



n°107 - 2019

Analyses et synthèses

Le financement de l'habitat en 2018



SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Dans un environnement de taux d'intérêt durablement bas, le marché de l'immobilier résidentiel a été très dynamique en 2018 : le nombre de transactions a atteint un nouveau pic historique de 970 000 ventes, bien au-delà de la moyenne de 788 000 observée depuis 2000, tandis que l'indice INSEE des prix dans l'ancien a progressé de 3,2 % en métropole (+4,2 % en Île-de-France et +2,8 % en Province).

Dans cet environnement porteur, la production annuelle de crédits à l'habitat s'est élevée à 203 milliards d'euros en 2018, un chiffre toujours nettement supérieur au montant moyen annuel depuis 2003 (145 milliards d'euros), bien qu'en baisse par rapport à 2017 (-26 %). Ce retrait s'explique par la chute des rachats de crédits externes (-67 %), qui sont passés de 23,6 % de la production annuelle en 2017 à 9,5 % en 2018 et se maintiennent à ce niveau au premier trimestre 2019. Dans le même temps, **les encours de crédits à l'habitat ont franchi en 2018 la barre des 1 000 milliards d'euros (1 010 milliards au 31 décembre 2018)**, enregistrant sur l'année une croissance de 5,8 % qui se maintient à ce rythme au premier trimestre 2019.

Les crédits à l'habitat octroyés par les banques françaises continuent d'être presque exclusivement à taux fixe (98,5 % de la production en 2018), limitant ainsi les risques liés à une éventuelle remontée des taux pour les ménages, tandis que la quasi-totalité de l'encours (96,9 %) bénéficie d'une protection de type caution, hypothèque ou garantie, permettant de limiter les pertes en cas de défaut d'un emprunteur pour les banques. À cela s'ajoute une politique d'octroi principalement basée sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur, mesurée notamment au travers du taux d'effort à l'octroi (*debt service to income* ou DSTI) et non sur la valeur du bien financé.

En dépit de fondamentaux qui restent sains, la montée soutenue de l'endettement des ménages en France constitue un sujet de préoccupation du point de vue des risques qu'elle pourrait faire peser sur la stabilité financière. Dans ce contexte, la question de l'évolution des critères d'octroi reste primordiale. Or, comme en 2017, **on observe une poursuite du relâchement des conditions d'emprunt des ménages, qui se prolonge au début de 2019** :

- Le prêt moyen à l'octroi a augmenté de manière quasi ininterrompue depuis 2009 pour s'établir à 170 187 euros en 2018, soit une hausse de 5,5 % par rapport à 2017 qui reste supérieure à celle des prix de l'immobilier.
- La durée moyenne des prêts à l'octroi a continué d'augmenter pour la troisième année consécutive pour retrouver son niveau de 2008 à 19,9 ans, soit une augmentation de 11 mois par rapport à 2017.
- Le taux d'effort moyen à l'octroi s'inscrit en légère hausse pour la troisième année consécutive pour atteindre 30,1 % en 2018 (+0,4 point de pourcentage (pt) par rapport à 2017) mais reste toujours en deçà du niveau de 2009 (31,6 %).
- Le taux d'endettement moyen à l'octroi a également nettement augmenté pour la troisième année consécutive pour atteindre 5,2 ans en 2018 (+4 mois par rapport à 2017), son plus haut niveau depuis 2004.
- Le rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés (*loan to value* ou LTV) à l'octroi a augmenté pour la quatrième année consécutive (+0,3 pt), pour atteindre 87,3 %, son plus haut niveau depuis 2001. Toutefois, la quasi-totalité des prêts étant amortissables et les prix de l'immobilier étant de nouveau orientés à la hausse, la LTV moyenne en cours de vie est plus faible que la LTV moyenne à l'octroi et demeure relativement stable depuis 2016, aux alentours de 69 %.

L'Autorité de contrôle prudentielle et de résolution (ACPR) et la Banque de France restent donc particulièrement vigilantes quant à l'évolution des risques liés au financement de l'habitat ; **il convient que les établissements prêteurs se montrent des plus prudents quant aux conditions auxquelles ils financent les acquéreurs.**

Compte tenu de l'importance dans la production des emprunteurs déjà propriétaires disposant de revenus et d'une surface financière plus importante, les risques semblent toutefois contenus, comme en témoignent la faible sinistralité des crédits, tant en termes de stock (taux d'encours douteux de 1,3 % au 31 décembre 2018, en baisse de 13 points de base (bps) par rapport à 2017) qu'en termes de flux (les passages en défaut sur 12 mois ont représenté 0,73 % de l'encours au premier trimestre 2019, un plus bas depuis mi-2015). Le coût du risque reste quant à lui négligeable, à 3 bps en 2018, en-dessous de sa moyenne depuis 2006 (5 bps). Cette sinistralité réduite se reflète dans les taux de pondération faibles qui continuent de baisser (de 0,4 pt sur 12 mois à 11,3 % en juin 2018) mais restent dans la norme, en particulier lorsqu'on tient compte de la couverture des risques par les organismes de caution.

Cependant, en dépit de la stabilité du coût moyen du passif et de la légère baisse des frais généraux, le taux de marge nette de l'encours de crédits à l'habitat a continué à se dégrader en 2018 sous l'effet de la baisse rapide du taux d'intérêt moyen perçu (de 2,2 % en décembre 2017 à 2 % en décembre 2018). Les taux à la production restant inférieurs au taux moyen de l'encours, le renouvellement du stock de crédits devrait continuer à réduire le taux d'intérêt moyen de l'encours encore quelque temps, exerçant une pression supplémentaire sur les marges.

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

Étude réalisée par Laurent FAIVRE, Camille LAMBERT-GIRAULT et Emmanuel POINT

SOMMAIRE

Chiffres clés	5
Remarques préliminaires	6
Le marché des crédits à l'habitat	7
1. Une accélération des prix et des transactions	7
2. Des crédits soutenus par des taux qui restent bas mais une production en baisse par rapport à 2017	8
3. Des rachats de crédits externes en nette baisse	10
4. Une production hors rachats de crédits externes qui reste à un niveau élevé mais dont la croissance a légèrement fléchi en 2018	11
5. Une proportion de prêts relais dans la production toujours très faible	13
6. Des prêts à taux fixe qui restent très largement majoritaires	13
7. Un marché dominé par les groupes mutualistes	14
8. Des prêts cautionnés qui restent majoritaires	15
Profil de risque des emprunteurs	17
1. Un prêt moyen tiré par les acquéreurs déjà propriétaires	17
2. Une durée moyenne qui revient à son niveau de 2008	18
3. Un taux d'effort qui reste contenu	20
4. Des revenus moyens à l'octroi qui fléchissent légèrement	23
5. Un taux d'endettement en hausse rapide	24
6. Une LTV en hausse à l'octroi mais stable en cours de vie	26
Les risques liés au financement de l'habitat	29
1. Un poids en légère hausse dans les crédits aux particuliers	29
2. Un taux d'encours douteux bruts en baisse	30
3. Un taux de provisionnement en léger déclin	34
4. Un coût du risque en recul	36
5. Un taux de pondération moyen supérieur à la moyenne lorsqu'on tient compte de l'impact des cautions	37
6. Des marges qui poursuivent leur repli	40
Annexe 1 - Analyse de l'évolution des critères d'octroi	41
Annexe 2 - Évolution des marges sur les encours de crédits à l'habitat	41
Glossaire	41

Chiffres clés¹

Encours et production



Encours de crédits à l'habitat aux particuliers	1 010 mds€	+5,8%	▲
Part des taux fixe	94,6%	+1,2 pt	▲
Part couverte par une sûreté	96,9%	+0,1 pt	▲
Production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers	203 mds€	-25,7%	▼
Part des rachats externes	9,5%	-14,2 pts	▼

Critères d'octroi et sinistralité



Critères d'octroi			
Prêt moyen	170 k€	+5,5%	▲
Durée moyenne	19,9 ans	+11 mois	▲
Taux d'effort	30,1%	+0,4 pt	▲
Taux d'endettement	5,2 ans	+4 mois	▲
LTV	87,3%	+0,3 pt	▲
Sinistralité			
Taux de créances douteuses brutes	1,3%	-0,1 pt	▼
Coût du risque	3 bps	-1 bps	▼

¹ Chiffres au 31 décembre 2018 (ou de l'année 2018) et variations par rapport à 2017.

Remarques préliminaires

La présente publication d'« Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées par le Secrétariat général de l'ACPR dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat au titre de l'année 2018 ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat des particuliers mis en place par l'ACPR en septembre 2011 auprès d'un échantillon de banques représentatives²; 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 ainsi que sur les informations publiées par l'Autorité Bancaire Européenne (*European Banking Authority* – EBA) dans le cadre de son exercice annuel de transparence³, qui permettent de procéder à quelques comparaisons internationales.

Comme en 2017, le SGACPR a sollicité les

principaux garants des crédits à l'habitat (Crédit Logement, la Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole (CAMCA ; groupe Crédit Agricole), la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ; groupe BPCE), Parnasse Garanties (groupe BPCE) et CM-CIC Caution Habitat (groupe Crédit Mutuel)) ainsi que la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) afin d'obtenir des informations détaillées sur le montant des prêts couverts par la garantie de l'État.

Comme chaque année, plusieurs établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses pour l'année 2018 compléter ou modifier certaines données 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.

² 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. Ces établissements représentent 97,4 % des encours de crédits à l'habitat aux particuliers au 31 décembre 2018.

³ Voir <https://eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eu-wide-transparency-exercise/2018/results> pour l'exercice 2018.

Le marché des crédits à l'habitat

1. Une accélération des prix et des transactions

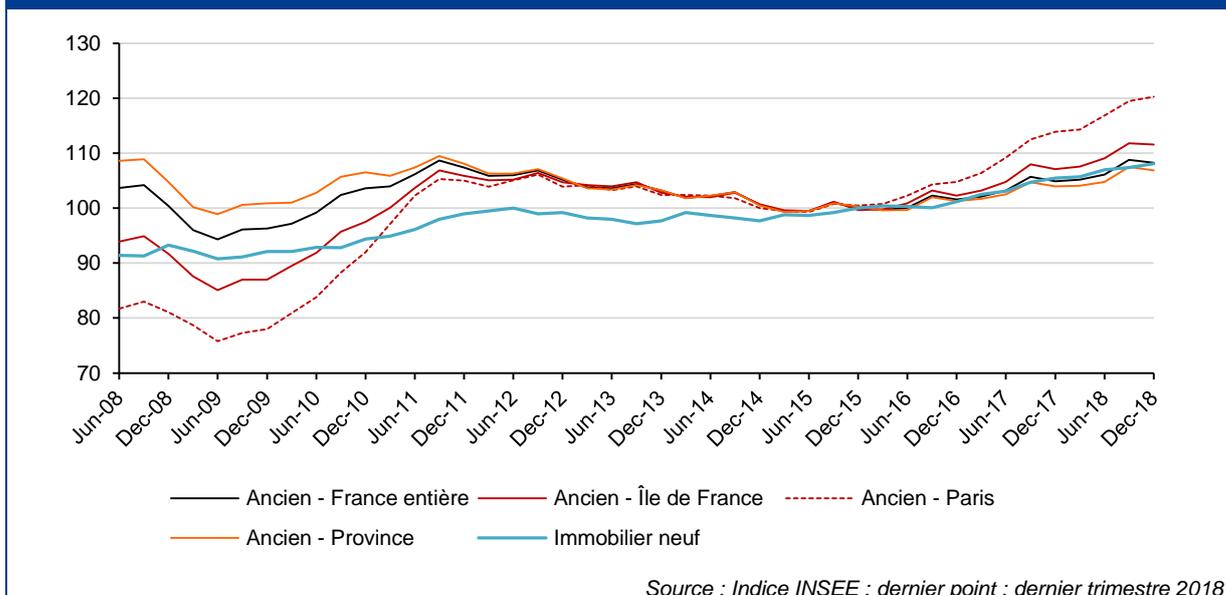
Favorisée par des taux de crédit qui se sont maintenus à des niveaux très bas, (cf. infra, Graphique 3), l'année 2018 a encore été très dynamique sur le marché de l'immobilier résidentiel, tant en termes de prix que de volumes de transactions.

La tendance haussière des prix, amorcée depuis 2015, s'est poursuivie en 2018. Les évolutions restent néanmoins contrastées d'une région à l'autre : si, dans l'ancien, les prix ont augmenté en moyenne de 3,2 % sur la France entière, ils

ont progressé de 5,6 % à Paris et de 4,2 % en Île-de-France contre 2,8 % en Province, où ils restent en-deçà de leur point haut de septembre 2011 (Graphique 1). Les prix des logements neufs suivent la même tendance avec une augmentation de 3 % sur la France entière.

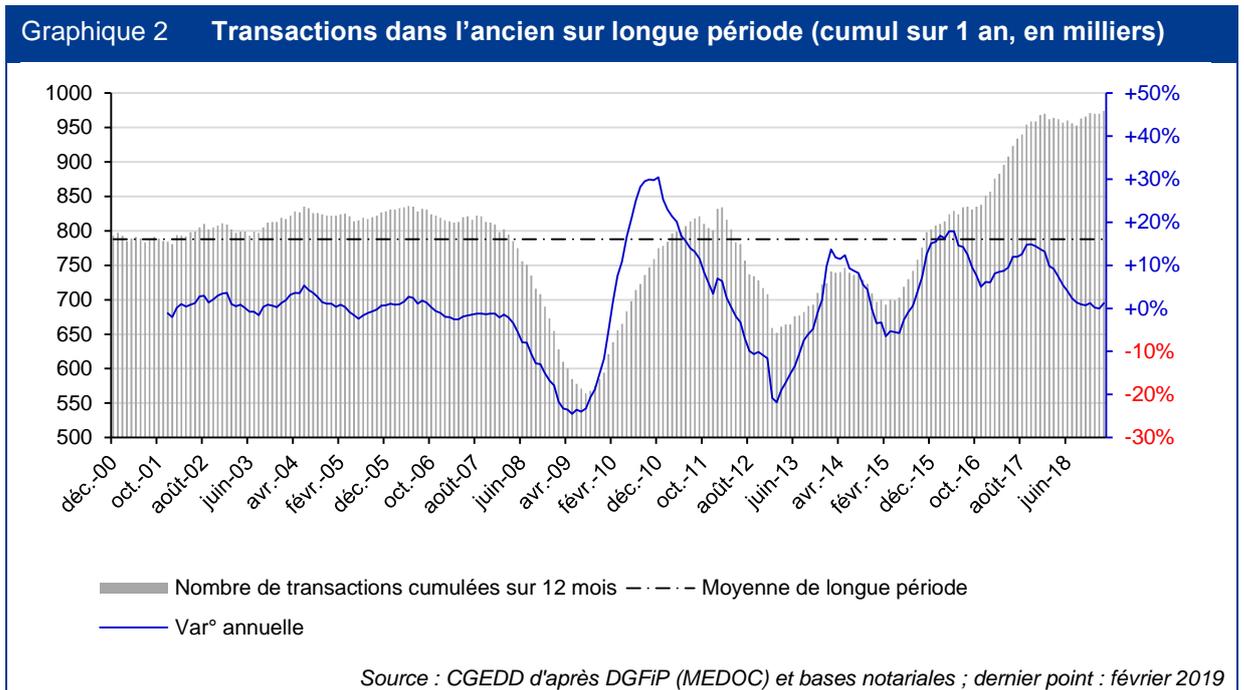
En dépit de conditions de taux qui restent favorables à la réalisation de projets immobiliers, cette hausse des prix engendre des tensions sur le pouvoir d'achat des ménages, comme l'illustre la baisse enregistrée depuis fin 2017 de l'indicateur de solvabilité des ménages calculé par Crédit Logement⁴.

Graphique 1 Prix de l'immobilier résidentiel



⁴https://www.observatoirecreditlogement.fr/uploads/obs_publications/1710277480-TDB_Avril_2019_Observ_Credit_Logement_CSA.pdf

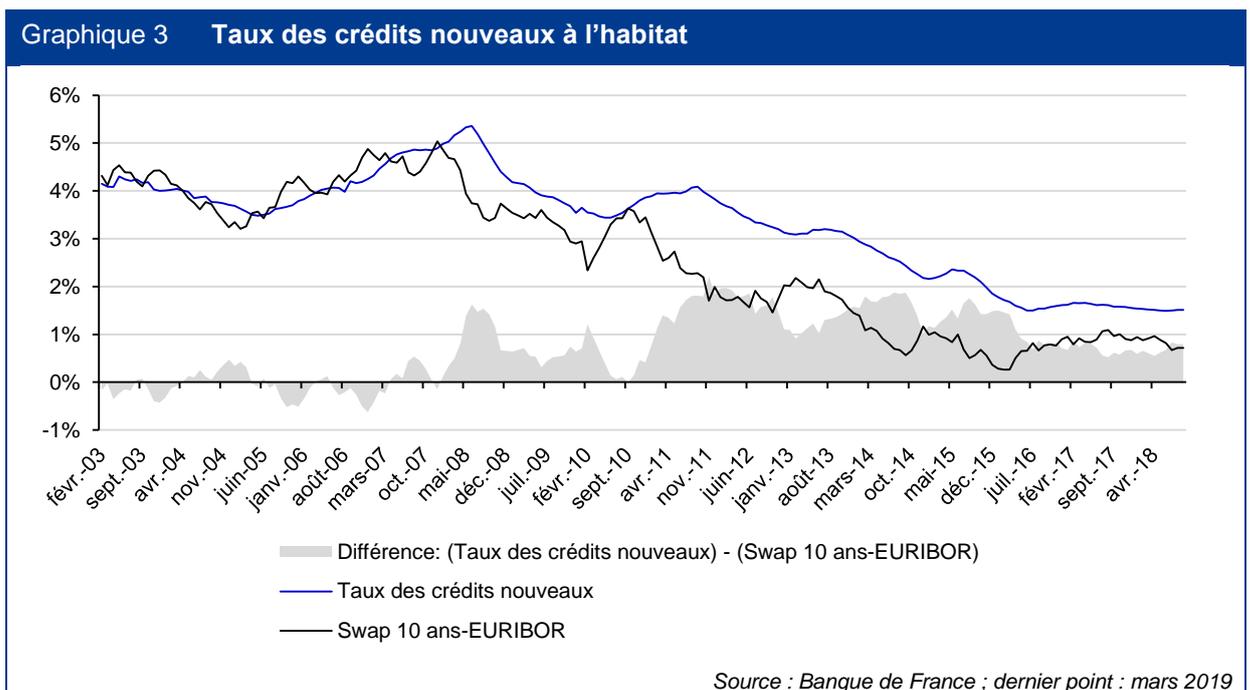
Dans le même temps, le nombre de transactions annuelles a atteint un nouveau pic historique de 970 000 ventes, bien au-delà de la moyenne de 788 000 observée depuis 2000 (Graphique 2).



2. Des crédits soutenus par des taux qui restent bas mais une production en baisse par rapport à 2017

Les taux de crédit à l'habitat se sont maintenus à un niveau très bas (Graphique 3). Après une

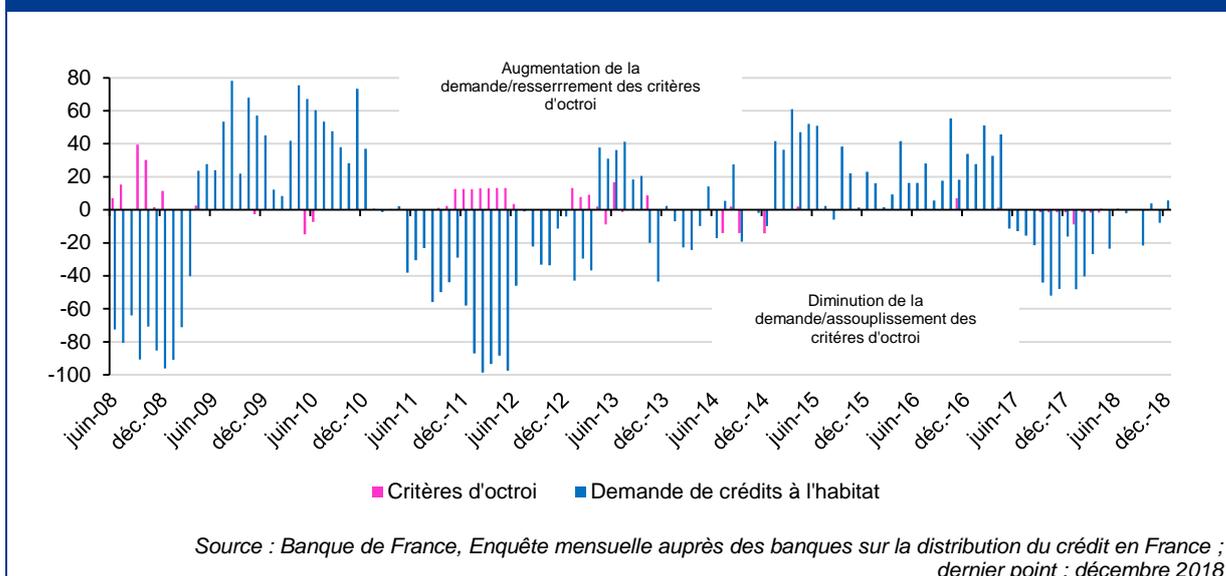
légère hausse de 11 bps observée en 2017, les taux des crédits à l'habitat ont baissé de 12 bps en 2018 pour atteindre un nouveau plancher historique de 1,49 % au 31 décembre 2018. Ils sont depuis repartis très légèrement à la hausse pour s'établir à 1,52 % au 31 mars 2019.



La stabilisation des taux s'est accompagnée d'une poursuite du léger infléchissement de la demande amorcé en 2017, tandis que les

banques indiquent avoir maintenu leurs critères d'octroi inchangés à partir de mai (Graphique 4).

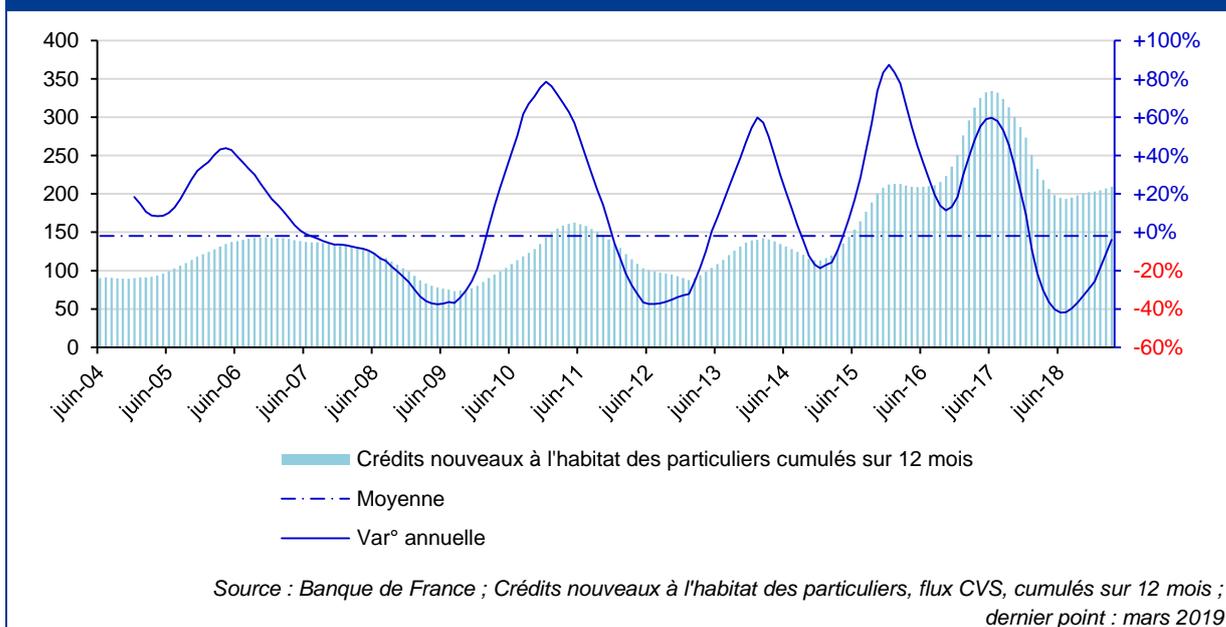
Graphique 4 Critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat



Dans ce contexte, la production annuelle de crédits à l'habitat s'est élevée à 203 milliards d'euros en 2018, un chiffre toujours nettement supérieur au montant moyen annuel depuis 2003 (145 milliards d'euros), bien qu'en baisse par

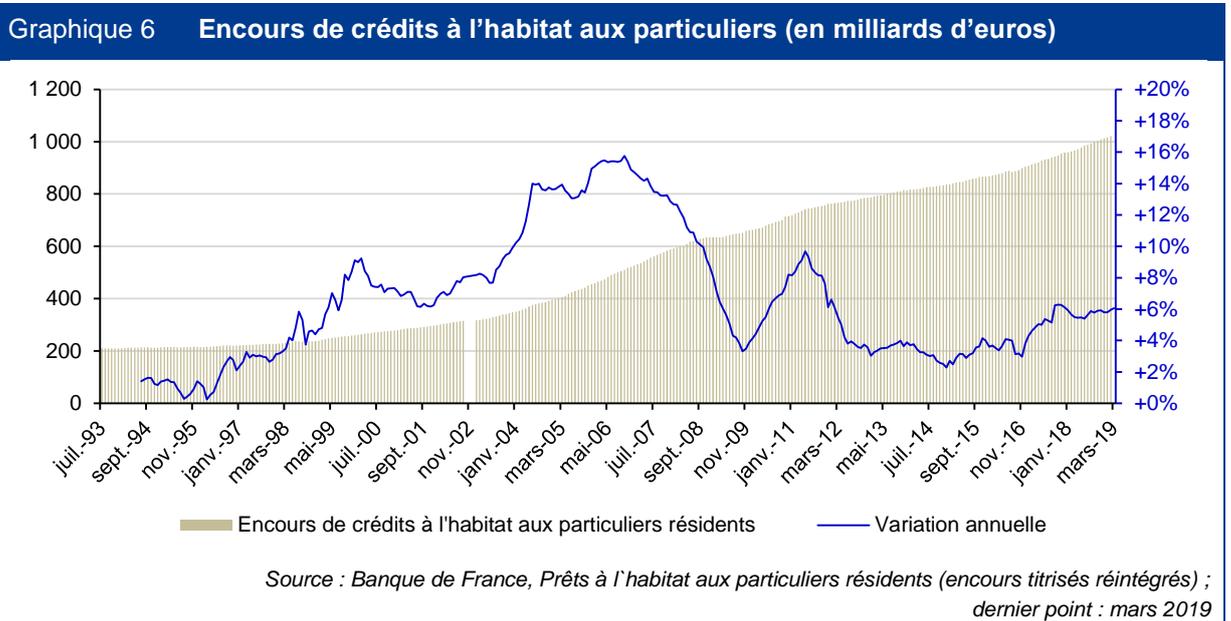
rapport à 2017 (-26 %) (Graphique 5). Après un ralentissement amorcé mi-2017, la production cumulée sur 12 mois glissants a connu un léger rebond au deuxième semestre 2018 (+4,5 %) qui s'est prolongé au premier trimestre 2019 (+3 %).

Graphique 5 Production de crédits à l'habitat (en milliards d'euros)



Sur l'année 2018, le stock de crédits a enregistré une croissance de 5,8 %, légèrement inférieure à celle observée en 2017 (+6,1 %), franchissant la barre des 1 000 milliards d'euros (1 010 milliards

au 31 décembre 2018) (Graphique 6). La progression de l'encours se maintient aux alentours de 6 % au premier trimestre 2019 en glissement annuel.

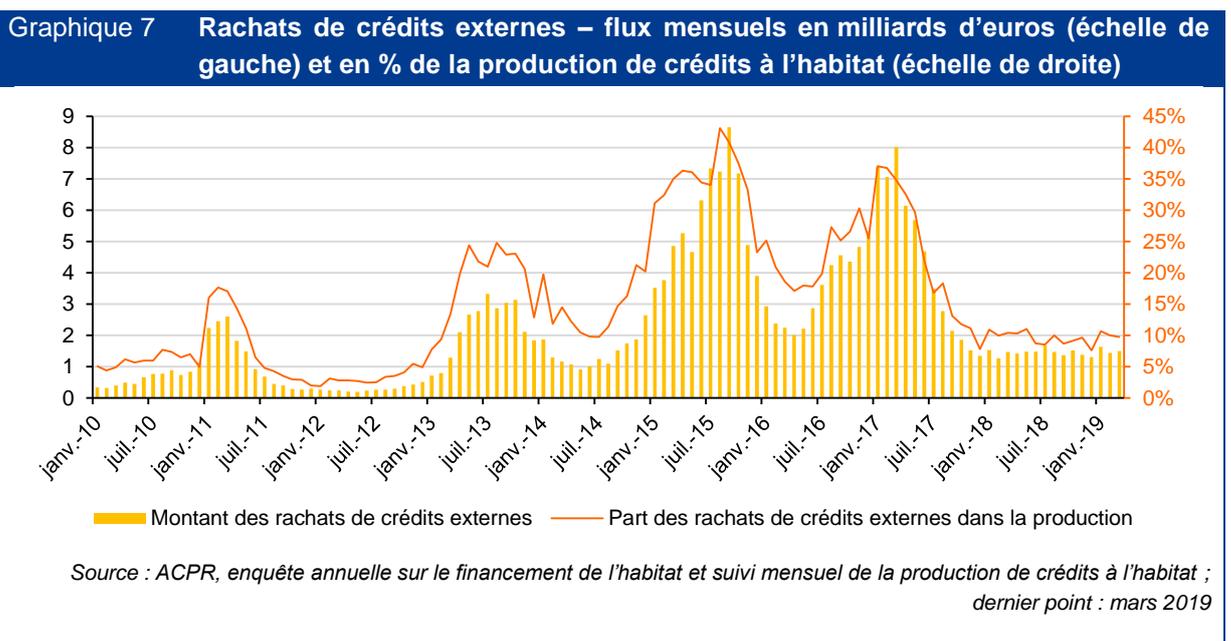


3. Des rachats de crédits externes en nette baisse

Le retrait de la production annuelle 2018 par rapport à 2017 (-26 %) s'explique par la chute des rachats de crédits externes (-67 %), dont la part est passée de 23,6 % en 2017 à 9,5 % en 2018 (Graphique 7) et qui se maintiennent à ce

niveau au premier trimestre 2019.

