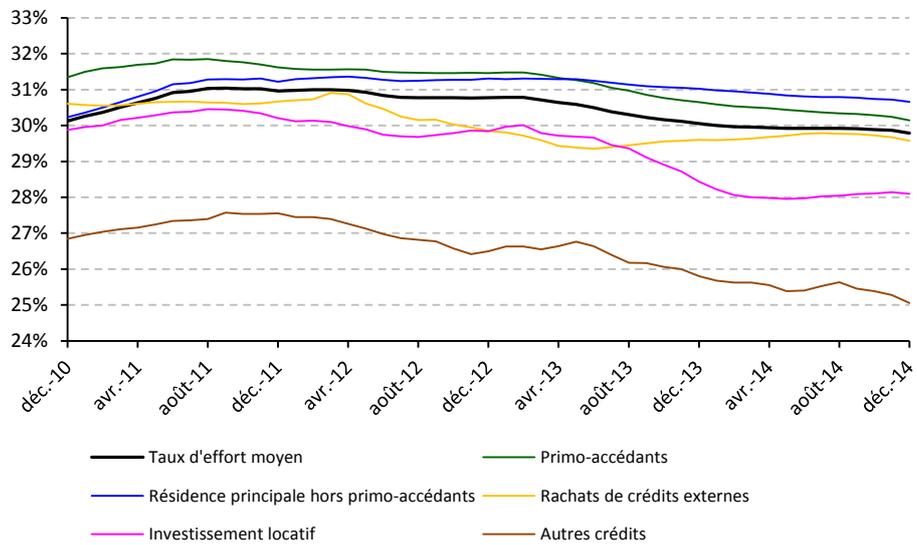
**Graphique 25**  
**Taux d'effort moyen supérieur à 35 % en fonction de l'objet**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

Si, en moyenne, les différents segments ont enregistré une baisse de leur taux d'effort relativement contenue, celle-ci a été nettement plus importante pour l'investissement locatif et les autres crédits (Graphique 26).

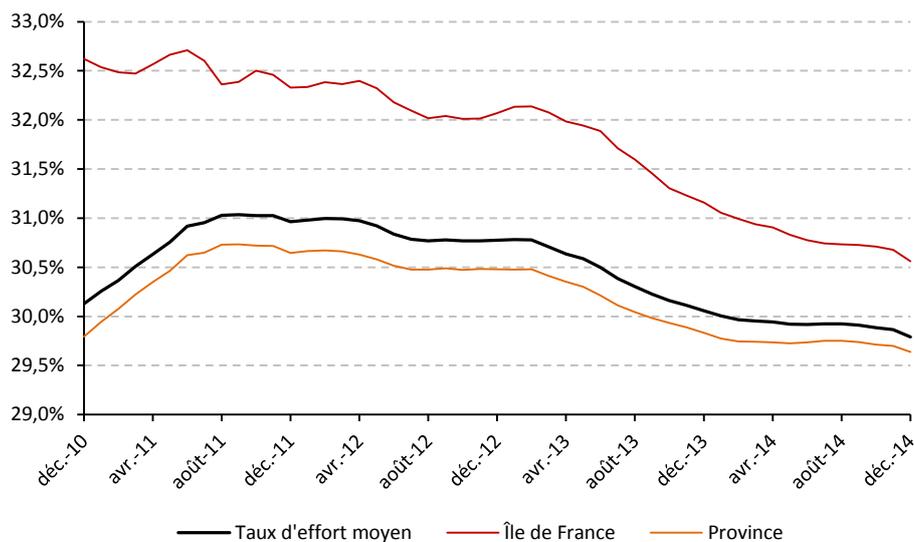
**Graphique 26**  
**Taux d'effort moyen en fonction de l'objet**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

Enfin, la baisse du taux d'effort moyen a concerné de façon analogue l'Île de France et la Province depuis mi-2011, même si les deux régions continuent d'afficher des niveaux sensiblement différents, en défaveur de la première (Graphique 27).

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



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

#### 2.4. Un revenu moyen des emprunteurs à l'octroi en hausse

##### À savoir

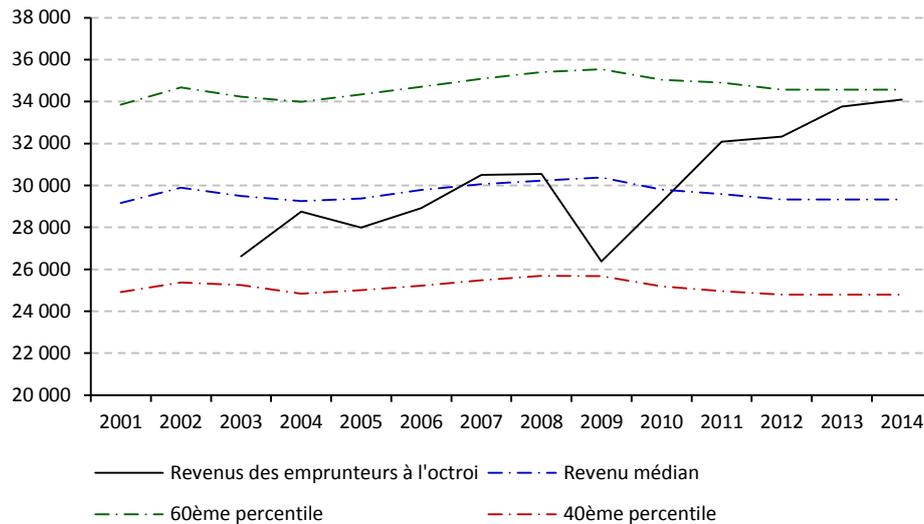
Les revenus moyens des emprunteurs à l'octroi sont estimés (*proxy*) de la façon suivante :

- Dans un premier temps, on estime, pour une année ou un mois donnés, le montant des annuités de remboursement pour un prêt de montant, de durée et de taux moyens ; en 2014, sur la base d'un prêt de 145 232 euros, d'une durée initiale de 18,6 ans et au taux (fixe) de 2,95 %, les annuités sur ce prêt aux caractéristiques moyennes s'élèvent à 10 157 euros ;
- Dans un second temps, on rapporte le montant de cette annuité au taux d'effort moyen pour obtenir une estimation du revenu moyen des emprunteurs à l'octroi ; en 2014, sur la base d'un taux d'effort moyen de 29,8 %, on obtient ainsi des revenus moyens de 34 101 euros.

Sur longue période, exception faite de la forte baisse observée en 2009 dans un contexte de forte réduction du montant moyen du prêt (Graphique 16), le revenu moyen des emprunteurs a constamment progressé, passant de 27 991 euros en 2003<sup>7</sup> à 34 105 euros en 2014, soit une progression de 28,1 % ; par ailleurs, depuis 2011, le revenu moyen des emprunteurs à l'octroi se situe nettement au-dessus du revenu médian et approche même, en 2014, le 60<sup>ème</sup> percentile (Graphique 28). Les banques ont ainsi progressivement réorienté leur offre au profit d'emprunteurs disposant de revenus plus importants et potentiellement d'un patrimoine également plus conséquent.

<sup>7</sup> Première année disponible pour les taux moyens des crédits nouveaux à l'habitat.

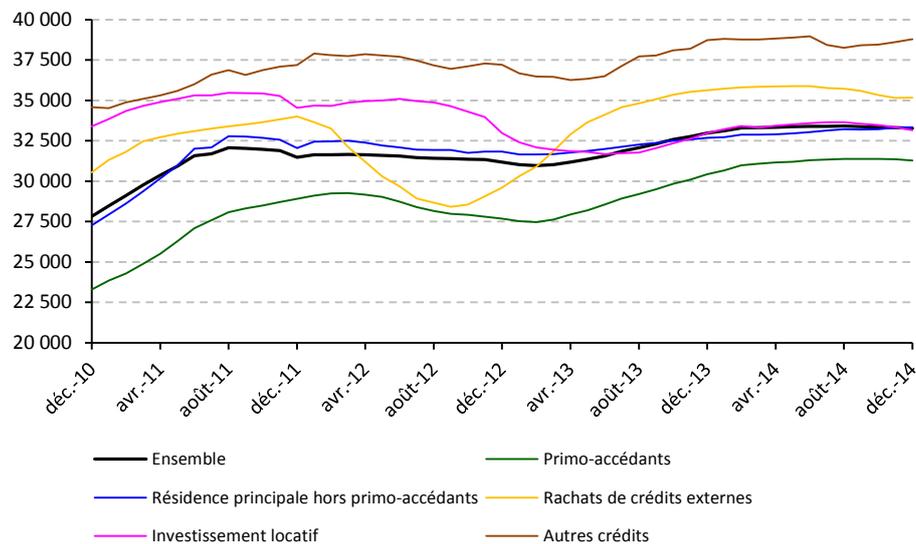
**Graphique 28**  
**Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi, en euros**



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

De façon plus détaillée, les revenus à l'octroi ont le plus fortement progressé pour les primo-accédants (+34,3 % depuis fin 2010), qui restent toutefois inférieurs de 6 % à la moyenne ; à l'opposé, les revenus sont sensiblement plus élevés pour les autres crédits ainsi que pour les rachats de crédits externes, même si ce dernier segment a enregistré des évolutions relativement importantes au cours de la période sous revue (Graphique 29).

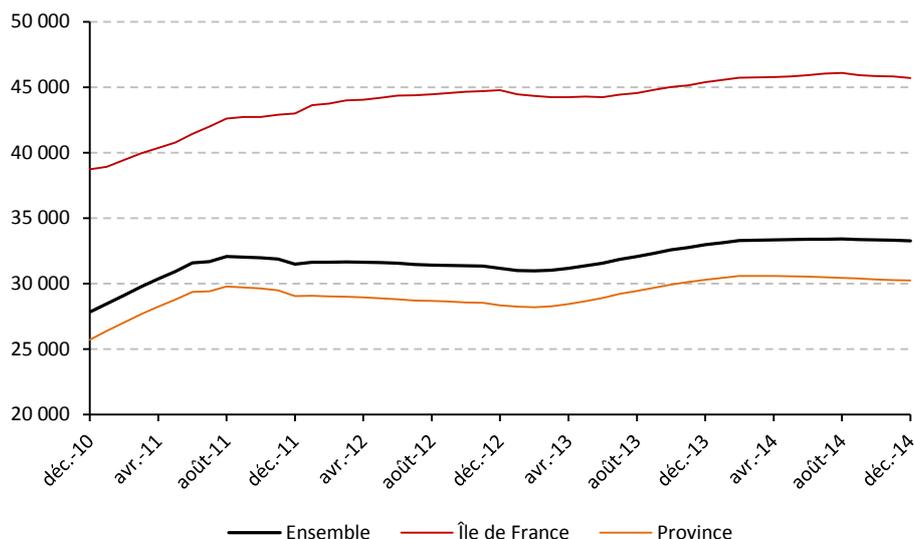
**Graphique 29**  
**Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi en fonction de l'objet, en euros**



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

Enfin, si les revenus des emprunteurs sont très nettement supérieurs à la moyenne en Île de France (+37,4 %), ils ont progressé à un rythme équivalent à celui observé en Province depuis fin 2010 (respectivement +18 % et +17,7 % ; cf. Graphique 30).

