

Les risques liés au financement de l'immobilier

L'ACPR a publié le résultat de ses enquêtes sur le financement de l'habitat¹ et des professionnels de l'immobilier². Dans un contexte porteur, les encours de prêts immobilier ont poursuivi leur croissance soutenue. Cette hausse s'est accompagnée d'une détérioration de certains indicateurs de risque, notamment sur le crédit à l'habitat où certains critères d'octroi retrouvent les niveaux observés en 2007-2008. Les caractéristiques structurelles du marché français limitent toutefois le risque de crédit, comme en témoigne la faible sinistralité des crédits immobiliers.

Des marchés immobiliers toujours très dynamiques

Dans un environnement de taux d'intérêt durablement bas, le marché français de l'immobilier résidentiel est resté très dynamique en 2018, comme l'illustrent l'atteinte d'un nouveau pic historique de 970 000 transactions et la progression de 3,2 % de l'indice INSEE des prix dans l'ancien.

L'investissement en immobilier d'entreprise en France a également enregistré un record en 2018 avec un montant de 32,8 milliards d'euros, soit une augmentation de 19,7 % par rapport à l'année précédente, toujours porté par le segment des bureaux, le nombre élevé d'opérations de taille significative et l'engouement des investisseurs internationaux pour le marché hexagonal.

Dans ce contexte porteur, une croissance des encours qui reste soutenue

Bien qu'en baisse par rapport à 2017 (-26 %) en raison de la chute des rachats de crédits externes (-67 %), la production annuelle de crédits à l'habitat s'est élevée à 203 milliards d'euros en 2018, un chiffre toujours nettement supérieur au montant moyen annuel depuis 2003 (145 milliards d'euros) ; hors rachats, la production a reculé de 1,5 %. Dans le même temps, les encours de crédits à l'habitat ont franchi en 2018 la barre des 1 000 milliards d'euros, enregistrant sur l'année une croissance de 5,8 % qui s'accélère légèrement au premier semestre 2019 (+6,4 % en juin).

Sur le marché du financement des professionnels de l'immobilier, l'année 2018 s'achève sur une croissance de la production plus de deux fois supérieure à celle de 2017 (+21,3 % contre +9,6 % un an plus tôt) ; cette croissance est tirée en particulier par les projets financés à l'étranger (+47,2 % en Europe, même si l'activité progresse de façon soutenue en France (+14,5 %), qui représente 60,5 % des engagements). Les concours aux investisseurs (56,1 % de la production) ainsi que l'immobilier résidentiel (35,9 %) et les bureaux (21 %) continuent de concentrer la majorité des nouveaux engagements. Les expositions brutes quant à elles ont progressé de 10,3 %, les opérations localisées en France représentant 59,6 % des encours, suivie du reste de l'Europe (27,3 %) et puis du reste du monde (13,2 %).

¹ [Le financement de l'habitat en 2018](#)

² [Le financement des professionnels de l'immobilier par les banques françaises en 2018](#)

Des fondamentaux solides malgré la poursuite de la détérioration de certains indicateurs de risque

Les fondamentaux du crédit à l'habitat en France restent sains, avec une large prépondérance de prêts à taux fixes et garantis (caution et hypothèque principalement), tandis que la politique d'octroi reste prudente car principalement basée sur la solvabilité de l'emprunteur et non sur la seule valeur du bien financé. On observe toutefois en 2018 une poursuite du relâchement des conditions d'emprunt, qui se prolonge au début de 2019 :

- Le prêt moyen à l'octroi a augmenté de manière quasi ininterrompue depuis 2009 pour s'établir à 170 187 euros en 2018, soit une hausse de 5,5 % par rapport à 2017 qui reste supérieure à celle des prix de l'immobilier.
- La durée moyenne des prêts à l'octroi a continué d'augmenter pour la troisième année consécutive pour retrouver son niveau de 2008 à 19,9 ans, soit une augmentation de 11 mois par rapport à 2017.
- Le taux d'effort moyen à l'octroi s'inscrit en légère hausse pour la troisième année consécutive pour atteindre 30,1 % en 2018 (+0,4 point de pourcentage (pt) par rapport à 2017) mais reste toujours en deçà du niveau de 2009 (31,6 %).
- Le taux d'endettement moyen à l'octroi a également nettement augmenté pour la troisième année consécutive pour atteindre 5,2 ans en 2018 (+4 mois par rapport à 2017), son plus haut niveau depuis 2003.
- Le rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés (*loan to value* ou LTV) à l'octroi a augmenté pour la quatrième année consécutive (+0,3 pt), pour atteindre 87,3 %, son plus haut niveau depuis 2001.

Sur le marché du financement des professionnels de l'immobilier, les indicateurs de risque restent globalement bien orientés, mais on relève la détérioration de certains indicateurs, notamment en France où :

- La part des nouveaux concours accordés à des promoteurs présentant des ratios de fonds propres inférieurs à 5 % est passée de 17,9 % en 2017 à 21,9 % en 2018.
- La part des encours affichant une LTV en cours de vie supérieure à 80 % a augmenté de 7,6 % à 8,5 %.

La sinistralité reste faible et marque même un recul

Compte tenu d'une forte sélection des emprunteurs par les banques et les organismes de caution des crédits à l'habitat, les risques restent contenus, comme en témoigne le faible niveau de sinistralité : le taux d'encours douteux est de 1,3 % au 31 décembre 2018, en baisse de 13 points de base (bps) par rapport à 2017 ; fait nouveau en 2018, ce repli de la sinistralité reflète non seulement une hausse des encours totaux (cf. supra) mais aussi une baisse des crédits douteux bruts de 3,8 %. Par ailleurs, le coût du risque reste très faible, à 3 bps en 2018, en-dessous de sa moyenne depuis 2006 (5 bps).

De façon analogue, la sinistralité du financement des professionnels de l'immobilier s'inscrit en baisse, avec un taux d'expositions douteuses brutes qui diminue de nouveau pour s'établir à 3,3 % (-1 pt). Ce recul concerne toutes les zones géographiques et tous les types de bénéficiaires.

Dans un contexte de maintien des taux d'intérêt à des niveaux très bas et du maintien de la production à un niveau élevé, l'ACPR et la Banque de France restent particulièrement vigilantes quant à l'évolution des risques liés au financement de l'immobilier et continueront ainsi d'assurer un suivi rapproché de l'évolution des critères d'octroi et de la qualité des expositions dans les prochains mois.