



n°114 - 2020

Analyses et synthèses

Le financement de l'habitat en 2019



SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Dans un environnement où les taux d'intérêt ont à nouveau baissé pour atteindre des plus bas historiques, le marché de l'immobilier résidentiel a été très dynamique en France en 2019 : le nombre de transactions a atteint un nouveau pic historique de 1 065 000 ventes, tandis que l'indice INSEE des prix dans l'ancien a progressé de 3,8 % en métropole (+4 % en Île-de-France et +3,6 % en Province). Dans cet environnement, la production annuelle de crédits à l'habitat s'est élevée à 246,4 milliards d'euros en 2019, soit une hausse de 21,3 % par rapport à 2018. Dans le même temps, les encours de crédits à l'habitat ont enregistré sur l'année une croissance de 6,8 %.

Le modèle français des crédits à l'habitat repose sur trois piliers : 1/ **ces crédits sont presque exclusivement octroyés à taux fixe** (98,5 % de la production en 2019), limitant ainsi les risques liés à une éventuelle remontée des taux pour les ménages ; 2/ **la quasi-totalité de l'encours (97,3 %) bénéficie d'une protection**, notamment de type caution ou hypothèque, permettant de limiter les pertes pour les banques en cas de défaut d'un emprunteur ; 3/ **la politique d'octroi reste principalement basée sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur**, mesurée notamment à l'aide du taux d'effort à l'octroi (*debt service to income* ou DSTI), et non sur la valeur de marché du bien financé.

En dépit de fondamentaux qui restent sains, l'évolution des conditions d'emprunt immobilier des ménages en France constitue un sujet de préoccupation pour la stabilité financière. Tandis que l'endettement des ménages français a augmenté de 1,9 point de pourcentage (pt) à 61,6 % du Produit intérieur brut en 2019, on observe parallèlement, tout comme en 2017 et en 2018, **une poursuite du relâchement des conditions d'emprunt des ménages. Ainsi** :

- Le prêt moyen à l'octroi a augmenté de manière quasi ininterrompue depuis 2009 pour s'établir à 179 026 euros en 2019, en hausse de 5,2 % par rapport à 2018, supérieure à celle des prix de l'immobilier.
- La durée moyenne des prêts à l'octroi a continué d'augmenter pour la quatrième année consécutive. Elle dépasse son niveau de 2008 à 20,3 ans, en augmentation de 4 mois par rapport à 2018.
- Le taux d'effort moyen à l'octroi s'inscrit en légère hausse pour la quatrième année consécutive, pour atteindre 30,3 % en 2019 mais reste toujours en-deçà du niveau de 2009 (31,6 %). Par ailleurs, la part dans la production des emprunteurs dont le taux d'effort est supérieur à 35 % a progressé de 1,2 pt à 26,1 %.
- Le taux d'endettement moyen à l'octroi a également augmenté pour la quatrième année consécutive pour atteindre 5,4 ans en 2019 (+2 mois par rapport à 2018), son plus haut niveau depuis 2004.
- Enfin, le rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés à l'octroi (*loan to value* ou LTV) a augmenté pour la cinquième année consécutive (+1,5 pt), pour atteindre 88,8 %, son plus haut niveau depuis 2001. Toutefois, la quasi-totalité des prêts étant amortissables et les prix de l'immobilier restant 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 73 %.

C'est dans ce contexte que **le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a émis le 20 décembre 2019 une recommandation** visant à limiter le taux d'effort à l'octroi à 33 % et la maturité à l'octroi à 25 ans des crédits immobiliers octroyés en France. La mise en œuvre de cette recommandation fera l'objet d'un suivi statistique par un état dédié « CREDITHAB » réaménagé par l'instruction ACPR n°2020-I-02, et dont les premières remises sont attendues pour septembre 2020.

Il reste que les **risques semblent contenus, comme en témoignent la faible sinistralité des crédits**, tant en termes de stock (taux d'encours douteux de 1,3 % au 31 décembre 2019, en baisse de 4 points de base (bps) par rapport à 2018) qu'en termes de flux (les passages en défaut sur 12 mois ont représenté 0,71 % de l'encours au premier trimestre 2020, un plus bas depuis mi-2015). Le coût du risque reste quant à lui négligeable, à 2 bps en 2019, en-dessous de sa moyenne depuis 2006 (4 bps). Cette sinistralité réduite se reflète dans les taux de pondération faibles qui continuent de baisser (-0,4 pt sur 12 mois à 10,9 % en juin 2019) mais restent dans la norme par rapport à l'ensemble des pays couverts par l'exercice de transparence de l'Autorité Bancaire Européenne (*European Banking Authority* – EBA), 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 du taux de frais généraux, **le taux de marge nette de l'encours de crédits à l'habitat a continué à se dégrader en 2019** sous l'effet de la baisse rapide du taux d'intérêt moyen perçu (de 2 % en décembre 2018 à 1,8 % en décembre 2019) et de l'intensité de la concurrence sur ce marché. 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, exerçant une pression supplémentaire à la baisse sur les marges. C'est dans ce contexte que le HCSF a également souhaité attirer l'attention des établissements de crédit sur l'importance d'une tarification du crédit immobilier qui ne fragilise pas le modèle français de financement de l'habitat. À cet effet, le nouveau *reporting* « RENT_IMMO » mis en place par l'instruction ACPR n°2020-I-04 et dont les premières remises sont attendues en septembre 2020, permettra de s'assurer de la bonne couverture des coûts et des risques.

En raison du contexte sanitaire, le début de l'année 2020 est marqué par une forte baisse du nombre de transactions immobilières à partir de la mise en place des mesures de confinement. Si la production mensuelle de crédit a été très soutenue en janvier (+33,7 % par rapport à janvier 2019) et février (+41,8 %), elle a ralenti à 7,6 % en mars, puis à 10,9 % en avril. Dans le même temps, on a pu observer une forte hausse des rachats et des renégociations de crédits, qui augmentent de 126 % sur les 4 premiers mois de 2020 et dont la part dans la production mensuelle passe de 25,4 % en décembre 2019 à 47,1 % en avril 2020. En excluant ces rachats et renégociations, la production mensuelle s'inscrirait en baisse de 6,1 % en mars et de 28,9 % en avril. Ces nouveaux prêts, qui correspondent pour l'essentiel à des opérations initiées commercialement en fin d'année 2019, ne permettent pas encore d'observer l'incidence de la recommandation formulée par le HCSF.

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 ¹	5
Méthodologie	6
Des marchés toujours dynamiques	7
1. Une accélération des prix et des transactions	7
2. Une production en hausse par rapport à 2018, soutenue par la poursuite de la baisse des taux d'intérêt	8
3. Des rachats de crédits externes en hausse	10
4. Une production hors rachats de crédits externes qui reste à un niveau élevé	11
5. Une production de prêts relais dynamique, mais marginale	12
6. Des prêts à taux fixe qui restent très largement majoritaires	13
7. Les groupes mutualistes restent les principaux acteurs du marché	14
8. Les prêts cautionnés restent majoritaires	15
Une poursuite de la dégradation des critères d'octroi	17
1. Un prêt moyen tiré par les acquéreurs déjà propriétaires	17
2. Une durée moyenne qui dépasse son pic de 2008	18
3. Un taux d'effort qui reste contenu en moyenne	20
4. Des revenus moyens à l'octroi en légère hausse	23
5. Un taux d'endettement qui poursuit sa hausse rapide	24
6. Une LTV en hausse à l'octroi mais stable en cours de vie	26
Des risques qui restent maîtrisés	29
1. Un poids en légère hausse dans le total des crédits	29
2. Un taux d'encours douteux bruts en baisse	29
3. Un taux de provisionnement relativement stable	33
4. Un coût du risque en recul	34
5. Un taux de pondération moyen supérieur à la moyenne lorsqu'on tient compte de l'impact des cautions	35
6. Des marges qui poursuivent leur repli	37
Annexe 1 - Analyse de l'évolution des critères d'octroi	38
Annexe 2 - Évolution des marges sur les crédits à l'habitat	38
Annexe 3 - Évolution du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat	38
Annexe 4 - Glossaire	38

Chiffres clés¹

Encours et production



Encours de crédits à l'habitat aux particuliers	1 078 mds€	+6,8%	▲
Part des taux fixe	95,9%	+1,3 pt	▲
Part couverte par une sûreté	97,3%	+0,3 pt	▲
Production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers	247 mds€	+21,5%	▲
Part des rachats externes	10,0%	+0,5 pts	▲

Critères d'octroi et sinistralité



Critères d'octroi			
Prêt moyen	179 k€	+5,2%	▲
Durée moyenne	20,3 ans	+4 mois	▲
Taux d'effort	30,3%	+0,1 pt	▲
Taux d'endettement	5,4 ans	+2 mois	▲
LTV	88,8%	+1,5 pt	▲
Sinistralité			
Taux de créances douteuses brutes	1,3%	-0,04 pt	▼
Coût du risque	2 bps	-1 bps	▼

¹ Chiffres au 31 décembre 2019 (ou de l'année 2019) et variations par rapport à 2018.

Méthodologie

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 2019 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 données statistiques de la Banque de France et des sources externes (INSEE, Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), etc.), ainsi que sur les informations publiées par l'EBA dans le cadre de son exercice annuel de transparence³, qui permettent de procéder à certaines comparaisons européennes.

Comme en 2018, 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 des garanties.

Comme chaque année, plusieurs établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses pour l'année 2019 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 au titre des années précédentes.

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 97,6 % des encours de crédits à l'habitat aux particuliers au 31 décembre 2019.

³ Voir <https://eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eu-wide-transparency-exercise> pour l'exercice 2019.

Des marchés toujours dynamiques

1. Une accélération des prix et des transactions

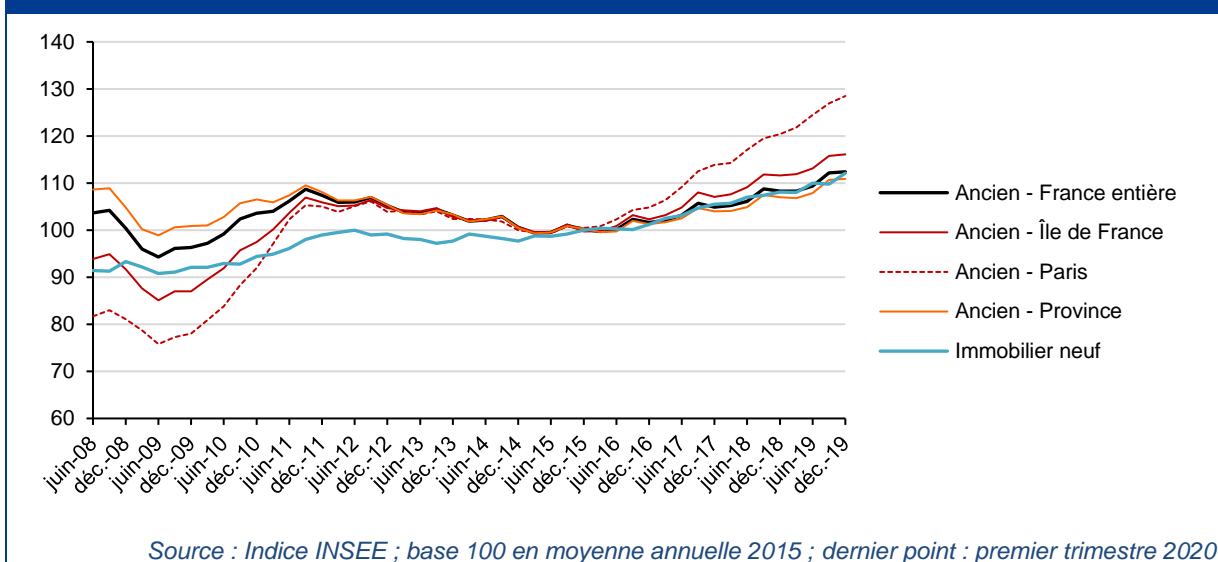
Dans un contexte de taux de crédit immobilier toujours en baisse, (cf. infra, Graphique 3), l'année 2019 a été très dynamique sur le marché de l'immobilier résidentiel, tant en termes de prix que de volumes de transactions.

La tendance haussière des prix, amorcée depuis 2015, s'est poursuivie en 2019. Les évolutions restent néanmoins contrastées d'une région à l'autre : si, dans l'immobilier ancien, les prix ont augmenté en moyenne de 3,8 % sur la France entière, ils ont progressé de 6,7 % à Paris et de

4 % en Île-de-France contre 3,6 % en Province (Graphique 1). Les prix des logements neufs suivent la même dynamique avec une augmentation de 3,7 % sur la France entière. Ces tendances se poursuivent et s'accroissent au premier trimestre 2020.

En dépit de conditions de taux très favorables à la réalisation de projets immobiliers, cette hausse des prix a engendré 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.

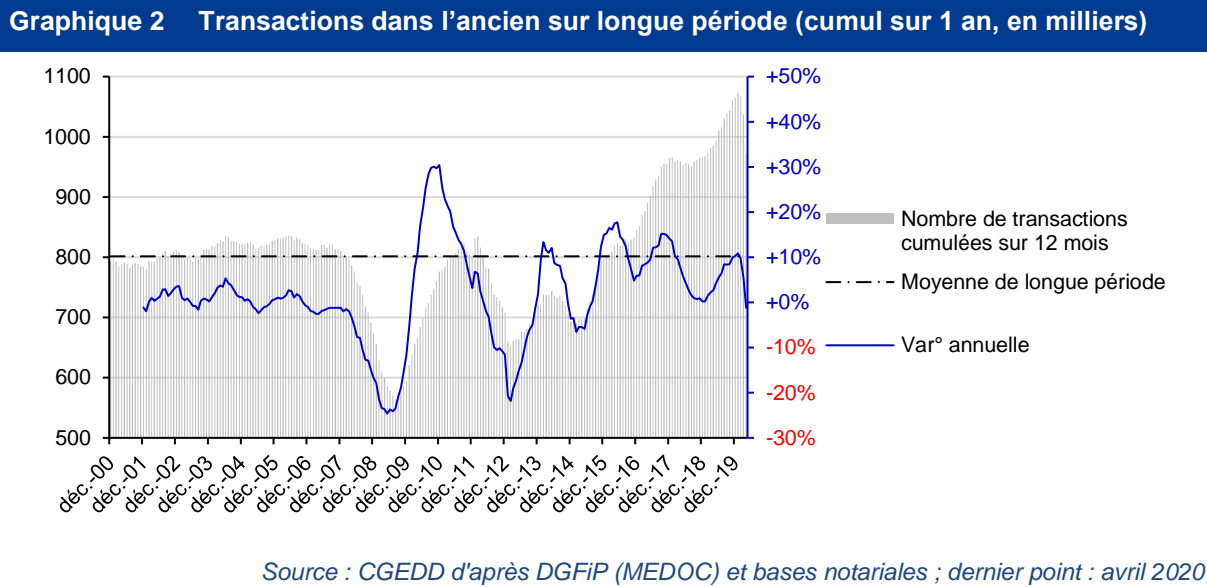
Graphique 1 Prix de l'immobilier résidentiel



⁴ https://www.observatoirecreditlogement.fr/uploads/obs_publications/1736099891-TDB_Fevrier_2020_Observ_Credit_Logement_CSA.pdf

Dans le même temps, le nombre de transactions annuelles a atteint un nouveau pic historique avec 1 065 000 ventes en 2019 sur le territoire français, bien au-delà de la moyenne annuelle de 802 000 observée depuis 2000. Les mesures de confinement

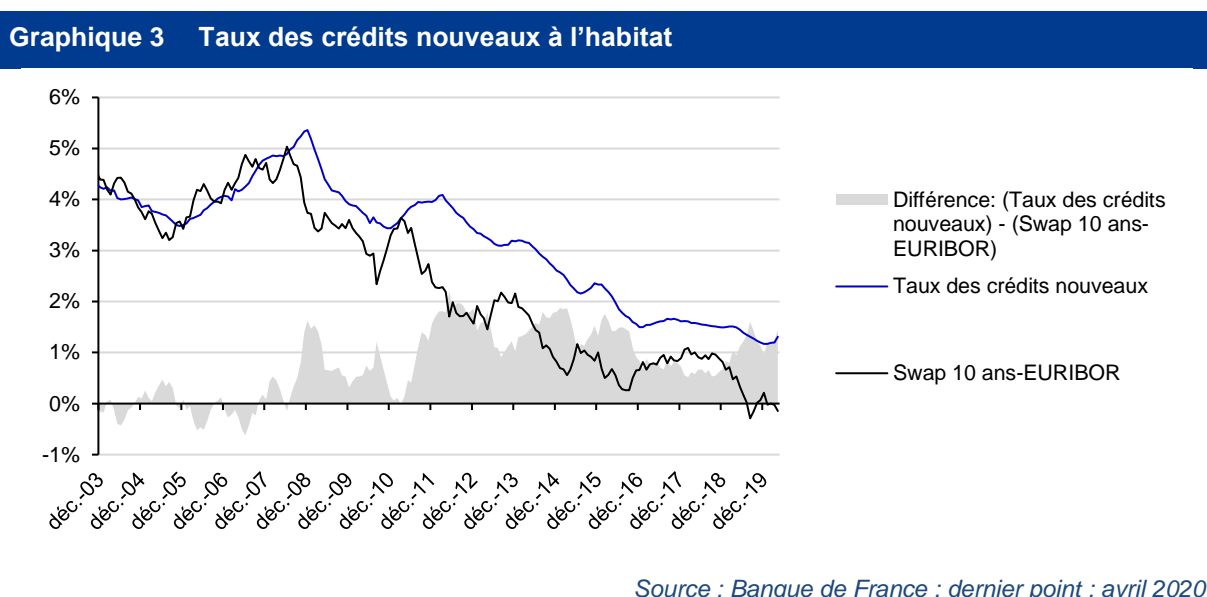
ont eu un impact direct sur le nombre de transactions (Graphique 2). Ainsi, en avril 2020, elles s'établissent à 973 000 sur 12 mois glissants (-1,2 % par rapport à avril 2019), en baisse pour la première fois depuis juillet 2015.



2. Une production en hausse par rapport à 2018, soutenue par la poursuite de la baisse des taux d'intérêt

La baisse des taux de crédit à l'habitat s'est accélérée en 2019 (Graphique 3). Après un repli de 12 bps en 2018, le taux des crédits nouveaux a baissé de 32 bps en 2019 pour atteindre 1,17 % au 31 décembre 2019. En avril 2020, la moyenne des taux observés fait au

contraire apparaître une hausse : ils s'établissent à 1,31 %. Celle-ci s'explique toutefois par l'augmentation de la part des renégociations (cf. infra) dont les taux sont mécaniquement plus élevés que ceux des prêts nouveaux lorsque la renégociation porte sur des allongements de durées des remboursements de prêts anciens : hors renégociations, le taux d'intérêt des prêts à l'habitat baisse de 2 bps par rapport à mars et reste historiquement bas à 1,15 %.

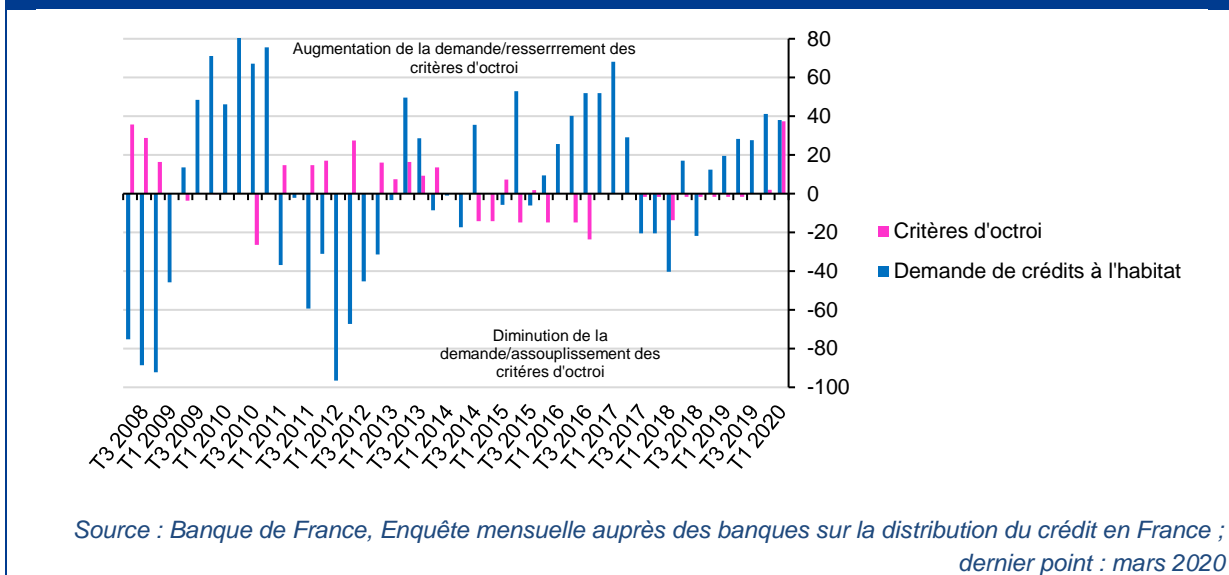


La baisse des taux s'est accompagnée d'un rebond progressif de la demande de crédits à l'habitat en 2019, après un léger repli en 2018. Par ailleurs les banques indiquent avoir resserré leurs critères d'octroi au premier trimestre 2020 (Graphique 4).

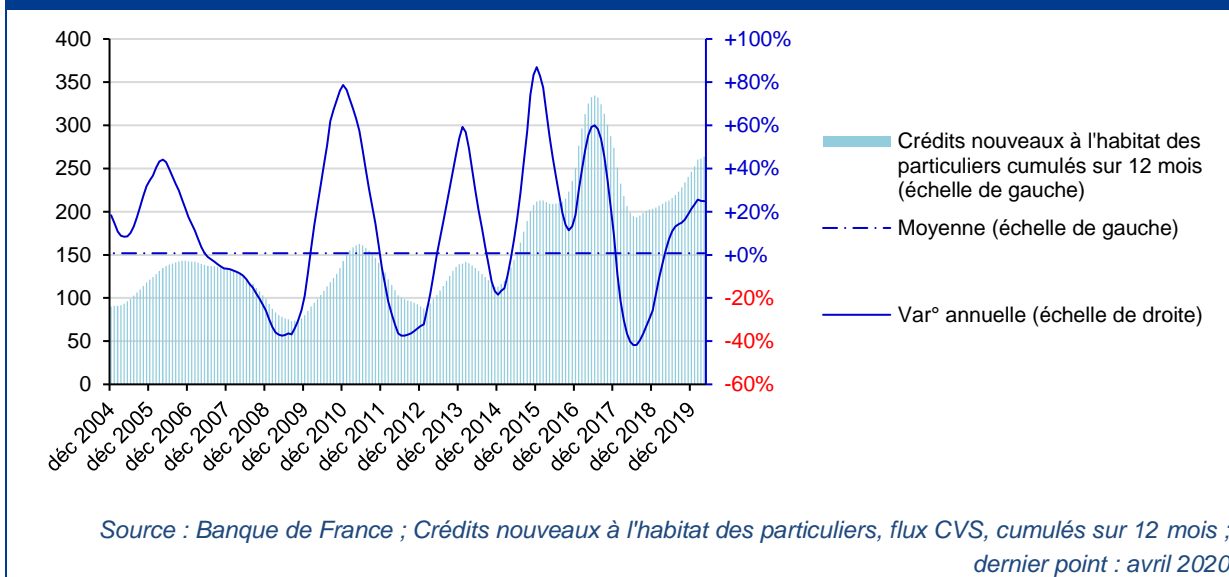
Dans ce contexte, la production annuelle de crédits à l'habitat (rachats et renégociations inclus) a poursuivi une tendance haussière amorcée au second semestre 2018 pour s'élever

à 246,4 milliards d'euros en 2019 (soit une hausse de 21,3 % par rapport à 2018), un chiffre nettement supérieur au montant moyen annuel depuis 2003 (151,8 milliards d'euros) (Graphique 5). En dépit du contexte sanitaire, la production mensuelle a continué de progresser en mars (+7,6 %) et en avril 2020 (+10,9 %) ; toutefois, hors rachats et renégociations, elle s'inscrit en baisse de 6,1 % et 28,9 % sur ces deux derniers mois.

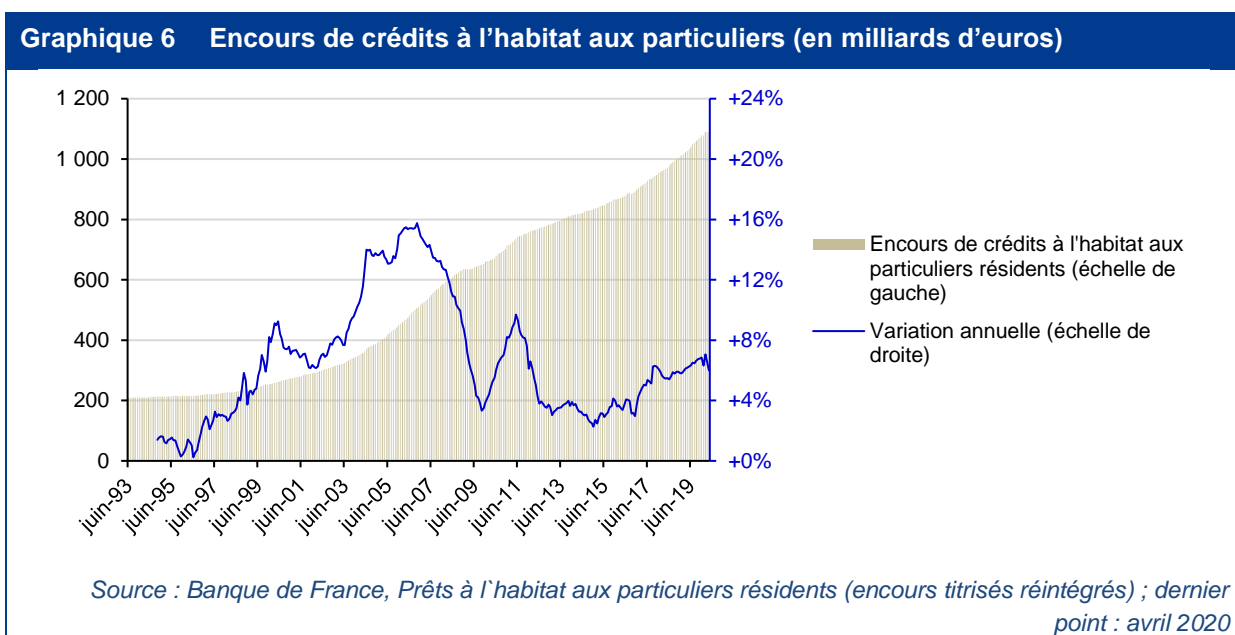
Graphique 4 Critères d'octroi et demande de crédits à l'habitat



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



Sur l'année 2019, le stock de crédits a enregistré une croissance de 6,8 %, supérieure à celle observée en 2018 (+5,8 %), pour s'établir à 1 079 milliards d'euros au 31 décembre 2019 (Graphique 6). La progression de l'encours ralentit légèrement à 6 % en avril 2020.



