n°137 - 2022

Analyses et synthèses

Le financement de l'habitat en 2021

ACPR
BANQUE DE FRANCE

SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Après une année 2020 marquée par un ralentissement mesuré de l'activité sous l'effet du confinement, **le marché de l'immobilier résidentiel français a enregistré un rebond significatif en 2021** dans un contexte de très faibles taux d'intérêt :

- entre le quatrième trimestre 2020 (T4-2020) et le T4-2021, l'indice INSEE des prix dans l'ancien a continué de progresser de 7,2 % en métropole, avec toutefois des divergences marquées entre la Province (+9 %) et l'Île-de-France (+2,7 %) tandis que les prix ont reculé à Paris (-1,6 % ; Graphique 1) ;
- le nombre de transactions annuelles a atteint un nouveau pic à 1 178 000, soit une hausse de 15 % par rapport à 2020 et de 10,4 % par rapport à 2019 (Graphique 2) ;
- la hausse des taux de marché ne s'est pas encore répercutée sur les taux des crédits à l'habitat, qui ont continué de baisser en 2021 pour atteindre un plus bas historique en décembre (1,06 % en moyenne) et ne remontent que très légèrement début 2022 (1,16 % en avril 2022 ; Graphique 3) ;
- la production annuelle de crédits à l'habitat s'est élevée à 273,7 milliards d'euros en 2021, soit une hausse de 8,5 % par rapport à 2020 et de 11 % par rapport à 2019 (Graphique 5). Hors rachats et renégociations, **la production de nouveaux crédits atteint même un plus haut historique** de 224,8 milliards en 2021, tandis que la part des rachats et renégociations a reculé de 5,7 points à 17,9 % (Graphique 6). Dans le même temps, les encours de crédits à l'habitat ont enregistré une croissance de 6,8 % sur l'année (Graphique 7), tandis que les autres crédits aux particuliers n'ont progressé que de 1,1 %.

Cette dynamique soutenue du crédit immobilier a ainsi continué de contribuer à la hausse de l'endettement des ménages : en septembre 2021, celui-ci atteint 101,8 % du revenu disponible brut, un chiffre en hausse de 1,9 point par rapport à septembre 2020 et de 5,3 points par rapport à septembre 2019. Ce chiffre est supérieur à la moyenne de la zone euro (98,3 % ; +1,7 point par rapport à septembre 2020 et +4 points par rapport à septembre 2019).

Pour autant, la recommandation du Haut conseil de stabilité financière (HCSF) du 20 décembre 2019, amendée le 28 janvier 2021 puis transformée en mesure obligatoire le 29 septembre 2021, s'est traduite par une amélioration de plusieurs facteurs de risque. Les données collectées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) montrent en effet la poursuite en 2021 de la baisse amorcée en 2020 de la part dans la production nouvelle des crédits les plus risqués :

- La part des prêts dont la maturité excède 25 ans a reculé de 3,9 points à 6,8 % (Graphique 24) ;
- La part des prêts dont le taux d'effort excède 35 % a reculé de 10,3 points à 19,1 % (Graphique 30). Le taux d'effort moyen a par ailleurs reculé de 0,5 point à 30,2 % (Graphique 26). La part des prêts dont le taux d'effort est compris entre 33 % et 35 %, qui constitue le plafond fixé par la mesure du HCSF, est toutefois passée de 8,8 % à 13,8 % (+5 points) ;
- La part des prêts dont le rapport entre le montant et la valeur des biens financés à l'octroi (*loan to value* ou LTV) excède 100 % a reculé de 4,4 points à 24,6 % (Graphique 38). La LTV moyenne mesurée sur une année complète a par ailleurs reculé, passant de 84,4 % en 2020 à 83,3 % en 2021 (-1,1 point ; Graphique 34).

Ainsi, la part des prêts qui s'inscrivent au-delà des seuils fixés par la décision du HCSF s'élève à 14,2 % au premier trimestre 2022, un pourcentage qui s'inscrit à l'intérieur de la marge de flexibilité de 20 % admise par la décision (Graphique 40), tous les grands réseaux bancaires respectant individuellement ces exigences. Par ailleurs, les prêts ayant pour objet l'acquisition d'une résidence principale, que le HCSF a souhaité privilégier, restent largement prédominants : ils ont représenté 77 % des nouveaux crédits en 2021, en hausse de 1,3 point par rapport à 2020, notamment du fait de la hausse de la part des prêts aux primo-accédants (+1,2 point à 33 % ; Graphique 8).

En revanche, certaines caractéristiques des nouveaux prêts reflètent la hausse continue de l'endettement des emprunteurs ; ainsi entre 2020 et 2021 :

- **Le montant moyen des prêts a augmenté** de 5,4 % à 192 894 euros (Graphique 17) ; entre le T4-2020 et le T4-2021, il a même augmenté de 8,9 %, plus rapidement que les prix de l'immobilier (+7,2 %) ;
- **La durée moyenne a augmenté** de 2,4 mois à 21,7 ans, l'allongement des maturités dans le respect du plafond de 25 ans facilitant le respect par les emprunteurs du taux d'effort maximal fixé par le HCSF (Graphique 20) ;

- **Le taux d'endettement a augmenté** de 1,4 mois à 5,2 années de revenus (Graphique 31) ;

Ces tendances se confirment généralement au début de l'année 2022. Ainsi, entre le T4-2021 et le T1-2022 (données trimestrielles) :

- Le montant moyen du prêt a augmenté de 1 % à 203 025 euros ;
- La durée moyenne a augmenté de 1,8 mois à 22 ans ;
- Le taux d'effort a reculé de 0,2 point à 29,8 % ;
- Le taux d'endettement a augmenté de 0,3 mois à 5,2 années de revenus ;
- La LTV moyenne a reculé de 0,3 point à 84,1 %.

Le modèle français d'octroi des crédits à l'habitat bénéficie de fondamentaux qui restent sains ; en particulier :

1° **ces crédits sont presque exclusivement octroyés à taux fixe** (99,4 % de la production en 2021 et 97,3 % de l'encours en fin d'année), limitant ainsi les risques liés à la remontée des taux sur la solvabilité des emprunteurs (Graphique 11 et Graphique 12) ;

2° **la quasi-totalité de l'encours (96,6 %) 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 (Graphique 15) ;

3° **la politique d'octroi repose sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur**, mesurée notamment à travers le taux d'effort à l'octroi, et non sur la valeur de marché du bien financé, limitant ainsi les phénomènes d'amplification financière.

Au total, les **risques demeurent contenus, comme en témoigne la faible sinistralité des crédits** :

- les passages en défaut sur 12 mois ont représenté 0,36 % de l'encours au dernier trimestre 2021, un plus bas depuis fin 2015 (Graphique 44) ;
- le taux d'encours douteux, bien qu'en hausse de 3 points de base par rapport à 2020 à 1,09 % au 31 décembre 2021, demeure faible (Graphique 46) ;
- le coût du risque reste quant à lui très limité, à 1,3 points de base en 2021 (Graphique 53).

Cette sinistralité réduite observée historiquement se reflète dans les taux de pondération mesurés par les modèles internes des banques pour le calcul de leur ratio de solvabilité. D'un niveau structurellement faible, les pondérations moyennes ont baissé (-0,7 point sur 12 mois à 9,6 % en juin 2021). En tenant compte de la couverture des risques par Crédit Logement, lui-même soumis à la réglementation prudentielle bancaire, la pondération moyenne des encours de prêts à l'habitat octroyés par les banques françaises ressort dans la moyenne européenne (Graphique 56).

Enfin, le HCSF avait également souhaité attirer l'attention des établissements sur l'importance d'une tarification du crédit immobilier qui ne fragilise pas le modèle français de financement de l'habitat. L'exploitation des données communiquées à ce sujet par les établissements fait apparaître une **compression des marges sur les nouveaux crédits en 2021**, en raison d'un effet « ciseaux », engendré par la baisse des taux d'intérêt des crédits et la hausse du coût de refinancement mesuré sur la base des taux de cession interne (TCI). **Cette tendance s'est accentuée au T1-2022 avec la forte remontée des taux de marché** alors que les taux d'intérêt des nouveaux crédits sont restés relativement stables, entraînant même **une marge nette négative** observée sur la production du T1-2022 (Graphique 58). Si l'on tient toutefois compte, pour l'appréciation de la rentabilité globale des crédits à l'habitat, de divers revenus annexes (frais de dossier, commissions de distribution de contrats d'assurance, etc.), la marge mesurée sur la production nouvelle reste positive mais s'est également érodée au cours de l'année 2021. L'ACPR restera donc vigilante à l'évolution de la rentabilité des crédits à l'habitat au cours des prochains mois dans un contexte qui devrait continuer de peser sur les marges : hausse probable des taux de marché et entrée en vigueur de la réforme de l'assurance emprunteur qui vise à renforcer la concurrence sur un produit largement distribué par les banques.

Achevé de rédiger le 7 juin 2021

Étude réalisée par Laurent FAIVRE et Pierre SARRUT

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

SOMMAIRE

Chiffres clés 5

Méthodologie 6

Un marché du crédit à l'habitat toujours très dynamique 7

1. Des prix qui continuent de progresser et des volumes de transactions qui atteignent un niveau record 7
2. Une production de crédits en hausse soutenue par des taux d'intérêt au plus bas en 2021 8
3. La part du financement des résidences principales, qui restent prédominantes, progresse avec notamment une hausse de la part des primo-accédants dans la production 10
4. Un rebond de la production de prêts relais 11
5. Des prêts à taux fixe qui restent très largement majoritaires 12
6. Les groupes mutualistes restent les principaux acteurs du marché 13
7. Les prêts cautionnés sont majoritaires 14

Les mesures du HCSF ont contribué à assainir les conditions d'octroi des crédits 15

1. Le montant moyen des prêts continue de progresser 15
2. Une hausse de la durée moyenne malgré un net recul de la part des maturités supérieures à 25 ans 17
3. Un taux d'effort moyen qui diminue et un net recul des taux d'effort supérieurs à 35 % 20
4. Un taux d'endettement en légère hausse 22
5. Une LTV moyenne qui remonte au second semestre mais une baisse du sur-financement 23
6. Les mesures du HCSF ont permis de réduire progressivement la part des prêts dont les conditions représentent un taux d'effort très élevé ou dont la durée initiale excède 25 ans 26

L'assainissement des conditions d'octroi se reflète un risque de crédit qui reste contenu 28

1. Un poids des crédits à l'habitat en France dans le total des crédits globalement stable par rapport à 2020 28
2. Une sinistralité qui reste contenue 29
3. Un taux de provisionnement en légère baisse 32
4. Une légère remontée du coût du risque 33
5. Un taux de pondération supérieur à la moyenne européenne lorsque l'on tient compte de l'impact des cautions 34
6. Une baisse des marges sur la production de nouveaux crédits en raison d'une remontée des taux de cession internes 35

Chiffres clés[1]

Encours et production

Encours de crédits à l'habitat aux particuliers	1 215 mds€	*+6,8%* ↑
Part des taux fixe	97,3%	*+0,6 pt* ↑
Part couverte par une sûreté	96,6%	*-0,9 pt* ↓
Production annuelle de crédits à l'habitat aux p	274 mds€	*+8,5%* ↑
Part des rachats et renégociations	17,9%	*-5,7 pts* ↓

Critères d'octroi et sinistralité

Critères d'octroi		
Prêt moyen	193 k€	*+5,4%* ↑
Durée moyenne	21,7 ans	*+2,4 mois* ↑
Part des maturité > 25 ans	6,8%	*-3,9 pt* ↓
Taux d'effort moyen	30,2%	*-0,5 pt* ↓
Part des taux d'effort > 35 %	19,1%	*-10,3 pt* ↓
Taux d'endettement moyen	5,2 ans	*+1,4 mois* ↑
LTV moyenne	83,3%	*-1,1 pt* ↓
Part des LTV > 100 %	24,6%	*-4,4 pt* ↓
Sinistralité		
Taux de créances douteuses brutes	1,09%	*+0,03 pt* ↑
Coût du risque	1,3 bps	*+1 bps* ↑

[1] Encours, production et sinistralité : chiffres au 31 décembre 2021 (ou de l'année 2021) et variations par rapport à 2020. Critères d'octroi : données annuelles de 2021 par rapport à 2020.

Méthodologie

Le présent « 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 2021 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 représentatives, puis modifié à la suite de la mise en œuvre des instructions ACPR n°2020-I-02 et 2021-I-02 relatives à l'état réglementaire CREDITHAB, afin d'assurer un suivi rapproché des recommandations du HCSF.

Il exploite par ailleurs les données collectées avec l'état RENT_IMMO (instruction ACPR n°2020-I-04), qui vise à apprécier la rentabilité des crédits à l'habitat après déduction des principaux coûts associés (refinancement, risque, gestion, capital) et prise en compte des éventuels revenus annexes.

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'ABE dans le cadre de son exercice annuel de transparence, qui permet de procéder à certaines comparaisons européennes.

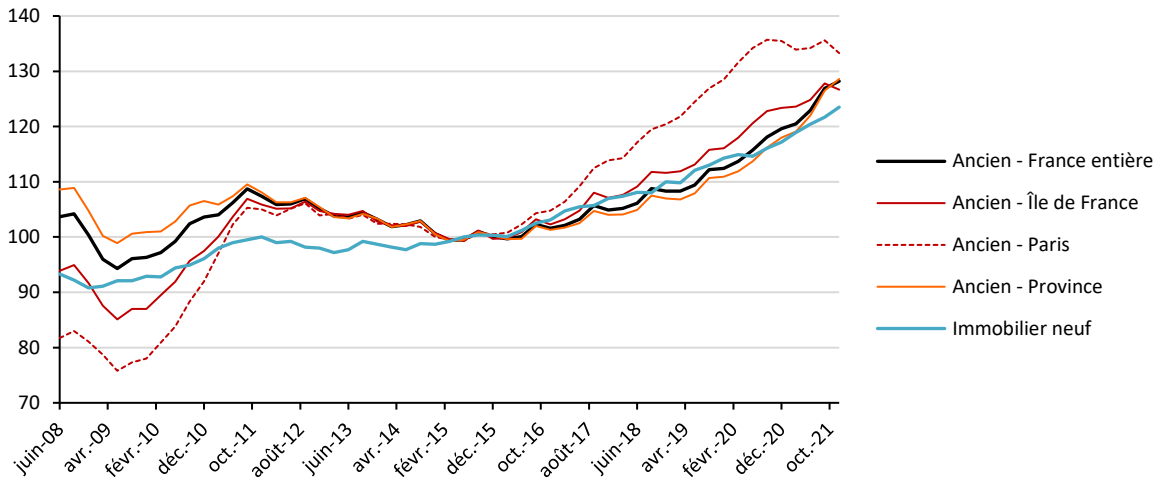
Comme en 2020, le Secrétariat général de l'ACPR (SGACPR) a sollicité les principaux garants des crédits à l'habitat (Crédit Logement, la Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole (CAMCA ; groupe Crédit Agricole), la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ; groupe BPCE), Parnasse Garanties (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.

Enfin, comme chaque année, des établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses, 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.

