



n°151 - 2023

Analyses et synthèses

Le financement de l'habitat en 2022



SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Après plusieurs années de forte croissance des prix et du nombre de transactions, le marché de l'immobilier résidentiel français a marqué une inflexion en 2022 dans un contexte de remontée des taux d'intérêt :

- entre le quatrième trimestre 2021 (T4-2021) et le T4-2022, l'indice INSEE des prix dans l'ancien a continué de progresser mais à un rythme moins soutenu de 4,5 % en métropole (contre 7,2 % en 2021), avec des divergences entre la Province (+5,7 %), l'Île-de-France (+1,3 %) et Paris (-1,1 % ; Graphique 1). Le ralentissement se confirme au T1-2023, avec des prix qui progressent globalement de 2,6 % en métropole sur un an ;
- le nombre de transactions annuelles atteint 1 109 000, un chiffre en baisse de 5,4 % par rapport au pic historique de 2021, mais qui reste légèrement plus élevé que la moyenne des 3 dernières années (1 091 667 entre 2019 et 2021 ; Graphique 2) ;
- la hausse des taux de marché s'est en partie répercutée sur les taux des crédits à l'habitat, qui ont doublé en 2022 pour atteindre 2,12 % en décembre, leur plus haut niveau depuis mars 2016 (Graphique 4). Les taux des prêts à l'habitat demeurent cependant plus bas en France que dans les autres principaux marchés de la zone euro (Graphique 3) ;
- la production annuelle de crédits à l'habitat s'est élevée à 259,7 milliards d'euros en 2022, soit une baisse de 5,1 % par rapport à 2021 (Graphique 6). Hors rachats et renégociations, la production de nouveaux crédits a atteint 217 milliards en 2022, un chiffre en baisse de 3,4 % par rapport à 2021, mais qui reste supérieur à la moyenne des 3 dernières années (203,5 milliards). La baisse de la production a été plus forte à compter du T4 (-18,9 % par rapport au T4-2021), une tendance qui se poursuit au T1-2023, avec une production en recul de 33 % par rapport au T1-2022. Si l'on place ces chiffres sur une perspective historique plus longue, on observe que la production du premier trimestre 2023 n'est que très légèrement inférieure à la production trimestrielle moyenne sur 2013-2022 (-0,4 %), l'évolution reflétant donc pour une grande part une normalisation du marché ;
- la part des rachats et renégociations a continué de reculer de 1,5 point de pourcentage (pt) à 16,4 % (0) ;

- au total, les crédits accordés aux ménages pour le financement de l'habitat sont restés abondants : les encours de prêts à l'habitat en France ont enregistré une croissance de 5,5 % sur l'année, contre 6,8 % un an plus tôt (Graphique 9), tandis que les autres crédits aux particuliers progressaient de 5,1 % ;
- enfin, les prêts ayant pour objet l'acquisition d'une résidence principale restent largement prédominants : ils ont représenté 77,6 % des nouveaux crédits en 2022, en hausse de 0,6 pt par rapport à 2021, du fait de l'augmentation de la part des prêts aux primo-accédants (+3,7 pts à 36,7 % ; Graphique 11).

Le niveau de dette des ménages français se maintient à un niveau élevé et supérieur à ceux des autres pays européens : en décembre 2022, celui-ci atteint 101,1 % du revenu disponible brut (Graphique 19), un chiffre en baisse de 0,4 pt par rapport à décembre 2021 mais qui reste supérieur à la moyenne de la zone euro (94,2 %), laquelle recule plus rapidement (-2,8 pts par rapport à décembre 2021).

Les évolutions de ce niveau de dette ont notamment été prises en considération par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) pour décider la mesure macro-prudentielle mise en œuvre à partir de janvier 2022, après une phase de recommandation ayant débuté en janvier 2020. Cette mesure a permis d'améliorer plusieurs facteurs de risque mesurés à l'octroi, amélioration qui s'est poursuivie en 2022. Les données collectées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) montrent en effet une réduction de la part dans la production nouvelle des crédits les plus risqués. Ainsi entre 2021 et 2022¹ :

- la part des prêts dont la maturité excède 25 ans a reculé de 0,8 pt à 6,0 % (Graphique 27) ;
- la part des prêts aux ménages dont le taux d'effort excède 35 % a reculé de 5,3 pts à 13,7 % (Graphique 33), compensée par la hausse de la part des prêts dont le taux d'effort est compris entre 33 % et 35 %, laquelle est passée de 13,8 % à 19,9 % (+6,1 pts) ; l'accroissement de la production relevant de cet intervalle de taux d'effort reflète également l'effet de la hausse des taux d'intérêt combinée à l'augmentation du montant moyen des prêts, qui conduisent un nombre croissant d'opérations à être structurées

¹ Données annuelles, hors rachats, renégociations et regroupements de crédits.

au maximum de la limite établie par la mesure du HCSF ;

- le rapport entre le montant du prêt et la valeur des biens financés à l'octroi (*loan to value* ou LTV) a diminué de 0,2 pt à 83,1 % (Graphique 37) tandis que celle des prêts dont la LTV excède 100 % a reculé de 1,7 pt à 22,9 % (Graphique 41).

Ainsi, la part des prêts qui dépassent les seuils fixés par la décision du HCSF s'élevait globalement à 14,5 % au T4-2022, un pourcentage qui s'inscrit à l'intérieur de la marge de flexibilité de 20 % admise par la décision (Graphique 43), tous les grands réseaux bancaires respectant individuellement cette limite.

L'évolution des critères d'octroi moyens des nouveaux crédits présente par ailleurs les évolutions suivantes sur l'année 2022 :

- **Le montant moyen des prêts continue d'augmenter**, à un rythme de 8,9 % sur un an pour atteindre 210 000 euros (Graphique 20).
- **La durée moyenne s'accroît**, de 5,3 mois à 22,2 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 23).
- **Le taux d'effort moyen poursuit son recul**, de 0,2 pt à 29,9 % (Graphique 29).
- Après une hausse de 1,4 mois en 2021, **le taux d'endettement s'est replié** de 0,7 mois à 5,1 années de revenus en 2022 (Graphique 34).
- **La LTV moyenne baisse** de 0,2 pt à 83,1 % (Graphique 37).

Si l'on recentre l'analyse sur la période la plus récente afin de capturer les effets de la remontée des taux d'intérêt, on observe cependant une inflexion de certains de ces conditions d'octroi. Ainsi entre le T2-2022 et le T1-2023 :

- **Le montant moyen des prêts recule** de 3,8 % à 202 000 euros, reflétant la baisse mécanique de la capacité d'emprunt d'une partie des emprunteurs.
- **La durée moyenne se stabilise** à 22,3 ans (+1,6 mois).
- **Le taux d'effort moyen augmente** de 0,6 pt à 30,4 %, traduisant la progression de la charge d'intérêt. La part des prêts dont le taux d'effort excède 35 % remonte légèrement (+0,4 pt à 13,6 %).
- La baisse du montant moyen des prêts, combinée à la stabilisation la durée moyenne entraînent une **accélération de la baisse du taux d'endettement** (-4,3 mois à 4,8 ans), cet

indicateur n'intégrant toutefois pas la charge d'intérêt.

- **La baisse de la LTV moyenne s'accélère** (-3,2 pts à 80,5 %), reflétant une plus forte mobilisation de l'épargne dans le financement des nouvelles opérations.

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

- 1° **ces crédits sont presque exclusivement octroyés à taux fixe** (99,2 % de la production en 2022 et 97,7 % de l'encours en fin d'année), limitant ainsi les risques liés à la remontée des taux sur la solvabilité des emprunteurs (Graphique 14 et Graphique 15) ;
- 2° **la quasi-totalité de l'encours (96,8 %) bénéficie d'une garantie**, notamment de type caution ou hypothèque, permettant de limiter les pertes pour les banques en cas de défaut d'un emprunteur (Graphique 17) ; la part de l'hypothèque est minoritaire, ce qui réduit les risques pro-cycliques de contagion d'une éventuelle détérioration rapide de la solvabilité des emprunteurs sur les prix de marché ;
- 3° **la politique d'octroi repose en outre sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur**, mesurée notamment par le taux d'effort à l'octroi tel qu'encadré par le HCSF, 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 0,40 % de l'encours au T4-2022, soit une légère hausse de 4 points de base (bps) par rapport au T4-2021 (Graphique 46) ;
- le taux d'encours douteux recule de 12 bps par rapport à 2021 à 0,95 % au 31 décembre 2022, son plus bas niveau depuis 2009 (Graphique 48) ;
- le coût du risque reste quant à lui très limité, à 1 bp en 2022 (Graphique 56).

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 légèrement augmenté (+0,6 point sur 12 mois à 10,2 % en juin 2022). Afin de comparer ces pondérations moyennes avec d'autres marchés européens, il convient d'ajouter les exigences réglementaires applicables aux garants sur les mêmes encours. Un calcul partiel

peut être réalisé en tenant compte de la couverture des risques par Crédit Logement, qui est également soumis à la réglementation prudentielle bancaire². Sur cette base, la pondération moyenne des encours de prêts à l'habitat octroyés par les banques françaises ressort dans la moyenne européenne, ce qui suggère que la couverture en capital des crédits à l'habitat français est globalement comparable à ce qui est observé dans les principaux autres pays européens (Graphique 58).

Si les indicateurs de suivi du risque de crédit sont globalement orientés positivement, l'analyse de la rentabilité intrinsèque des prêts à l'habitat demeure un point d'attention dont l'acuité s'est accrue dans le contexte de hausse des taux d'intérêt. L'exploitation des reportings mis en place à la demande du HCSF pour suivre la tarification du crédit immobilier fait apparaître que les **marges à l'octroi telles que déclarées par les établissements sont négatives depuis début 2022 et se sont creusées au cours de l'année** (Graphique 60). Cette évolution notable s'explique par la forte hausse du coût de refinancement mesuré sur la base des taux de cession interne (TCI), passés de 0,63 % au T4-2021 à 3,1 % au T4-2022 (+2,5 pts), tandis que la hausse des taux d'intérêt des nouveaux crédits a été plus limitée (+75 bps à 1,79 %).

Ce constat doit toutefois être nuancé par le fait que le TCI est un indicateur analytique déterminé par chaque banque qui, s'il est en grande partie lié aux conditions de refinancement de l'établissement sur le marché, ne reflète pas nécessairement le coût effectif de refinancement des crédits. Les banques bénéficient en effet notamment de dépôts non rémunérés de la clientèle dont la partie stable permet de financer les crédits à un coût inférieur au coût de marché. L'un des facteurs ayant en outre pu accentuer la baisse des marges est la relative inertie des taux facturés à la clientèle, compte tenu des pressions concurrentielles et du délai entre l'offre de crédit et sa mise en place effective, alors que les conditions de refinancement peuvent au contraire évoluer à très court terme. Les banques ont pu également, sur certains segments de clientèle, être confrontés à la limite légale constituée par le taux de l'usure dont le niveau est cependant revu mensuellement depuis plusieurs mois pour rendre compte plus régulièrement et plus tôt des conditions observées sur les nouveaux prêts. L'évolution des marges à l'octroi, continue d'être examinée avec attention par l'ACPR. On observe à cet égard un début de **redressement des marges au T1-2023**, le taux d'intérêt moyen (+48 bps à 2,27 %) augmentant

plus rapidement que le TCI moyen (+35 bps à 3,46 %).

Au total, le marché des prêts à l'habitat a connu en 2022 un début de normalisation après plusieurs années de développement très dynamique, favorisé par un niveau historiquement faible des taux d'intérêt. La hausse rapide des taux, qui n'avait pas été anticipée, a pesé sur la demande qui est le principal facteur de ralentissement de la croissance des encours et de baisse de la production. Les conditions de financement demeurent malgré tout plus favorables en France que dans les pays européens proches, et les encours ont continué de progresser. Dans le même temps, les conditions d'octroi moyennes, guidées par la norme décidée par le HCSF, sont de nature à maintenir un niveau de risque maîtrisé. Du point de vue de la rentabilité des opérations, la hausse des taux d'intérêt sur la production nouvelle devrait à terme permettre aux banques d'améliorer le niveau de leurs marges réalisées directement sur leurs encours de prêts à l'habitat.

Achévé de rédiger le 23 mai 2023

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

² Le cadre réglementaire des autres garants étant différent (ils disposent du statut de société d'assurance), il n'est en

revanche pas possible de tenir compte des exigences calculées sur les encours qu'ils garantissent.

SOMMAIRE

Chiffres clés.....	6
Méthodologie.....	7
Le marché du crédit à l'habitat se normalise dans un contexte de hausse des taux	8
1. Des prix qui commencent à reculer en Île de France et des volumes de transactions toujours élevés mais en diminution.	8
2. Une production de crédits qui se normalise dans un contexte de remontée des taux et de baisse de la demande.....	9
3. Une hausse de la part des primo-accédants dans la production et les encours.....	12
4. La hausse de la production de prêts relais se poursuit.....	13
5. Des prêts toujours presque exclusivement à taux fixe.....	13
6. Un marché qui reste dominé par les groupes mutualistes	14
7. Des prêts majoritairement garantis par un mécanisme de caution.....	15
Les mesures du HCSF ont contribué à assainir les conditions d'octroi des crédits	16
1. Un endettement des ménages français qui se maintient au-dessus de la moyenne de la zone euro.....	16
2. Un montant moyen des prêts qui recule depuis le T4-2022, reflétant l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des ménages	17
2. Une durée moyenne qui a continué de s'allonger sous l'effet de la hausse de la part des maturités comprises entre 20 et 25 ans	18
3. Un taux moyen d'effort à l'octroi qui remonte depuis le T3-2022 en raison de la hausse des charges d'intérêt	21
4. Un repli du taux d'endettement	23
5. Un nouveau repli du ratio montant du prêt/valeur du bien financé (<i>Loan-to-Value</i> , LTV) et du sur-financement (LTV > 100 %)	24
6. Une mesure du HCSF désormais bien ancrée.....	27
Le risque de crédit sur les prêts à l'habitat reste limité	29
1. Une sinistralité qui reste faible	29
2. Un taux de provisionnement relativement stable	32
3. Une légère baisse du coût du risque au niveau des banques	34
4. Un taux de pondération moyen supérieur à la moyenne européenne lorsque l'on tient compte des actifs pondérés de Crédit Logement.....	34
5. Une érosion marquée des marges analytiques déclarées par les banques en raison de la forte hausse des coûts de refinancement.....	35

Chiffres clés³

Encours et production



Encours de crédits à l'habitat aux particuliers	1 281 mds€	+5,5%	↑
Part des taux fixe	97,7%	+0,4 pts	↑
Part couverte par une sûreté	96,8%	+0,3 pts	↑
Production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers	259,7 mds€	-5,1%	↓
Part des rachats et renégociations	16,4%	-1,5 pts	↓

Critères d'octroi et sinistralité



Critères d'octroi			
Prêt moyen	210 k€	+8,9%	↑
Durée moyenne	22,2 ans	+5,3 mois	↑
Part des maturité > 25 ans	6,0%	-0,8 pt	↓
Taux d'effort moyen	29,9%	-0,2 pt	↓
Part des taux d'effort > 35 %	13,7%	-5,3 pts	↓
Taux d'endettement moyen	5,1 ans	-0,7 mois	↓
LTV moyenne	83,1%	-0,2 pt	↓
Part des LTV > 100 %	22,9%	-1,7 pt	↓
Sinistralité			
Taux de créances douteuses brutes	0,95%	-0,1 pt	↓
Coût du risque	1,0 bps	-0,4 bps	↓

³ Encours, production et sinistralité : chiffres au 31 décembre 2022 (ou de l'année 2022) et variations par rapport à 2021. Critères d'octroi : données annuelles de 2022 par rapport à 2021.

Méthodologie

Le présent « Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées par le Secrétariat général de l'ACPR (SGACPR) dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat au titre de l'année 2022 ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat auprès des particuliers en France. Ce suivi a été mis en place par l'ACPR en septembre 2011, d'abord auprès d'un échantillon de banques représentatives, puis modifié à la suite de la mise en œuvre des instructions ACPR n°2020-I-02, 2021-I-02 et 2022-I-02 relatives à l'état réglementaire CREDITHAB, afin d'assurer un suivi rapproché des recommandations puis de la mesure du HCSF, étendu à toutes les banques établies en France.

Il exploite par ailleurs les données collectées avec l'état RENT_IMMO (instruction ACPR n°2020-I-04), qui vise à évaluer la rentabilité intrinsèque des crédits à l'habitat.

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'Autorité Bancaire Européenne (ABE) dans le cadre de son exercice annuel de transparence, qui permet de procéder à certaines comparaisons européennes.