3. Des rachats de crédits externes en hausse

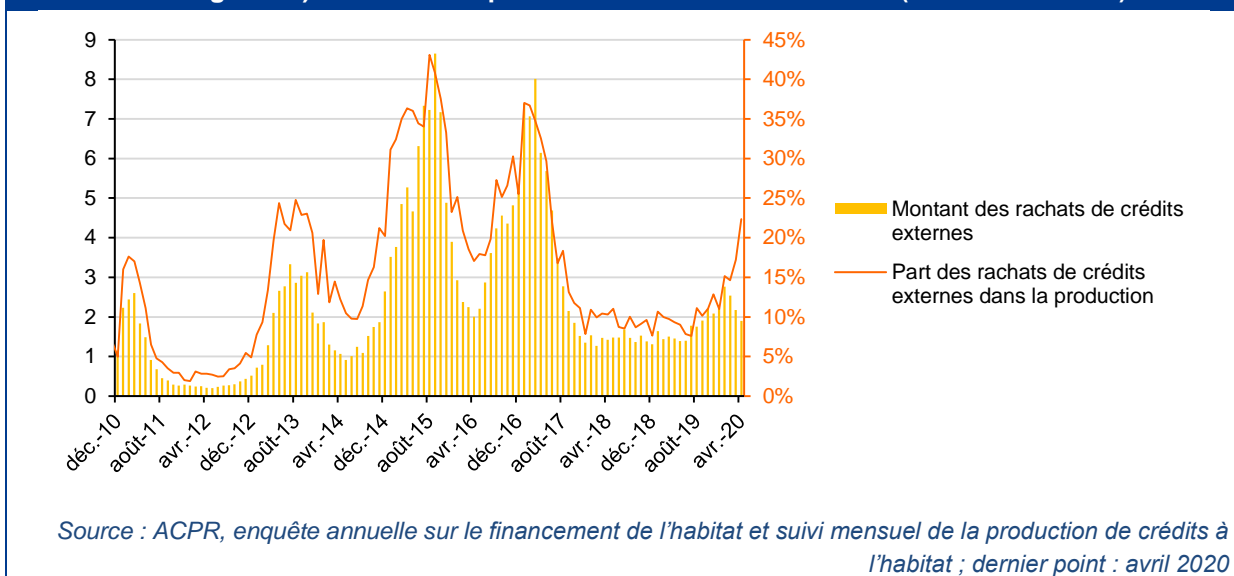
Les rachats de crédits externes ont connu un rebond au deuxième semestre 2019 et enregistrent, sur l'année 2019, une hausse de 19,4 % par rapport à 2018 (Graphique 7), leur part dans la production annuelle augmentant de 49 bps à 10 %. Cette tendance s'est accélérée en 2020 compte tenu notamment du contexte sanitaire, les rachats étant la seule catégorie de crédits affichant une hausse de leur production mensuelle en mars 2020 (+44,4 % par rapport à mars 2019) et en avril 2020 (+30,6 % par rapport à avril 2019). En

avril 2020, les rachats représentent 22,4 % de la production mensuelle et 11,8 % en glissement annuel.

Par ailleurs, la part des rachats et renégociations⁵ dans la production annuelle a augmenté de 4,4 pts en 2019 à 21,7 %. Cette tendance s'est accélérée en 2020, la part des rachats et renégociations atteignant 26,5 % en avril 2020 sur 12 mois glissants (et même 47,1 % sur la seule production du mois d'avril), un pourcentage toutefois en-deçà du pic de mai 2017 (52,6 %).

⁵ http://webstat.banque-france.fr/fr/quickview.do?SERIES_KEY=280.MIR1.M.FR.B.A22PR.A.W.A.2254FR.EUR.N

Graphique 7 Rachats de crédits externes – flux mensuels en milliards d’euros (échelle de gauche) et en % de la production de crédits à l’habitat (échelle de droite)



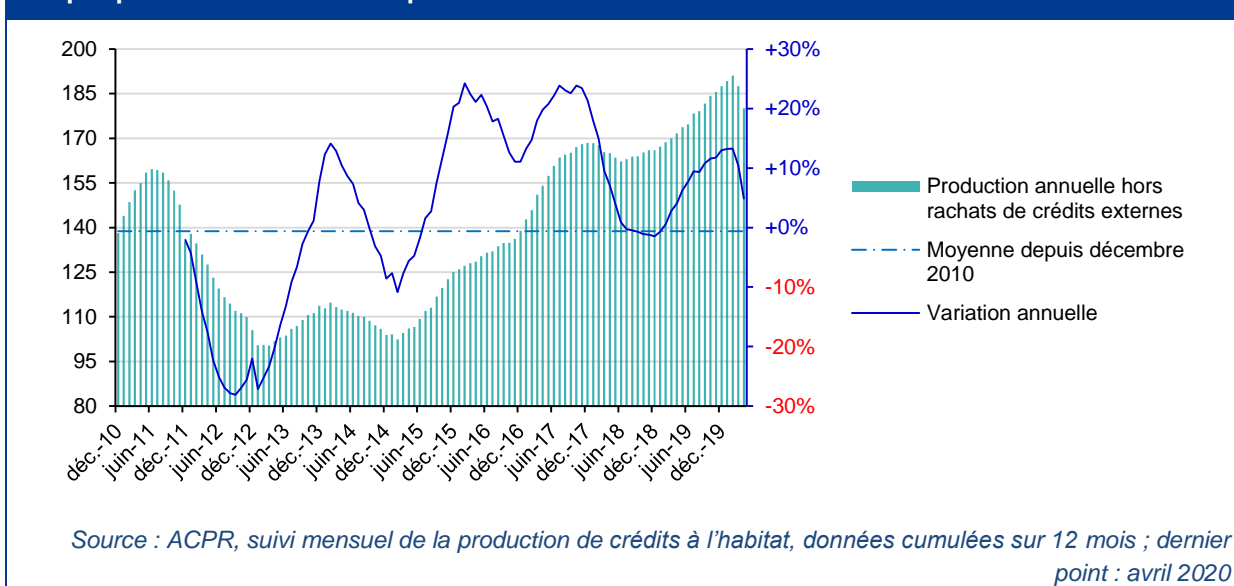
4. Une production hors rachats de crédits externes qui reste à un niveau élevé

Hors rachats de crédits externes, la production de crédits à l’habitat sur 12 mois glissants a rebondi en 2019, enregistrant une hausse de 13 % (Graphique 8). La tendance s’est poursuivie au même rythme en janvier et février 2020 avant de fléchir en mars et avril 2020 en raison de la chute

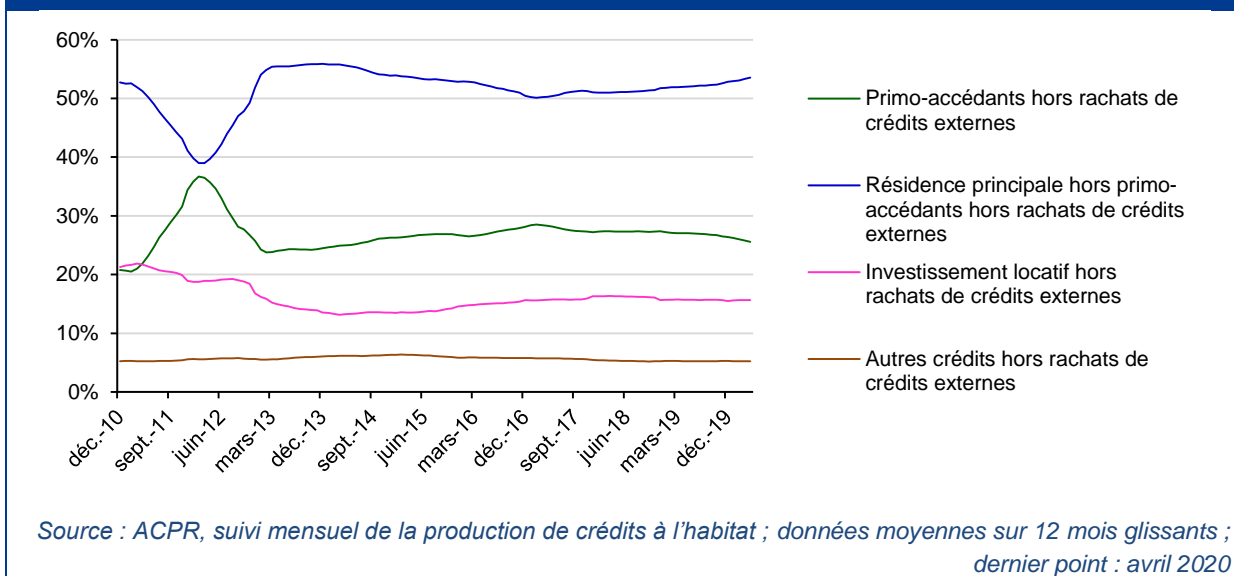
de la production mensuelle sur ces 2 mois (respectivement -25,2 % et -53,2 %).

La structure de la production hors rachats de crédits externes est restée globalement stable en 2019 (Graphique 9), les acquéreurs déjà propriétaires continuant de concentrer la part la plus importante des nouveaux concours en montant.

Graphique 8 Évolution de la production de crédits à l’habitat hors rachats de crédits externes



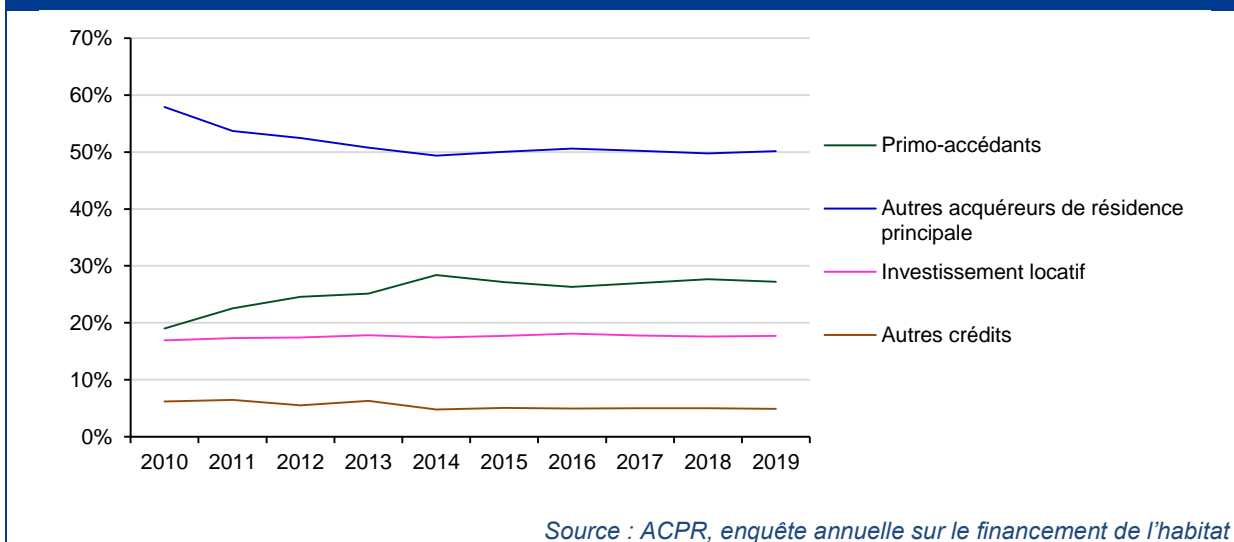
Graphique 9 Évolution de la structure de la production de crédits à l'habitat hors rachats de crédits externes



Compte tenu de la stabilité de la structure de production, la structure de l'encours hors rachats de crédits externes est également globalement stable en 2019 : la part des acquéreurs déjà propriétaires reste largement prédominante et progresse légèrement de 49,7 % à 50,2 %

(+0,4 pt) ; à l'inverse, celle des primo-accédants recule légèrement de 27,7 % à 27,2 % (-0,5 pt). La part de l'investissement locatif quant à elle progresse légèrement de 0,1 pt à 17,7 % (Graphique 10).

Graphique 10 Structure de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers hors rachats de crédits externes

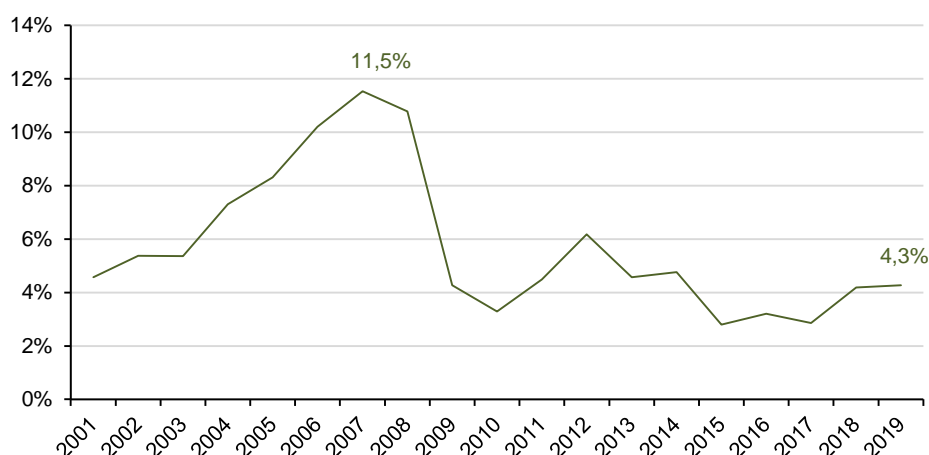


5. Une production de prêts relais dynamique, mais marginale

La production de prêts relais a enregistré en 2019 une croissance soutenue (+15,7 %). La part des

prêts relais dans la production est restée quasi stable, passant de 4,2 % en 2018 à 4,3 % en 2019 et reste bien en-deçà de son niveau historiquement élevé de 2007 (11,5 %) (Graphique 11).

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



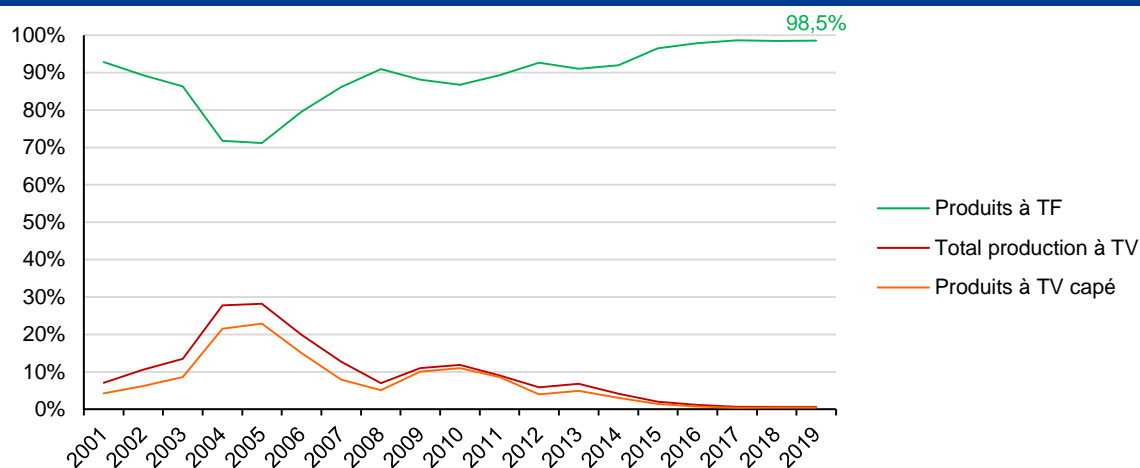
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants

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 stable par rapport à 2018 (Graphique 12). Cette caractéristique traditionnelle du marché français constitue un facteur de prévention des risques de crédit, notamment dans un environnement de taux faibles, les emprunteurs étant préservés de

l'impact négatif sur leur solvabilité d'une éventuelle hausse des taux. 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 plafond protégeant l'emprunteur en cas de hausse importante des taux) restent majoritaires au sein des prêts à taux variable (69,8 %).

Graphique 12 Structure de la production par type de taux

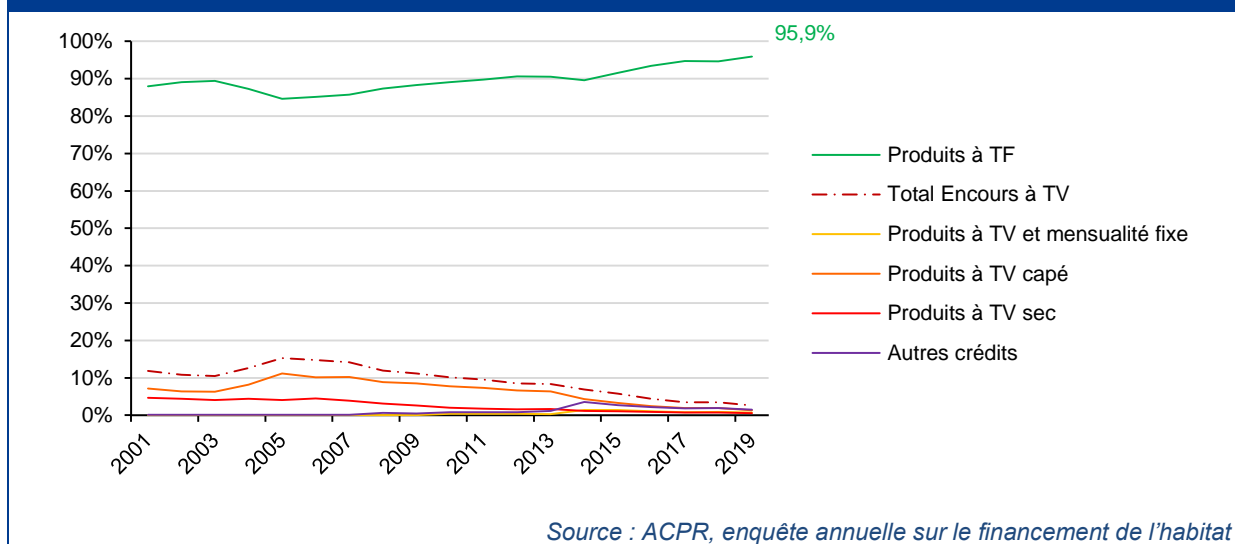


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Dans l'encours global, la part des prêts à taux fixe reste très largement majoritaire et en hausse (95,9 % en 2019 contre 94,6 % en 2018) et celle des prêts à taux variable baisse de 3,5 % à 2,6 % tandis que la part des autres crédits recule de

1,9 % à 1,5 % (Graphique 13). 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

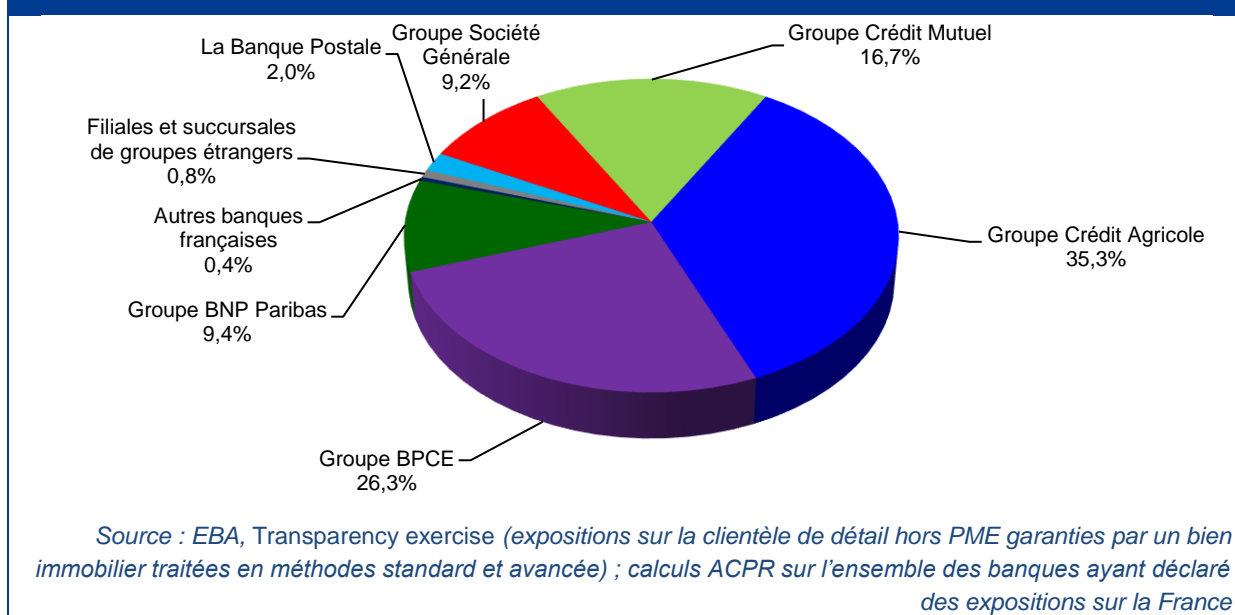


7. Les groupes mutualistes restent les principaux acteurs du marché

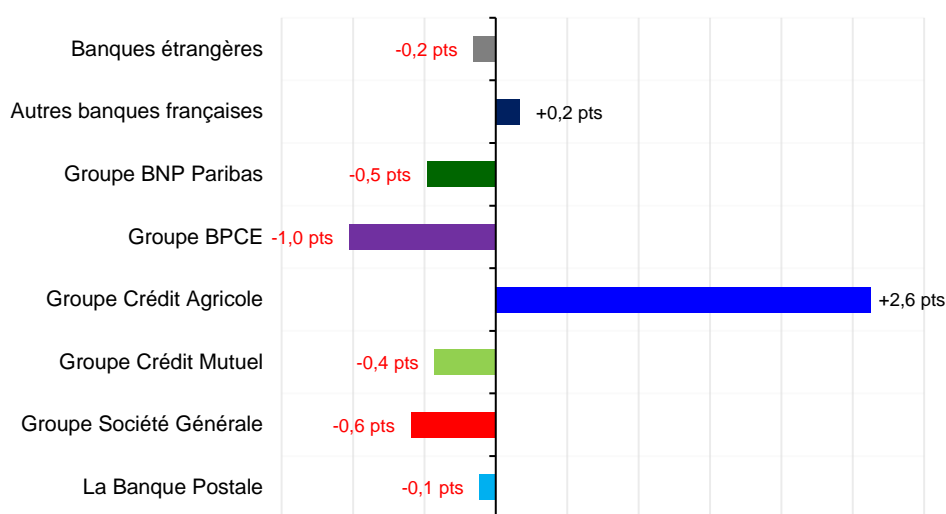
Les banques françaises concentrent la quasi-totalité des encours de crédits à l'habitat distribués en France et les trois groupes mutualistes représentent plus des trois-quarts du

marché (Graphique 14). Les données publiées par l'EBA font en outre ressortir que le groupe Crédit Agricole, qui reste le leader, a accru sa part de marché au cours des 5 dernières années (+2,6 pts) (Graphique 15).

Graphique 14 Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2019 (en encours)



Graphique 15 Évolution des parts de marché des différents groupes entre le 31 décembre 2014 et le 30 juin 2019



Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier traitées en méthodes standard et avancée) ; calculs ACPR sur l'ensemble des banques ayant déclaré des expositions sur la France

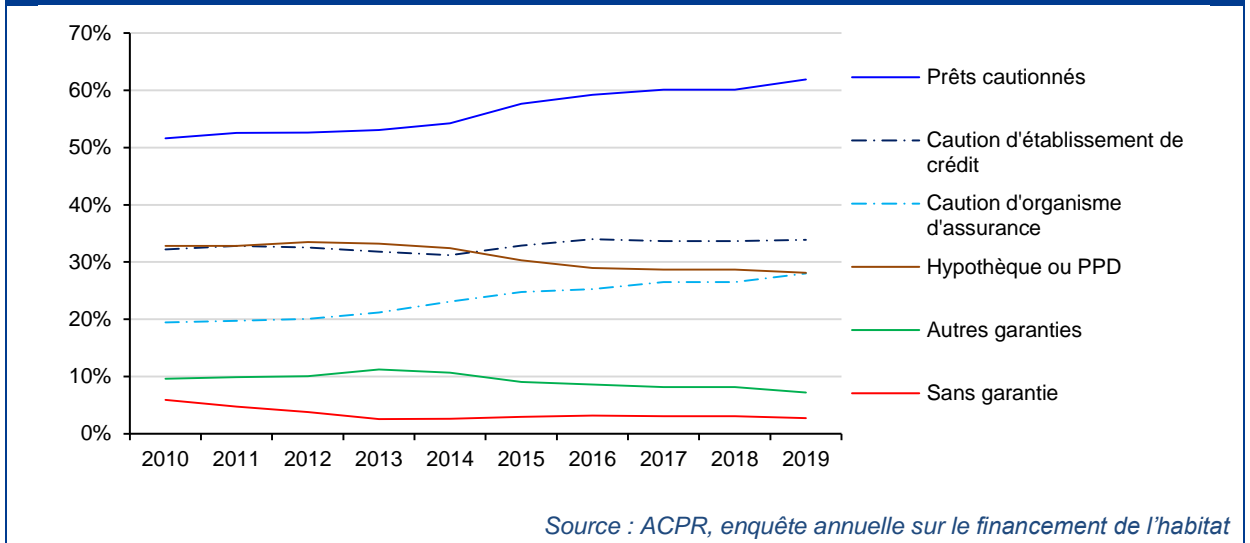
8. Les prêts cautionnés restent majoritaires

Autre caractéristique du marché français, les prêts cautionnés restent largement majoritaires à 61,9 % des encours, un pourcentage en hausse de 1,8 pt par rapport à 2018 (Graphique 16). Ce type de financement, qui repose sur un double examen de la situation de l'emprunteur lors de l'octroi (de la part du prêteur et de la part du garant), permet à la fois de renforcer la sélection des emprunteurs et un partage de risques de nature à réduire substantiellement la charge supportée directement par les établissements bancaires en cas de défaut. Les cautions apportées par un établissement de crédit continuent de représenter la première source de garantie, à 33,9 %. Les cautions apportées par un organisme d'assurance poursuivent une progression ininterrompue depuis 2010, de 19,4 % à cette date, à 28 % en 2019. La proportion des garanties réelles (hypothèques ou privilèges de prêteur de denier – PPD) est en

léger recul de 0,6 pt à 28,1 % en 2019, tandis que les autres garanties sont en repli de 0,9 pt à 7,2 %. La part des prêts sans garantie diminue de 0,3 pt à 2,7 %.

