



Extrait de la « Revue de l'ACPR » numéro 24 (septembre - octobre 2015) Rubrique études

Les enquêtes annuelles

L'ACPR a publié les résultats de ses deux enquêtes annuelles concernant le risque immobilier : l'une sur le financement de l'habitat, l'autre sur le financement des professionnels du secteur.

Enquête annuelle sur le financement de l'habitat en 2014

S'agissant du crédit à l'habitat, l'étude fait ressortir une baisse du montant de la production, alors même que les taux d'emprunt ont atteint des niveaux historiquement bas. L'analyse des risques de ce segment de l'activité bancaire ne fait toutefois pas ressortir d'alerte significative mais, après la crise de 2008, le marché reste sous surveillance et quelques évolutions appellent l'attention.

Caractéristiques du marché des crédits à l'habitat

En 2014, le marché immobilier résidentiel en France a enregistré, pour la troisième année consécutive, une baisse des prix, recul toujours plus marqué en Province (- 2,5 %) qu'en Île-de-France (- 2 %).

Le nombre de transactions enregistré est resté relativement stable, malgré des évolutions contrastées au cours de l'année. Dans ce contexte, la production de crédits à l'habitat s'est contractée de près de 19 %, en dépit d'une baisse des taux très marquée. L'encours a poursuivi sa croissance à un rythme mesuré (+ 2,3 %), inférieur à celui de 2013 (3,9 %) mais proche de sa moyenne de long terme.

Sur la base des données de l'enquête, la structure de la production (121 milliards d'euros) et de l'encours (802 milliards d'euros) ne présente pas, dans l'ensemble, d'évolutions notables :

- les acquéreurs déjà propriétaires concentrent toujours une part importante de l'activité (près de 45 %) ;
- les crédits nouveaux à taux fixe restent très largement prédominants (92 % de la production à fin 2014) ;
- l'encours est presque intégralement garanti, majoritairement par des garanties réelles (hypothèques et privilèges de prêteur de deniers, pour près de 35 %), suivi par des cautions d'établissements de crédit (environ 30 %, proportion en baisse depuis 2011), puis par des cautions d'organismes d'assurance (21 %, en augmentation notable en 2014).

Fait marquant, un vif rebond du nombre de rachats de crédits externes est observé au dernier trimestre 2014, à un niveau inédit depuis 2010 et encore en progression sur le premier trimestre 2015.

Profil de risque des emprunteurs

La production et l'encours étant majoritairement à taux fixe, les emprunteurs sont peu exposés au risque d'évolution des taux. De plus, de nombreux emprunteurs ont profité de la baisse des taux pour renégocier leur crédit et obtenir de meilleures conditions.

Les politiques d'octroi en France se fondent principalement sur la solvabilité des emprunteurs et leur capacité à honorer leurs échéances, la stabilité des revenus et le taux d'effort sont des critères d'analyse essentiels pour les prêteurs :

- le montant moyen du prêt a progressé de 1,9 % en 2014 alors que les durées initiales et résiduelles des prêts, en baisse régulière depuis 2011, atteignent respectivement 18,6 ans et 15,4 ans ;
- le taux d'effort moyen des ménages continue son repli, amorcé depuis 2009, et représente 29,8 % des revenus de l'emprunteur.

Les risques pour les banques

Compte tenu de la structure saine des prêts à l'habitat en France, le diagnostic d'ensemble, en matière d'analyse du risque, demeure favorable. Quelques tendances appellent toutefois l'attention du superviseur :

- la part des crédits douteux dans l'encours continue de progresser et atteint 1,73 % du total (contre 1,59 % en 2013) ; ce niveau est toutefois toujours très inférieur au taux observé sur l'ensemble des crédits à la clientèle tandis que le taux de provisionnement des créances douteuses s'améliore légèrement dans le même temps ;
- la forte augmentation des rachats de crédits externes et les renégociations reflètent la forte concurrence entre banques et pourraient peser à terme sur leur rentabilité ;
- le développement par certains établissements de produits hybrides, combinant taux fixe et taux variable assortis de différentes options, dont les risques, pour les banques elles-mêmes mais aussi pour leurs clients, doivent être précisément évalués par les établissements concernés.

financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises

S'agissant du financement des professionnels de l'immobilier, l'étude confirme son dynamisme. L'activité s'est développée en 2014 sans que soit observée une dégradation de la qualité des risques.

Dans un contexte d'activité soutenue sur les principaux marchés européens de l'immobilier commercial, la production de crédits a continué à croître en 2014 (+ 8 % après + 5,5 % en 2013), principalement en direction des promoteurs (41,8 % de la production), devant les investisseurs et les sociétés foncières (40,5 %), mais l'écart se réduit au profit des seconds.

Les engagements globaux sont en légère hausse (+ 1,7 %) à 185,8 milliards d'euros, après une hausse de + 0,5 % des encours en 2013. La ventilation des encours par nature de contrepartie se caractérise par la prépondérance des investisseurs et sociétés foncières (45,2 % des encours), devant les promoteurs (33 %). En ce qui concerne les produits, le poids de l'immobilier résidentiel (41,4 %) dans les expositions des banques françaises a poursuivi sa progression en 2014 (+ 0,5 point), au contraire des bureaux dont la part a diminué (- 0,7 point à 16,8 %).

Pour les deux tiers des encours, les expositions portent sur la France, le tiers se répartissant entre l'Europe (principalement la Belgique et l'Italie) et le reste du monde.

Les critères de financement à l'octroi demeurent dans l'ensemble inchangés par rapport à l'année 2013. Une amélioration de la qualité de crédit des portefeuilles est observée, mesurée par la diminution du taux de créances douteuses, qui retrouve le point bas enregistré en 2009. Parallèlement, le taux de provisionnement des encours douteux demeure à un niveau élevé (37 %). En valeur absolue, le niveau des provisions diminue (- 17,6 %), sous l'effet de la clôture d'anciens dossiers contentieux.

Le questionnaire adressé par l'ACPR aux banques et sur lequel repose cette étude sera prochainement enrichi afin notamment d'intégrer de nouveaux axes d'analyse.

[Vous pouvez consulter les études « Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2014 » et « Le financement de l'habitat en 2014 » dans la revue Analyses et Synthèses, nos 50 et 51, juillet 2015.](#)