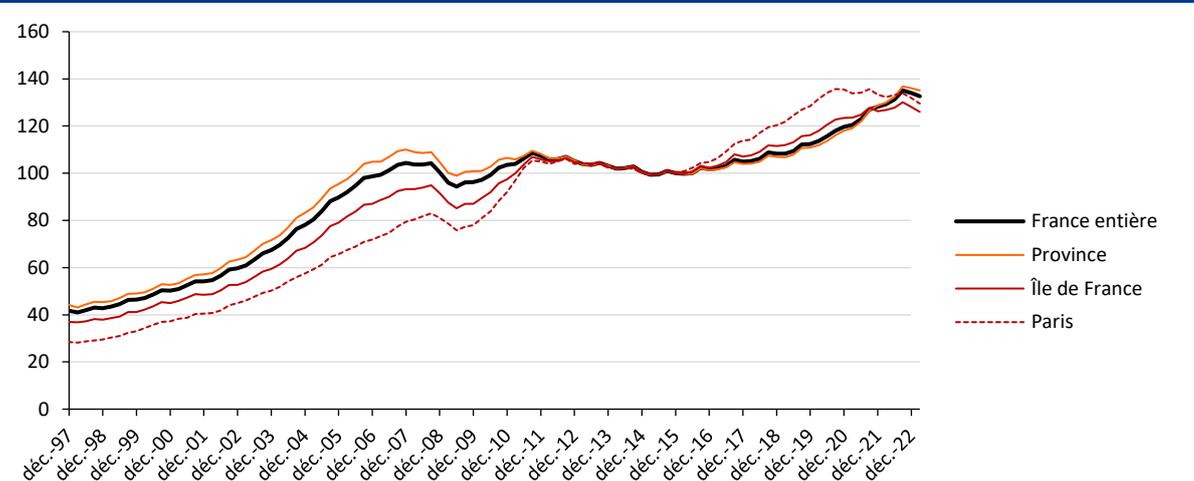
Le SGACPR a sollicité les principaux garants des crédits à l'habitat (Crédit Logement, la Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole (CAMCA ; groupe Crédit Agricole), la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ; groupe BPCE), Parnasse Garanties (groupe BPCE) et CM-CIC Caution Habitat (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.

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.

Le marché du crédit à l'habitat se normalise dans un contexte de hausse des taux

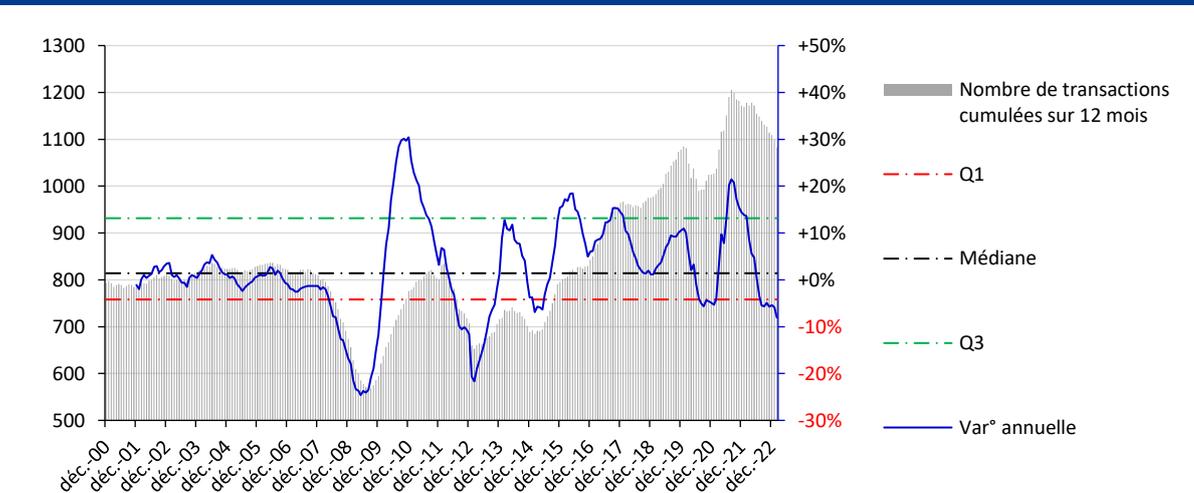
1. Des prix qui commencent à reculer en Île de France et des volumes de transactions toujours élevés mais en diminution.

Graphique 1 Prix de l'immobilier résidentiel



Source : Indice INSEE ; base 100 en moyenne annuelle 2015 ; dernier point : dernier trimestre 2022

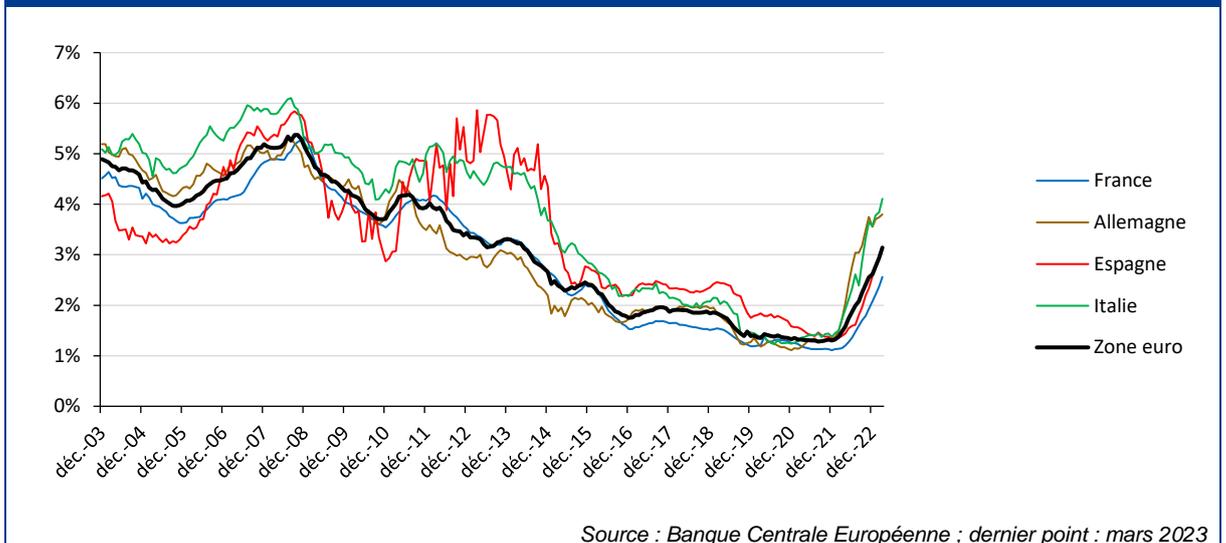
Graphique 2 Transactions dans l'ancien sur longue période (cumul sur 1 an, en milliers)



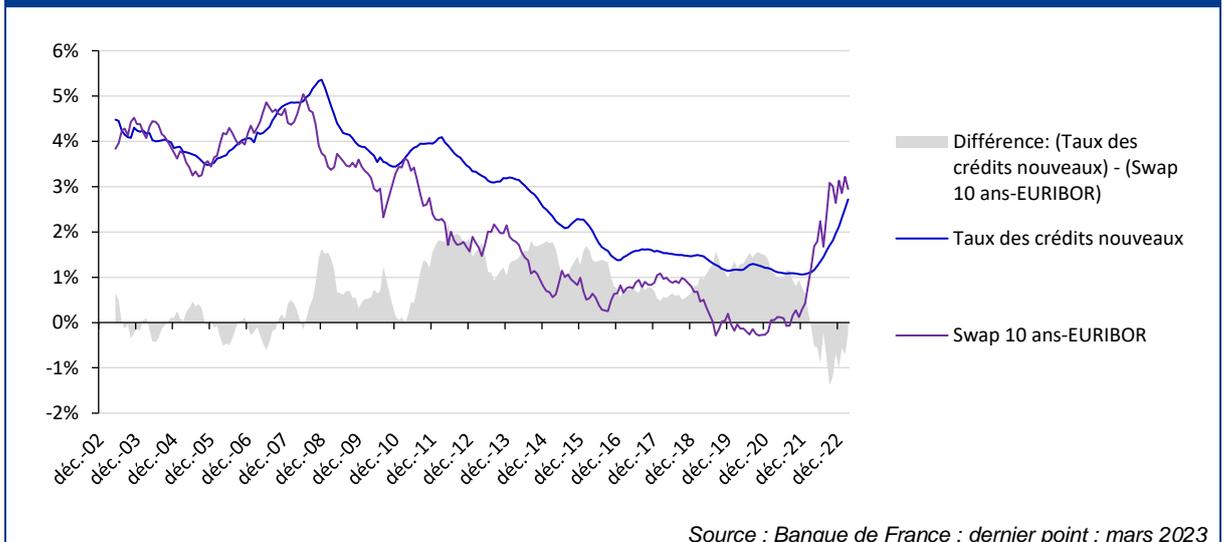
Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales ; dernier point : février 2023 ; quartiles et médiane du nombre de transactions calculés depuis 2000

2. Une production de crédits qui se normalise dans un contexte de remontée des taux et de baisse de la demande

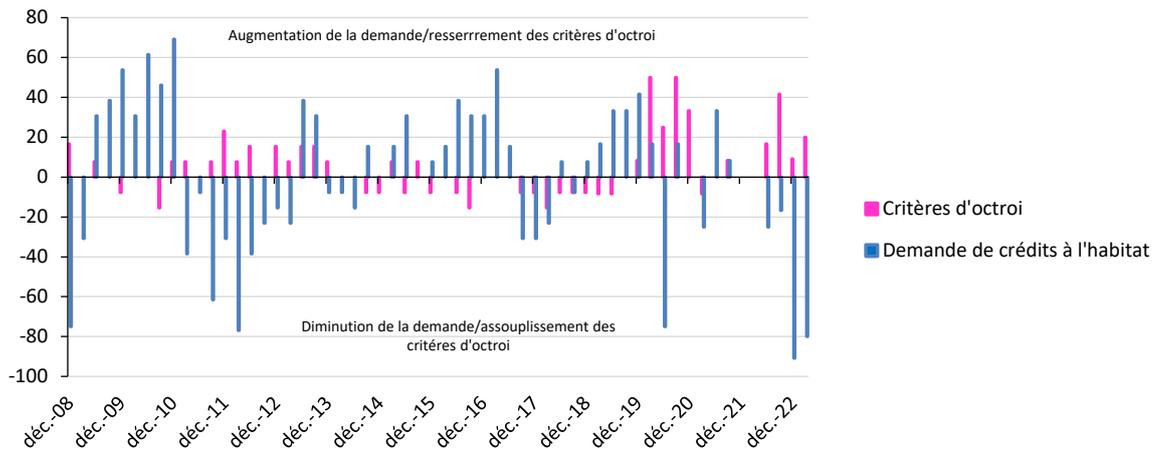
Graphique 3 Taux des crédits nouveaux à l'habitat en zone euro



Graphique 4 Taux de marché et taux des crédits nouveaux à l'habitat en France

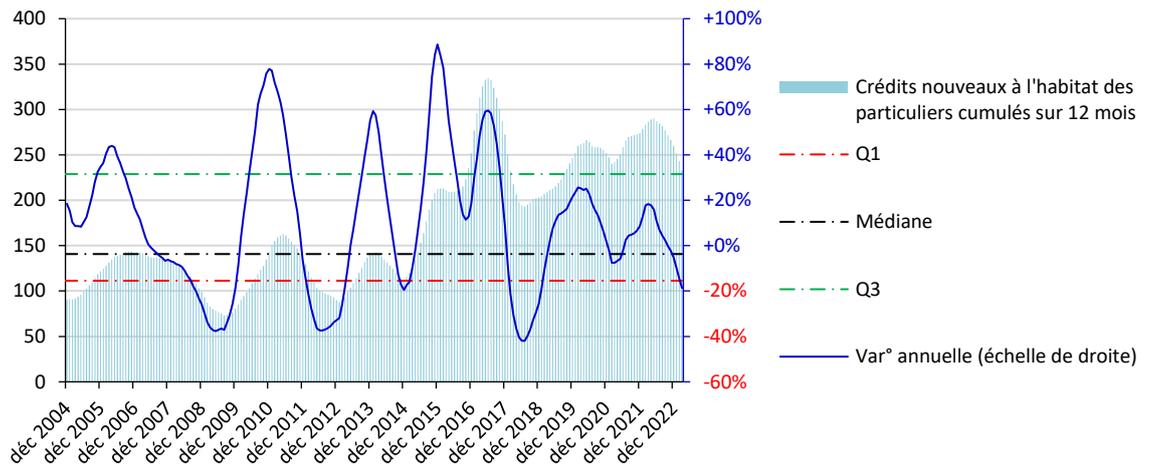


Graphique 5 Évolution de l'offre et de la demande de crédits à l'habitat



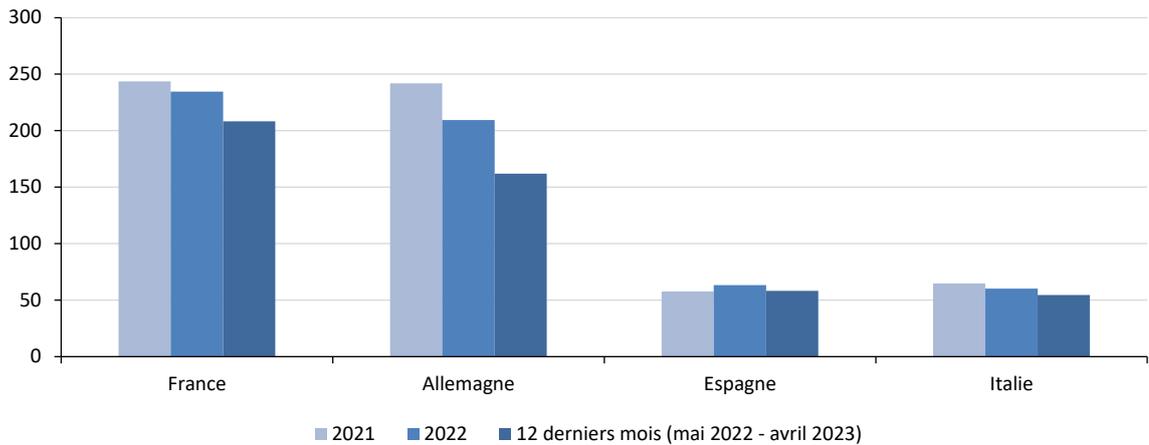
Source : Banque de France, Enquête mensuelle auprès des banques sur la distribution du crédit en France ; solde des réponses pondérées à partir de la part de chaque banque dans le total des encours ; dernier point : mars 2023

Graphique 6 Production de crédits à l'habitat (en milliards d'euros)



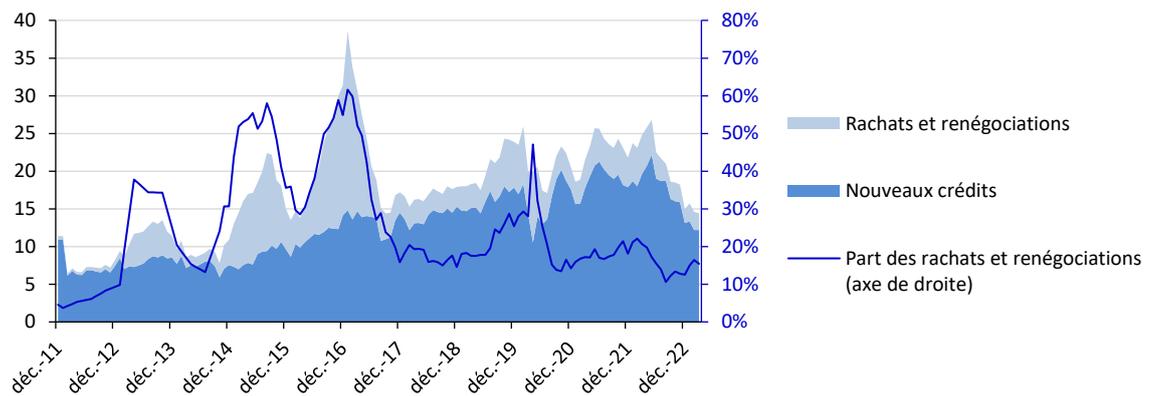
Source : Banque de France ; Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, flux CVS, cumulés sur 12 mois ; dernier point : mars 2023

Graphique 7 Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) dans les principaux pays européens (en milliards d'euros)



Source : Banque centrale européenne ; dernier point : avril 2023 ; crédits à l'habitat accordés par les établissements de crédit des pays concernés à des ménages de la zone euro

Graphique 8 Production mensuelle de crédits à l'habitat et rachats et renégociations (en milliards d'euros)



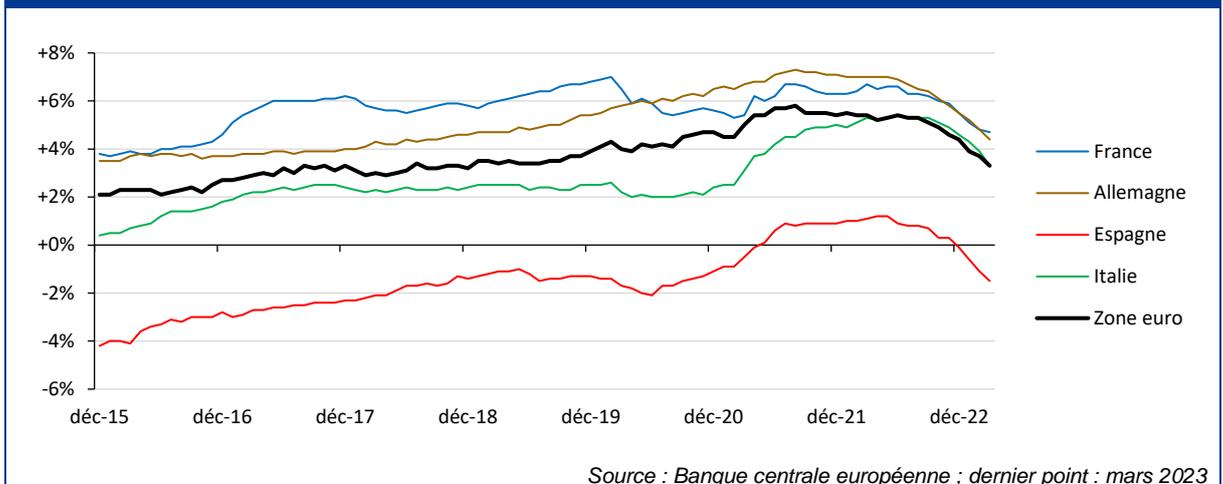
Source : Banque de France ; Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, flux CVS ; dernier point : mars 2023