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 proviennent 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 de la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété – SGFGAS (7,6 %) ainsi qu'un large éventail d'autres dispositifs (cautions personnelles, nantissement de contrat d'assurance-vie...).

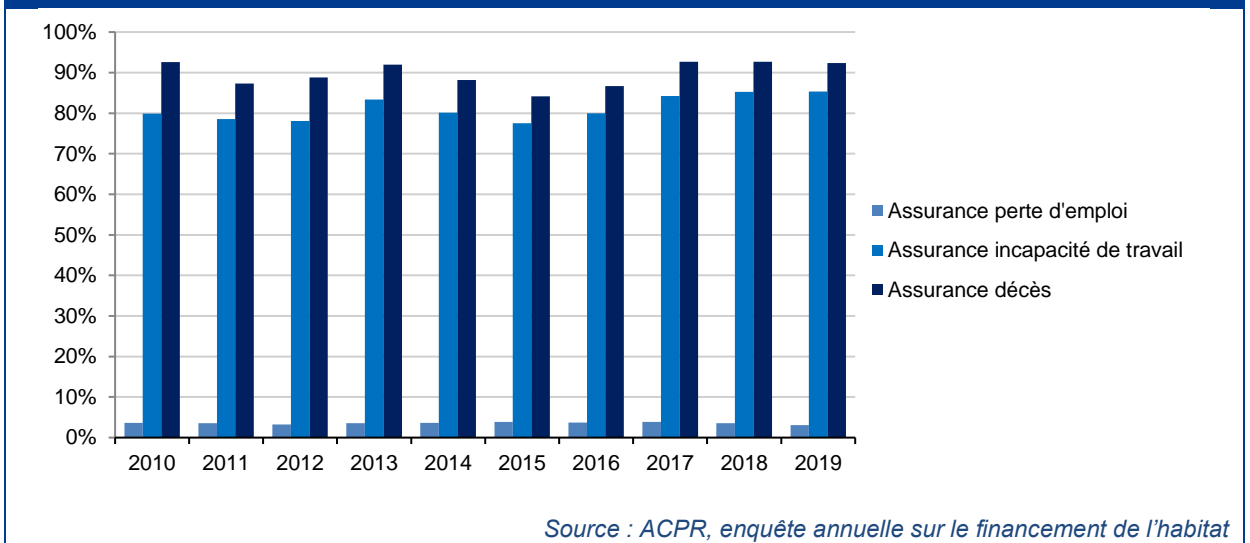
Graphique 16 Structure de l'encours par type de garantie



Par ailleurs, l'enquête montre que les emprunteurs sont le plus souvent assurés contre les risques de décès (92,3 %) ou d'incapacité de travail (85,3 %), ce qui est de nature à réduire, pour les prêteurs

liés aux accidents de la vie. L'assurance perte d'emploi reste en revanche peu fréquente, n'étant souscrite que par 3,1 % des emprunteurs, un pourcentage en recul de 0,5 pt par rapport à 2018 (Graphique 17).

Graphique 17 Part des emprunteurs couverts par une assurance



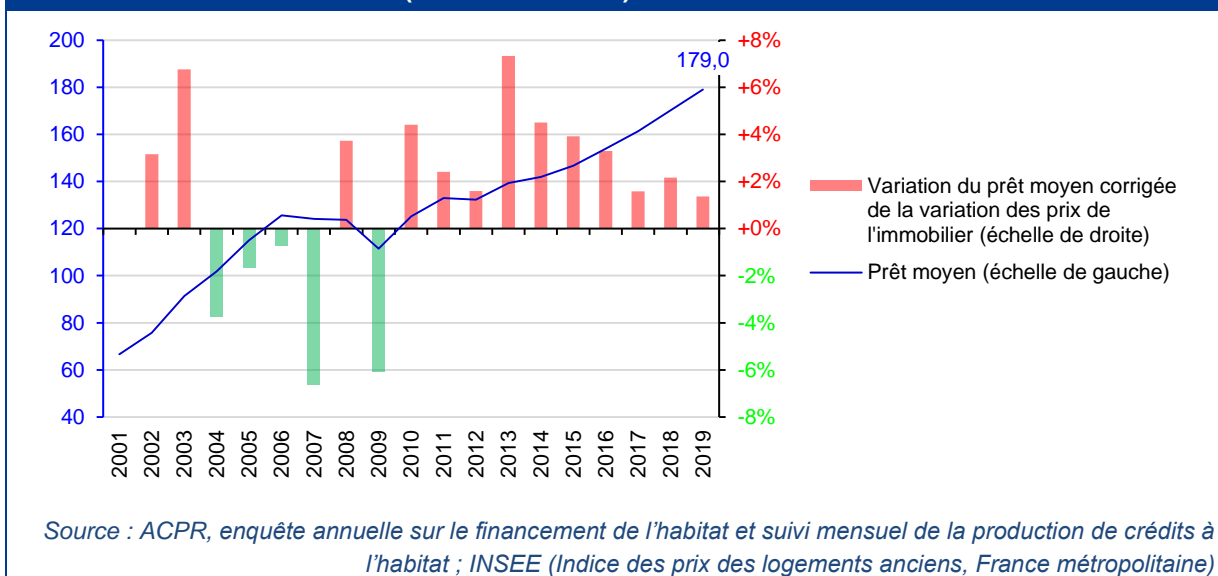
Une poursuite de la dégradation des critères d'octroi

1. Un prêt moyen tiré par les acquéreurs déjà propriétaires

Le montant du prêt moyen à l'octroi a augmenté de manière quasi ininterrompue depuis 2009 pour s'établir à 179 026 euros en 2019, soit une hausse de 5,2 % par rapport à 2018 qui reste supérieure

à celle des prix de l'immobilier (Graphique 18). La tendance s'est poursuivie à un rythme moins soutenu au premier trimestre 2020, le montant du prêt moyen atteignant 179 467 euros en mars 2020, en hausse de 3,9 % sur 12 mois glissants.

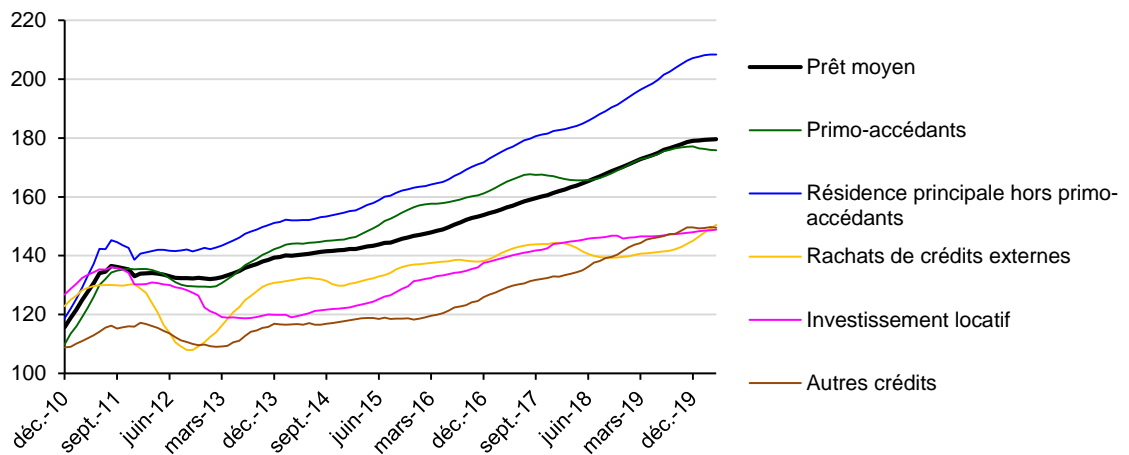
Graphique 18 Montant du prêt moyen (en milliers d'euros) et évolution comparée avec les prix de l'immobilier (échelle de droite)



La progression du montant du prêt moyen en 2019 reflète notamment celle des prêts 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 7,6 % en 2019 pour atteindre 207 223 euros (Graphique 19). La hausse du montant du prêt moyen des autres segments est relativement soutenue également (+4,3 % pour les primo-accédants et +3,9 % pour les rachats de crédits externes). Le montant du prêt moyen est plus stable pour l'investissement locatif (+1,5 %).

La hausse marque une légère inflexion au cours des premiers mois de 2020. En glissement annuel, la progression du montant du prêt moyen est plus modérée en avril 2020 à 3,5 % : elle concerne notamment les prêts aux acquéreurs déjà propriétaires (+5,5 % à 208 420 euros) et les rachats de crédits externes (+6,9 % à 150 537 euros).

Graphique 19 Montant du prêt moyen en fonction de l'objet (en milliers d'euros)



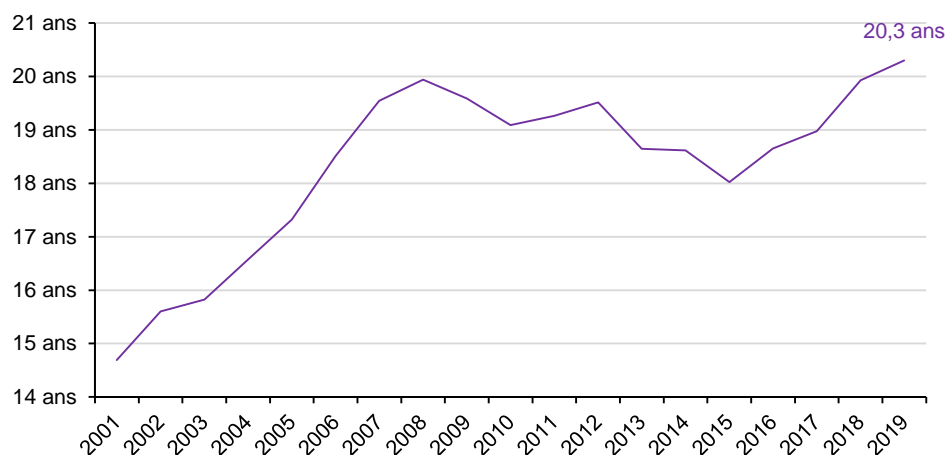
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2020

2. Une durée moyenne qui dépasse son pic de 2008

La durée moyenne des prêts à l'octroi a continué d'augmenter pour la quatrième année consécutive pour dépasser le niveau le plus haut précédemment atteint en 2008 (20,3 ans), enregistrant une hausse de 4 mois par rapport à 2018 (Graphique 20). Elle se maintient à ce niveau au premier trimestre 2020. En excluant les rachats de crédits externes, qui présentent une durée

initiale inférieure de plus de trois ans à la moyenne, reflétant le fait qu'ils sont déjà en partie amortis, la hausse observée est plus rapide (+6 mois) et la durée moyenne à l'octroi s'établit à 21 ans au 31 décembre 2019. Cet allongement rapide de la durée moyenne des prêts, de nature à impacter la solvabilité des emprunteurs à moyen et long termes, confirme l'analyse ayant conduit le HCSF à recommander aux banques de limiter la durée des prêts à 25 ans maximum.

Graphique 20 Durée initiale des opérations (hors prêts relais)

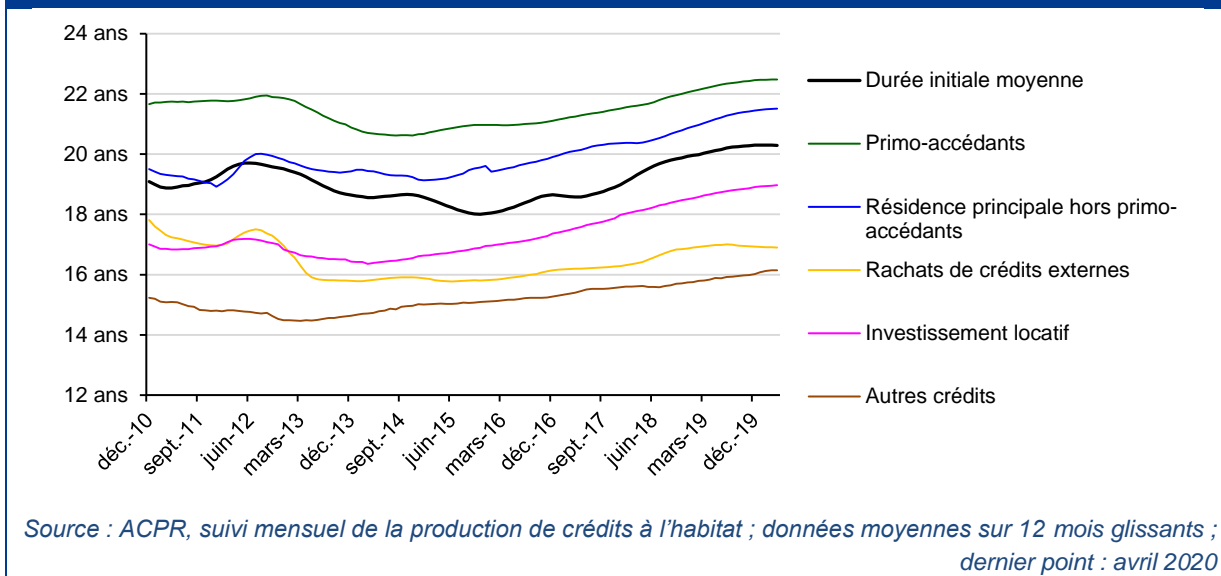


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

La hausse de la durée moyenne en 2019 s'explique en premier lieu par celle des prêts aux acquéreurs déjà propriétaires (+7 mois à 21,4 ans) et aux primo-accédants (+5 mois à 22,5 ans) (Graphique 21). La durée moyenne se stabilise à

20,3 ans au cours des premiers mois de 2020 mais cette stabilisation s'explique par l'augmentation de la part des rachats de crédits externes dans la production.

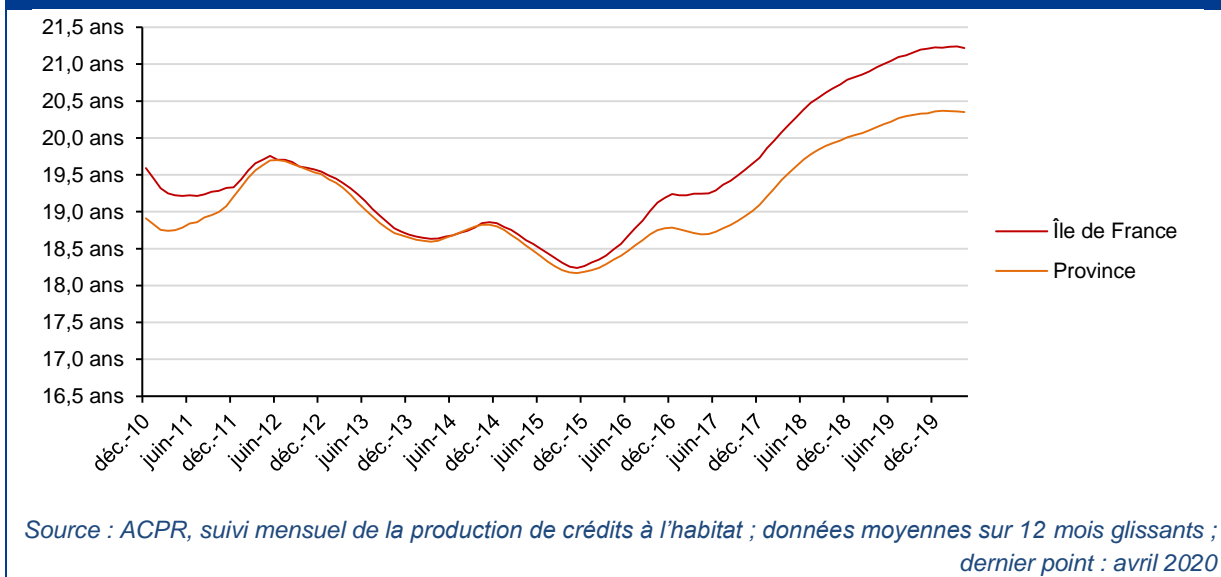
Graphique 21 Durée initiale des opérations (hors prêt relais) en fonction de l'objet



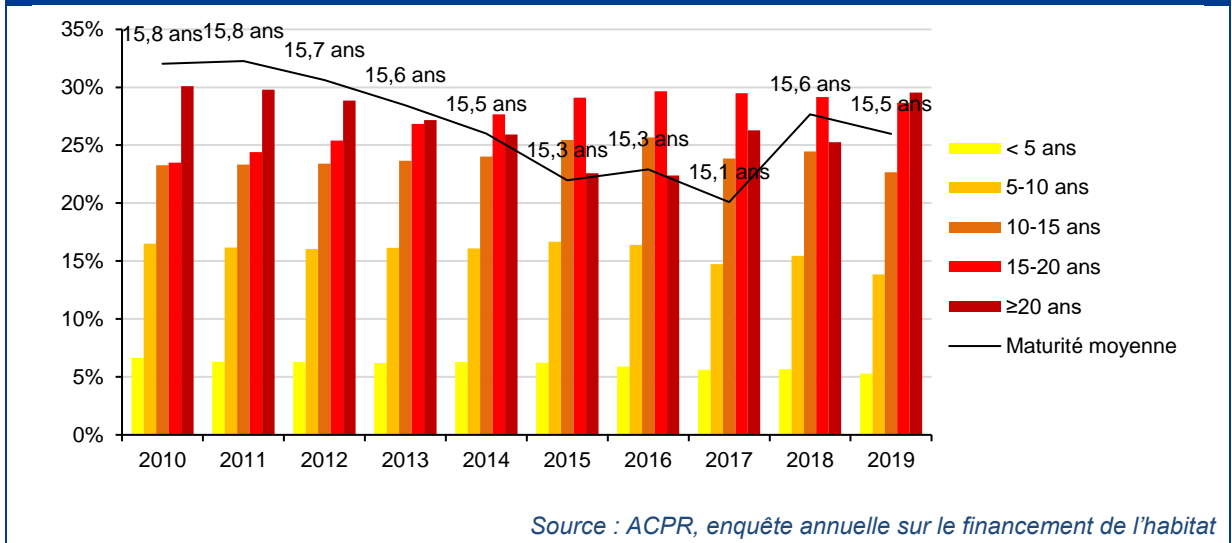
La durée moyenne des prêts à l'octroi a par ailleurs continué de progresser à un rythme un peu plus rapide en Île de France (21,2 ans en décembre 2019, soit +6 mois en un an) qu'en Province (20,4 ans en décembre 2019, soit +4 mois) (Graphique 22).

La maturité résiduelle moyenne de l'encours est restée relativement stable à 15,5 ans en 2019 contre 15,6 ans en 2018 (Graphique 23). La part du segment « ≥ 20 ans » a cependant progressé de 4,3 pts à 29,6 %.

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



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



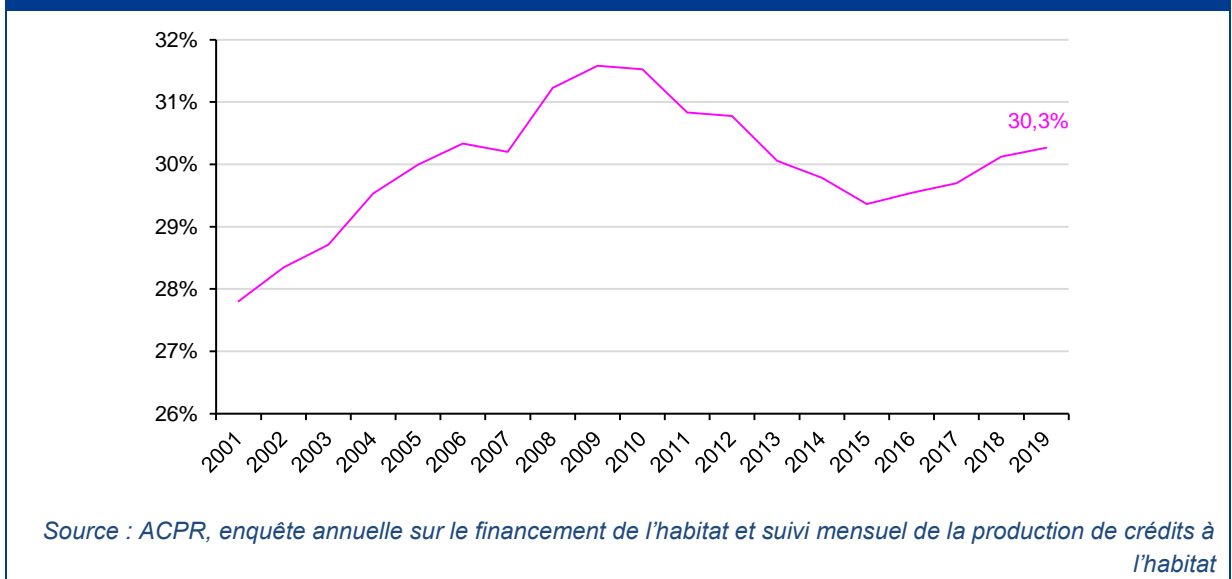
3. Un taux d'effort qui reste contenu en moyenne

Le taux d'effort est défini comme le rapport entre (i) l'ensemble des charges récurrentes des emprunteurs (y compris les remboursements de tous leurs emprunts) et (ii) l'ensemble des revenus perçus, avant impôts.

Le taux d'effort moyen à l'octroi s'inscrit en légère hausse (+0,1 pt) pour la quatrième année consécutive pour atteindre 30,3 % en 2019 mais reste en-deçà du niveau atteint en 2009 (31,6 %)

(Graphique 24). Malgré la hausse du montant du prêt moyen (+5,2 %), cette progression limitée du taux d'effort moyen s'explique par la faiblesse des taux et le profil relativement plat de la courbe, qui permettent aux emprunteurs d'allonger leurs durées d'emprunt sans accroître sensiblement leurs charges de remboursement telles que mesurées à l'octroi. L'allongement de la durée des emprunts accroît néanmoins le risque de moindre soutenabilité à terme des échéances de remboursement.

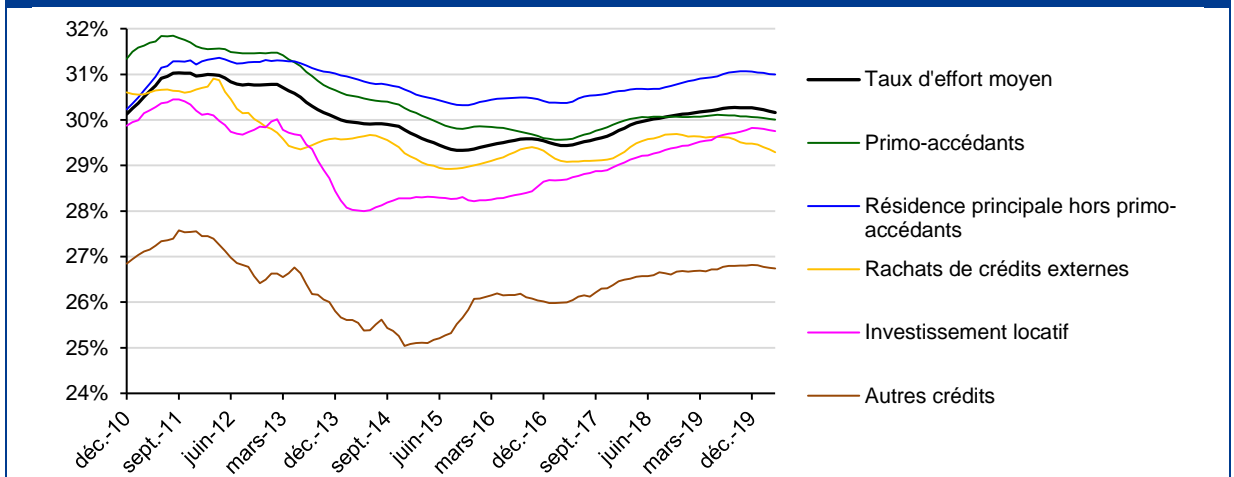
Graphique 24 Taux d'effort moyen à l'octroi



L'analyse détaillée par type d'opération montre que le taux d'effort a progressé dans le cas des acquéreurs déjà propriétaires et de ceux effectuant un investissement locatif (Graphique 25), les deux segments ayant marqué une progression respective de 24 bps et 39 bps en 2019. D'après les données collectées jusqu'en avril, le taux d'effort a toutefois commencé à reculer début 2020, sur tous les segments. Si cette évolution est concomitante avec la recommandation formulée par le HCSF en décembre 2019, le délai s'écoulant entre les propositions commerciales et la mise en force des prêts semble néanmoins suggérer que cette tendance ne serait pas encore à ce stade un effet direct de cette recommandation.

