

L'ACPR a publié les résultats de son enquête sur le financement de l'habitat en 2017

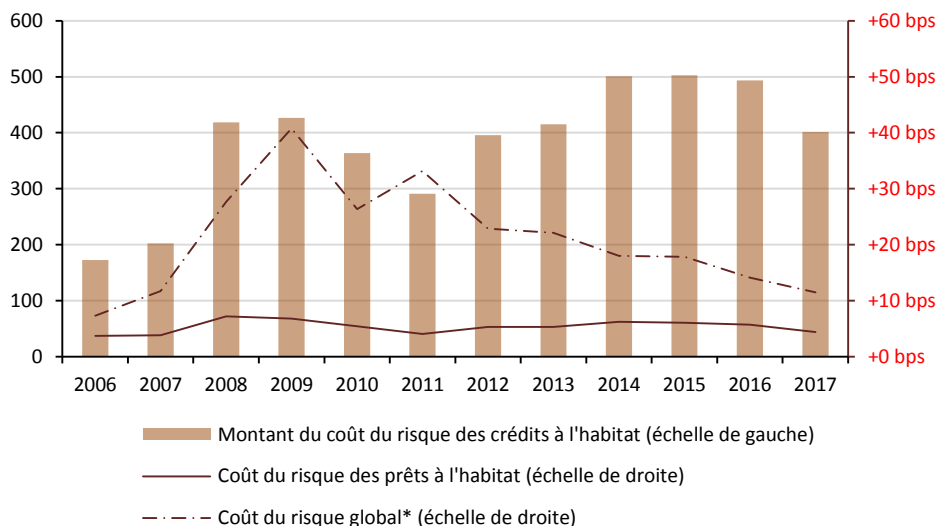
L'activité est restée très dynamique en 2017 sur le marché de l'immobilier résidentiel : elle est favorisée par des taux de crédit qui se sont maintenus à des niveaux très bas, malgré une légère remontée en cours d'année, tandis que les prix sont restés orientés à la hausse, notamment à Paris et en Île-de-France.

La production annuelle de crédits à l'habitat des banques françaises a continué de progresser à un rythme soutenu, notamment au premier semestre 2017 (+59 % à juin 2017 en glissement annuel), avant de fléchir au second semestre et de chuter début 2018 (-36 % en avril 2018 en glissement annuel). Contrairement à 2016, la part des rachats de crédits externes s'est progressivement réduite au cours de l'année, passant d'un pic de 37 % de la production en janvier 2017 à 8 % en décembre 2017.

Les risques des banques sur le financement de l'habitat en France paraissent toujours maîtrisés :

- Les prêts à taux fixe concentrent la quasi-totalité de la production (98,7 %) et des encours (93,2 %) ;
- Les encours de crédits sont très majoritairement garantis contre le risque de défaut de l'emprunteur, la caution d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance continuant de constituer la voie privilégiée par les banques puisqu'elle concerne 60 % du stock de crédits ;
- La sinistralité des crédits à l'habitat enregistre sa deuxième baisse depuis la crise financière, le taux d'encours douteux bruts se repliant de 6 points de base (bps) à 1,43 % ; par ailleurs, rapporté aux encours, le coût du risque diminue pour la troisième année consécutive (-1,4 bp à 4,3 bps ; cf. graphique).

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

Plusieurs facteurs appellent toutefois au maintien de la vigilance :

- Certains critères d'octroi appliqués par les banques françaises ont continué de se dégrader en 2017, notamment le montant moyen du prêt, le taux d'endettement, la durée initiale des prêts et le taux d'effort qui ont augmenté sur la période ;
- Le taux de marge nette a continué à se dégrader en 2017 sous l'effet de la poursuite de la baisse rapide du taux d'intérêt moyen de l'encours de crédits à l'habitat. Cette baisse de la rentabilité n'est plus compensée depuis le début 2018 par les importants volumes de commissions de rachat et de renégociation dont les banques avaient pu bénéficier en 2017 et à l'avenir la déliaison de l'assurance-emprunteur pourrait peser sur les revenus des banques.

L'intégralité de l'étude sur « **Le financement de l'habitat en 2017** » est disponible à partir sur le site Internet de l'ACPR : [ici](#)