



Extrait de la « Revue de l'ACPR » numéro 33 (juin - juillet 2017)

Rubrique études



ACPR a publié les résultats de son enquête sur le financement de l'habitat en 2016.

Favorisée par la poursuite de la baisse des taux des crédits à l'habitat, à 1,50 % en décembre, l'activité a été dynamique en 2016 sur le marché de l'immobilier résidentiel (hausse des transactions et des prix dans l'ancien de 6 % et 1,7 %). Ainsi, la production de crédits à l'habitat a continué d'augmenter (+ 23,2 % à 251,5 milliards d'euros en 2016), y compris hors rachats de crédits externes et renégociations (+ 11 %). Enfin, compte tenu de l'amortissement du stock, la progression de l'encours reste quasi inchangée par rapport à 2015 (+ 3,8 % à 899,4 milliards d'euros fin 2016).

Les risques des banques restent globalement sous contrôle.

- Les encours sont presque exclusivement à taux fixe (90,7 %) et systématiquement garantis (96,9 %).
- Les banques paraissent toujours relativement protégées contre un choc sur les prix (le rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens atteint 69,4 % sur le stock de crédits).
- Le taux d'encours douteux bruts se replie à 1,54 %. Quelques évolutions appellent néanmoins l'attention.
- Sous l'effet d'un allongement de la durée moyenne et du montant moyen du prêt, le taux d'endettement à l'octroi a vivement progressé et atteint son plus haut niveau depuis 2004 à 4,7 années de revenus.
- Les marges sur les encours ont rapidement baissé en 2016 et la tendance devrait se poursuivre compte tenu de l'écart entre le taux d'intérêt moyen de l'encours (2,71 %) et le taux des crédits nouveaux.