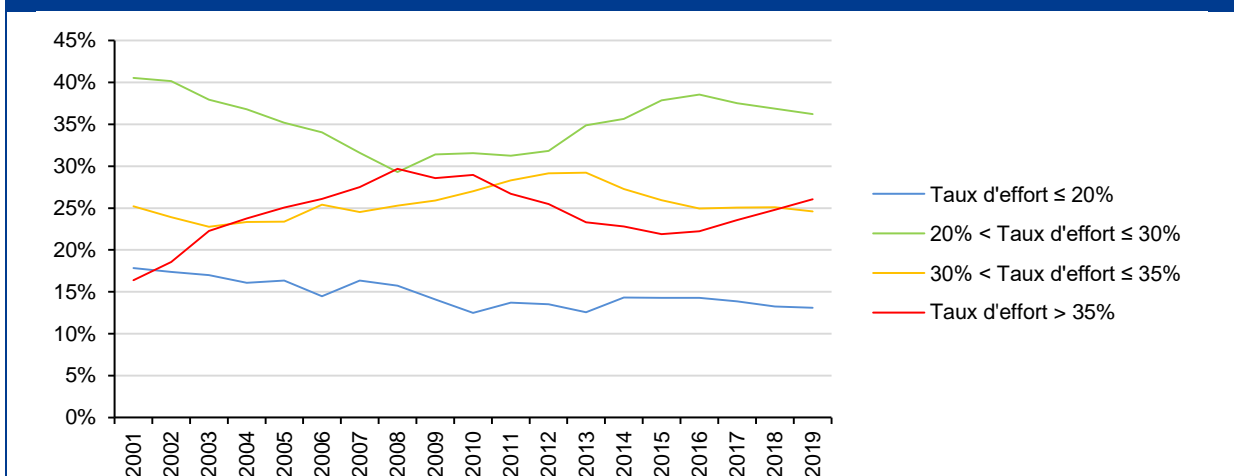
La structure de la production selon le taux d'effort présente en 2019 des caractéristiques assez similaires à celle de 2018, même si elle se déforme quelque peu au profit des tranches a priori les plus risquées (Graphique 26) : la proportion des emprunteurs dont le taux d'effort est compris entre 20 et 30 % reste nettement majoritaire mais recule de 36,8 % en 2018 à 36,2 % en 2019, tandis que la part des emprunteurs les plus endettés (taux d'effort supérieur à 35 %) s'accroît légèrement de 24,8 % à 26,1 % et celle des emprunteurs les moins endettés (taux d'effort inférieur ou égal à 20 %) baisse de 13,2 % à 13,1 %.

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 : avril 2020

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

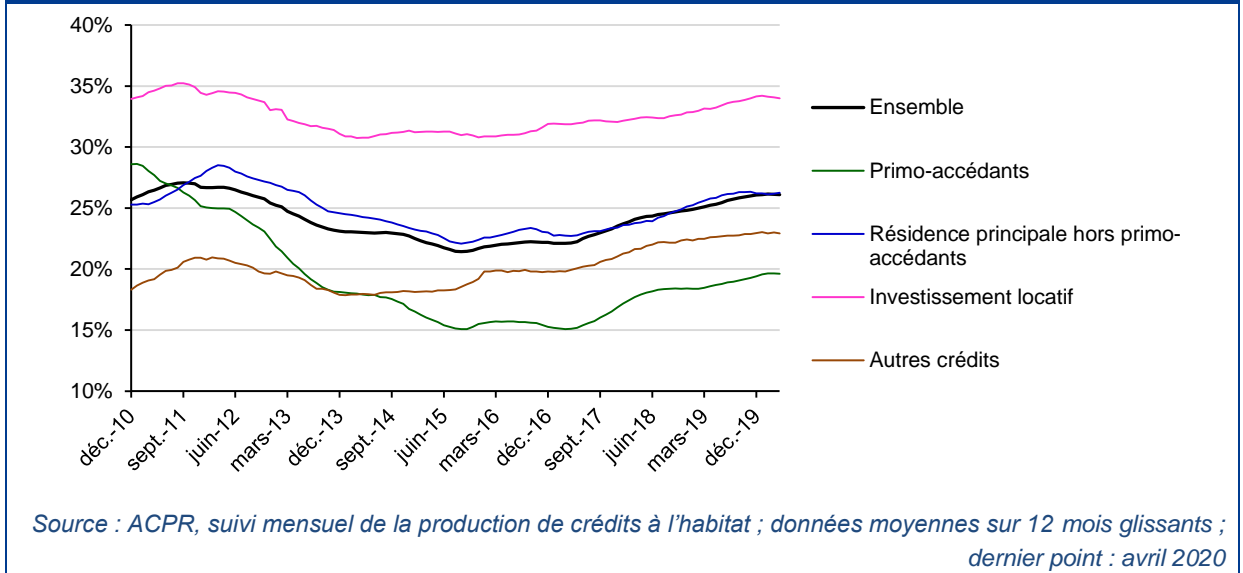


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

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 important (34,2% en 2019), devant les acquéreurs déjà propriétaires (27,5 %), les autres crédits (22,9 %) et les primo-accédants (19,5 %)

(Graphique 27). En revanche la hausse de la part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % en 2019 concerne tous les segments, en premier lieu l'investissement locatif (+1,3 pt à 34,1 %).

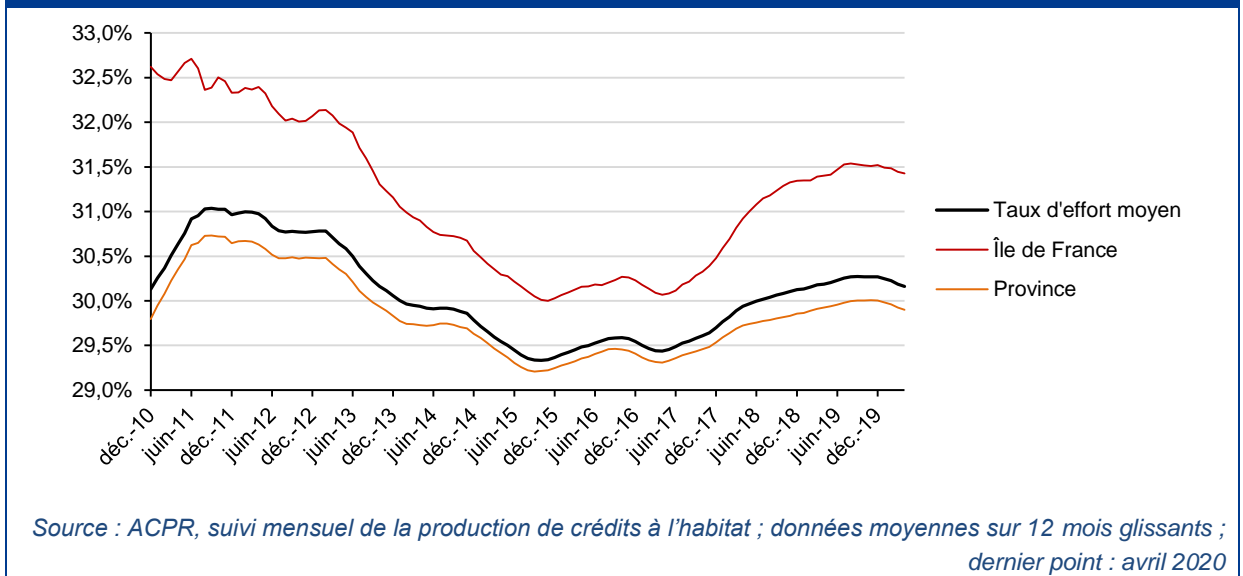
Graphique 27 Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 %



En 2019, la progression du taux d'effort moyen a été légèrement plus soutenue en Île-de-France (+18 bps) qu'en Province (+15 bps).

Au 31 décembre 2019, 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 (Graphique 28).

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



4. Des revenus moyens à l'octroi en légère hausse⁶

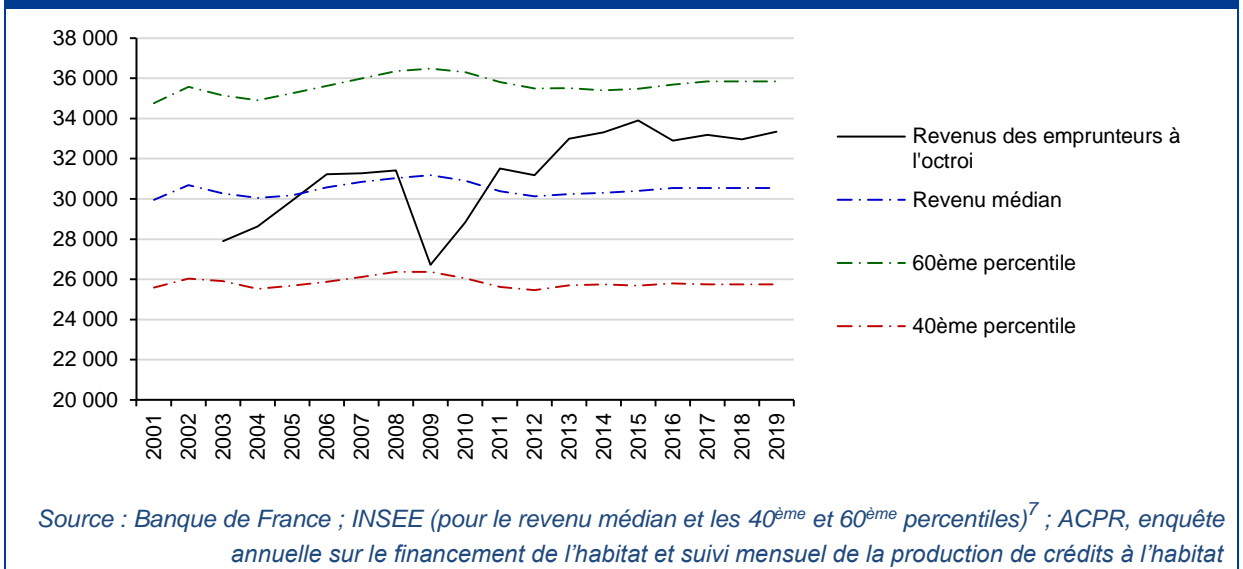
Le revenu annuel moyen des emprunteurs à l'octroi a légèrement augmenté en 2019 pour s'établir à 33 342 euros (+1,2 % par rapport à 2018) (Graphique 29), et apparaît stable au premier trimestre 2020 (+0,3 % en mars 2020 sur 12 mois glissants).

La légère hausse des revenus moyens en 2019 masque des évolutions contrastées entre les différents segments de marché. Ainsi les emprunteurs bénéficiant de rachats de crédits

externes ressortent avec des revenus moyens en hausse de 2,6 %. Au contraire, les emprunteurs effectuant une opération d'investissement locatif ont des revenus moyens en baisse de 3,4 %. Les revenus des acquéreurs de résidences principales sont plus stables (+2,2 % pour les acquéreurs déjà propriétaires et +0,6 % pour primo-accédants) (Graphique 30).

Enfin la progression du revenu moyen à l'octroi en 2019 a été légèrement plus rapide en Île-de-France (+1,5 %) qu'en Province (+1,1 %).

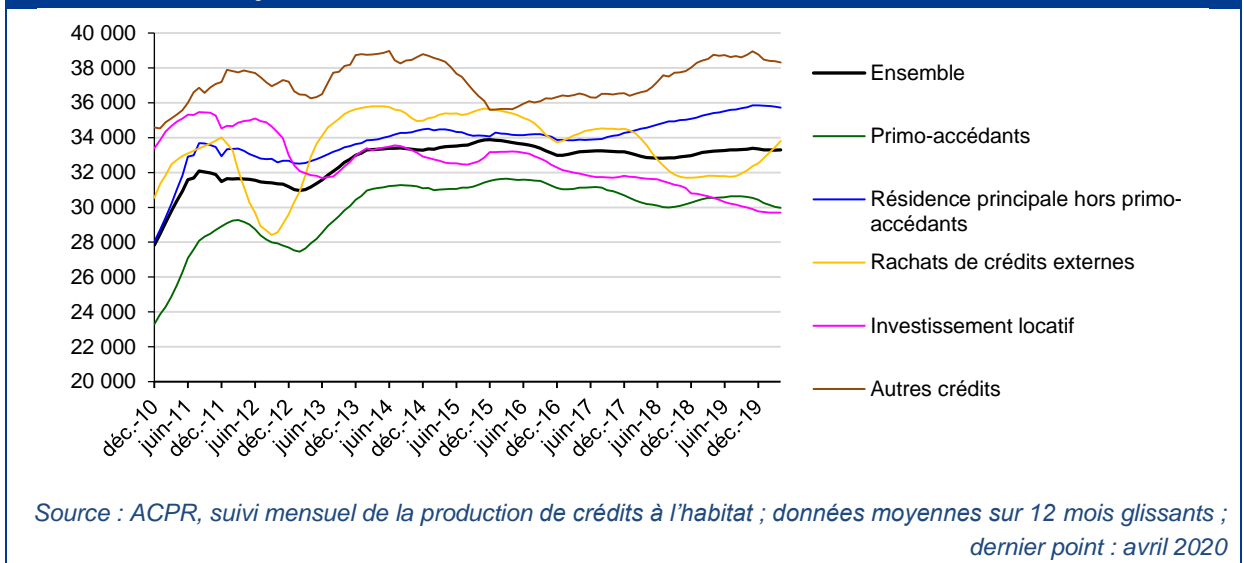
Graphique 29 Revenus annuels moyens estimés des emprunteurs à l'octroi, en euros



⁶ L'ACPR ne collecte pas 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, il en ressort donc que le revenu moyen estimé 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 estimés des emprunteurs à l'octroi en fonction de l'objet, en euros

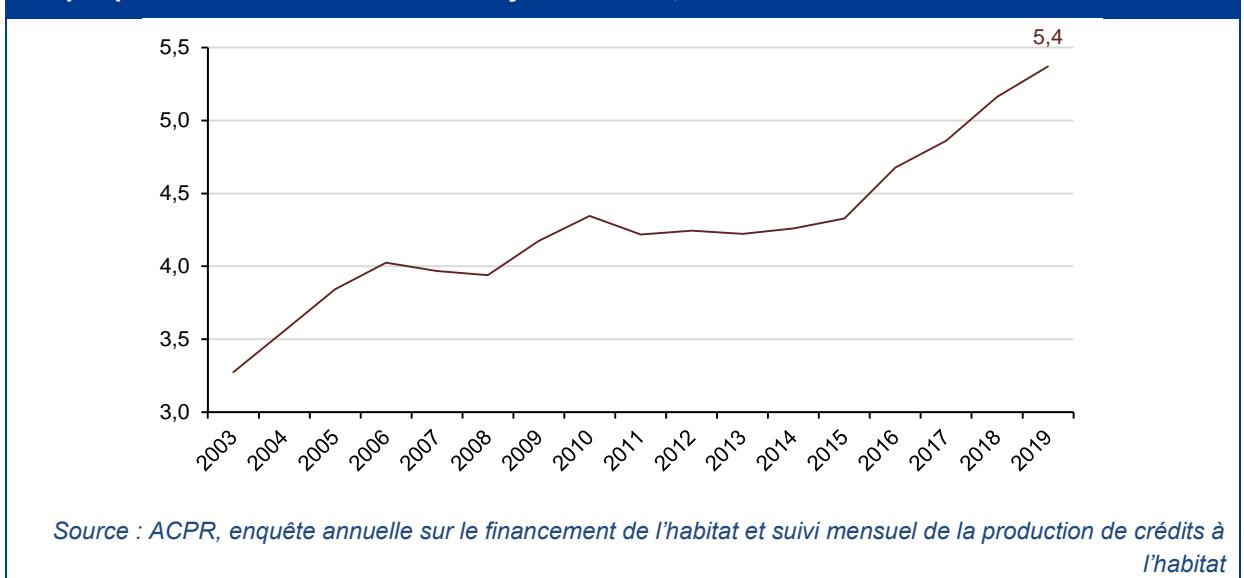


5. Un taux d'endettement qui poursuit sa hausse rapide

Compte tenu de l'augmentation du montant moyen des prêts plus rapide que celle des revenus, le taux d'endettement moyen – exprimé en années de revenus – a continué sa hausse en 2019 pour la

sixième année consécutive, en augmentant de 2,5 mois supplémentaires à 5,4 ans, son plus haut historique (Graphique 31). Le mouvement se poursuit au premier trimestre 2020 malgré un léger ralentissement (+2,2 mois en mars 2020 sur 12 mois glissants).

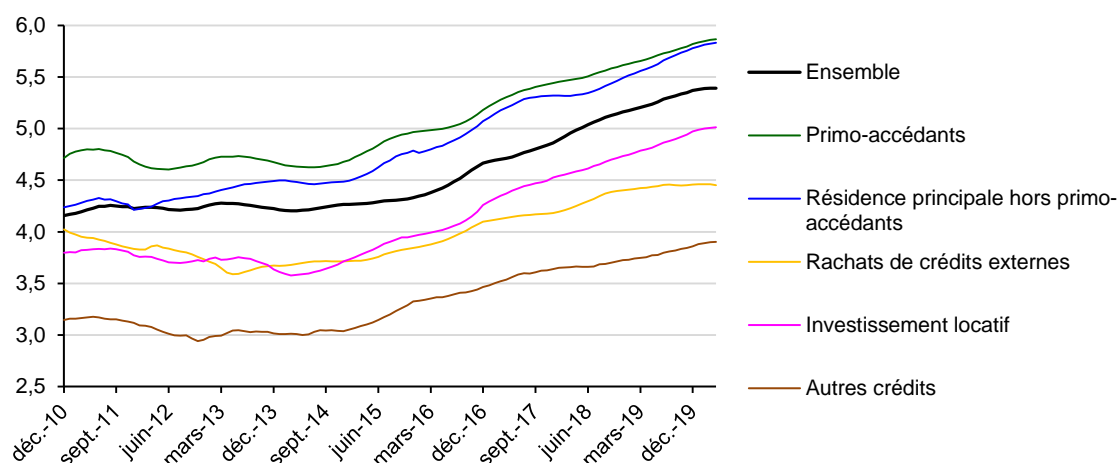
Graphique 31 Taux d'endettement moyen à l'octroi, en nombre d'années de revenus



La hausse du taux d'endettement s'observe sur tous les types d'acquisitions : résidences principales (+3,4 mois à 5,8 ans pour les acquéreurs déjà propriétaires et +2,5 mois pour les primo-accédants à 5,8 ans) et investissement

locatif (+2,9 mois à 5 ans) dont le taux d'endettement est néanmoins plus faible ; dans le cas des rachats de crédit externes, le taux d'endettement moyen affiche une progression plus modérée (+0,7 mois à 4,5 ans) (Graphique 32).

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

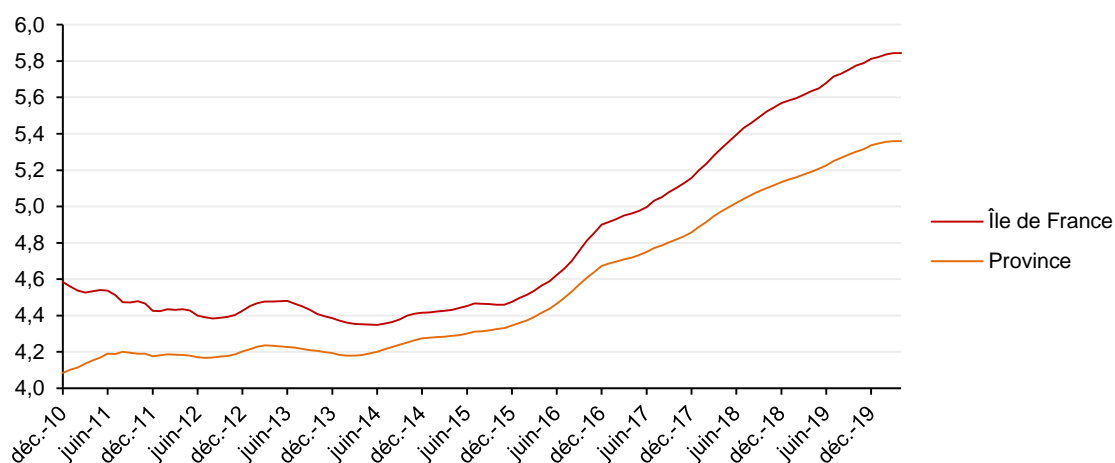


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; dernier point : avril 2020

Le taux d'endettement moyen se stabilise à 5,4 ans au cours des quatre premiers mois de 2020, la part grandissante des rachats dans la production compensant la poursuite de la hausse des taux d'endettement des autres segments, notamment des résidences principales.

Enfin, poursuivant une tendance engagée en 2016, le taux d'endettement moyen continue d'augmenter plus rapidement en Île-de-France (+2,9 mois en 2019) qu'en Province (+2,4 mois en 2019) (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 ; dernier point : avril 2020

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

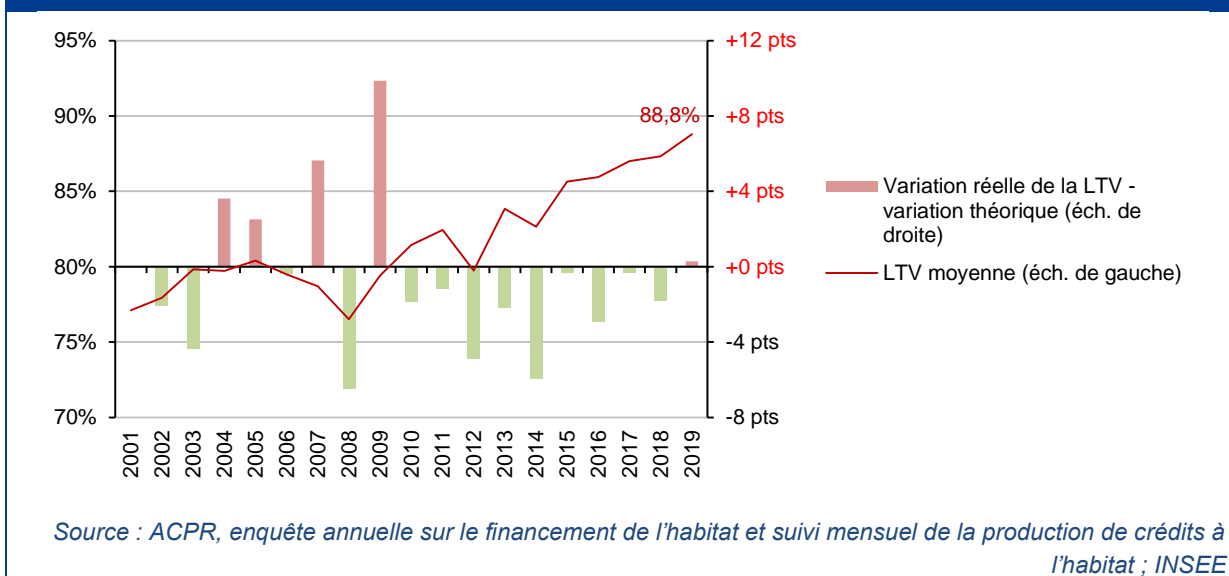
La LTV moyenne à l'octroi a continué d'augmenter en 2019 en atteignant un nouveau pic à 88,8 % (+1,5 pt), une progression en ligne avec celle de la LTV théorique⁸ (Graphique 34). Hors rachats de crédits externes, la LTV atteint 89 % fin 2019, en hausse également par rapport à 2018 (+1,7 pt). La tendance se poursuit sur les quatre premiers mois de 2020, la LTV moyenne à l'octroi atteignant 89,2 % en avril 2020 (+1,3 pt sur 12 mois).

L'augmentation de la LTV moyenne à l'octroi en 2019 est principalement le fait des résidences principales (+2 pts à 85,9 % pour les acquéreurs déjà propriétaires et +1,9 pt à 92,3 % pour les

primo-accédants). L'investissement locatif continue de montrer une LTV supérieure à la moyenne mais dont la hausse est plus modérée (+0,9 pt à 96,1 %), tandis que la LTV des rachats de crédits externes s'inscrit en légère baisse (-0,4 pt à 86,5 %) (Graphique 35).

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 %, dont le repli s'accélère (-4,5 pts en 2019) et qui atteint 34,5 % fin 2019. Ce repli bénéficie principalement aux opérations en surfinancement⁹ (+3 pts à 15 %, leur plus haut niveau depuis 2010) et aux crédits dont le taux d'apport est compris entre 0 et 5 % (+2,7 pts à 29,1 %) (Graphique 36).