Un marché du crédit à l'habitat toujours très dynamique

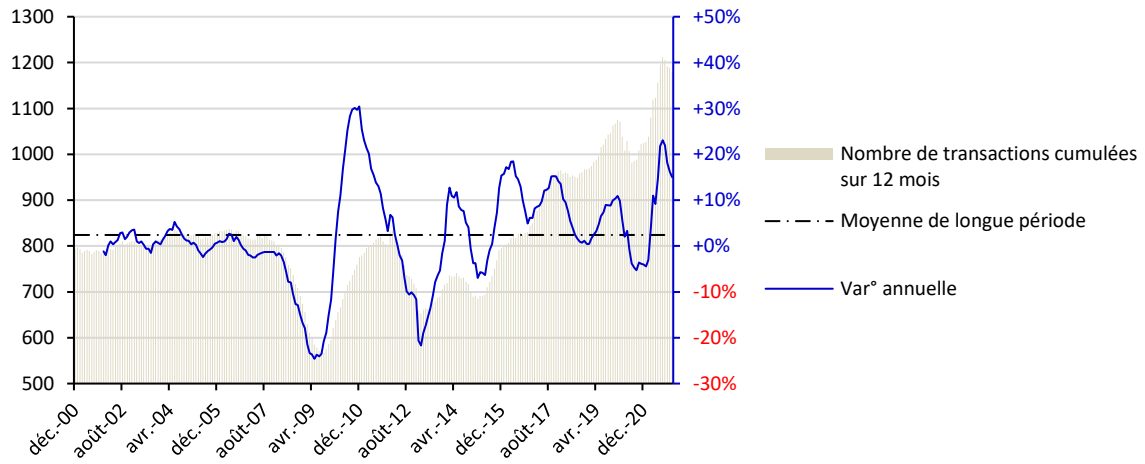
1. Des prix qui continuent de progresser et des volumes de transactions qui atteignent un niveau record

Graphique 1 Prix de l'immobilier résidentiel



Source : Indice INSEE ; base 100 en moyenne annuelle 2015 ; dernier point : dernier trimestre 2021

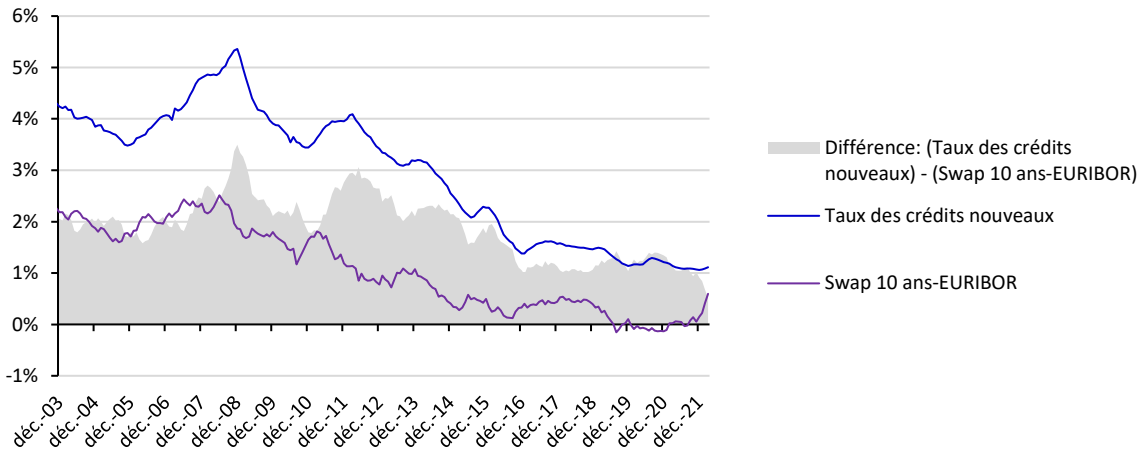
Graphique 2 Transactions dans l'ancien sur longue période (cumul sur 1 an, en milliers)



Source : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales ; dernier point : décembre 2021 ; moyenne de longue période depuis 2000

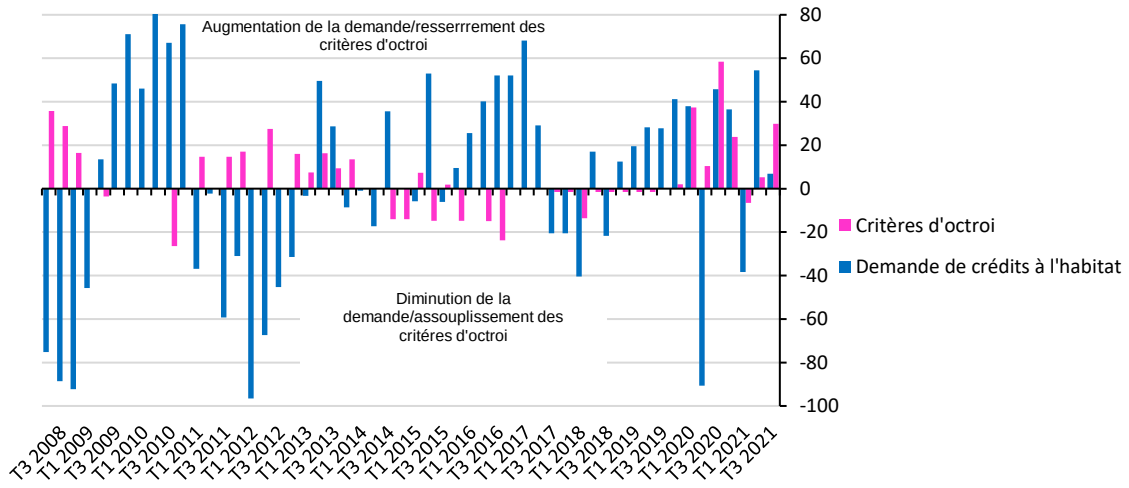
2. Une production de crédits en hausse soutenue par des taux d'intérêt au plus bas en 2021

Graphique 3 Taux des crédits nouveaux à l'habitat



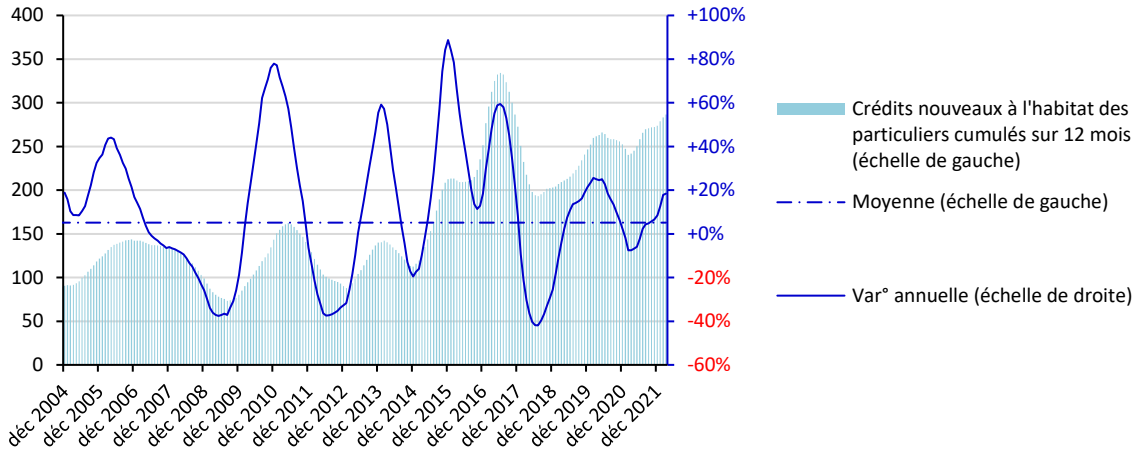
Source : Banque de France ; dernier point : mars 2022

Graphique 4 Évolution de l'offre et de la demande de crédits à l'habitat



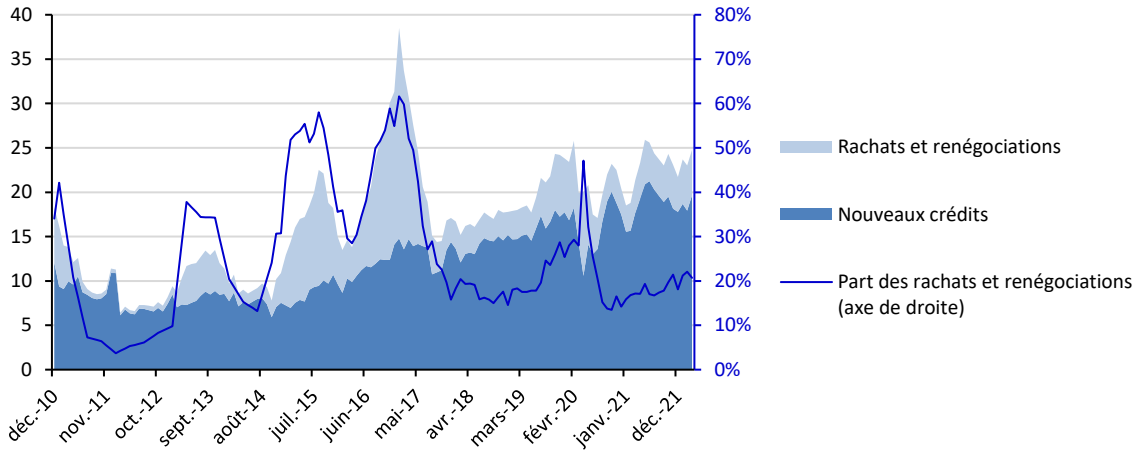
Source : Banque de France, Enquête mensuelle auprès des banques sur la distribution du crédit en France ; dernier point : septembre 2021

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



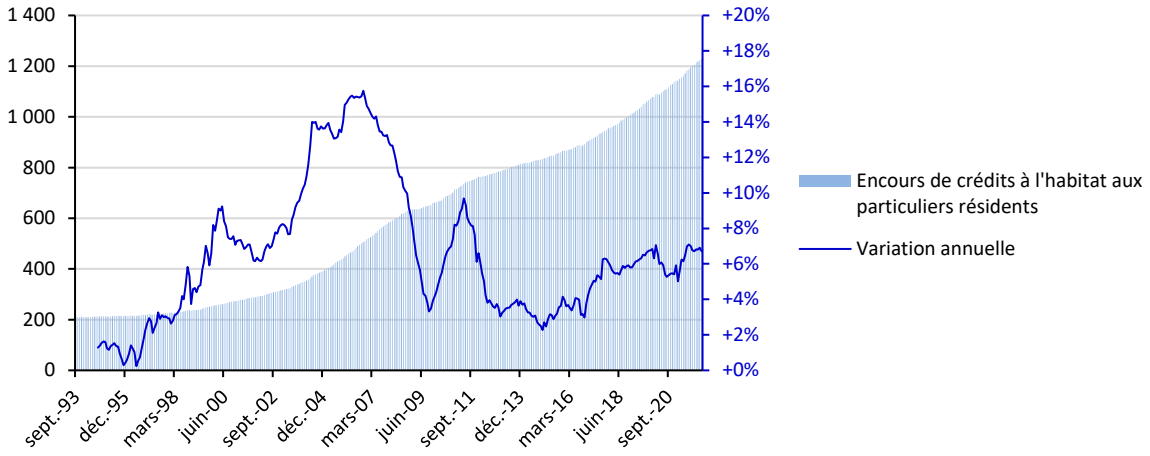
Source : Banque de France ; Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, flux CVS, cumulés sur 12 mois ; dernier point : mars 2022

Graphique 6 Production mensuelle de crédits à l'habitat et rachats et renégociations (en milliards d'euros)



Source : Banque de France ; Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, flux CVS ; dernier point : mars 2022

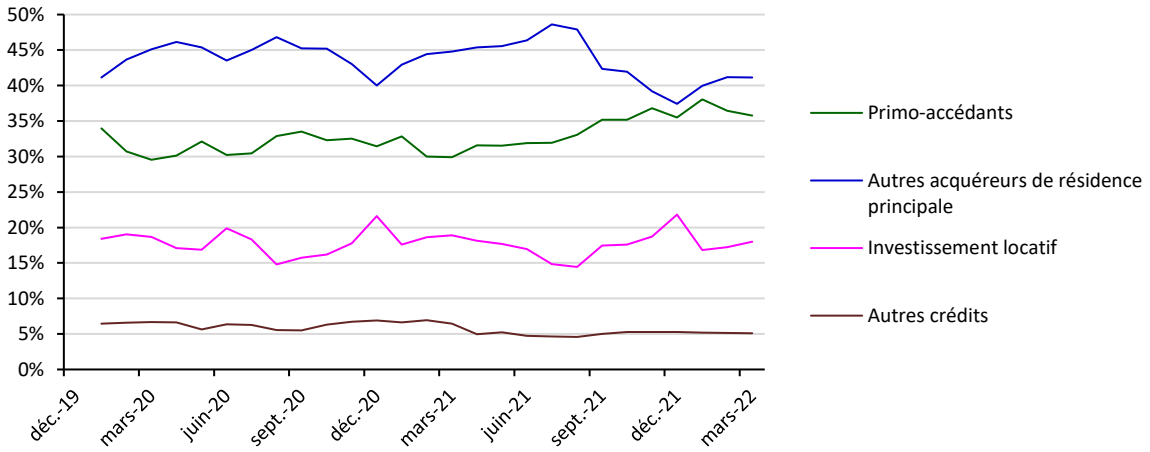
Graphique 7 Encours de crédits à l'habitat aux particuliers (en milliards d'euros)



Source : Banque de France, Prêts à l`habitat aux particuliers résidents (encours titrisés réintégrés) ; dernier point : mars 2022

3. La part du financement des résidences principales[2], qui restent prédominantes, progresse avec notamment une hausse de la part des primo-accédants dans la production

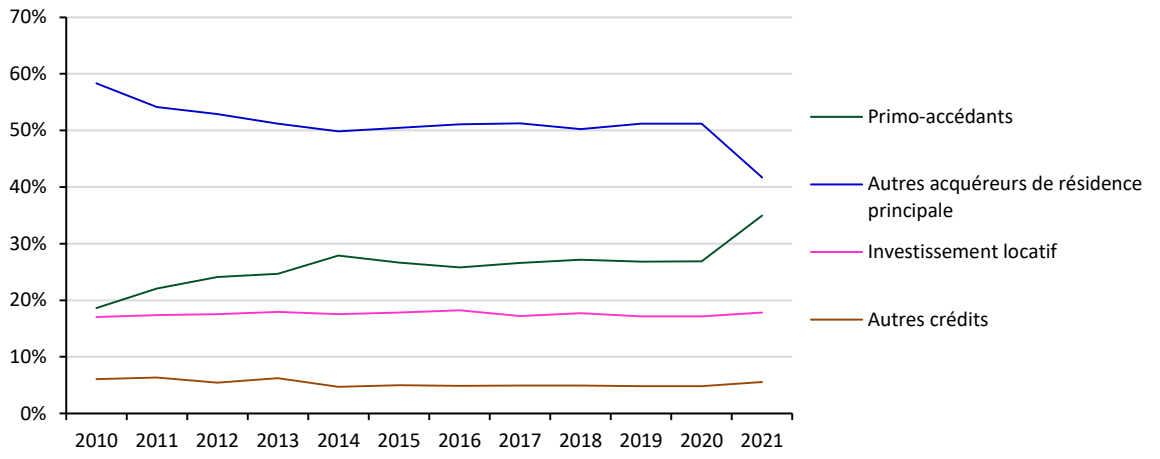
Graphique 8 Évolution de la structure de la production mensuelle de crédits à l'habitat hors rachats et renégociations



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

[2] Les résidences principales regroupent les primo-accédants et les acquéreurs déjà propriétaires.