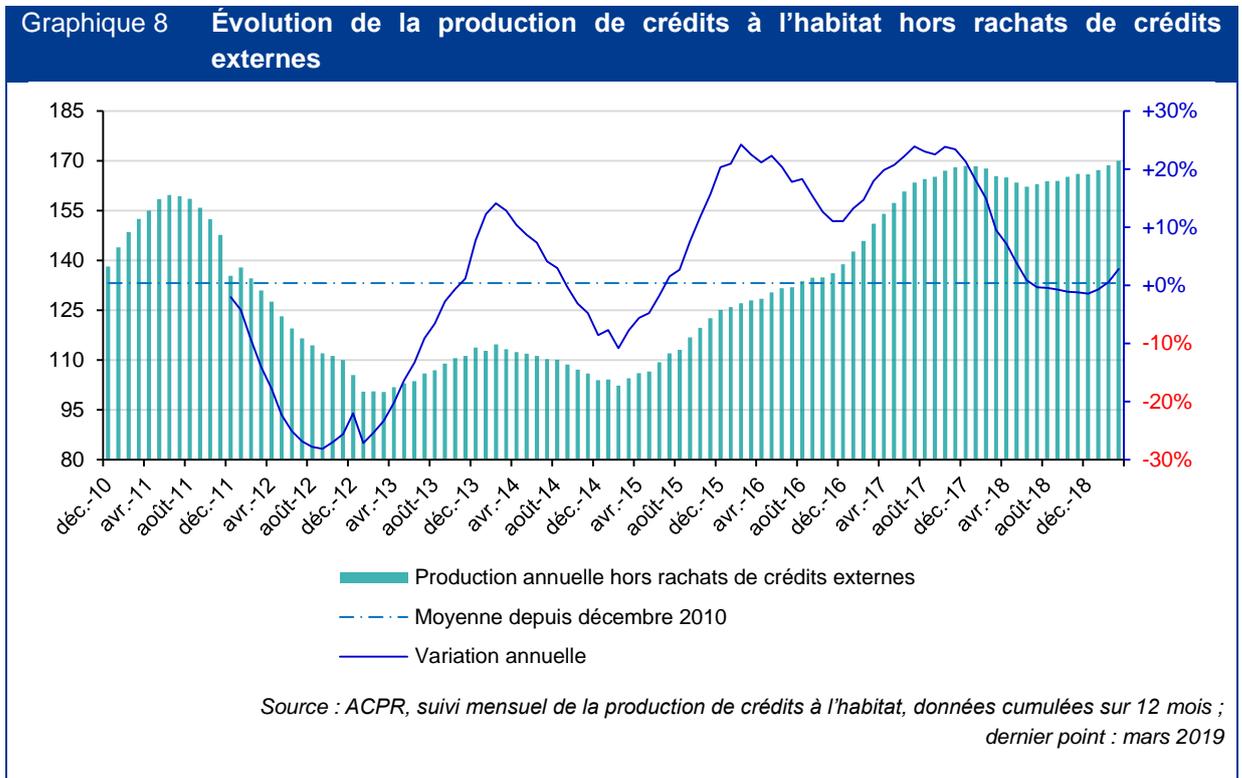
Par ailleurs, selon les chiffres de la Banque de France, les rachats et renégociations, qui représentaient encore 41,6 % de la production en 2017, ont chuté à 17,3 % en 2018 et se stabilisent à ce niveau en 2019.



4. Une production hors rachats de crédits externes qui reste à un niveau élevé mais dont la croissance a légèrement fléchi en 2018

Hors rachats de crédits externes, la production

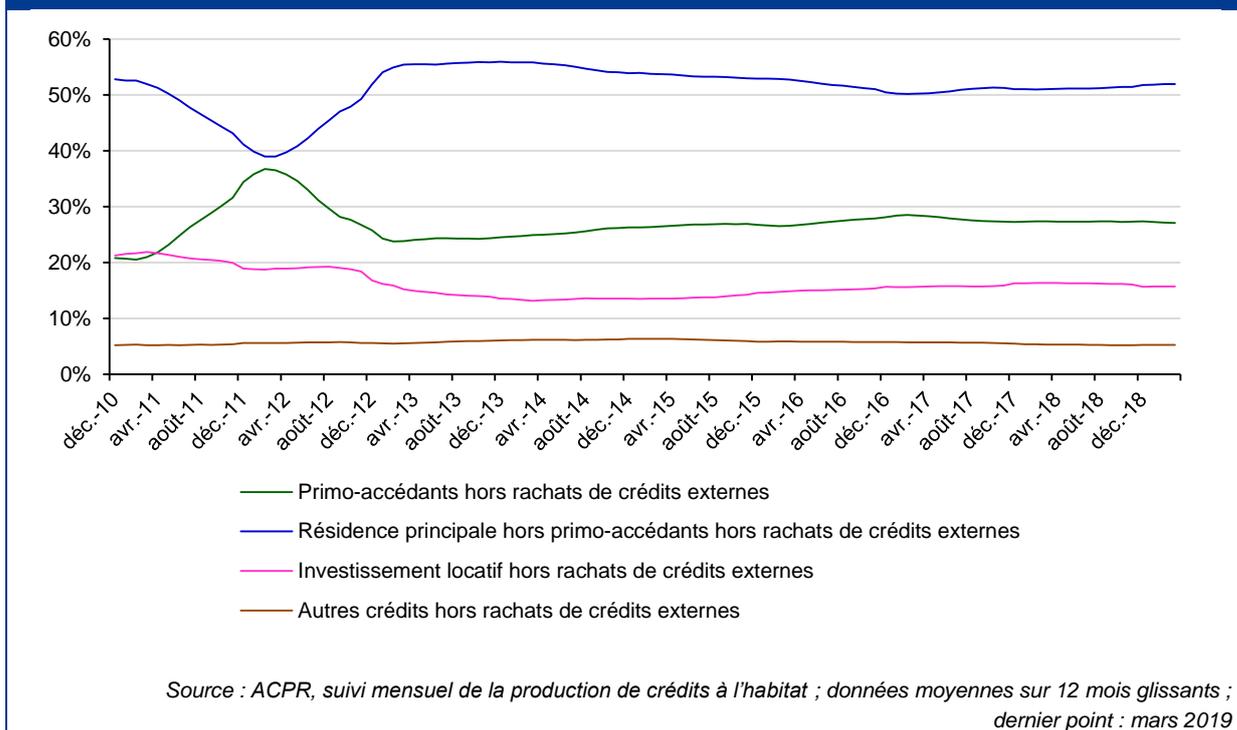
de crédits à l'habitat sur 12 mois glissants a légèrement fléchi en 2018 (-1,5 %) pour atteindre 166 milliards d'euros, avant d'amorcer un léger rebond au premier trimestre 2019 (170 milliards au 31 mars 2019) (Graphique 8).



La structure de la production hors rachats de crédits externes est restée globalement stable en 2018 (Graphique 9), les acquéreurs déjà propriétaires continuant de concentrer la part la plus importante des nouveaux concours. Cette part a continué de s'accroître, passant de 51 % en décembre 2017 à 51,7 % en décembre 2018, pour atteindre 51,9 % en mars 2019. La progression des acquéreurs déjà propriétaires

s'est faite au détriment de l'investissement locatif dont la part a décliné de 0,6 pt en 2018 pour atteindre 15,7 % en décembre 2018 et se stabiliser à ce niveau au premier trimestre 2019. La part des primo-accédants est restée relativement stable en 2018 (-0,2 pt), à 27,4 % en décembre 2018 pour revenir à 27,1 % en mars 2019, son niveau de mi-2016.

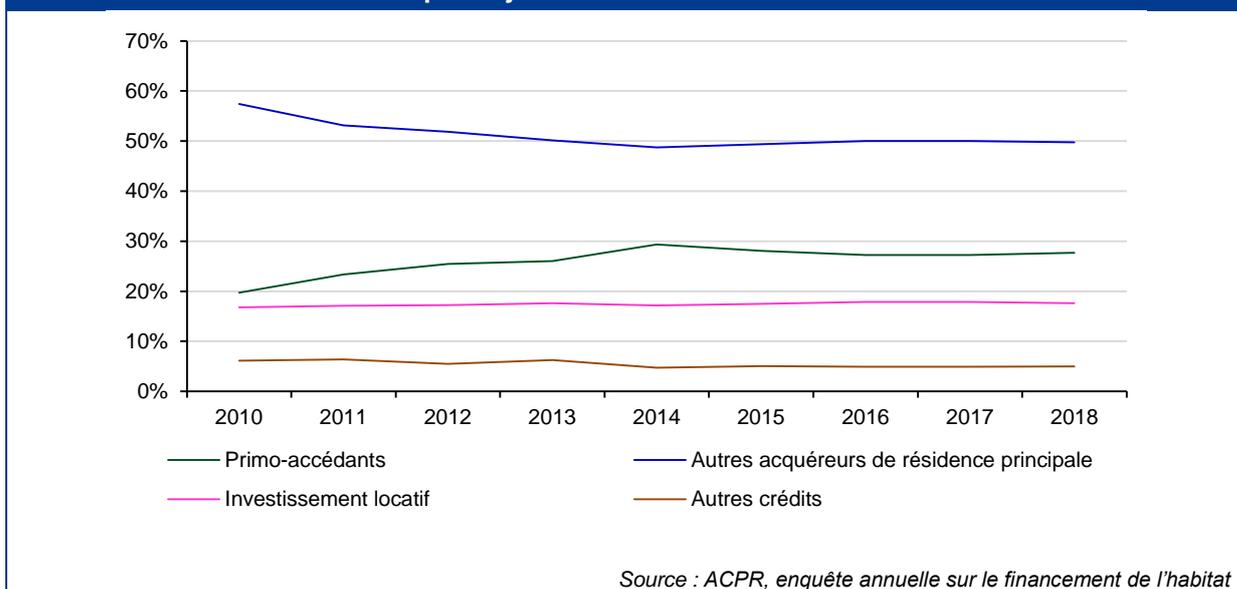
Graphique 9 Évolution de la structure de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes



La structure de l'encours hors rachats de crédits externes marque des évolutions quelque peu différentes de celle de la production : la part des acquéreurs déjà propriétaires reste largement prédominante mais recule légèrement de 50 % à

49,7 % (-0,3 pt) ; à l'inverse, celle des primo-accédants progresse de 27,2 % à 27,7 % (+0,5 pt). La part de l'investissement locatif quant à elle recule légèrement de 0,3 pt à 17,6 % (Graphique 10).

Graphique 10 Composition de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers hors rachats de crédits externes par objet

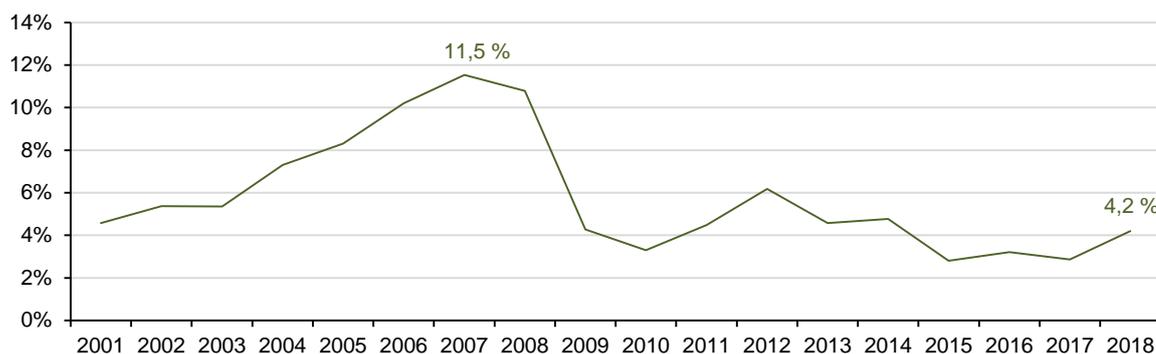


5. Une proportion de prêts relais dans la production toujours très faible

La part des prêts relais dans la production a connu un léger rebond, passant de 2,9 % en 2017 à 4,2 % en 2018 mais reste bien en-deçà de son niveau de 2007 (11,5 %) (Graphique 11). Contrairement aux prêts principaux et aux prêts

travaux, dont la production annuelle a reculé en 2018 (respectivement de -18,1 % et -3,9 %), la production de prêts relais ont enregistré en 2018 une croissance soutenue (+21,8 %), qui se poursuit en 2019 (+5,1 % sur 12 mois glissants en mars 2019).

Graphique 11 Part des crédits relais dans la production de crédits à l'habitat



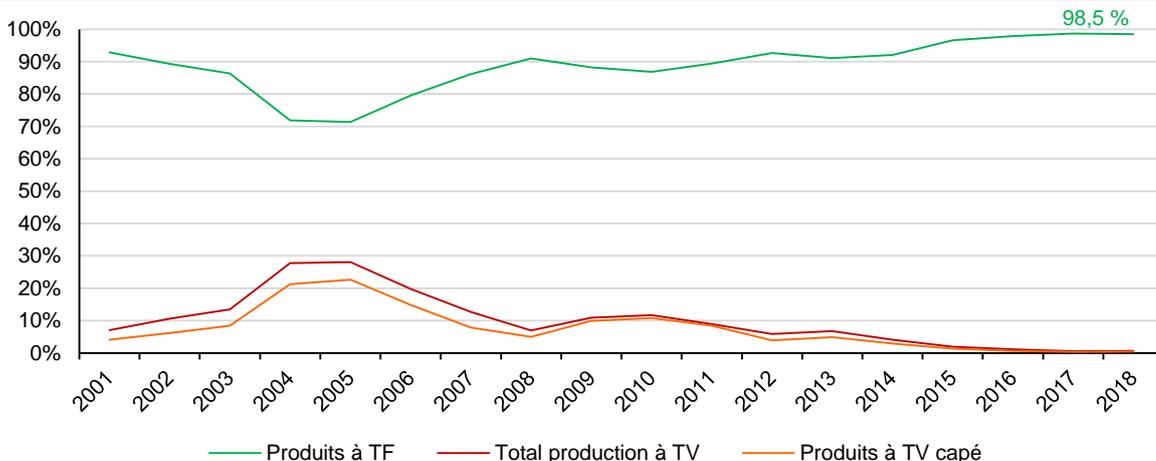
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

6. Des prêts à taux fixe qui restent très largement majoritaires

La part des prêts à taux fixe reste très largement majoritaire avec un poids de 98,5 % dans la production de crédits à l'habitat, un pourcentage en légère baisse (-16 bps) par rapport à 2017 (Graphique 12). La part des crédits à taux

variable dans la production se maintient à 0,6 %, une fraction minimale des crédits octroyés. Comme les années précédentes, les prêts à taux capé (taux variable assorti d'un cap protégeant l'emprunteur en cas de hausse importante des taux) restent majoritaires au sein de ce segment dont ils représentent 68,8 %.

Graphique 12 Structure de la production par type de taux

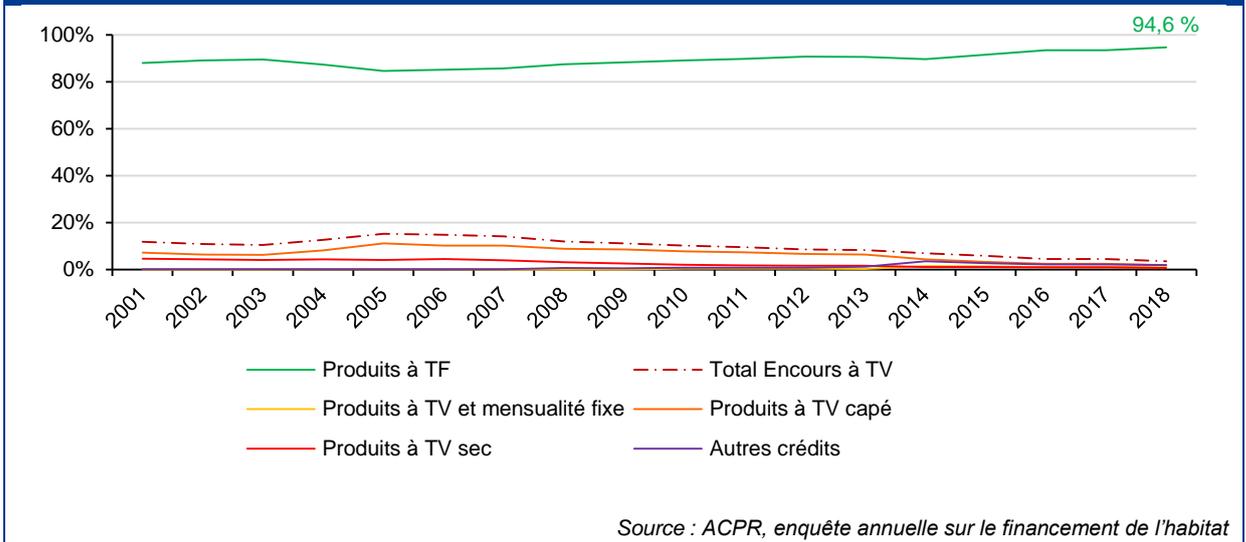


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

La structure de l'encours par type de taux suit une évolution cohérente avec celle de la production (Graphique 13) : la part des prêts à taux fixe reste très largement majoritaire (94,6 % en 2018 contre 93,4 % l'année précédente) et celle des prêts à taux variable baisse de 4,5 % à

3,5 % tandis que les autres crédits sont relativement stables à 1,9 %. Ces derniers recouvrent essentiellement des prêts combinant une période de taux fixe puis un passage à taux variable ou des prêts à remboursement *in fine*.

Graphique 13 Structure de l'encours par type de taux

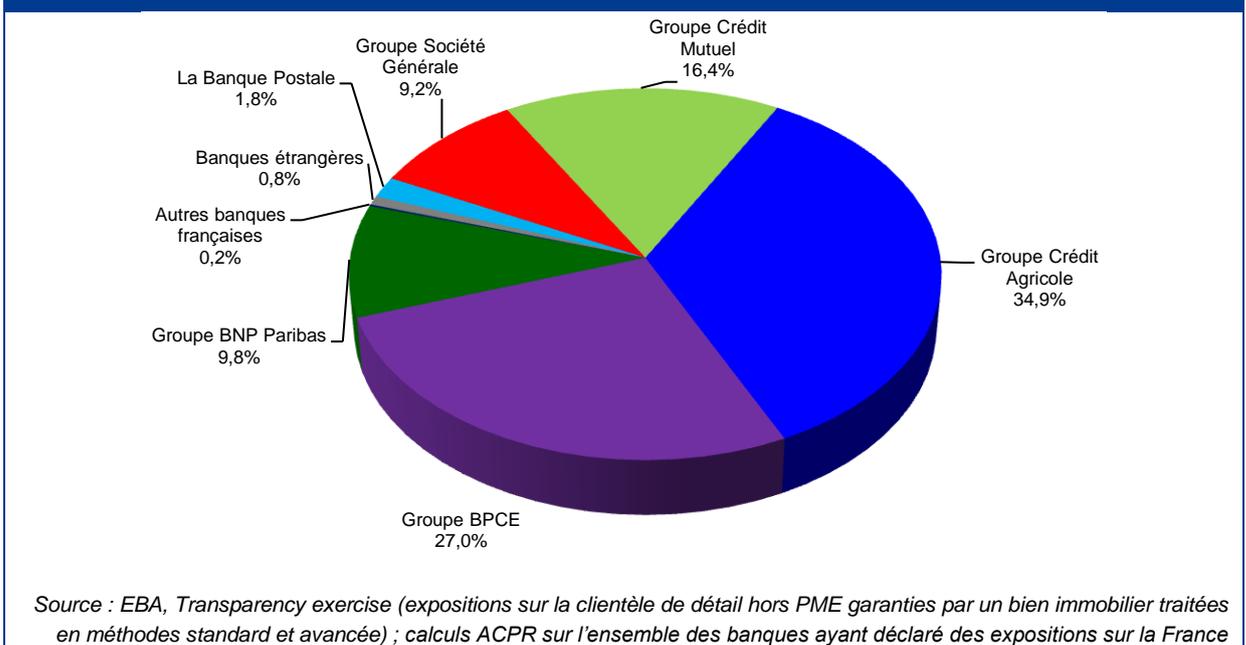


7. Un marché dominé par les groupes mutualistes

Les banques françaises concentrent la quasi-totalité des encours de crédits à l'habitat

distribués en France et les trois groupes mutualistes détiennent une position largement dominante avec plus des trois-quarts du marché (Graphique 14).

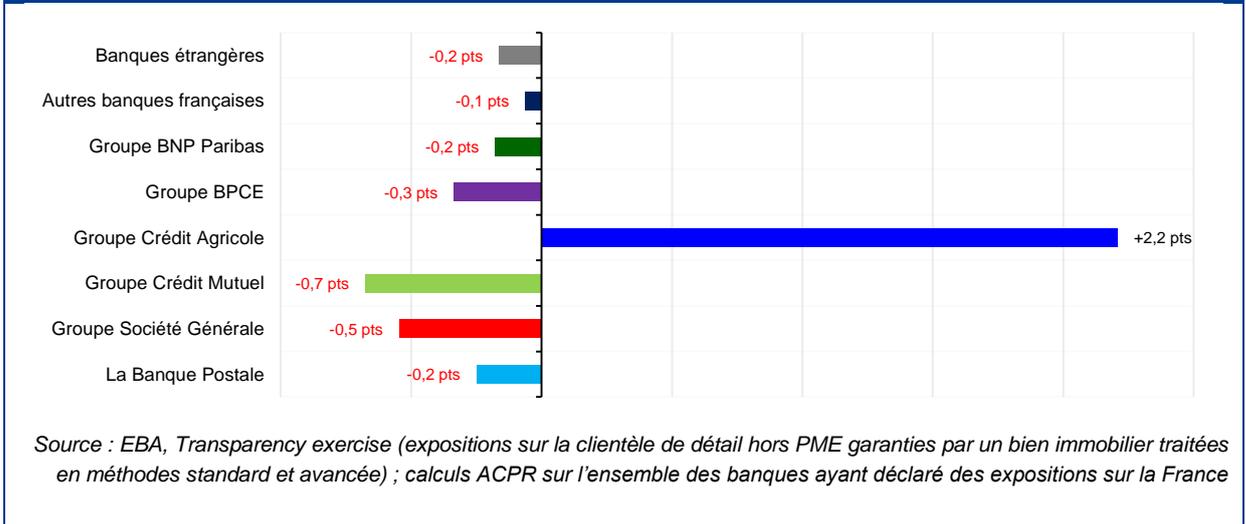
Graphique 14 Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2018 (en encours)



Les données publiées par l'EBA font en outre ressortir que le groupe Crédit Agricole a accru sa part de marché au cours des 4 dernières années (+2,2 pts), au détriment de les autres groupes

bancaires, français comme étrangers, qui ont réduit leur part de marché, notamment le groupe Crédit Mutuel (-0,7 pt) et Société Générale (-0,5 pt) (Graphique 15).

Graphique 15 Évolution des parts de marché des différents groupes entre le 31 décembre 2014 et le 30 juin 2018

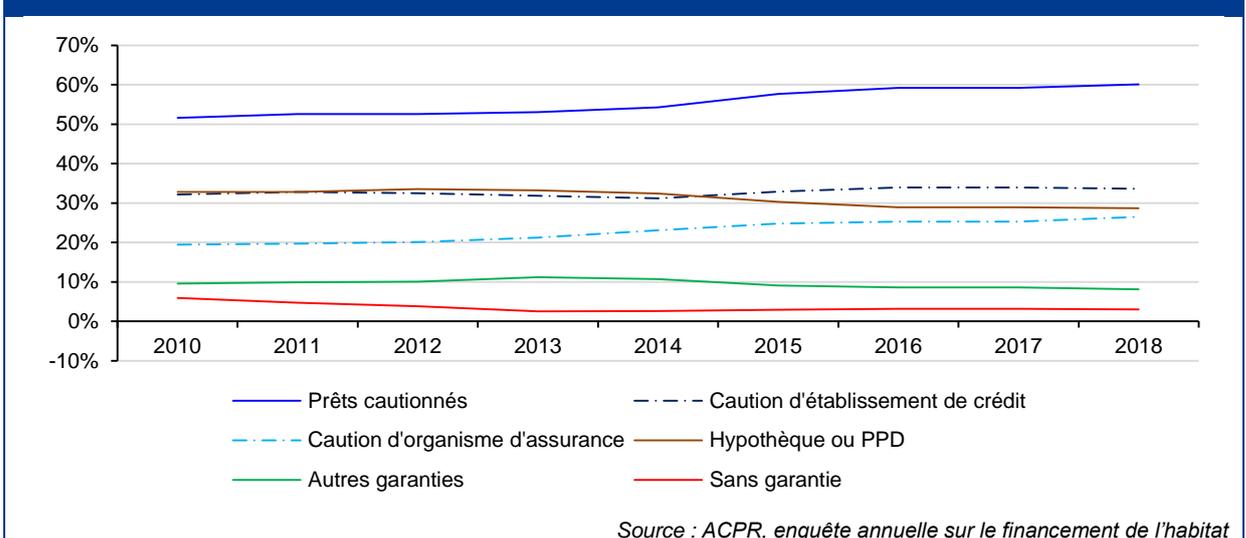


8. Des prêts cautionnés qui restent majoritaires

Les prêts cautionnés restent largement majoritaires à 60,1 % des encours, un pourcentage en hausse de 0,9 pt par rapport à 2017 (Graphique 16). Les cautions apportées par un établissement de crédit continuent de représenter la première source de garantie, à 33,6 %. En troisième position, les cautions apportées par un organisme d'assurance

poursuivent une progression ininterrompue depuis 2010, de 19,4 % à 26,5 % en 2018, reflétant notamment les gains de parts de marché du groupe Crédit Agricole qui a recours à sa filiale dédiée CAMCA. Les garanties réelles (hypothèques ou privilèges de prêteur de denier – PPD), sont en léger recul de 0,3 pt à 28,7 %, tandis que les autres garanties sont en recul de 0,5 pt à 8,1 %. Les prêts sans garantie sont relativement stables à 3,1 % (-0,1 pt).

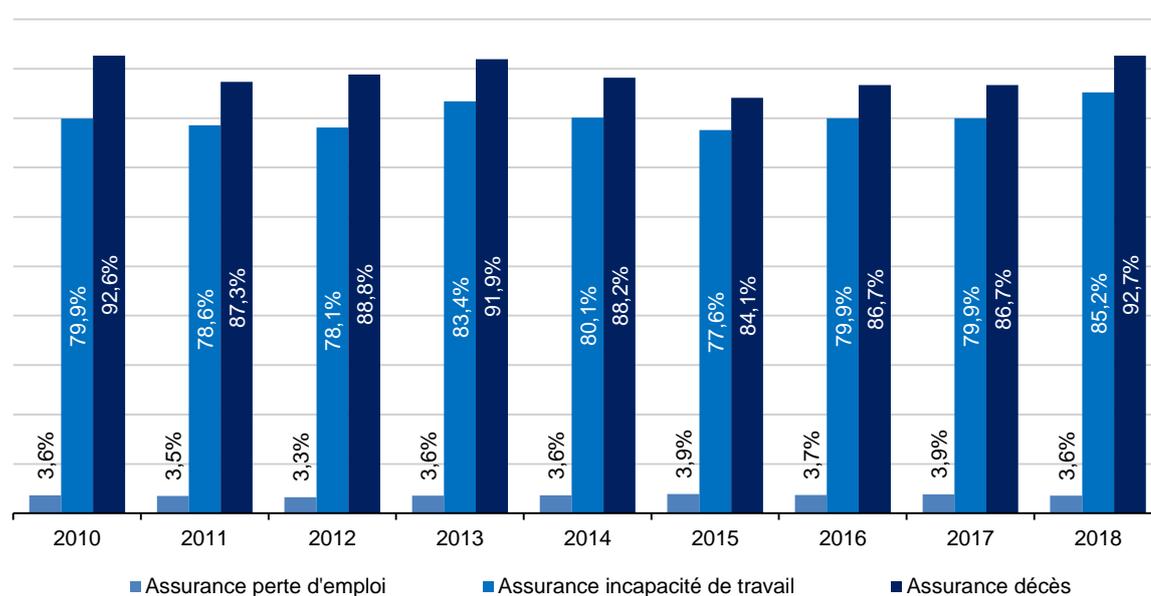
Graphique 16 Structure de l'encours par type de garantie



Les garanties données par un établissement de crédit sont émises principalement par Crédit Logement, qui couvre – dans des proportions variables – toutes les banques de l'échantillon, et CM-CIC Caution Habitat, garant du groupe Crédit Mutuel ; les garanties apportées par un organisme d'assurance sont pour la plupart des filiales des groupes mutualistes : CEGC pour le groupe BPCE et CAMCA pour le groupe Crédit Agricole ; les autres garanties recouvrent principalement les garanties du FGAS (7 %) ainsi qu'un large éventail d'autres dispositifs (cautions personnelles, nantissement de contrat d'assurance-vie...).

Par ailleurs, les emprunteurs continuent d'être très largement assurés contre les risques de décès (92,7 %) ou d'incapacité de travail (85,2 %). L'assurance perte d'emploi reste en revanche toujours très peu fréquente et n'est souscrite que par 3,6 % des emprunteurs, part quasi stable depuis 2010 (Graphique 17). À noter que la hausse subite de la part des emprunteurs couverts par une assurance décès (de 86,7 % en 2017 à 92,7 % en 2018, soit +6 pt), est due à un changement des modalités de *reporting* d'un établissement et ne reflète pas nécessairement une modification des fondamentaux.

Graphique 17 Part des emprunteurs couverts par une assurance



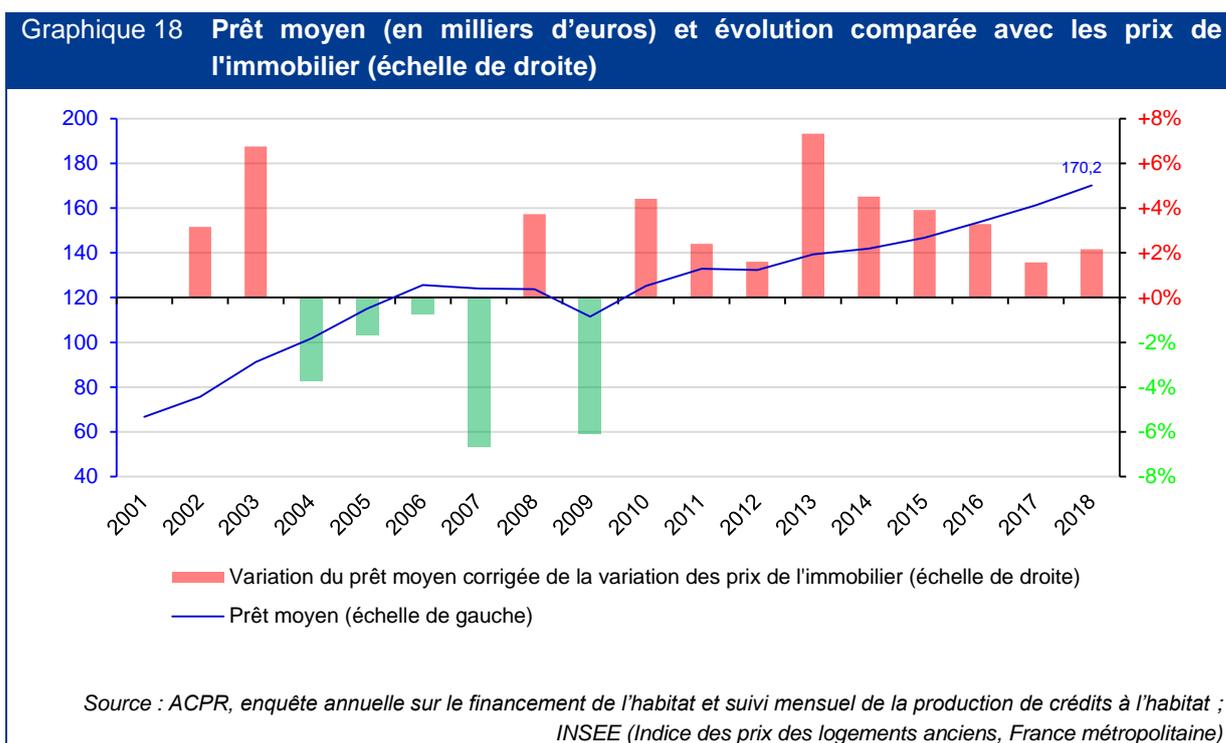
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Profil de risque des emprunteurs

1. Un prêt moyen⁵ tiré par les acquéreurs déjà propriétaires

Le prêt moyen à l'octroi a augmenté de manière quasi ininterrompue depuis 2009 pour s'établir à 170 187 euros en 2018, soit une hausse de 5,5 % par rapport à 2017 qui reste supérieure à

celle des prix de l'immobilier (Graphique 18). La tendance se poursuit en 2019, le prêt moyen atteignant 172 786 euros en mars 2019, en hausse de 5,9 % sur 12 mois glissants.