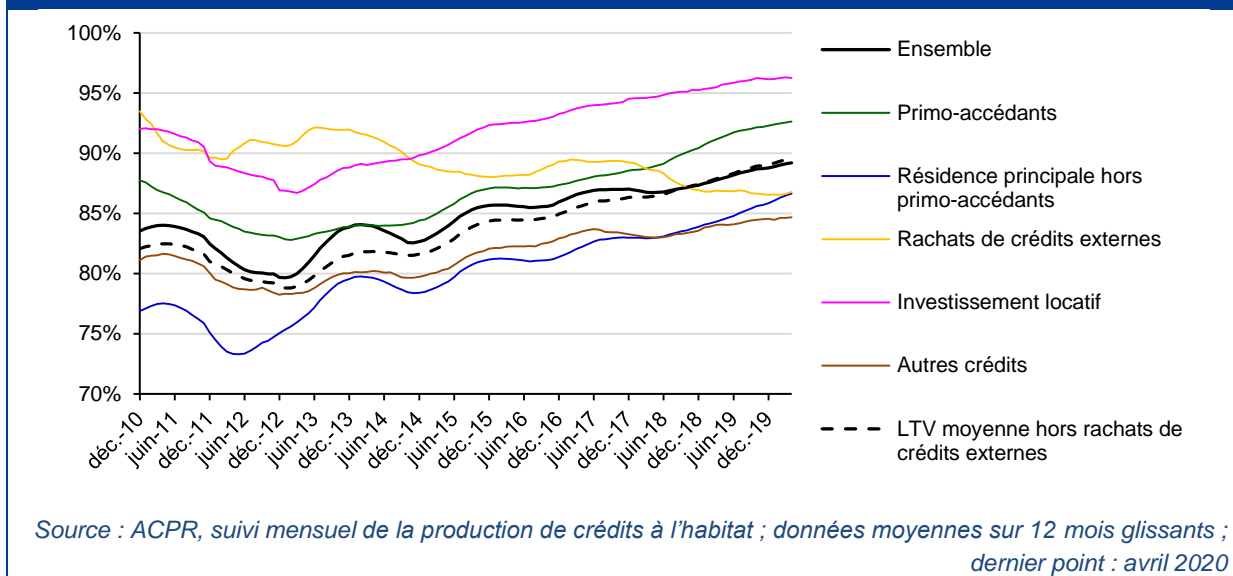
Graphique 34 LTV moyenne à l'octroi



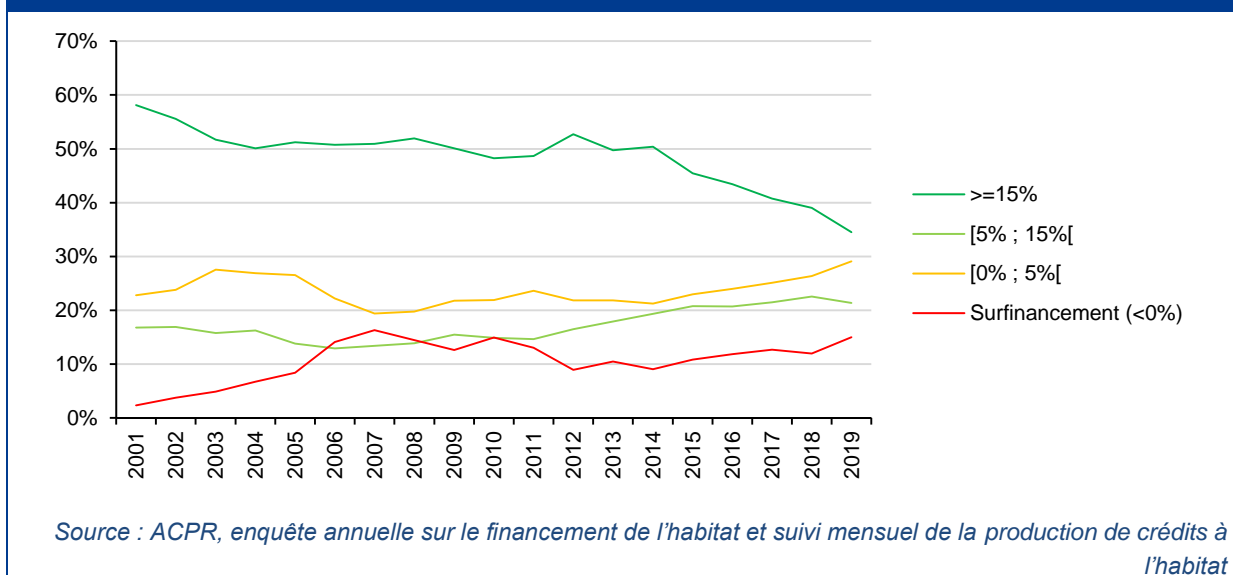
⁸ La variation théorique de la LTV (δ_n^*) correspond au rapport entre la variation du montant moyen du prêt (L) et la variation de l'indice des prix de l'immobilier (I) : $\delta_n^* = (L_n/L_{n-1})/(I_n/I_{n-1})$. L'écart entre la variation réelle de la LTV ($\delta_n = LTV_n/LTV_{n-1}$) et cette variation 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 d'identifier les contributions respectives des deux variables.

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

Graphique 35 LTV moyenne à l'octroi, par objet



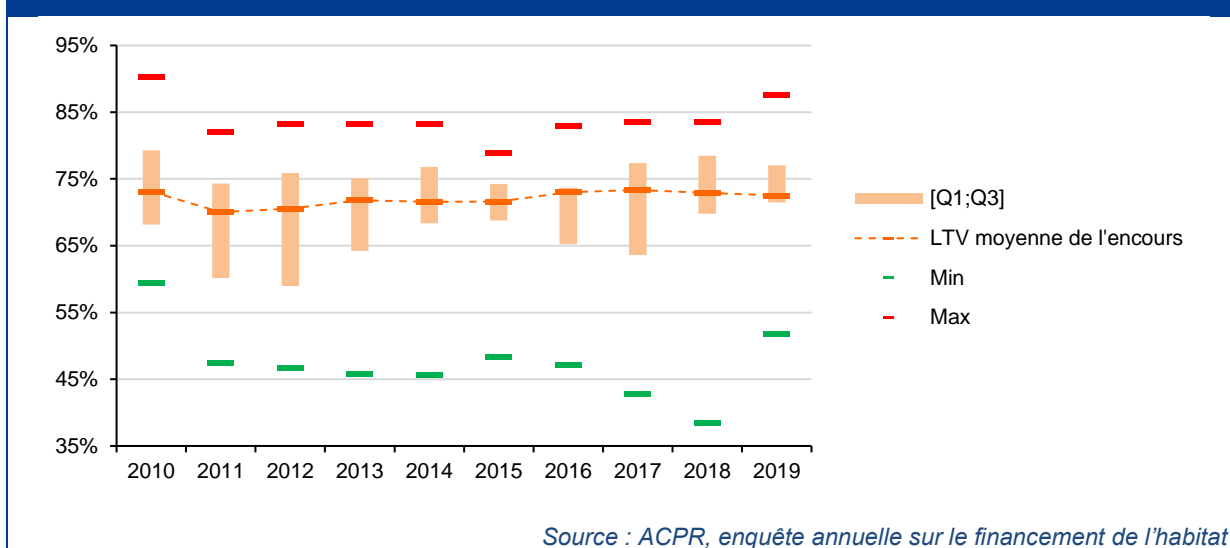
Graphique 36 Structure de la production par taux d'apport



Enfin, 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 2019 (-0,4 pt à 72,5 %) et reste nettement inférieure à la LTV à

l'octroi (Graphique 37). La forte dispersion des réponses des banques sur ce critère sur les trois dernières années incite cependant à considérer cette moyenne avec prudence.

Graphique 37 LTV en cours de vie



Encadré – Recommandation n° R-HCSF-2019-1

Dans un contexte de production dynamique de crédits à l'habitat, de relâchement des critères d'octroi et plus généralement de hausse de l'endettement des ménages, le HCSF a émis le 20 décembre 2019 une recommandation aux établissements de crédit et aux sociétés de financement de prendre en considération les critères suivants dans l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France :

- Taux d'effort à l'octroi ≤ 33 % ET
- Maturité du crédit à l'octroi ≤ 25 ans.

Cette recommandation est assortie de marges de flexibilité :

- Jusqu'à 15 % de la production trimestrielle de nouveaux crédits peut excéder l'un ou l'autre de ces deux seuils ;
- Au moins les trois quarts de cette flexibilité maximale est réservée aux primo-accédants et aux acquéreurs de leur résidence principale ;
- S'agissant des crédits octroyés dans le cadre de cette flexibilité, un endettement maximal de 7 années de revenu est préconisé.

Dans ce contexte, le *reporting* CREDITHAB permettant de suivre la production mensuelle de crédits à l'habitat a été réaménagé par l'instruction ACPR n°2020-I-02 afin de permettre un suivi rapproché de la mise en œuvre de la recommandation du HCSF. La date de premières remises du « nouveau CREDITHAB », initialement fixée au 30 avril 2020, a été reportée au 30 septembre 2020 compte tenu du contexte sanitaire.

Les données produites dans la présente étude ne peuvent pas encore refléter la prise en compte de la recommandation par les établissements prêteurs. En effet, la recommandation a été publiée en toute fin d'année 2019. Les premières données concernant la production des premiers mois de l'année 2020 mentionnées dans l'étude, portent pour l'essentiel sur des opérations initiées commercialement avant la publication de la recommandation, qui n'a pu dès lors être prise en compte dans les décisions d'octroi.

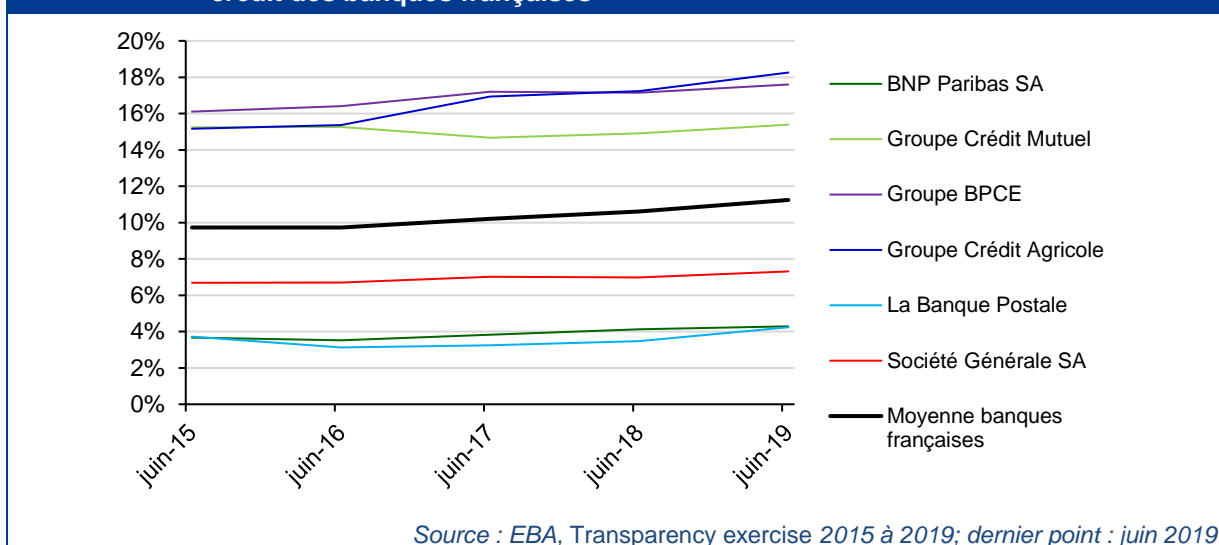
Des risques qui restent maîtrisés

1. Un poids en légère hausse dans le total des crédits

Le poids des crédits à l'habitat dans le total des expositions de crédit des banques françaises a légèrement augmenté pour s'établir à 11,2 % en juin 2019 (+0,6 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 % des expositions de crédit (Graphique 38).

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

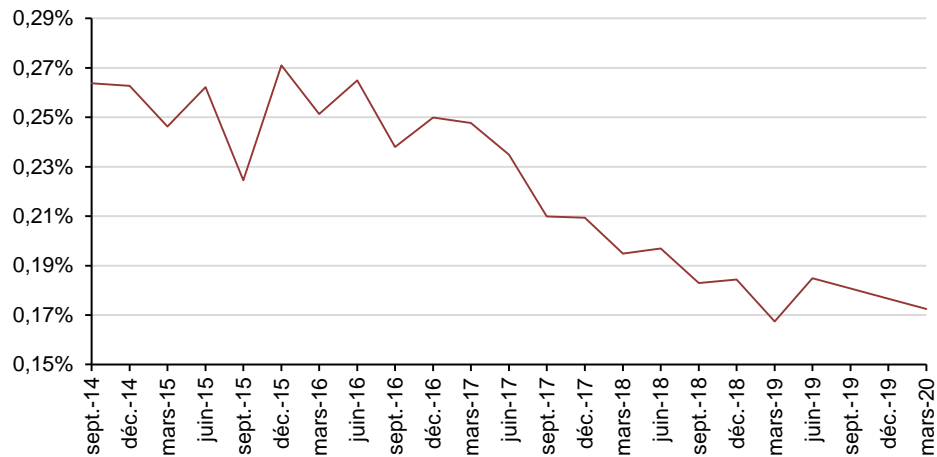


2. Un taux d'encours douteux bruts en baisse

Le financement de l'habitat continue de générer une faible sinistralité. Au premier trimestre 2020, les flux de défauts trimestriels ont ainsi représenté 0,17 % de l'encours (Graphique 39) ; le taux de défaut sur un an affiche son niveau le plus faible

depuis mi-2015 à 0,71 %. Le relâchement observé de certains critères d'octroi ne s'est donc pour l'instant pas traduit par une détérioration de cet indicateur, mais la hausse de l'endettement des emprunteurs, combinée aux effets de la crise économique, pourraient infléchir cette tendance positive au cours des prochains mois.

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



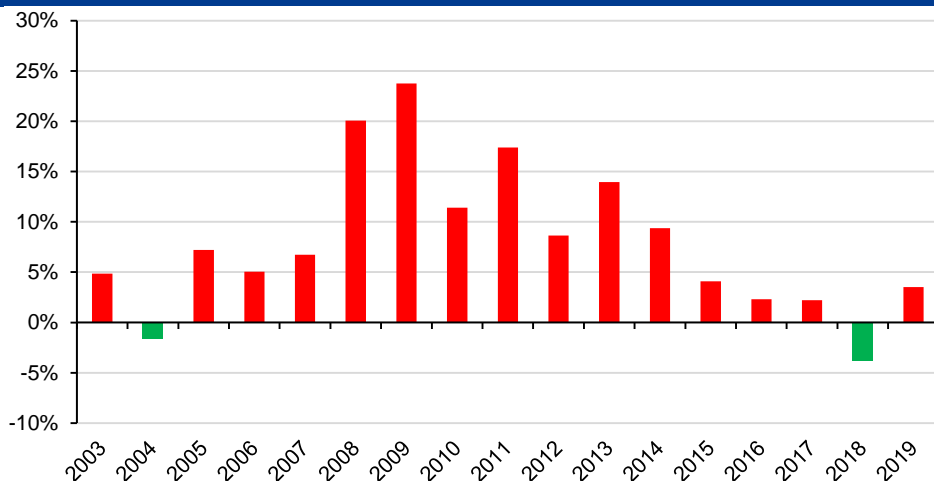
Source : états COREP C09.01 et C09, dernier point décembre 2019

L'encours de crédits à l'habitat douteux bruts a enregistré une hausse de 3,5 % par rapport à 2018 pour atteindre 13,7 milliards d'euros en 2019 (Graphique 40).

Les encours sains s'étant toutefois accrus de 7 % en 2019, le taux de crédits à l'habitat douteux bruts a marqué un nouveau repli¹⁰ : en baisse de 4 bps, il s'établit à 1,29 % fin 2019. 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 7 bps à 1,64 %. Les crédits à l'habitat continuent ainsi de présenter une sinistralité sensiblement plus faible que l'ensemble des crédits à la clientèle non bancaire, pour lesquels le taux d'encours douteux bruts, en baisse de 16 bps, atteint 2,61 % (Graphique 41).

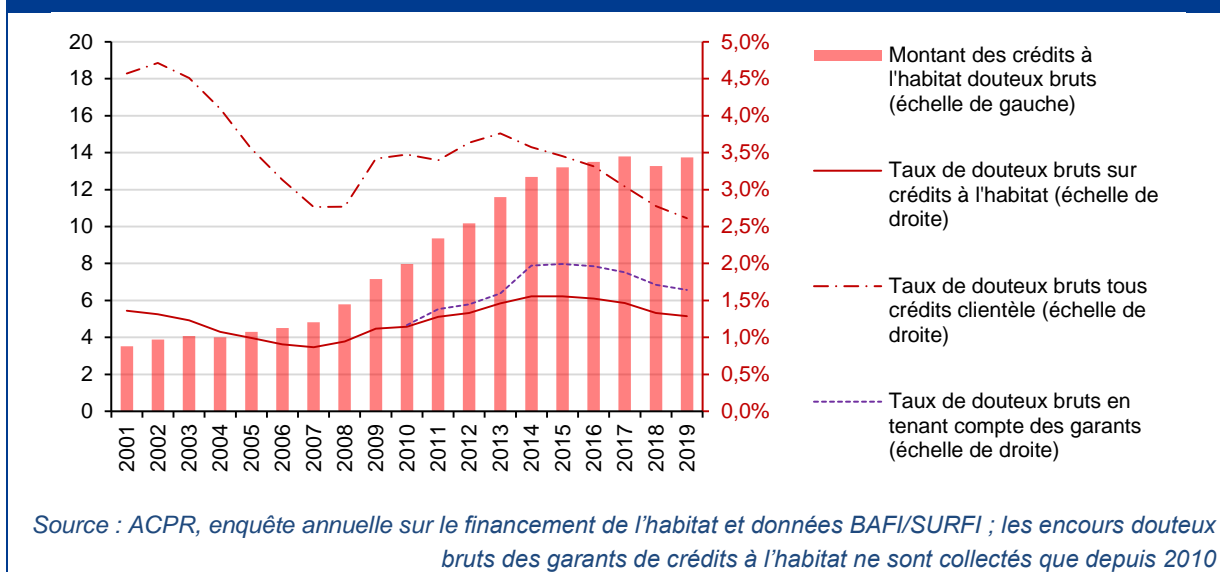
Graphique 40 Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat



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

¹⁰ 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 ici aux seuls crédits sains aux particuliers.

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

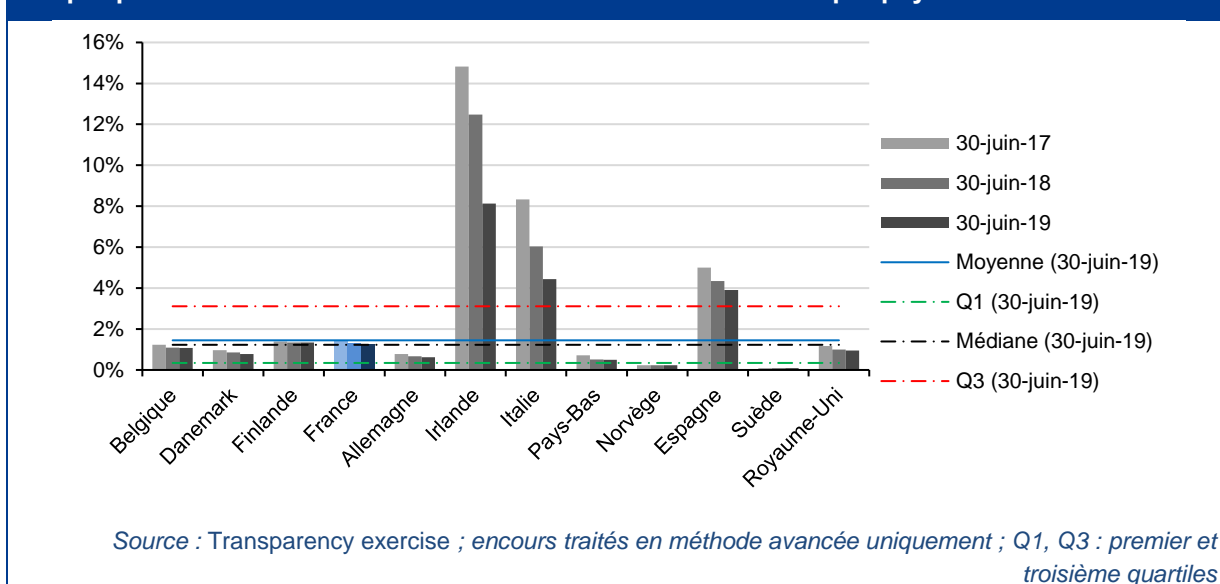


La sinistralité des crédits à l'habitat en France¹¹ est légèrement plus faible que la moyenne des pays couverts par le dernier exercice de transparence de l'EBA, et s'établit au niveau de la médiane (Graphique 42).

Entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019, période couverte par l'exercice de transparence EBA, le taux de crédits à l'habitat en défaut des banques

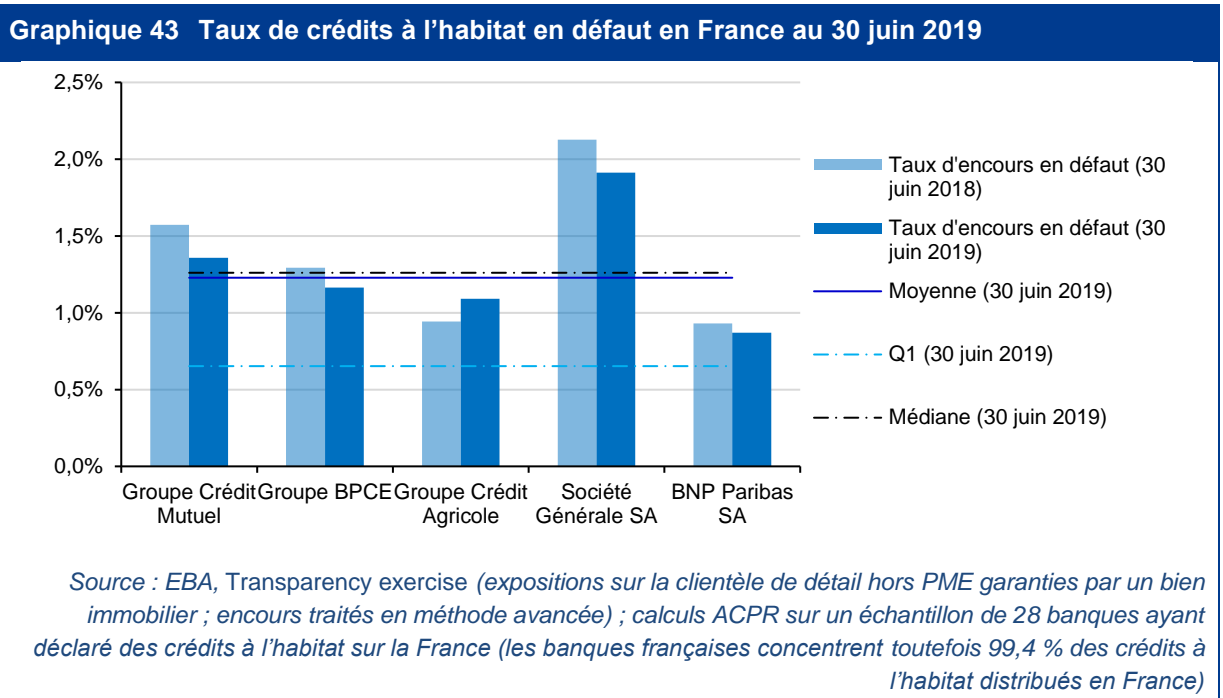
françaises a baissé de 4 bps à 1,24 %, moins rapidement que la moyenne (-32 bps à 1,45 %). Le repli est général pour les banques de l'échantillon, les baisses les plus marquées étant observées dans les pays présentant les plus forts taux d'encours en défaut : Irlande (-435 bps à 8,12 %), Italie (-161 bps à 4,43 %) et Espagne (-43 bps à 3,91 %).

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

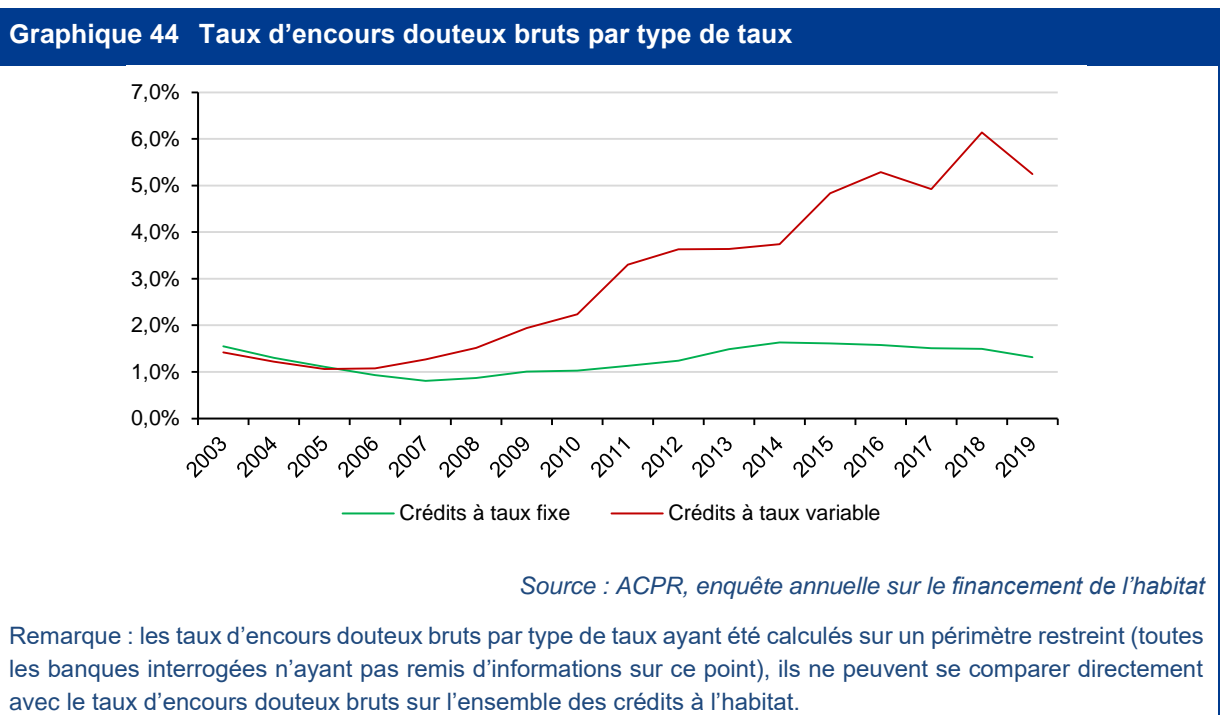


¹¹ Crédits à l'habitat distribués en France par l'ensemble des banques de l'échantillon EBA (y compris donc des banques étrangères).

Toutes les banques françaises couvertes par l'exercice de transparence ont enregistré une baisse du taux de crédits à l'habitat en défaut entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019, à l'exception du groupe Crédit Agricole (+15 bps à 1,09 %), qui reste toutefois en dessous de la moyenne (Graphique 43).



Le taux d'encours douteux bruts se replie à la fois sur les prêts à taux fixes (-18 bps à 1,32 %) et sur les prêts à taux variables (-89 bps à 5,25 % ; Graphique 44), ces derniers apparaissant toutefois globalement plus risqués.