Graphique 9 Encours de crédits à l'habitat aux particuliers (en milliards d'euros)



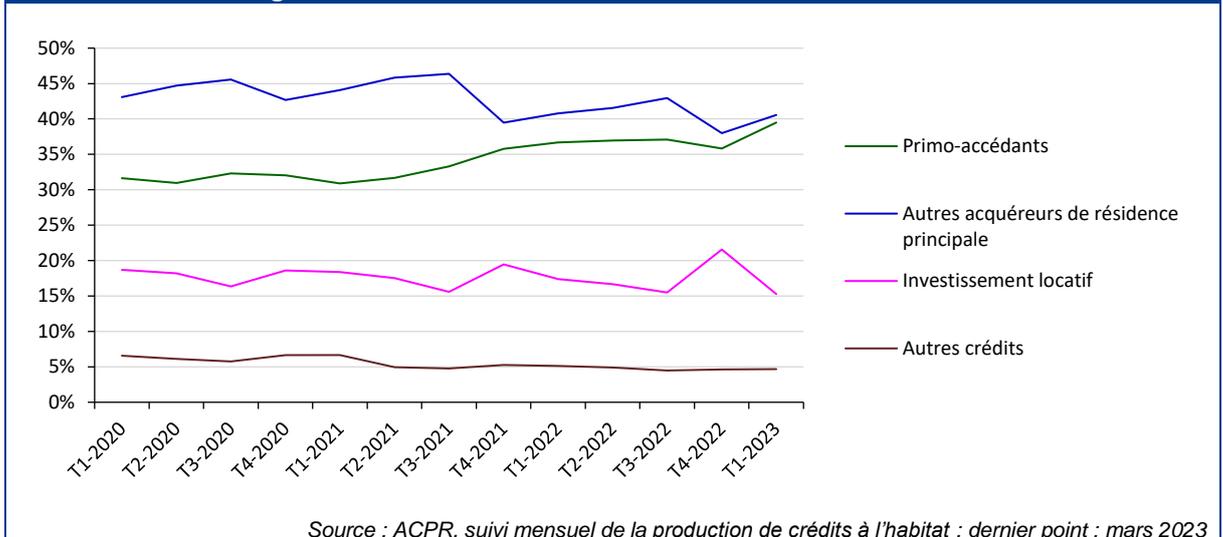
Source : Banque de France, Prêts à l'habitat aux particuliers résidents (encours titrisés réintégrés) ; dernier point : mars 2023

Graphique 10 Évolution du taux de croissance annuelle de l'encours des crédits à l'habitat en zone euro

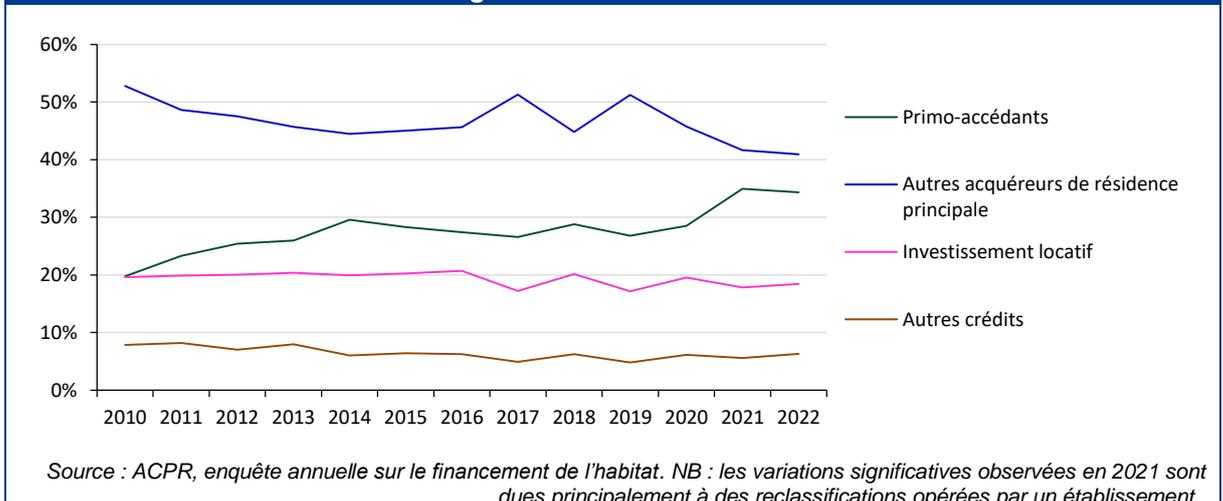


3. Une hausse de la part des primo-accédants dans la production et les encours

Graphique 11 Évolution de la structure de la production de crédits à l'habitat hors rachats et renégociations



Graphique 12 Évolution de la structure de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers hors rachats et renégociations



4. La hausse de la production de prêts relais se poursuit

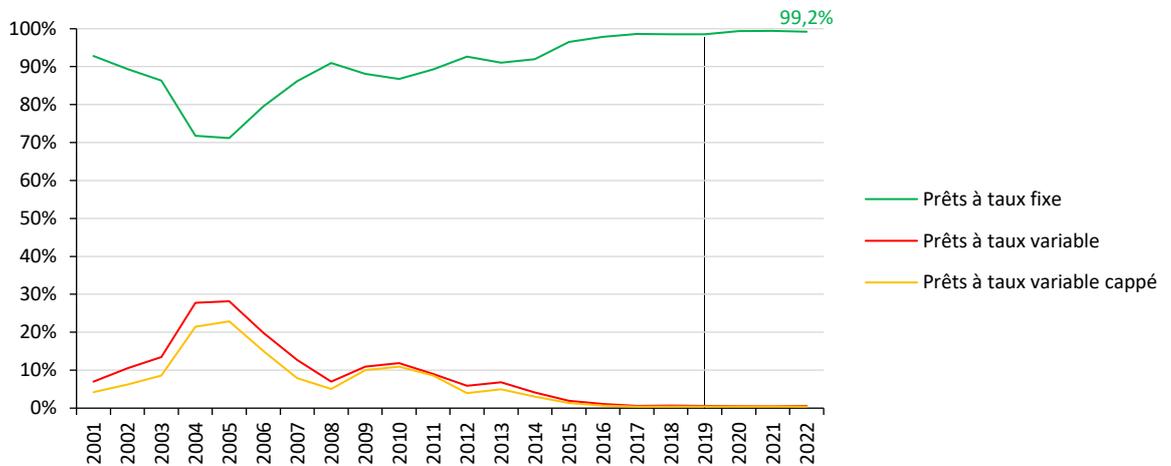
Graphique 13 Part des crédits relais dans la production annuelle de crédits à l'habitat



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)

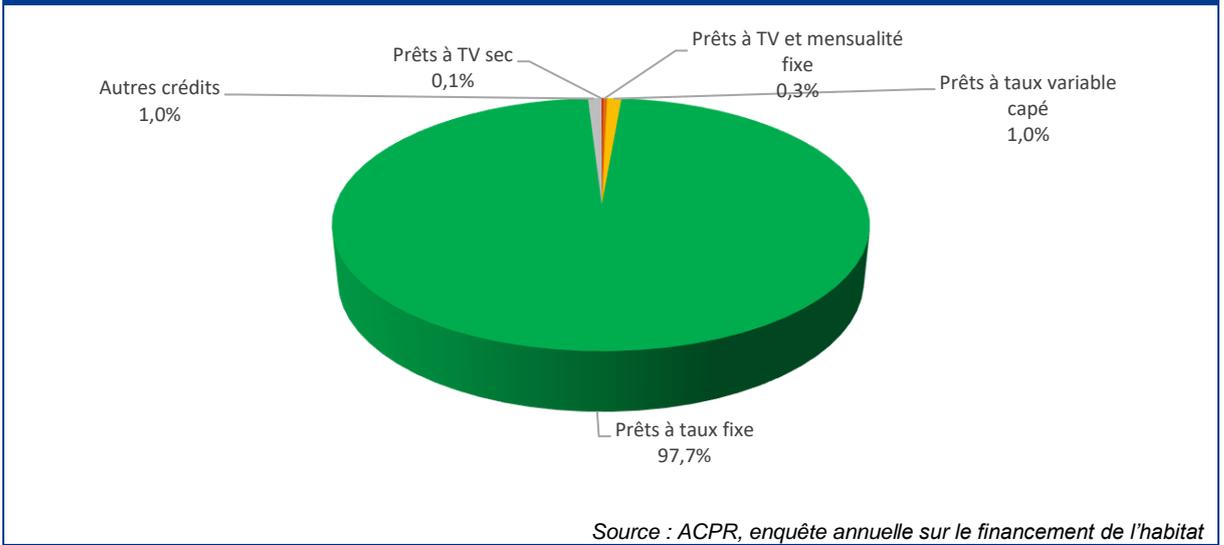
5. Des prêts toujours presque exclusivement à taux fixe

Graphique 14 Structure de la production par type de taux



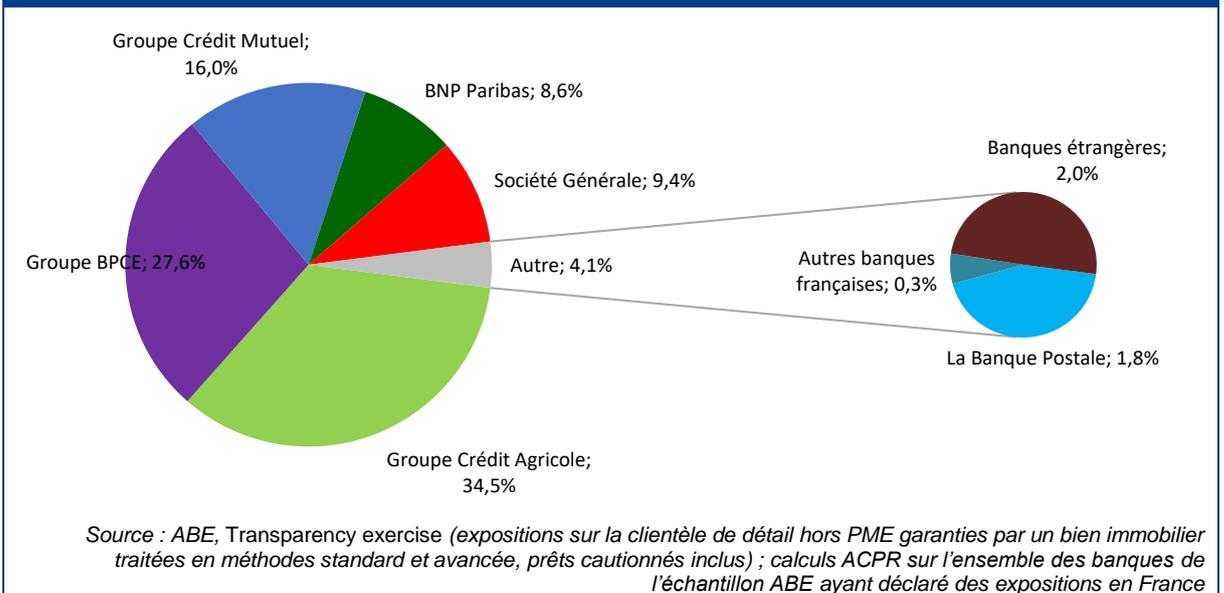
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (données moyennes sur 12 mois glissants, avec rachats et hors renégociations et regroupements de crédits) ; la barre verticale marque la rupture de série engendrée par le passage au nouvel état CREDITHAB

Graphique 15 Structure de l'encours par type de taux au 31 décembre 2022



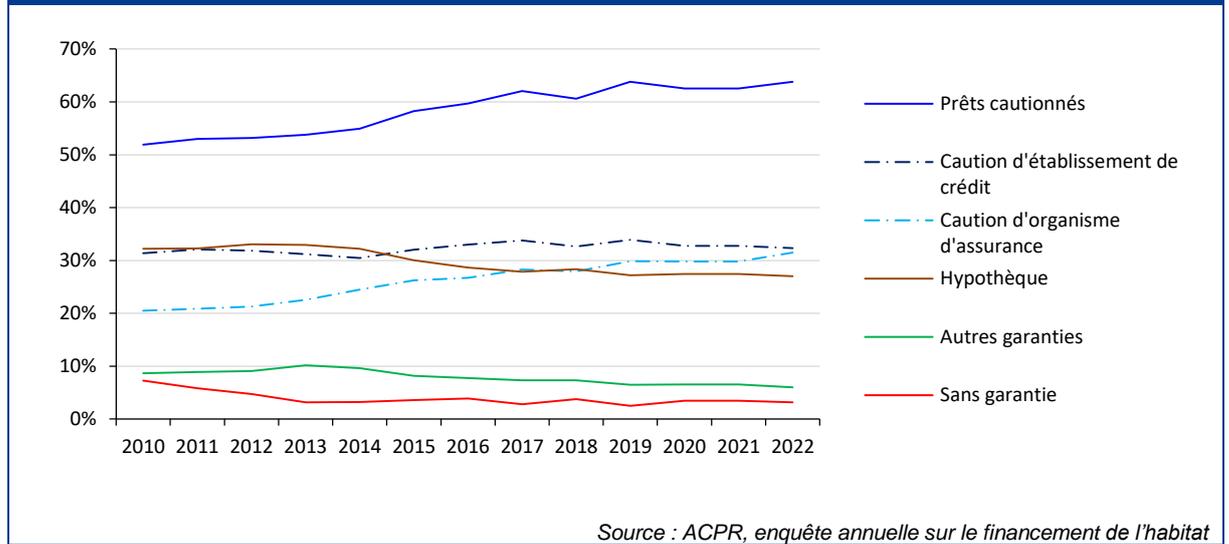
6. Un marché qui reste dominé par les groupes mutualistes

Graphique 16 Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2022 (en encours)

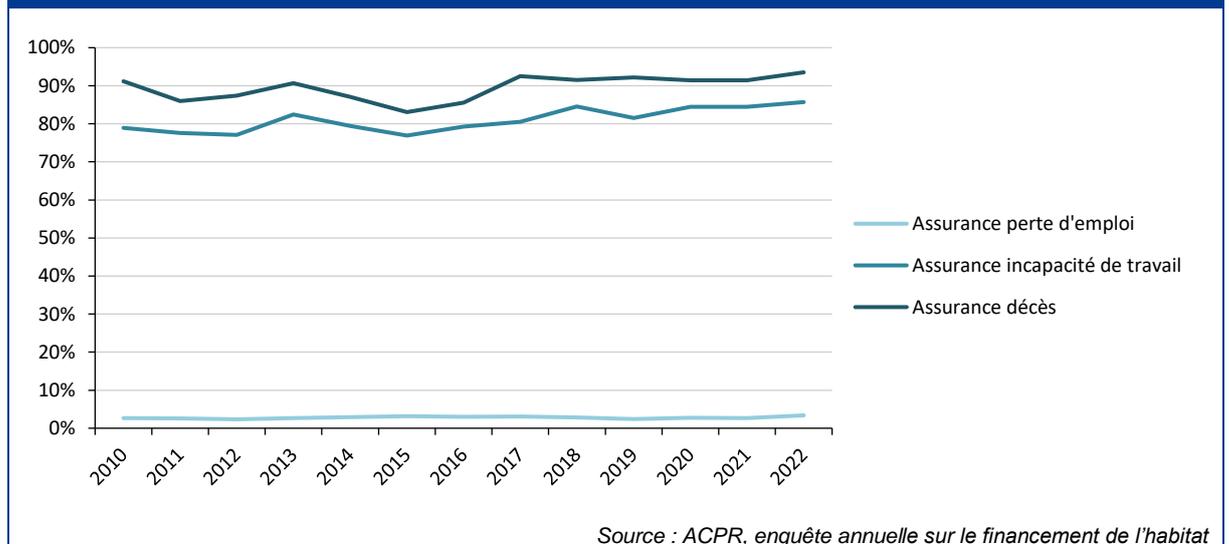


7. Des prêts majoritairement garantis par un mécanisme de caution

Graphique 17 Structure de l'encours par type de garantie

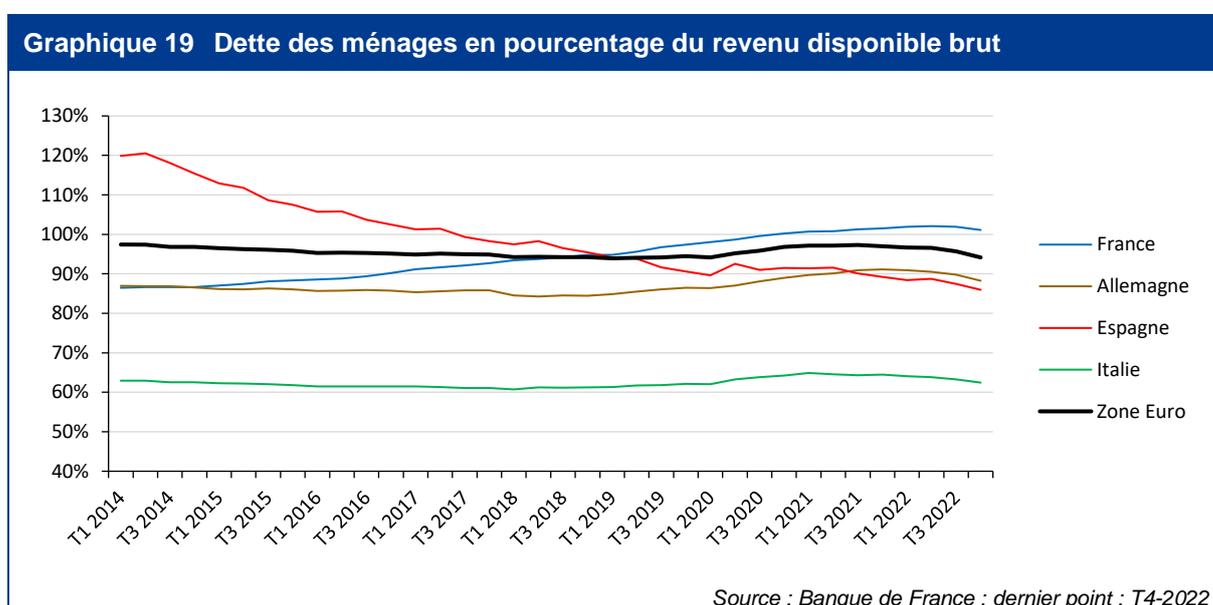


Graphique 18 Part des emprunteurs couverts par une assurance sur l'emprunteur



Les mesures du HCSF ont contribué à assainir les conditions d'octroi des crédits⁴