**Graphique 30**  
**Revenus moyens des emprunteurs à l'octroi par localisation, en euros**



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

## 2.5. Un taux d'endettement à l'octroi qui se stabilise à un niveau élevé

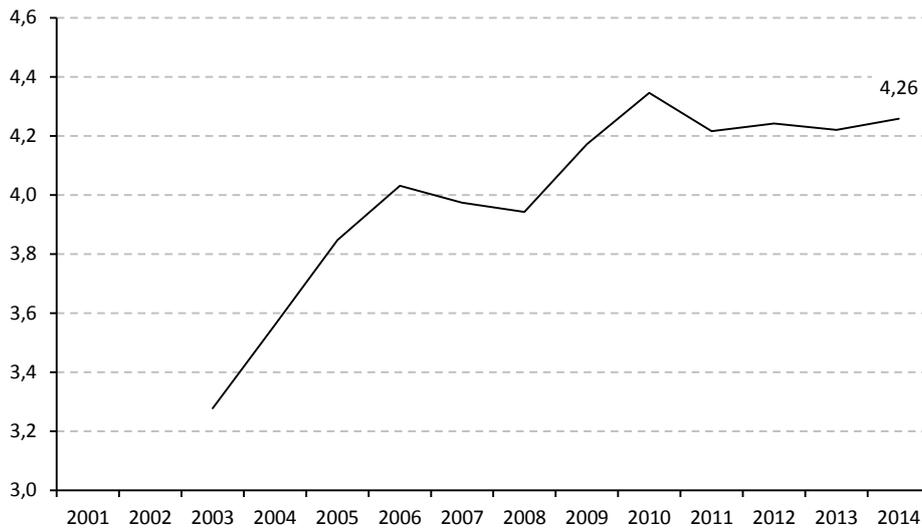
### À savoir

Le taux d'endettement à l'octroi est défini comme le rapport entre le montant moyen du prêt à l'octroi et les revenus estimés de l'emprunteur à la même date ; on parle également, en anglais, de *loan to income* (LTI).

Le LTI représente ainsi le nombre d'années de revenus nécessaires pour rembourser un prêt immobilier.

Après avoir enregistré une progression rapide entre 2003 et 2010, le taux d'endettement moyen à l'octroi s'est stabilisé à partir de 2011 ; depuis cette date, le montant moyen du crédit représente un peu plus de 4 ans de revenus (4 ans et 3 mois en 2014 ; cf. Graphique 31).

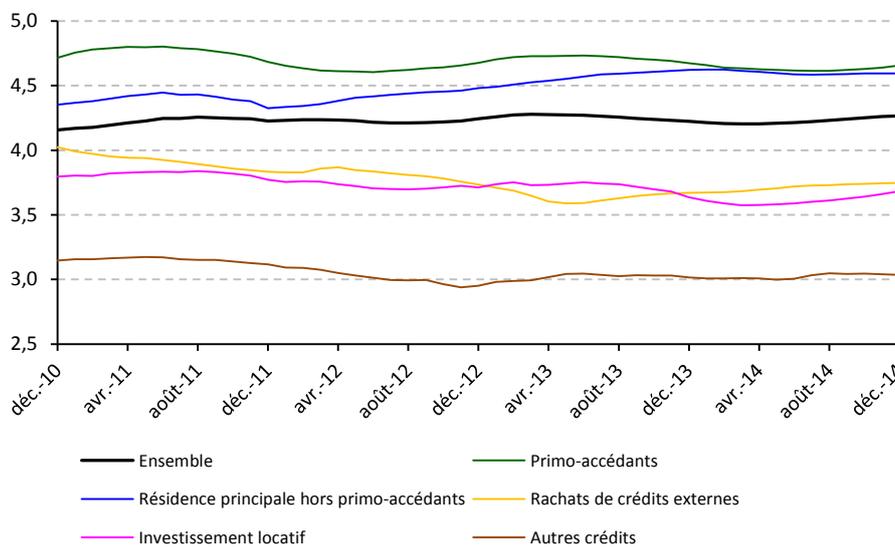
**Graphique 31**  
**Taux d'endettement moyen à l'octroi**



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

En niveau, les taux d'endettement moyen à l'octroi sont sensiblement plus élevés pour l'ensemble des accédants ; les acquéreurs déjà propriétaires ont toutefois enregistré une hausse relativement importante de leur taux d'endettement depuis fin 2010, alors qu'il est plutôt stable voire en baisse pour les autres segments sur la même période (Graphique 32).

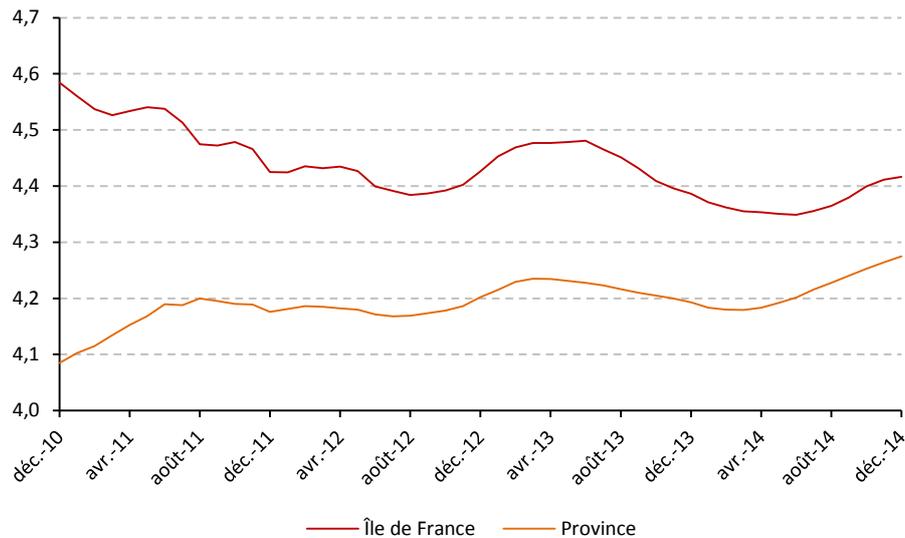
**Graphique 32**  
**Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de l'objet**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

Enfin, si le taux d'endettement moyen à l'octroi reste nettement supérieur en Île de France, l'écart avec la Province se réduit progressivement ; les deux régions enregistrent en effet des évolutions divergentes depuis fin 2010, le taux d'endettement moyen à l'octroi étant plutôt en baisse en Île de France, à l'inverse de la Province ; depuis mi-2014, les tendances entre les deux régions semblent cependant davantage corrélées, une certaine reprise étant observée en Île de France (Graphique 33).

**Graphique 33**  
**Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation**



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

## 2.6. Repli de la LTV moyenne à l'octroi et stabilité de la LTV moyenne sur l'encours

### À savoir

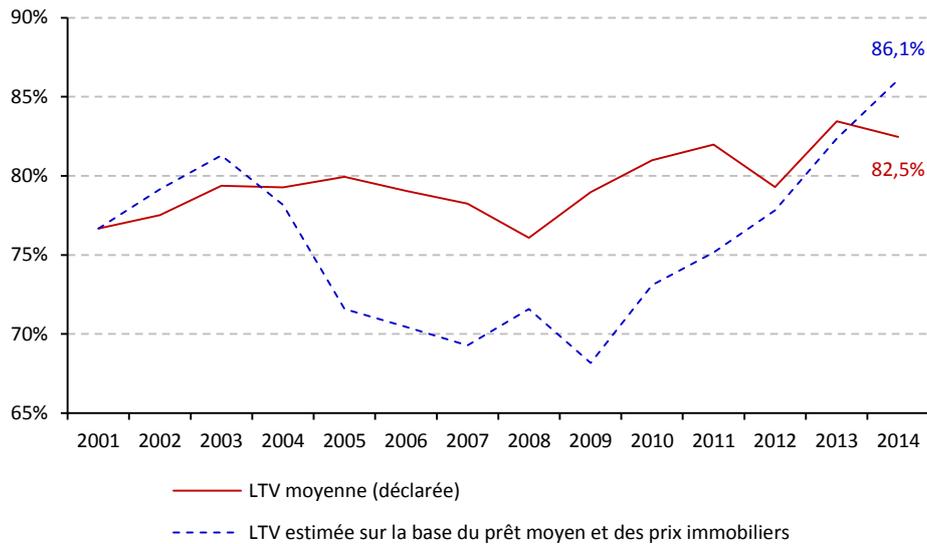
La *loan to value* ou LTV à l'octroi correspond au ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du logement, hors droits de mutation et/ou d'acquisition ; on peut également la définir comme la différence entre 1 et le taux d'apport de l'emprunteur. Les établissements renseignent la moyenne des LTV par opération pondérée par le montant des crédits à l'habitat octroyés pendant la période.

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. L'information est collectée depuis la refonte de l'enquête annuelle sur le financement de l'habitat en 2012 ; toutefois, pour l'heure, seule une minorité d'établissements sont en mesure de fournir cette information. Dans ces conditions, l'ACPR a développé une méthodologie d'estimation de la LTV en cours de vie sur l'ensemble du stock de crédits à l'habitat (cf. Encadré méthodologique 1).

Après avoir atteint un pic en 2013, la LTV moyenne à l'octroi s'est quelque peu réduite en 2014, passant de 83,4 % à 82,5 % ; en outre, pour la première fois depuis 2003, elle est revenue en-dessous de son niveau théorique<sup>8</sup> (Graphique 34).

<sup>8</sup> La LTV moyenne à l'octroi de 2001 ( $LTV_{2001}$ ) est actualisée, chaque année, avec le montant moyen du prêt ( $L_n$ ) et l'indice des prix de l'immobilier ( $I_n$ ) :  $\forall n > 2001, LTV_n = LTV_{2001} \times (L_n/L_{2001})/(I_n/I_{2001})$ . 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.