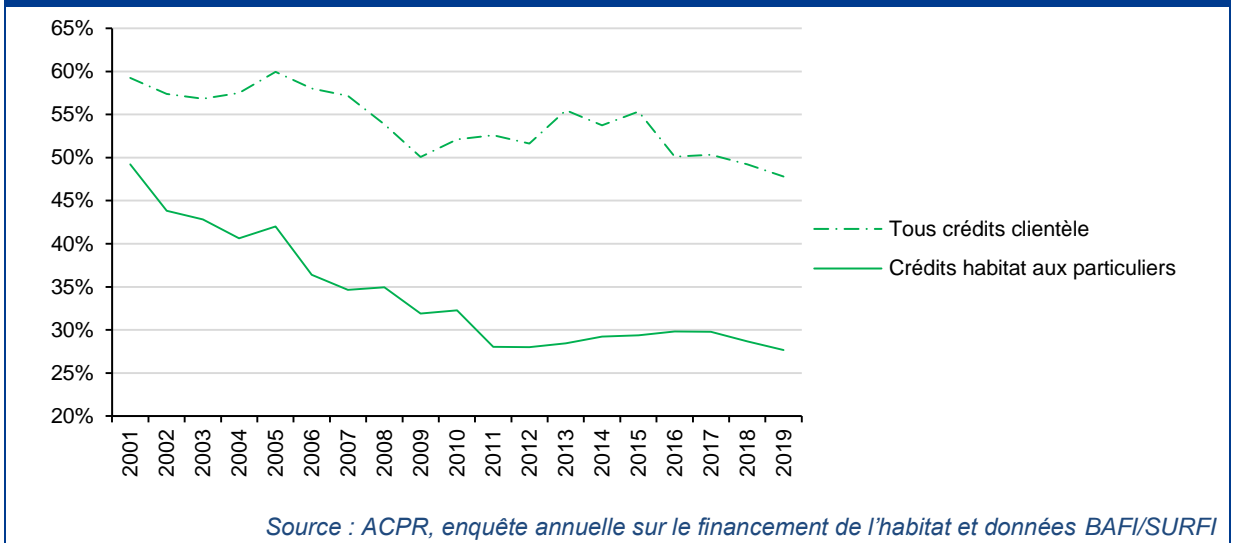
3. Un taux de provisionnement relativement stable

Le taux de provisionnement des encours douteux a décliné de 1 pt à 27,7 % (Graphique 45), un niveau qui reste inférieur au taux de provisionnement observé sur l'ensemble des crédits à la clientèle non bancaire (47,8 %) et qui reflète le risque plus faible de ce type de concours, compte tenu des garanties qui y sont attachées (cf. supra).

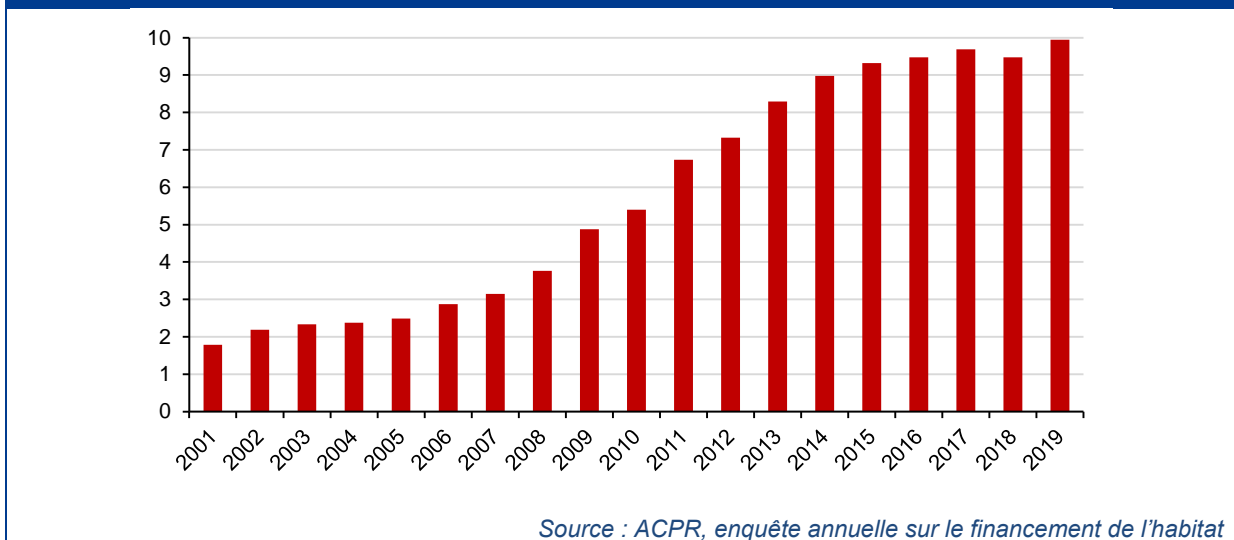
Les encours douteux nets affichent une hausse de 5 % en 2019 pour s'établir à 9,9 milliards d'euros (Graphique 46).

Enfin, le taux de provisionnement des crédits douteux bruts est en hausse pour les crédits à taux fixe (+185 bps à 21,4 %) mais en baisse pour crédits à taux variable (-223 bps à 30,4 %) (Graphique 47).

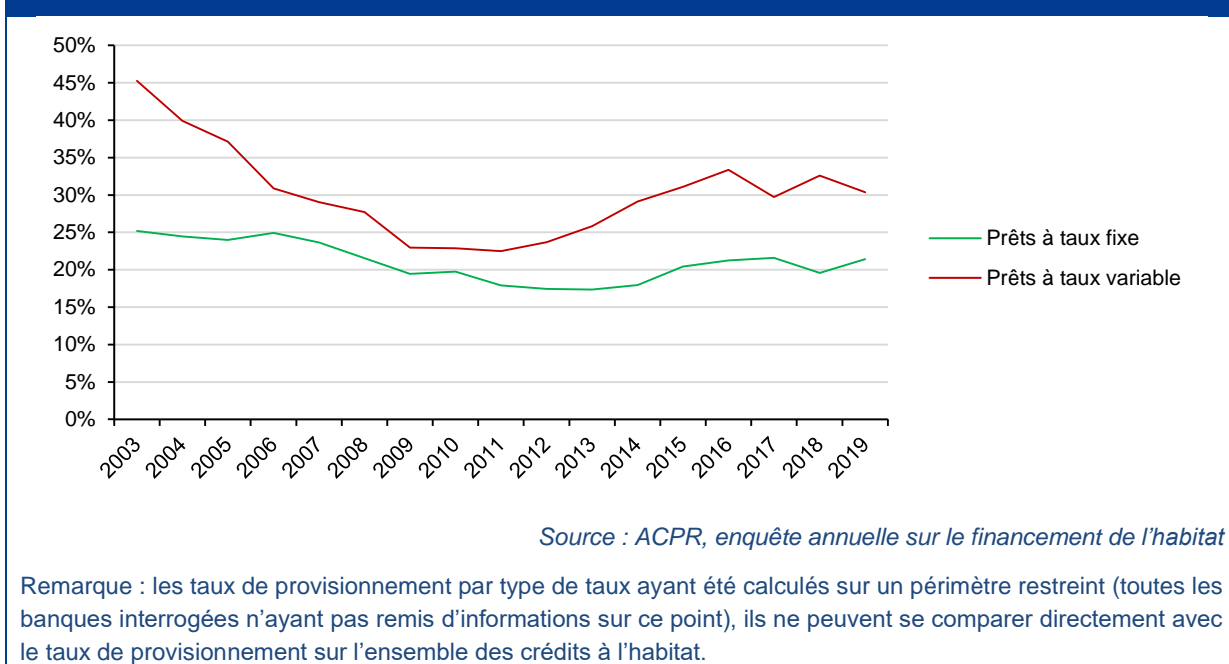
Graphique 45 Taux de provisionnement des encours douteux



Graphique 46 Encours douteux nets en milliards d'euros



Graphique 47 Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux

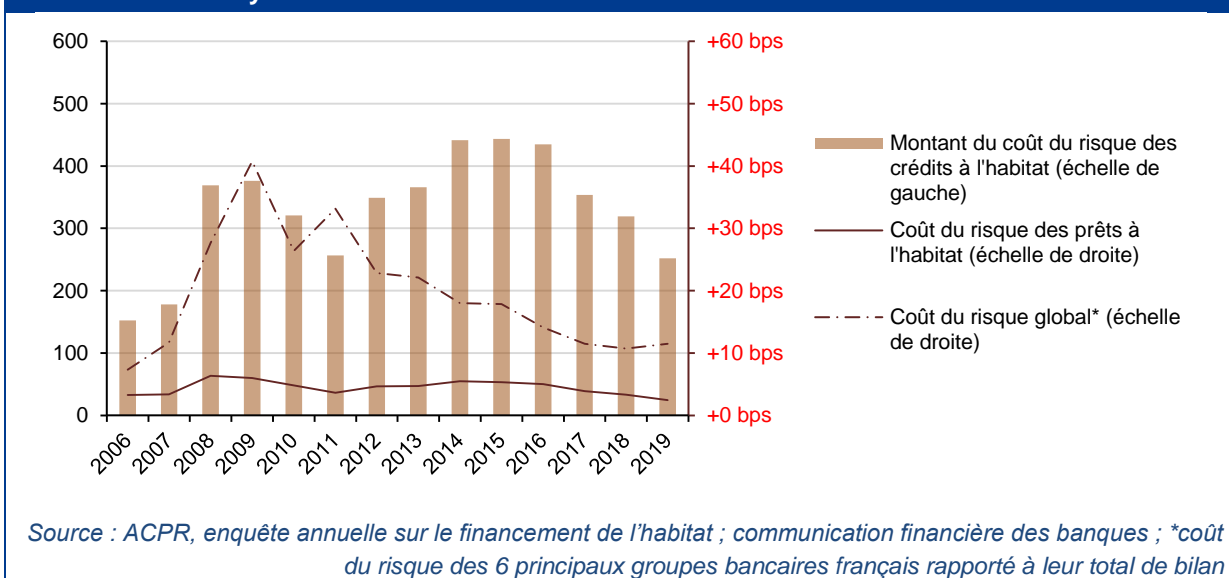


4. Un coût du risque en recul

Le coût du risque a baissé de 21 % en 2019 à 252 millions d'euros. En proportion de l'encours moyen, il s'établit à 2,4 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 11,5 bps en 2019 (Graphique 48).

Pour la quatrième année consécutive, certains établissements présentent des coûts du risque négatifs, ce qui traduit un excédent des reprises de provisions sur les nouvelles dotations ou passages en pertes.

Graphique 48 Coût du risque des prêts à l'habitat, en millions d'euros et en % de l'encours moyen



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

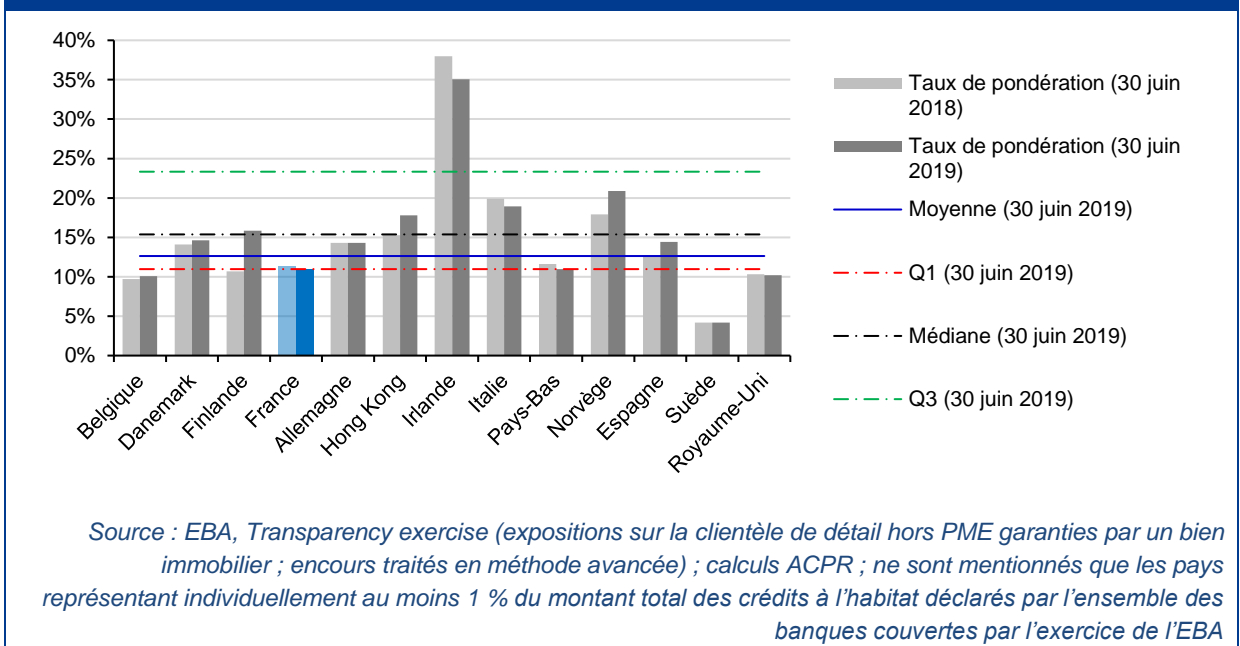
À 10,9 % au 30 juin 2019, le taux de pondération des crédits à l'habitat distribués en France et traités en méthode avancée (IRBA), se situe légèrement-en dessous du premier quartile des niveaux observés dans l'ensemble des pays couverts par l'exercice de transparence de l'EBA (Graphique 49), les banques suédoises (4,2 %) et irlandaises (35 %) affichant les valeurs extrêmes.

Entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019, le taux de pondération des crédits à l'habitat en France a baissé de 0,4 pt (de 11,3 % à 10,9 %), reflétant l'amélioration de la qualité des portefeuilles, en particulier le repli des encours douteux et du coût

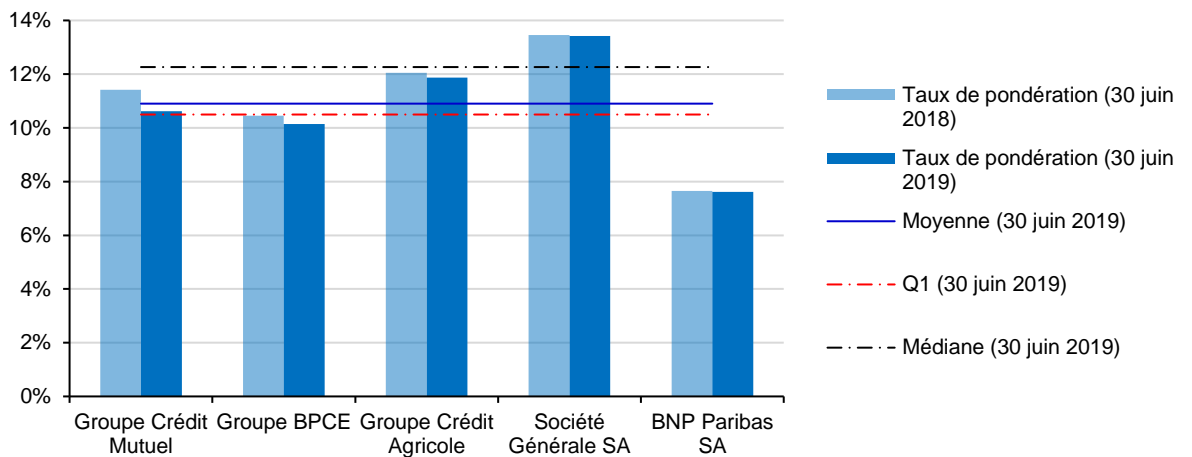
du risque. Les tendances sont contrastées au sein de l'échantillon européen, des évolutions opposées étant observées entre les banques finlandaises (+5,2 pts à 15,8 % suite à la mise en place d'un taux plancher de 15 % sur la pondération des crédits immobiliers résidentiels traités en IRBA) et irlandaises (-3 pts à 35 %).

Les taux de pondération moyens, qui varient suivant les établissements français, ont baissé sur un an pour l'ensemble des banques de l'échantillon, la plus forte baisse étant enregistrée par le groupe Crédit Mutuel (-80 bps à 10,6 %) (Graphique 50). Ces pondérations reflètent les mesures internes de probabilité de défaut des emprunteurs et de pertes en cas de défaut, ces dernières étant fonction du type de garanties attachées aux prêts.

Graphique 49 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2019



Graphique 50 Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRBA) au 30 juin 2019

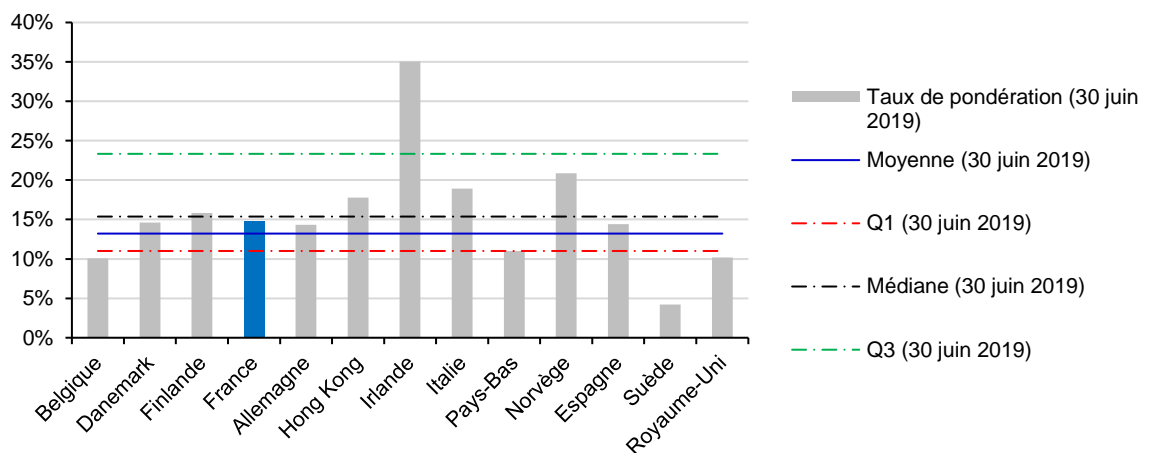


Source : EBA, Transparency exercise ; calculs ACPR sur un échantillon de 27 banques ayant déclaré des crédits à l'habitat sur la France

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 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 3,9 pts au 30 juin 2019, à 14,8 % et se situerait entre la moyenne et la médiane des différents pays couverts par l'exercice de transparence de l'EBA (Graphique 51).

Graphique 51 Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRBA) au 30 juin 2019

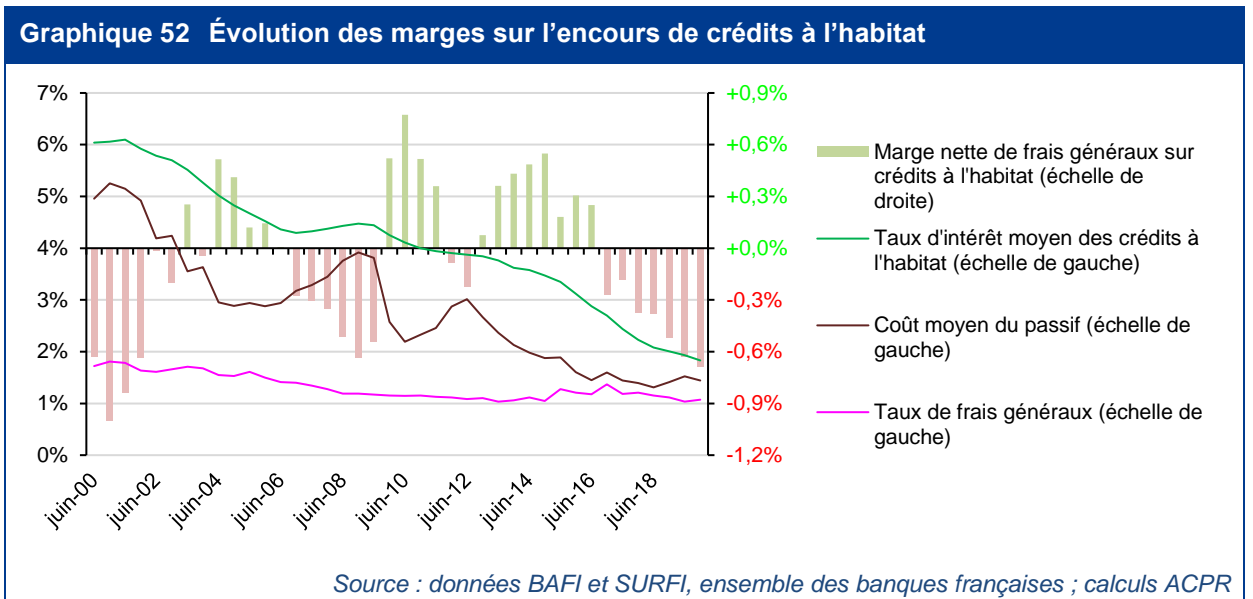


Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) et rapport annuel Crédit Logement 2019 ; calculs ACPR

6. Des marges qui poursuivent leur repli

En dépit de la stabilité du coût moyen du passif à 1,4 % et des frais généraux 1,1 %, le taux de marge nette¹² a continué à se dégrader en 2019 sous l'effet de la baisse rapide du taux d'intérêt moyen perçu, ce dernier passant de 2,01 % en décembre 2018 à 1,83 % en décembre 2019 (Graphique 52).

Les taux à la production restant inférieurs au taux moyen de l'encours – l'écart atteignait 61 bps en décembre 2019, en hausse par rapport à décembre 2018 (49 bps) –, le renouvellement du stock de crédits devrait continuer à abaisser le taux d'intérêt moyen de l'encours au cours des prochains mois.



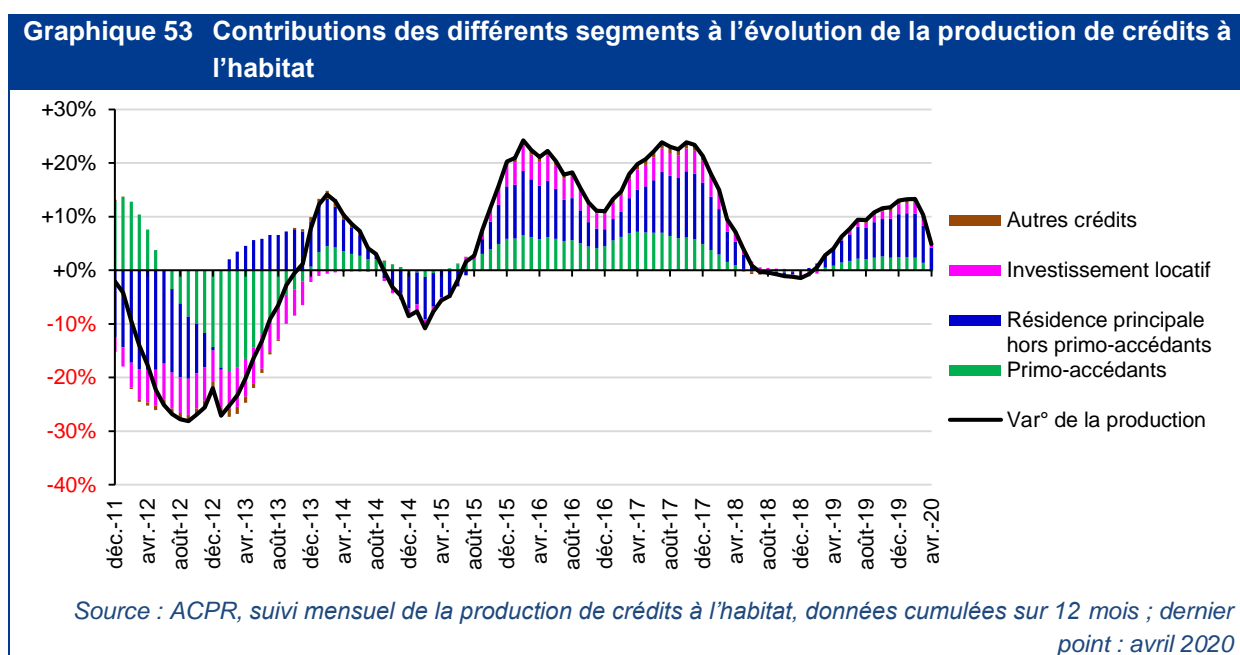
¹² On se reportera à l'encadré 2 de l'[Analyses et Synthèses n° 82](#) pour une présentation détaillée de la méthode de calcul des marges sur les encours de crédits à l'habitat.

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 externes¹³ ou zone géographique) contribuent à l'évolution des indicateurs de risque moyens¹⁴.

Production

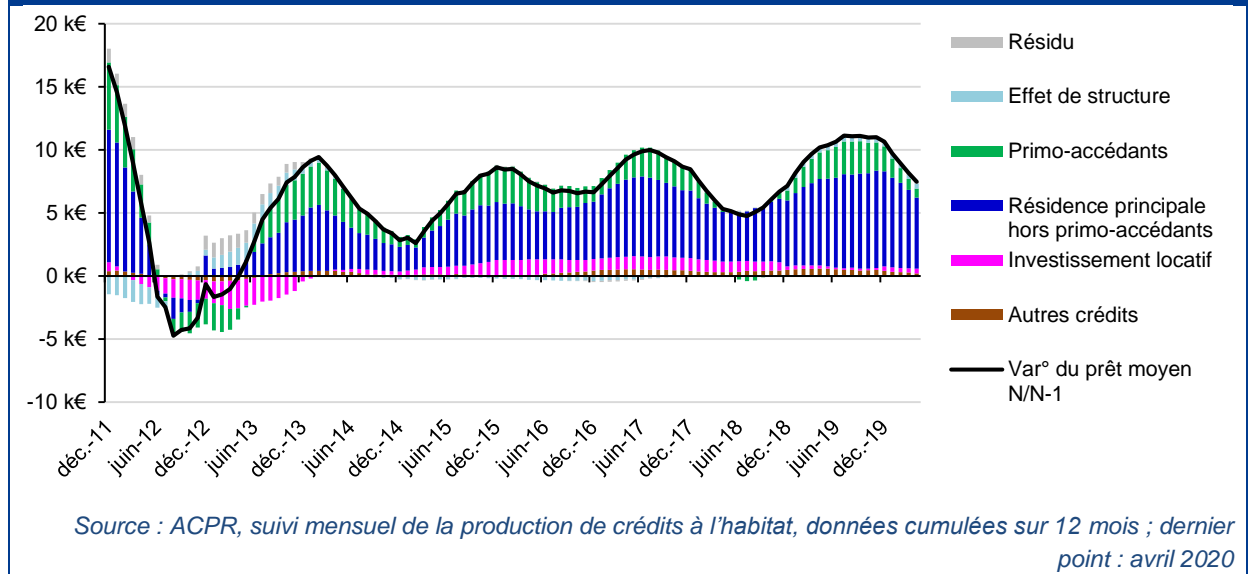


¹³ Dans la mesure où ils ont enregistré par le passé d'importantes fluctuations qui peuvent occulter la contribution des autres segments.