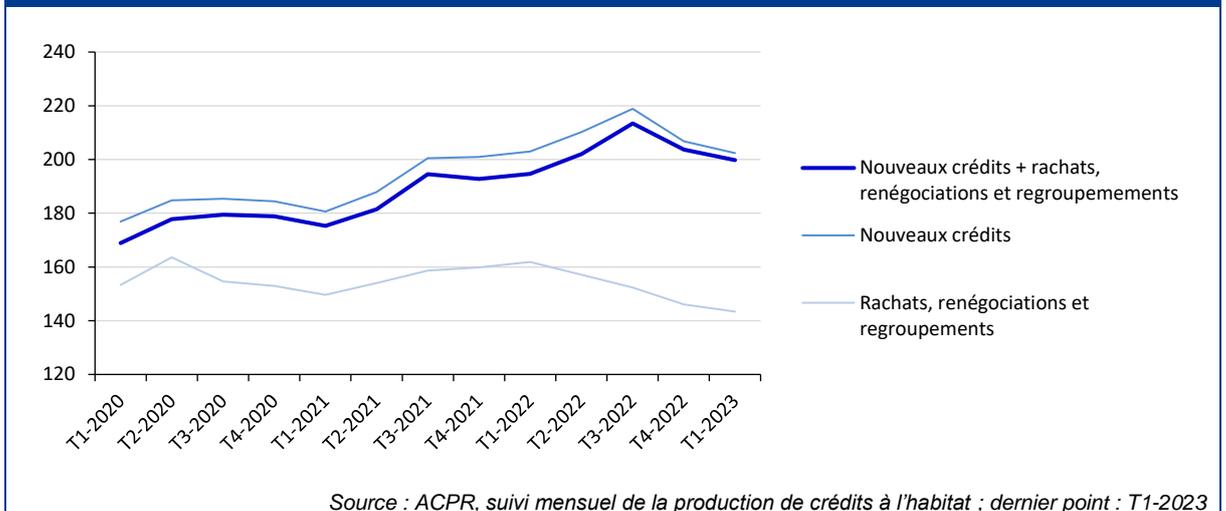
1. Un endettement des ménages français qui se maintient au-dessus de la moyenne de la zone euro



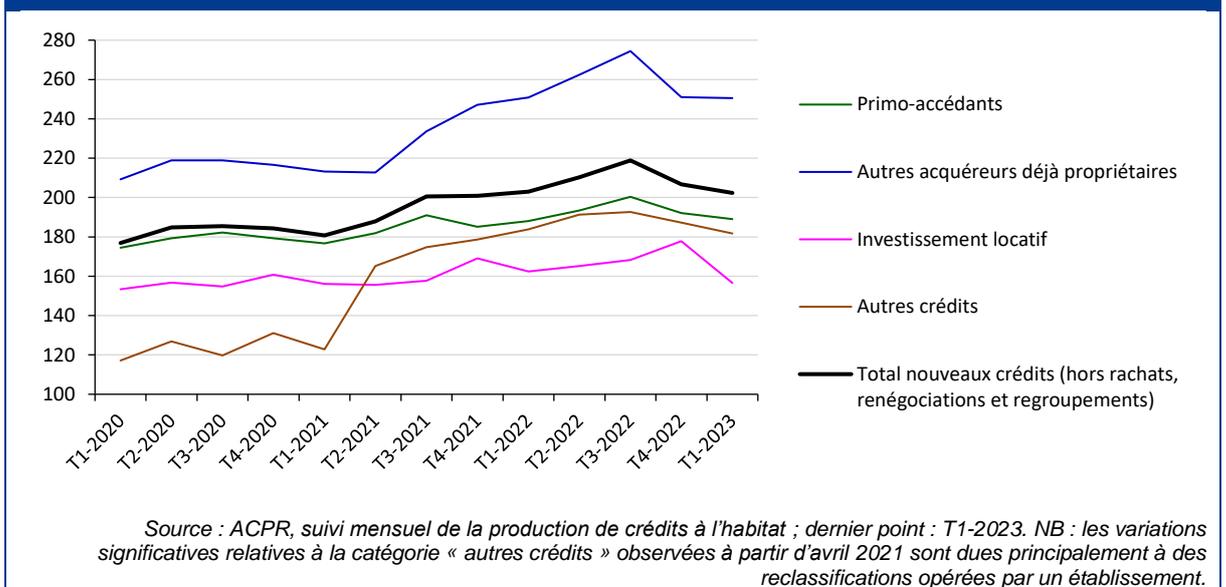
⁴ Les critères d'octroi (moyennes, distributions) excluent les prêts relais du périmètre, à l'exception du montant moyen de prêt.

2. Un montant moyen des prêts qui recule depuis le T4-2022, reflétant l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des ménages

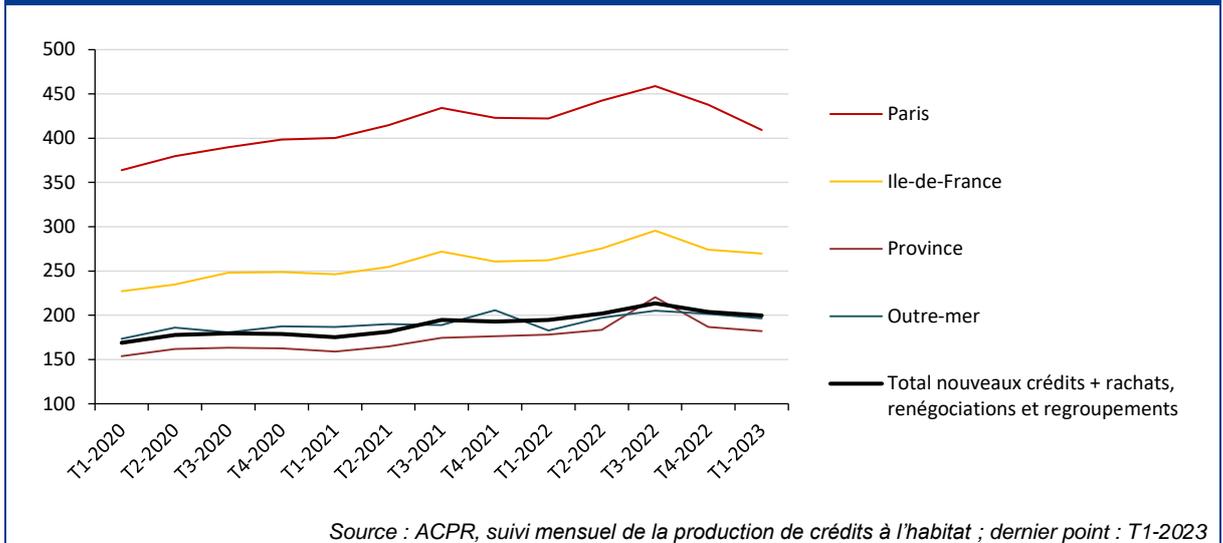
Graphique 20 Montant moyen du prêt en fonction du type d'opération (en milliers d'euros)



Graphique 21 Montant moyen du prêt en fonction de l'objet (en milliers d'euros)

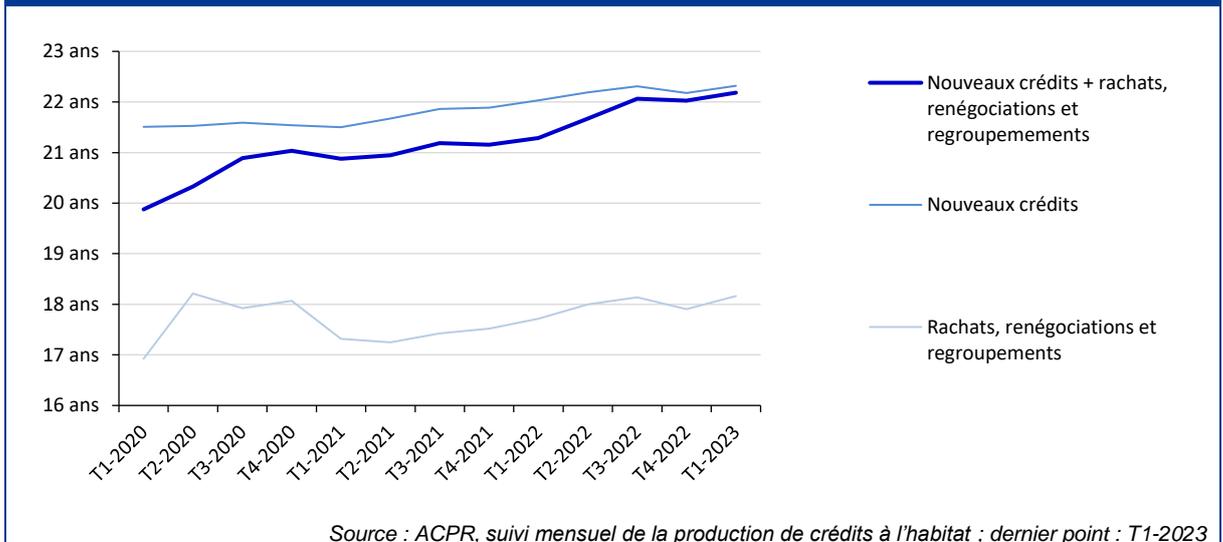


Graphique 22 Montant moyen du prêt en fonction de la localisation (en milliers d'euros)

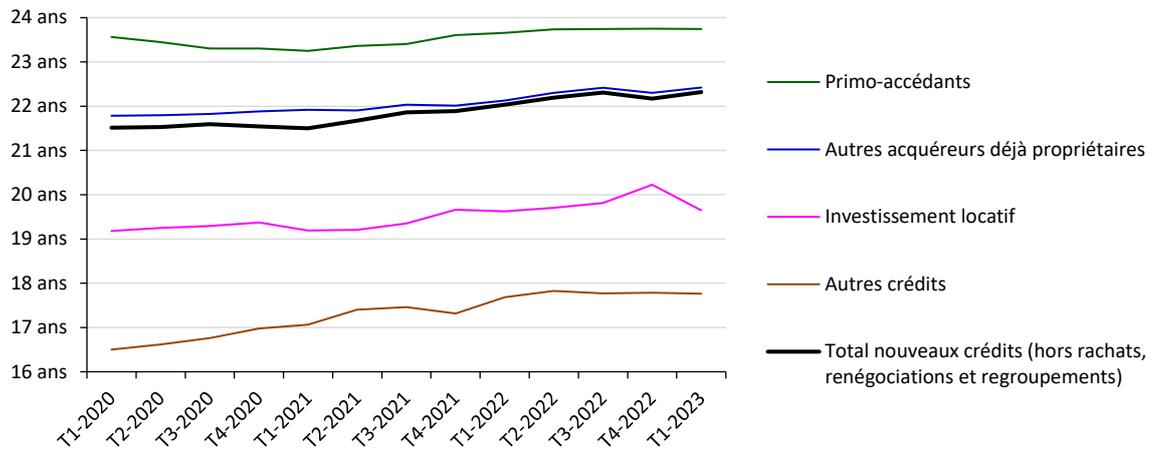


2. Une durée moyenne qui a continué de s'allonger sous l'effet de la hausse de la part des maturités comprises entre 20 et 25 ans

Graphique 23 Durée initiale moyenne des prêts en fonction du type d'opération

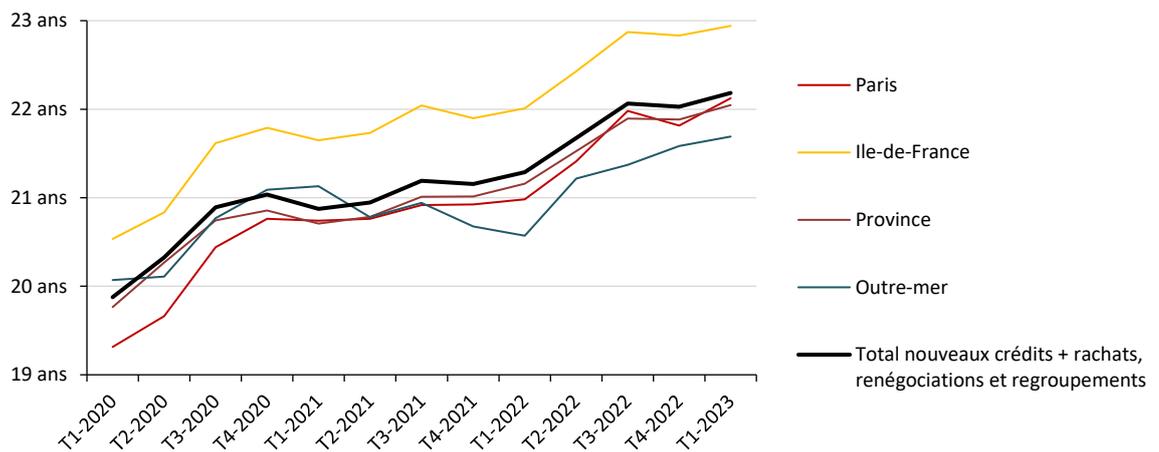


Graphique 24 Durée initiale moyenne des opérations en fonction de l'objet



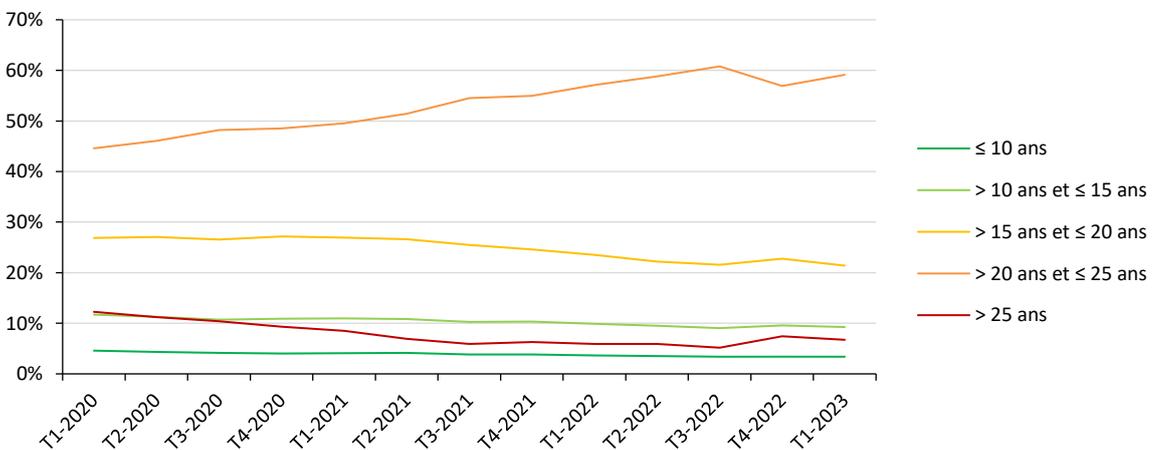
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1-2023

Graphique 25 Durée initiale moyenne des opérations en fonction de la localisation