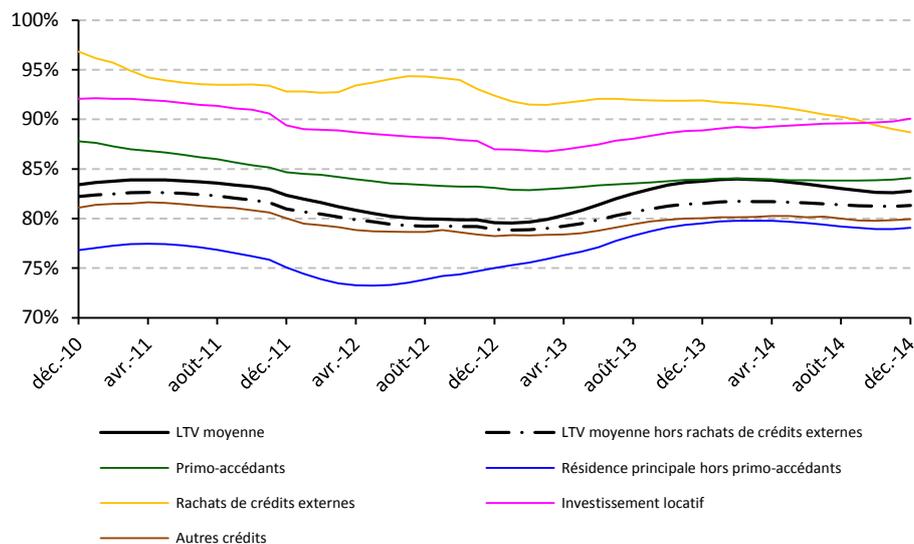
**Graphique 34**  
**LTV moyenne à l'octroi**



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

Comme en 2013, si la baisse de la LTV moyenne constatée en 2014 s'explique en partie par la tendance observée sur le principal segment du marché (les acquéreurs déjà propriétaires), elle provient également de l'important repli de la LTV sur les rachats de crédits externes (-3,2 pts à 88,7 %), qui s'inscrit désormais en-dessous du niveau observé pour l'investissement locatif (cf. Graphique 35). Cette baisse de la LTV moyenne sur les rachats de crédits externes reflète quasi exclusivement celle observée pour un établissement de l'échantillon, pour lequel le ratio moyen est passé de 100,3 % à 75,7 % en un an (-24,6 pts) ; une large majorité de banques continue cependant de déclarer des LTV extrêmement élevées sur ce segment, souvent proches de 100 %, signe que les systèmes de gestion n'ont pas encore été adaptés pour prendre en compte la valeur des biens au moment de l'octroi en lieu et place du capital restant dû du prêt racheté.

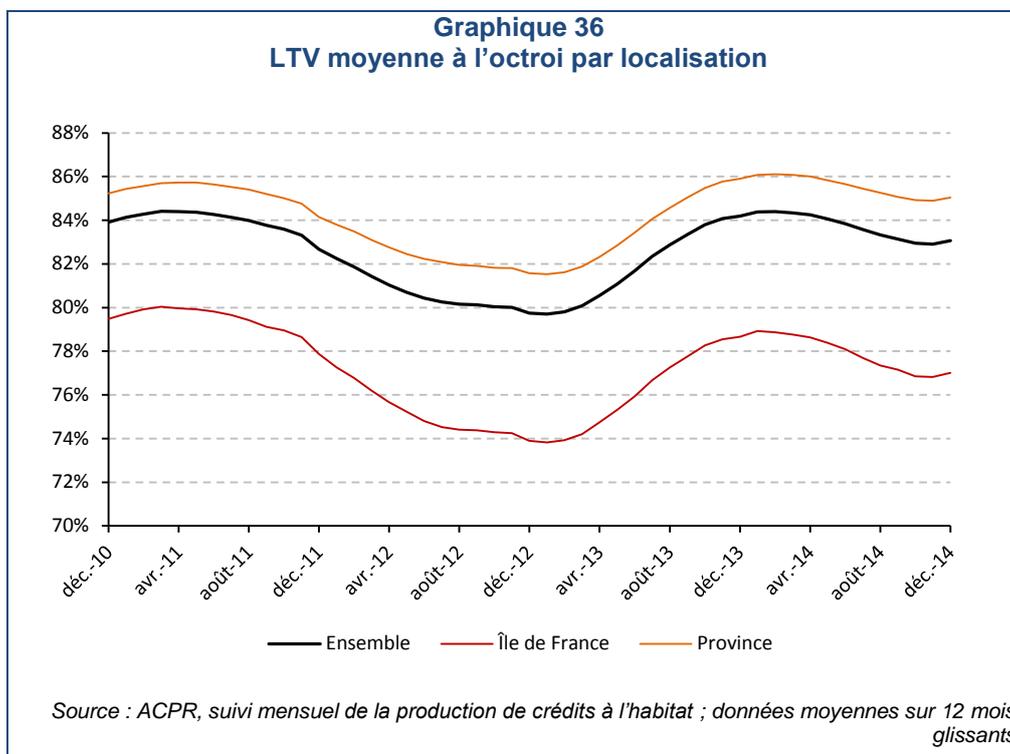
**Graphique 35**  
**LTV moyenne à l'octroi, par objet**



*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants*

Hors rachats de crédits externes, la LTV moyenne a peu évolué entre 2013 et 2014, passant de 81,5 % à 81,3 %.

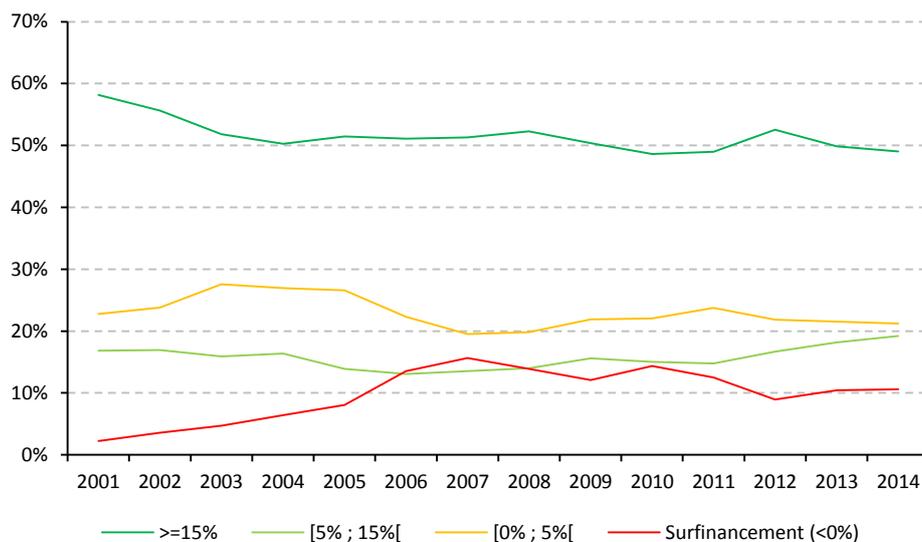
La LTV moyenne à l'octroi a diminué en Province comme en Île de France mais reste sensiblement plus faible dans cette dernière région où les prix ont enregistré le plus fort rebond depuis la crise financière (Graphique 36).



L'analyse de la structure de la production par taux d'apport fait ressortir que les opérations qui affichent le taux d'apport le plus élevé (i.e.  $\geq 15\%$ ) représentent de façon relativement constante environ 50 % de la production depuis 2003 (Graphique 37). Les opérations ayant donné lieu à surfinancement<sup>9</sup> ont connu des évolutions plus heurtées : après une nette progression entre 2003 et 2007 et un rebond en 2010, elles enregistrent une lente reprise depuis 2012, se stabilisant toutefois légèrement au-dessus de 10 % de la production. Enfin, depuis 2011, on observe une hausse importante des opérations dont les taux d'apport sont compris entre 5 % et 15 % (+4,4 pts à 19,2 % en 2014).

<sup>9</sup> Opérations pour lesquelles le taux d'apport est négatif, la banque finançant par exemple, outre l'acquisition, les frais de notaire et/ou de garantie.

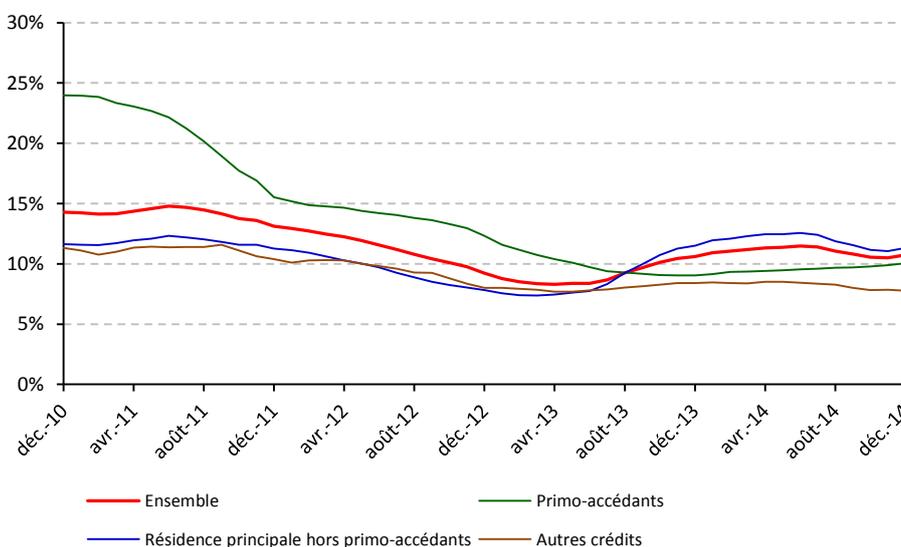
**Graphique 37**  
**Structure de la production par taux d'apport**



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

De façon plus détaillé, il apparaît que les primo-accédants ont enregistré une très forte baisse des opérations ayant donné lieu à surfinancement depuis fin 2010 (Graphique 38) ; si les acquéreurs déjà propriétaires sont désormais ceux pour lesquels la part des opérations concernée est la plus élevée, l'écart avec les primo-accédants est néanmoins très faible.