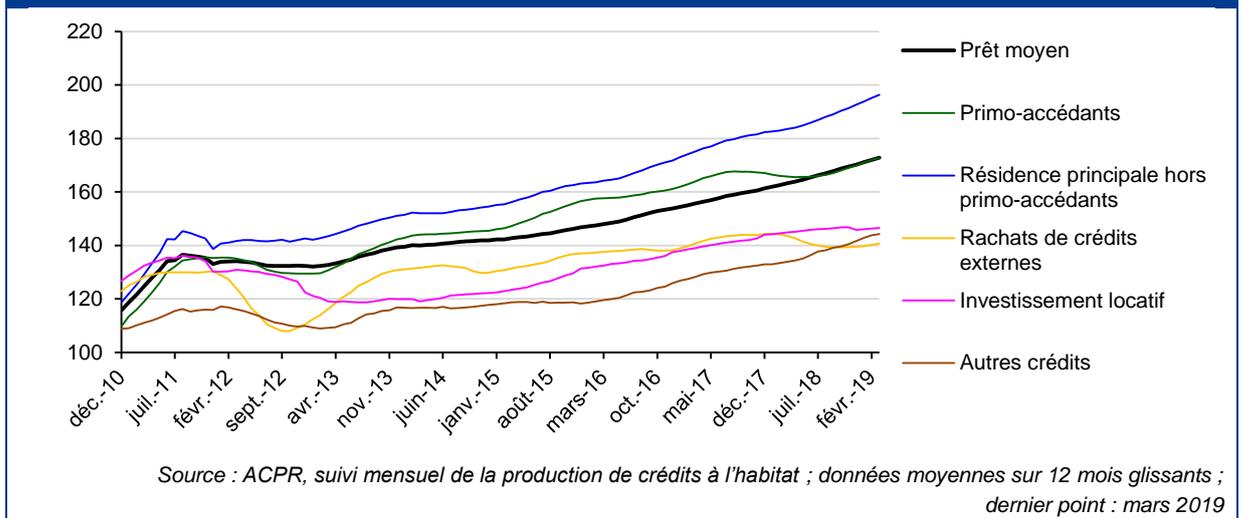


⁵ Le calcul du prêt moyen a été corrigé pour l'exercice 2017 : il correspond désormais à la somme de la production rapportée au nombre de nouveaux concours (au lieu de la moyenne des prêts moyens par banque pondérée par le montant de la production dans les publications précédentes). Ce changement de méthode impacte de façon mesurée le montant moyen du prêt et son évolution, mais aussi, de façon également relativement marginale, les estimations du revenu moyen des emprunteurs et le taux d'endettement à l'octroi.

La progression du prêt moyen en 2018 est très largement imputable aux acquéreurs déjà propriétaires, qui présentent des revenus plus élevés et dont le prêt moyen, déjà supérieur à celui des autres segments, a augmenté de 6 % en 2018 pour atteindre 192 598 euros (Graphique 19). La hausse du prêt moyen des autres segments est plus modérée (+1,7 % pour les

primo-accédants, +1,3 % pour l'investissement locatif), voire en baisse pour les rachats (-3,2 %). Enfin, reflétant une dynamique de prix nettement plus soutenue, le prêt moyen a progressé près de deux fois plus vite en Île de France qu'en Province (+8,7 % et +4,7 % respectivement). Ces tendances se poursuivent en 2019.

Graphique 19 Prêt moyen en fonction de l'objet (en milliers d'euros)

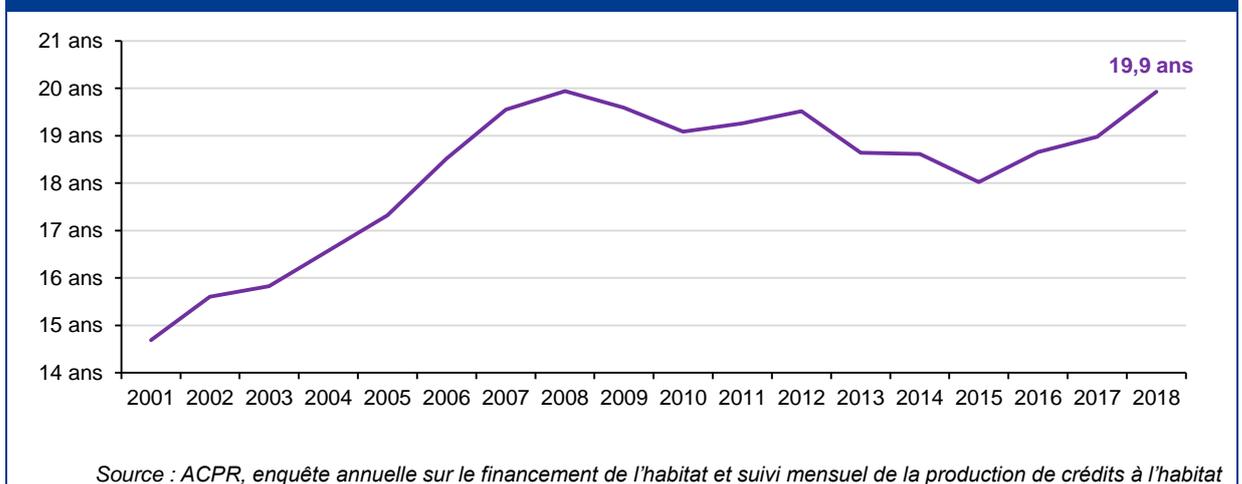


2. Une durée moyenne qui revient à son niveau de 2008

La durée moyenne des prêts à l'octroi a continué d'augmenter pour la troisième année consécutive pour retrouver son niveau de 2008 à 19,9 ans, soit une augmentation de 11 mois par rapport à 2017 (Graphique 20). En excluant les rachats de

crédits externes, qui présentent une durée initiale près de trois ans inférieure à la moyenne reflétant le fait qu'ils sont déjà en partie amortis, la hausse est moins rapide (+6 mois) mais la durée moyenne à l'octroi s'établit à 20,5 ans.

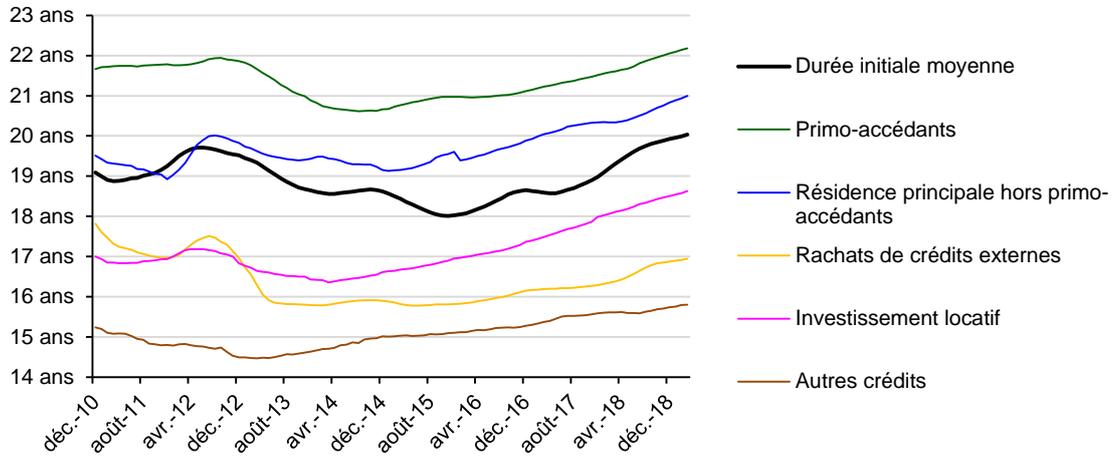
Graphique 20 Durée initiale des opérations (hors prêts relais)



Toujours hors rachats de crédits externes, la hausse de la durée moyenne s'explique en premier lieu par les acquéreurs déjà propriétaires

(+5,9 mois à 20,9 ans) et les primo-accédants (+6,5 mois à 22,1 ans) (Graphique 21).

Graphique 21 Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de l'objet

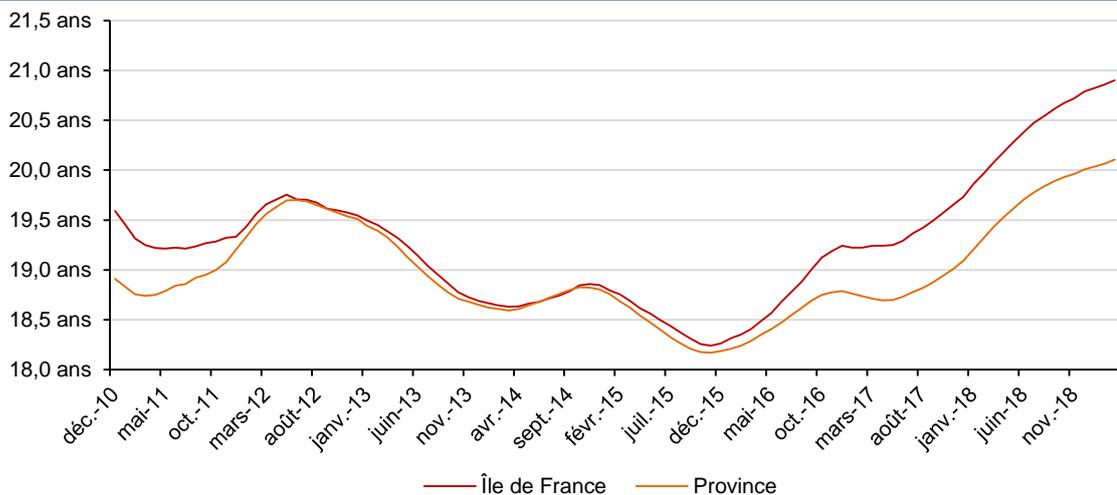


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2019

La durée moyenne du prêt à l'octroi a par ailleurs continué de progresser à un rythme un peu plus rapide en Île de France (20,8 ans en décembre 2018, soit +12,7 mois en un an) qu'en Province (20 ans en décembre 2018, soit +11 mois) et

cette tendance s'est poursuivie en 2019. En mars 2019, l'écart de durée initiale entre l'Île de France et la Province est au plus haut depuis 2010, à 9,6 mois (Graphique 22).

Graphique 22 Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de la localisation

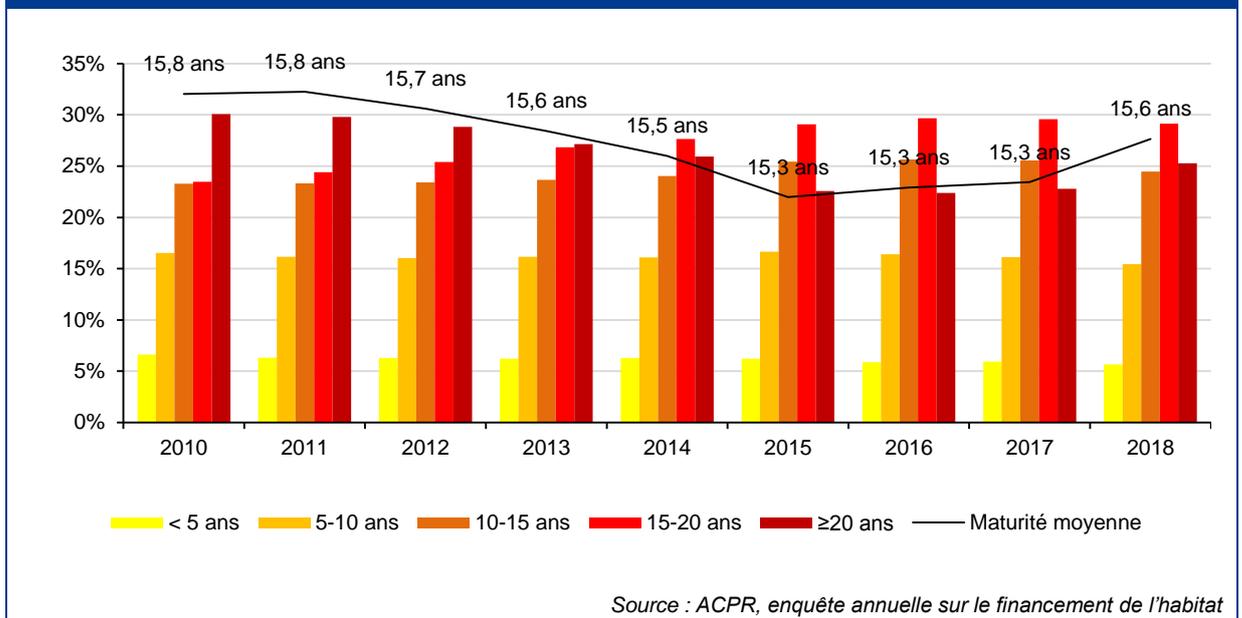


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2019

Enfin, l'allongement de la durée initiale des prêts à l'octroi se répercute sur la maturité résiduelle de l'encours, qui s'est sensiblement accrue, à 15,6 ans soit son niveau de 2013 (Graphique 23).

La structure de l'encours par maturité résiduelle voit notamment la part du segment « ≥ 20 ans » enregistrer une hausse de 2,5 pts en 2018 à 25,3 %, au détriment des autres segments.

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

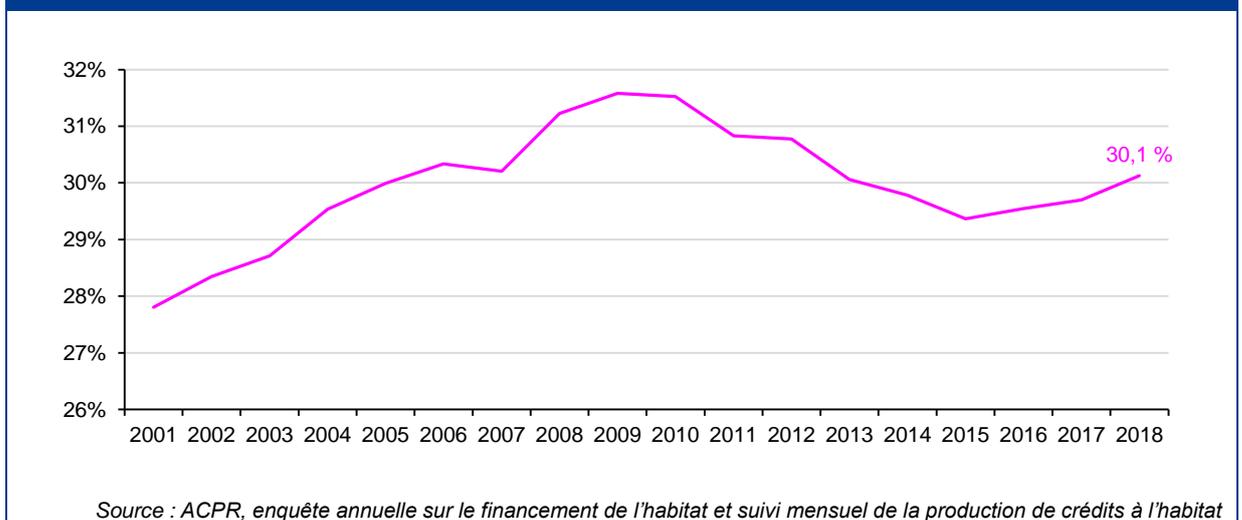


3. Un taux d'effort qui reste contenu

Le taux d'effort moyen à l'octroi s'inscrit en légère hausse pour la troisième année consécutive pour atteindre 30,1 % en 2018 mais reste toujours en-deçà du niveau de 2009 (31,6 %) (Graphique 24). En dépit de la hausse du prêt moyen (+5,5 %), le

taux d'effort subit une dégradation limitée (+0,4 pt par rapport à 2017), la faiblesse des taux et le profil relativement plat de la courbe permettant aux emprunteurs d'allonger leurs durées d'emprunt sans accroître sensiblement leurs charges de remboursement.

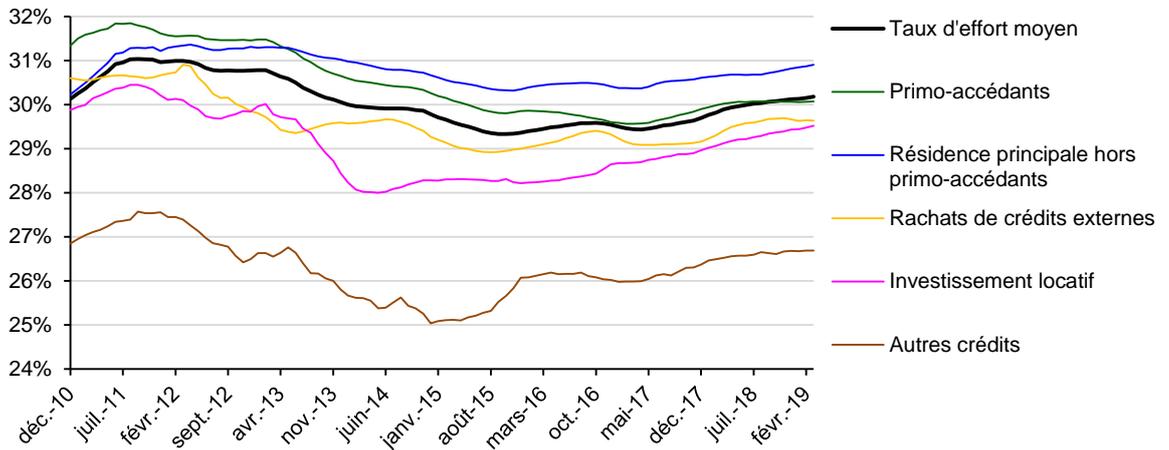
Graphique 24 Taux d'effort moyen à l'octroi



La hausse du taux d'effort à l'octroi est très largement expliquée par celle enregistrée par les acquéreurs déjà propriétaires et l'investissement locatif (Graphique 25), les deux segments ayant marqué une progression respective de 21 bps et

47 bps en 2018. Enfin, le taux d'effort a augmenté près de trois fois plus vite en Île de France qu'en Province (+87 bps à 31,3 % contre +32 bps à 29,9 %).

Graphique 25 Taux d'effort moyen en fonction de l'objet

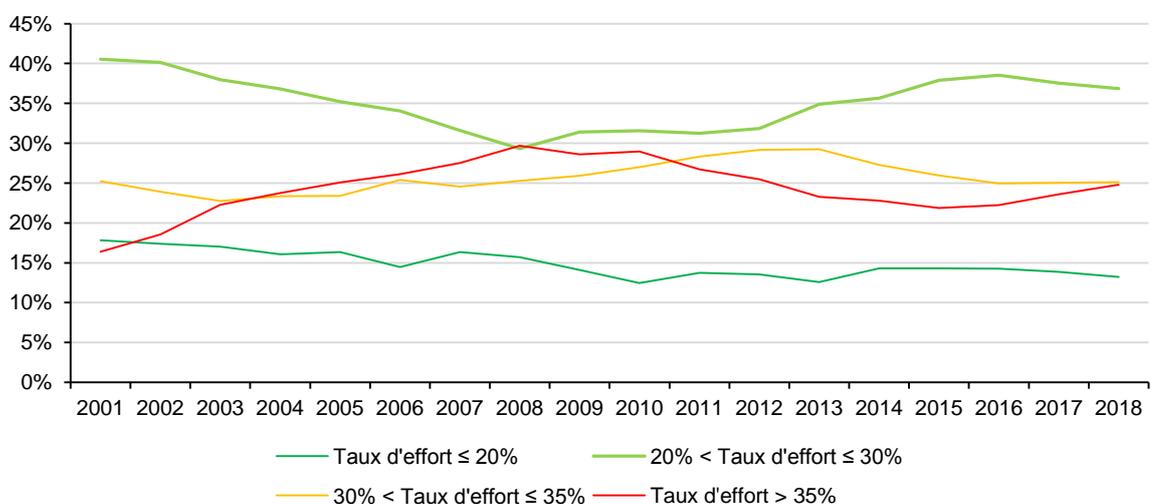


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2019

La structure de la production selon le taux d'effort présente en 2018 des caractéristiques assez similaires à celle de 2017, même si elle se déforme quelque peu au profit des tranches a priori les plus risquées (Graphique 26) : la proportion des emprunteurs dont le taux d'effort est compris en 20 et 30 % reste nettement

majoritaire mais recule de 37,5 % en 2017 à 36,9 % en 2018, tandis que la part des emprunteurs les plus endettés (taux d'effort supérieur à 35 %) s'accroît de 23,6 % à 24,9 % et celle des emprunteurs les moins endettés (taux d'effort inférieur ou égal à 20 %) baisse de 13,9 % à 13,2 %.

Graphique 26 Structure de la production en fonction du taux d'effort

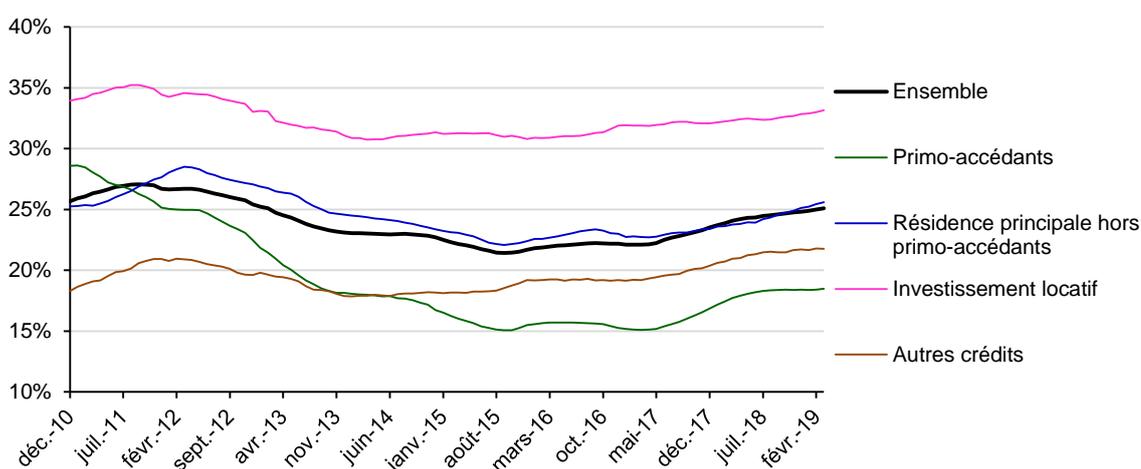


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

Parmi les emprunteurs dont le taux d'effort à l'octroi est supérieur à 35 %, le segment de l'investissement locatif reste de loin le plus représenté (32,9 % en 2018), devant les acquéreurs déjà propriétaires (25,1 %), les autres crédits (21,7 %) et les primo-accédants (18,4 %)

(Graphique 27). En revanche la hausse de la part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % est désormais presque exclusivement le fait des acquéreurs déjà propriétaires (Graphique 61).

Graphique 27 Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 %

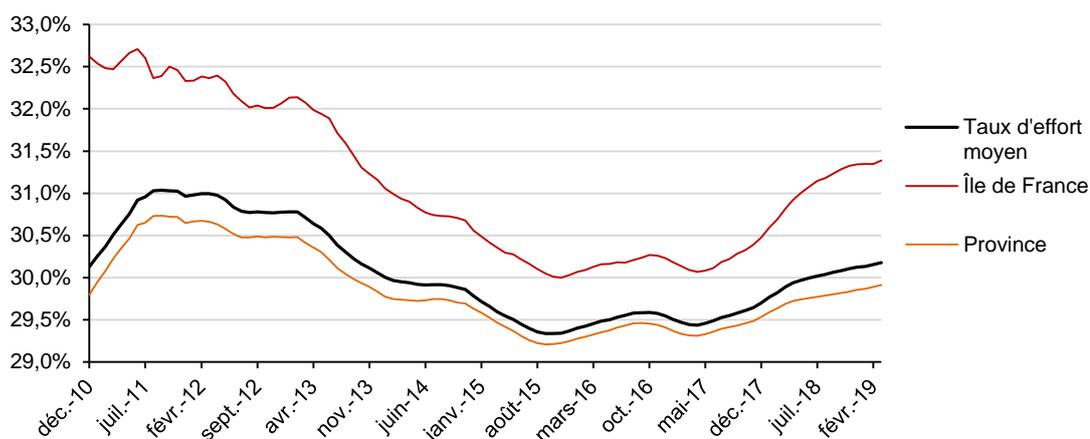


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2019

En 2018, la progression du taux d'effort moyen a été plus soutenue en Île-de-France (+87 bps) qu'en Province (+32 bps). Au 31 décembre 2018, l'écart de taux d'effort entre l'Île de France et la

Province est de 1,5 pt, son plus haut niveau depuis 2013 et il se maintient à ce niveau au premier trimestre 2019 (Graphique 28).

Graphique 28 Taux d'effort moyen en fonction de la localisation



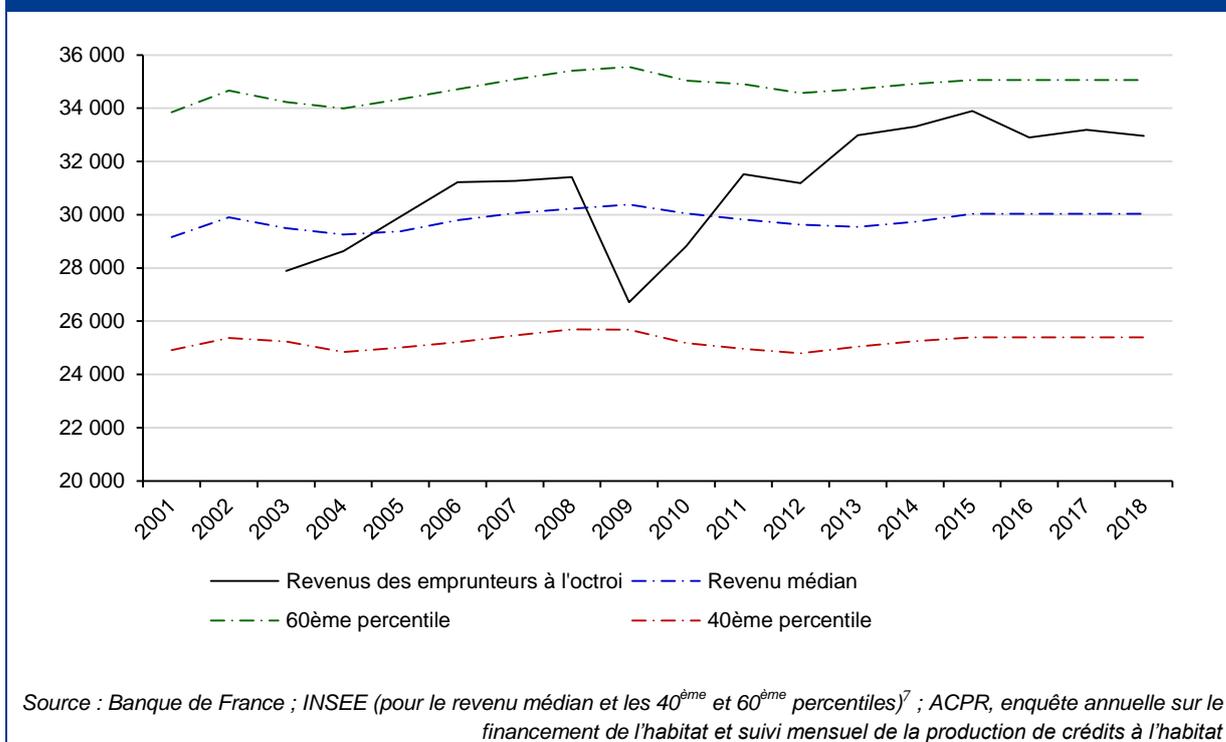
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : mars 2019

4. Des revenus moyens à l'octroi qui fléchissent légèrement⁶

Le revenu moyen des emprunteurs à l'octroi a légèrement baissé en 2018 pour s'établir à

32 964 euros (-0,7 % par rapport à 2017) (Graphique 29). On observe toutefois une légère remontée en mars 2019 (+0,8 % sur 12 mois glissants).

Graphique 29 Revenus annuels moyens estimés des emprunteurs à l'octroi, en euros



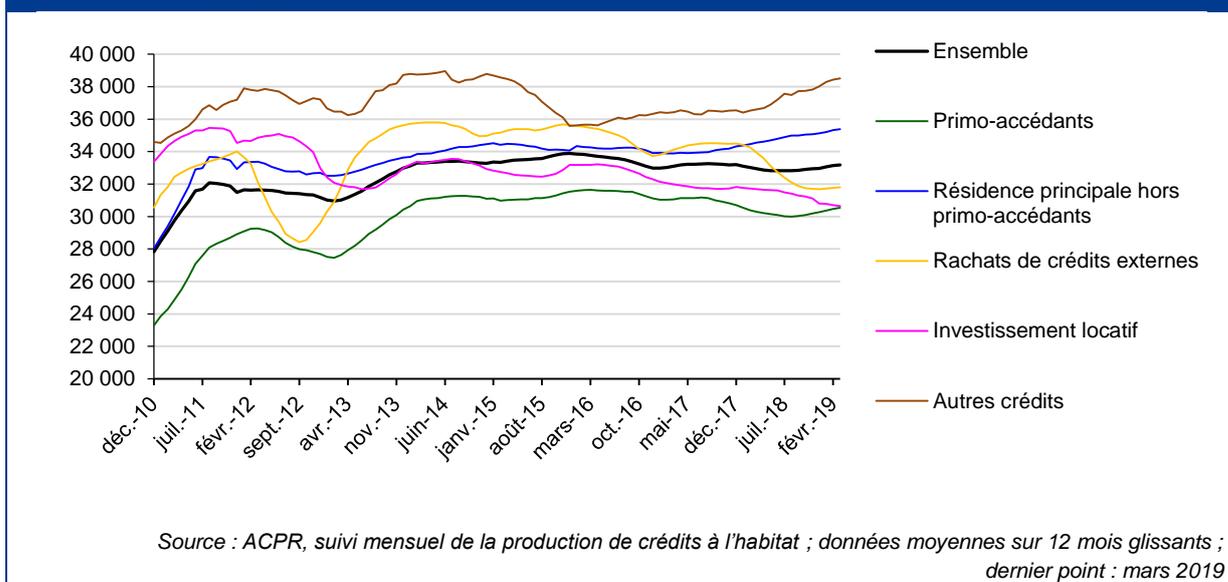
La baisse des revenus moyens est due principalement aux emprunteurs bénéficiant de rachats de crédit externes, dont les revenus moyens baissent de 8,1 % en 2018, et dans une moindre mesure aux emprunteurs réalisant des opérations d'investissement locatif (-3,2 %) ; dans le cas des rachats de crédits externes, la baisse reflète principalement l'allongement de la durée (impact de -3 %) et le repli du prêt moyen (impact de -3,2 %) et dans celui de l'investissement locatif l'augmentation de la durée moyenne (impact de -2,4 %).