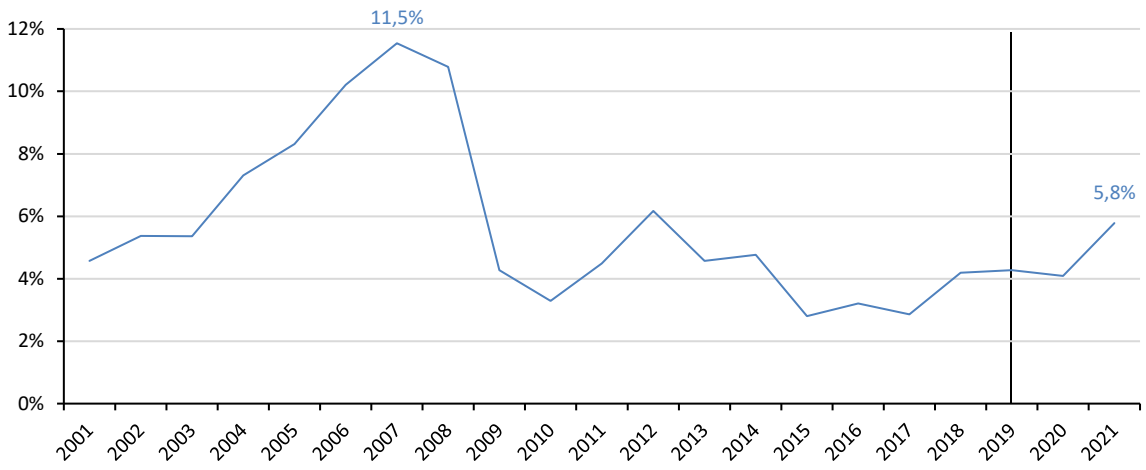
Graphique 9 Évolution de la structure de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers hors rachats et renégociations



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat. NB : les variations significatives observées en 2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

4. Un rebond de la production de prêts relais

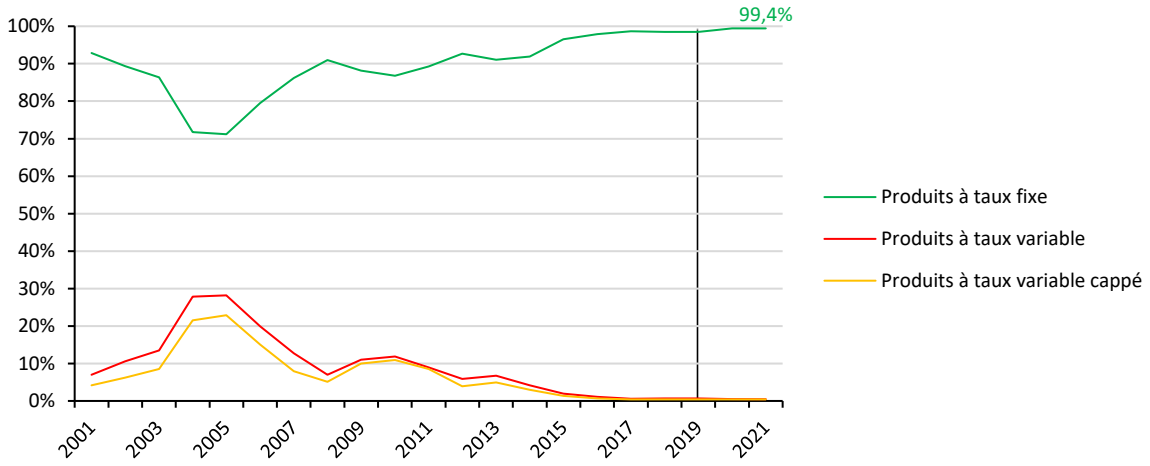
Graphique 10 Part des crédits relais dans la production annuelle de crédits à l'habitat



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, avec rachats et hors renégociations et regroupements de crédits) ; la barre verticale marque la rupture de série engendrée par le passage au nouvel état CREDITHAB (instructions ACPR n°2020-I-02 et 2021-I-02)

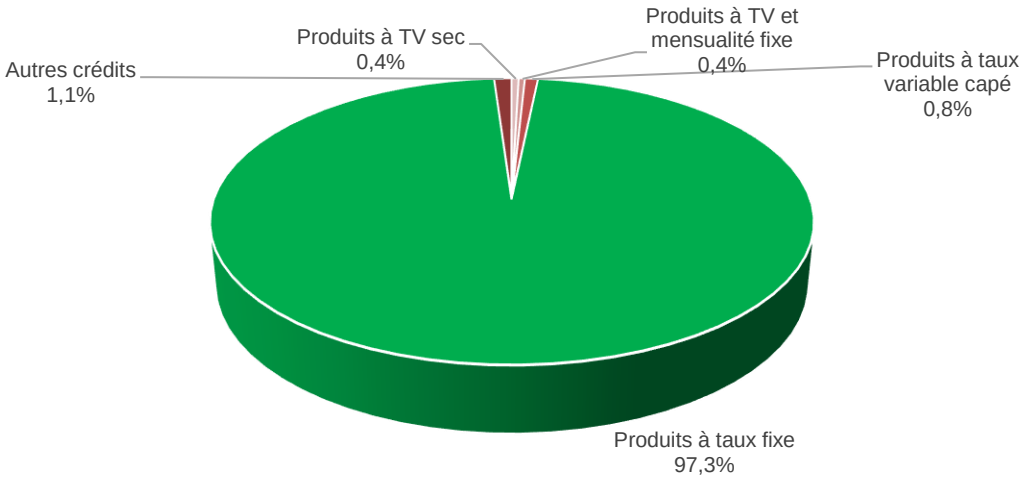
5. Des prêts à taux fixe qui restent très largement majoritaires

Graphique 11 Structure de la production par type de taux



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, avec rachats et hors renégociations et regroupements de crédits) ; la barre verticale marque la rupture de série engendrée par le passage au nouvel état CREDITHAB

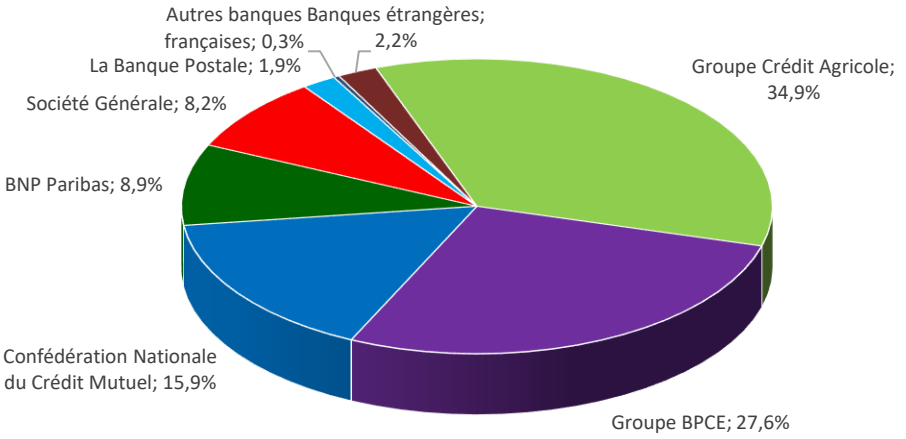
Graphique 12 Structure de l'encours par type de taux



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

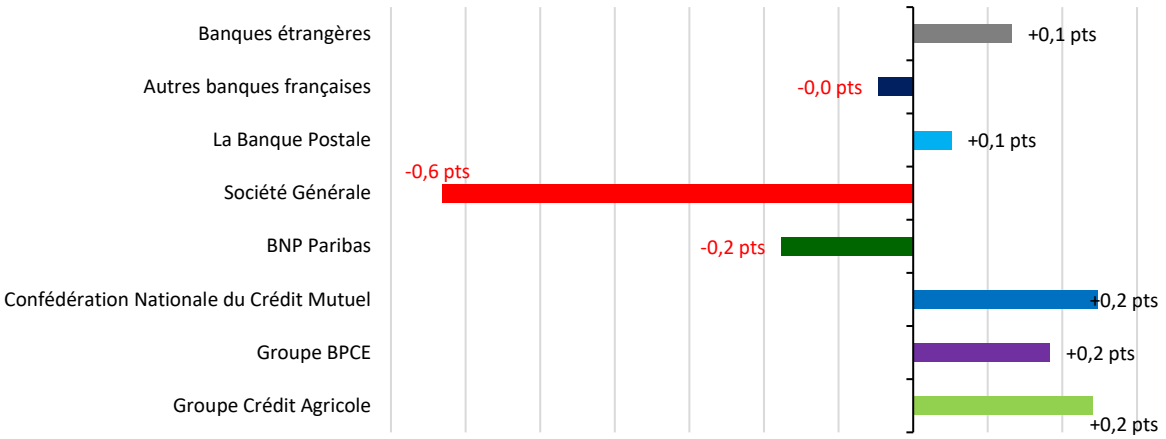
6. Les groupes mutualistes restent les principaux acteurs du marché

Graphique 13 Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2021 (en encours)



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

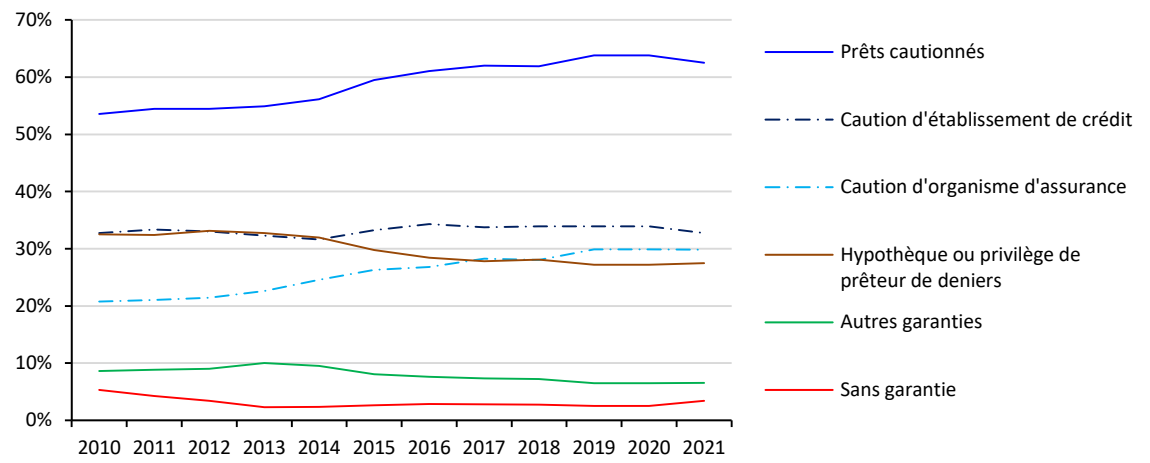
Graphique 14 Évolution des parts de marché des différents groupes entre le 30 juin 2020 et le 30 juin 2021 (en encours)



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

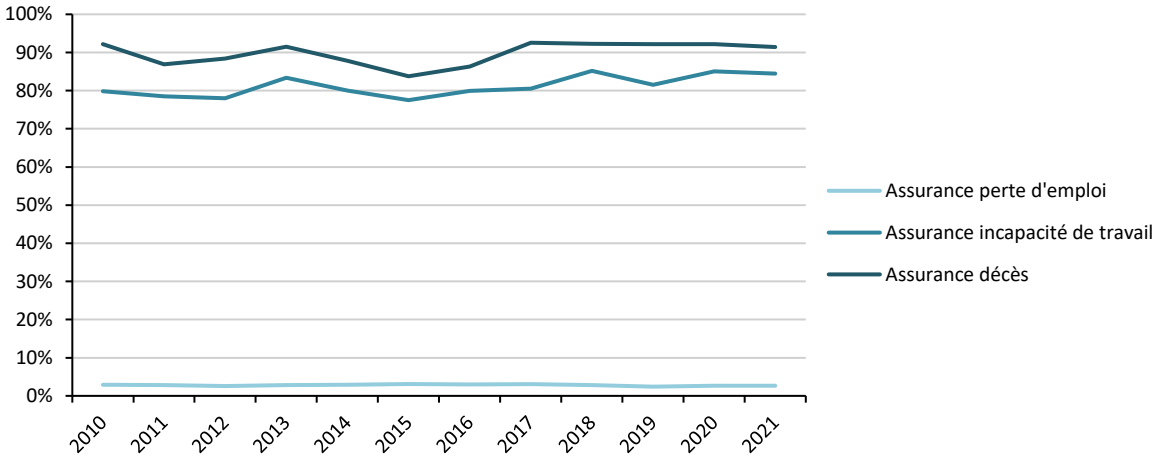
7. Les prêts cautionnés sont majoritaires

Graphique 15 Structure de l'encours par type de garantie



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

Graphique 16 Part des emprunteurs couverts par une assurance

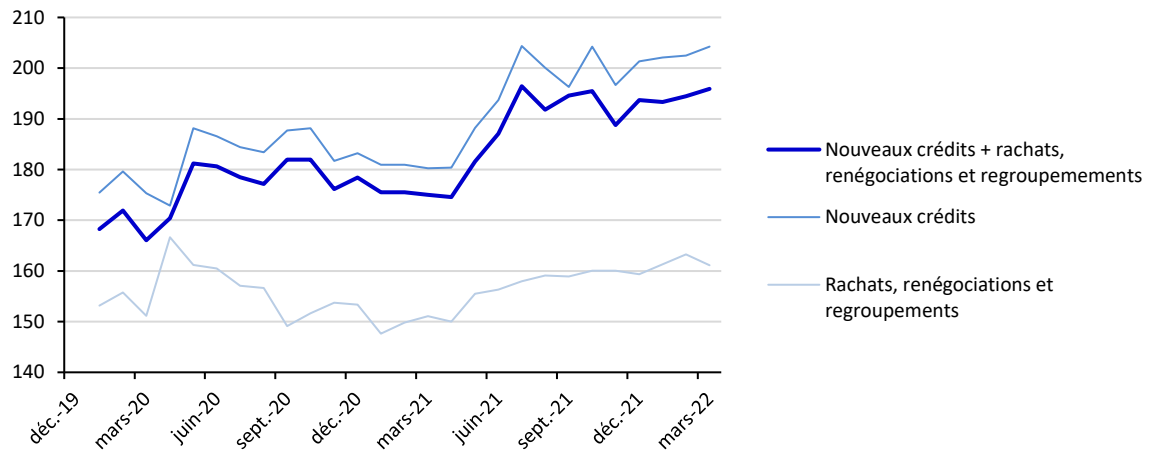


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

Les mesures du HCSF ont contribué à assainir les conditions d'octroi des crédits[3]

1. Le montant moyen des prêts continue de progresser

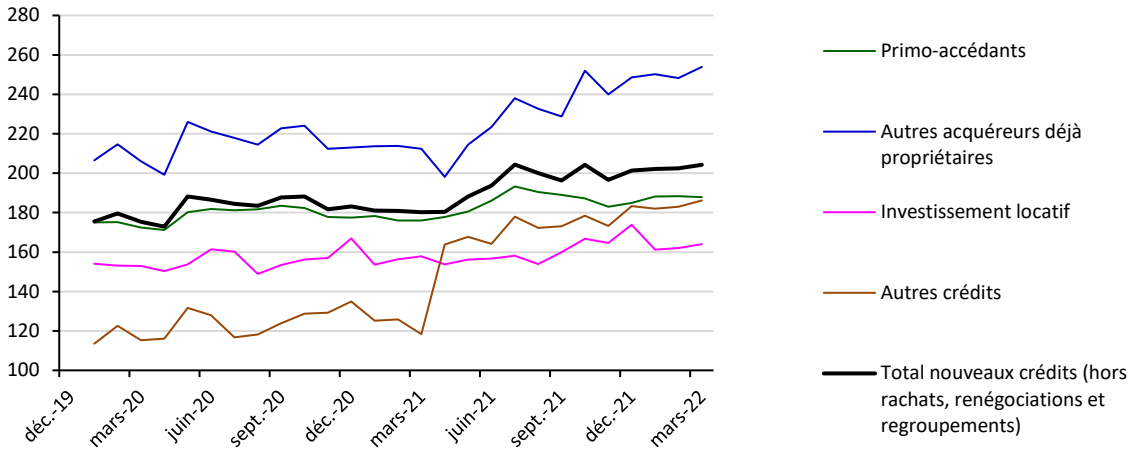
Graphique 17 Montant moyen du prêt en fonction du type d'opération (en milliers d'euros)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

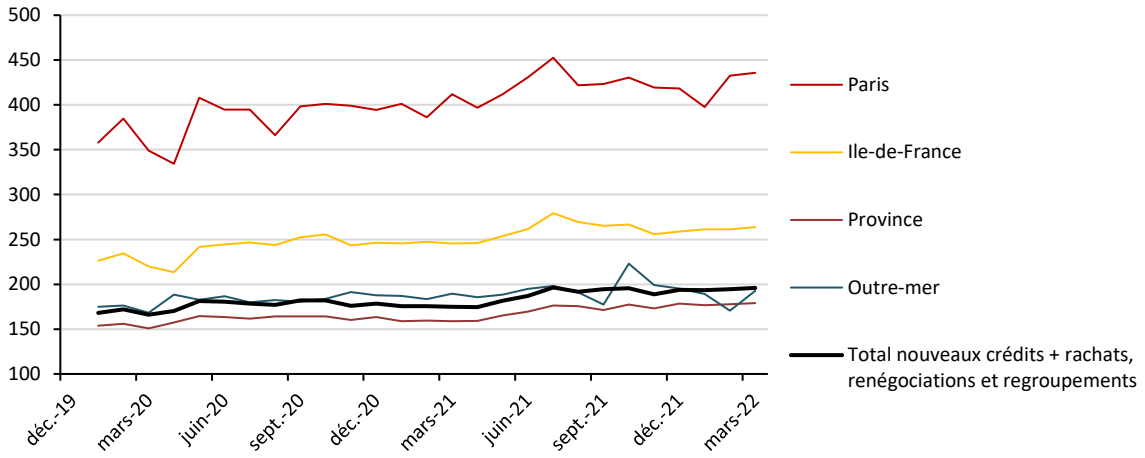
[3] Les critères d'octroi (moyennes, distributions) excluent les prêts relais du périmètre, à l'exception du montant moyen de prêt.