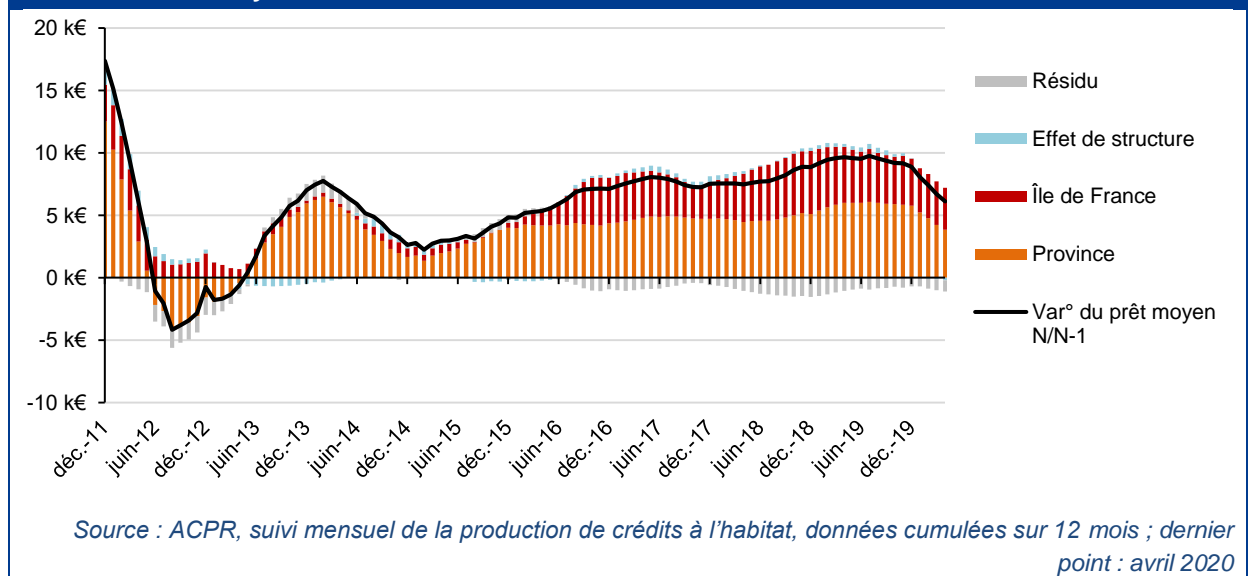
¹⁴ Par exemple, dans le cas du prêt moyen : les « Contributions » des différents segments mesurent la part de la hausse du prêt moyen liée à l'évolution du prêt moyen sur chaque segment, en supposant que la structure de la production par segment est restée inchangée entre les deux dates ; l'« Effet de 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 54 Contributions des différents segments à l'évolution du prêt moyen

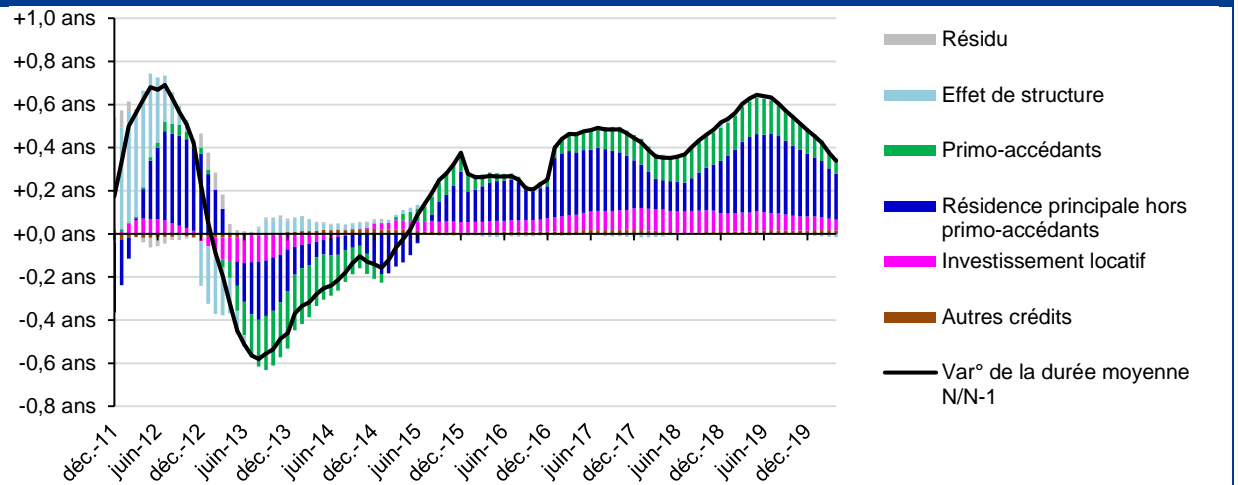


Graphique 55 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle du prêt moyen



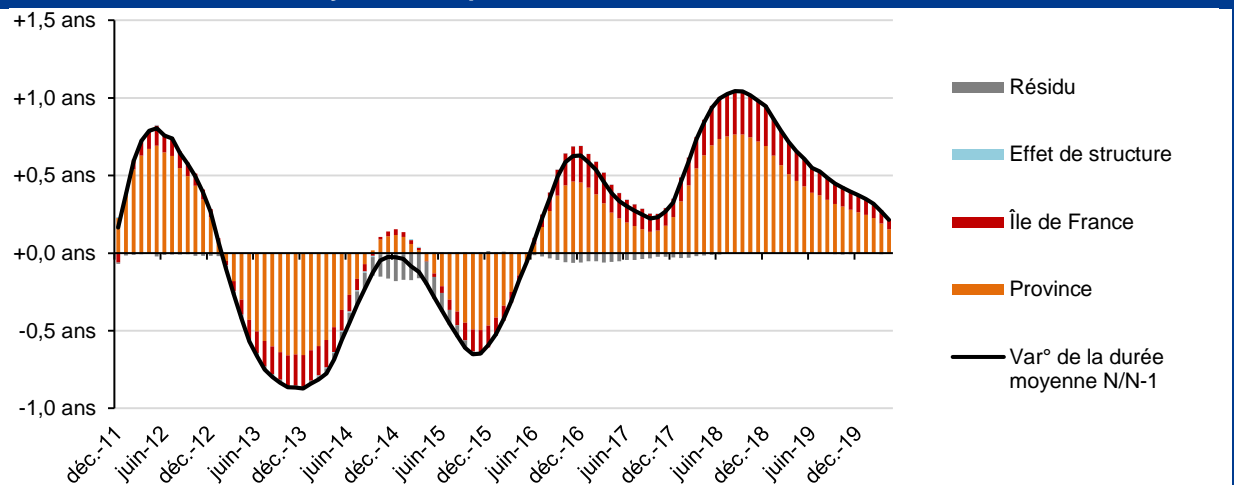
Durée initiale

Graphique 56 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle de la durée initiale moyenne des prêts



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

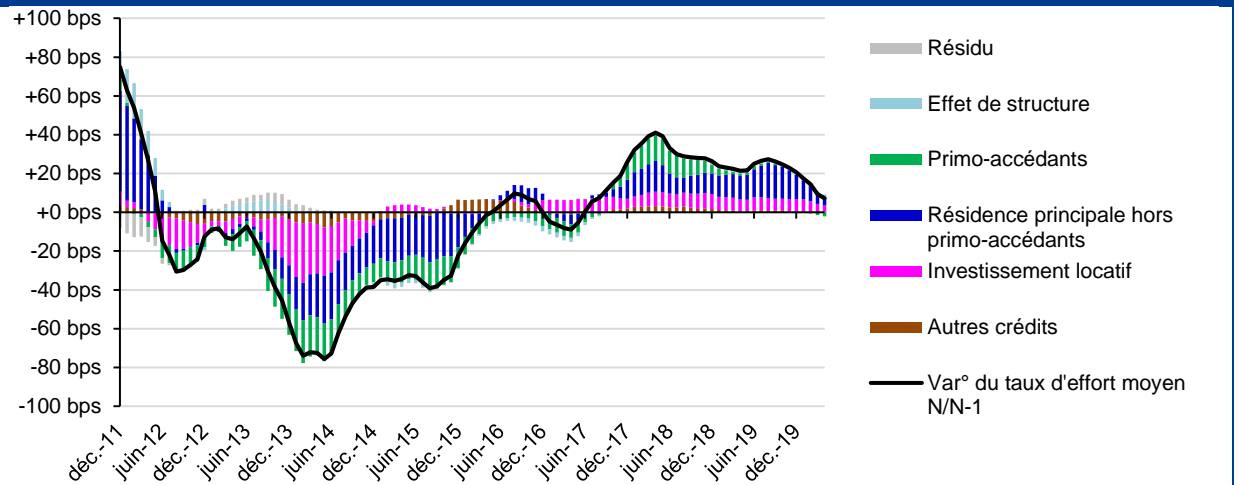
Graphique 57 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle de la durée initiale moyenne des prêts



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

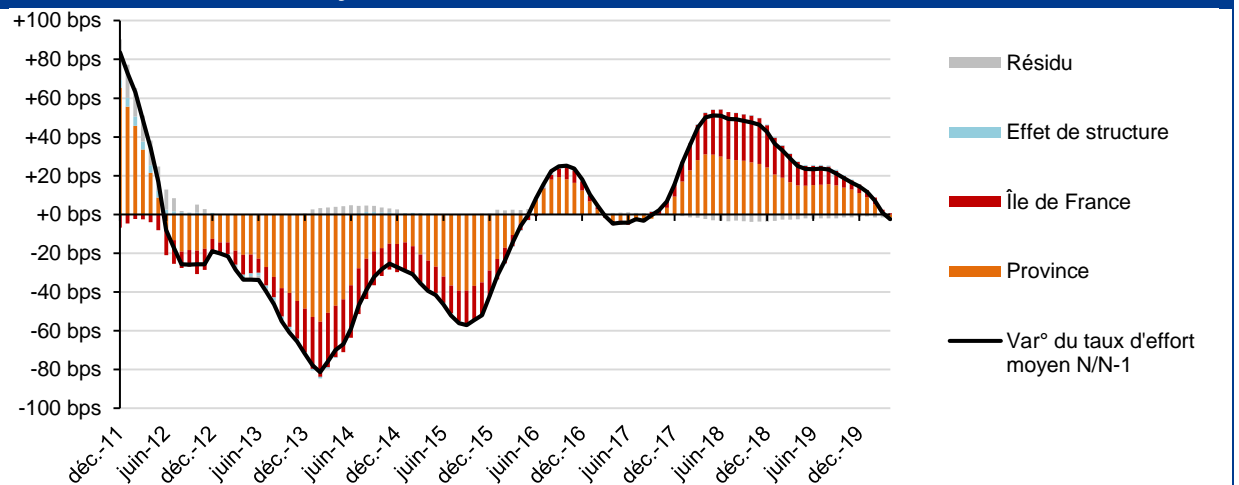
Taux d'effort (DSTI)

Graphique 58 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle du taux d'effort moyen



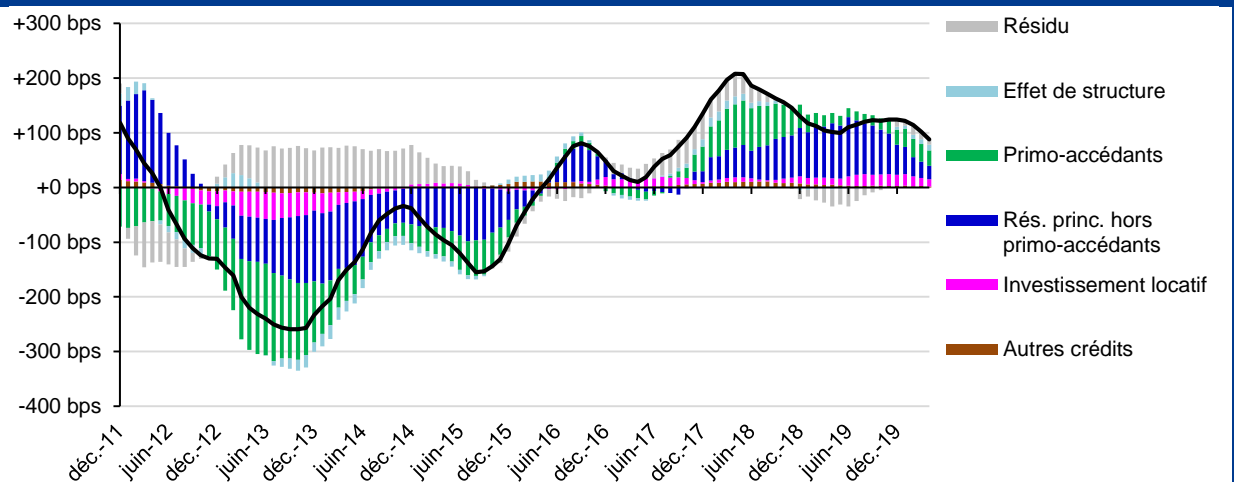
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

Graphique 59 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle du taux d'effort moyen



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

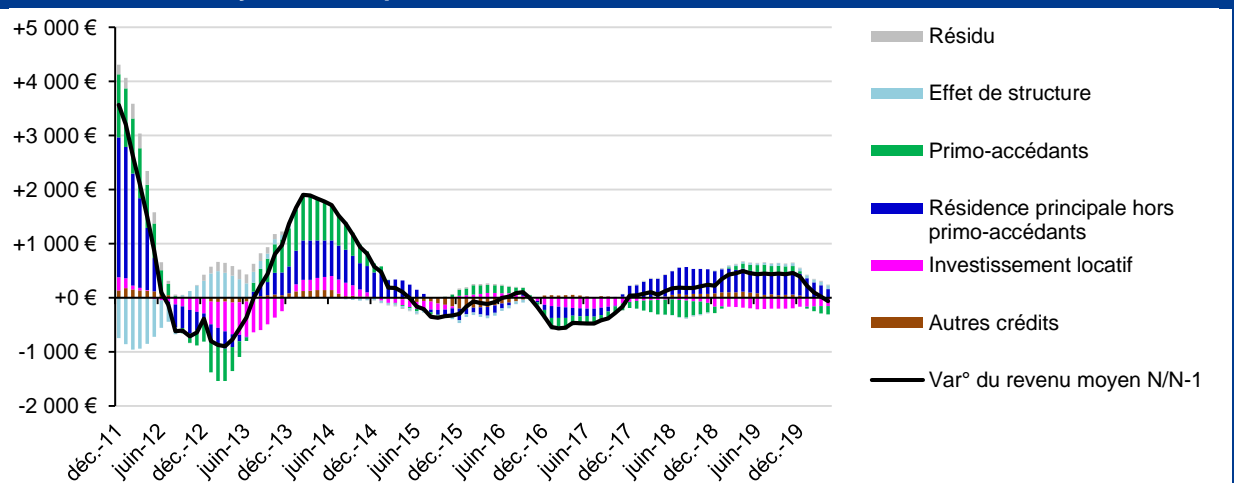
Graphique 60 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle de la part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 %



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

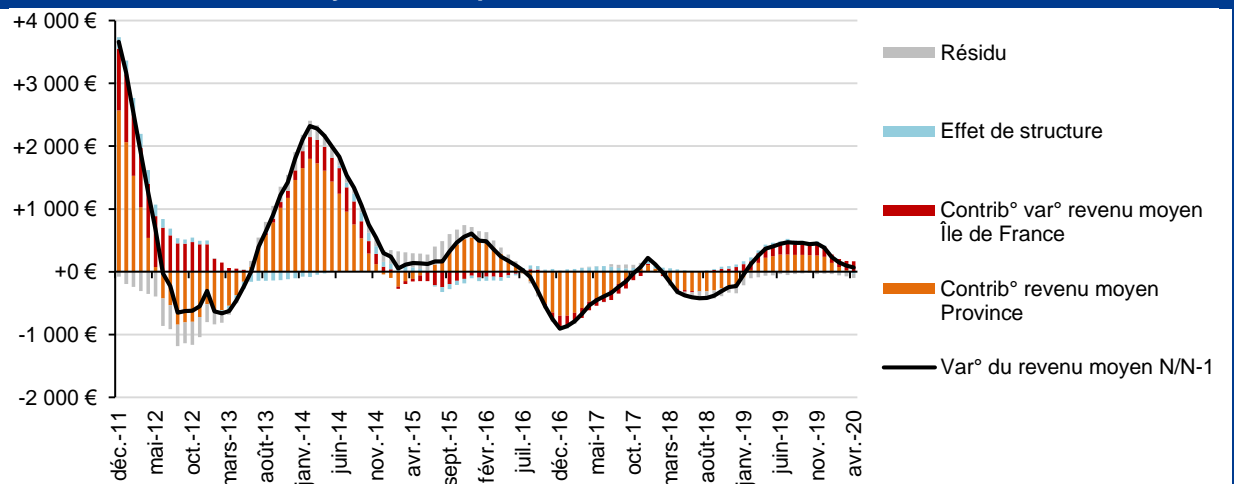
Revenu moyen

Graphique 61 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle du revenu annuel moyen des emprunteurs



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

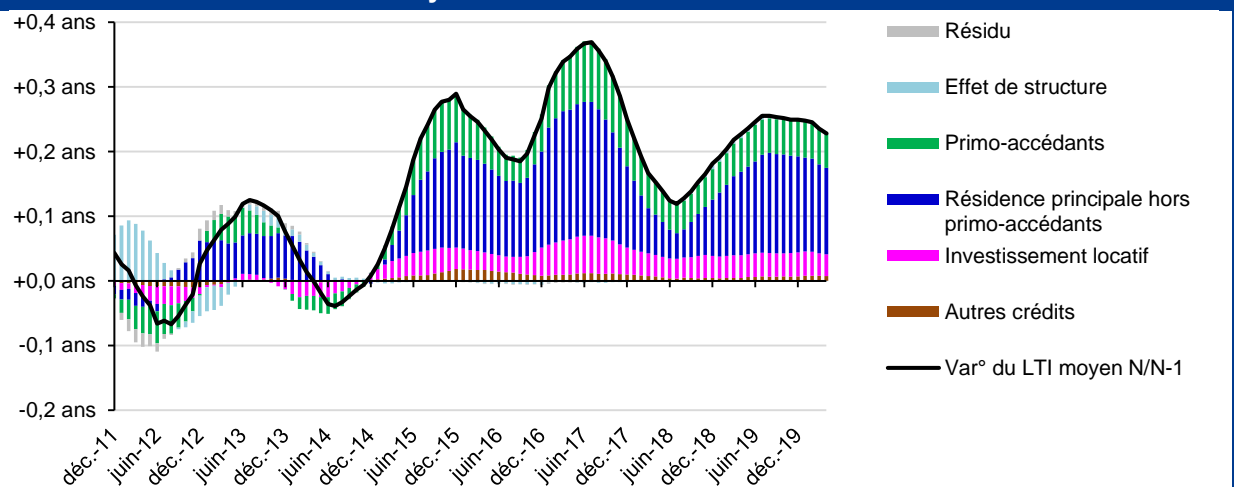
Graphique 62 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle du revenu annuel moyen des emprunteurs



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

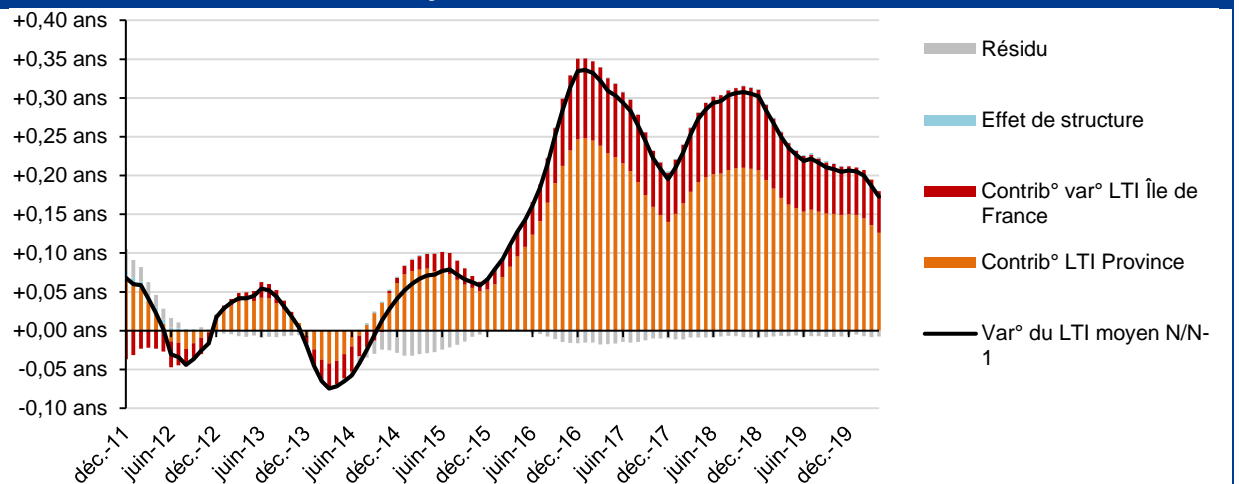
Taux d'endettement (LTI)

Graphique 63 Contribution des différents segments à l'évolution annuelle du taux d'endettement moyen



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

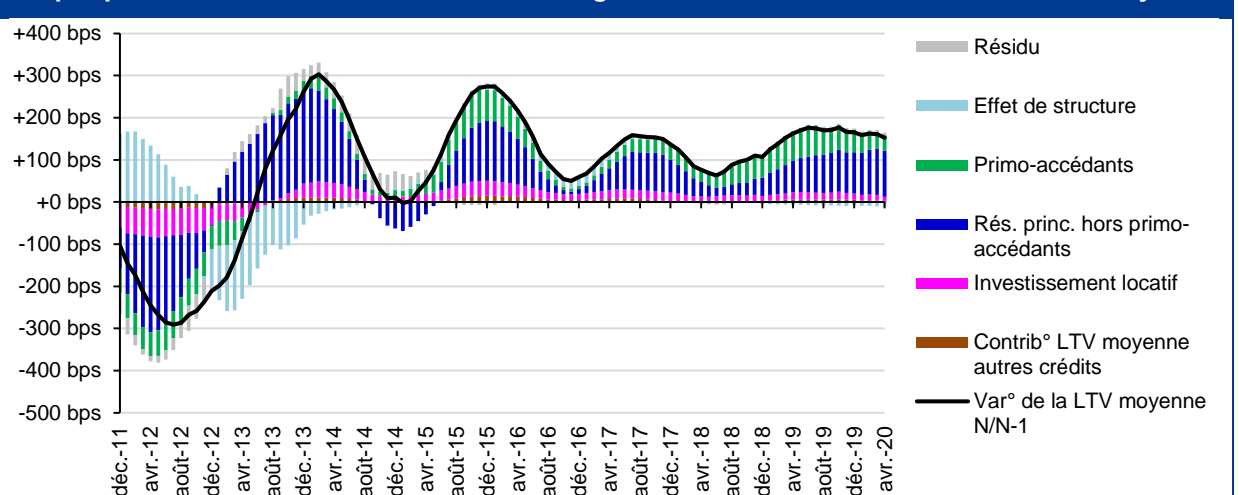
Graphique 64 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle du taux d'endettement moyen



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

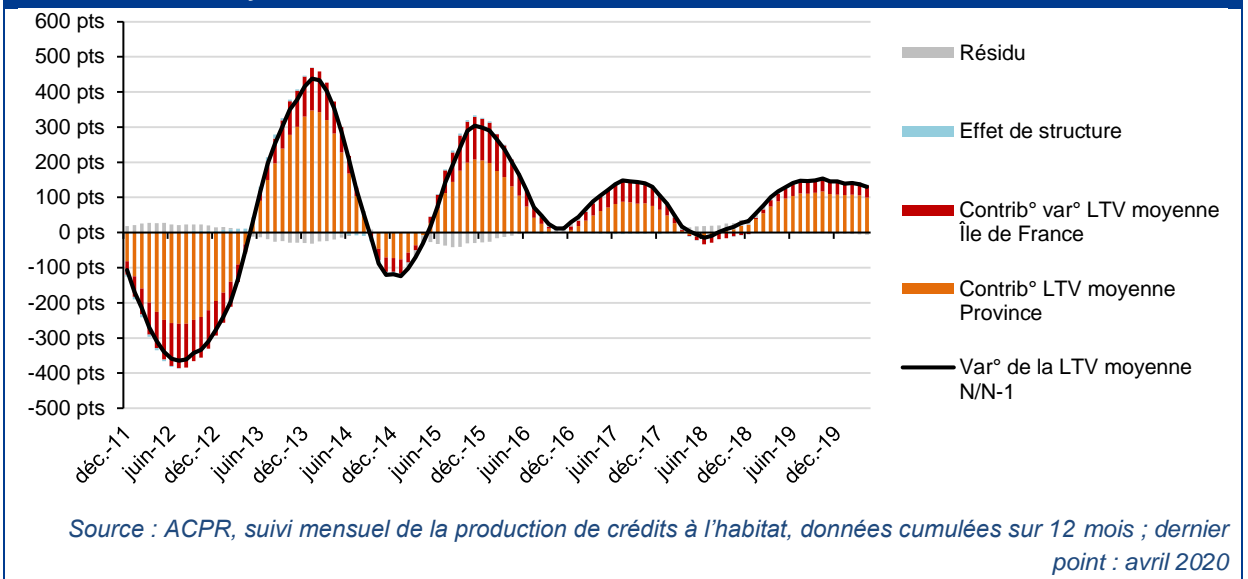
LTV

Graphique 65 Contributions des différents segments à l'évolution annuelle de la LTV moyenne