La baisse est plus mesurée pour les primo-accédants (-1,4 %) alors que revenus augmentent pour les acquéreurs déjà propriétaires (+1,4 %) et les autres crédits (+4 %) (Graphique 30). Ces tendances se prolongent au premier trimestre 2019, à l'exception des revenus des primo-accédants qui connaissent une légère remontée (+0,8 % en mars 2019 sur 12 mois glissants), tandis que la baisse des revenus des emprunteurs bénéficiant de rachats de crédit externes s'estompe légèrement (-6,2 %).

⁶ On rappellera que l'ACPR ne collecte pas encore les revenus des emprunteurs à l'octroi ; ils sont donc estimés sur la base du montant moyen du prêt, de la durée moyenne du prêt et du taux d'effort à l'octroi – qui permettent de calculer une annuité de remboursement – ainsi que du taux moyen des crédits nouveaux. Toutes choses égales par ailleurs, le revenu moyen se réduit en cas de baisse des taux ou du prêt moyen ou de hausse de la durée moyenne ou du taux d'effort.

⁷ Dernières données disponibles : 2015

Graphique 30 Revenus annuels moyens des emprunteurs à l'octroi en fonction de l'objet, en euros



Enfin, si le revenu moyen à l'octroi a légèrement progressé en Île de France en 2018 (+0,7 %), il se replie en Province (-1 %). La reprise observée au premier trimestre profite davantage aux emprunteurs d'Île de France (+1,4 %) qu'à ceux de Province (+0,6 %). Au 31 mars 2019, les

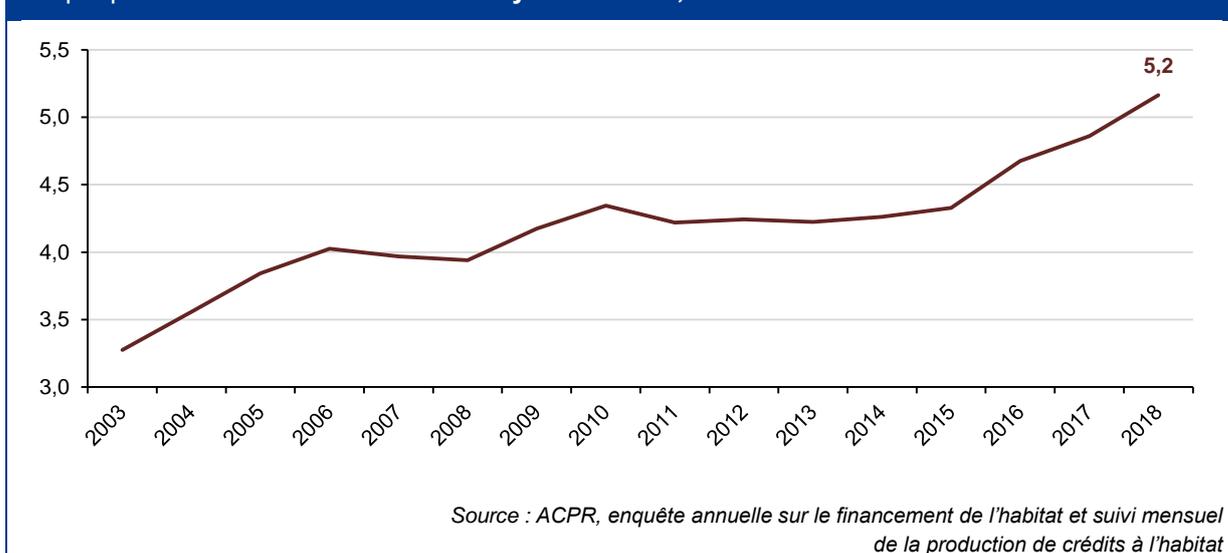
revenus annuels moyens des emprunteurs d'Île de France (45 158) restent supérieurs de 50 % à ceux des emprunteurs de Province (30 087 euros), un écart relativement stable depuis 2010.

5. Un taux d'endettement en hausse rapide

Compte tenu de l'augmentation du montant moyen du prêt et de la baisse des revenus, le taux d'endettement moyen – exprimé en années de revenus – a continué sa hausse en 2018 pour

la cinquième année consécutive, en augmentant de 3,6 mois supplémentaires à 5,2 ans, son plus haut historique (Graphique 31). Le mouvement se poursuit au premier trimestre 2019 malgré un léger ralentissement (+3 mois en mars 2019 sur 12 mois glissants).

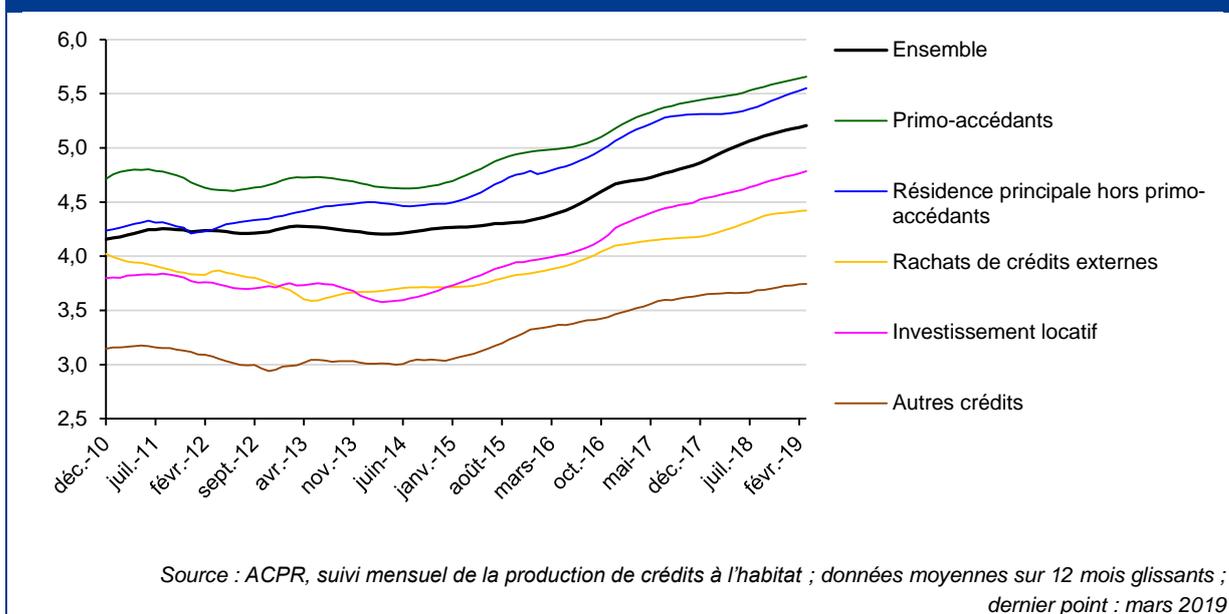
Graphique 31 Taux d'endettement moyen à l'octroi, en nombre d'années de revenus



La hausse du taux d'endettement en 2018 a été relativement homogène entre les primo-accédants (+2,1 mois à 5,6 ans) et les acquéreurs déjà propriétaires (+2 mois à 5,5 ans) et un peu plus marquée pour les rachats de crédits externes (+2,7 mois à 4,4 ans) et

l'investissement locatif (+2,5 mois à 4,7 ans), dont les taux d'endettement sont néanmoins plus faibles (Graphique 32). Ces tendances se poursuivent début 2019, avec une accélération de la hausse affectant les acquéreurs déjà propriétaires (+2,9 mois à 5,6 ans).

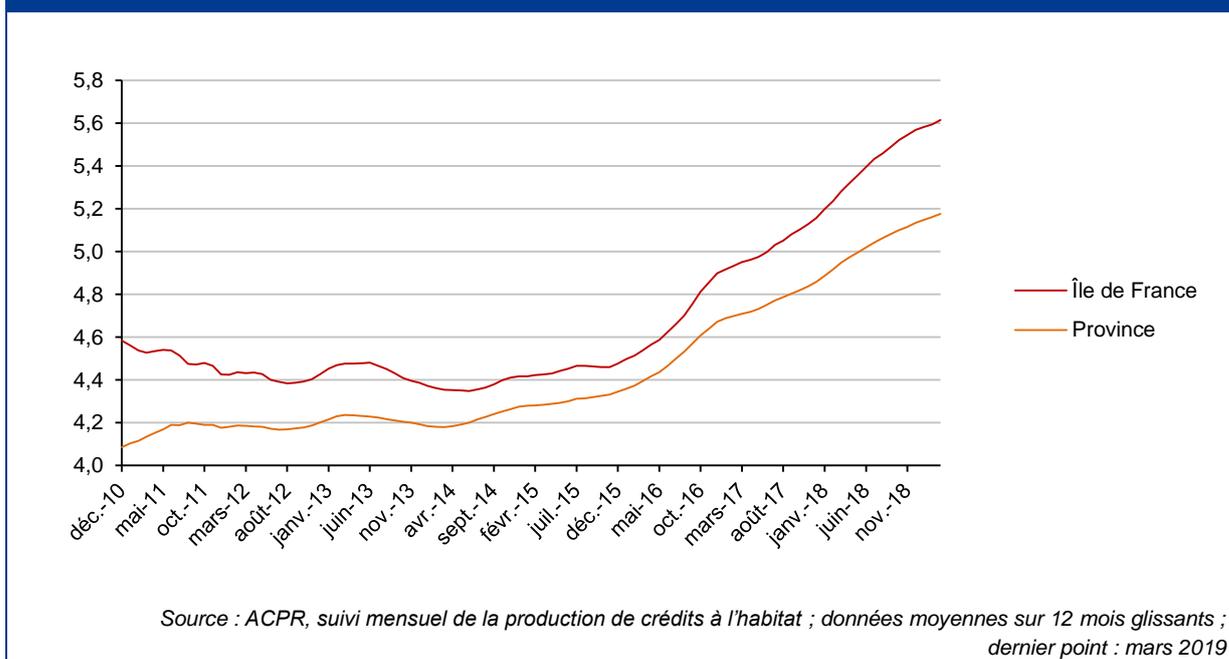
Graphique 32 Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de l'objet



Enfin, poursuivant une tendance engagée en 2016, le taux d'endettement moyen continue d'augmenter plus rapidement en Île-de-France

(+4,9 mois en 2018 et +4 mois entre mars 2018 et mars 2019) qu'en Province (+3,3 mois et +2,8 mois respectivement) (Graphique 33).

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

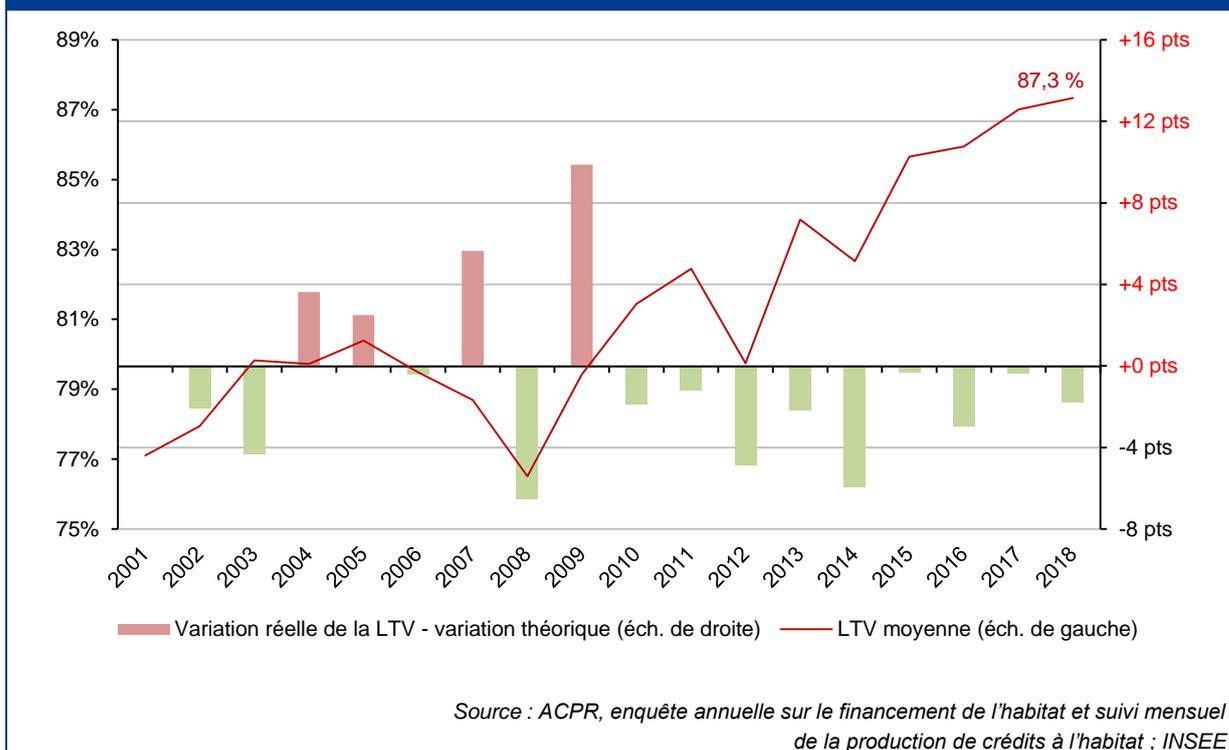


6. Une LTV en hausse à l'octroi mais stable en cours de vie

La LTV moyenne à l'octroi a continué de se dégrader en 2018 en atteignant un nouveau pic à 87,3 % (+0,3 pt) mais augmente toutefois moins que la LTV théorique⁸ (Graphique 34).

Hors rachats de crédits externes, la LTV atteint 87,4 % fin 2018, en hausse également par rapport à 2017 (+1,1 pt). La tendance se poursuit au premier trimestre, la LTV moyenne à l'octroi atteignant 87,8 % en mars 2019 (+1 pt sur 12 mois).

Graphique 34 LTV moyenne à l'octroi

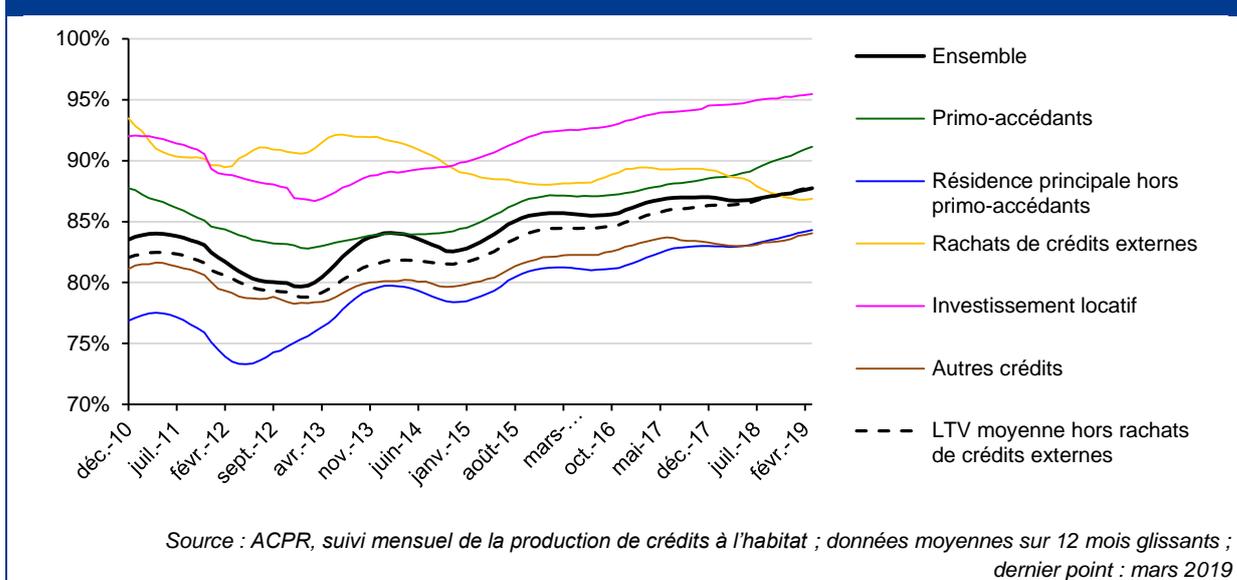


L'augmentation de la LTV moyenne à l'octroi en 2018 est principalement le fait des primo-accédants (+1,9 pt à 90,4 %), les autres catégories montrant des hausses inférieures à 1 pt voire une baisse pour les rachats de crédits externes (-2,3 pts).

La poursuite de la hausse de la LTV moyenne au premier trimestre 2019 est imputable à la fois aux primo-accédants (+2,4 pts sur 12 mois à 91,1 %) et aux acquéreurs déjà propriétaires (+1,4 pt à 84,3 %) (Graphique 35).

⁸ La variation théorique de la LTV (δ_n^*) correspond au rapport entre la variation du montant moyen du prêt (L) et la variation de l'indice des prix de l'immobilier (I) : $\delta_n^* = (L_n/L_{n-1})/(I_n/I_{n-1})$. L'écart entre la variation réelle de la LTV ($\delta_n = LTV_n/LTV_{n-1}$) et cette variation théorique s'interprète comme la résultante d'un effet de structure (variation de la proportion des prêts présentant une LTV plus élevée que la moyenne – lorsque $\delta_n > \delta_n^*$ – ou plus basse que la moyenne – lorsque $\delta_n < \delta_n^*$) et de l'évolution des critères d'octroi (assouplissement lorsque $\delta_n > \delta_n^*$ / resserrement lorsque $\delta_n < \delta_n^*$), sans qu'il soit possible, à ce stade, d'identifier les contributions respectives des deux variables.

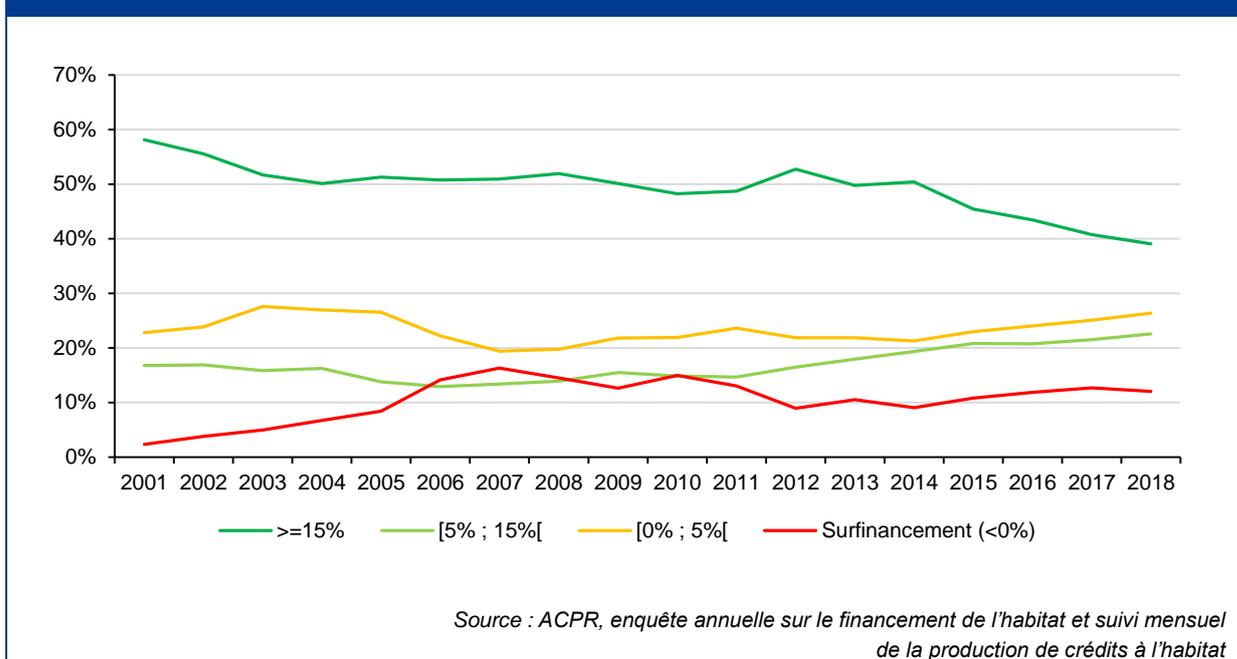
Graphique 35 LTV moyenne à l'octroi, par objet



La hausse de la LTV moyenne trouve son origine dans une baisse de la part des crédits avec un taux d'apport supérieur à 15 % (-1,7 pt en 2018), qui continue de se replier assez rapidement après être restée quasi stable sur une dizaine d'années et atteint 39,1 % fin 2018. Ce repli bénéficie principalement aux crédits dont le taux

d'apport est compris entre 0 et 5 % (+1,3 pt) et aux opérations avec un taux d'apport compris entre 5 % et 15 % (+1,1 pt). Les opérations faisant l'objet d'un surfinancement⁹ ont toutefois fait l'objet d'un léger recul (-0,7 pt à 12 %) (Graphique 36).

Graphique 36 Structure de la production par taux d'apport

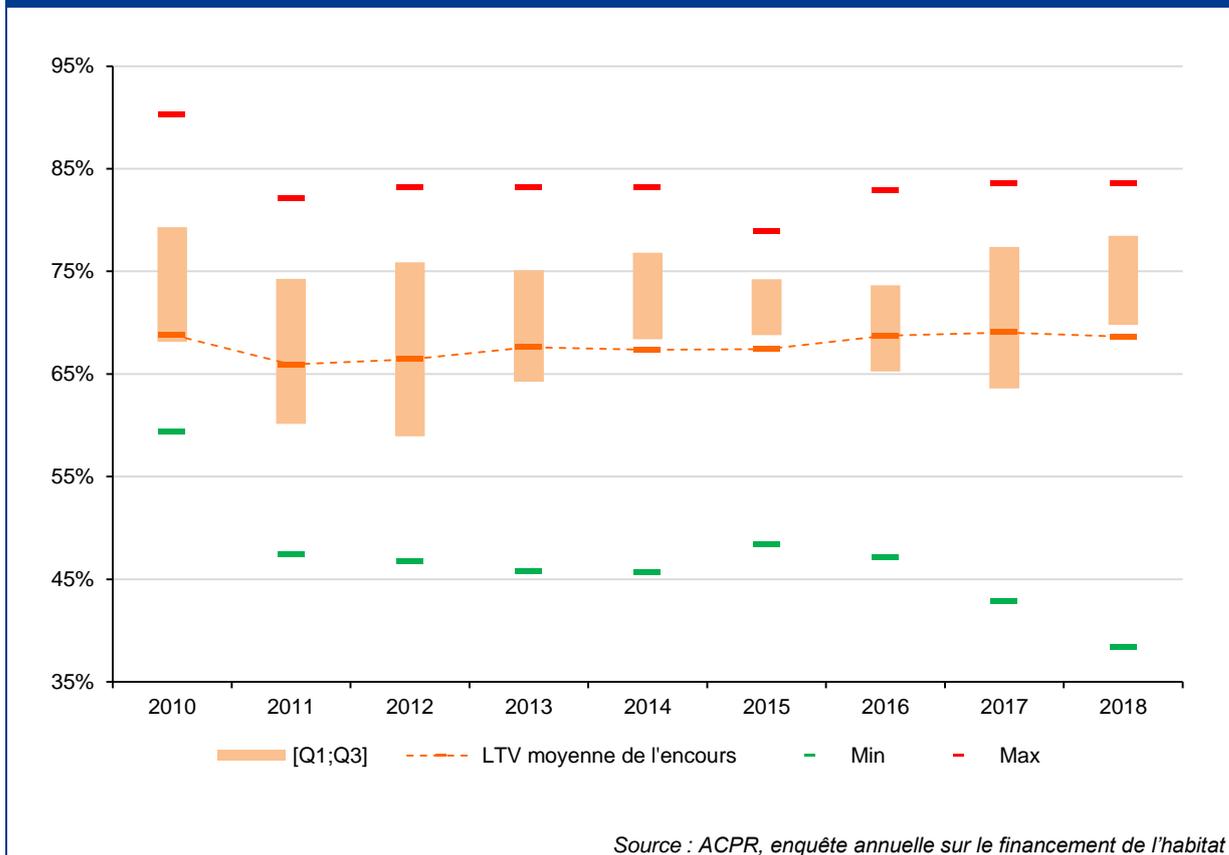


⁹ Opérations où les financements accordés excèdent la valeur du bien financé, la banque finançant par exemple les frais de notaire, de garantie, etc.

Enfin, dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier, la LTV moyenne en cours de vie, mesurée sur la base des réponses à l'enquête de l'ACPR, a enregistré une légère baisse en 2018 (-0,4 pt à 68,7 %) et reste nettement inférieure à la LTV à l'octroi (Graphique 37).

La forte dispersion des réponses des banques sur ce critère et les trajectoires diamétralement opposées des valeurs extrêmes sur les trois dernières années incitent cependant à considérer cette moyenne avec prudence.

Graphique 37 LTV en cours de vie



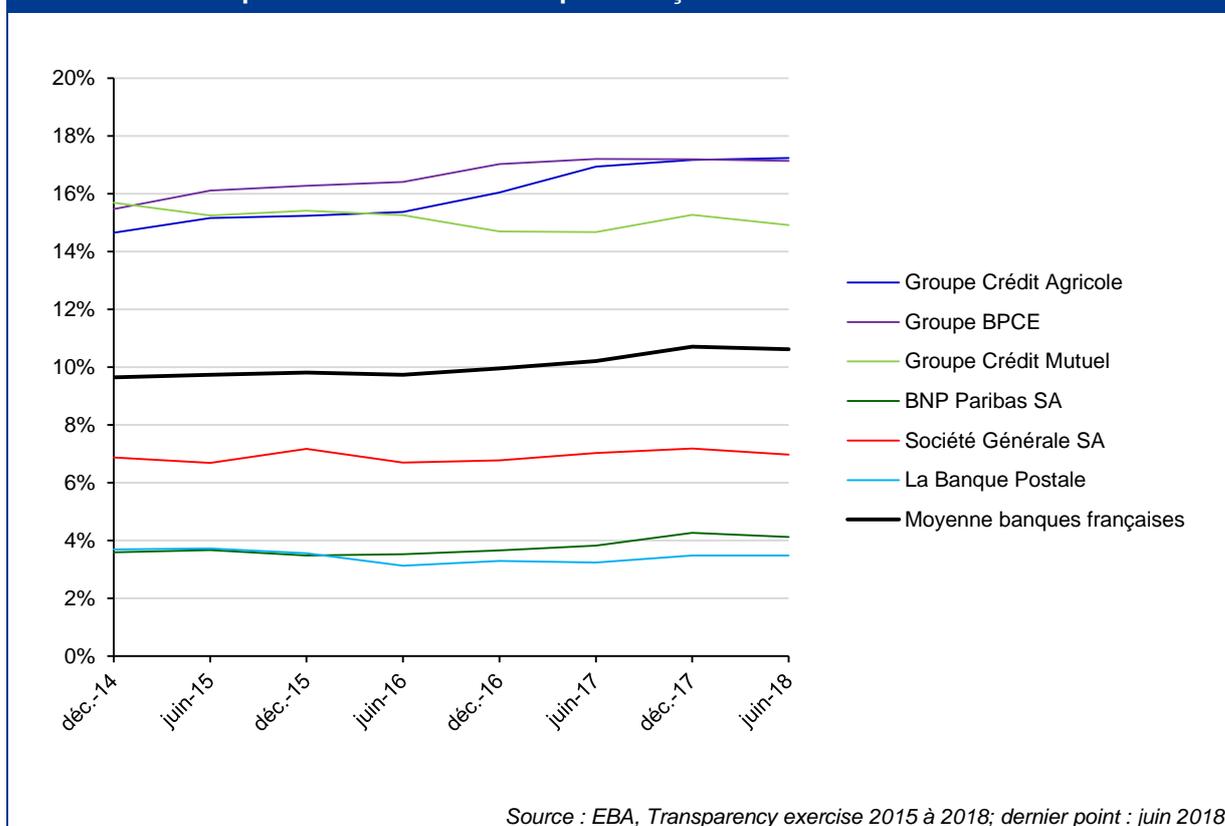
Les risques liés au financement de l'habitat

1. Un poids en légère hausse dans les crédits aux particuliers

Le poids des crédits à l'habitat dans le total des expositions de crédit des banques françaises a légèrement augmenté pour s'établir à 10,6 % en juin 2018 (+0,4 pt sur 12 mois). Ce chiffre est toutefois sensiblement plus élevé pour les

groupes mutualistes (Crédit Agricole, Banques Populaires – Caisses d'Épargne et Crédit Mutuel) dont la part de crédits à l'habitat est comprise entre 14 % et 18 % (Graphique 38).

Graphique 38 Évolution du poids des crédits à l'habitat en France dans le total des expositions crédit des banques françaises

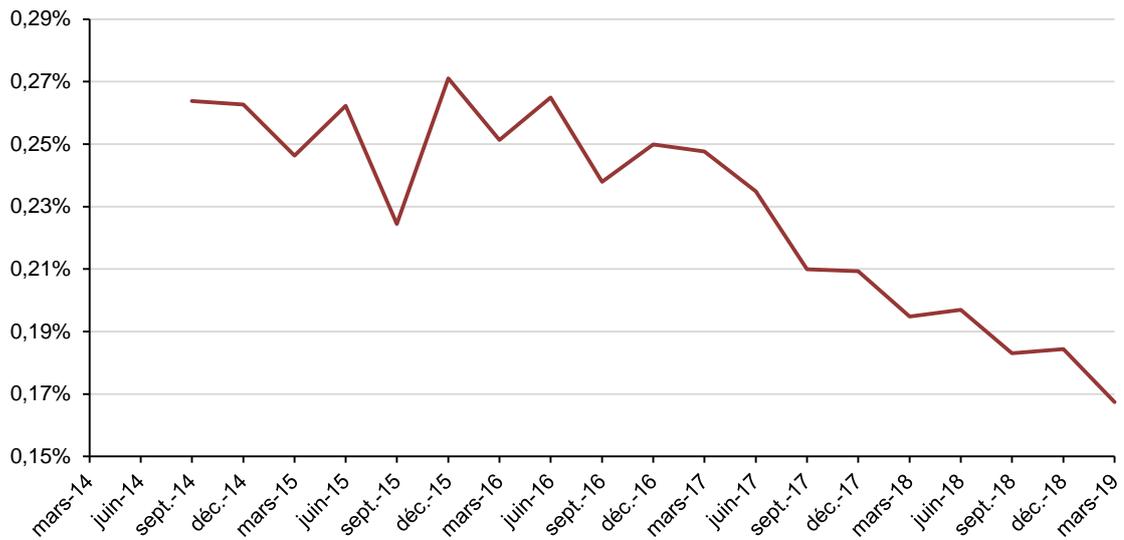


2. Un taux d'encours douteux bruts en baisse

Malgré le relâchement observé de certains critères d'octroi, le financement de l'habitat continue de bénéficier d'une faible sinistralité. À fin mars 2019, les flux de défauts trimestriels

ont ainsi représenté un plus bas de 0,17 % de l'encours (Graphique 39) ; le taux de défaut sur un an affiche également son niveau le plus faible depuis mi-2015 à 0,73 %.