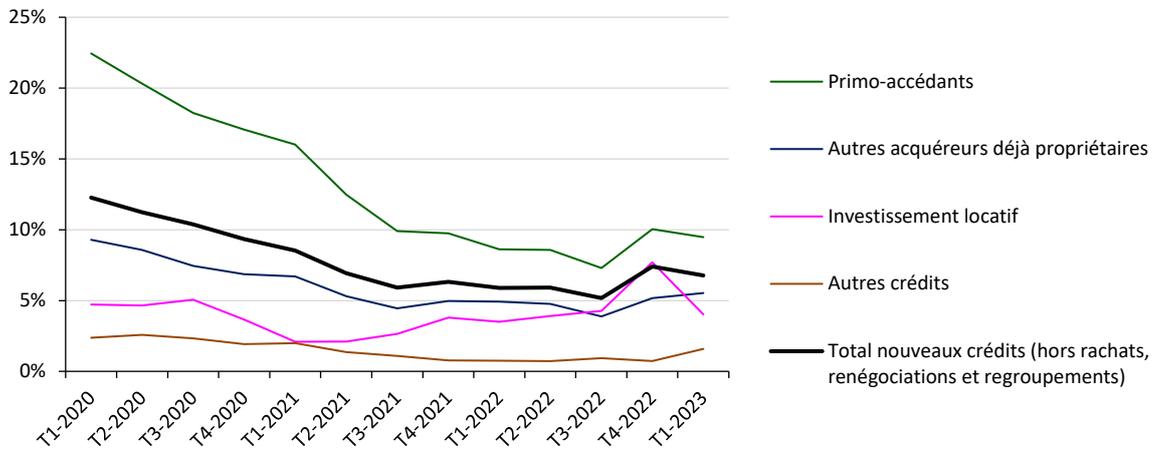
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1-2023

Graphique 26 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranche de maturité initiale



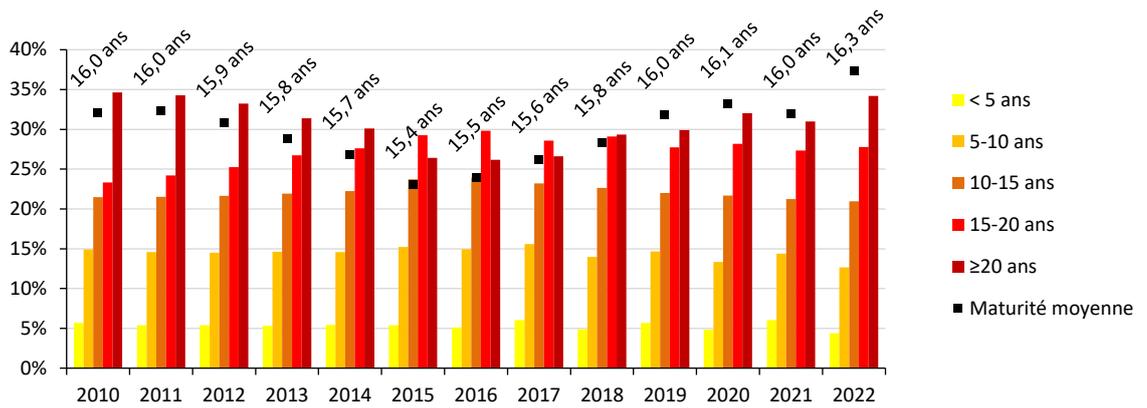
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1-2023

Graphique 27 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 : T1-2023

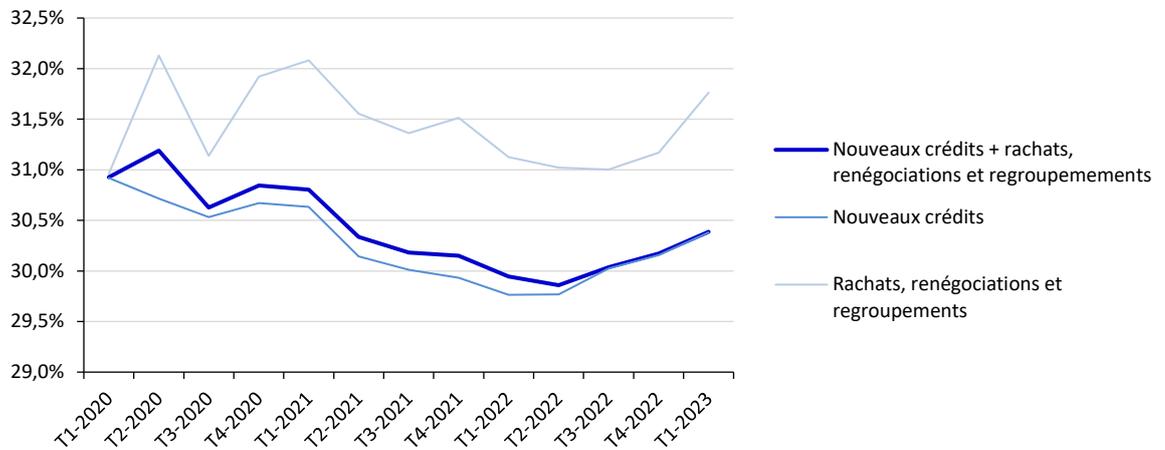
Graphique 28 Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle



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

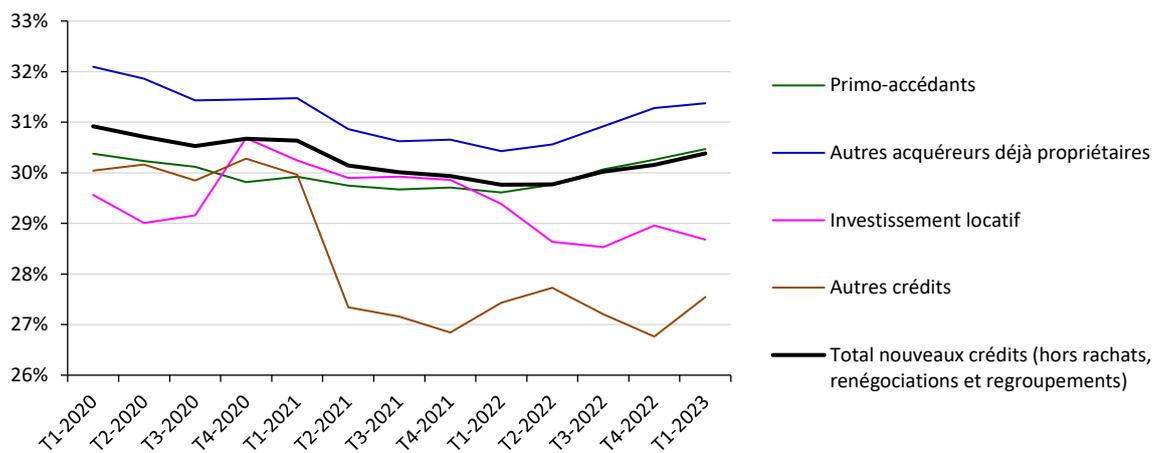
3. Un taux moyen d'effort à l'octroi qui remonte depuis le T3-2022 en raison de la hausse des charges d'intérêt

Graphique 29 Taux d'effort moyen en fonction du type d'opération



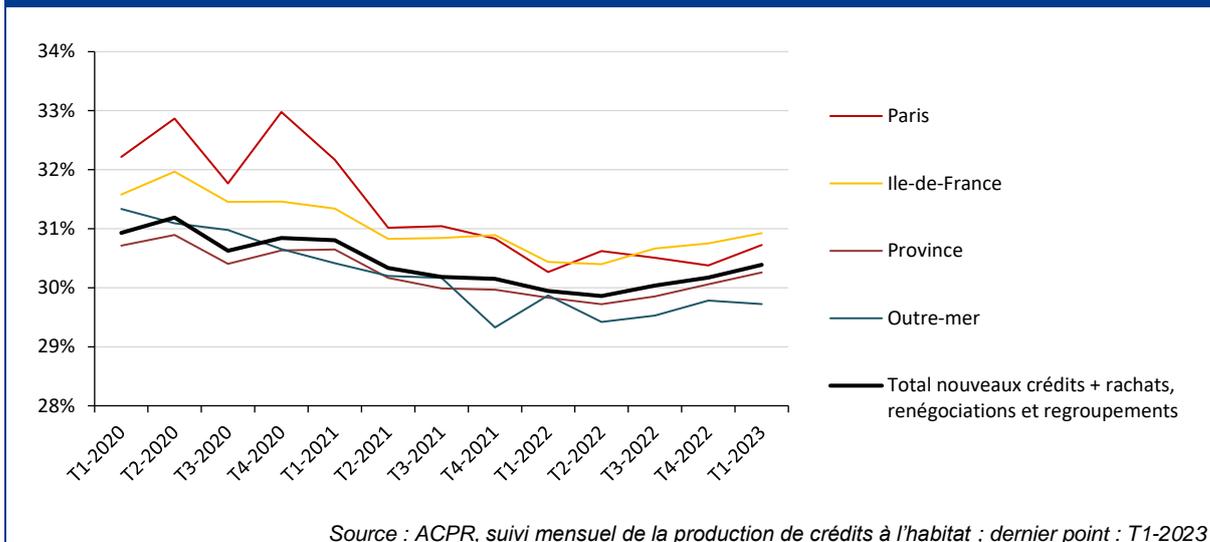
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1-2023

Graphique 30 Taux d'effort moyen en fonction de l'objet

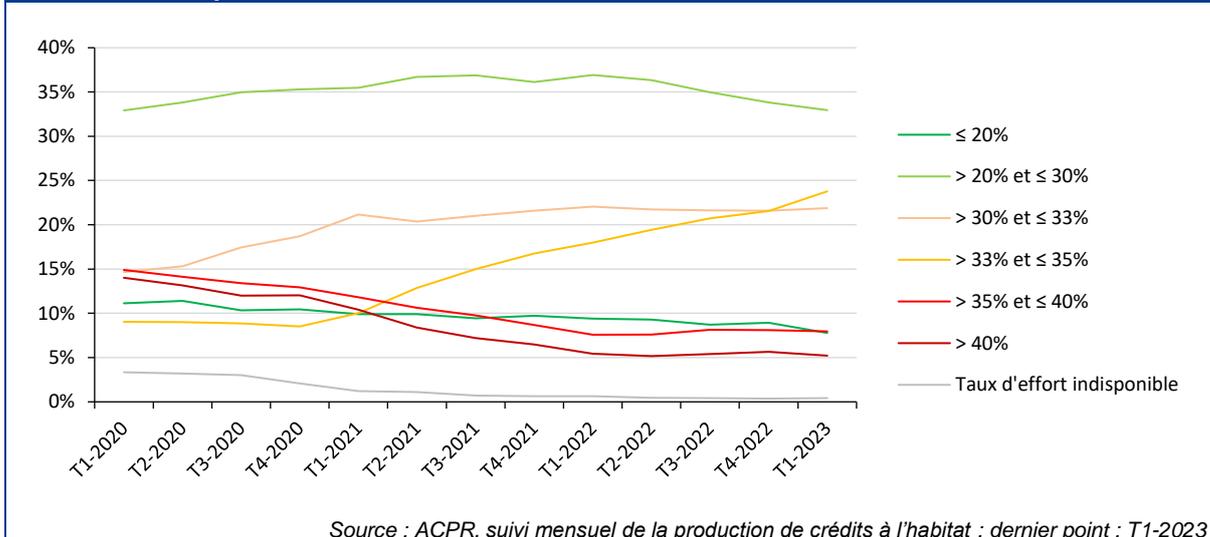


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1-2023. NB : les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées à partir du T2-2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

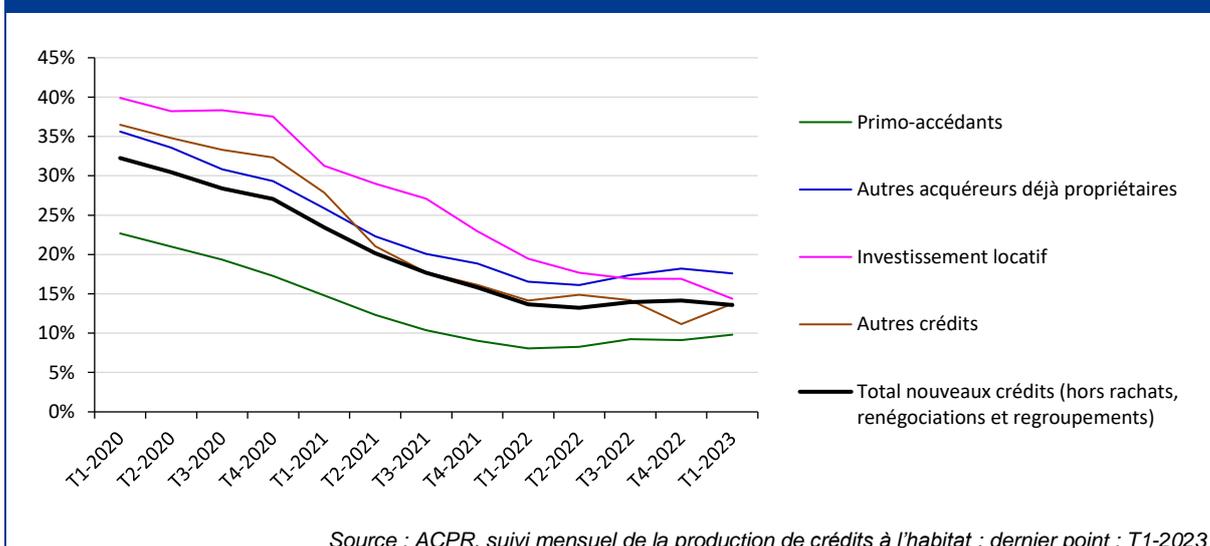
Graphique 31 Taux d'effort moyen en fonction de la localisation



Graphique 32 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranches de taux d'effort