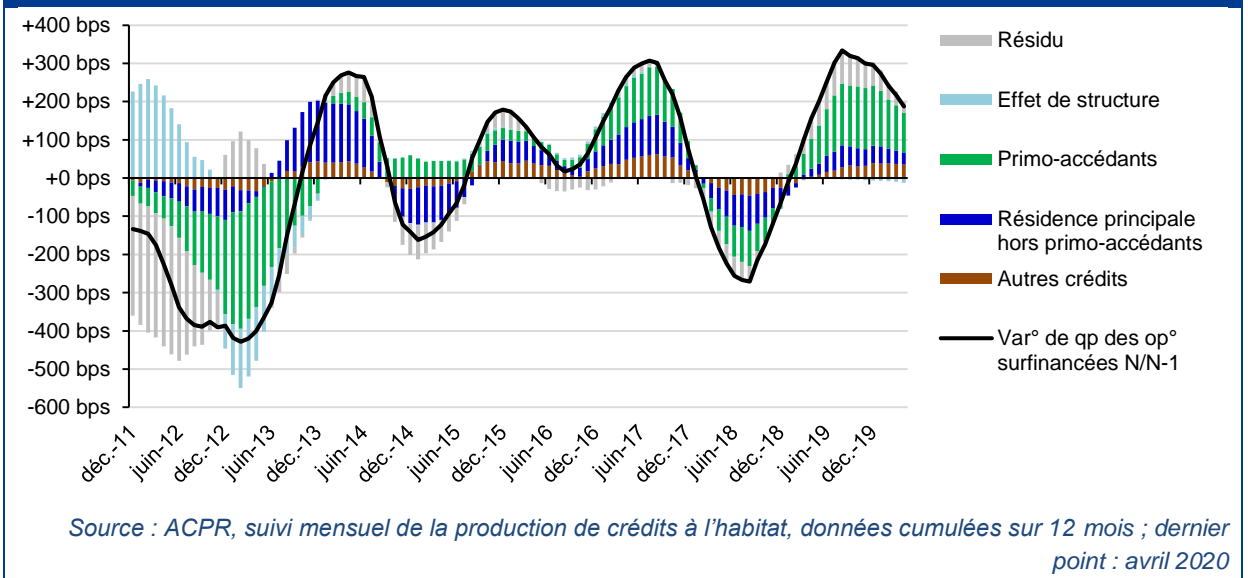


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat, données cumulées sur 12 mois ; dernier point : avril 2020

Graphique 66 Contributions de l'Île de France et de la Province à l'évolution annuelle de la LTV moyenne



Graphique 67 Contribution des différents segments à l'évolution annuelle de la part des opérations donnant lieu à surfinancement

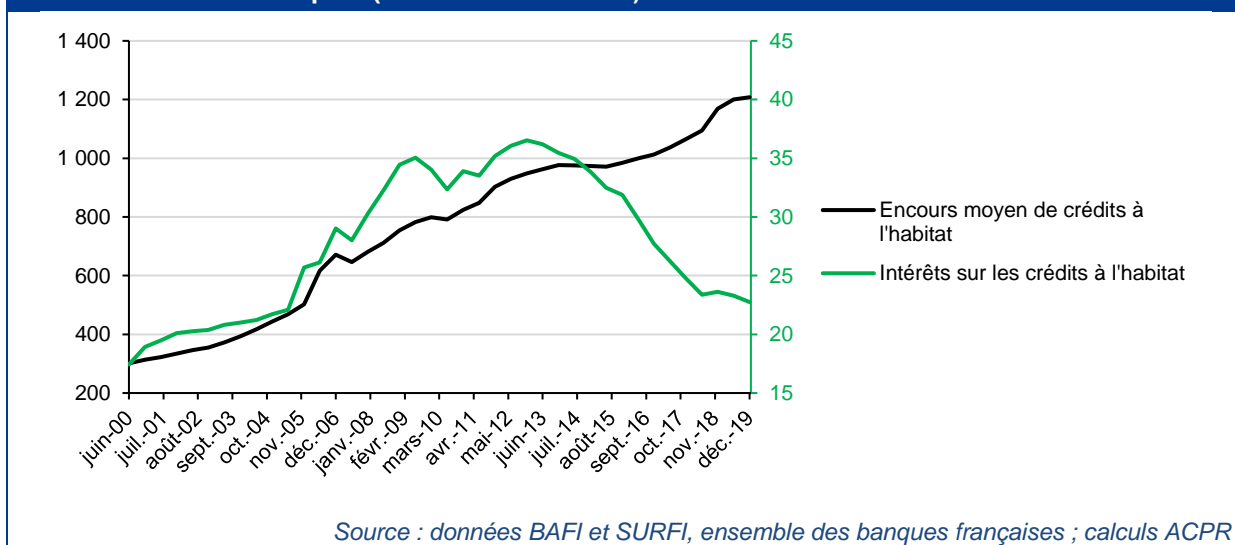


Annexe 2 - Évolution des marges sur les crédits à l'habitat

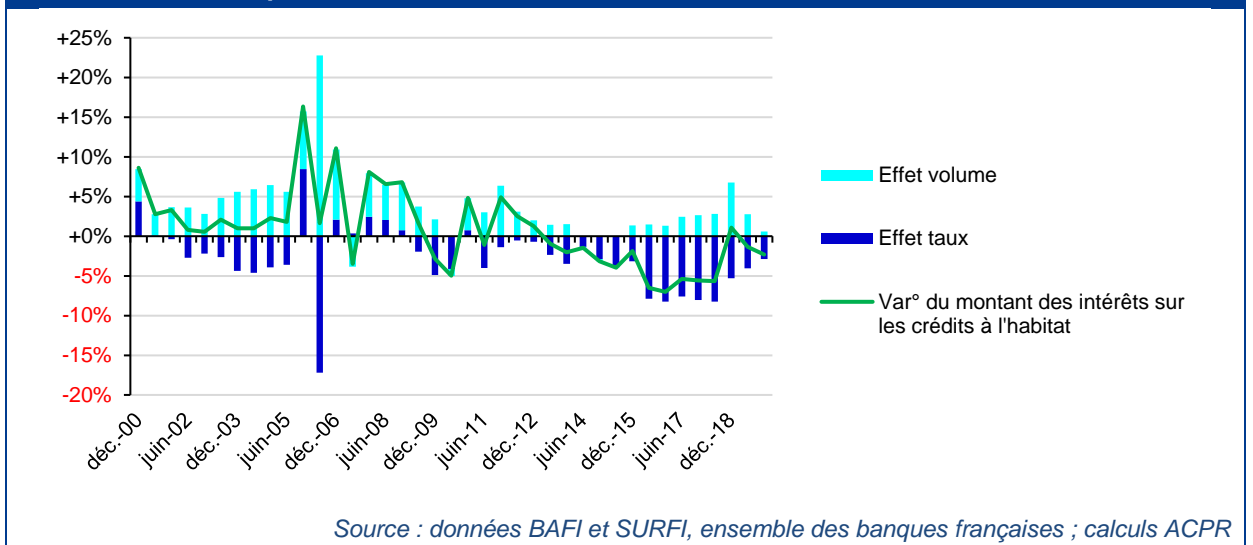
Bien que l'encours de crédits à l'habitat ait connu une croissance quasi ininterrompue depuis juin 2000, le montant total des intérêts perçus par les banques, qui suivait une tendance similaire voire progressait plus rapidement, baisse depuis fin 2012 (Graphique 68).

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 69).

Graphique 68 Évolution de l'encours de crédits à l'habitat et du montant des intérêts perçus par les banques (en milliards d'euros)



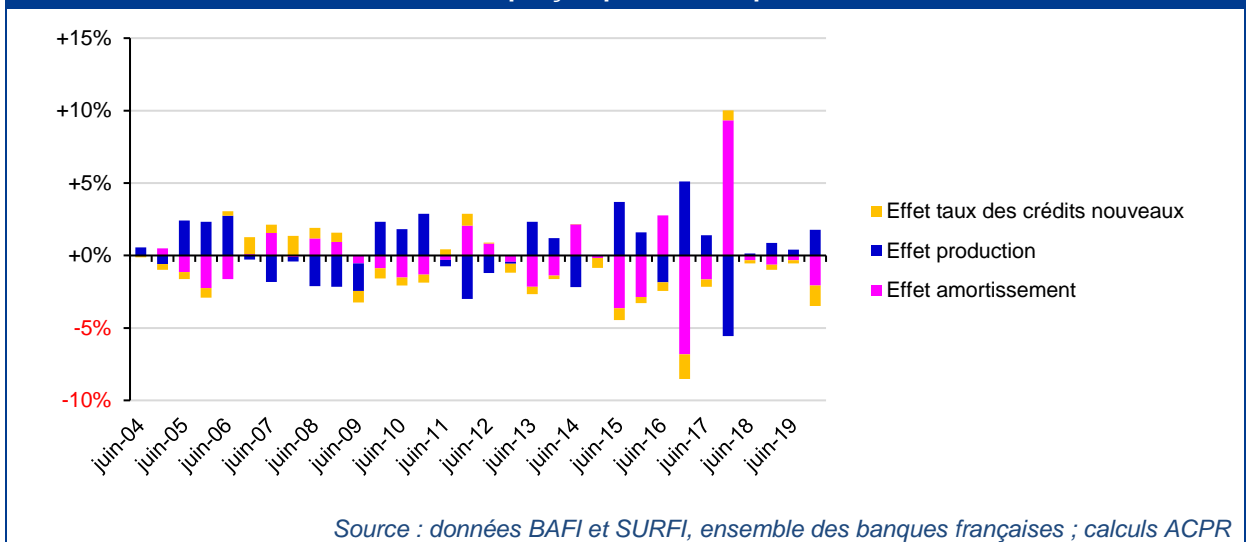
Graphique 69 Facteurs explicatifs de l'évolution du montant des intérêts perçus par les banques sur les crédits à l'habitat



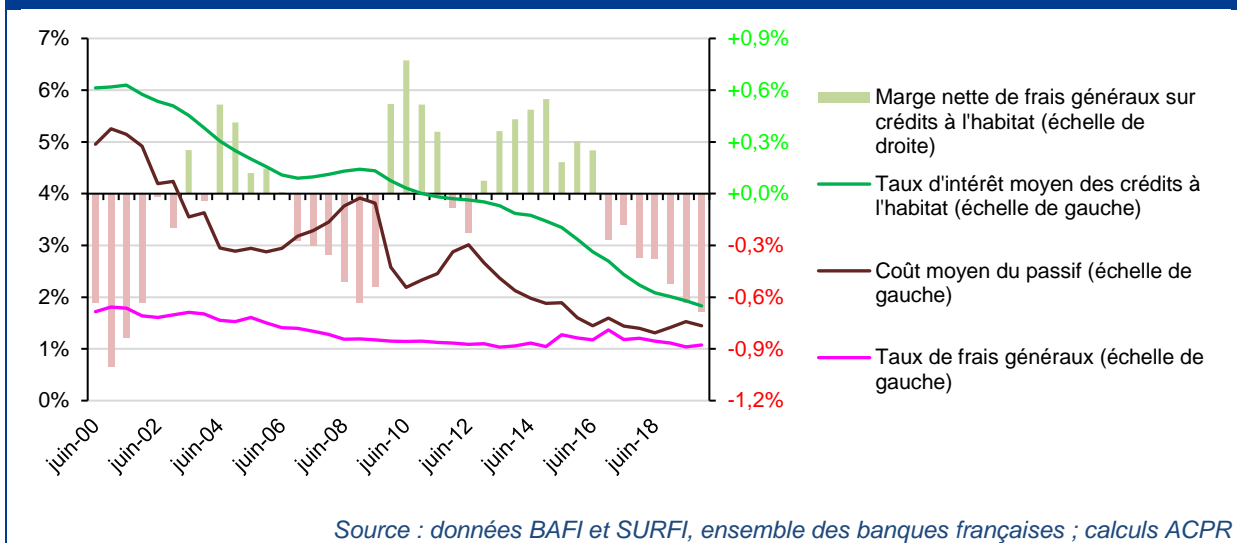
Il est intéressant, par ailleurs, d'analyser l'impact des amortissements ainsi que de la production et du taux des crédits nouveaux sur l'évolution du montant des intérêts perçus par les banques : en particulier, la forte vague de rachats du second semestre 2016 a amputé leur rémunération de près de 7 % (Graphique 70).

Dans ce contexte, les marges nettes sur encours de crédits à l'habitat ont continué de se dégrader en 2020, revenant sur leur niveau de juin 2002 à -0,69 % (Graphique 71).

Graphique 70 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



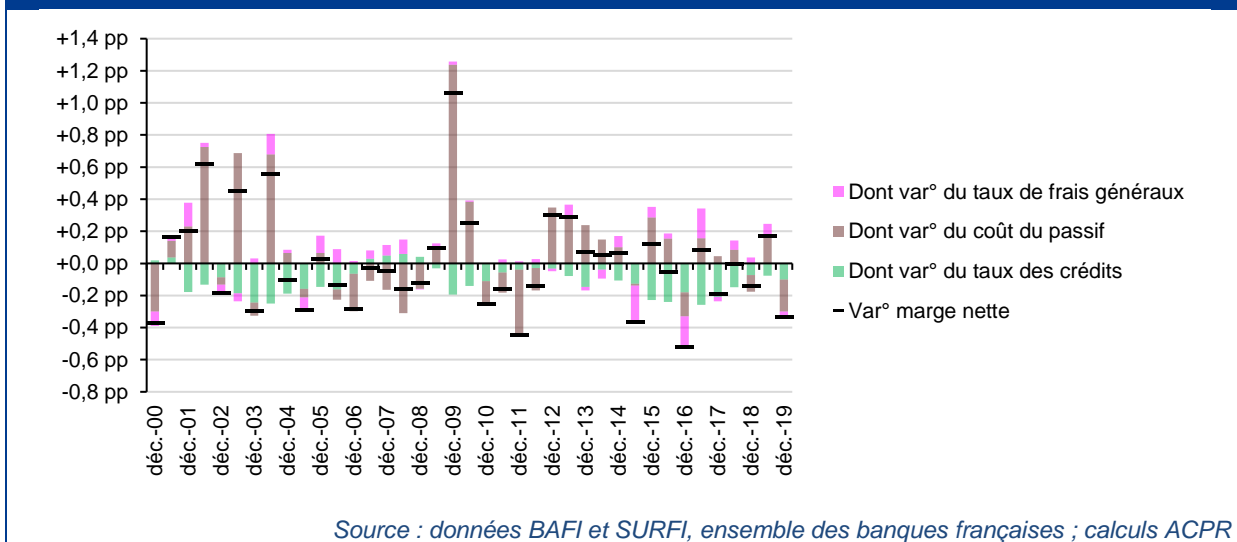
Graphique 71 Évolution des marges sur l'encours de crédits à l'habitat



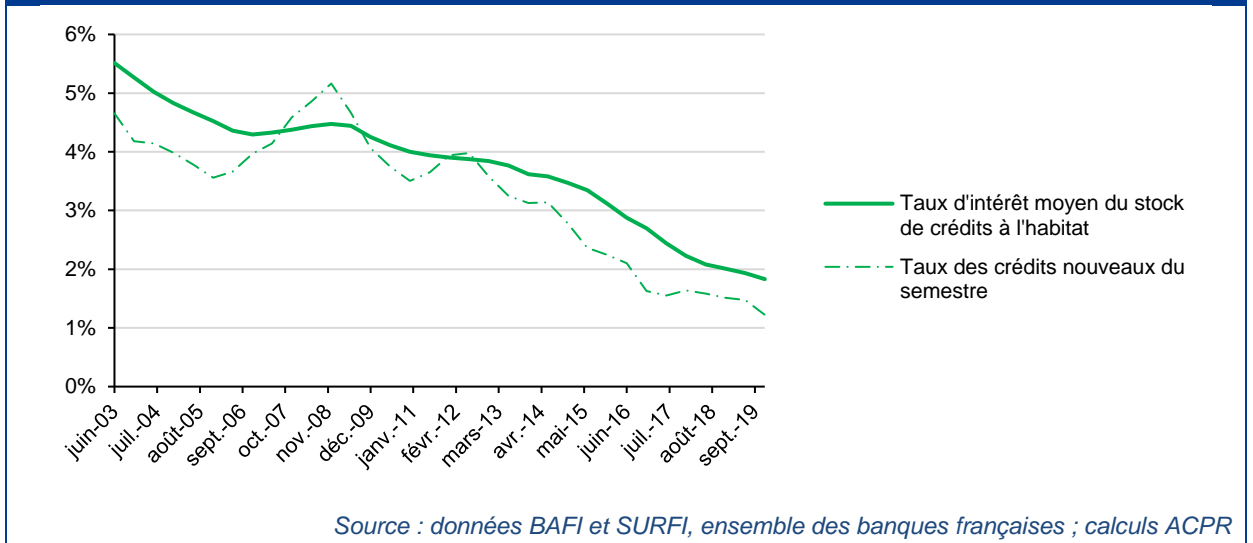
Comme précédemment, la baisse du taux moyen de l'encours des crédits à l'habitat a continué d'alimenter la contraction des marges. Cette tendance a été amplifiée au second semestre 2019 par la hausse du coût de financement (Graphique 72).

La baisse du taux moyen de l'encours de crédits à l'habitat reflète des taux des crédits nouveaux qui restent inférieurs au rendement du stock (Graphique 73).

Graphique 72 Facteurs explicatifs de l'évolution des marges sur l'encours de crédits à l'habitat



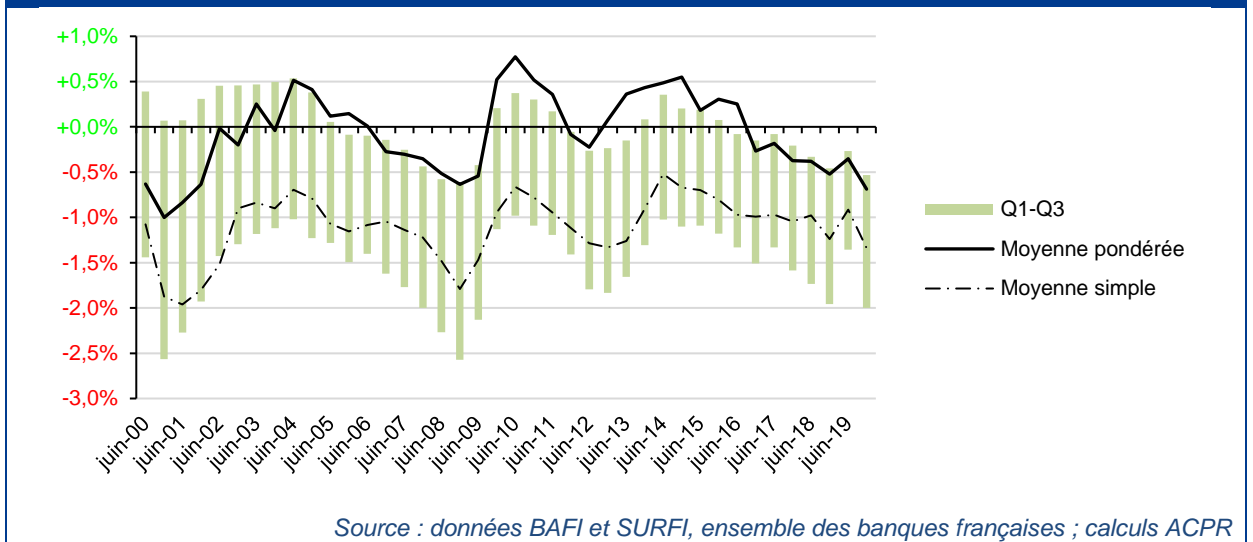
Graphique 73 Taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat et taux des crédits nouveaux



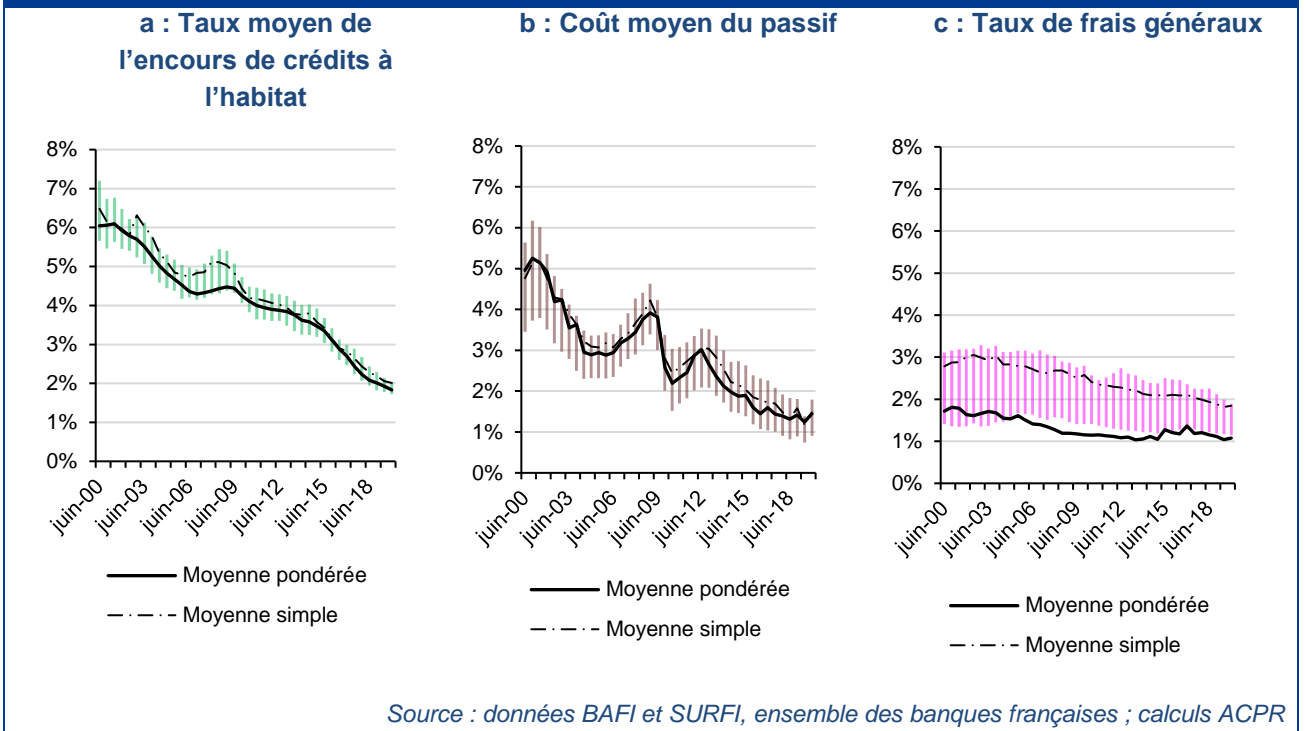
Les taux de marge individuels continuent d'afficher d'importants écarts entre les différents établissements (Graphique 74). L'écart entre la moyenne simple et la moyenne pondérée laisse toutefois apparaître que les taux de marge les plus faibles concernent principalement des établissements présentant des encours de crédits réduits.

Cette variabilité provient à la fois des écarts en matière de coût moyen du passif et de taux de frais généraux (Graphique 75), alors que les taux moyens de l'encours de crédits à l'habitat apparaissent plus homogènes.

Graphique 74 Taux de marge sur l'encours de crédits à l'habitat par établissement



Graphique 75 Distribution des composantes du taux de marge par établissement



Annexe 3 - Évolution du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

Le *reporting* CREDITHAB dédié à la production mensuelle de crédits à l'habitat a été réaménagé afin de permettre un suivi rapproché de la mise en œuvre de la recommandation n°R-HCSF-2019-1 du HCSF.

La recommandation du HCSF s'appliquant à tous les établissements distribuant des crédits immobiliers sans mention d'aucun seuil minimal d'encours, la population des établissements remettants est donc élargie à tous ceux pour lesquels les opérations avec la clientèle (y compris le crédit-bail) excèdent un seuil fixé à 30 millions d'euros ou à 20 % du total de l'actif et du passif (en cohérence avec les règles de remise des tableaux SURFI du bloc d'activité relatif à l'activité avec la clientèle).

À noter que le nouveau *reporting* CREDITHAB vise également à répondre à un certain nombre de recommandations du Comité européen du risque systémique (ESRB), qui a publié fin 2016 une recommandation (n° 2016/14), complétée en 2019 par la recommandation n° 2019/3, pour combler d'ici fin 2020 le manque de données dans les domaines de l'immobilier résidentiel et commercial.

Les dates de premières remises du nouveau *reporting* CREDITHAB sont les suivantes :

- Établissements remettant déjà l'ancien CREDITHAB : 30 septembre 2020 ;
- Autres établissements : 1^{er} juillet 2021.

Annexe 4 - 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 nette¹⁵ 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.

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 2019, par exemple, sur la base d'un prêt de 179 050 euros, d'une durée initiale de 20,3 ans et au taux (fixe) de 1,35 %, les annuités sur ce prêt aux caractéristiques moyennes s'élèvent à 10 094 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 2019, sur la base d'un taux d'effort moyen de 30,3 %, on obtient ainsi des revenus moyens de 33 346 euros.

¹⁵ Pour une période donnée, la production nette est définie comme la différence entre les nouveaux contrats émis et les amortissements (contractuels ou anticipés) comptabilisés.

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.