Graphique 39 Taux de défaut trimestriel sur les crédits à l'habitat en France

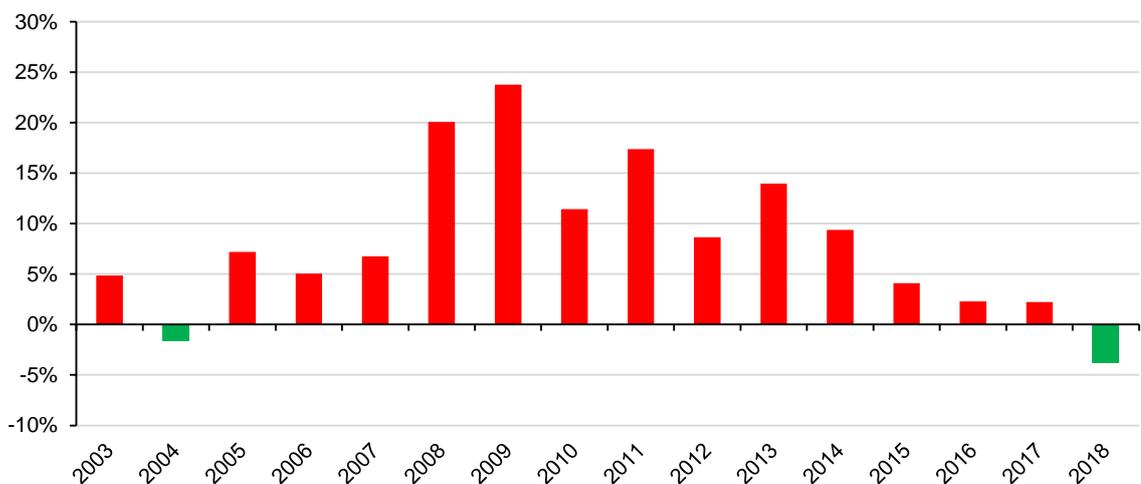


Source : états COREP C09.01 et C09, dernier point mars 2019.

L'encours de crédits à l'habitat douteux bruts a enregistré une baisse de 3,8 % par rapport à

2017 pour atteindre 13,2 milliards d'euros en 2018 (Graphique 40).

Graphique 40 Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat

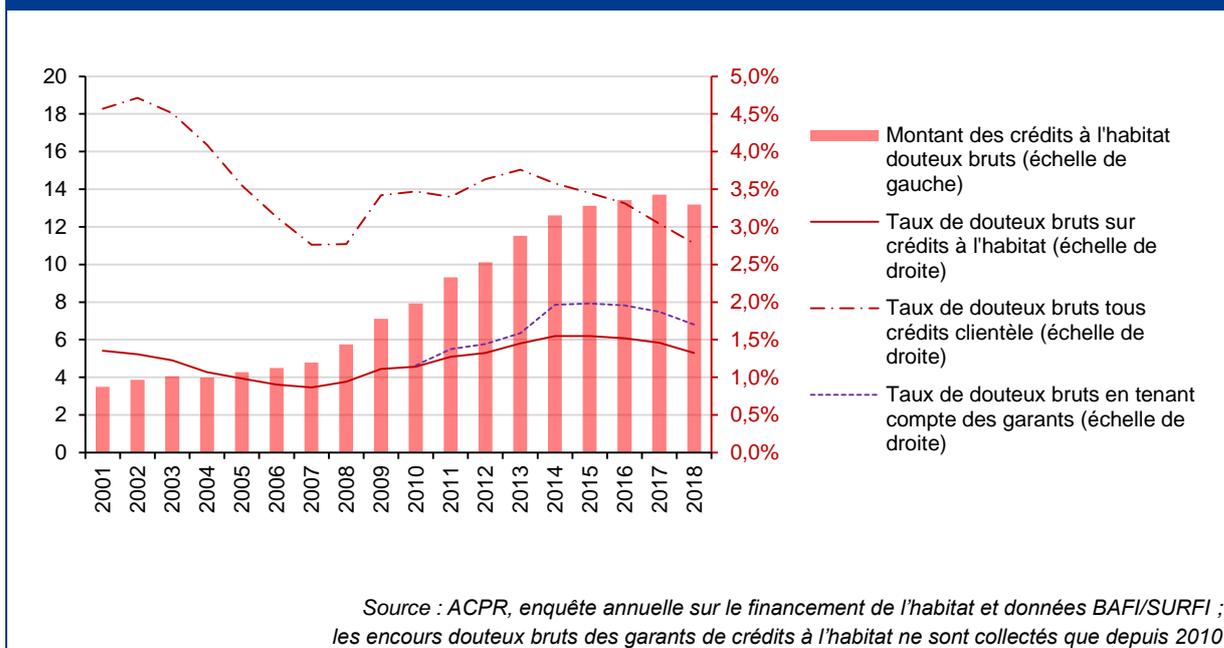


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Les encours sains s'étant par ailleurs accrus de 6 % en 2018, le taux de crédits à l'habitat douteux bruts a marqué un nouveau repli¹⁰ : en baisse de 13 bps, il s'établit à 1,32 % fin 2018. La prise en compte des encours douteux enregistrés dans les bilans des principaux garants ne modifie pas cette tendance, le taux de crédits à l'habitat

douteux bruts diminuant de 17 bps à 1,70 %. Les crédits à l'habitat continuent ainsi de présenter une sinistralité sensiblement plus faible que l'ensemble des crédits à la clientèle non bancaire, où le taux d'encours douteux bruts, en baisse de 26 bps, atteint 2,78 % (Graphique 41).

Graphique 41 Encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat, en milliards d'euros et en % des encours totaux



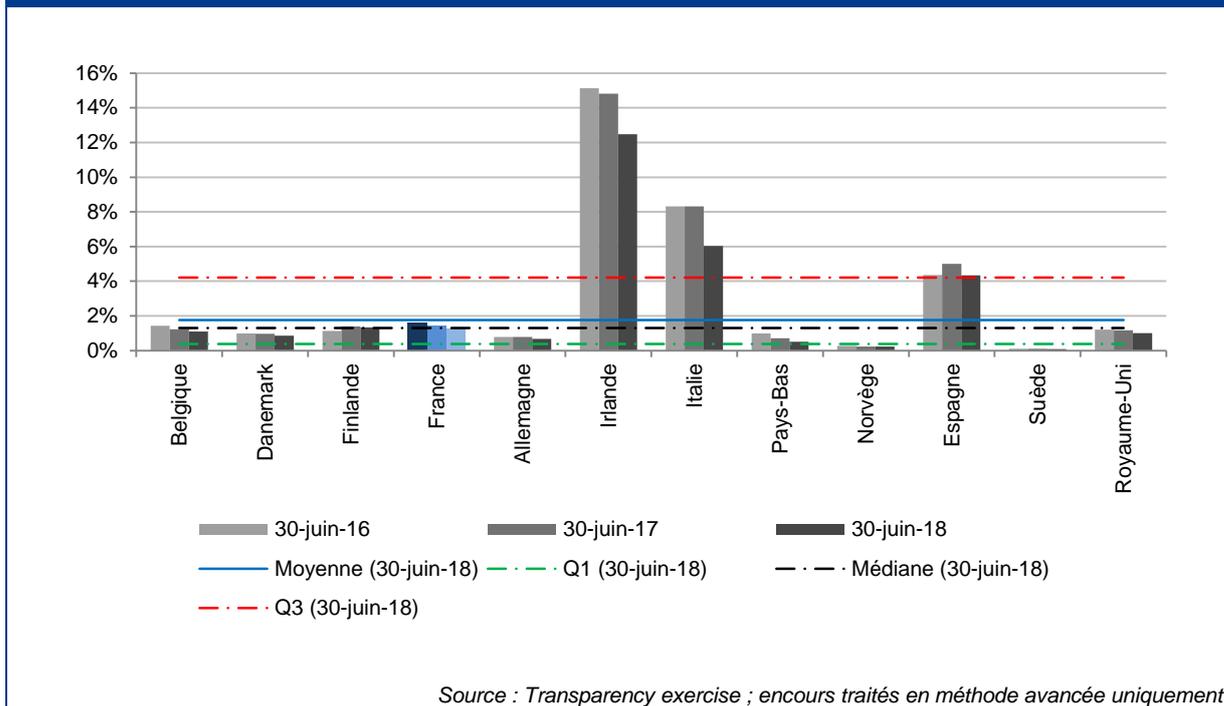
Comme l'année dernière, la sinistralité des crédits à l'habitat en France¹¹ s'établit en-dessous de la moyenne des pays couverts par le dernier exercice de transparence de l'EBA, et légèrement en-dessous de la médiane (Graphique 42). Entre le 30 juin 2017 et le 30 juin 2018, le taux de crédits à l'habitat en défaut des Banques françaises a baissé de 14 bps à

1,28 %, moins rapidement que la moyenne (-34 bps à 1,77 %). Le repli est général pour les banques de l'échantillon, les baisses les plus marquées étant observées dans les pays présentant les plus forts taux d'encours en défaut : Irlande (-234 bps à 12,47 %), Italie (-229 bps à 6,04 %) et Espagne (-65 bps à 4,35 %).

¹⁰ Comme mentionné dans l'étude au titre de 2016, le taux d'encours douteux bruts sur les prêts à l'habitat pourrait toutefois être en partie surestimé dans la mesure où les déclarations de certaines banques incluent également une partie de leurs expositions sur les entrepreneurs individuels alors que les encours douteux qu'elles déclarent sont rapportés aux seuls crédits sains aux particuliers.

¹¹ Crédits à l'habitat distribués en France par l'ensemble des banques de l'échantillon EBA (y compris donc des banques étrangères).

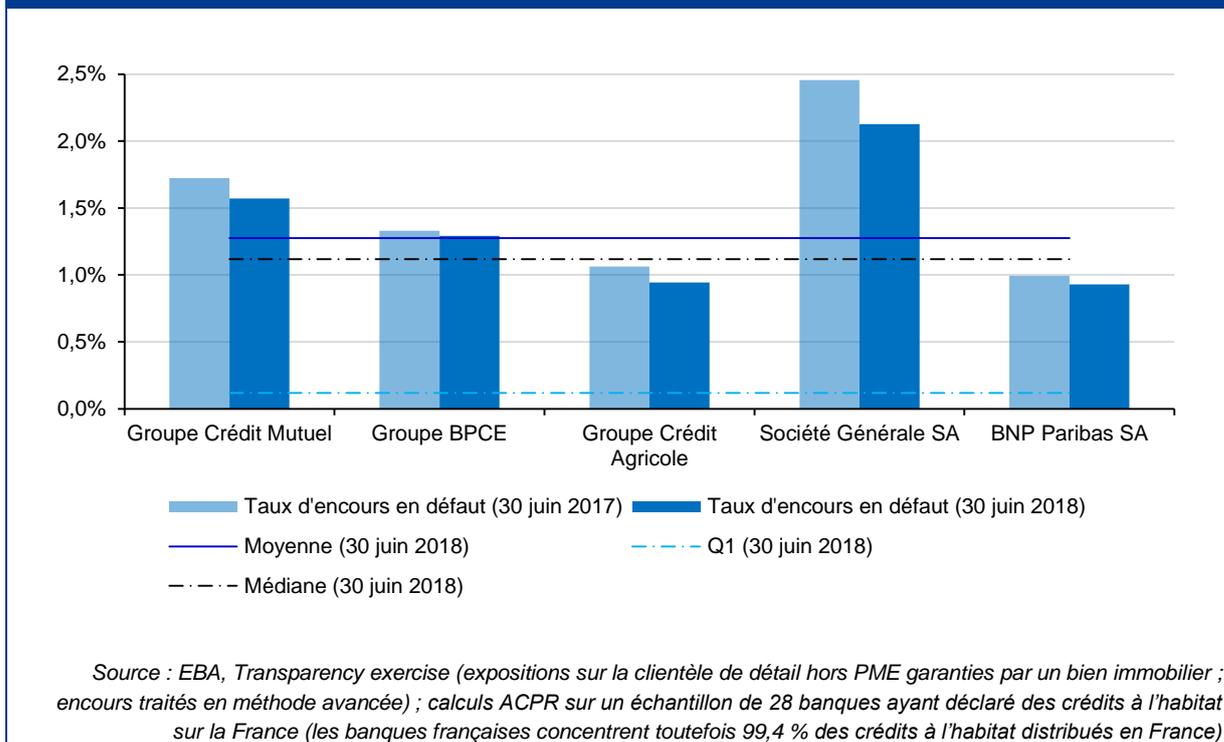
Graphique 42 Évolution du taux de crédits à l'habitat en défaut par pays



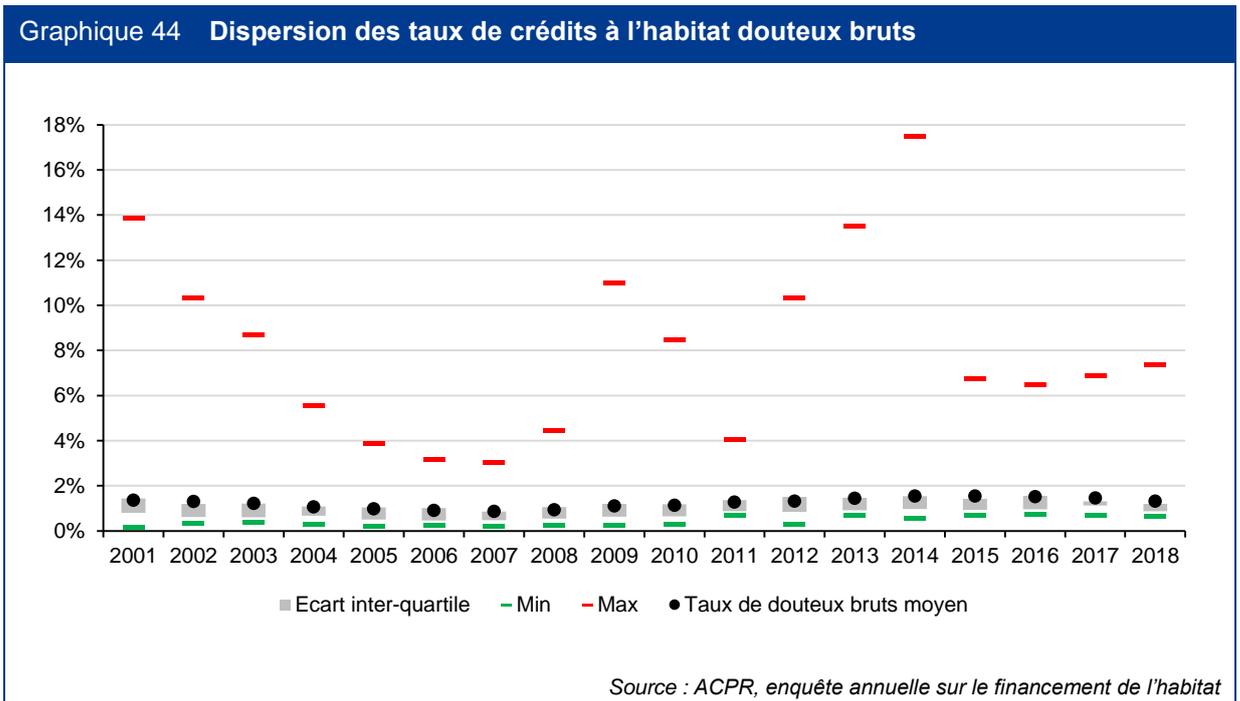
Toutes les banques françaises ont enregistré une baisse du taux de crédits à l'habitat en défaut entre le 30 juin 2017 et le 30 juin 2018, le repli

étant le plus marqué pour Société Générale (-33 bps à 2,13 %) (Graphique 43).

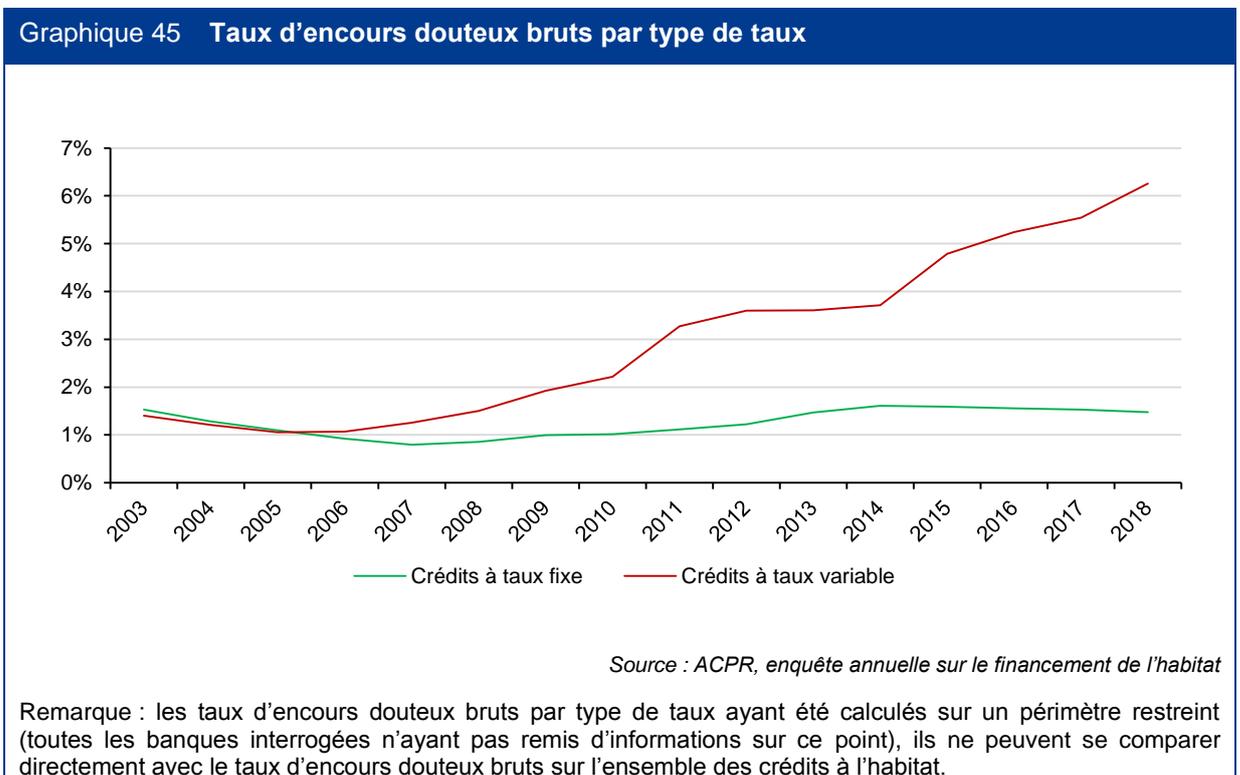
Graphique 43 Taux de crédits à l'habitat en défaut en France au 30 juin 2018



Enfin, on observe toujours une dispersion de l'enquête ACPR (Graphique 44).
marquée pour les établissements de l'échantillon



Si le taux d'encours douteux bruts se replie sur encore pour les prêts taux variables (+72 bps à
les prêts à taux fixe (-6 bps à 1,47 %), il s'accroît 6,26 % ; Graphique 45).

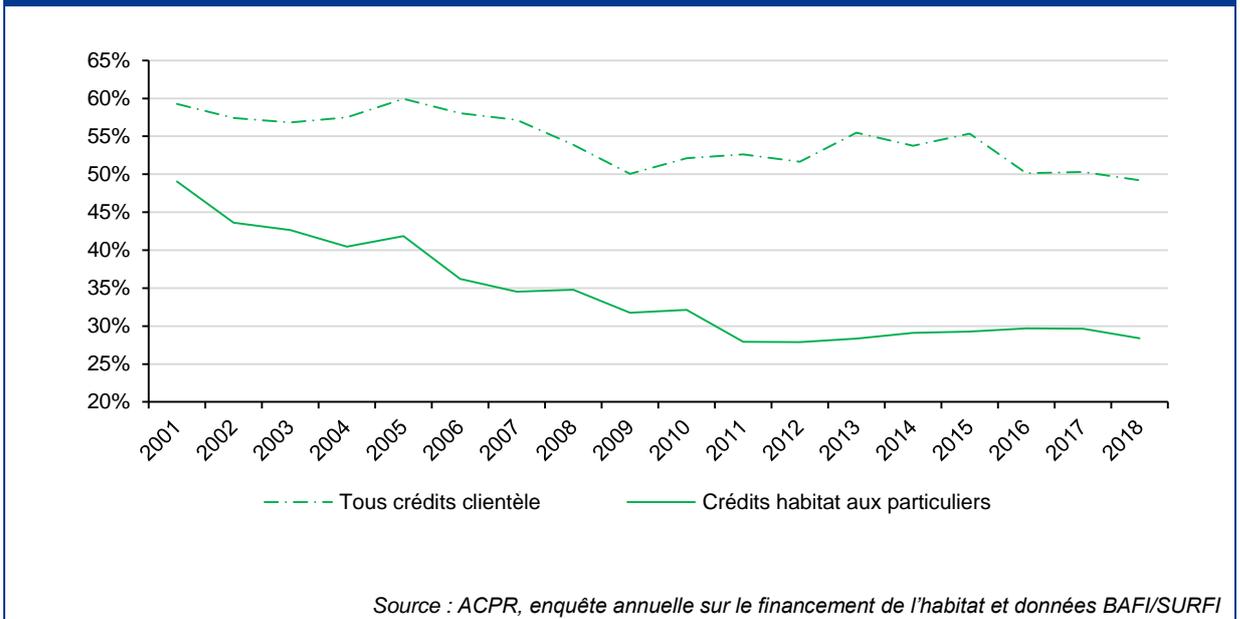


3. Un taux de provisionnement en léger déclin

Le taux de provisionnement des encours douteux a décliné de 1,3 pt à 28,4 % (Graphique 46), un niveau qui reste inférieur au taux de provisionnement observé sur l'ensemble des crédits à la clientèle non bancaire (49,2 %) et qui reflète l'importance du rôle joué par les

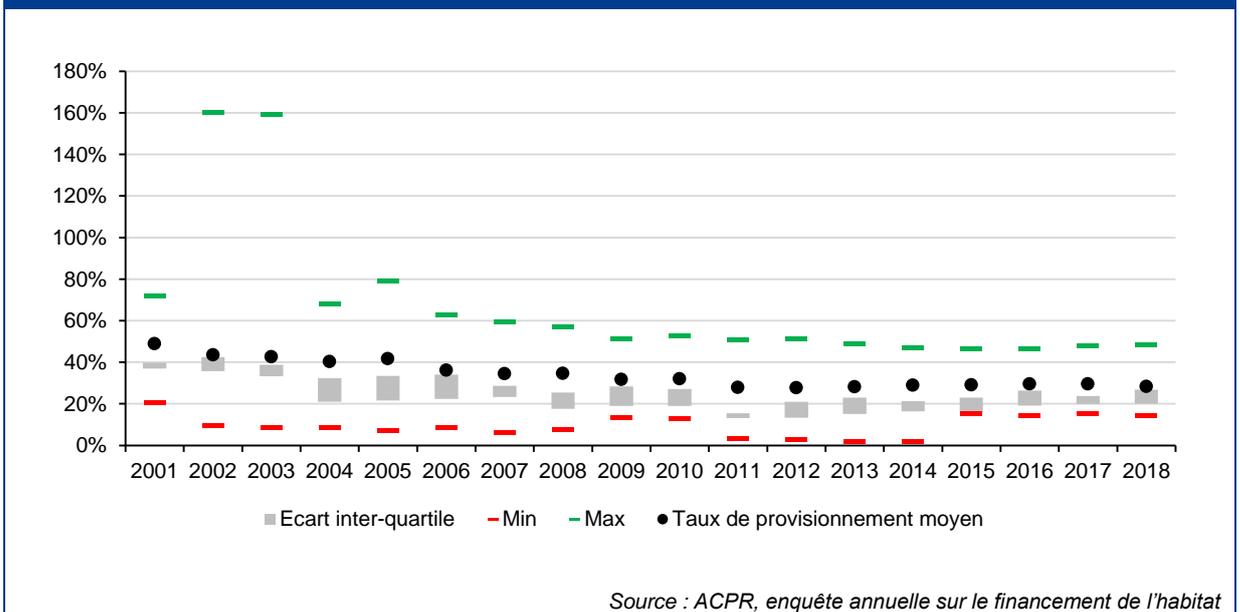
organismes de caution (cf. supra). Sur la base de l'exercice de transparence de l'EBA de juin 2018, les banques françaises présentent toutefois un taux de provisionnement des crédits à l'habitat de 48,5 %, supérieur à la moyenne et à la médiane des banques de l'échantillon.

Graphique 46 Taux de provisionnement des encours douteux



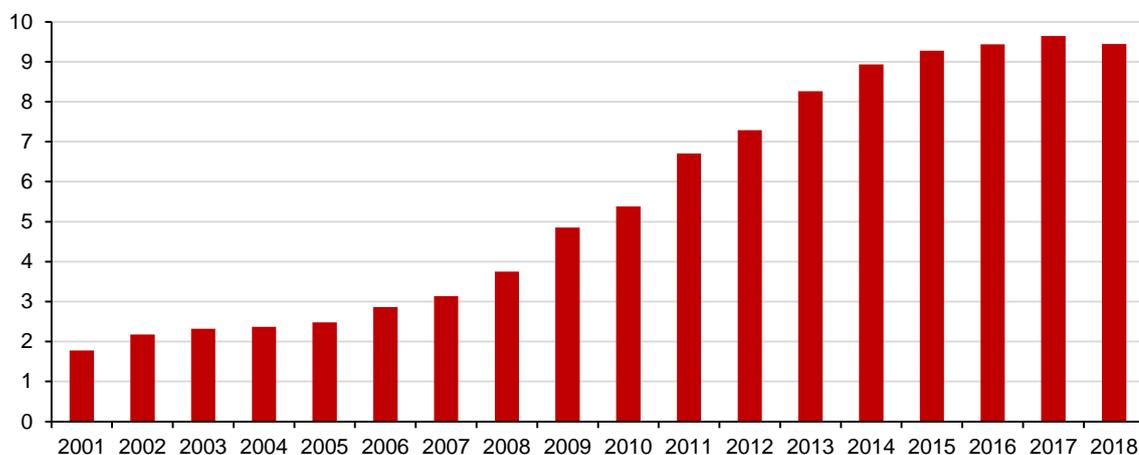
Par ailleurs, l'écart entre le taux de provisionnement le plus élevé et le plus faible (du simple au triple) reste important (Graphique 47).

Graphique 47 Dispersion des taux de provisionnement des encours douteux



Malgré le léger déclin du taux de provisionnement, les encours douteux nets affichent une baisse de 2,1 % en 2018 pour s'établir à 9,4 milliards d'euros (Graphique 48).

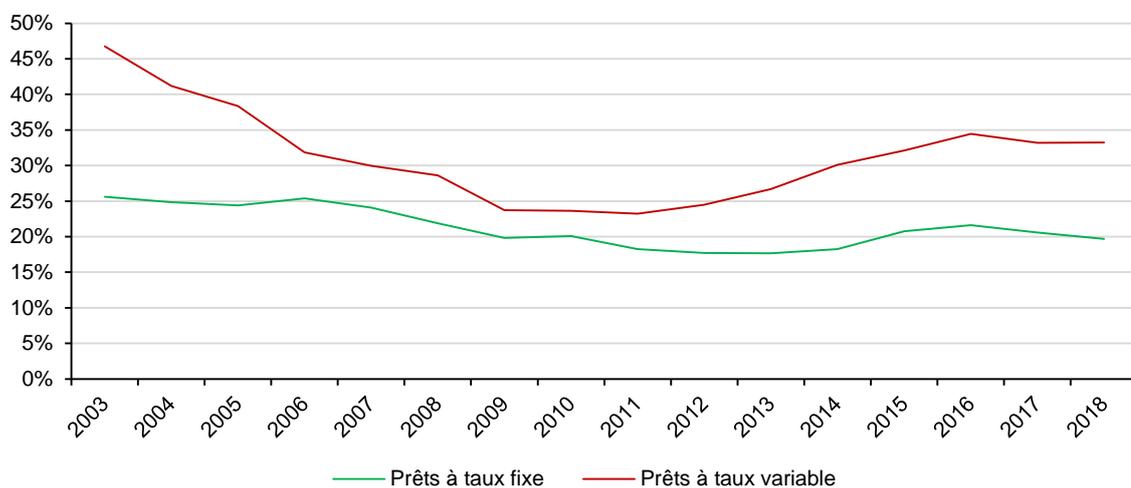
Graphique 48 Encours douteux nets en milliards d'euros



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

Enfin, le taux de provisionnement des crédits douteux bruts est stable pour les crédits à taux variable à 33,2 %, tandis qu'il baisse légèrement pour la seconde année consécutive pour les crédits à taux fixe (-89 bps à 19,7 %) (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

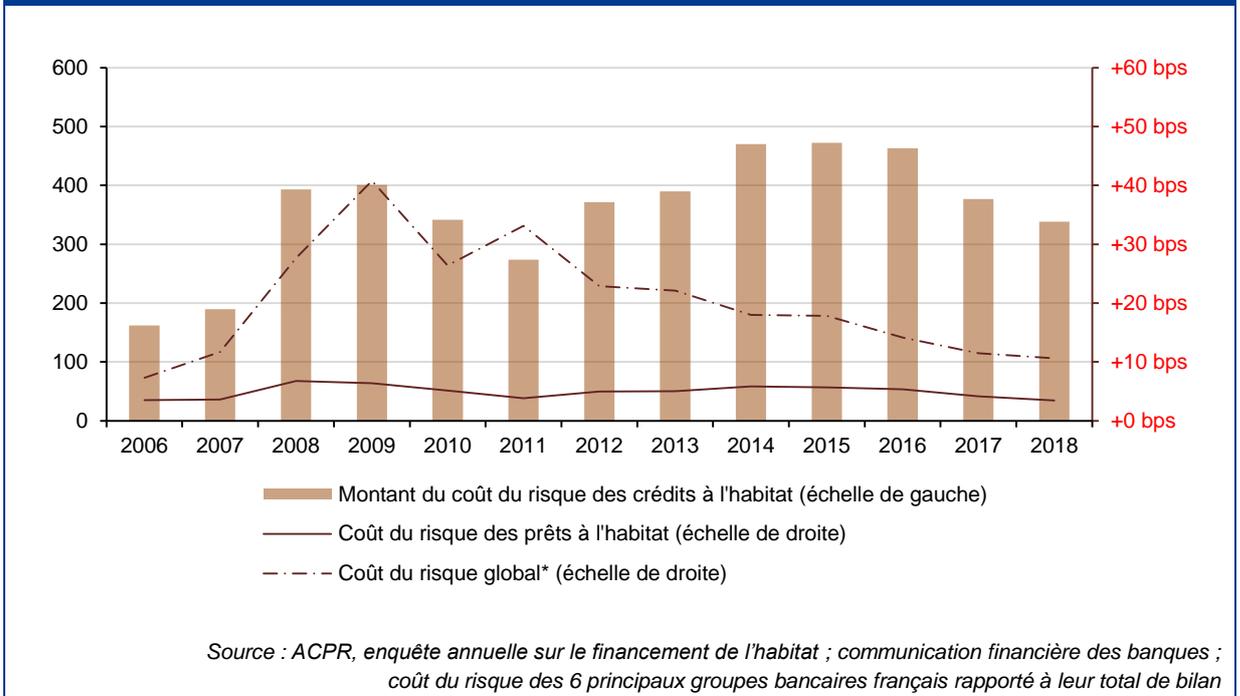
Remarque : les taux de provisionnement par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux de provisionnement sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

4. Un coût du risque en recul

Le coût du risque a baissé de 10,3 % en 2018 à 338 millions d'euros. En proportion de l'encours moyen, il s'établit à 3,5 bps, un niveau nettement

plus réduit que le coût du risque global des six principaux groupes bancaires français, qui, rapporté à leur total de bilan moyen, atteint 10,6 bps en 2018 (Graphique 50).