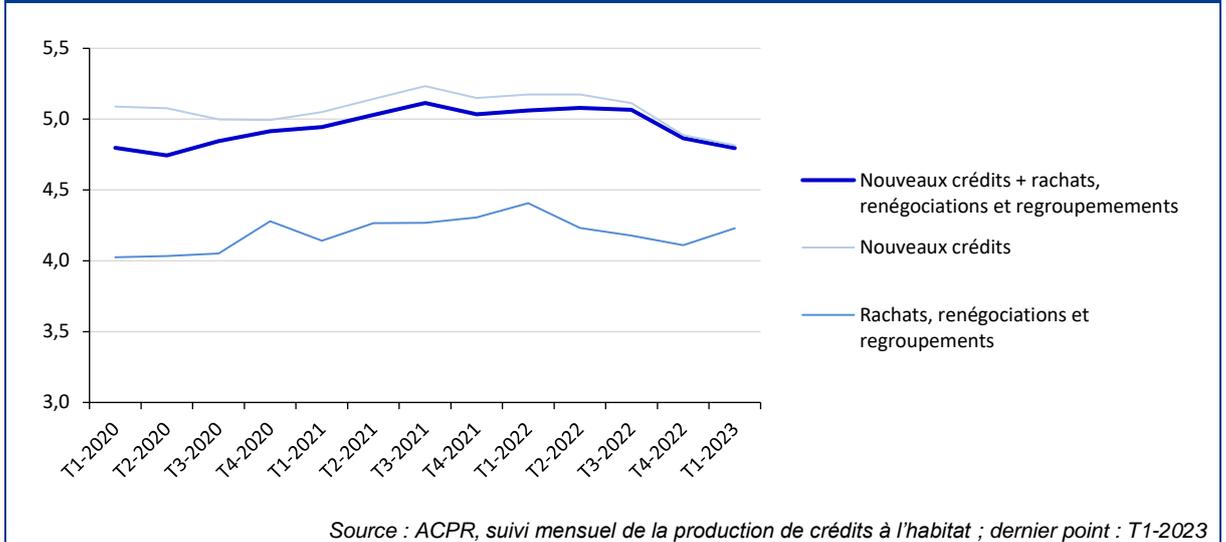


Graphique 33 Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % par objet

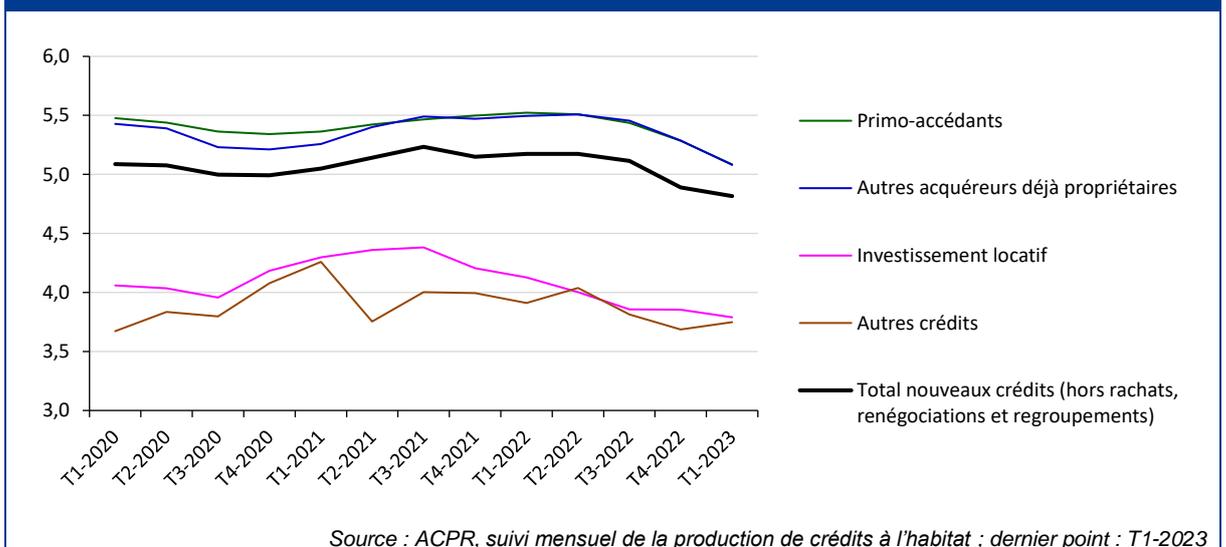


4. Un repli du taux d'endettement

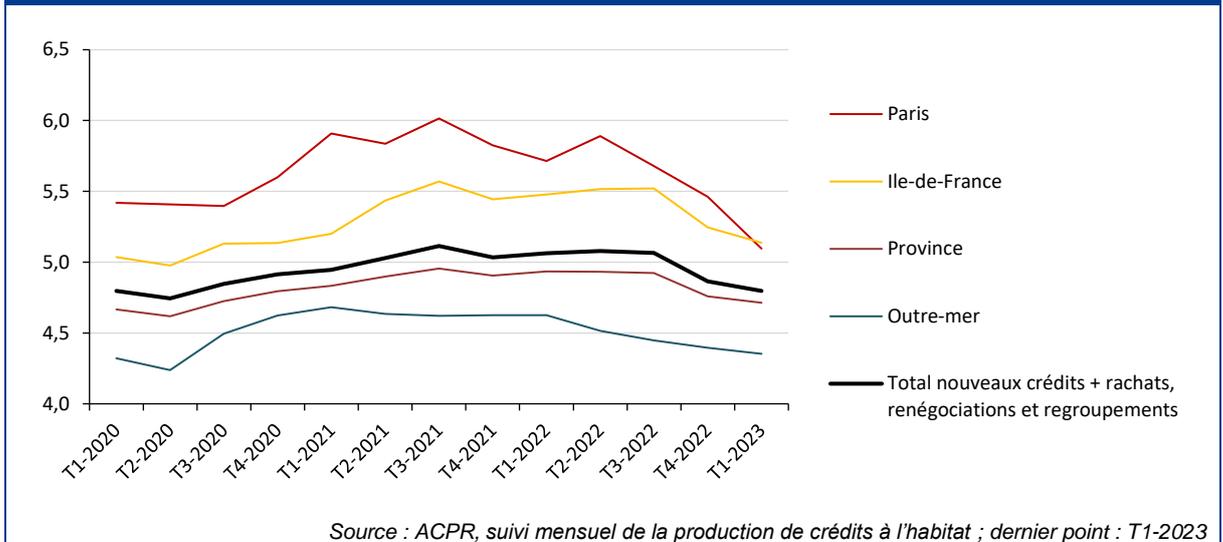
Graphique 34 Taux d'endettement moyen à l'octroi par type d'opération, en nombre d'années de revenus



Graphique 35 Taux d'endettement moyen à l'octroi par objet, en nombre d'années de revenus

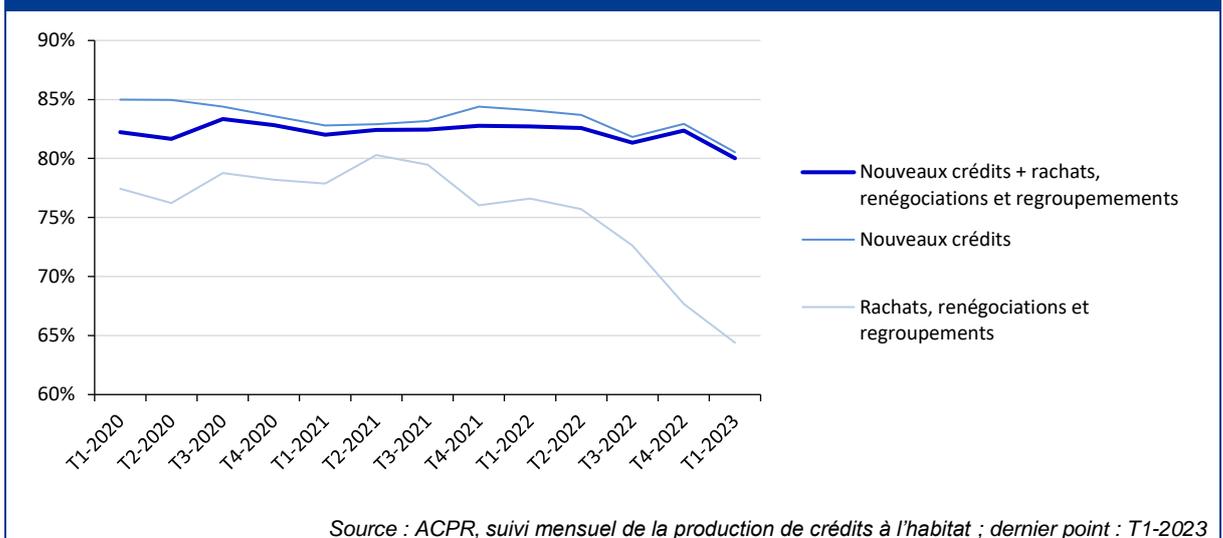


Graphique 36 Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation, en nombre d'années de revenus

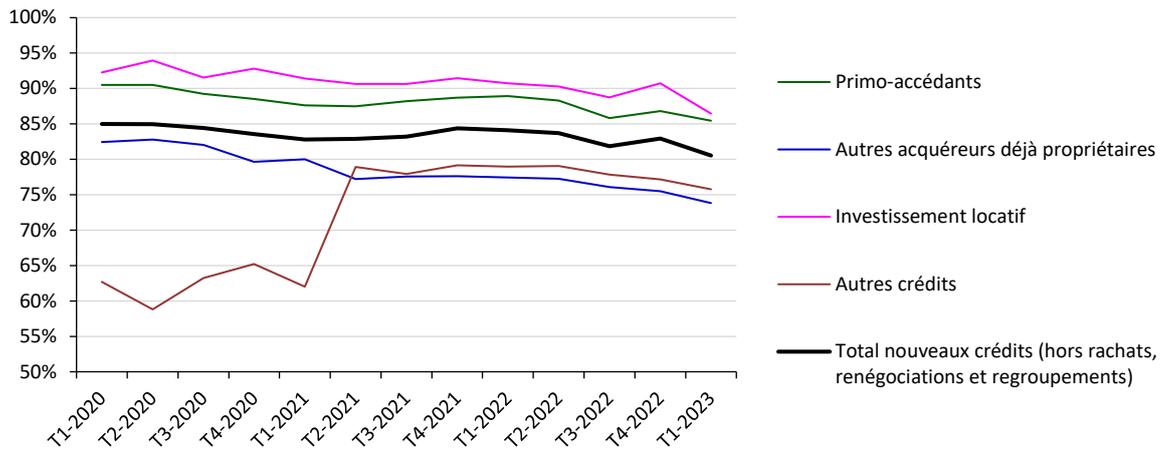


5. Un nouveau repli du ratio montant du prêt/valeur du bien financé (*Loan-to-Value, LTV*) et du sur-financement ($LTV > 100\%$)

Graphique 37 LTV moyenne à l'octroi, par type d'opération

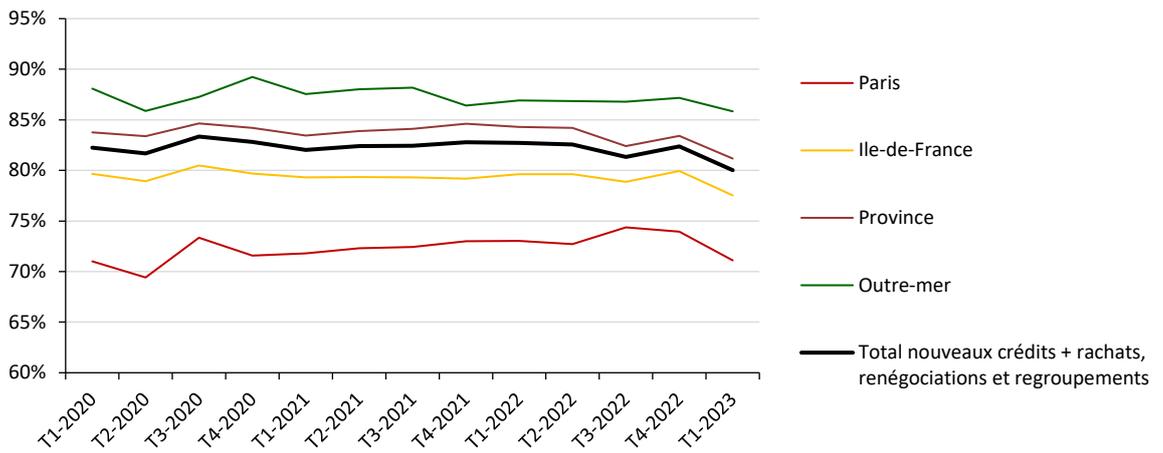


Graphique 38 LTV moyenne à l'octroi, par objet



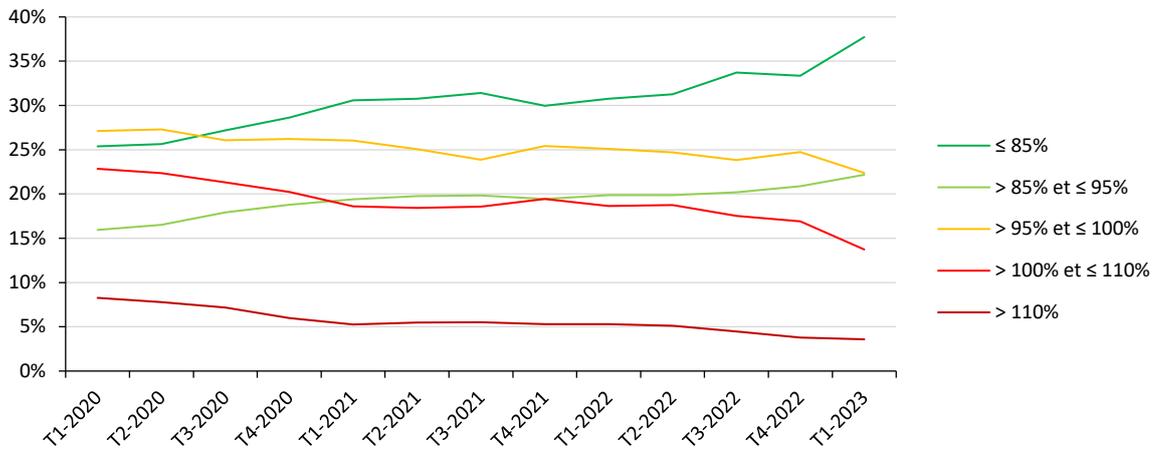
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1-2023. NB : les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées à partir du T2-2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

Graphique 39 LTV moyenne à l'octroi, par localisation



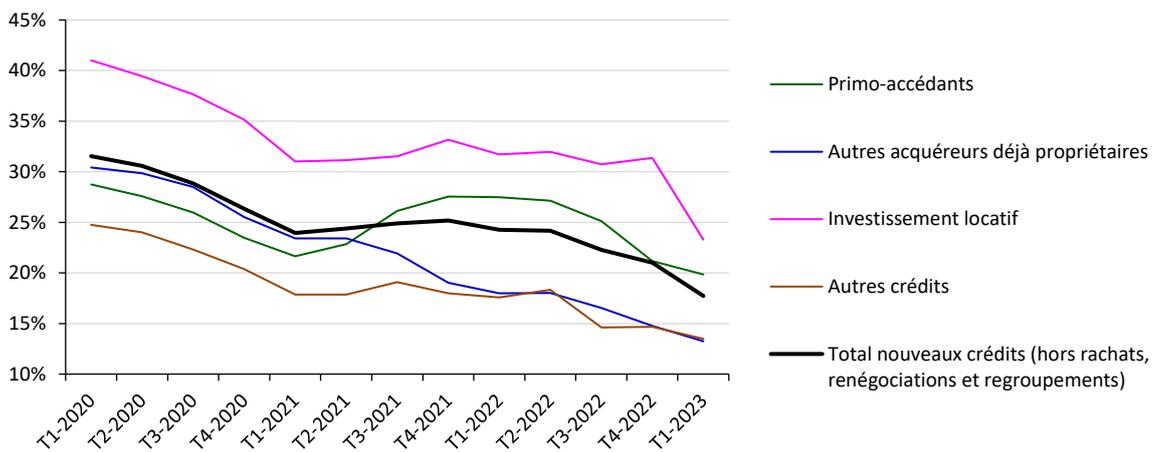
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1-2023

Graphique 40 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranche de LTV



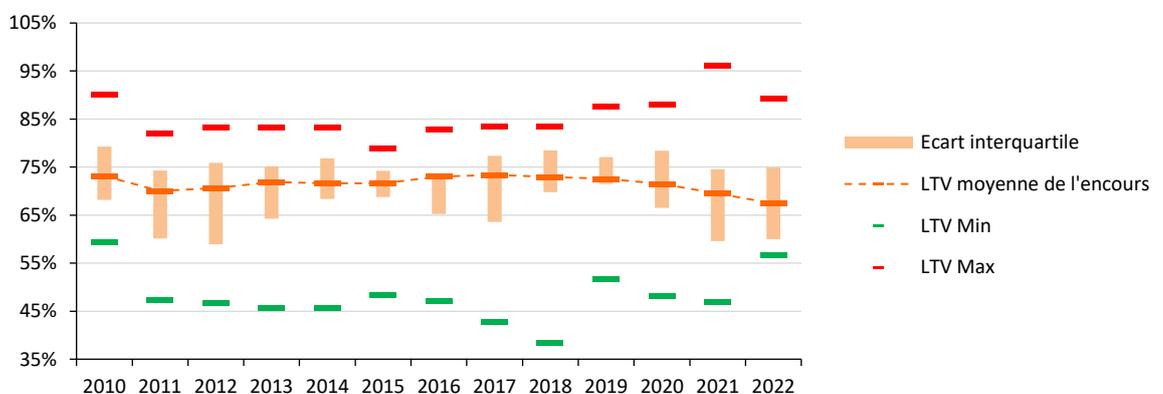
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1-2023

Graphique 41 Part des LTV supérieures à 100 % (sur-financement) par objet



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1-2023

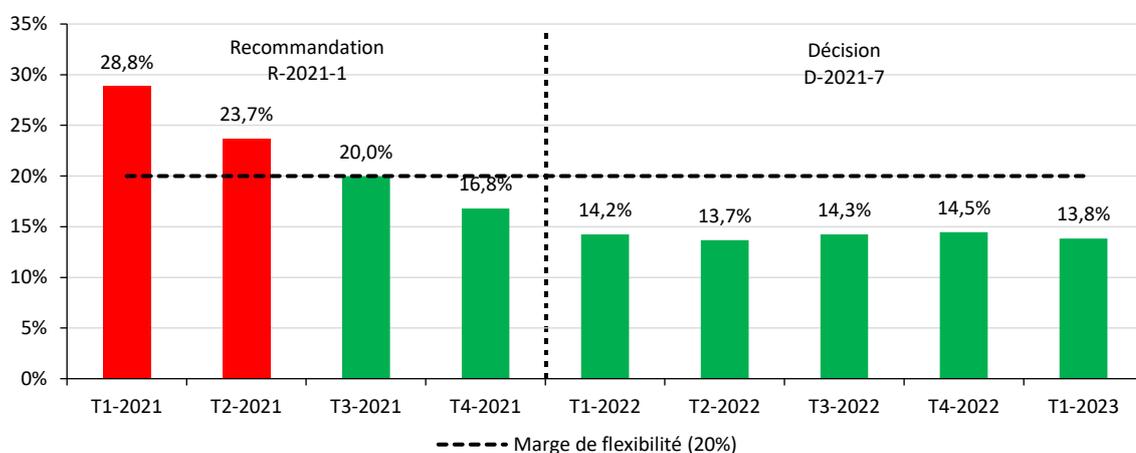
Graphique 42 LTV en cours de vie



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

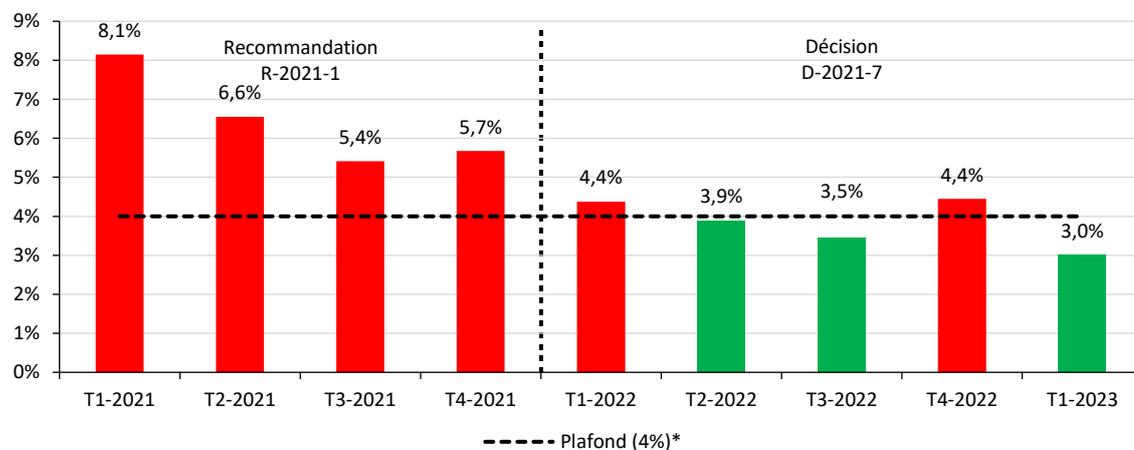
6. Une mesure du HCSF désormais bien ancrée