**Graphique 38**  
**Part des opérations donnant lieu à surfinancement en fonction de l'objet**

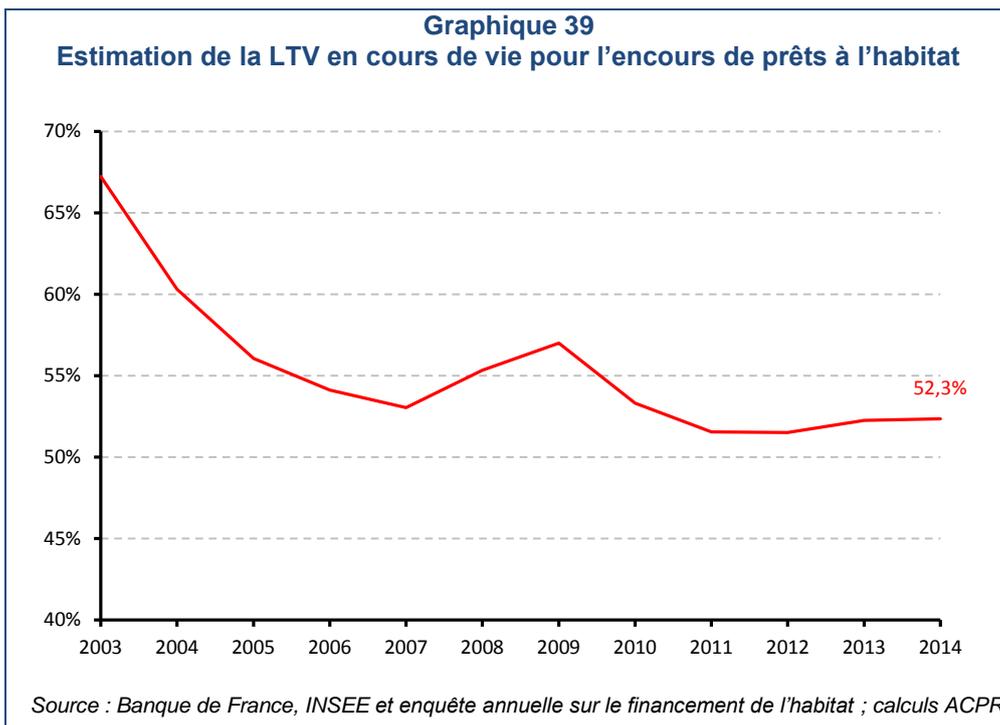


*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants*

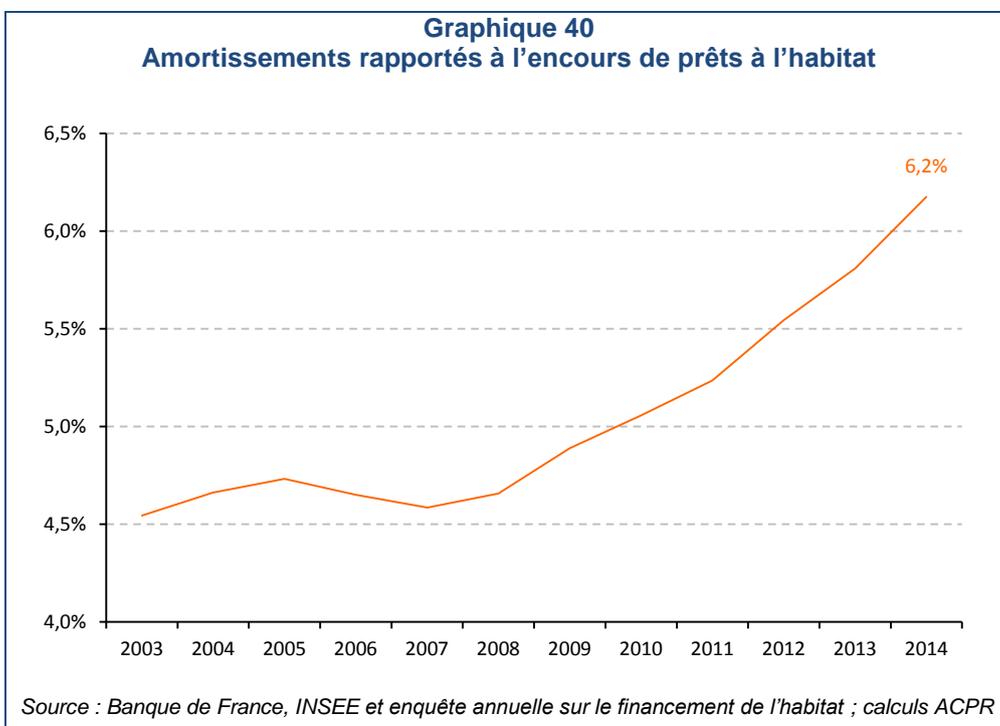
Dans le même temps, en dépit de la poursuite de la baisse des prix de l'immobilier résidentiel, la LTV sur l'encours de crédits à l'habitat telle qu'estimée par l'ACPR<sup>10</sup> est restée inchangée en 2014, à 52,3 % (Graphique 39). Toutes choses égales par ailleurs et en moyenne, il faudrait ainsi que les prix de l'immobilier baissent d'un

<sup>10</sup> Cf. Encadré méthodologique 1.

peu plus de 47 % pour que la valeur des biens financés devienne inférieure au capital restant dû des prêts en cours.



Abstraction faite des rachats de crédits externes ou des renégociations, la diminution des taux des crédits (Graphique 5) et celle de leur durée moyenne à l'octroi (Graphique 19) induisent en effet mécaniquement une accélération de leur rythme d'amortissement depuis 2007 (Graphique 40) qui, en 2014, a permis de compenser la baisse des prix.



**Encadré méthodologique 1 :**  
**Estimation de la LTV sur l'encours de prêts à l'habitat**

La LTV de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers est estimée sur la base des générations de production annuelles depuis 2003<sup>11</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) :

- 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>12</sup> :

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

- 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 :

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

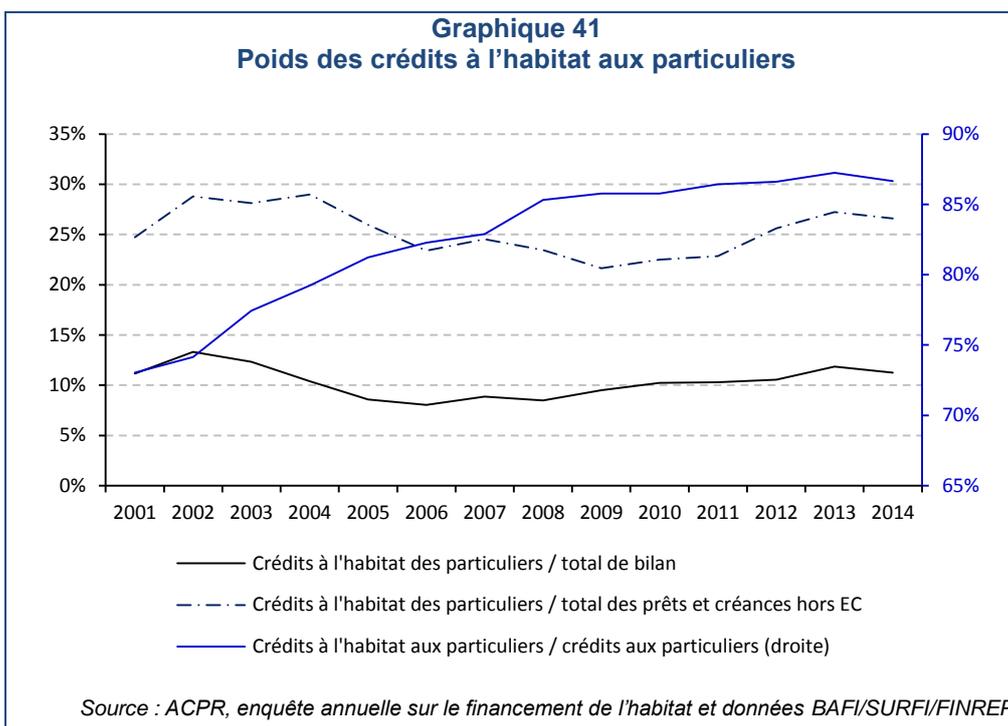
<sup>11</sup> Première année disponible dans les chiffres publiés par la Banque de France.

<sup>12</sup> Le modèle ne tient compte que des amortissements contractuels ; les éventuels remboursements anticipés sont omis.

### 3. Les risques des banques sur le financement de l'habitat

#### 3.1. Un poids des crédits à l'habitat aux particuliers en légère progression

Rapportés au total de bilan consolidé des banques couvertes par l'enquête annuelle, les crédits à l'habitat aux particuliers accordés en France suivent une progression relativement constante depuis 2008, passant de 8,5 % à 11,3 %, mais restent en-deçà de leur point haut de 2002 (13,3 % ; Graphique 41). De façon analogue, rapportés au montant total des crédits à la clientèle (hors établissements de crédit), les prêts à l'habitat enregistrent une nouvelle hausse depuis 2009, pour atteindre 26,6 % en 2014, un niveau cependant inférieur à leur pic de 2004 (29 %). Enfin, les crédits à l'habitat aux particuliers représentent une part croissante des crédits accordés aux particuliers, leur part étant passée de 73 % à 86,7 % entre 2001 et 2014. Dans tous les cas, on observe néanmoins une légère rupture en 2014, les trois indicateurs baissant quelque peu par rapport à 2013.



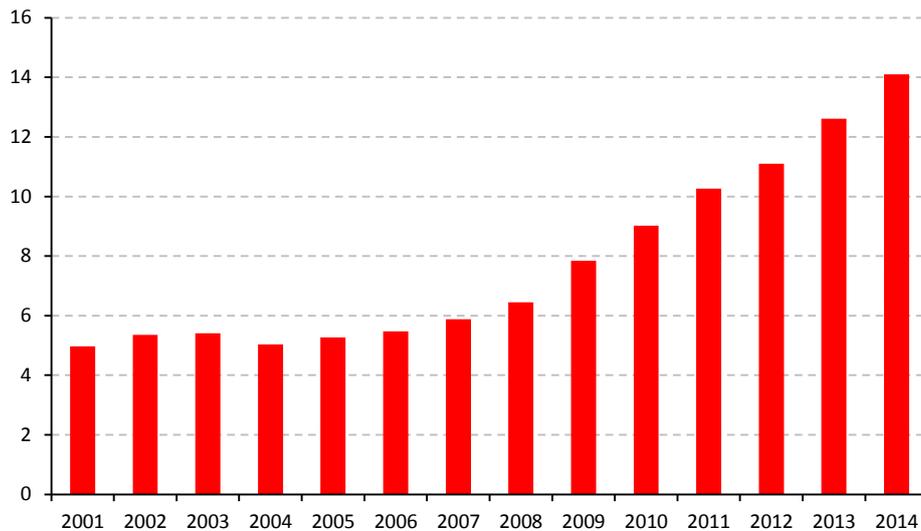
Ces évolutions reflètent la croissance des encours de crédits à l'habitat plus rapide que celle des totaux de bilans et des crédits à la clientèle sur la période.

#### 3.2. Encours douteux et provisionnement

##### 3.2.1. Des encours et un taux de crédits douteux bruts qui continuent de progresser

Les encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat atteignent en 2014 un nouveau plus haut, à 14,1 milliards d'euros, soit près de 12 % de plus qu'en 2013 (Graphique 42).