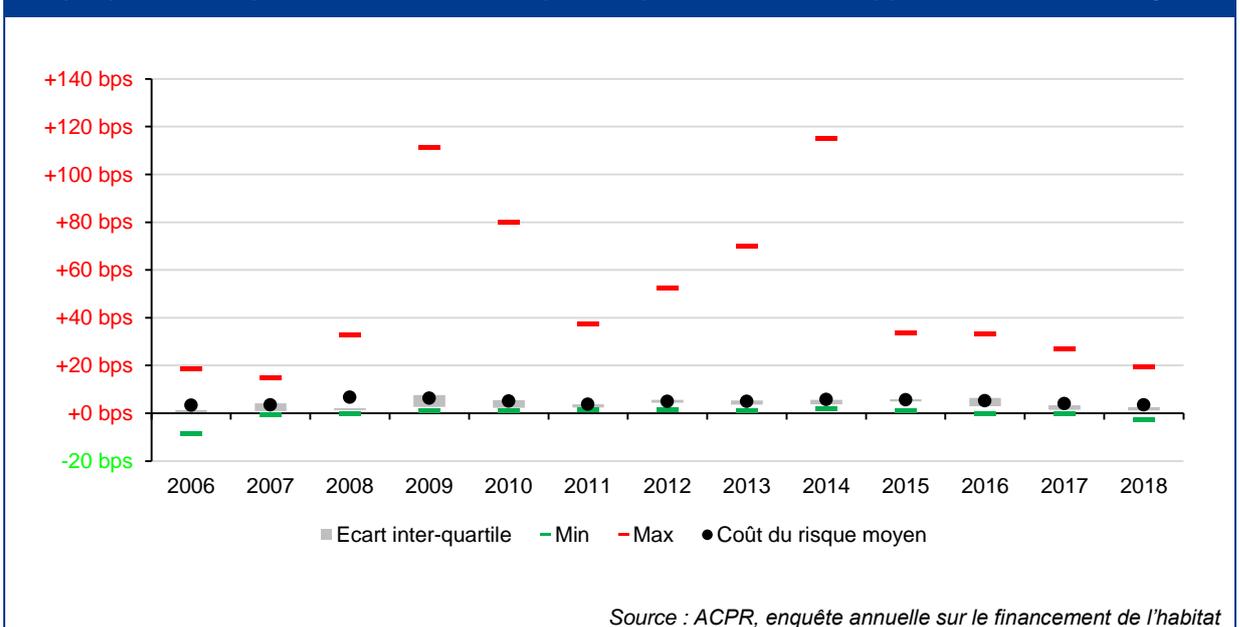
Graphique 50 Coût du risque des prêts à l'habitat, en millions d'euros et en % de l'encours moyen



Par ailleurs, les écarts entre établissements se sont fortement resserrés en 2018 (Graphique 51). Pour la troisième année consécutive, certains

établissements présentent des coûts du risque négatifs.

Graphique 51 Dispersion du coût du risque des prêts à l'habitat rapporté à l'encours moyen

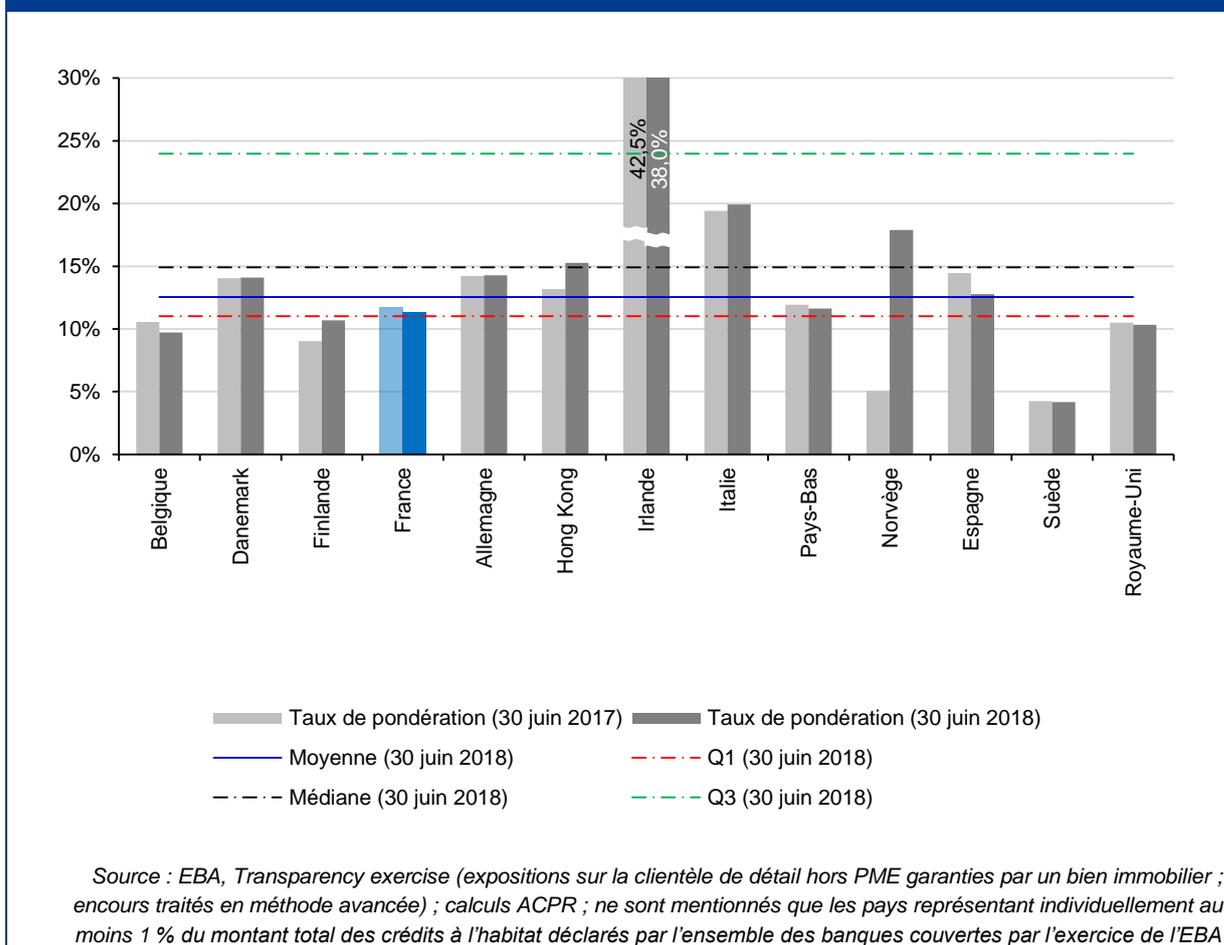


5. Un taux de pondération moyen supérieur à la moyenne lorsqu'on tient compte de l'impact des cautions

À 11,3 % au 30 juin 2018, le taux de pondération des crédits à l'habitat distribués en France, par des banques françaises comme étrangères, et traités en méthode avancée (IRBA), se situe entre le premier quartile et la médiane des niveaux observés dans l'ensemble des pays couverts par l'exercice de transparence de l'EBA (Graphique 52). La Suède (4,2 %) et l'Irlande (30 %) constituent toujours les deux extrêmes. Entre le 30 juin 2017 et le 30 juin 2018, le taux de

pondération des crédits à l'habitat en France a baissé de 0,4 pt (de 11,7 % à 11,3 %), en ligne avec l'amélioration de la qualité des portefeuilles, en particulier le repli des encours douteux et du coût du risque. Les tendances sont divergentes au sein de l'échantillon, les baisses les plus importantes concernant les pays qui présentaient en juin 2017 les pondérations les plus élevées (-4,5 pts à 42,5 % en Irlande, -1,7 pt à 14,5 % en Espagne) ; la forte hausse sur la Norvège (+12,8 pts à 17,9 %) reflète la correction d'une anomalie pour une banque qui n'avait pas déclaré de risques pondérés en 2017¹².

Graphique 52 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2018

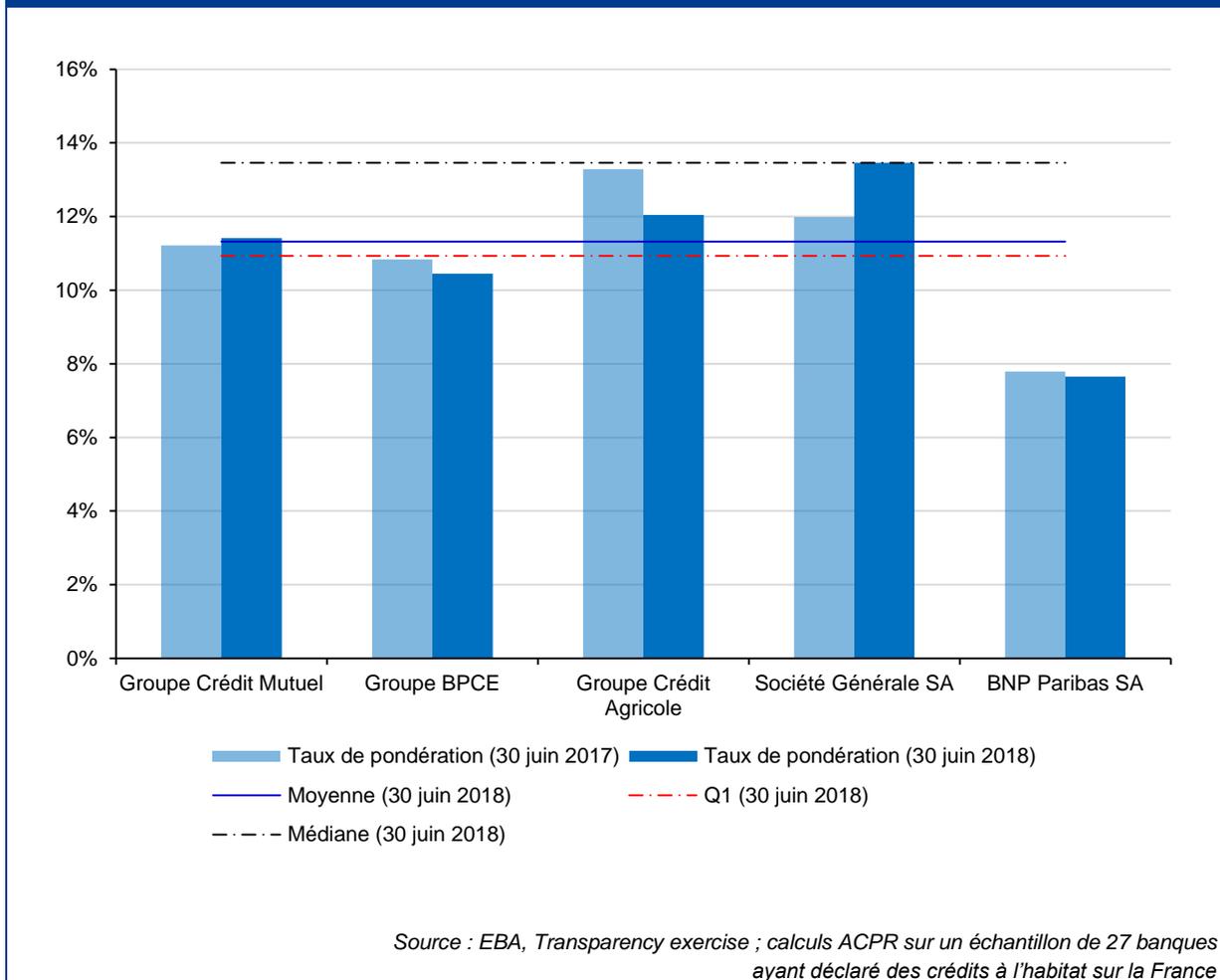


¹² En excluant cette banque, le taux de pondération des expositions sur la Norvège passerait de 13 % à 11,8 %.

Les banques françaises continuent d'afficher des taux de pondération relativement différents sur l'Hexagone, mais aussi des évolutions contrastées. Entre le 30 juin 2017 et le 30 juin 2018, les taux de pondération des crédits à l'habitat ont baissé notamment pour Crédit

Agricole (-1,2 pt à 12 %) et dans une moindre mesure pour GBPCE (-0,4 pt à 10,4 %) et BNP Paribas (-0,1 pt à 7,7 %). En revanche, ils ont augmenté pour Société Générale (+1,5 pt à 13,5 %) et Crédit Mutuel (+0,2 pt à 11,4 %) (Graphique 53).

Graphique 53 Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRBA) au 30 juin 2018

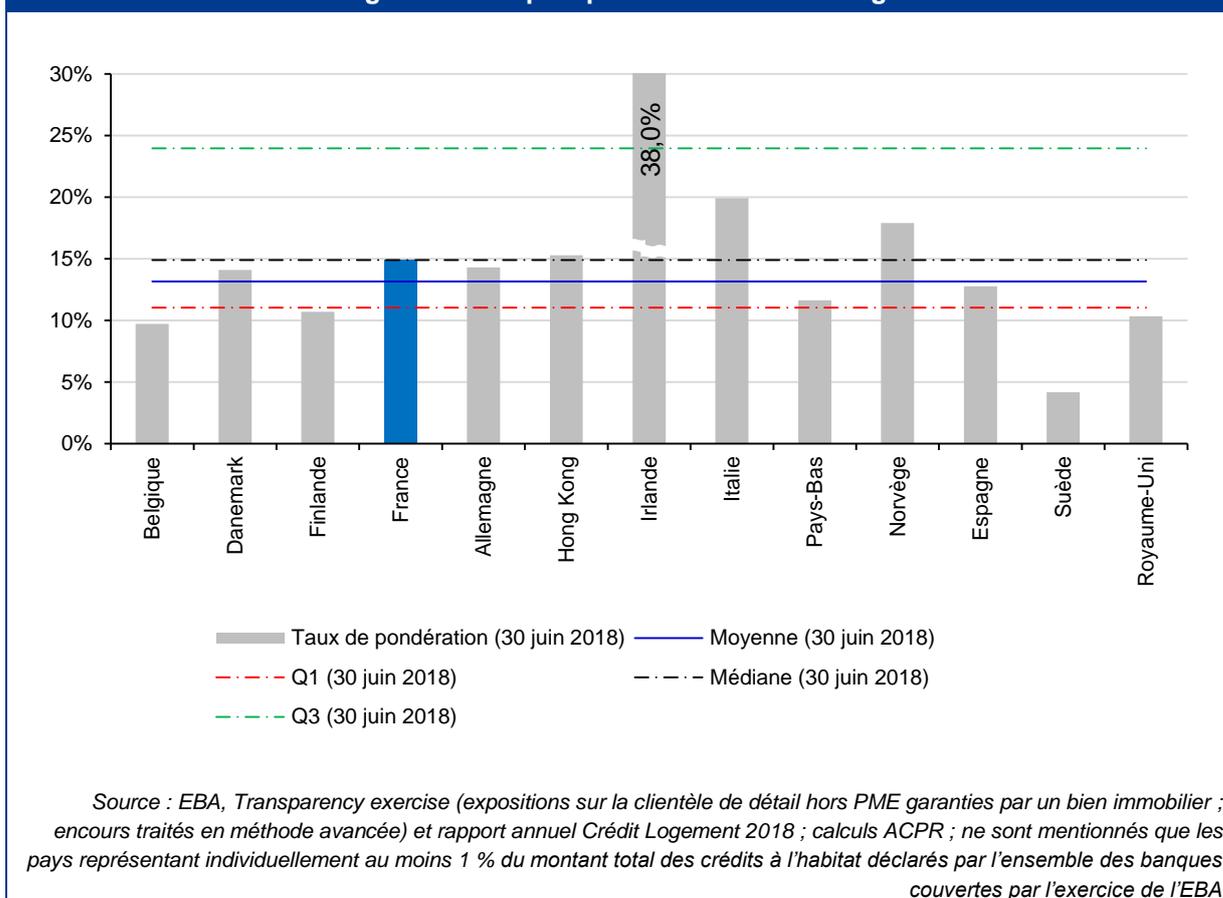


On rappelle toutefois que cette représentation ne restitue qu'une vision partielle des taux de pondération des crédits à l'habitat des banques françaises. En effet, celles-ci bénéficient d'importantes garanties accordées par des entités dont elles sont par ailleurs actionnaires et qui sont elles-mêmes astreintes au calcul d'exigences de fonds propres. D'un point de vue prudentiel, les prêts cautionnés sont ainsi couverts à la fois par les banques et par les garants ; il convient donc de sommer les exigences en fonds propres calculées par les deux parties (banque + garant) pour estimer le

véritable taux de pondération des crédits à l'habitat.

Ainsi, en ajoutant aux risques pondérés sur les crédits à l'habitat cautionnés des banques françaises ceux calculés par Crédit Logement au titre des mêmes encours, le taux de pondération moyen des crédits à l'habitat des banques françaises progresserait de 3,6 pts au 30 juin 2017, à 14,9 % et se situerait sur la médiane des différents pays couverts par l'exercice de transparence de l'EBA (Graphique 54).

Graphique 54 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2018 en intégrant les risques pondérés de Crédit Logement



Encadré 1 Exercice ad hoc de stress-test sur les principaux organismes de caution français conduit par l'ACPR dans le cadre de l'exercice européen de stress-test EBA/BCE

Le système de cautionnement des prêts immobiliers en France constitue une singularité par rapport au reste de l'Union Européenne puisqu'une majorité des encours est garantie par un organisme de caution qui couvre les pertes auxquelles les banques font face en cas de défaut de leurs emprunteurs.

Cette singularité a été prise en compte dans le cadre des derniers exercices de *stress-test* européen menés conjointement par l'EBA et la Banque Centrale Européenne (BCE), les banques françaises ayant pu faire valoir cette garantie. À cet effet, et comme lors des deux précédents exercices (2014 et 2016), l'ACPR a conduit un *stress-test ad hoc* des principaux organismes de caution, reposant sur les mêmes scénarios et méthodologie que l'exercice de l'EBA, afin de s'assurer de leur robustesse.

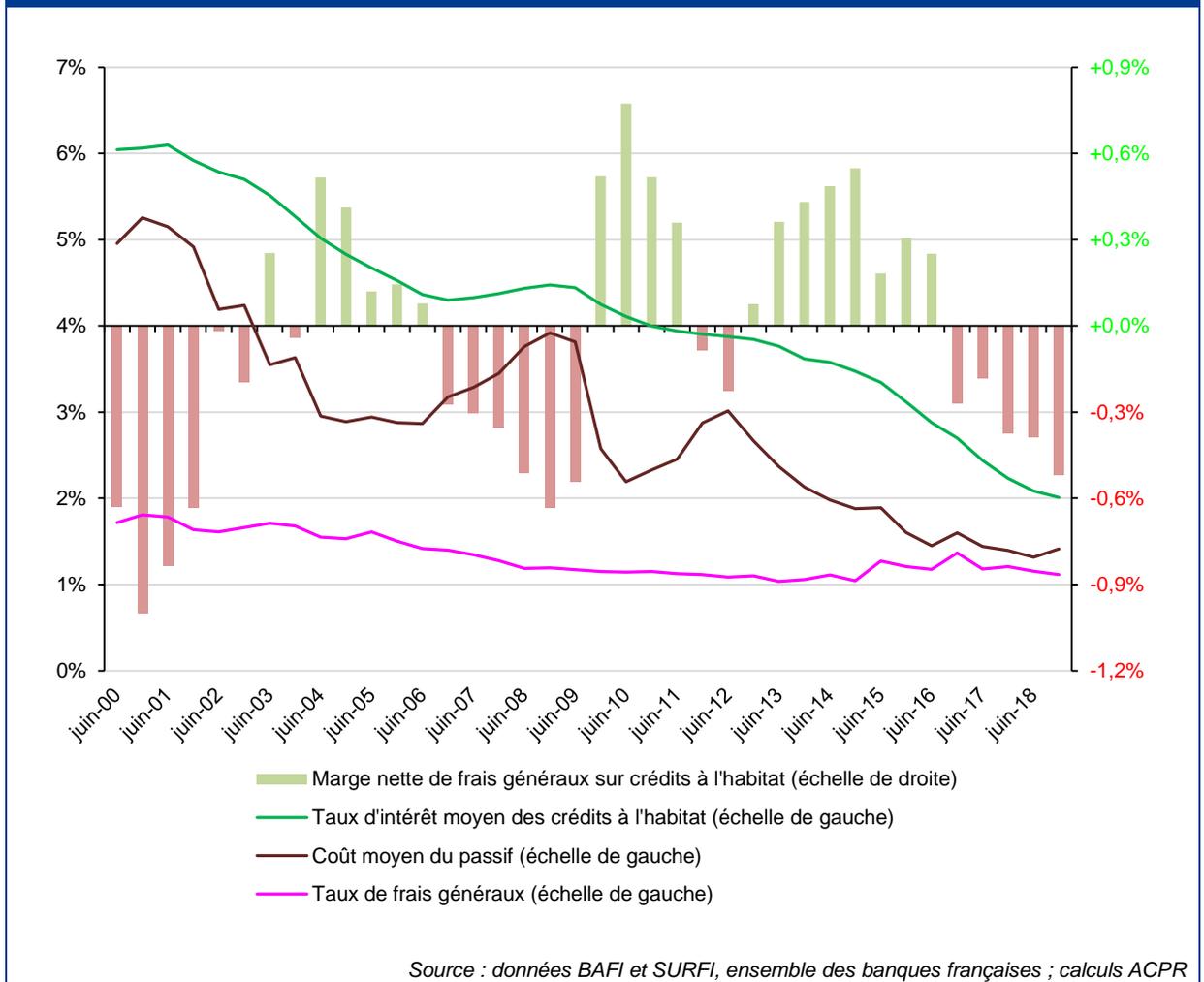
Les organismes de caution ayant tous démontré un niveau de robustesse suffisant tout au long de l'exercice, y compris en cas de fort accroissement des appels en garantie auxquels ils devraient faire face, les banques ont pu faire valoir ce mécanisme pour la projection de leur taux de pertes sur ces encours, et donc justifier l'application de pertes en cas de défaut plus faibles que celles appliquées aux crédits hypothécaires classiques.

6. Des marges qui poursuivent leur repli

En dépit de la stabilité du coût moyen du passif à 1,4 % et de la légère baisse des frais généraux de 1,2 % à 1,1 %, le taux de marge nette¹³ a continué à se dégrader en 2018 sous l'effet de la baisse rapide du taux d'intérêt moyen perçu.

Même si les rachats de crédits externes et les renégociations ont fortement décri en 2018 (cf. supra), ce dernier est passé de 2,2 % en décembre 2017 à 2 % en décembre 2018, enregistrant toutefois une baisse plus mesurée qu'en 2017 (-22 bps contre -47 bps) (Graphique 55).

Graphique 55 Évolution des marges sur l'encours de crédits à l'habitat



Les taux à la production restant inférieurs au taux moyen de l'encours – l'écart atteignait 51 bps en décembre 2018, en baisse par rapport à décembre 2017 (69 bps) –, le renouvellement du

stock de crédits devrait continuer à abaisser le taux d'intérêt moyen de l'encours encore quelque temps

¹³ On se reportera à l'encadré 2 de l'[Analyses et Synthèses n° 82](#) pour une présentation détaillée de la méthode de calcul des marges sur les encours de crédits à l'habitat.

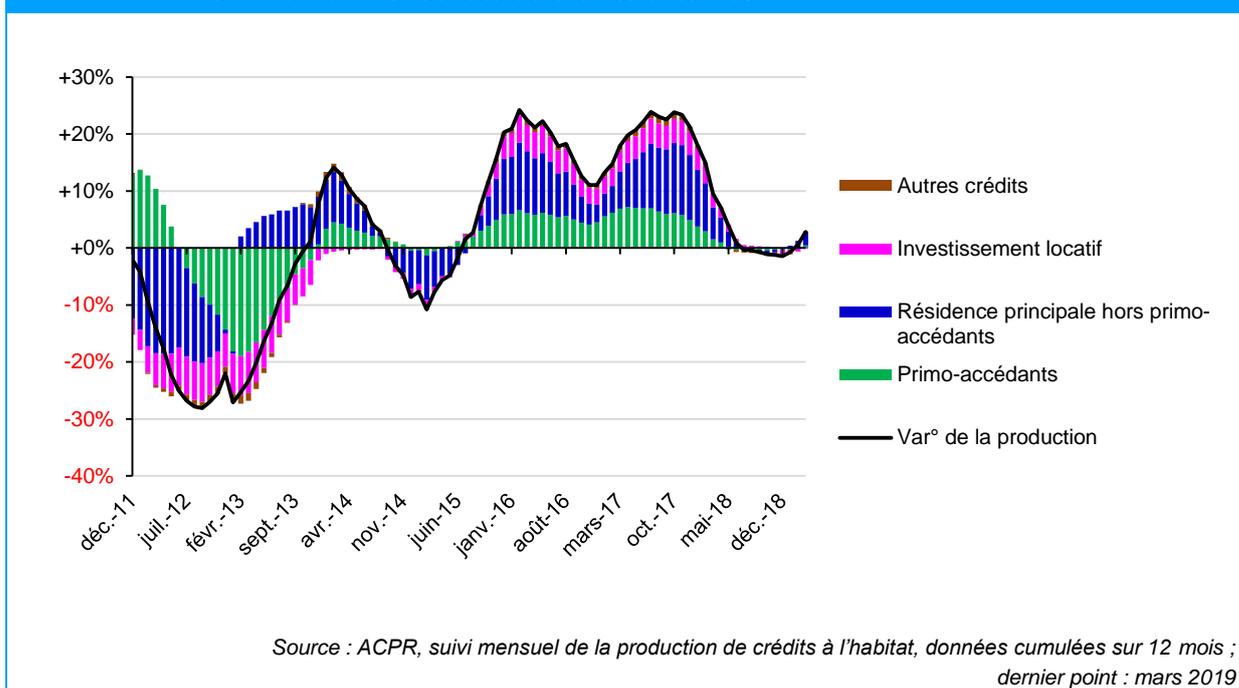
Annexe 1

Analyse de l'évolution des critères d'octroi

On analyse ici la façon dont les évolutions des risques constatées sur les différents segments de marché (type d'opération / de bénéficiaire à l'exception des rachats de crédits externes¹⁴ ou zone géographique) contribuent à l'évolution des indicateurs de risque moyens¹⁵.

Production

Graphique 56 Contributions des différents segments à l'évolution de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes

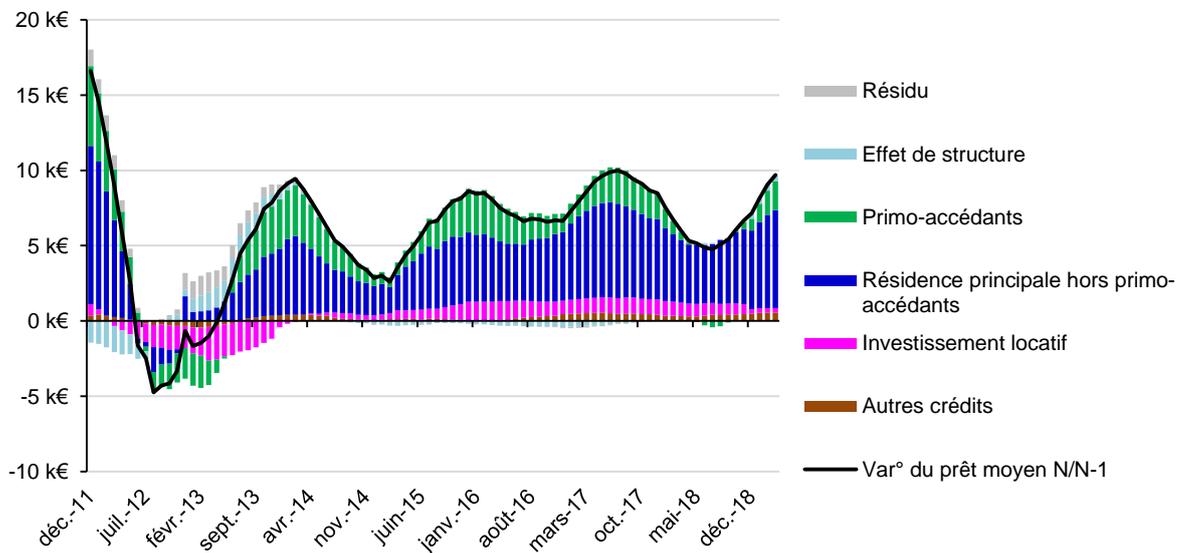


¹⁴ Dans la mesure où ils ont enregistré par le passé d'importantes fluctuations qui peuvent occulter la contribution des autres segments.