Graphique 18 Montant moyen du prêt en fonction de l'objet (en milliers d'euros)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022. NB : les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées à partir d'avril 2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

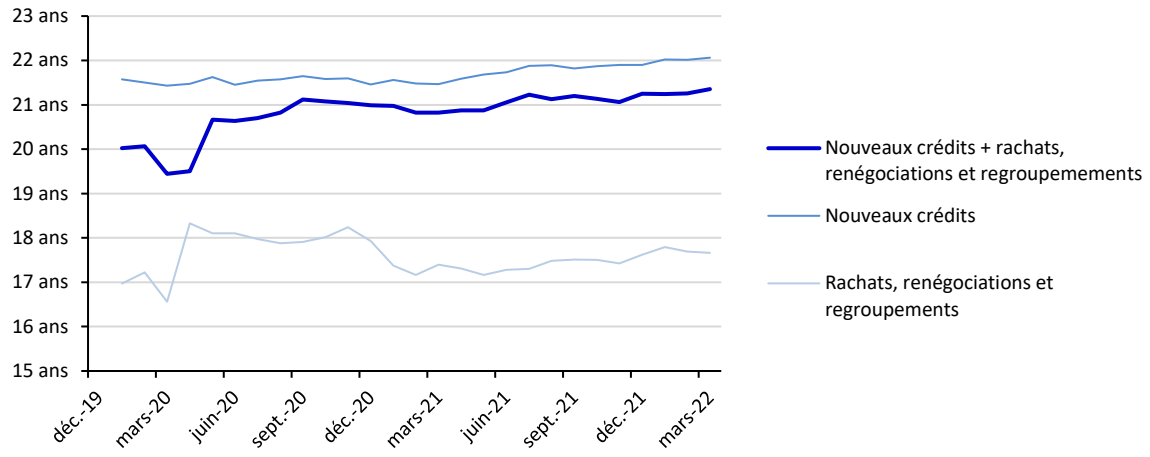
Graphique 19 Montant moyen du prêt en fonction de la localisation (en milliers d'euros)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

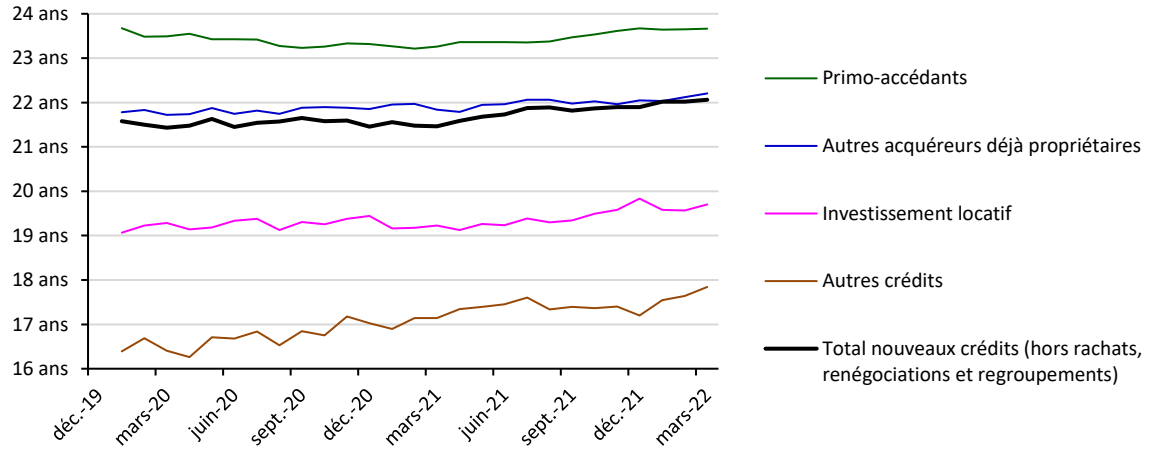
2. Une hausse de la durée moyenne malgré un net recul de la part des maturités supérieures à 25 ans

Graphique 20 Durée initiale des prêts en fonction du type d'opération



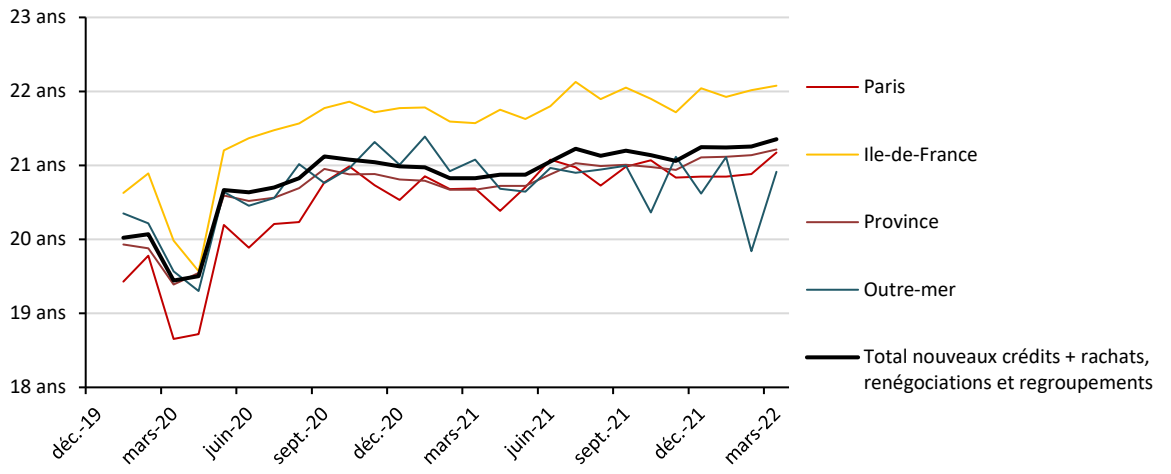
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

Graphique 21 Durée initiale des opérations en fonction de l'objet



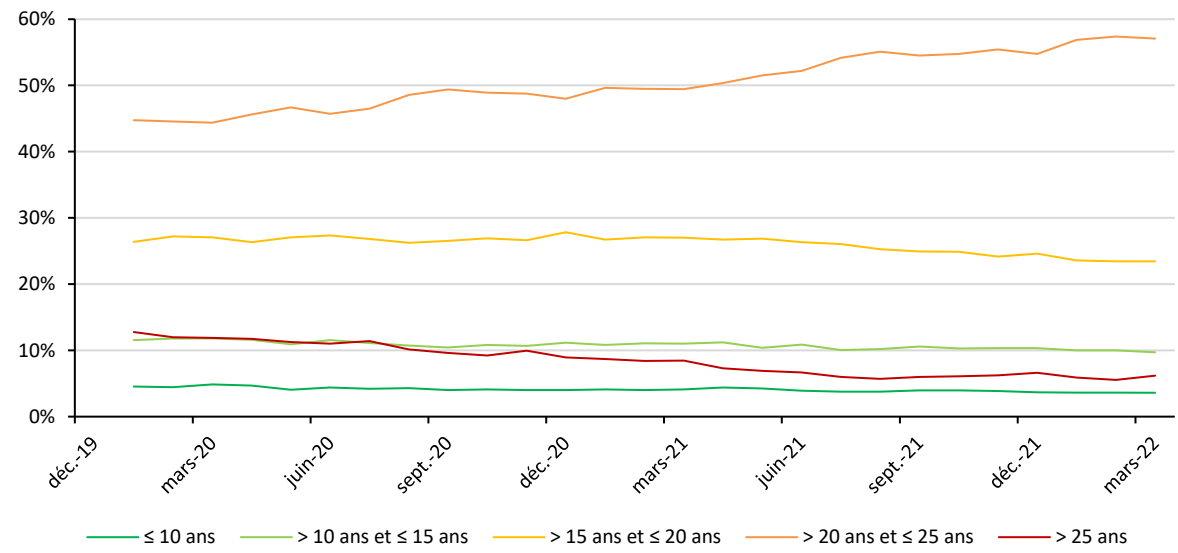
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

Graphique 22 Durée initiale des opérations en fonction de la localisation



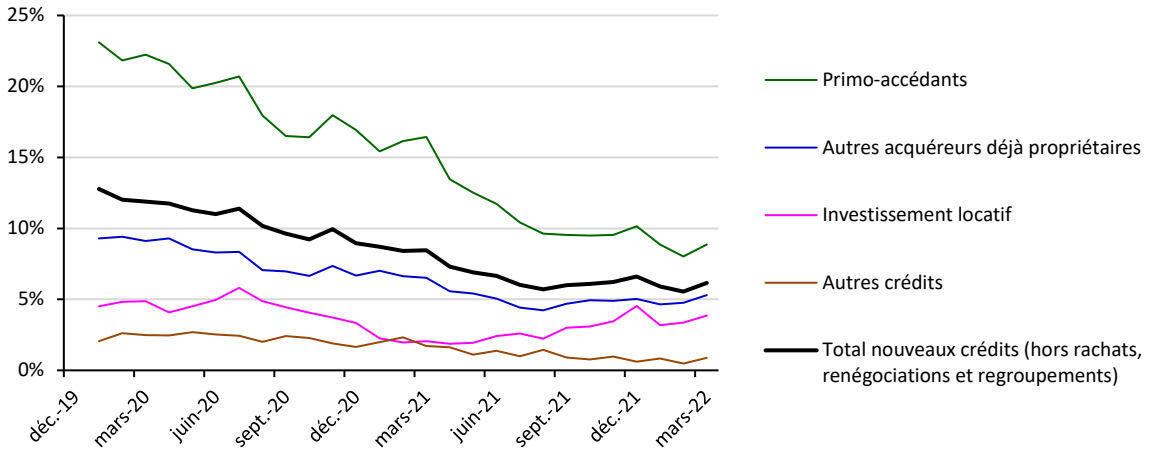
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

Graphique 23 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranche de maturité initiale



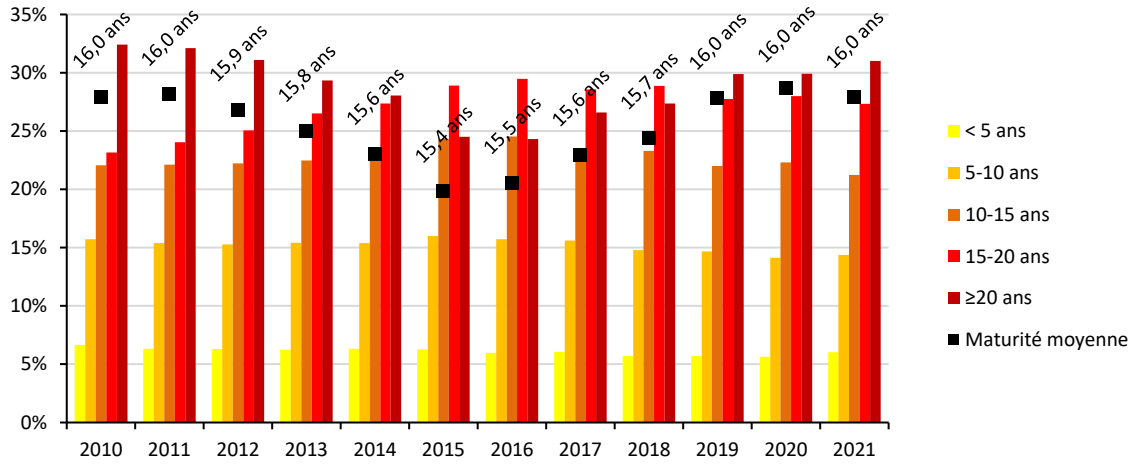
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

Graphique 24 Part de la production dont la maturité dépasse 25 ans, par objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

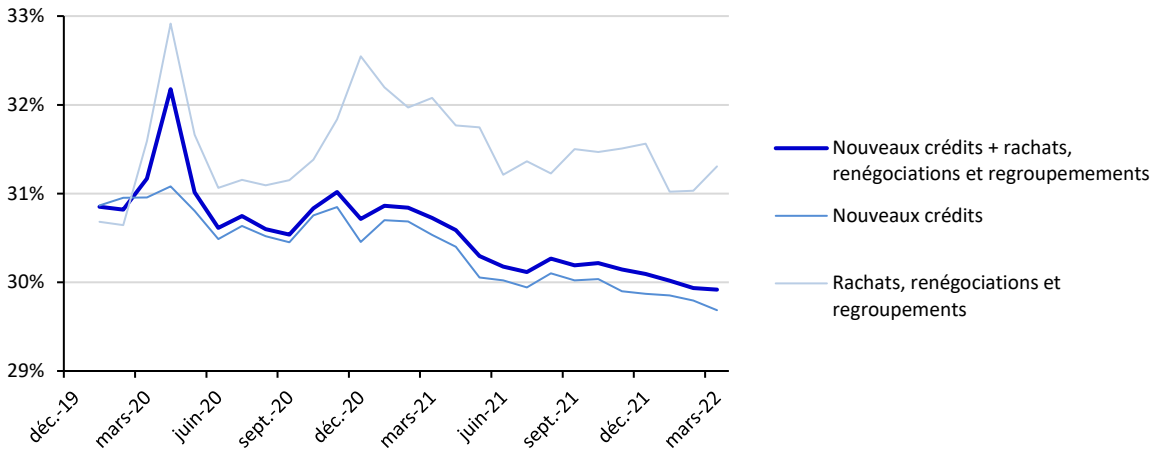
Graphique 25 Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle