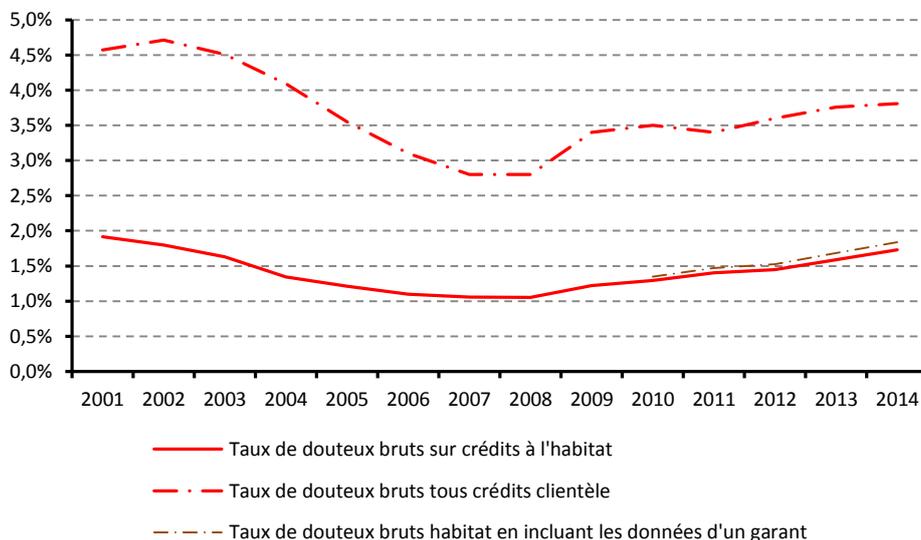
**Graphique 42**  
**Encours douteux bruts en milliards d'euros**



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

Dans ce contexte, le taux de crédits à l'habitat aux particuliers douteux bruts continue de progresser en 2014 pour s'établir à 1,73 %, légèrement en-dessous de son niveau de 2001 (1,92 %) ; il reste néanmoins toujours nettement inférieur au taux de créances douteuses observé sur l'ensemble des crédits à la clientèle<sup>13</sup> accordés en France par les établissements de crédit présents sur le territoire (Graphique 43).

**Graphique 43**  
**Taux d'encours douteux bruts**

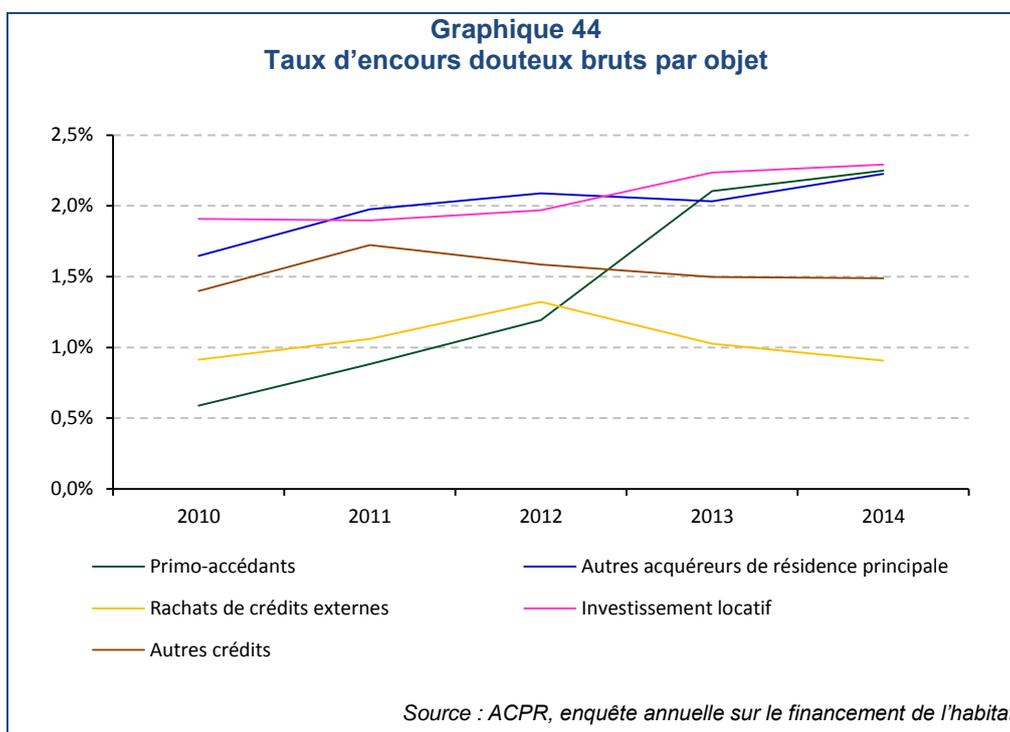


*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI ; rapports annuels*

<sup>13</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 (OPCVM, etc.).

Par ailleurs, en prenant en compte les encours douteux inscrits au bilan du seul garant pour lequel les informations sont disponibles à ce stade, le taux d'encours douteux bruts atteint 1,84 % contre 1,35 % en 2010 ; la sinistralité de cette société de caution progresse, en 2014, au même rythme que pour l'ensemble du marché. De plus, pour ce garant, le rapport entre, d'une part, les engagements douteux et les créances douteuses brutes et, d'autre part, le montant total des crédits garantis (hors accords de caution non encore mis en place) est ainsi passé de 0,44 % en 2010 à 0,78 % en 2014<sup>14</sup>.

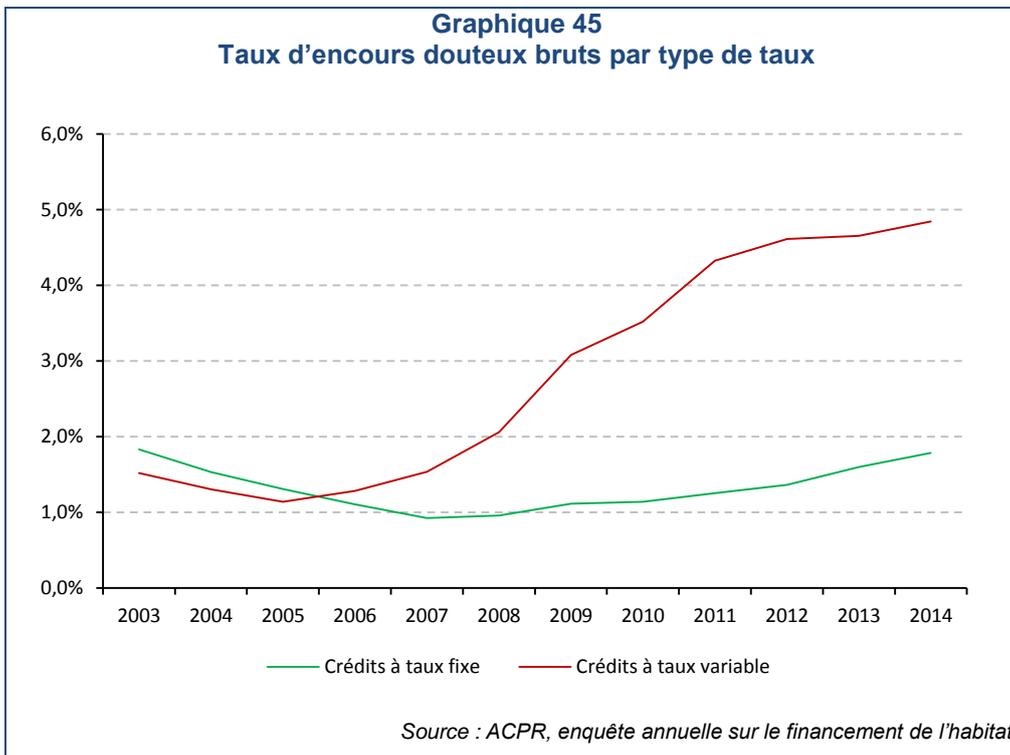
Sur la base de réponses qui ne permettent encore d'appréhender qu'une partie du marché<sup>15</sup>, les autres crédits et les rachats de crédits externes se distinguent nettement des trois autres segments, avec une sinistralité en baisse, respectivement, depuis 2011 et 2012 et les taux d'encours douteux bruts désormais les plus faibles (Graphique 44). A l'opposé, si l'investissement locatif et les acquéreurs déjà propriétaires affichent des taux d'encours douteux bruts relativement proches et qui enregistrent des progressions relativement similaires sur la période, la sinistralité a en revanche presque quadruplé depuis 2010 pour les primo-accédants.



Enfin, la sinistralité continue de progresser pour les crédits à taux fixe comme ceux à taux variable, ces derniers affichant encore un taux d'encours douteux bruts nettement plus élevé (Graphique 45). Ce constat accrédite le fait que les crédits à taux variable 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.

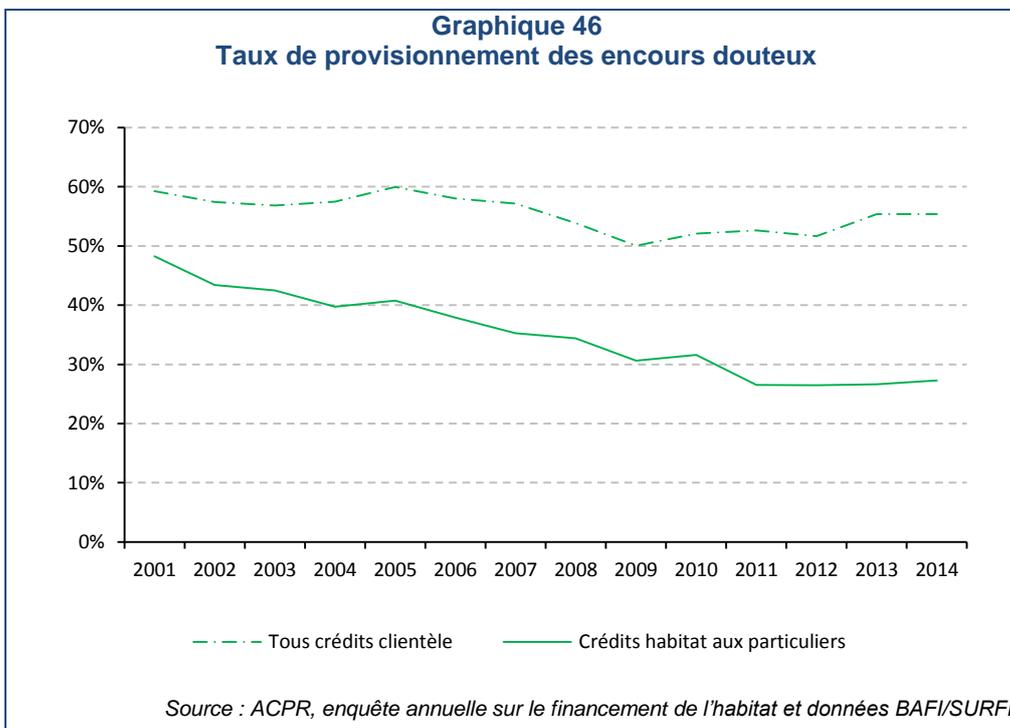
<sup>14</sup> Source : rapports annuels

<sup>15</sup> Certains établissements ne sont toujours pas en mesure de fournir le détail des encours douteux et des provisions par type d'opération ou par type de taux (cf. rubrique « Représentativité » dans le fichier Excel publié avec la présente étude). Cette situation conduit à constater des taux moyen d'encours douteux et de provisionnement différents de ceux qui pourraient être calculés sur la base de la répartition des encours douteux ou des provisions par objet ou par type de taux.