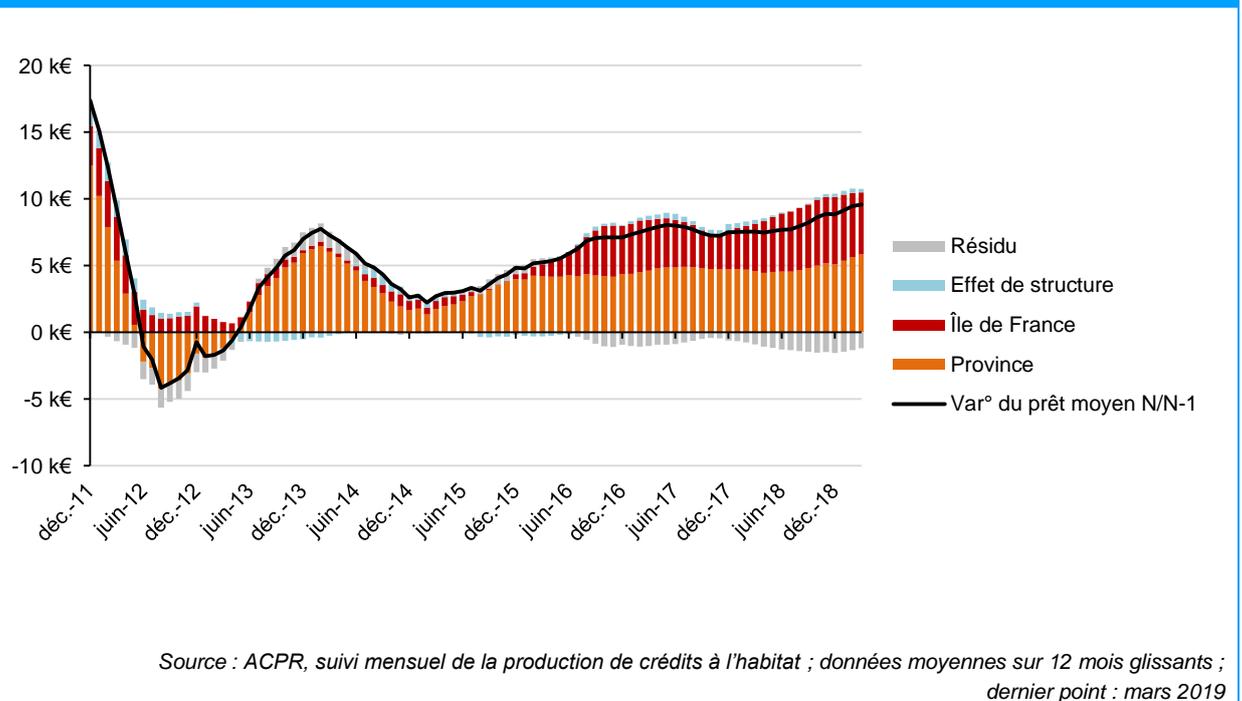
¹⁵ Par exemple, dans le cas du prêt moyen : les « Contributions » des différents segments mesurent la part de la hausse du prêt moyen liée à l'évolution du prêt moyen sur chaque segment, en supposant que la structure de la production par segment est restée inchangée entre les deux dates ; l'« Effet de structure » mesure quant à lui la part de l'évolution de l'indicateur moyen liée à la modification de la structure de la production (plus ou moins forte représentation des segments présentant un niveau élevé ou faible pour l'indicateur considéré) ; enfin, le « Résidu » correspond à la variation de l'indicateur moyen qui n'est pas expliquée par les deux éléments précédents.

Prêt moyen

Graphique 57 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle du prêt moyen (hors rachats de crédits externes)

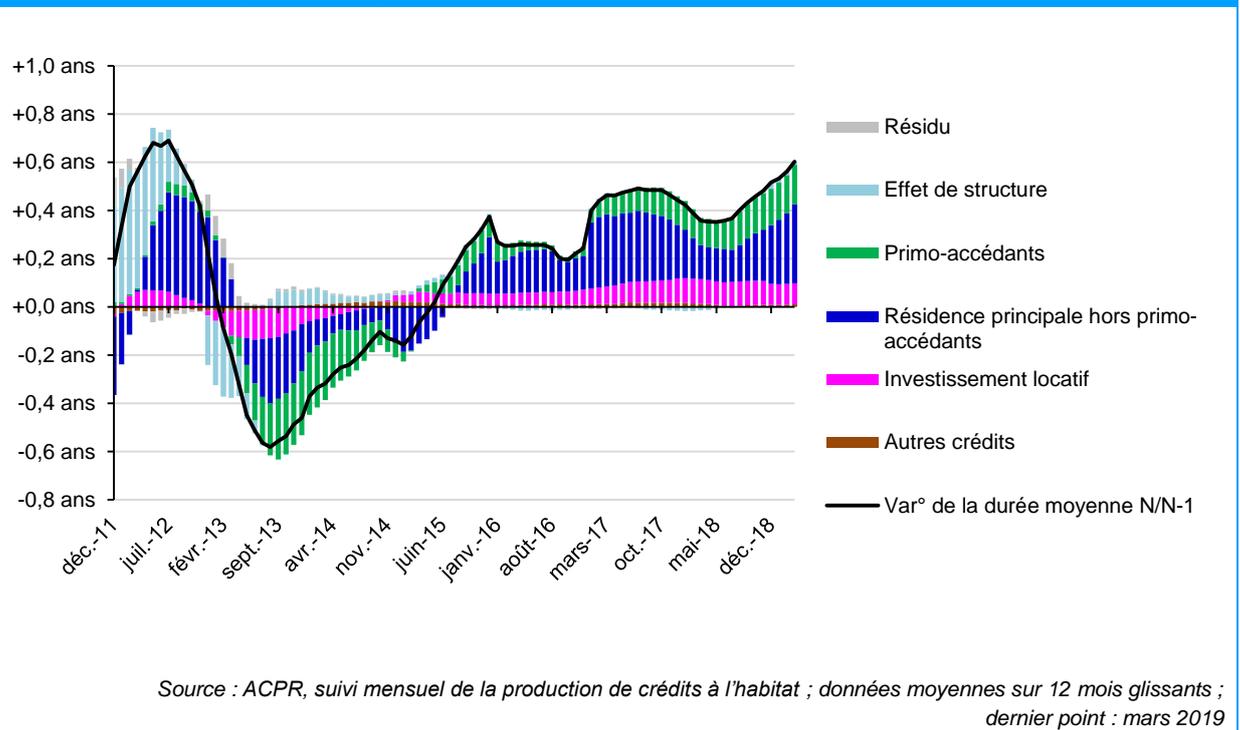


Graphique 58 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle du prêt moyen

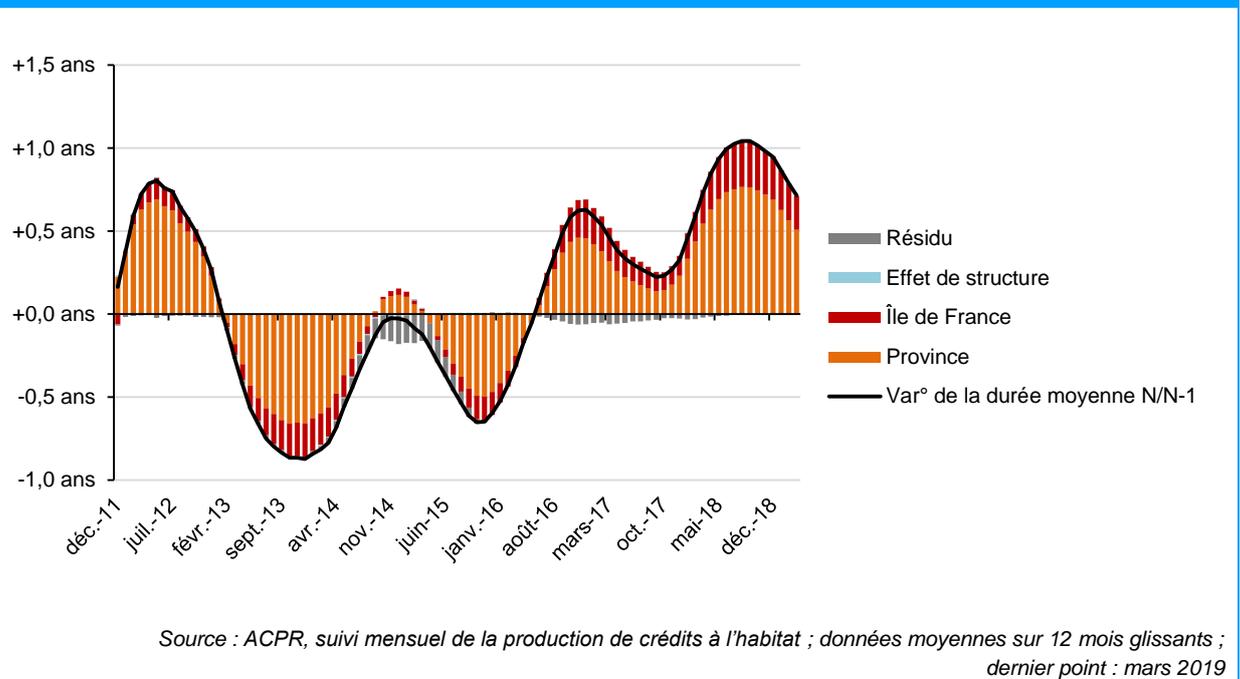


Durée initiale

Graphique 59 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle de la durée initiale moyenne des prêts

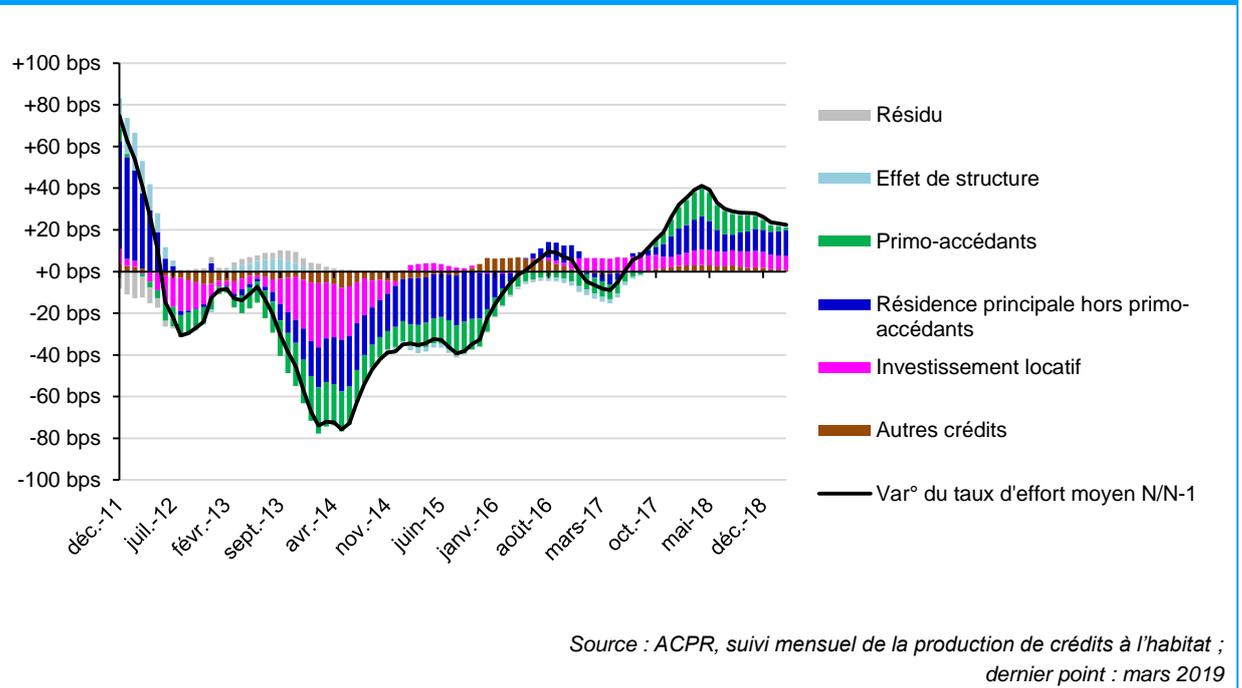


Graphique 60 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle de la durée initiale moyenne des prêts

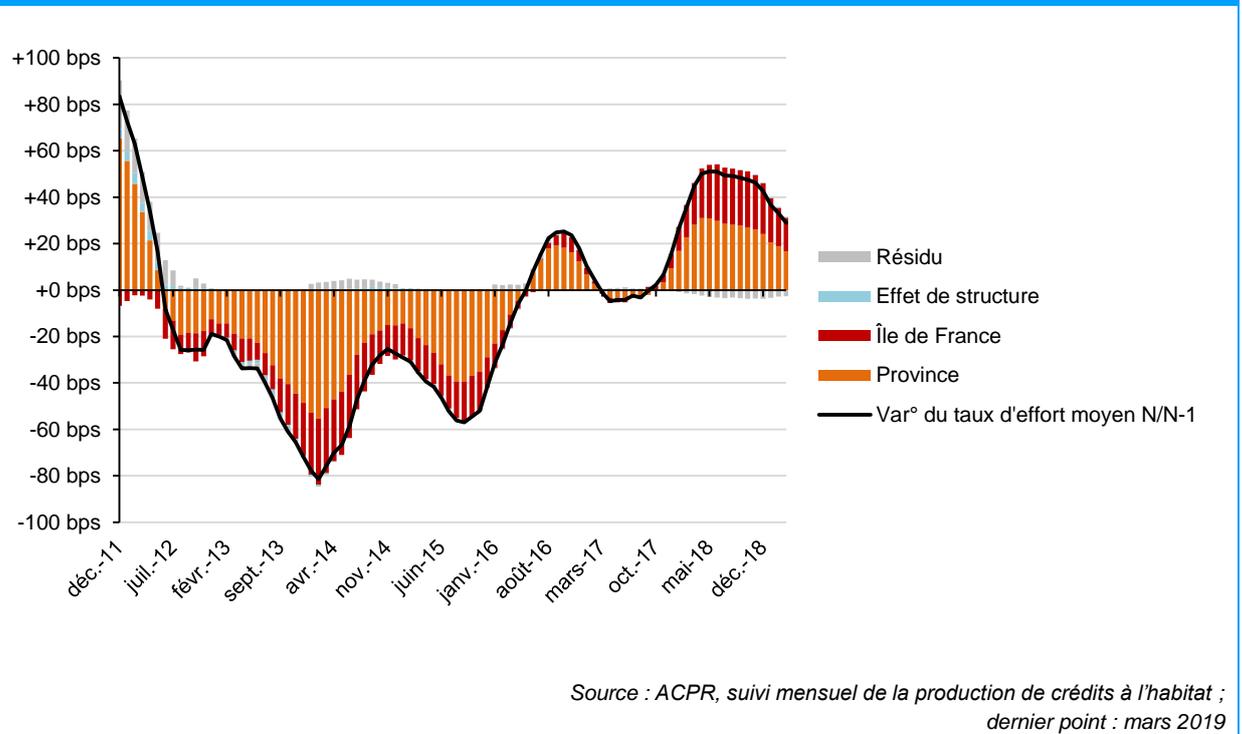


Taux d'effort (DSTI)

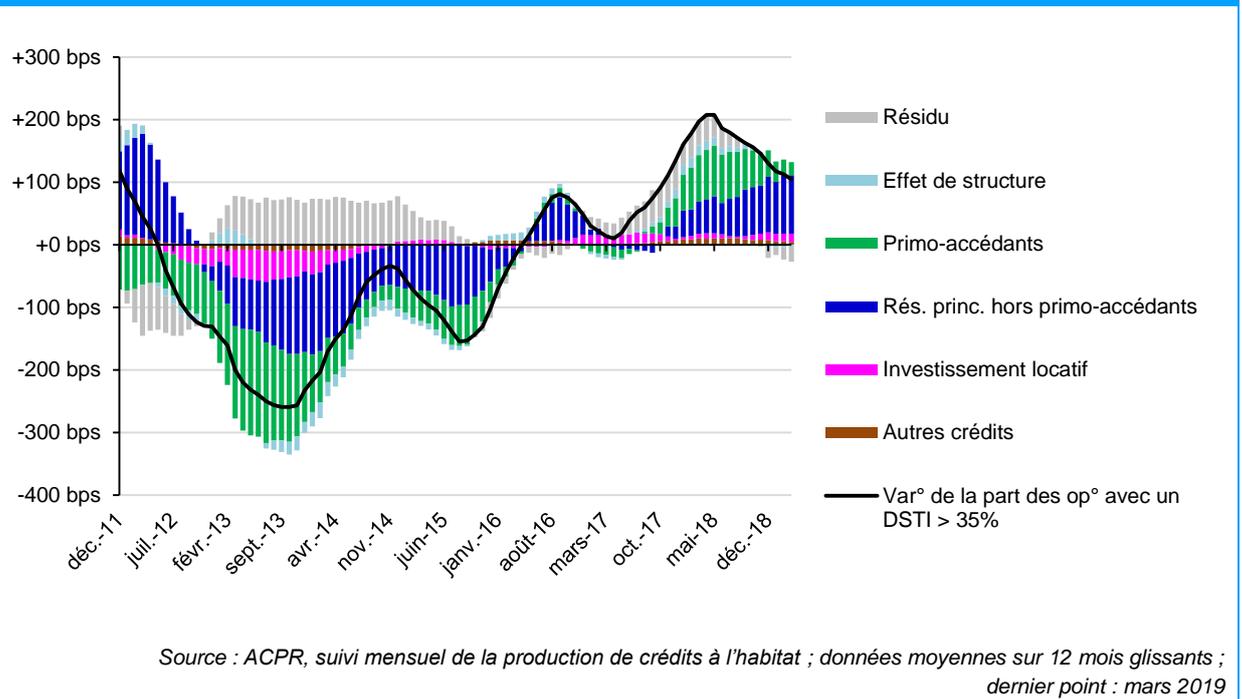
Graphique 61 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle du taux d'effort moyen



Graphique 62 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle du taux d'effort moyen

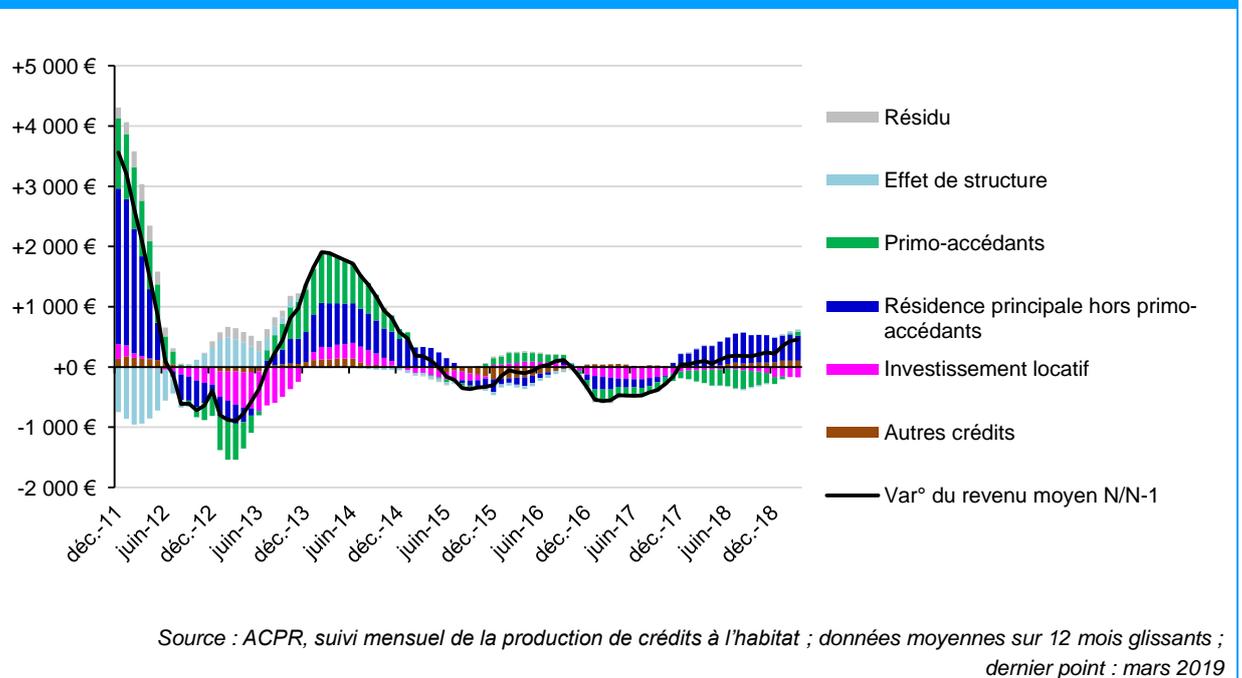


Graphique 63 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle de la part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 %

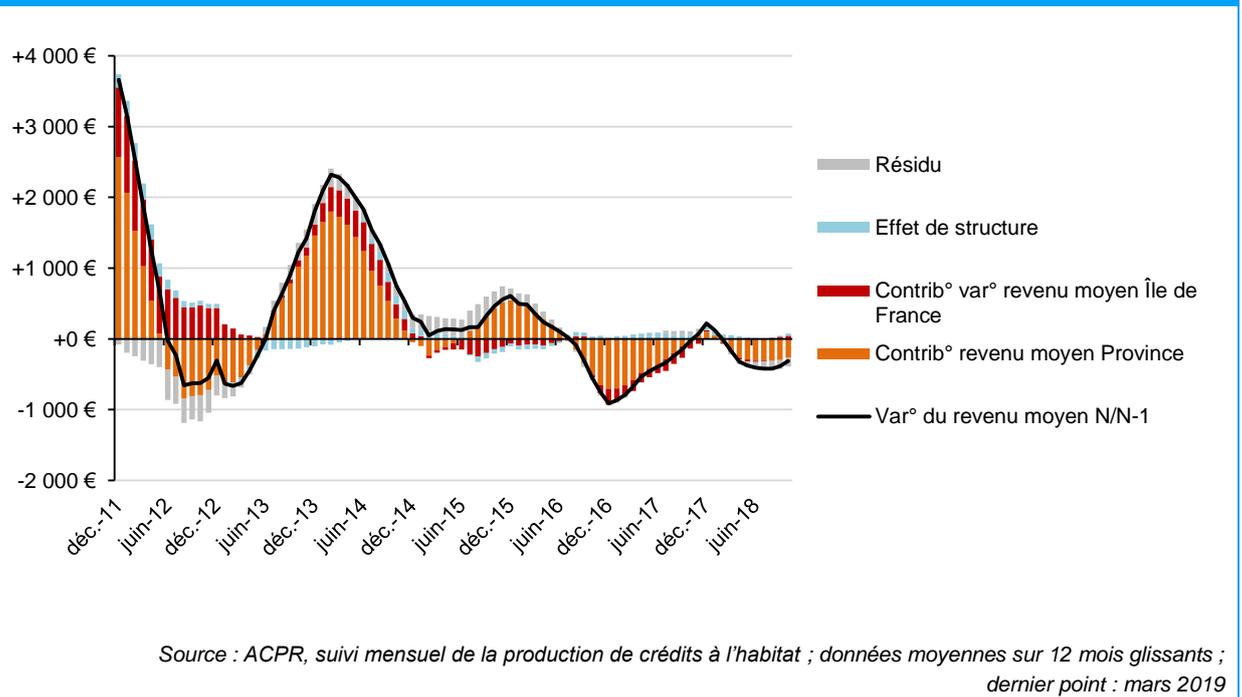


Revenu moyen

Graphique 64 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle du revenu annuel moyen des emprunteurs

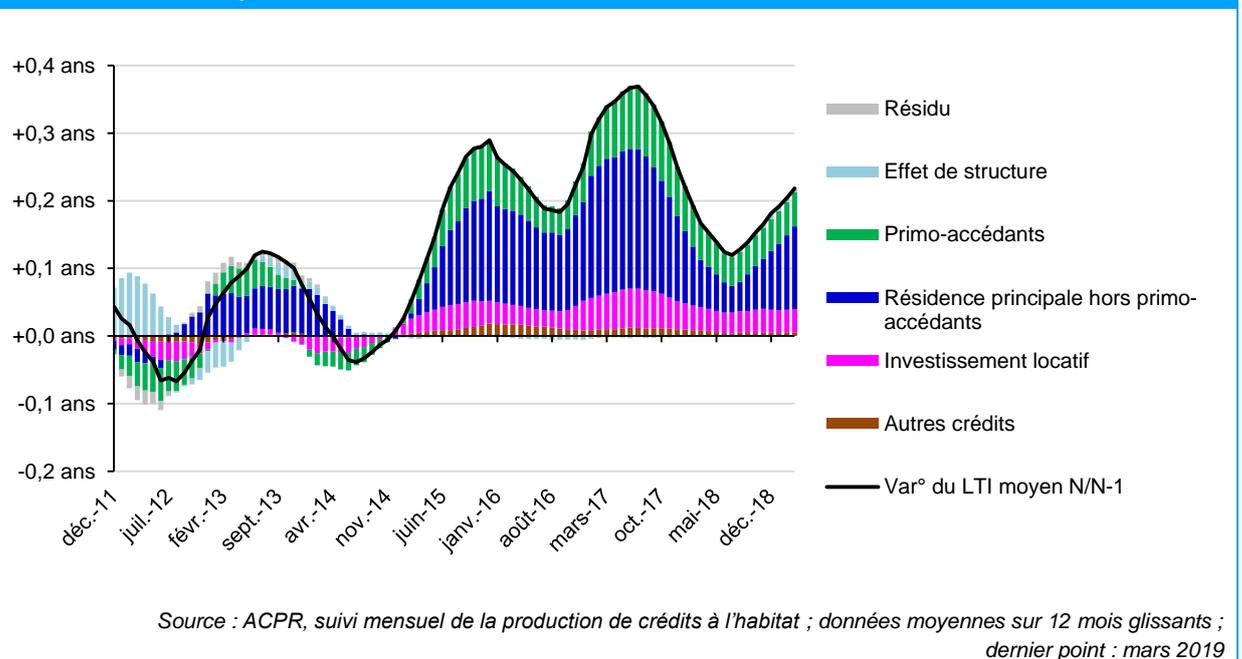


Graphique 65 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle du revenu annuel moyen des emprunteurs

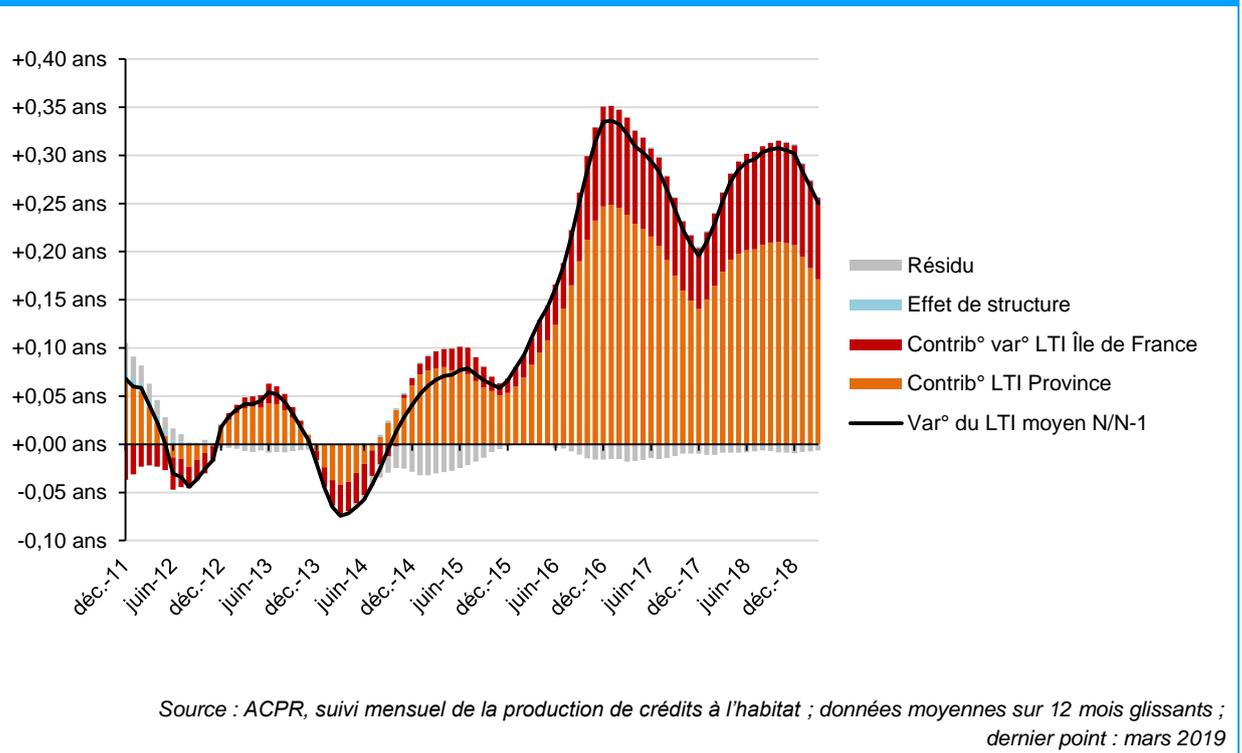


Taux d'endettement

Graphique 66 Contribution des différents segments à l'évolution du taux d'endettement moyen

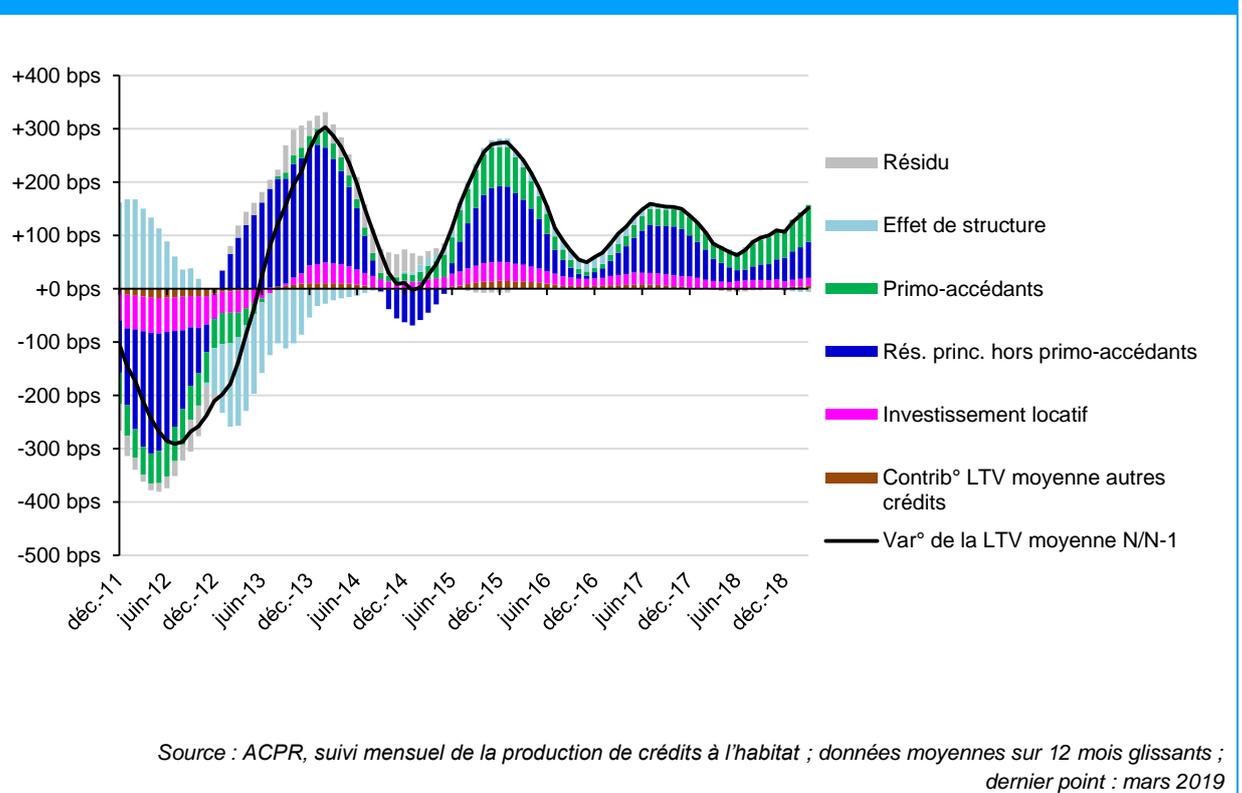


Graphique 67 Contribution de l'Île de France et de la Province à l'évolution du taux d'endettement moyen