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

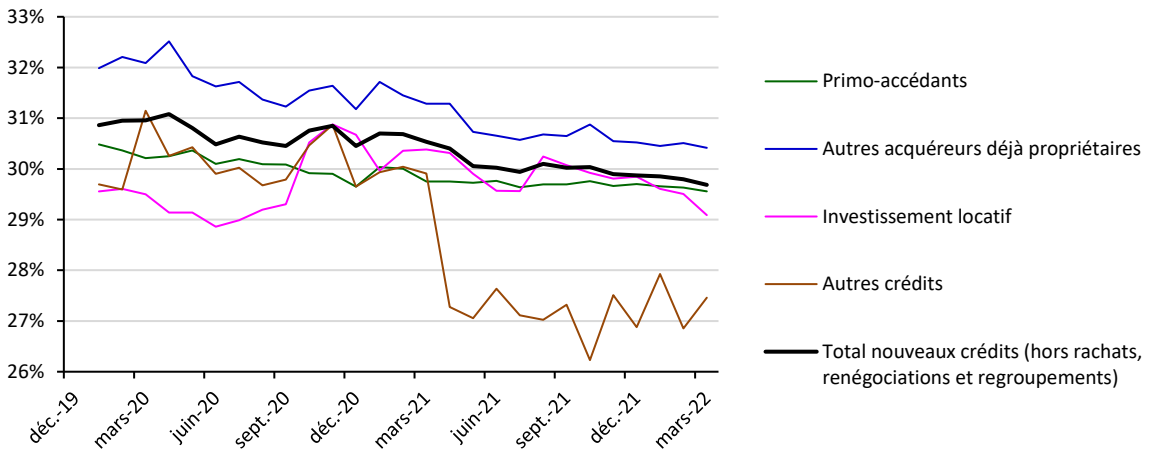
3. Un taux d'effort moyen qui diminue et un net recul des taux d'effort supérieurs à 35 %

Graphique 26 Taux d'effort moyen en fonction du type d'opération



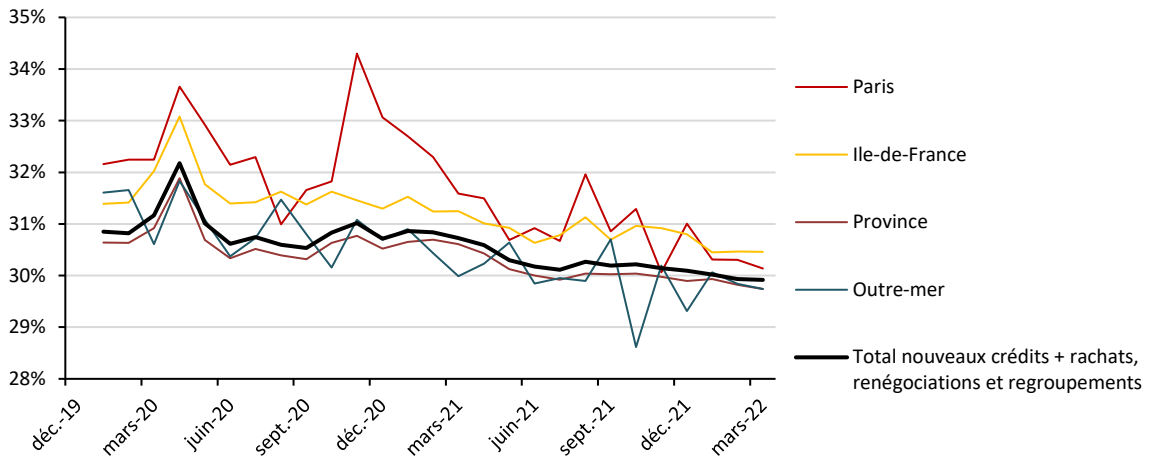
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

Graphique 27 Taux d'effort moyen en fonction de l'objet



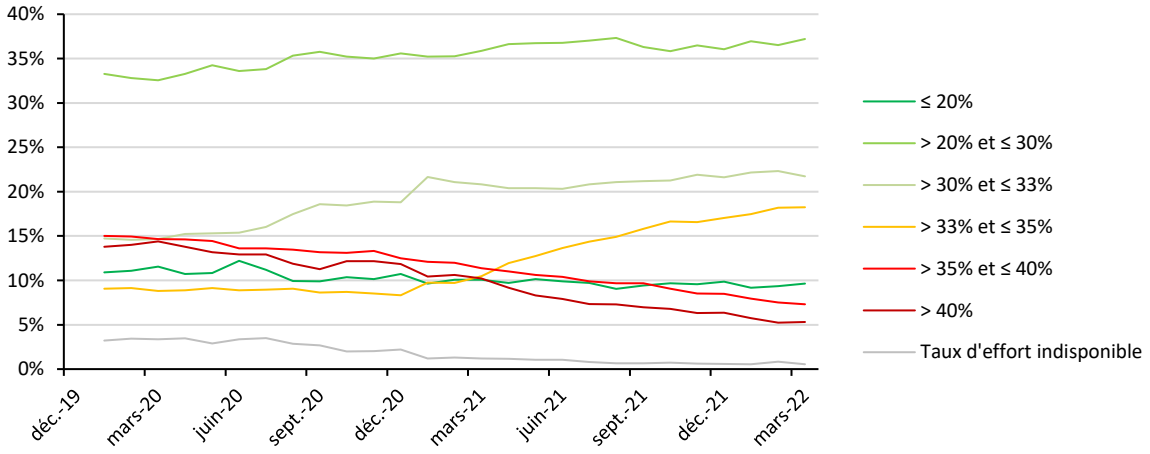
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022. NB : les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées à partir d'avril 2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

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



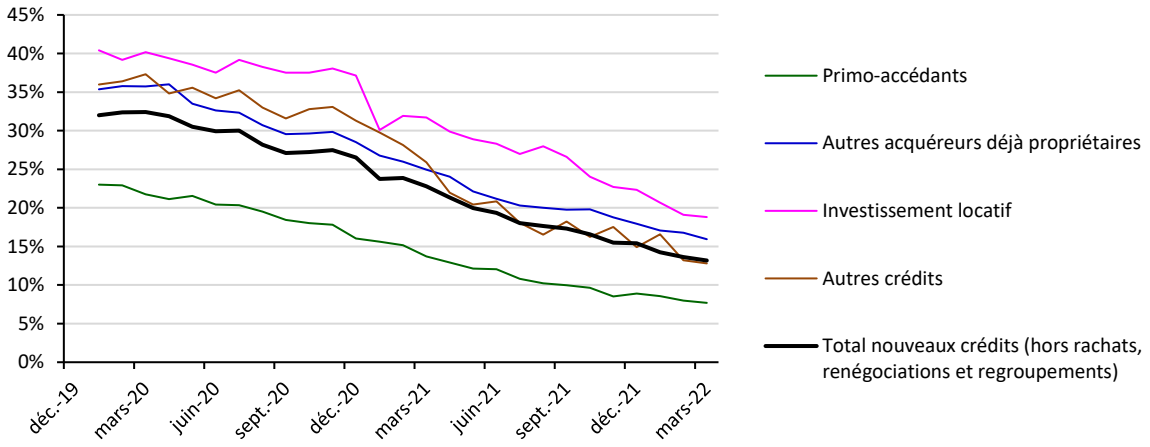
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point mars 2022

Graphique 29 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranches de taux d'effort



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022.

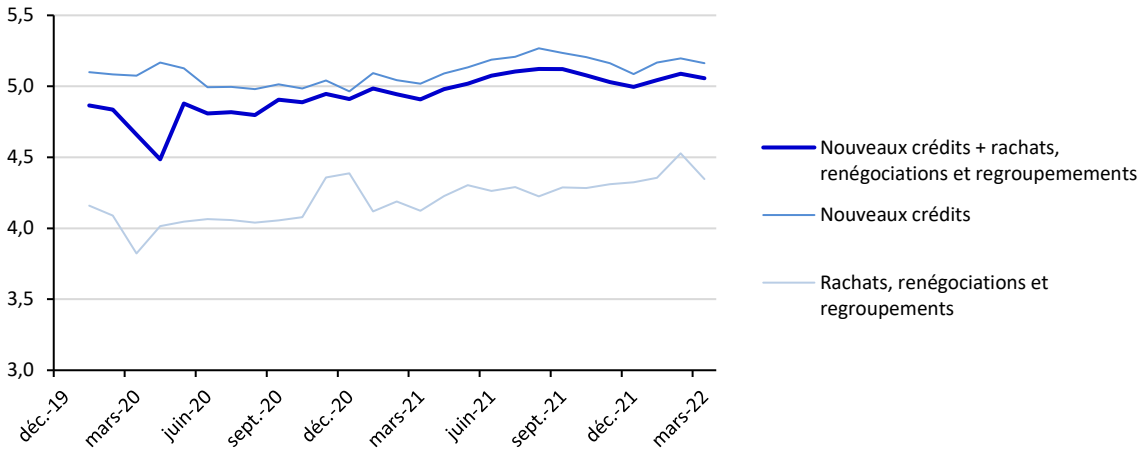
Graphique 30 Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % par objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

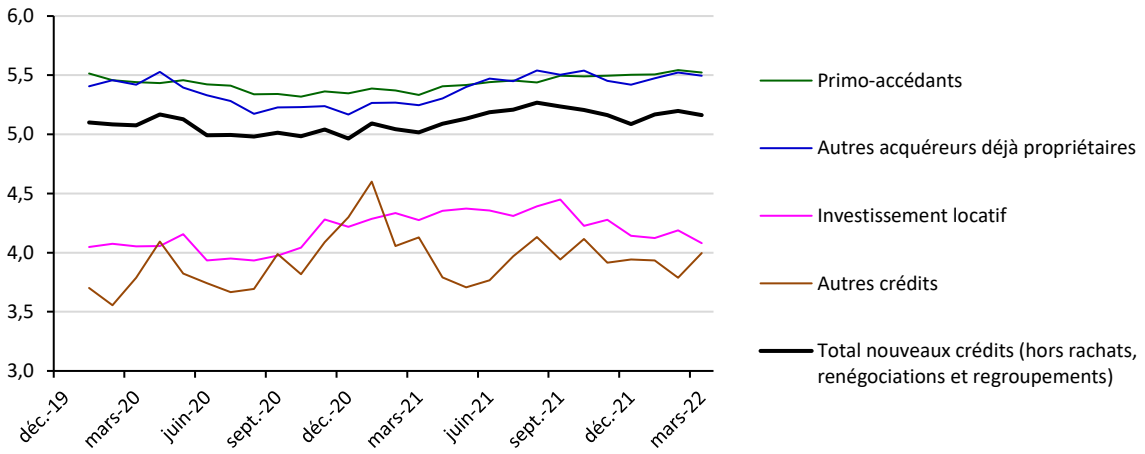
4. Un taux d'endettement en légère hausse

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



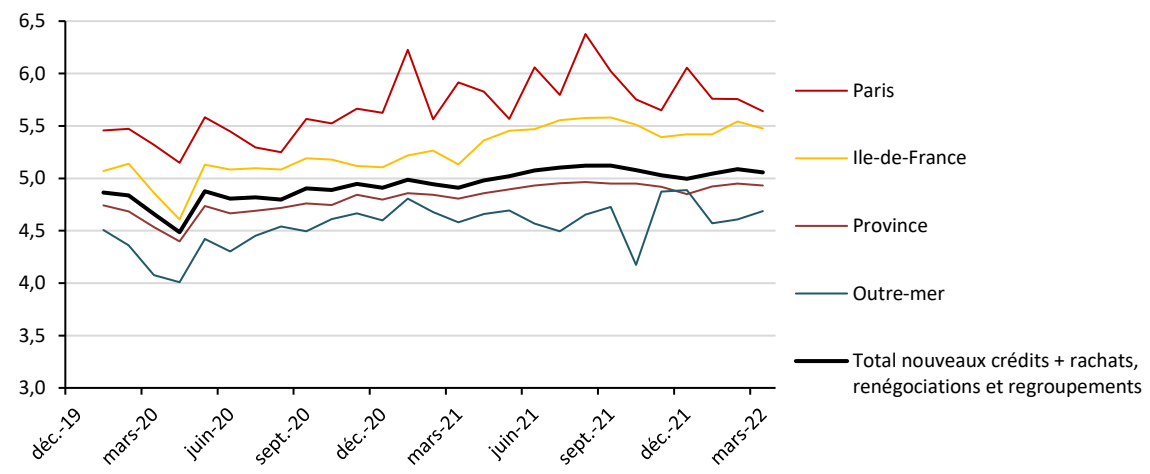
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

Graphique 32 Taux d'endettement moyen à l'octroi par objet, en nombre d'années de revenus



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

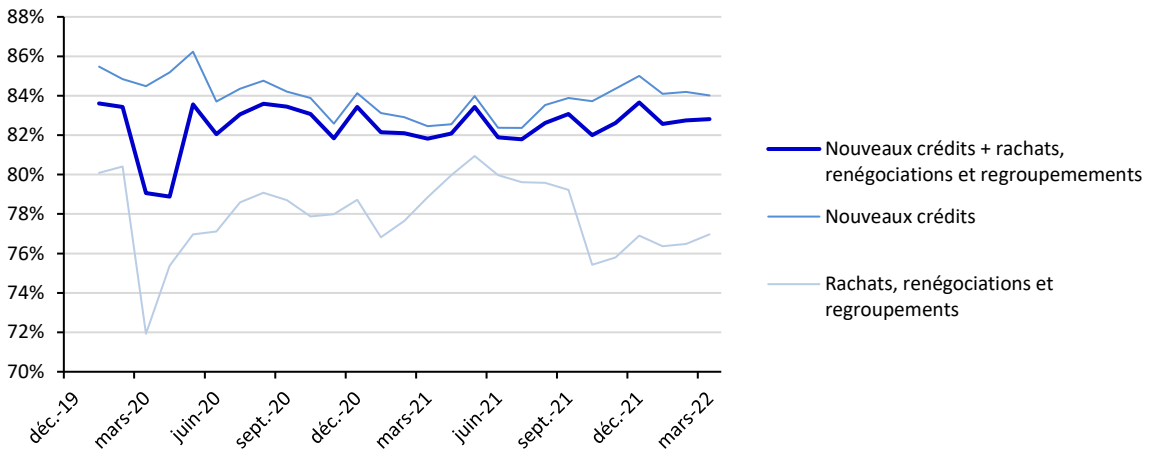
Graphique 33 Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation, en nombre d'années de revenus



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

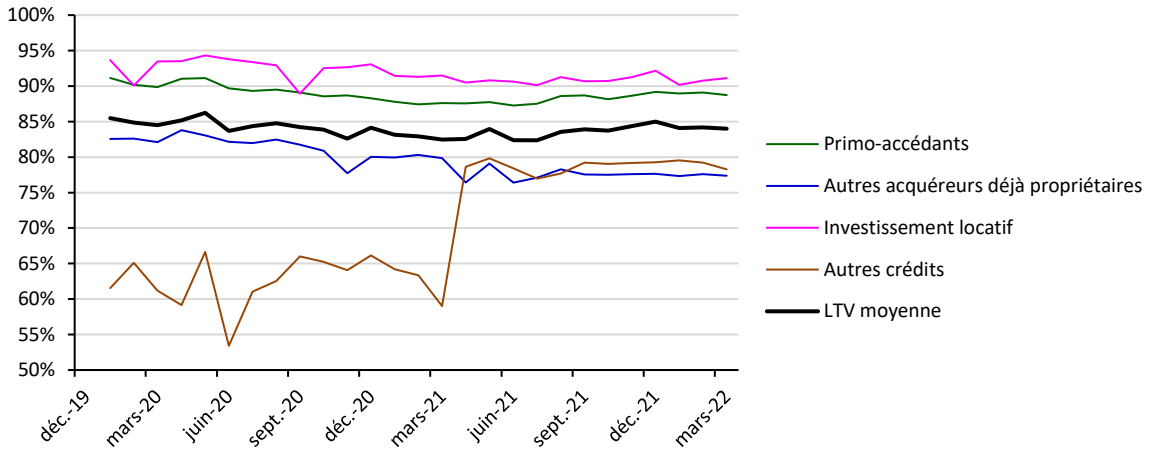
5. Une LTV moyenne qui remonte au second semestre mais une baisse du sur-financement