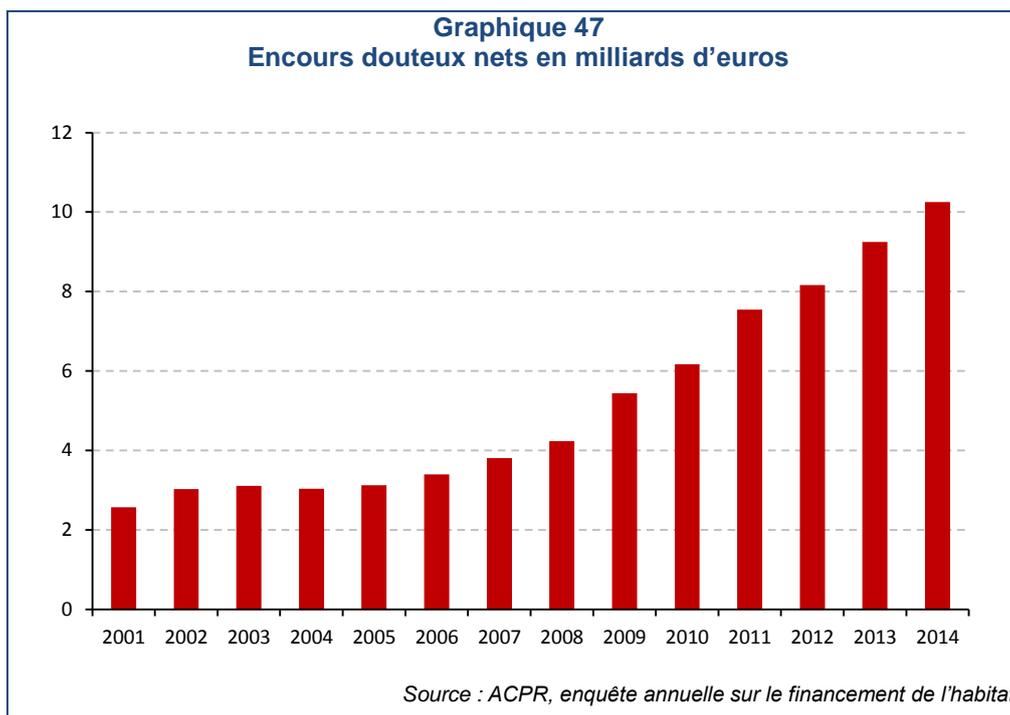


### 3.2.2. Un taux de provisionnement des créances douteuses en légère amélioration depuis 2011

Après avoir enregistré une baisse relativement constante depuis 2001, le taux de provisionnement moyen des créances douteuses sur les prêts à l'habitat progresse très légèrement depuis 2011 et atteint 27,3 % en 2014. Il reste malgré tout toujours inférieur au taux de provisionnement moyen de l'ensemble des crédits douteux à la clientèle française des établissements de crédit de l'Hexagone (Graphique 46), ce qui doit être apprécié au regard de l'importance des garanties mises en place (cf. point 1.5 supra).

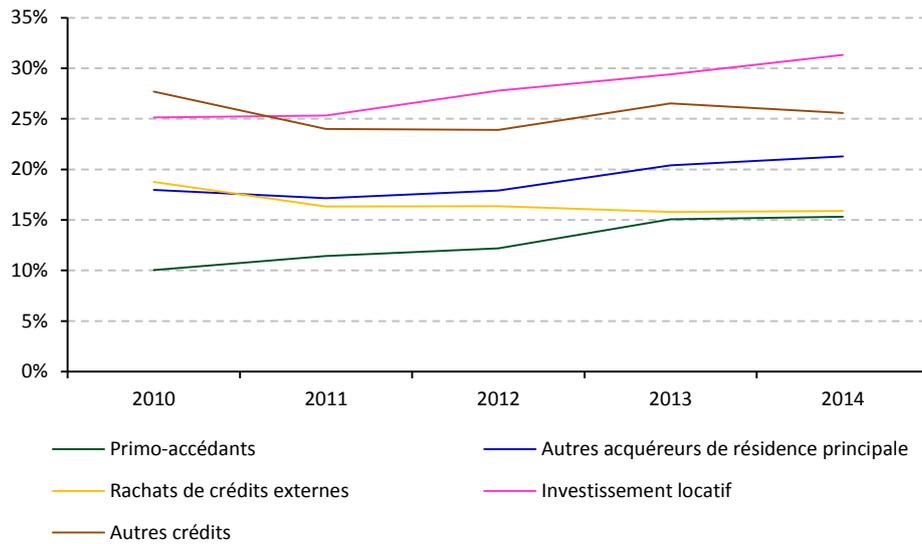


La légère amélioration du taux de provisionnement moyen des prêts à l'habitat permet de contenir quelque peu l'augmentation des encours douteux nets qui, avec un montant total de 10,3 milliards d'euros, marquent néanmoins une hausse de près de 11 % par rapport à 2013 (Graphique 47).



De même que pour les taux d'encours en défaut, les taux de provisionnement varient sensiblement d'un segment de marché à l'autre, sans nécessairement de lien direct avec le niveau de sinistralité de chacun d'entre eux. Ainsi, si l'investissement locatif, qui est le segment le plus risqué, affiche également le taux de provisionnement le plus élevé – ce qui peut paraître quelque peu paradoxal, car ces opérations sont généralement effectuées par des emprunteurs aux revenus relativement élevés –, le taux de provisionnement des encours douteux sur les primo-accédants se maintient à un niveau relativement faible, reflétant notamment l'existence de la garantie de la SFGAS sur une partie des encours concernés. Par ailleurs, si les deux segments, de même que celui des acquéreurs déjà propriétaires, enregistrent une progression de leurs taux de provisionnement respectifs, il est plutôt en baisse pour les autres crédits et pour les rachats de crédits externes (Graphique 48).

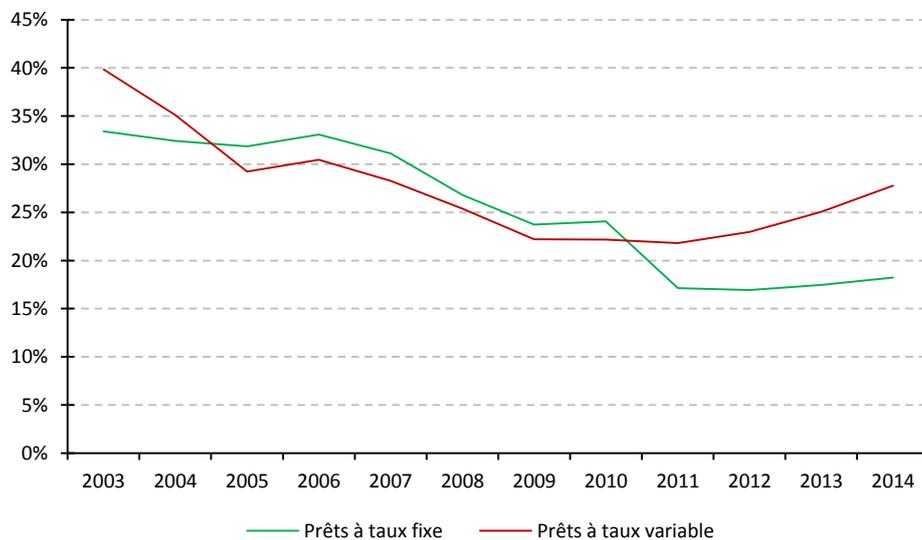
**Graphique 48**  
**Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par objet**



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

Enfin, on observe, depuis 2011, un certain découplage entre l'évolution des taux de provisionnement des crédits douteux à taux fixe et à taux variable ; ces derniers enregistrent en effet une hausse nettement plus rapide de leur taux de provisionnement, qui se situe désormais à un niveau nettement plus élevé que pour les crédits à taux fixe ; cette situation reflète potentiellement le risque plus élevé attaché aux crédits à taux variable (Graphique 49).

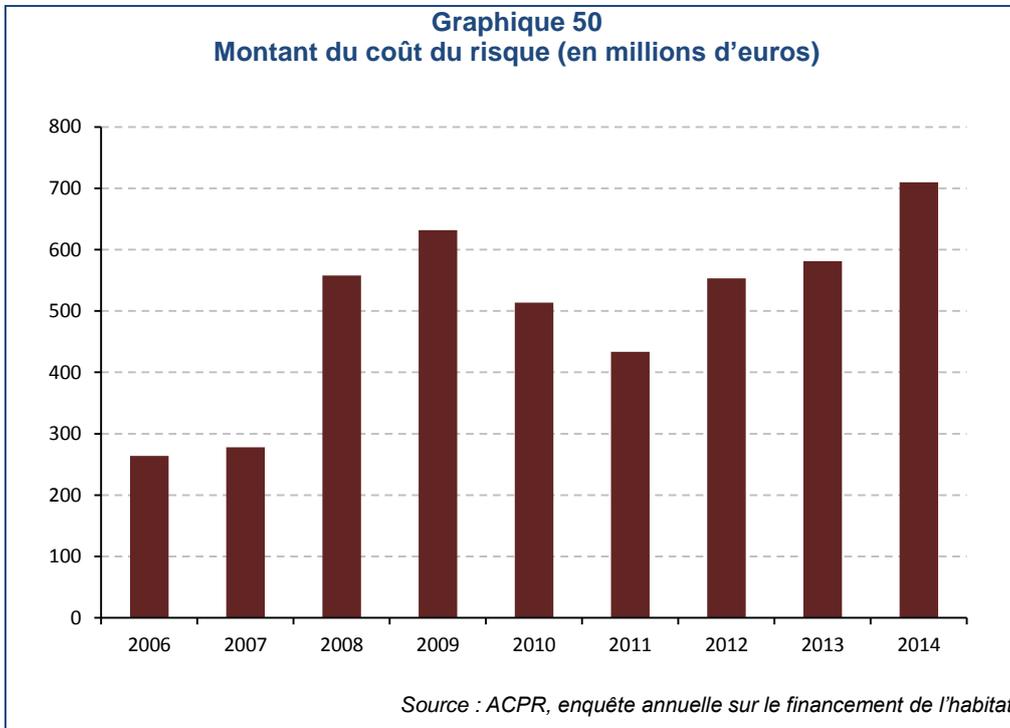
**Graphique 49**  
**Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux**



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

### 3.2.3. Un coût du risque qui progresse mais qui reste largement couvert

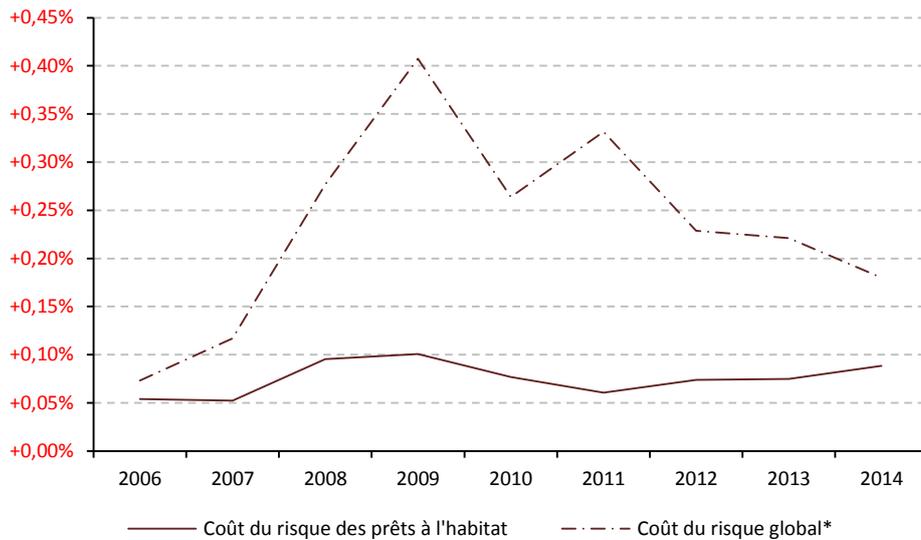
Le coût du risque<sup>16</sup> sur les crédits à l'habitat aux particuliers, en hausse depuis 2011, a atteint 710 millions d'euros en 2014 et dépassé son pic de 2009 (632 millions d'euros ; [Graphique 50](#)). Ce constat recouvre néanmoins des situations disparates puisque six établissements de l'échantillon ont déclaré un coût du risque en baisse entre 2013 et 2014, dans des proportions de l'ordre de -20 % à -30 %.