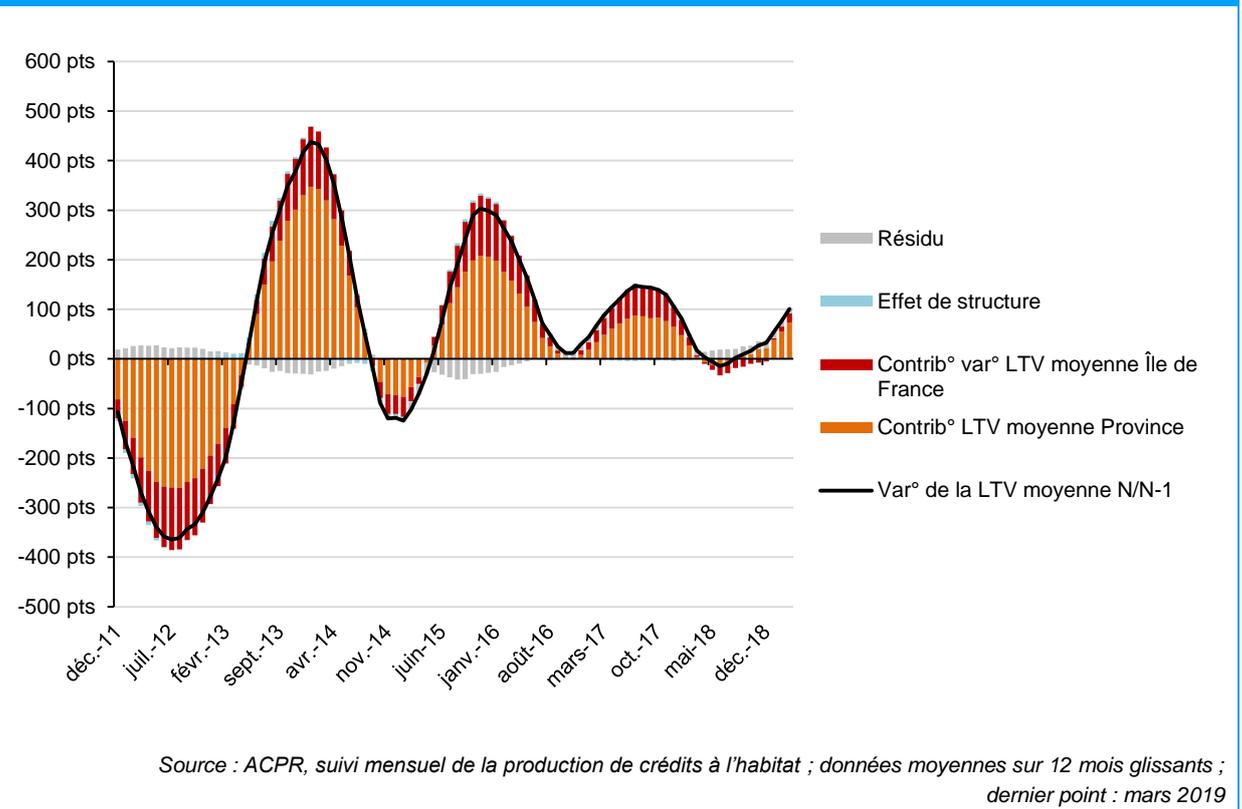


LTV

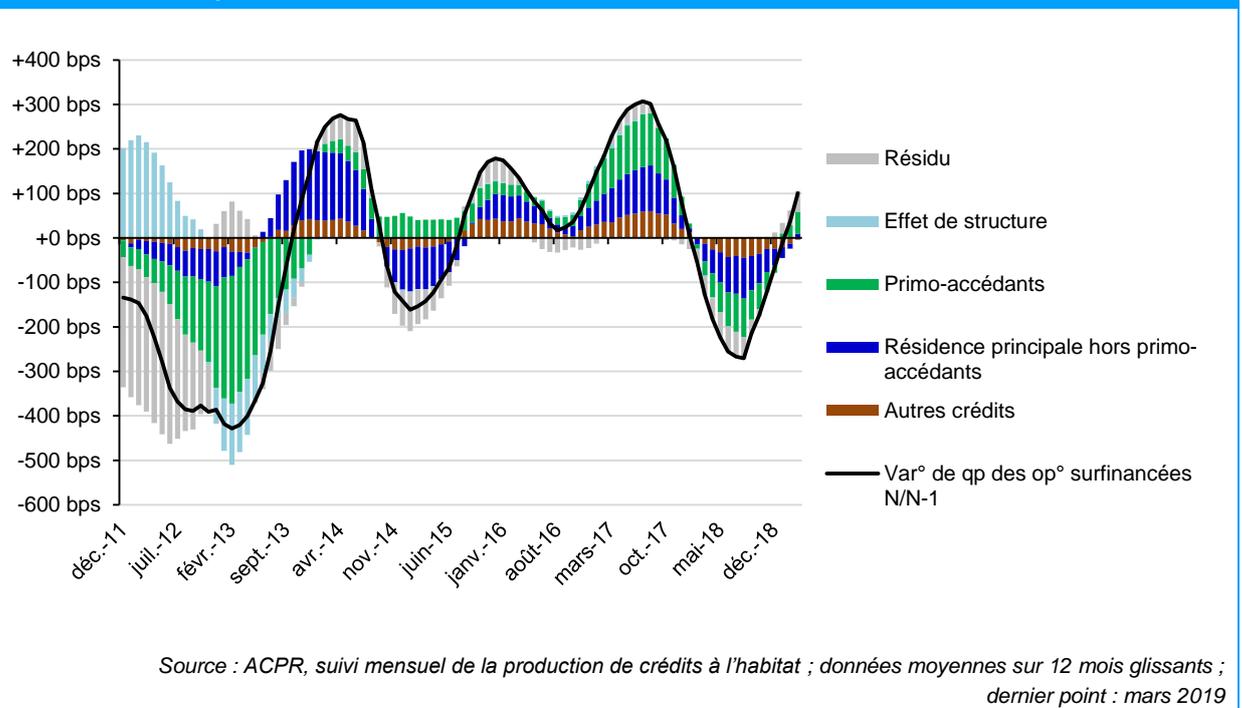
Graphique 68 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle de la LTV moyenne



Graphique 69 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle de la LTV moyenne



Graphique 70 Contribution des différents segments à l'évolution annuelle de la part des opérations donnant lieu à surfinancement

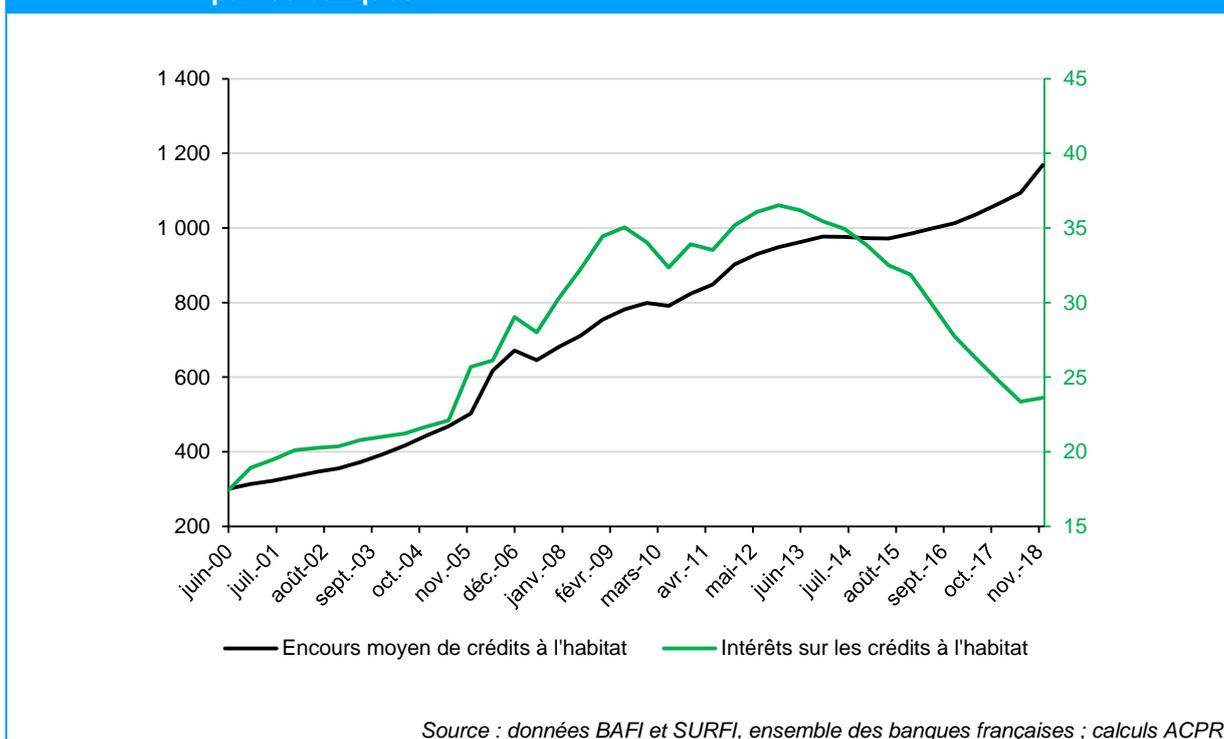


Annexe 2

Évolution des marges sur les encours de crédits à l'habitat

Bien que l'encours de crédits à l'habitat a connu une croissance quasi ininterrompue depuis juin 2000, le montant total des intérêts perçus par les banques, qui suivait une tendance similaire voire progressait plus rapidement, a subi une baisse depuis fin 2012 (Graphique 67).

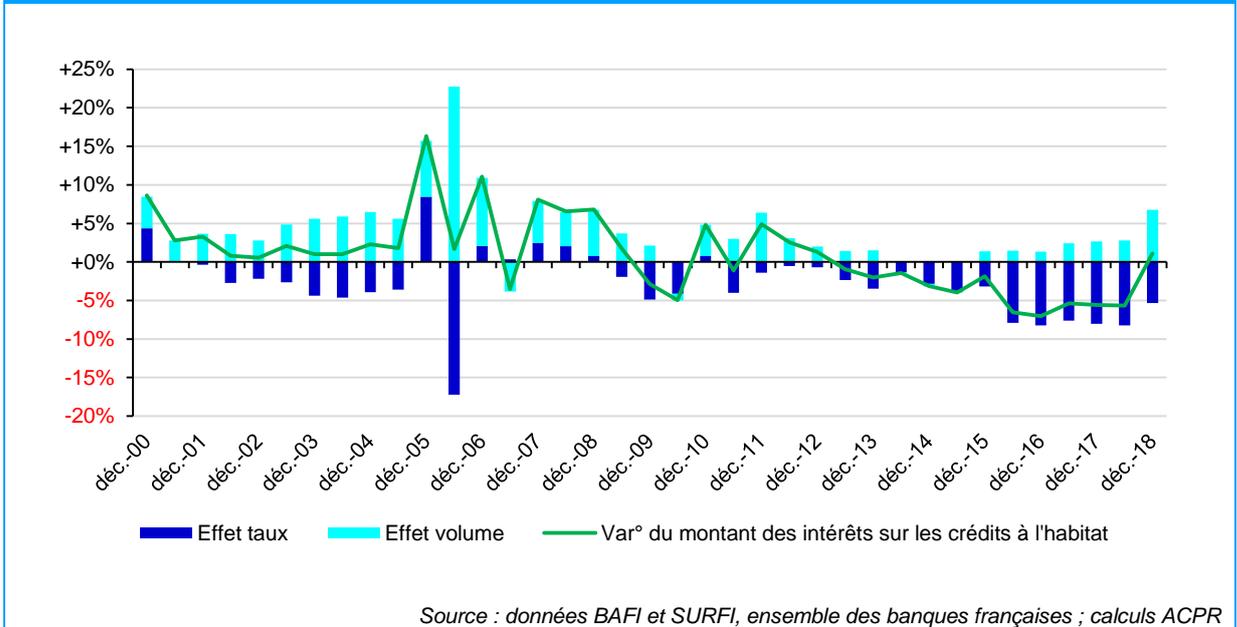
Graphique 71 Évolution de l'encours de crédits à l'habitat et du montant des intérêts perçus par les banques



Cette baisse du montant des intérêts sur les crédits à l'habitat reflète une croissance du stock (effet volume) insuffisante pour enrayer la baisse du taux moyen de rémunération de l'encours

(effet taux ; Graphique 68 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) ; le second semestre 2018 fait toutefois exception puisqu'il a vu une légère hausse des intérêts.

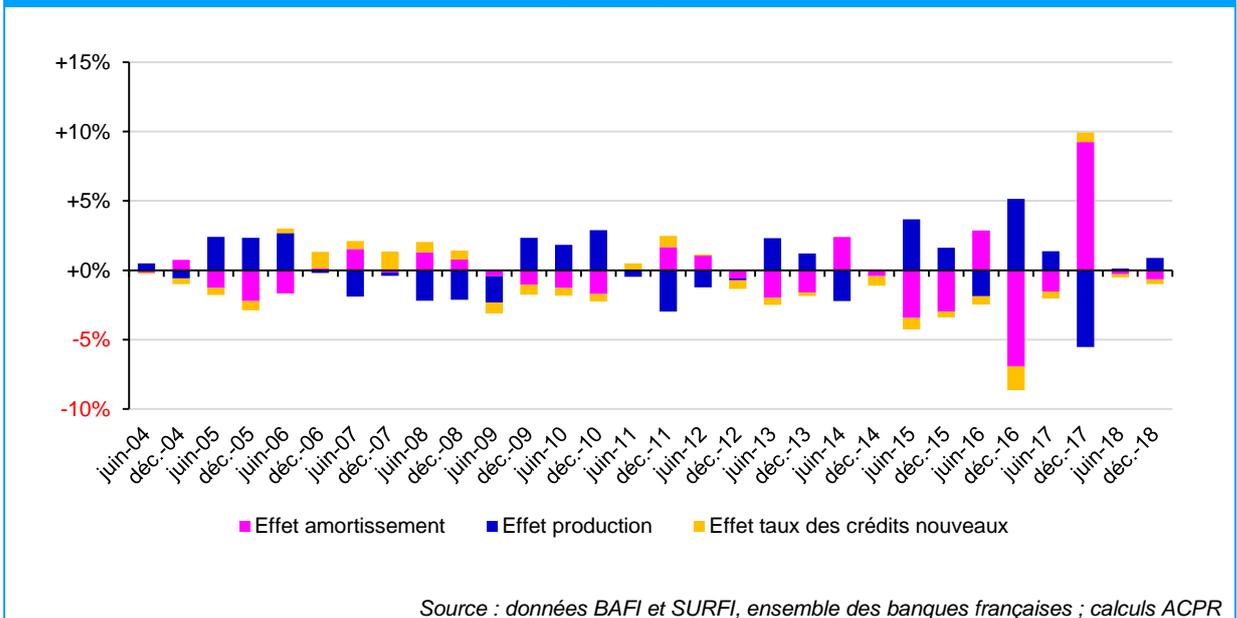
Graphique 72 Facteurs explicatifs de l'évolution du montant des intérêts perçus par les banques sur les crédits à l'habitat



Il est intéressant, par ailleurs, d'analyser l'impact des amortissements ainsi que de la production et du taux des crédits nouveaux sur l'évolution du montant des intérêts perçus par les banques :

particulier, la forte vague de rachats du second semestre 2016 a amputé leur rémunération de près de 7 % (Graphique 69).

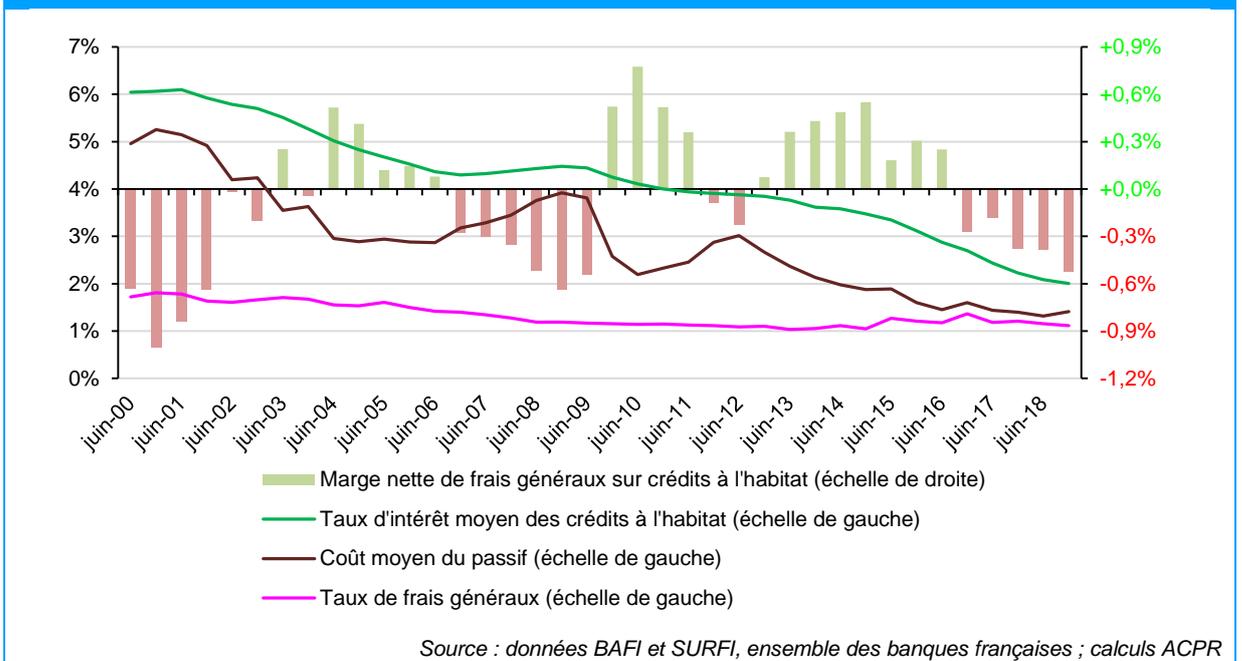
Graphique 73 Impact des amortissements, de la production et du taux des crédits nouveaux sur le montant des intérêts perçus par les banques sur les crédits à l'habitat



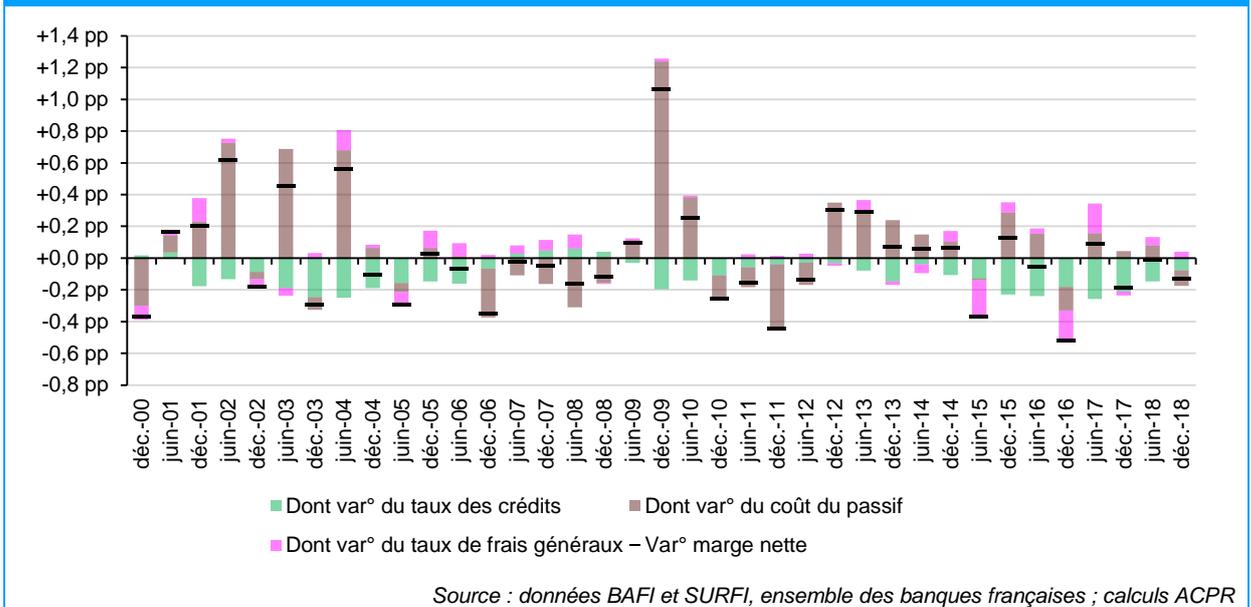
Dans ce contexte, les marges nettes sur encours de crédits à l'habitat ont continué de se dégrader en 2018, atteignant en décembre leur plus bas niveau depuis 2009 à -0,52 % (Graphique 70). Comme précédemment, la baisse du taux moyen de l'encours des crédits à l'habitat a continué d'alimenter la contraction des marges.

Cette tendance a été amplifiée au second semestre 2018 par la hausse du coût de financement (Graphique 71). La baisse du taux moyen de l'encours s'est toutefois significativement ralentie en 2018 : à 22 bps, elle est deux fois plus faible que celle observée un an plus tôt (-47 bps).

Graphique 74 Évolution des marges sur l'encours de crédits à l'habitat

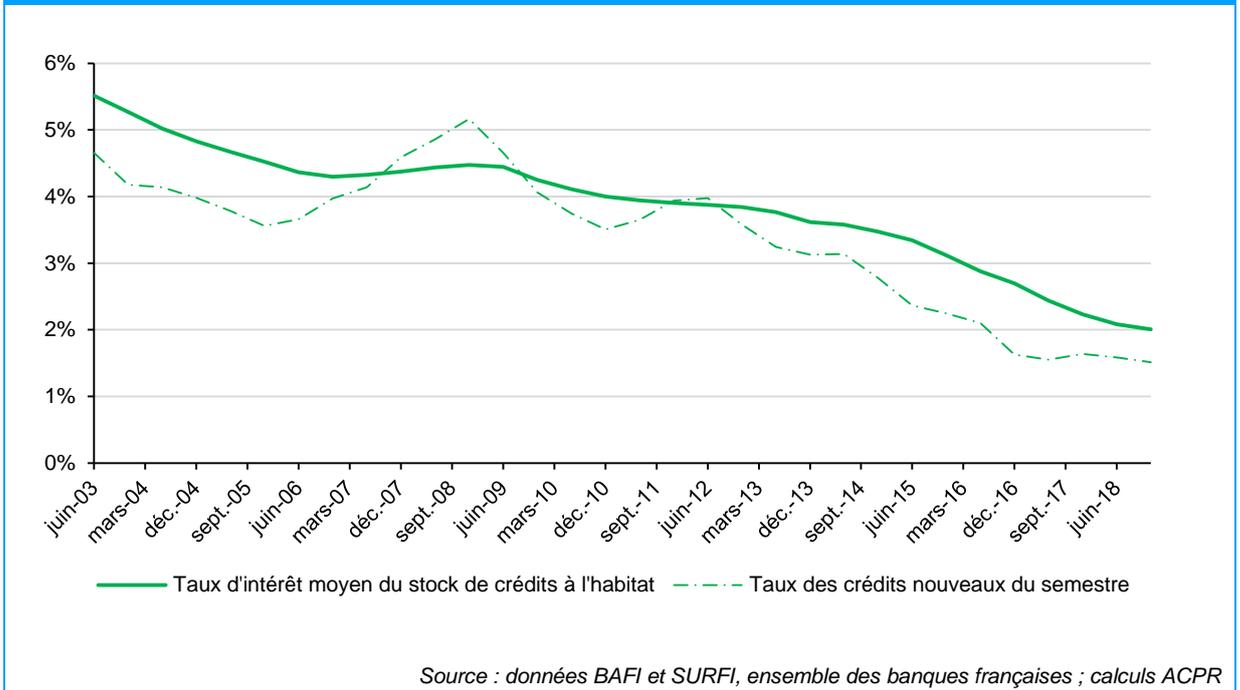


Graphique 75 Facteurs explicatifs de l'évolution des marges sur l'encours de crédits à l'habitat



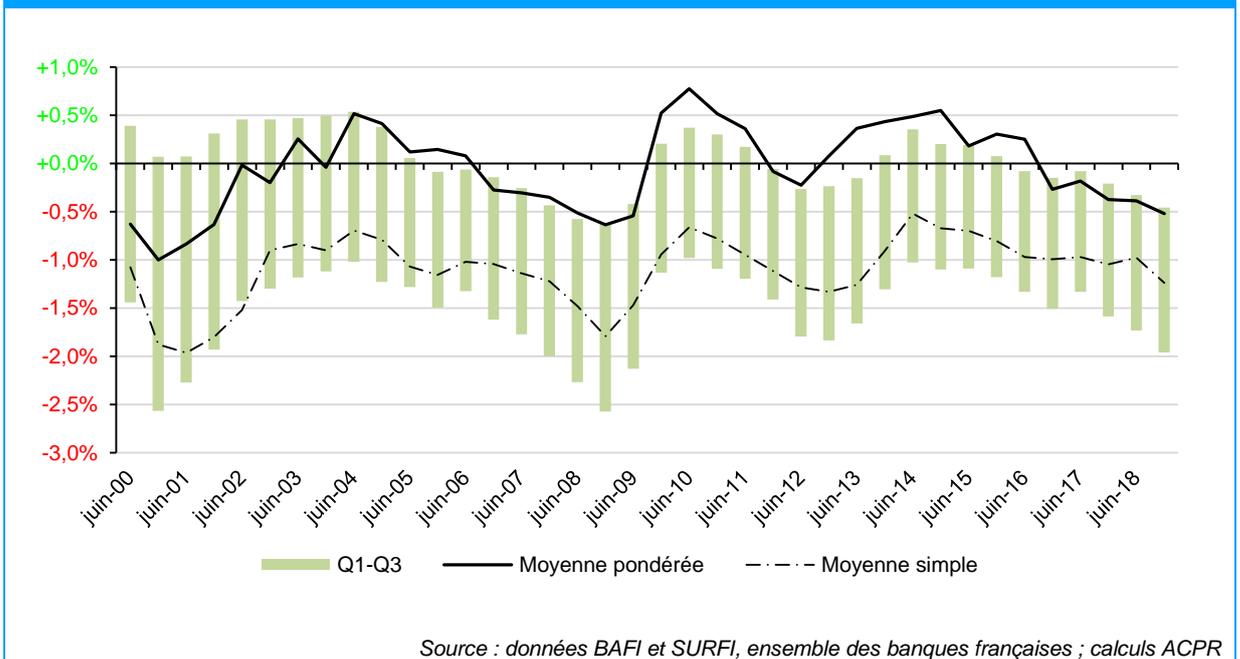
La baisse du taux moyen de l'encours de crédits qui restent inférieurs au rendement du stock à l'habitat reflète des taux des crédits nouveaux (Graphique 72).

Graphique 76 Taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat et taux des crédits nouveaux



Les taux de marge individuels continuent toutefois apparaître que les taux de marge les d'afficher d'importants écarts entre les différents plus faibles concernent principalement des établissements (Graphique 73). L'écart entre la établissements présentant des encours de crédits moyenne simple et la moyenne pondérée laisse faibles.

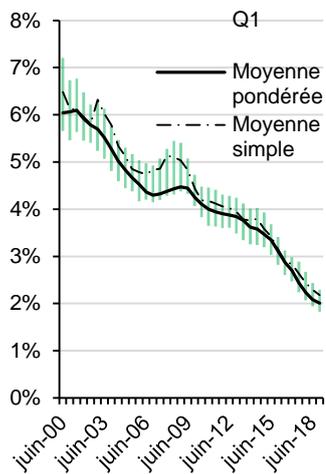
Graphique 77 Taux de marge sur l'encours de crédits à l'habitat par établissement



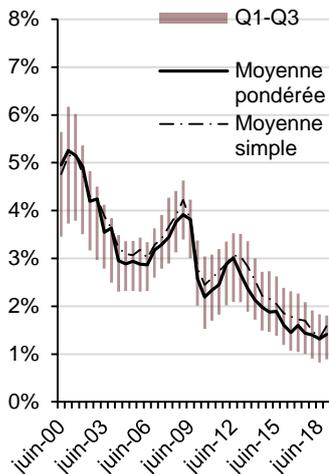
Cette variabilité provient à la fois des écarts en moyens de l'encours de crédits à l'habitat matière de coût moyen du passif et de taux de frais généraux (Graphique 74), alors que les taux apparaissent plus homogènes.

Graphique 78 Distribution des composantes du taux de marge par établissement

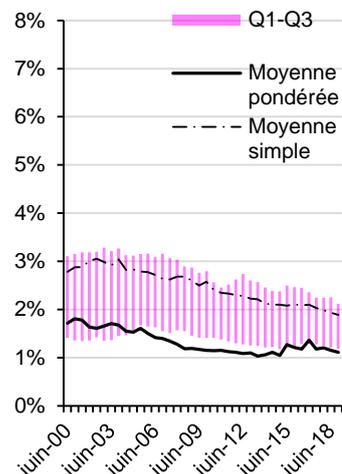
a : Taux moyen de l'encours de crédits à l'habitat



b : Coût moyen du passif



c : Taux de frais généraux



Source : données BAFI et SURFI, ensemble des banques françaises ; calculs ACPR

Glossaire

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.

Loan to value ou LTV :

- À l'octroi, la LTV 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.

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

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 mesurée par l'ACPR ; cependant, ils sont sans impact sur la production nette¹⁶ 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, qui ne donnent pas lieu au décaissement d'un nouveau crédit et ne doivent donc pas être déclarées par les banques dans le cadre du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat de l'ACPR, sont recensées dans la production de crédits à l'habitat mesurée par la Banque de France dans la mesure où elles conduisent à l'émission d'un nouveau contrat.

¹⁶ Pour une période donnée, la production nette est définie comme la différence entre les nouveaux contrats émis et les amortissements (contractuels ou anticipés) comptabilisés.

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

- Dans un premier temps, on estime, pour une année ou un mois donné, le montant des annuités de remboursement pour un prêt de montant, de durée et de taux moyens ; en 2018, par exemple, sur la base d'un prêt de 172 187 euros, d'une durée initiale de 19,9 ans et au taux (fixe) de 1,59 %, les annuités sur ce prêt aux caractéristiques moyennes s'élèvent à 9 931 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 2018, sur la base d'un taux d'effort moyen de 30,1 %, on obtient ainsi des revenus moyens de 32 964 euros.

Ce calcul peut minorer quelque peu le revenu des emprunteurs à l'octroi dans la mesure où le dénominateur (le taux d'effort moyen) tient compte de l'ensemble des dettes que doit rembourser l'emprunteur alors que le numérateur (l'annuité) ne considère que sa seule dette immobilière ; néanmoins, de façon agrégée, les crédits à l'habitat aux particuliers distribués en France représentaient la très grande majorité du stock de crédits aux particuliers à fin 2017 (cf. supra).

Taux d'effort à l'octroi : il 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.

Taux d'endettement à l'octroi : il est défini comme le rapport entre le montant moyen du prêt à l'octroi et les revenus annuels 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.