



Les critères d'octroi des crédits immobiliers ont retrouvé leurs niveaux de 2007-2008

Dans un environnement de taux d'intérêt durablement bas, le marché de l'immobilier résidentiel a été très dynamique en 2018. L'encours a franchi la barre des 1 000 milliards d'euros en fin d'année.

Les caractéristiques structurelles du marché français limitent le risque de crédit (prépondérance des taux fixes et des sûretés). Les critères d'octroi des crédits se sont néanmoins progressivement assouplis et retrouvent parfois les niveaux observés en 2007-2008. Cela contribue à la dynamique des crédits et à une hausse des prix plus rapide que celle des revenus des ménages. Cet assouplissement touche l'ensemble des emprunteurs. Cependant, compte tenu de la part, dans la production, des emprunteurs déjà propriétaires disposant de revenus et d'une surface financière plus importante, les risques semblent contenus comme en témoigne la faible sinistralité des crédits.

Cet assouplissement et la dynamique de l'endettement des ménages posent des questions sur la soutenabilité de ces évolutions. Dans ce contexte, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution et la Banque de France restent particulièrement vigilantes quant à l'évolution des risques liés au financement du marché de l'immobilier résidentiel.

Laurent FAIVRE, Camille LAMBERT-GIRAULT et Emmanuel POINT

Secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution

Direction d'étude et d'analyse des risques

Service d'analyse des risques bancaires

Codes JEL
G21, R21,
R31

170 200 euros

le montant moyen d'un prêt immobilier
(+ 5,5% par rapport à 2017)

19,9 années

la durée moyenne des crédits immobiliers
(+ 11 mois par rapport à 2017)

30,1 %

le taux d'effort moyen du crédit (29,7% en 2017)

5,2 années de revenu

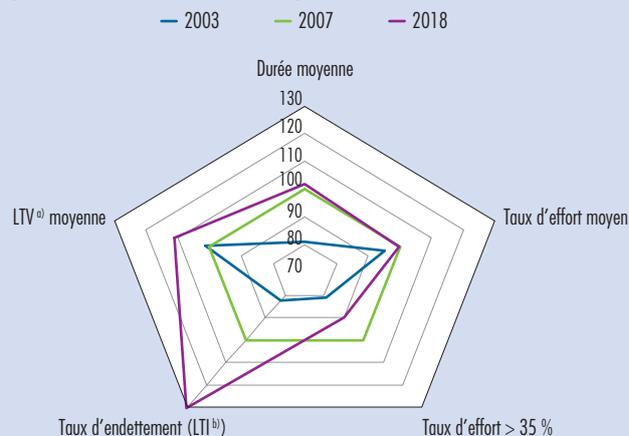
le taux d'endettement immobilier moyen (LTI) en 2018
(+ 4 mois par rapport à 2017)

87,3 %

La LTV moyenne des crédits à l'habitat à l'octroi
(87,0% en 2017)

Conditions d'octroi

(normalisation à 100 en 2007)



a) LTV (*loan-to-value ratio*) : ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du bien.

b) LTI (*loan-to-income ratio*) : taux d'endettement.

Note de lecture : Le taux d'endettement moyen était de 4 années de revenu en 2007, il est supérieur de 30% en 2018 (5,2 années).

Source : ACPR.



1 Un marché immobilier dynamique dans un contexte de taux bas

Favorisé par des taux qui restent à des niveaux historiquement très bas, l'endettement du secteur privé non financier se maintient à des niveaux élevés en France. Au 31 décembre 2018, celui des ménages français représentait 59,8% du produit intérieur brut, un chiffre en augmentation constante depuis le début des années 2000. La hausse observée depuis la crise contraste avec la tendance à la baisse ou à la stabilisation généralement constatée chez nos principaux voisins européens.

Sur le marché de l'immobilier résidentiel plus particulièrement, l'année 2018 a encore été très dynamique : le nombre de transactions a atteint un pic historique de 970 000 ventes, bien au-delà de la moyenne de 788 000 ventes observée depuis 2000, tandis que l'indice Notaires-Insee des prix dans l'ancien a progressé de 3,2% en métropole (+ 4,2% en Île-de-France et + 2,8% en province).

Dans cet environnement porteur, la production annuelle de crédits à l'habitat s'est élevée à 203 milliards d'euros, un chiffre toujours nettement supérieur au montant moyen annuel depuis 2003 (145 milliards d'euros), bien qu'en baisse par rapport à 2017 (- 26%). Cette diminution

s'explique par la chute des rachats de crédits externes¹ (- 67%), qui sont passés de 24% de la production annuelle en 2017 à 9% en 2018 (cf. graphique 1).