Rapporté à l'encours moyen de crédits à l'habitat aux particuliers, qui s'est accru sur la période, le coût du risque a également progressé depuis 2011, mais, à +0,088 % en 2014, il reste légèrement inférieur au niveau qu'il avait atteint en 2009 (+0,101 %) ; par ailleurs, toujours en valeur relative, le coût du risque sur les crédits à l'habitat reste nettement plus faible que le coût du risque global des principales banques françaises, même s'il suit une trajectoire divergente depuis 2011 ([Graphique 51](#)).

<sup>16</sup> Le coût du risque est égal aux dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et aux pertes nettes sur crédits à l'habitat.

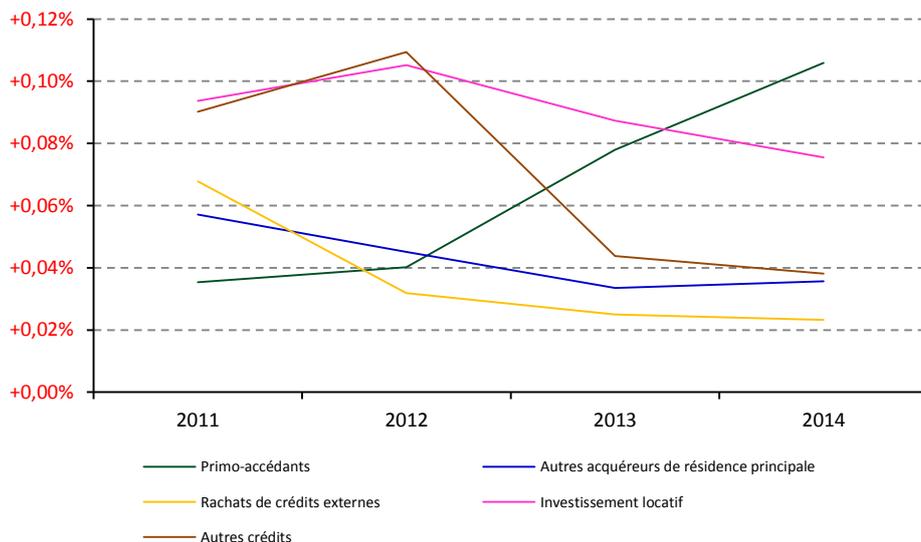
**Graphique 51**  
**Coût du risque rapporté à l'encours moyen**



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat ; communication financière des banques ; \*coût du risque des 6 principaux groupes bancaires français rapporté à leur total de bilan

Sur la base de réponses qui ne permettent parfois de couvrir qu'une part restreinte du marché, il ressort toutefois que la hausse du coût du risque est presque exclusivement imputable au segment des primo-accédants, pour lesquels il a triplé depuis 2011 et dépasse désormais celui de tous les autres segments ; à l'inverse, en valeur relative, le coût du risque a suivi une tendance baissière sur le reste du marché au cours des quatre dernières années, même si un très léger rebond est observé entre 2013 et 2014 pour les acquéreurs déjà propriétaires (Graphique 52).

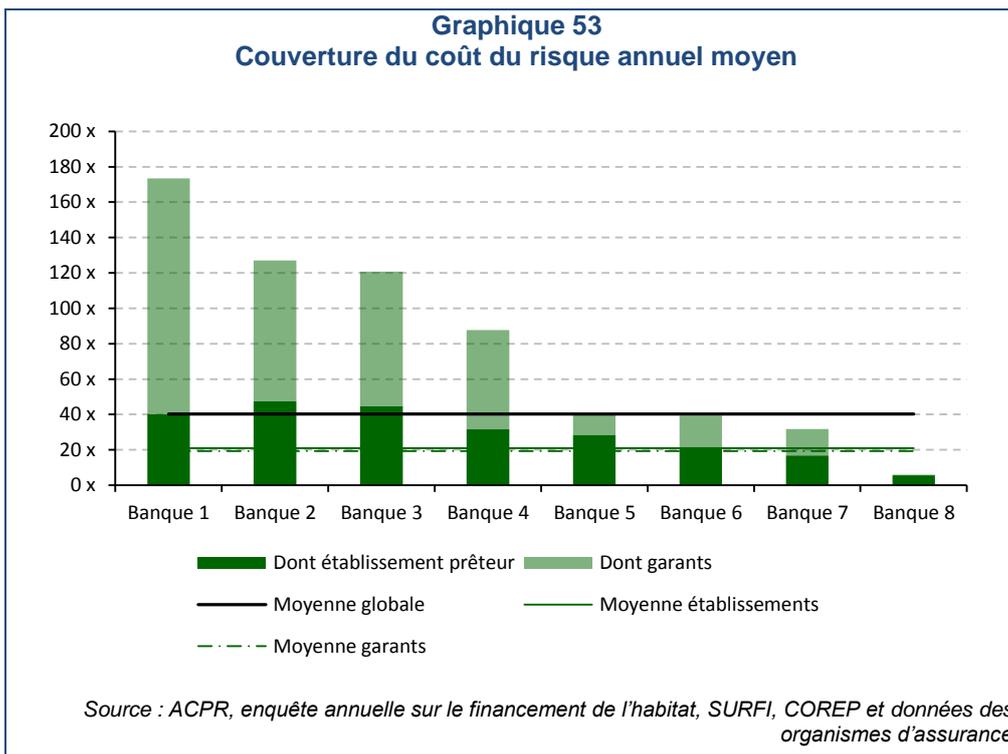
**Graphique 52**  
**Coût du risque rapporté à l'encours moyen par objet**



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

Bien que le coût du risque des crédits à l'habitat suive une pente ascendante depuis 4 ans, il reste très largement couvert par les différents réserves que les banques françaises peuvent mobiliser (cf. encadré méthodologique 2) : même si les limitations de l'exercice doivent à ce stade conduire à considérer les écarts individuels avec prudence, à fin 2014, les banques étaient ainsi en mesure de faire

face au maintien du coût du risque des crédits à l'habitat sur sa moyenne de longue période<sup>17</sup> pendant 40,2 ans (cf. ligne horizontale noire sur le [Graphique 53](#)).

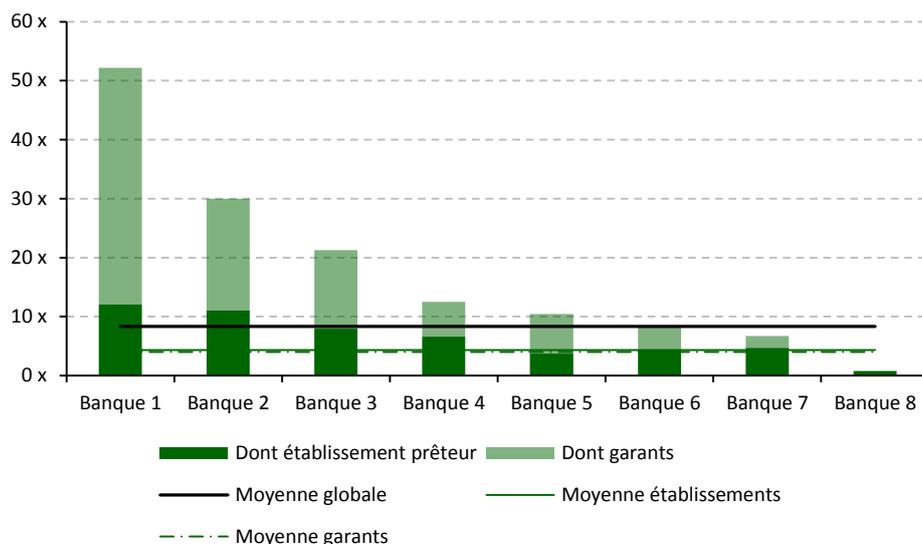


Même dans un scénario stressé où les dotations nettes aux provisions et les pertes nettes sur les crédits à l'habitat enregistreraient une très forte hausse<sup>18</sup>, les réserves continueraient d'assurer la couverture du coût du risque des banques pendant 8,3 ans en moyenne ([Graphique 54](#)).

<sup>17</sup> Coût du risque annuel moyen depuis 2006.

<sup>18</sup> Dans un premier temps, on calcule pour chaque banque le quantile à 99 % des variations annuelles de son coût du risque depuis 2006, en faisant l'hypothèse que la distribution de ces variations suit une loi normale. Le coût du risque stressé est ensuite estimé en appliquant au coût du risque de 2014 le taux de croissance précédemment calculé. Selon les banques, ce stress correspond à une hausse du coût du risque par rapport à sa moyenne comprise entre 153 % et 740 %.

**Graphique 54**  
**Couverture du coût du risque annuel stressé**



*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat, SURFI, COREP et données des organismes d'assurance*

**Encadré méthodologique 2 :**  
**Estimation des réserves mobilisables par les banques françaises pour couvrir les risques sur les crédits à l'habitat**

La couverture des risques sur les crédits à l'habitat des banques françaises peut être assurée par :

- Les fonds propres qu'elles allouent en propre à la couverture des risques sur les crédits à l'habitat ; on suppose que ces derniers sont égaux aux exigences en fonds propres calculées au titre de leurs expositions sur la clientèle de détail – hors PME – garanties par un bien immobilier telles qu'elles ressortent des états COREP, sur un périmètre France ;
- Les fonds de garanties alimentés par les emprunteurs, nets des éventuelles sommes déjà mobilisées pour couvrir des encours douteux ou pertes attendues, et les autres éléments de fonds propres spécifiquement affectés à la couverture des crédits à l'habitat pour les garants ayant le statut d'établissements de crédit ;
- Des provisions techniques constituées au titre de la garantie des crédits à l'habitat ainsi que les exigences de marge correspondantes pour les garants ayant le statut d'organismes d'assurance ;
- De la garantie de l'État sur une partie des encours couverts par la SFGAS.