Graphique 34 LTV moyenne à l'octroi, par type d'opération



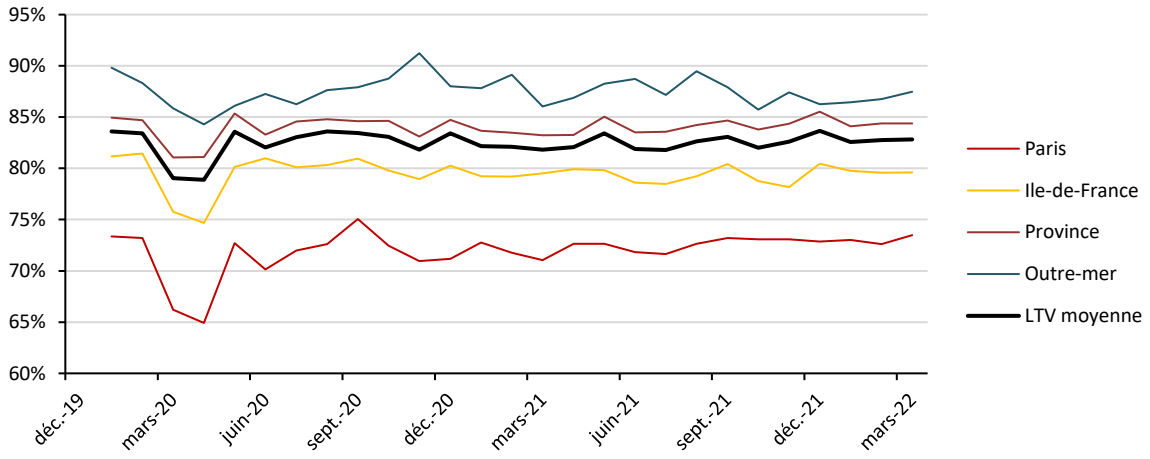
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

Graphique 35 LTV moyenne à l'octroi, par objet



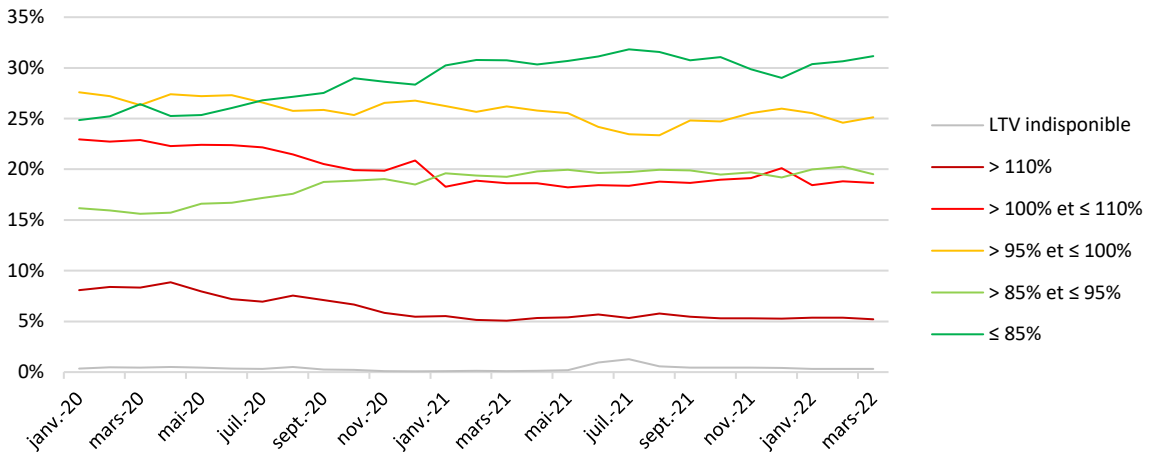
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022. NB : les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées à partir d'avril 2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

Graphique 36 LTV moyenne à l'octroi, par localisation



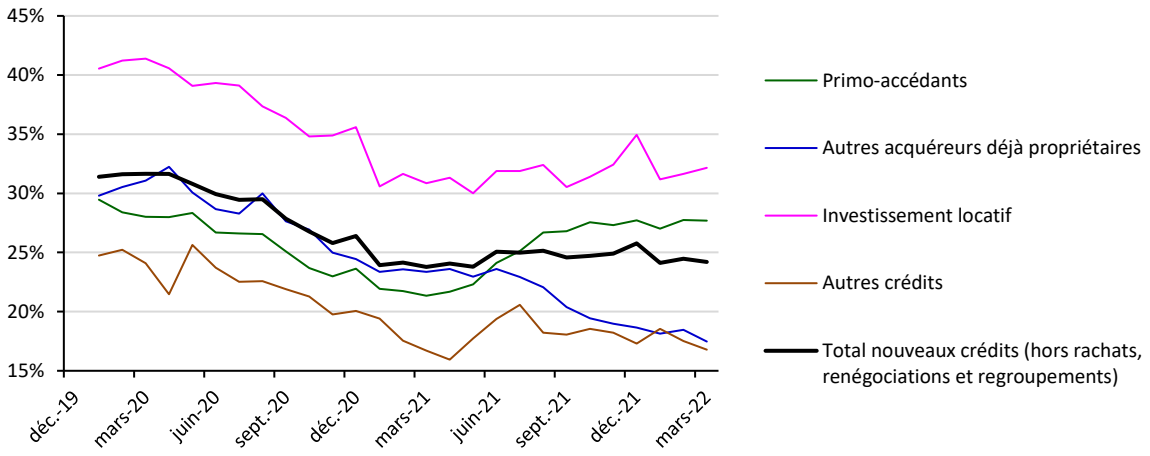
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

Graphique 37 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranche de LTV



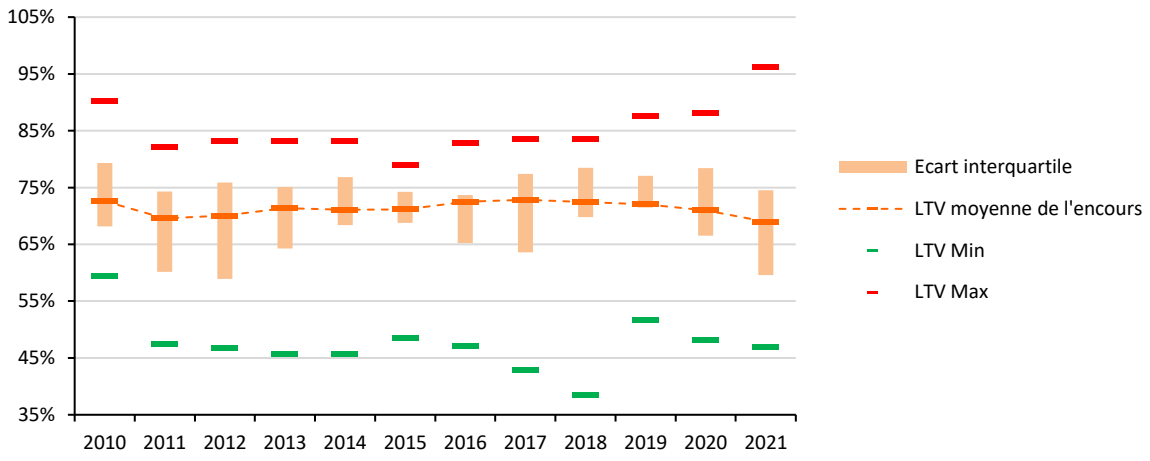
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

Graphique 38 Part des LTV supérieures à 100 % (sur-financement) par objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : mars 2022

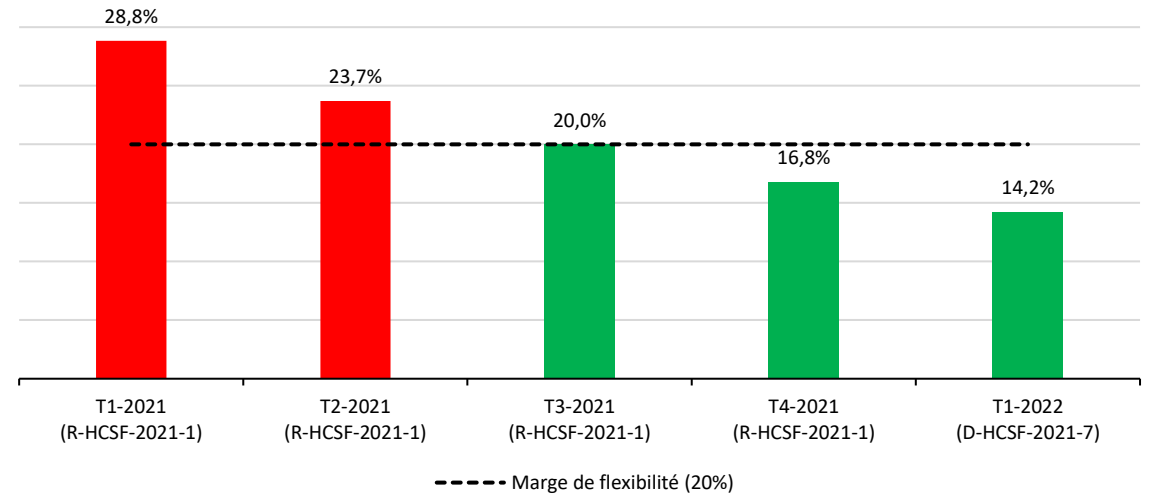
Graphique 39 LTV en cours de vie



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

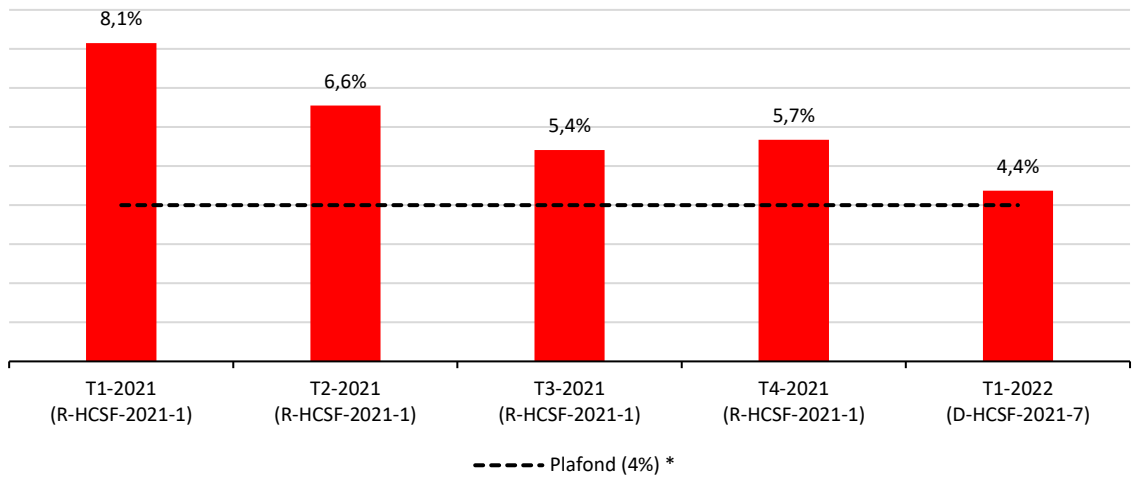
6. Les mesures du HCSF ont permis de réduire progressivement la part des prêts dont les conditions représentent un taux d'effort très élevé ou dont la durée initiale excède 25 ans

Graphique 40 Part de la production dépassant les seuils de taux d'effort et de durée fixés par la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF dans la production totale (hors rachats et renégociations)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

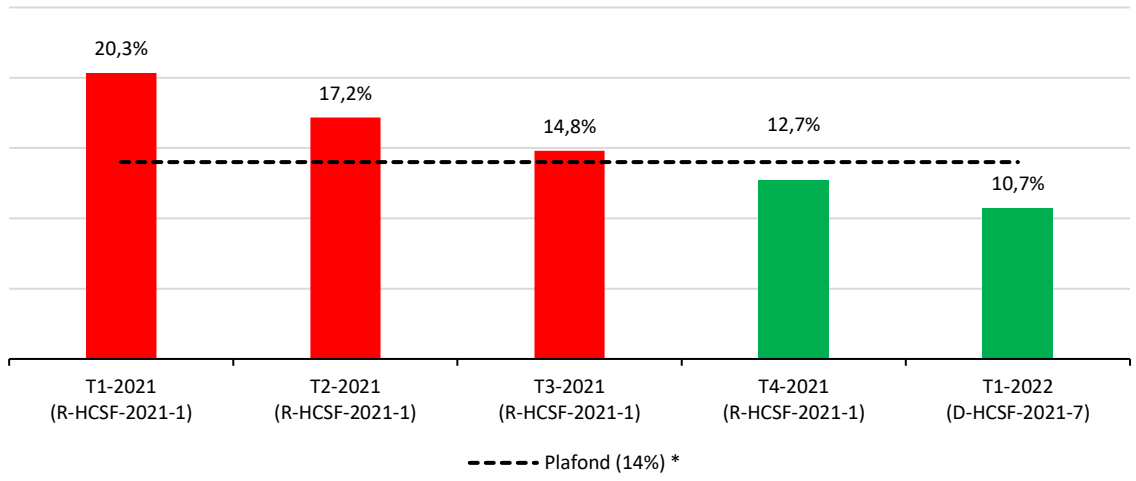
Graphique 41 Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF hors résidences principales dans la production totale (hors rachats et renégociations)



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

** N.B. : Au moins 80 % de la flexibilité maximale est destinée aux acquéreurs de leur résidence principale. Par conséquent, les établissements sont également tenus de respecter la condition suivante :*
Part de la production non conforme hors résidences principales < (1-80 %) x 20 % = 4 % de la production totale

Graphique 42 Utilisation de la flexibilité : Part de la production dépassant les seuils de la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF hors primo-accédants dans la production totale (hors rachats et renégociations)



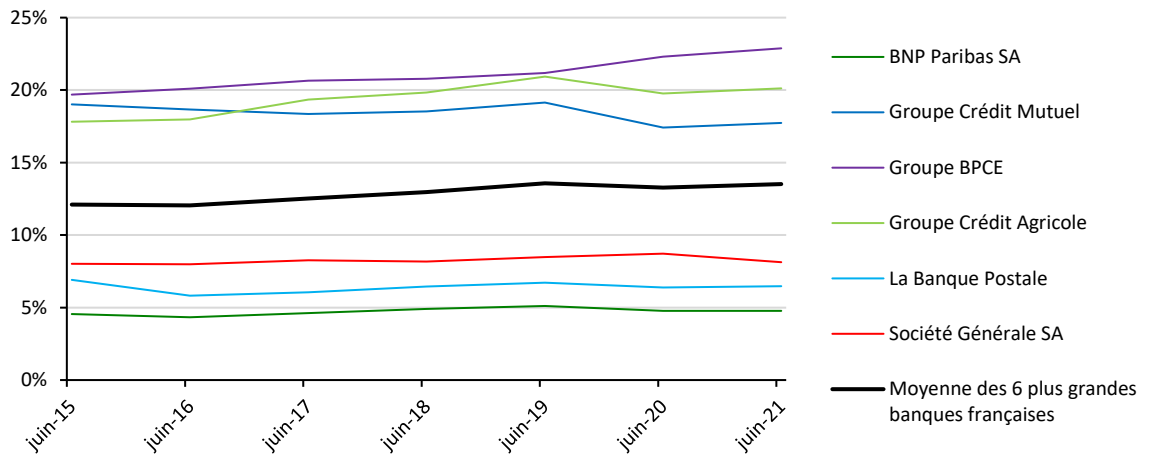
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

** N.B. : Au moins 30 % de la flexibilité maximale est réservée aux primo-accédants. Par conséquent, les établissements sont également tenus de respecter la condition suivante :*
Part de la production non conforme hors primo-accédants < (1-30 %) x 20 % = 14 % de la production totale.

