

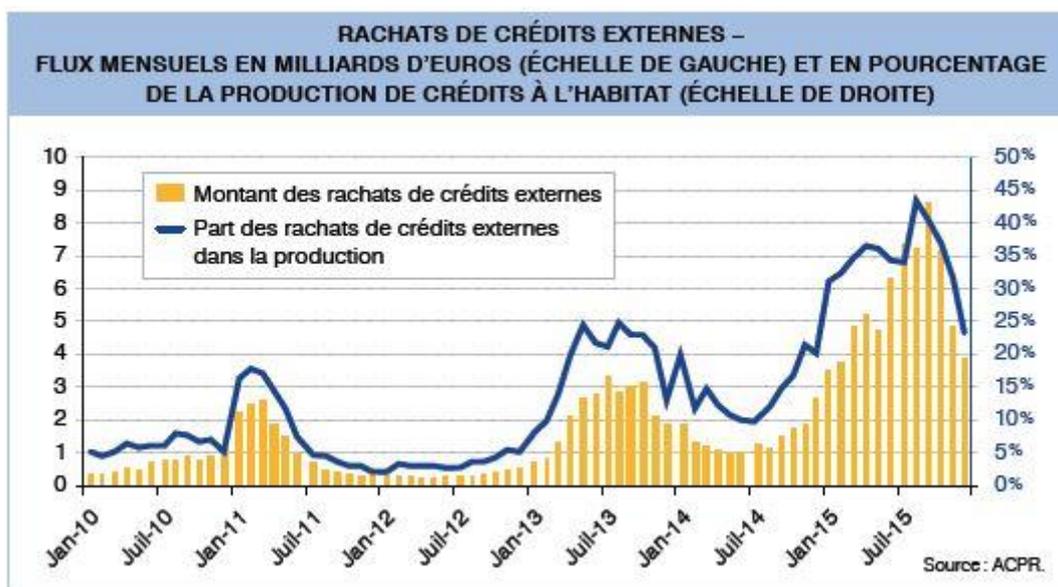
Extrait de la « Revue de l'ACPR » numéro 29 (septembre - octobre 2016) Rubrique études

L'ACPR a publié, début juillet, son analyse des réponses à son enquête annuelle relative à l'année 2015, ainsi que des données du suivi mensuel de la production des crédits à l'habitat. Si la plupart des indicateurs ne montrent pas d'accroissement notable des risques pris, quelques points d'attention sont néanmoins à souligner.

Une hausse contenue de l'encours en dépit d'une production dynamique

La reprise de l'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel s'est confirmée tout au long de l'année 2015, dans l'ancien comme dans le neuf, avec un nombre de transactions en progression respectivement de 16% et de 17,9%, alors même que les prix se stabilisaient après 3 ans de baisse continue.

Dans ce contexte, la production de crédits à l'habitat a enregistré une augmentation de 58,5% sur un an, nourrie par les rachats de crédits et les renégociations favorisés par un environnement de taux bas, mais également soutenue par la reprise de l'activité sur les autres segments de marché. Les volumes d'amortissements étant très importants, la forte augmentation de la production se traduit par une hausse contenue de l'encours (+4%), juste légèrement plus élevée que l'année précédente (+2,3%). Cependant, le niveau élevé des rachats et des renégociations provoque l'accélération de la baisse du taux de rendement des portefeuilles de crédits à l'habitat.



Des politiques d'octroi qui restent prudentes

Les différents indicateurs font ressortir une prise de risque toujours mesurée dans un contexte où les politiques d'octroi des prêts immobiliers continuent de s'appuyer sur la solvabilité des emprunteurs plutôt que sur la valeur du bien financé :

- les prêts à taux fixe restent très largement majoritaires (96,7% de la production et 88,2% de l'encours);
- le taux d'effort poursuit son repli depuis 2009 pour s'établir à 29,4% en 2015;
- le revenu moyen des emprunteurs en 2015 progresse très légèrement (+0,6?) ;
- les crédits continuent d'être presque intégralement garantis (97,1% de l'encours) et plus de 80% des emprunteurs sont couverts contre les risques de décès et d'incapacité de travail.

Quelques points de vigilance sont néanmoins à souligner :

- le montant du prêt moyen poursuit sa progression (+2,6%) ; en dépit de la baisse du taux d'effort (charges de remboursement rapportées aux revenus), le taux d'endettement (rapport entre le montant du prêt et le revenu) progresse pour atteindre 4,33 ans, revenant à son niveau de 2010 (4,34 ans) ;
- si la durée initiale moyenne des prêts enregistre un nouveau repli de 6 mois par rapport à 2014, cette baisse reflète une modification de la structure de la production (en particulier l'importance des rachats de crédits), la durée moyenne étant en hausse sur la quasi-totalité des autres segments de marché ;
- entre le montant des prêts et la valeur des biens (LTV) à l'octroi atteint son plus haut niveau depuis 2001 (85,7%) ; cependant, la LTV moyenne de l'encours de crédits à l'habitat progresse de façon très mesurée et s'établit à un niveau nettement plus bas (68,3%).

Une sinistralité toujours sous contrôle

La progression de l'encours des crédits douteux bruts s'est poursuivie en 2015, à un rythme toutefois plus modéré qu'en 2014 (6,3% contre 11,4%). Et en dépit de la hausse de l'encours, le taux de crédits douteux s'accroît encore pour atteindre 1,55%. Cependant, le coût du risque enregistre un repli de 15,2% et le taux de provisionnement est en progression.

Si l'évolution de la sinistralité et du coût du risque bénéficie de l'environnement de taux bas qui permet de renforcer la solvabilité d'une partie des emprunteurs les plus fragiles, l'amélioration de la qualité des portefeuilles de crédits à l'habitat semble avant tout conditionnée par un rétablissement durable de la situation de l'emploi.

Retrouvez l'intégralité de l'étude : "Le financement de l'habitat en 2015" dans la [revue Analyses et Synthèses, n° 71, juillet 2016, publié sur le site Internet de l'ACPR, rubrique Publications.](#)