Une même banque peut potentiellement mobiliser plusieurs de ces ressources sur son portefeuille de crédits, compte tenu de la variété des types de garanties dont elle peut bénéficier. Réciproquement, un même garant peut couvrir les portefeuilles de plusieurs banques ; dans ce cas, on répartit les fonds propres et autres ressources du garant au prorata des encours garantis déclarés par chaque banque concernée.

A la date de la rédaction de la présente étude, une partie des informations n'avait encore pu être collectées pour quatre garants, dont trois établissements de crédit ; pour les autres, les données n'étaient pas nécessairement disponibles à fin 2014, ce qui a conduit à retenir des chiffres de 2013. Par ailleurs, la garantie de la SFGAS n'a pas été prise en compte dans la mesure où les déclarations des banques sont très vraisemblablement erronées sur ce point (cf. 1.5 supra). Enfin, compte tenu de l'extrême difficulté d'estimer la rentabilité des crédits à l'habitat, il

n'a pas été tenu compte non plus des résultats futurs que pourraient dégager les banques sur leurs portefeuilles de crédits.

### 3.3. Des risques qui restent concentrés sur les primo-accédants

Le Tableau 2 recense les valeurs calculées pour chacun des indicateurs de risque examinés précédemment, pour chacun des segments<sup>19</sup>. Les indicateurs peuvent être regroupés en deux sous-ensembles : les indicateurs de risque a priori (6 premiers critères du tableau) et les indicateurs de risque a posteriori (3 derniers critères du tableau).

**Tableau 2**  
**Estimation du niveau de risque relatif de chaque segment de marché en 2014**

31/12/2014	Primo-accédants	Résidence principale hors primo-accédants	Rachats de crédits externes	Invest. locatif	Autres crédits	Île de France	Province
Revenus moyens à l'octroi	0,86	0,57	0,43	0,71	0,29	0,14	1,00
Montant moyen du prêt à l'octroi	0,71	0,86	0,57	0,29	0,14	1,00	0,43
Durée initiale moyenne du prêt à l'octroi	1,00	0,86	0,29	0,43	0,14	0,71	0,57
Taux d'effort moyen à l'octroi	0,57	0,86	1,00	0,29	0,14	0,71	0,43
LTV moyenne à l'octroi	0,57	0,29	0,86	1,00	0,43	0,14	0,71
Taux d'endettement moyenne à l'octroi	1,00	0,86	0,43	0,29	0,14	0,71	0,57
Moyenne 1	0,79	0,71	0,60	0,50	0,21	0,57	0,62
Var* / 2013	+0,00	-0,02	-0,02	+0,05	+0,00	+0,00	+0,00
Taux d'encours douteux	0,80	0,60	0,20	1,00	0,40		
Taux de prov. des encours douteux	1,00	0,60	0,80	0,20	0,40		
Coût du risque	1,00	0,40	0,20	0,80	0,60		
Moyenne 2	0,93	0,53	0,40	0,67	0,47		
Var* / 2013	+0,07	+0,00	+0,00	-0,07	+0,00	+0,00	+0,00
Ensemble des critères	0,86	0,62	0,50	0,58	0,34	0,57	0,62
Var* / 2013	+0,03	-0,01	-0,01	-0,01	+0,00	+0,00	+0,00

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

Les principales zones de risque n'ont que peu évolué par rapport à l'année dernière : les primo-accédants restent de loin le segment le plus risqué, avec un score très élevé et en légère progression (+0,03) qui reflète l'augmentation du coût du risque (cf. supra) ; à l'opposé, les risques paraissent très limités sur les autres crédits. Enfin, les autres segments affichent des scores qui restent relativement proches de la moyenne.

<sup>19</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.

## Listes des tableaux et graphiques

### Liste des tableaux

TABLEAU 1 IMPACT D'UNE HAUSSE DU TAUX DES PRÊTS À TAUX VARIABLES CAPÉS .....	13
TABLEAU 2 ESTIMATION DU NIVEAU DE RISQUE RELATIF DE CHAQUE SEGMENT DE MARCHÉ EN 2014 .....	44

### 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) .....	8
GRAPHIQUE 4 CRITÈRES D'OCTROI ET DEMANDE DE CRÉDITS À L'HABITAT.....	8
GRAPHIQUE 5 TAUX DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT .....	9
GRAPHIQUE 6 ENCOURS DE CRÉDITS À L'HABITAT AUX PARTICULIERS (EN MILLIARDS D'EUROS) .....	9
GRAPHIQUE 7 STRUCTURE DE LA PRODUCTION DE CRÉDITS À L'HABITAT.....	10
GRAPHIQUE 8 RACHATS DE CRÉDITS EXTERNES EN MILLIARDS D'EUROS EN % DE LA PRODUCTION DE CRÉDITS À L'HABITAT.....	10
GRAPHIQUE 9 RENÉGOCIATIONS DE PRÊTS IMMOBILIERS EN % DE L'ENCOURS POUR UN ÉCHANTILLON DE BANQUES FRANÇAISES .....	11
GRAPHIQUE 10 PART DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF ET DES CRÉDITS RELAIS DANS LA PRODUCTION DE CRÉDITS À L'HABITAT.....	12
GRAPHIQUE 11 COMPOSITION DE L'ENCOURS DE CRÉDITS À L'HABITAT AUX PARTICULIERS PAR OBJET.....	12
GRAPHIQUE 12 STRUCTURE DE LA PRODUCTION PAR TYPE DE TAUX.....	13
GRAPHIQUE 13 STRUCTURE DE L'ENCOURS PAR TYPE DE TAUX.....	14
GRAPHIQUE 14 STRUCTURE DE L'ENCOURS PAR TYPE DE GARANTIE.....	15
GRAPHIQUE 15 PART DES EMPRUNTEURS COUVERTS PAR UNE ASSURANCE .....	16
GRAPHIQUE 16 PRÊT MOYEN (EN MILLIERS D'EUROS) ET PRIX DE L'IMMOBILIER .....	17
GRAPHIQUE 17 PRÊT MOYEN EN FONCTION DE L'OBJET (EN MILLIERS D'EUROS) .....	18
GRAPHIQUE 18 PRÊT MOYEN EN FONCTION DE LA LOCALISATION.....	18
GRAPHIQUE 19 DURÉE INITIALE DES OPÉRATIONS (HORS PRÊTS RELAIS) .....	19
GRAPHIQUE 20 DURÉE INITIALE DES OPÉRATIONS (HORS PRÊT RELAI) EN FONCTION DE L'OBJET .....	20
GRAPHIQUE 21 DURÉE INITIALE DES OPÉRATIONS HORS PRÊT RELAI EN FONCTION DE LA LOCALISATION.....	20
GRAPHIQUE 22 STRUCTURE DE L'ENCOURS DE PRÊTS À L'HABITAT PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE.....	21
GRAPHIQUE 23	22
TAUX D'EFFORT MOYEN À L'OCTROI .....	22
GRAPHIQUE 24 TAUX D'EFFORT PAR TRANCHE .....	22
GRAPHIQUE 25 TAUX D'EFFORT MOYEN SUPÉRIEUR À 35 % EN FONCTION DE L'OBJET .	23
GRAPHIQUE 26 TAUX D'EFFORT MOYEN EN FONCTION DE L'OBJET .....	23

GRAPHIQUE 27 TAUX D'EFFORT MOYEN EN FONCTION DE LA LOCALISATION .....	24
GRAPHIQUE 28 REVENUS MOYENS DES EMPRUNTEURS À L'OCTROI, EN EUROS .....	25
GRAPHIQUE 29 REVENUS MOYENS DES EMPRUNTEURS À L'OCTROI EN FONCTION DE L'OBJET, EN EUROS .....	25
GRAPHIQUE 30 REVENUS MOYENS DES EMPRUNTEURS À L'OCTROI PAR LOCALISATION, EN EUROS.....	26
GRAPHIQUE 31 TAUX D'ENDETTEMENT MOYEN À L'OCTROI.....	27
GRAPHIQUE 32 TAUX D'ENDETTEMENT MOYEN À L'OCTROI EN FONCTION DE L'OBJET....	27
GRAPHIQUE 33 TAUX D'ENDETTEMENT MOYEN À L'OCTROI EN FONCTION DE LA LOCALISATION.....	28
GRAPHIQUE 34 LTV MOYENNE À L'OCTROI.....	29
GRAPHIQUE 35 LTV MOYENNE À L'OCTROI, PAR OBJET .....	29
GRAPHIQUE 36 LTV MOYENNE À L'OCTROI PAR LOCALISATION .....	30
GRAPHIQUE 37 STRUCTURE DE LA PRODUCTION PAR TAUX D'APPORT .....	31
GRAPHIQUE 38 PART DES OPÉRATIONS DONNANT LIEU À SURFINANCEMENT EN FONCTION DE L'OBJET .....	31
GRAPHIQUE 39 ESTIMATION DE LA LTV EN COURS DE VIE POUR L'ENCOURS DE PRÊTS À L'HABITAT .....	32
GRAPHIQUE 40 AMORTISSEMENTS RAPPORTÉS À L'ENCOURS DE PRÊTS À L'HABITAT....	32
GRAPHIQUE 41 POIDS DES CRÉDITS À L'HABITAT AUX PARTICULIERS .....	34
GRAPHIQUE 42 ENCOURS DOUTEUX BRUTS EN MILLIARDS D'EUROS .....	35
GRAPHIQUE 43 TAUX D'ENCOURS DOUTEUX BRUTS .....	35
GRAPHIQUE 44 TAUX D'ENCOURS DOUTEUX BRUTS PAR OBJET .....	36
GRAPHIQUE 45 TAUX D'ENCOURS DOUTEUX BRUTS PAR TYPE DE TAUX.....	37
GRAPHIQUE 46 TAUX DE PROVISIONNEMENT DES ENCOURS DOUTEUX.....	37
GRAPHIQUE 47 ENCOURS DOUTEUX NETS EN MILLIARDS D'EUROS.....	38
GRAPHIQUE 48 TAUX DE PROVISIONNEMENT DES PRÊTS À L'HABITAT DOUTEUX PAR OBJET .....	39
GRAPHIQUE 49 TAUX DE PROVISIONNEMENT DES PRÊTS À L'HABITAT DOUTEUX PAR TYPE DE TAUX .....	39
GRAPHIQUE 50 MONTANT DU COÛT DU RISQUE (EN MILLIONS D'EUROS).....	40
GRAPHIQUE 51 COÛT DU RISQUE RAPPORTÉ À L'ENCOURS MOYEN.....	41
GRAPHIQUE 52 COÛT DU RISQUE RAPPORTÉ À L'ENCOURS MOYEN PAR OBJET .....	41
GRAPHIQUE 53 COUVERTURE DU COÛT DU RISQUE ANNUEL MOYEN .....	42
GRAPHIQUE 54 COUVERTURE DU COÛT DU RISQUE ANNUEL STRESSÉ .....	43



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)