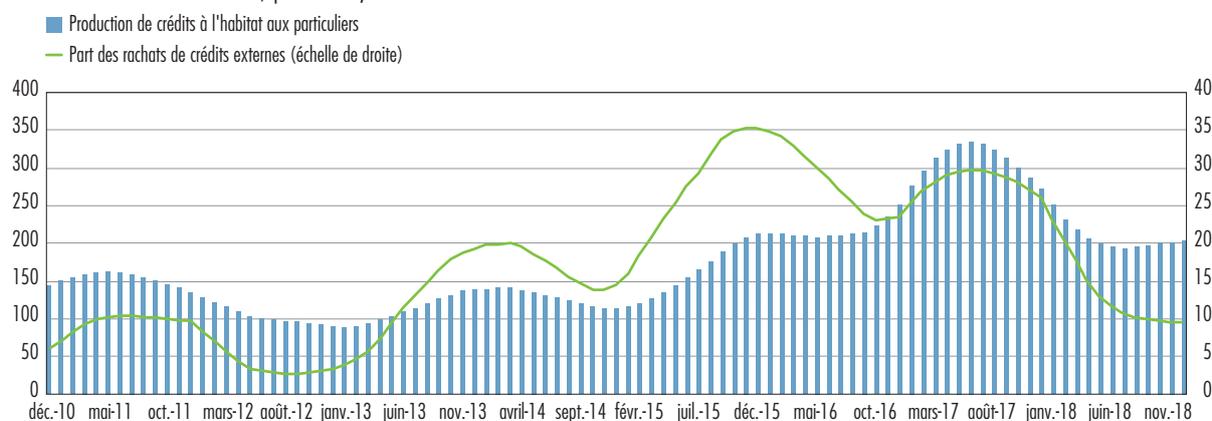
Dans le même temps, les encours de crédits à l'habitat aux particuliers ont franchi, en 2018, la barre des 1 000 milliards d'euros (1 010 milliards d'euros au 31 décembre 2018).

2 Des caractéristiques structurelles qui limitent le risque de défaut pour les ménages malgré l'assouplissement de certains critères d'octroi

Les crédits à l'habitat octroyés par les banques françaises continuent d'être presque exclusivement à taux fixe (98,5% de la production en 2018), limitant ainsi les risques liés à une éventuelle remontée des taux d'intérêt pour les ménages. Par ailleurs, la quasi-totalité de ces prêts (96,9%) bénéficie d'une protection sous forme de caution, d'hypothèque ou de garantie, ce qui permet de limiter les pertes des banques en cas de défaut d'un emprunteur. À cela s'ajoute une politique d'octroi principalement fondée sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur, mesurée notamment au travers du taux d'effort (*debt service-to-income ratio* – DSTI), et non sur la valeur du bien financé comme c'est le cas dans de nombreux pays.

G1 Production de crédits à l'habitat aux particuliers et part des rachats de crédits externes

(production en milliards d'euros, part en %)



Sources : ACPR (suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat) et Banque de France.

¹ Un rachat de crédit externe est l'opération par laquelle un client obtient d'une banque un prêt qui lui permet de rembourser le crédit qu'il avait précédemment contracté auprès d'une autre banque.



La question de l'évolution des critères d'octroi reste néanmoins primordiale : le relâchement progressif de certains d'entre eux explique, pour partie, la dynamique des crédits immobiliers dans le contexte d'une hausse des prix immobiliers plus rapide que celle des revenus des ménages. Par ailleurs, la baisse des taux ne s'est pas traduite par un allègement de la charge de remboursement : les dernières enquêtes disponibles suggèrent qu'une majorité de ménages considèrent cette charge comme élevée.

Un prêt moyen tiré par les acquéreurs déjà propriétaires

Le montant du 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% par rapport à 2017, qui reste supérieure à celle des prix de l'immobilier (cf. graphique 2).

La progression du prêt moyen est cependant très largement imputable aux acquéreurs déjà propriétaires (cf. graphique a en annexe), qui disposent de revenus plus élevés et dont le prêt moyen, supérieur à celui des autres catégories d'acquéreurs, a augmenté de 6% en 2018 pour atteindre 196 856 euros. La hausse du prêt moyen des autres segments est plus modérée (+ 1,7% pour les primo-accédants, + 1,3% pour l'investissement locatif), voire en baisse pour les rachats (- 3,2%). Enfin, reflétant une dynamique de prix

nettement plus soutenue, le prêt moyen a progressé près de deux fois plus vite en Île-de-France qu'en province (respectivement + 8,6% et + 4,6%).