Graphique 43 Part de la production dépassant les seuils de taux d'effort et/ou 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

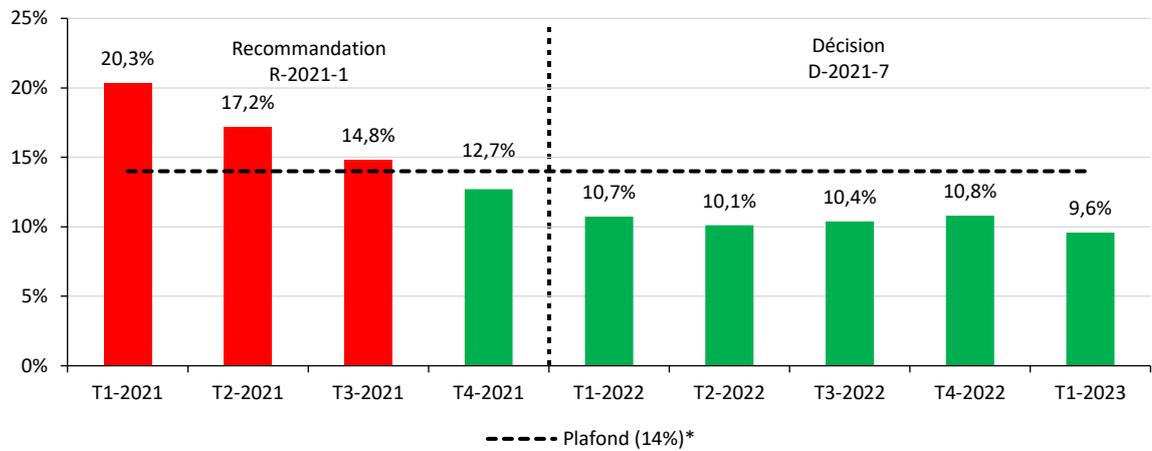
Graphique 44 Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF hors résidences principales dans la production totale (hors rachats et renégociations)



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 < $(1-80\%) \times 20\% = 4\%$ de la production totale

Graphique 45 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 primo-accédants dans la production totale (hors rachats et renégociations)



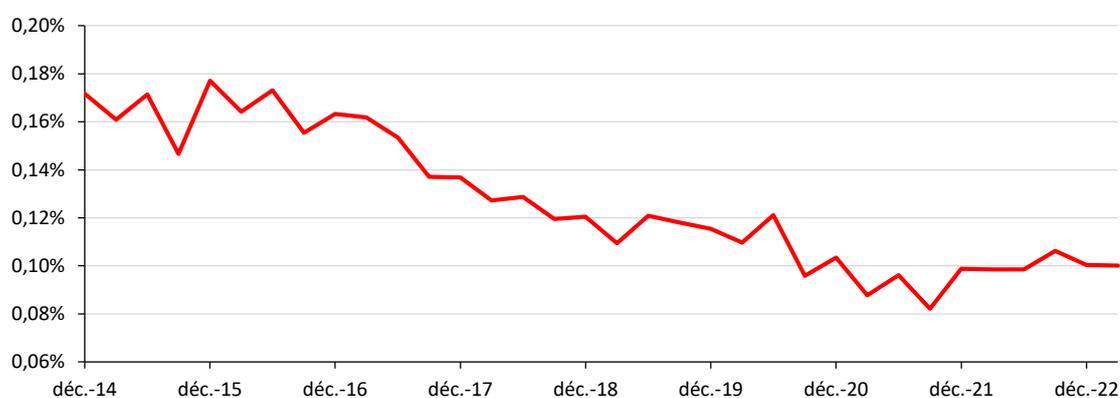
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat

* 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 < $(1-30\%) \times 20\% = 14\%$ de la production totale.

Le risque de crédit sur les prêts à l'habitat reste limité

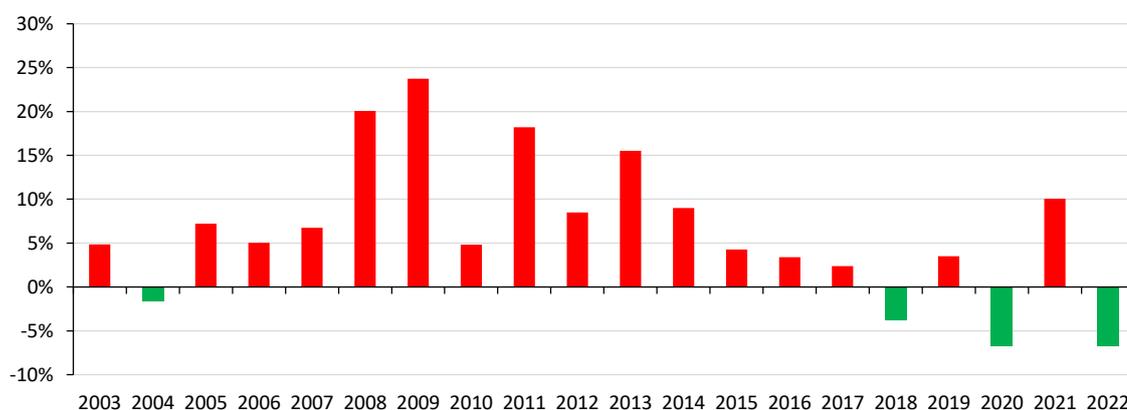
1. Une sinistralité qui reste faible

Graphique 46 Taux de passage en défaut trimestriel sur les crédits à l'habitat en France



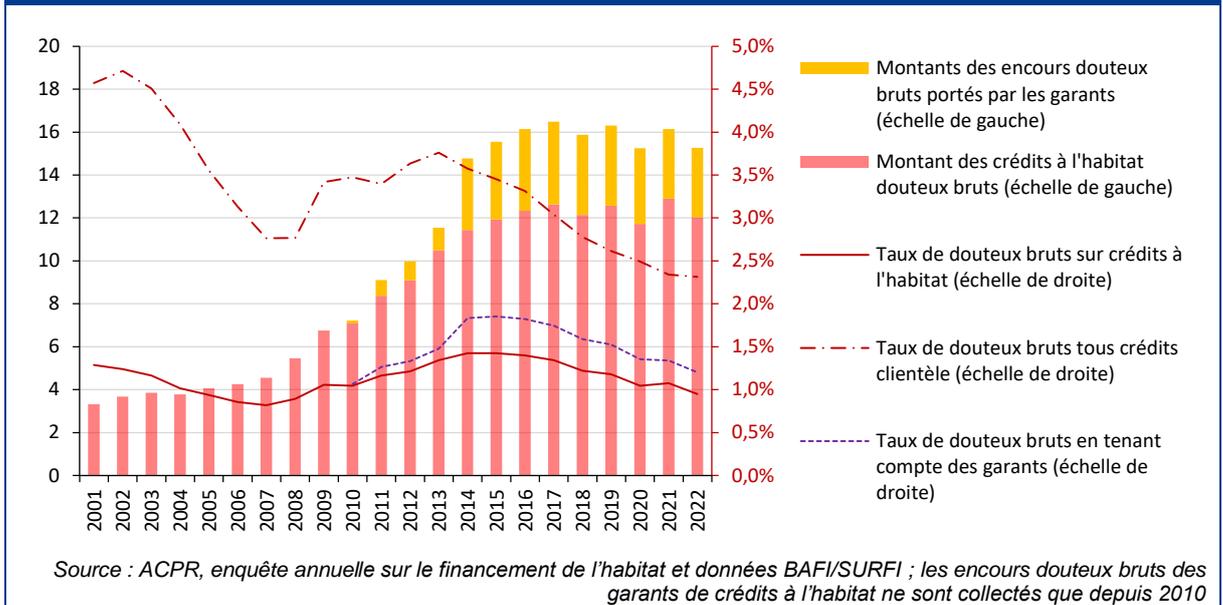
Source : états COREP C09.01 et C09.02, dernier point mars 2023 ; les prêts en défaut recouvrent notamment les prêts présentant plus de 90 jours d'impayés

Graphique 47 Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat

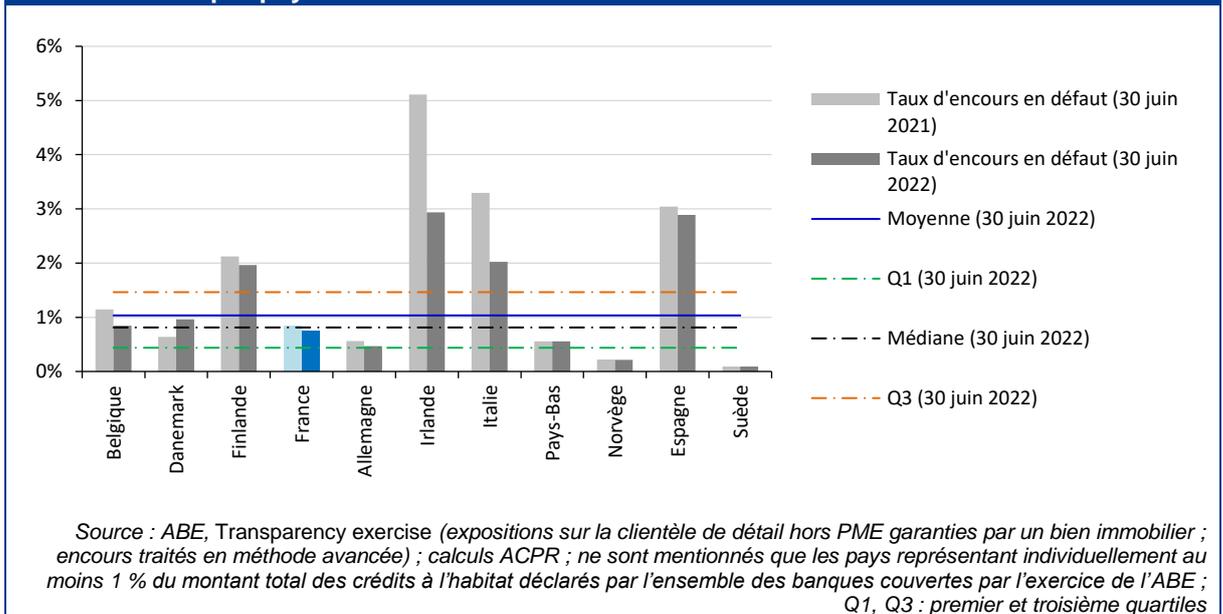


Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat ; les encours sont douteux : (i) lorsqu'il existe un ou plusieurs impayés depuis trois mois au moins ou (ii) lorsque la situation d'une contrepartie, présente des caractéristiques telles qu'indépendamment de l'existence de tout impayé on peut conclure à l'existence d'un risque avéré ou (iii) s'il existe des procédures contentieuses entre l'établissement et sa contrepartie.

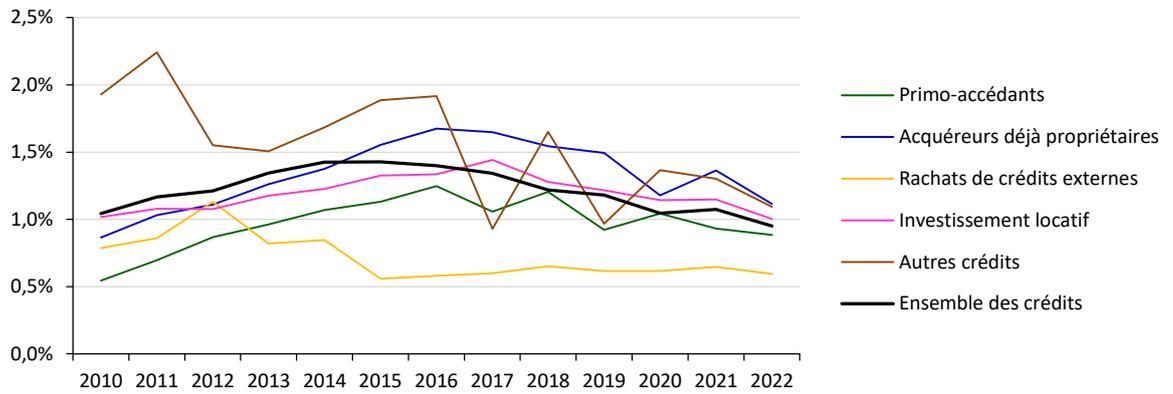
Graphique 48 Encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat octroyés en France, en milliards d'euros et en % des encours totaux



Graphique 49 Comparaison européenne : Évolution du taux de crédits à l'habitat en défaut par pays de résidence du bénéficiaire

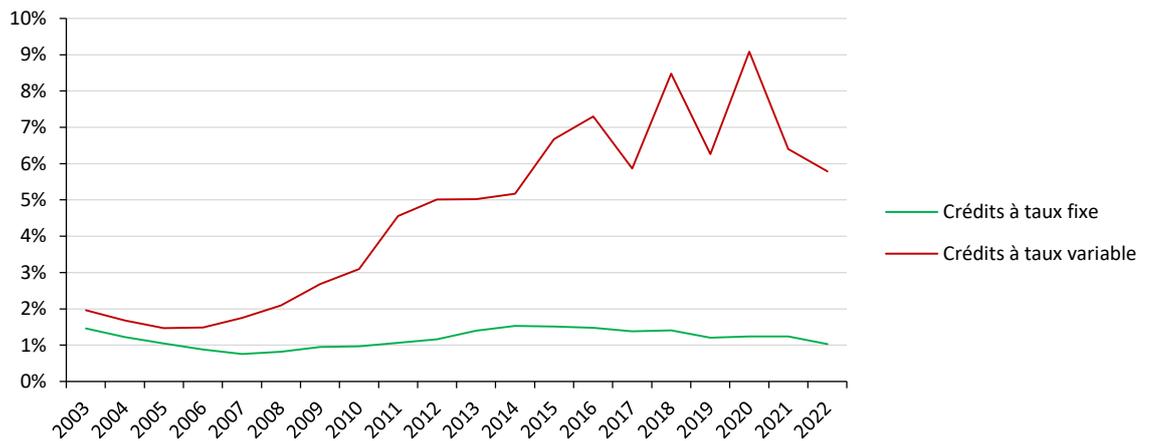


Graphique 50 Taux d'encours douteux bruts par objet



Remarque : les taux d'encours douteux bruts par objet 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.

Graphique 51 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.