L’assainissement des conditions d’octroi se reflète un risque de crédit qui reste contenu

1. Un poids des crédits à l’habitat en France dans le total des crédits globalement stable par rapport à 2020

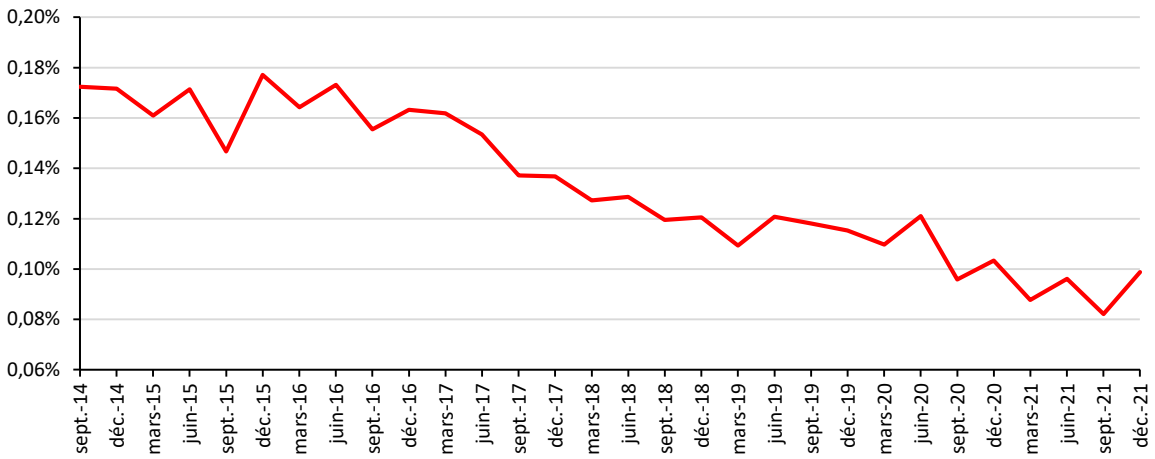
Graphique 43 Évolution du poids des crédits à l’habitat en France dans le total des expositions de crédit des banques françaises



Source : ABE, Transparency exercise *2015 à 2021; dernier point : juin 2021*

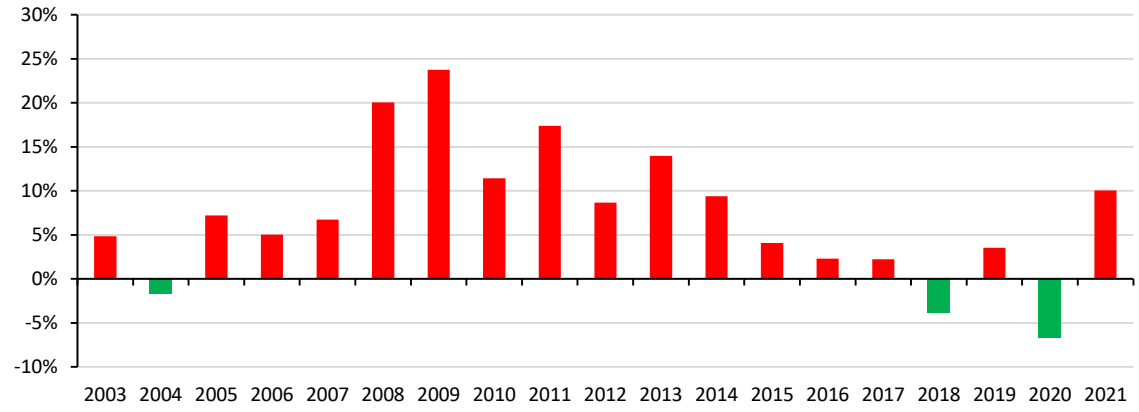
2. Une sinistralité qui reste contenue

Graphique 44 Taux de passage en défaut trimestriel sur les crédits à l'habitat en France



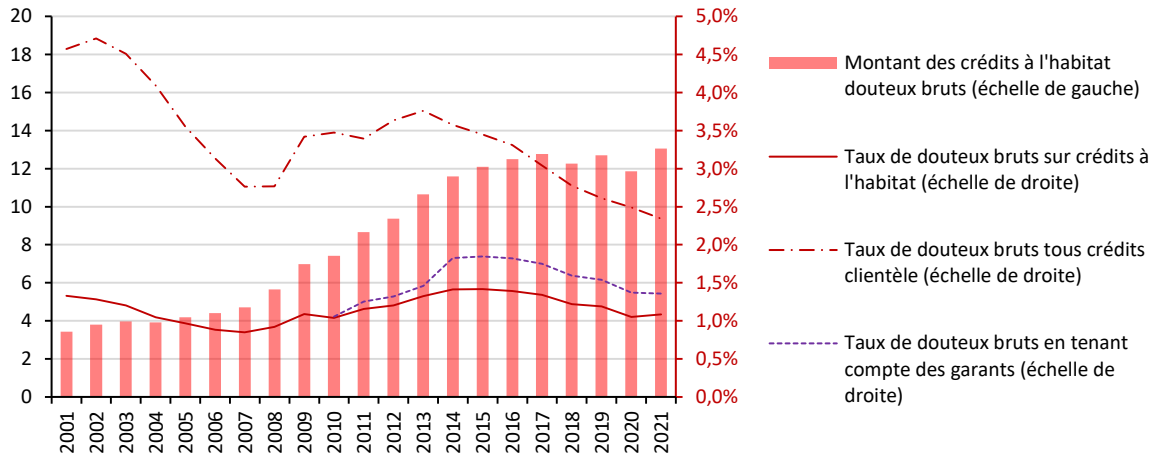
Source : états COREP C09.01 et C09, dernier point mars 2021 ; les prêts en défaut recouvrent notamment les prêts présentant plus de 90 jours d'impayés

Graphique 45 Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat



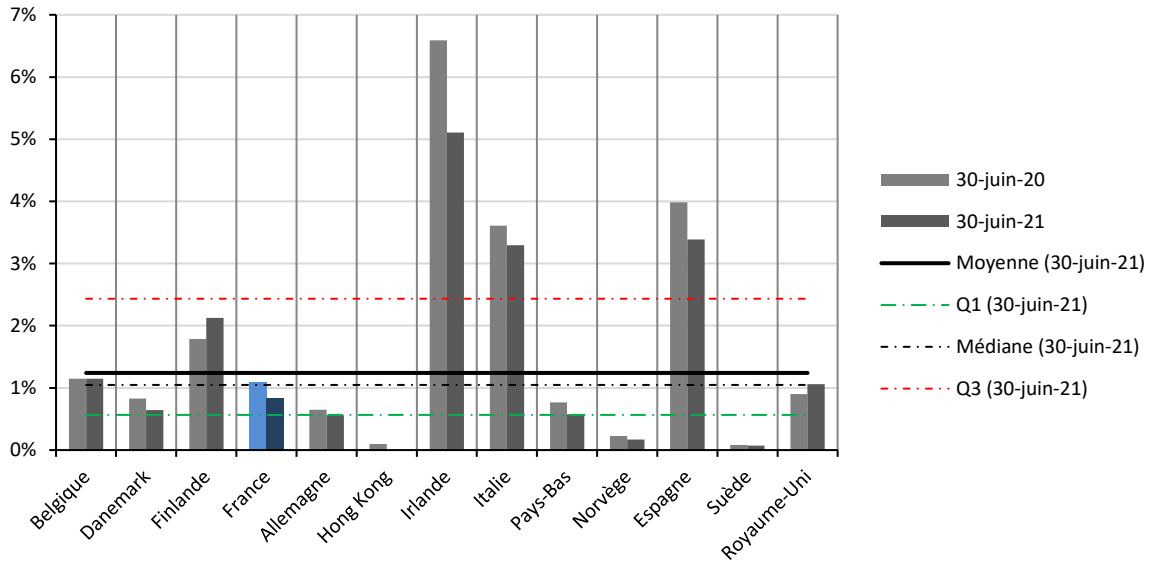
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat ; les encours douteux sont ceux qui présentent un risque élevé de non remboursement

Graphique 46 Encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat octroyés en France, en milliards d'euros et en % des encours totaux



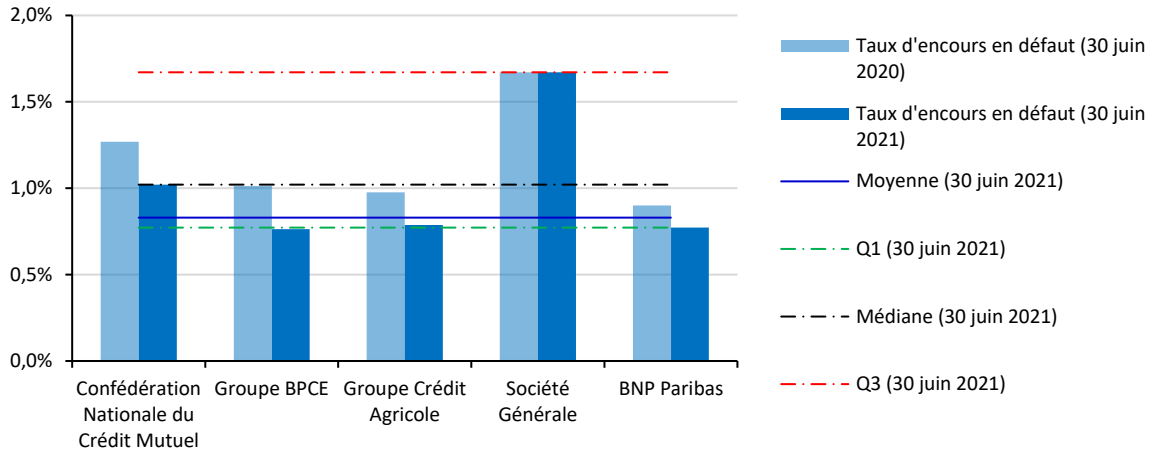
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI ; les encours douteux bruts des garants de crédits à l'habitat ne sont collectés que depuis 2010

Graphique 47 Évolution du taux de crédits à l'habitat en défaut par pays de résidence du bénéficiaire



Source : ABE, Transparency exercise *(expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR sur un échantillon de 28 banques ayant déclaré des crédits à l'habitat sur la France ; Q1, Q3 : premier et troisième quartiles*

Graphique 48 Taux de crédits à l'habitat en défaut en France au 30 juin 2021



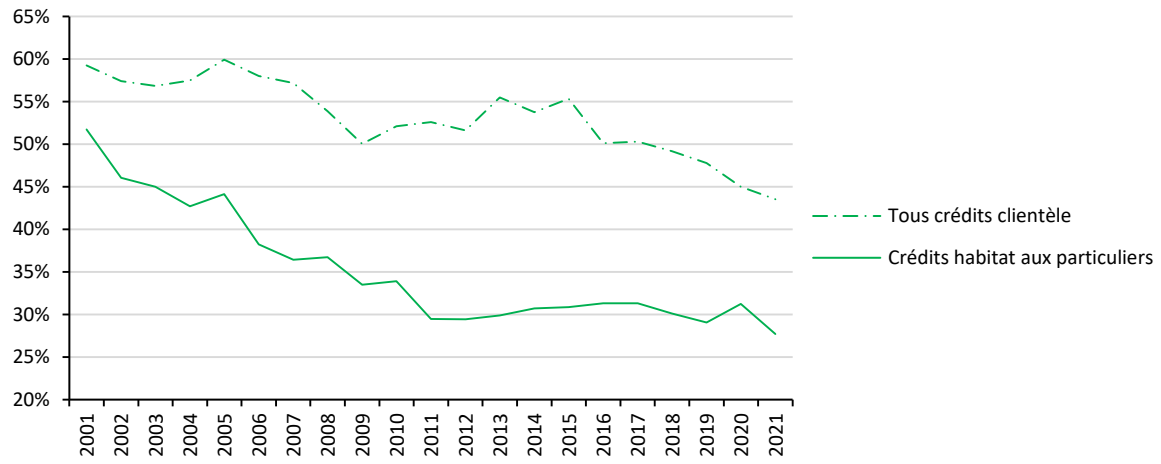
Source : ABE, Transparency exercise *; calculs ACPR*

Graphique 49 Taux d'encours douteux bruts par type de taux

Remarque : les taux d'encours douteux bruts 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 d'encours douteux bruts sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

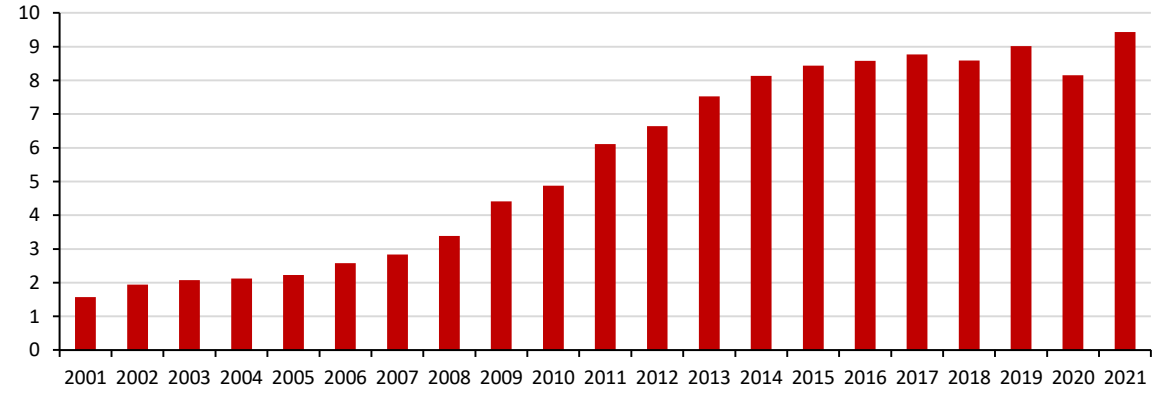
3. Un taux de provisionnement en légère baisse

Graphique 50 Taux de provisionnement des encours douteux



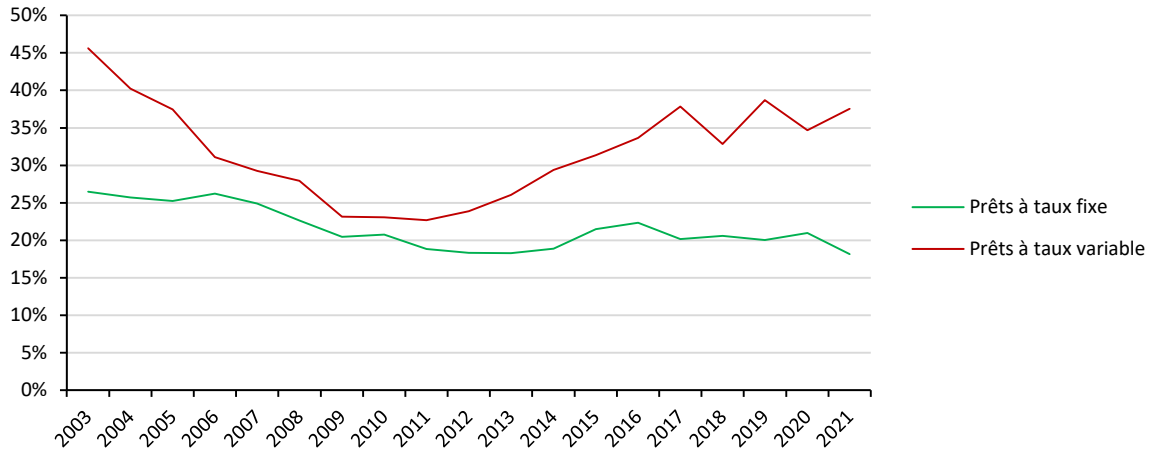
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI