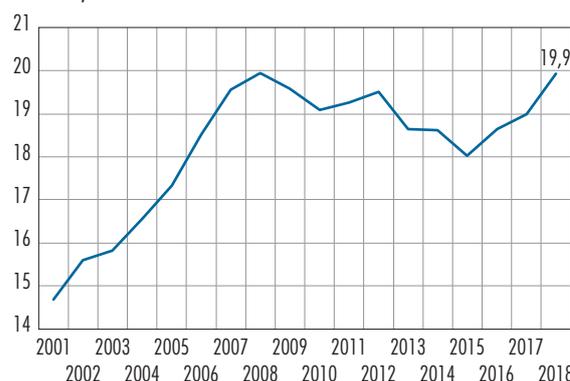
Une durée moyenne qui revient à son niveau de 2008

La durée moyenne des prêts 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 (cf. graphique 3).

La hausse de la durée moyenne des prêts, hors rachats de crédits externes, s'explique en premier lieu par les

G3 Durée moyenne à l'octroi des crédits immobiliers (hors prêts relais)

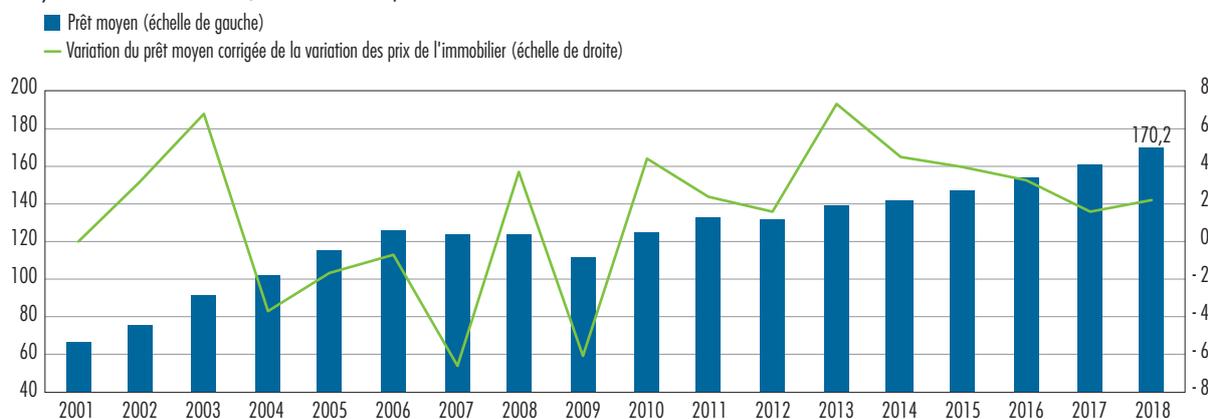
(en années)



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

G2 Prêt moyen et évolution comparée avec les prix de l'immobilier

(prêt moyen en milliers d'euros, variation en %)



Sources : ACPR (enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat) et Insee (indice Notaires-Insee des prix des logements anciens, France métropolitaine).



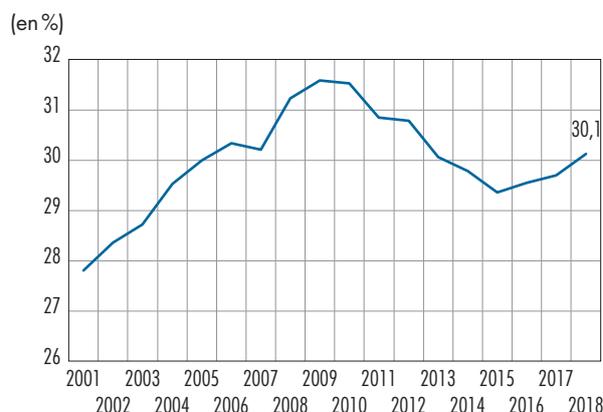
acquéreurs déjà propriétaires (+ 5 mois, à 20,8 ans) et les primo-accédants (+ 6 mois, à 22,1 ans) (cf. graphique b en annexe). Les rachats de crédits externes présentent, en effet, une durée initiale de près de trois années inférieure à la moyenne, en raison de leur amortissement partiel.