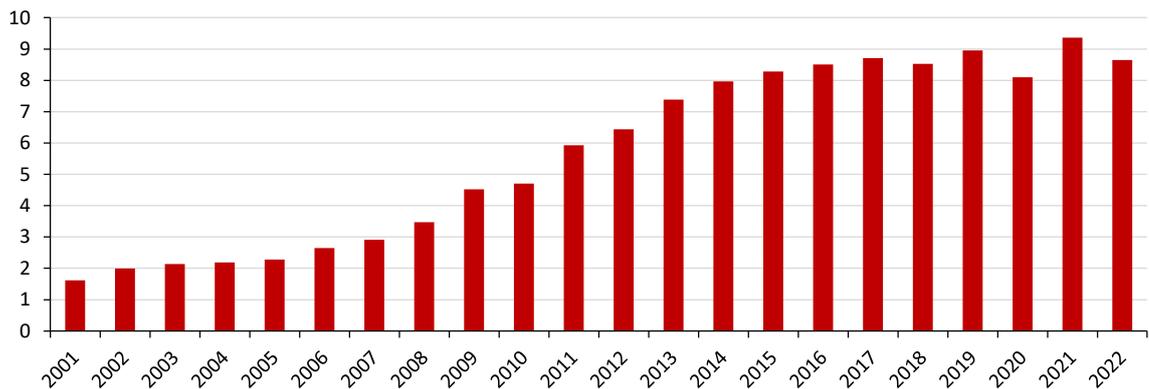
2. Un taux de provisionnement relativement stable

Graphique 52 Taux de provisionnement des encours douteux dans les comptes des banques



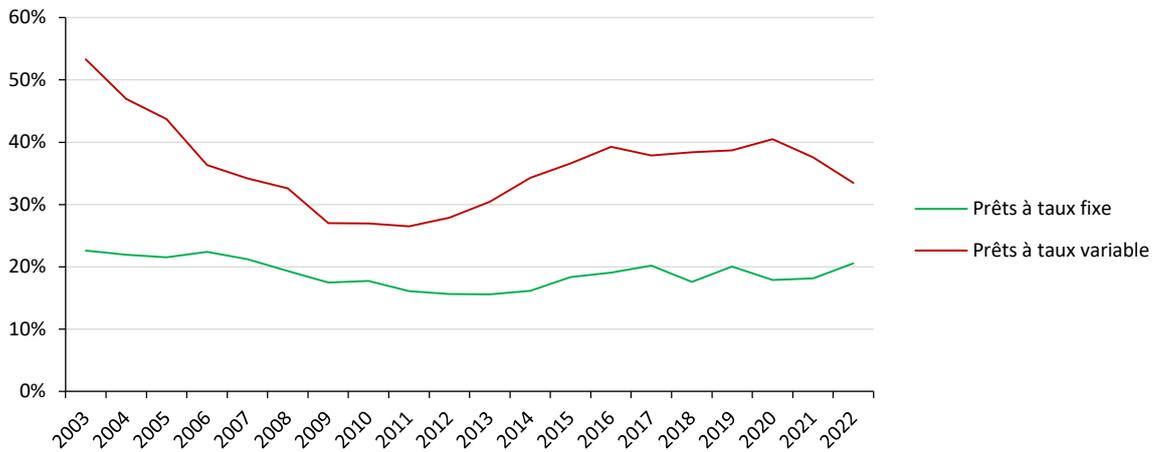
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI
NB : hors taux de provisionnement dans les comptes des garants

Graphique 53 Encours douteux nets dans les comptes des banques (en milliards d'euros)



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat
NB : hors taux de provisionnement dans les comptes des garants

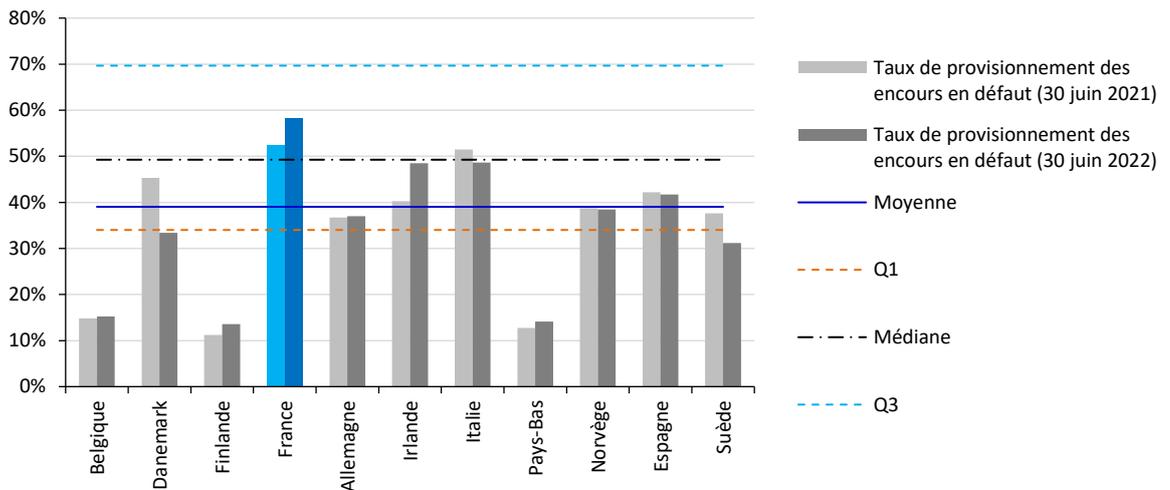
Graphique 54 Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux



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.

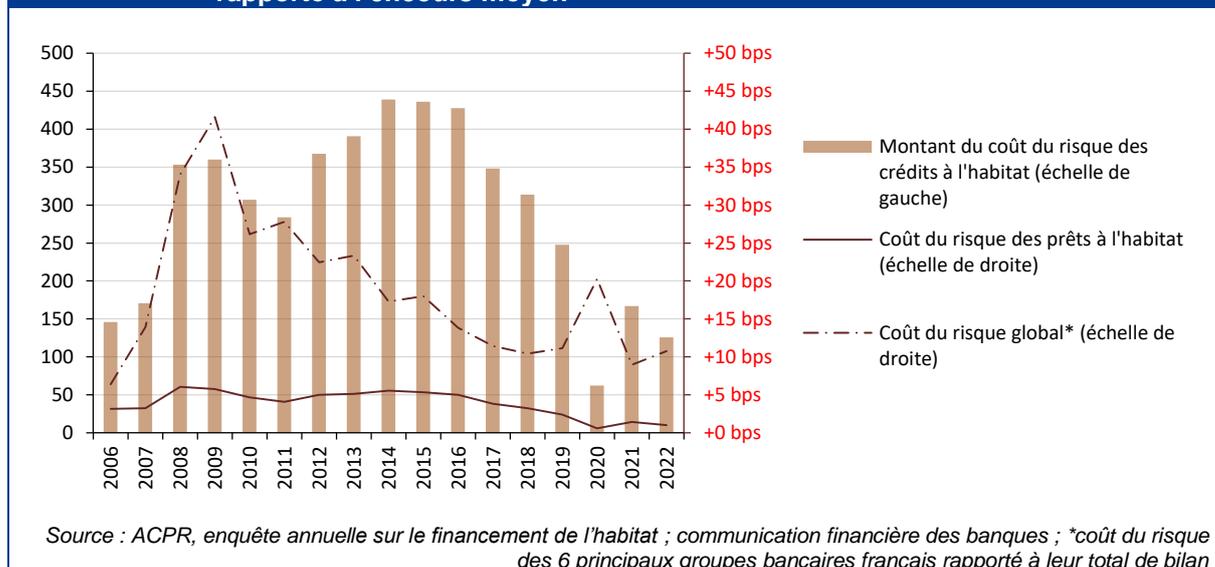
Graphique 55 Taux de provisionnement par pays



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 ; Q1, Q3 : premier et troisième quartiles.

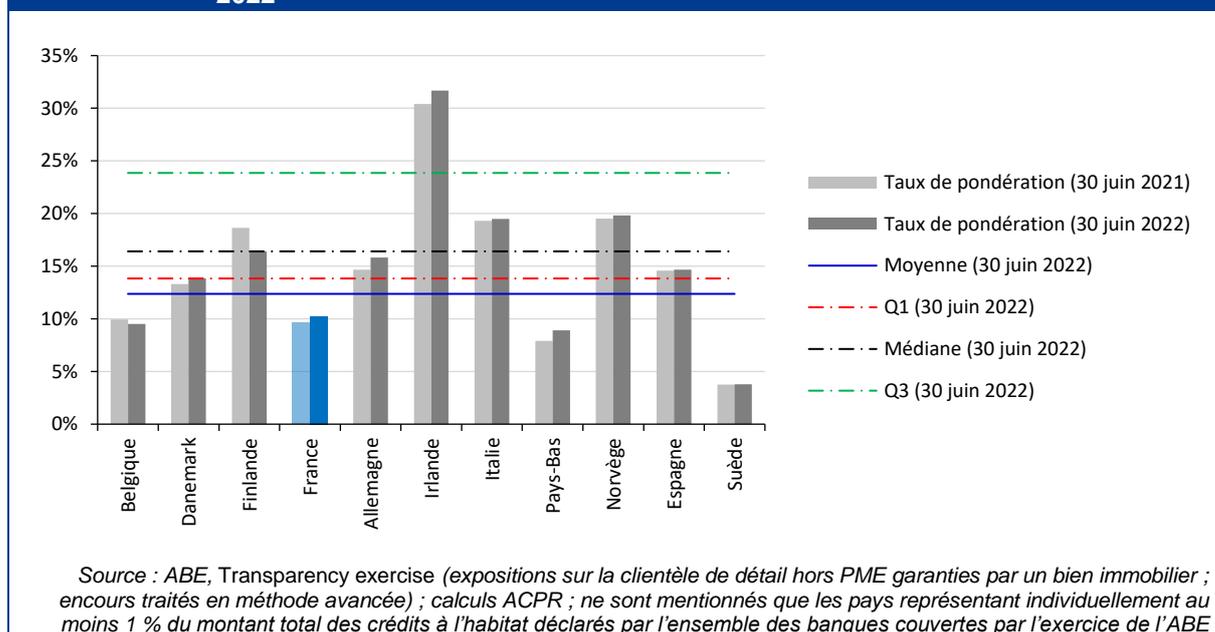
3. Une légère baisse du coût du risque au niveau des banques

Graphique 56 Coût du risque des prêts à l'habitat octroyés en France, en millions d'euros et rapporté à l'encours moyen

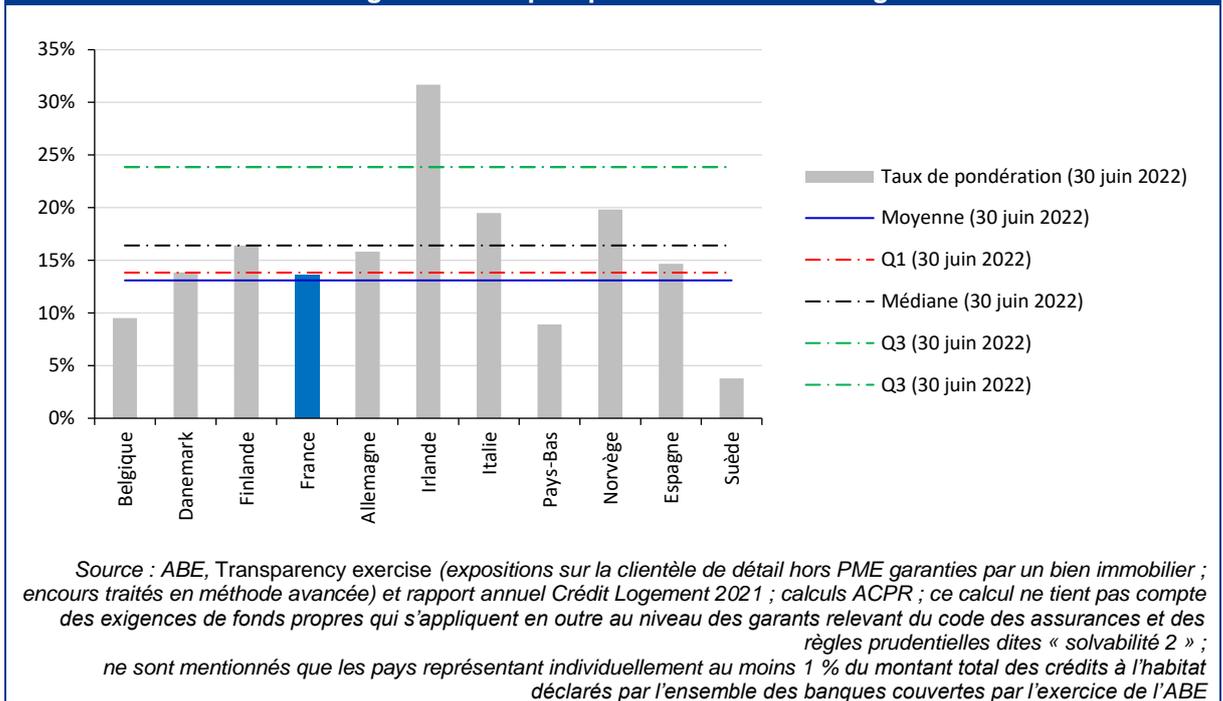


4. Un taux de pondération moyen supérieur à la moyenne européenne lorsque l'on tient compte des actifs pondérés de Crédit Logement

Graphique 57 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2022

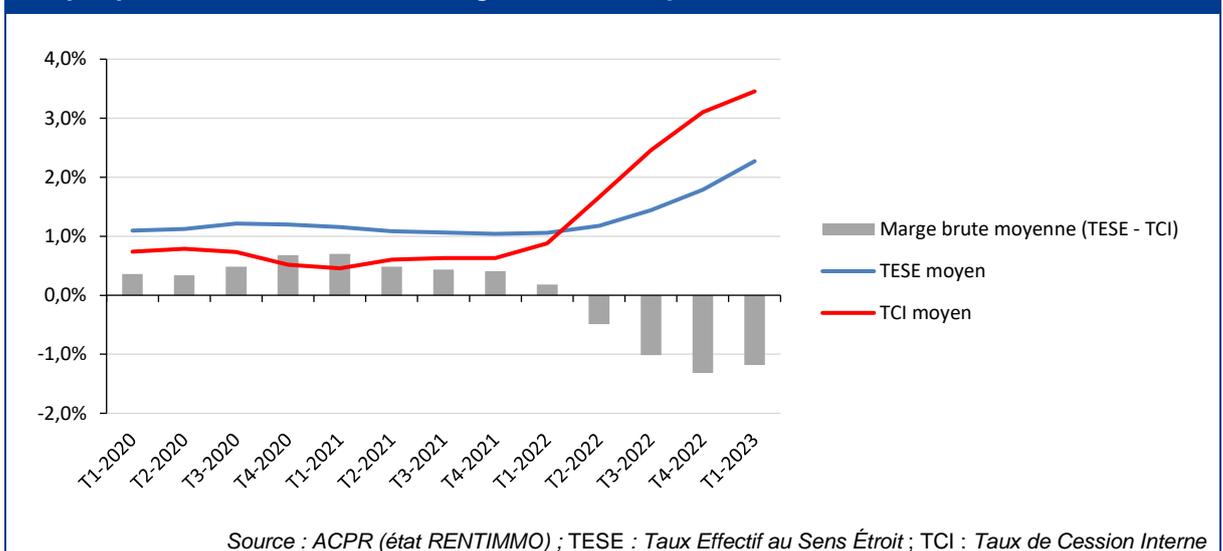


Graphique 58 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2022 en intégrant les risques pondérés de Crédit Logement

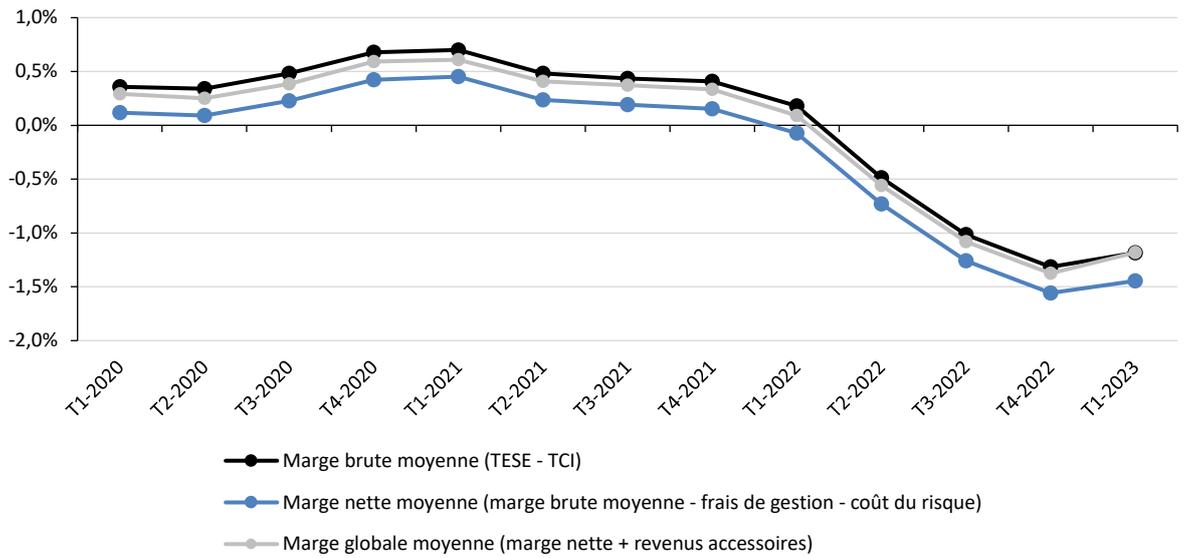


5. Une érosion marquée des marges analytiques déclarées par les banques en raison de la forte hausse des coûts de refinancement

Graphique 59 Taux d'intérêt et marge brute sur la production de nouveaux crédits à l'habitat

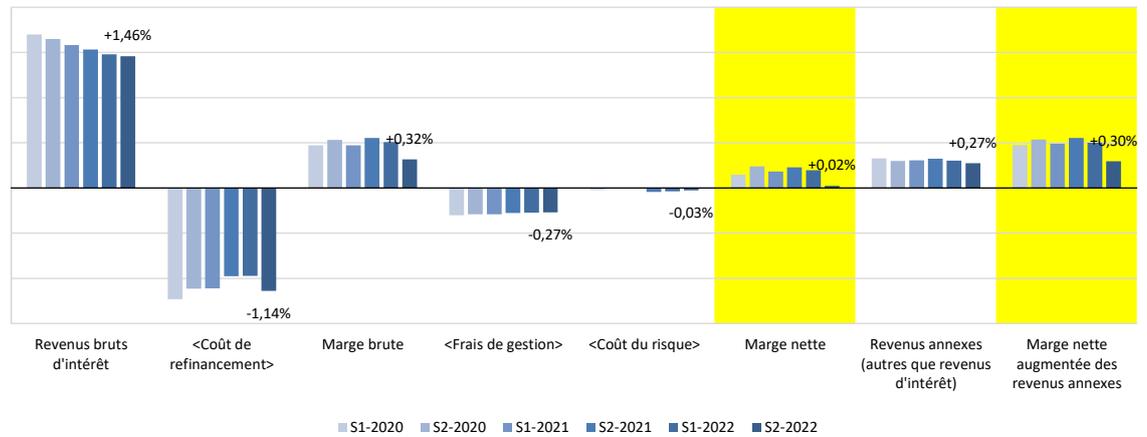


Graphique 60 Marges sur la production de nouveaux crédits à l'habitat



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, multi-risques habitation ou de garantie), des indemnités de remboursement anticipé...

Graphique 61 Marge brute et marge nette sur l'encours de crédits à l'habitat



Source : ACPR (état RENTIMMO)