Graphique 51 Encours douteux nets en milliards d'euros



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

Graphique 52 Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux

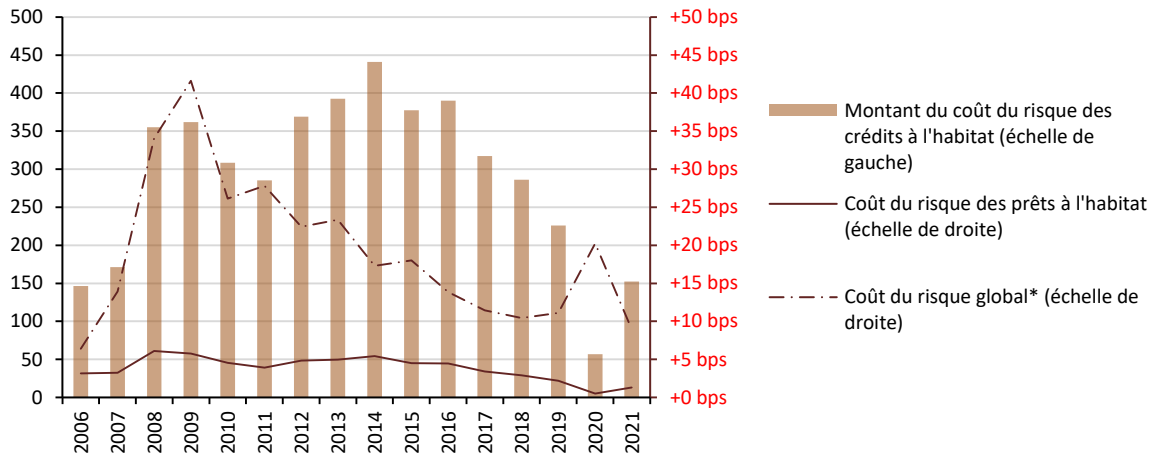


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat

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. Une légère remontée du coût du risque

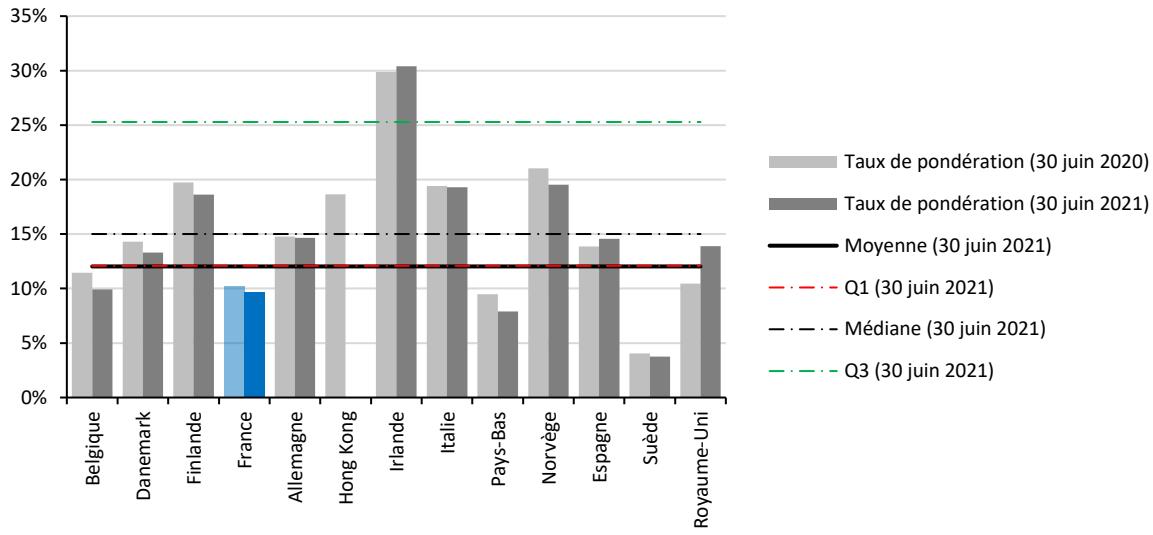
Graphique 53 Coût du risque des prêts à l'habitat octroyés en France, en millions d'euros et rapporté à l'encours moyen



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

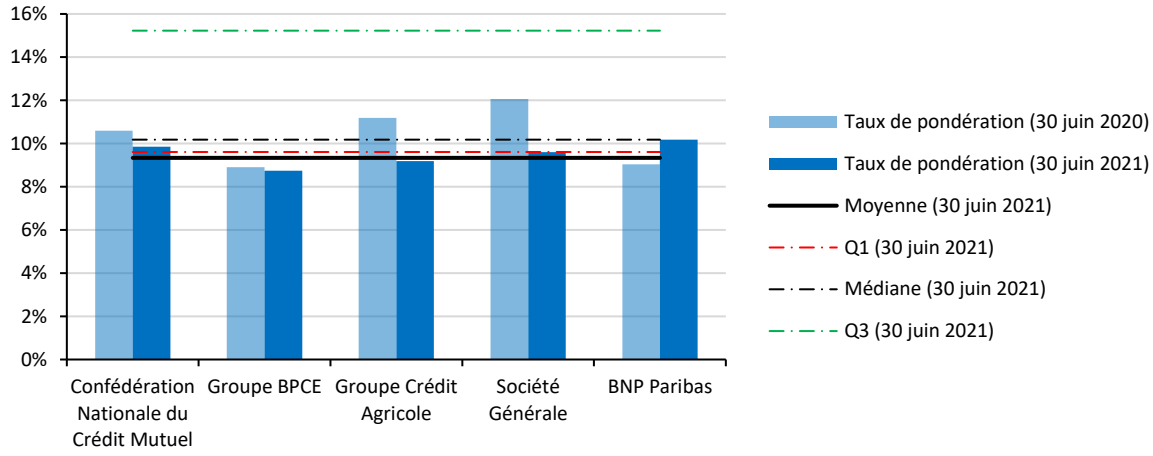
5. Un taux de pondération supérieur à la moyenne européenne lorsque l'on tient compte de l'impact des cautions

Graphique 54 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2021



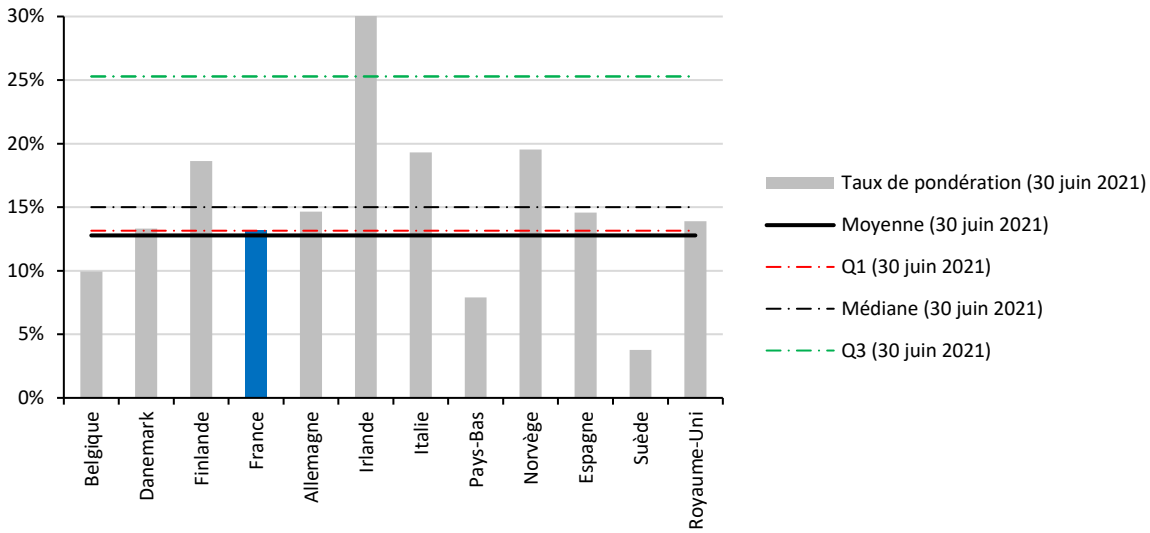
Source : ABE, Transparency exercise *(expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1 % du montant total des crédits à l'habitat déclarés par l'ensemble des banques couvertes par l'exercice de l'ABE*

Graphique 55 Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRBA) au 30 juin 2021



Source : ABE, Transparency exercise *; calculs ACPR*

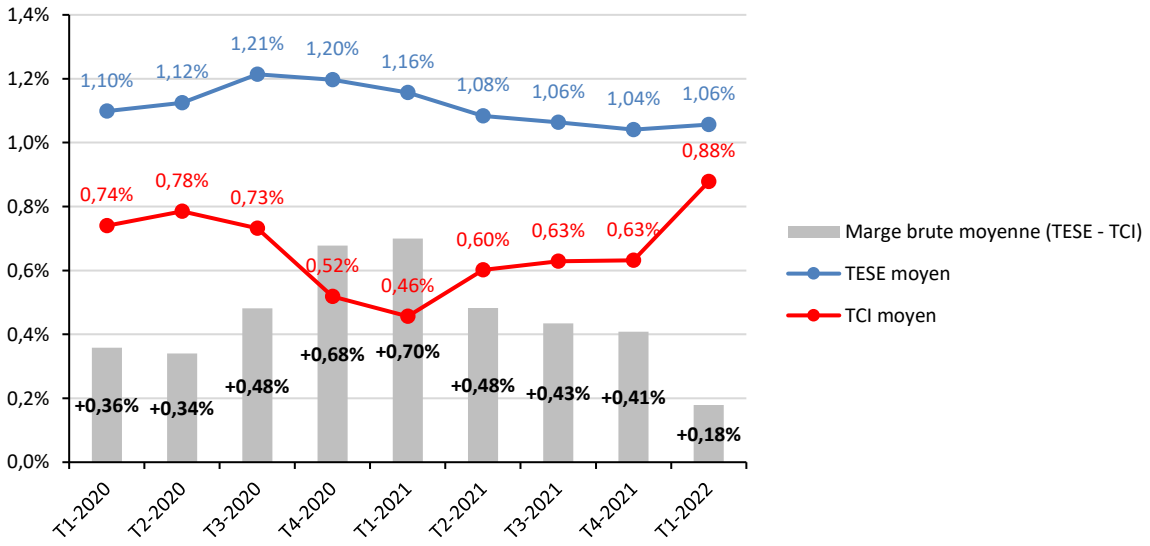
Graphique 56 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2021 en intégrant les risques pondérés de Crédit Logement



Source : ABE, 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 2021 ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1 % du montant total des crédits à l'habitat déclarés par l'ensemble des banques couvertes par l'exercice de l'ABE*

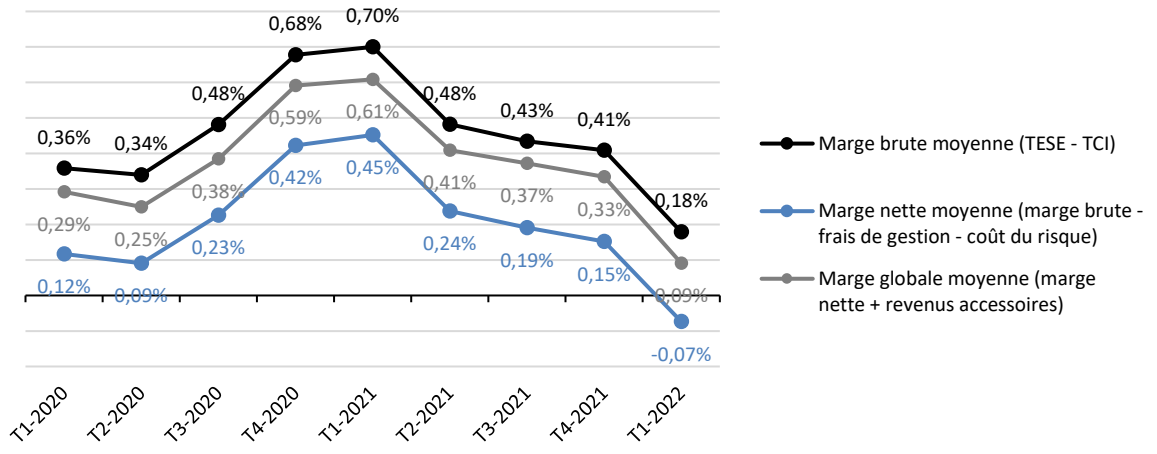
6. Une baisse des marges sur la production de nouveaux crédits en raison d'une remontée des taux de cession internes

Graphique 57 Taux d'intérêt et marge brute sur la production de nouveaux crédits à l'habitat



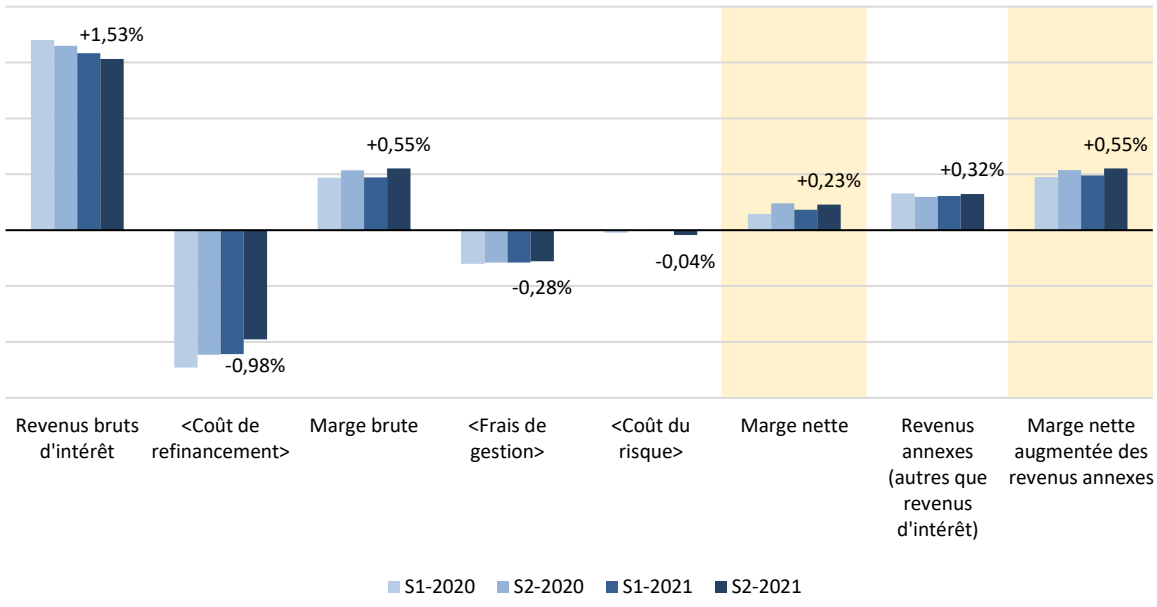
Source : ACPR (état RENTIMMO) ; TESE *: Taux Effectif au Sens Étroit* ; TCI : *Taux de Cession Interne*

Graphique 58 Marges sur la production de nouveaux crédits à l'habitat



Source : ACPR (état RENTIMMO) ; selon les banques, les revenus accessoires peuvent recouvrir des frais de dossier, des commissions de distribution de contrats d'assurance (assurance emprunteur, multirisque habitation ou de garantie), des indemnités de remboursement anticipé…

Graphique 59 Marge brute et marge nette sur l'encours de crédits à l'habitat



Source : ACPR (état RENTIMMO)