Un taux d'effort qui reste contenu

Le taux d'effort moyen ² s'inscrit en légère hausse pour la troisième année consécutive pour atteindre 30,1 % en 2018 (+ 40 points de base – pb – par rapport à 2017) mais reste toujours en deçà du niveau de 2009 (31,6 %) (cf. graphique 4). En dépit de la hausse du prêt moyen (+ 5 %), le taux d'effort moyen subit une dégradation limitée (+ 1,3 %), la faiblesse des taux et le profil relativement plat de la courbe permettant aux emprunteurs d'allonger leurs durées d'emprunt sans accroître sensiblement leurs charges de remboursement.

La hausse du taux d'effort est très largement expliquée par celle enregistrée par les acquéreurs déjà propriétaires (+ 21 pb) et par l'investissement locatif (+ 47 pb). Enfin, le taux d'effort a augmenté trois fois plus vite en Île-de-France qu'en province (+ 86 pb, à 31,3 %, contre + 33 pb).

G4 Taux d'effort des bénéficiaires d'un crédit à l'habitat à l'octroi



Note : Le taux d'effort est le rapport entre l'ensemble des charges récurrentes des emprunteurs (y compris les remboursements de tous leurs emprunts) et tous leurs revenus perçus.

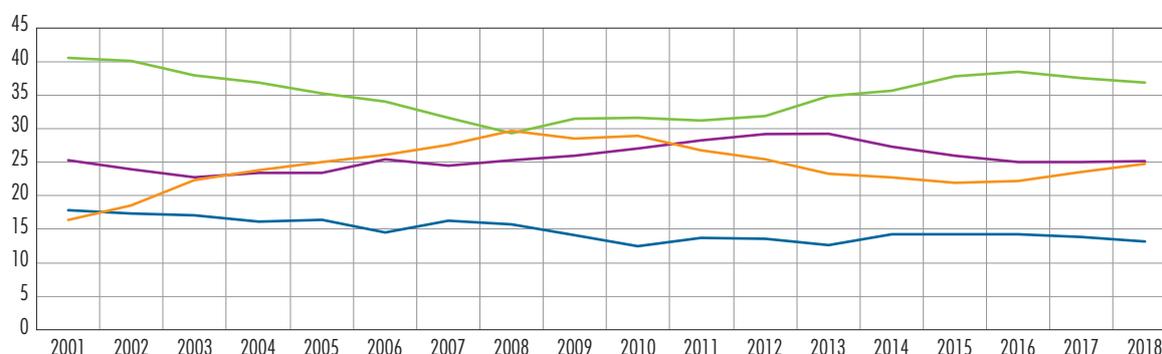
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

La hausse du taux d'effort moyen reflète notamment la croissance de la part des opérations avec un taux d'effort élevé (supérieur à 35 %) (cf. graphique 5), laquelle est principalement le fait des acquéreurs déjà propriétaires (cf. graphique d en annexe).

G5 Structure de la production des crédits à l'habitat en fonction du taux d'effort

(en %)

- Taux d'effort ≤ 20 %
- 20 % < Taux d'effort ≤ 30 %
- 30 % < Taux d'effort ≤ 35 %
- Taux d'effort > 35 %



Note : Le taux d'effort est le rapport entre l'ensemble des charges récurrentes des emprunteurs (y compris les remboursements de tous leurs emprunts) et tous leurs revenus perçus.

Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

² Le taux d'effort moyen est le rapport entre l'ensemble des charges récurrentes des emprunteurs (y compris les remboursements de tous leurs emprunts) et tous leurs revenus perçus.

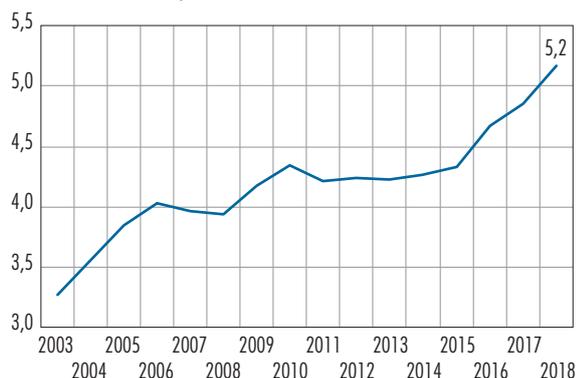


Un taux d'endettement en hausse rapide

Le taux d'endettement ³ a 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 (cf. graphique 6). En excluant les rachats de crédits externes, cette hausse s'explique en premier lieu par les acquéreurs déjà propriétaires et les primo-accédants (cf. graphique e en annexe), dont les taux d'endettement ont progressé de 2 mois, pour atteindre respectivement 5,5 ans et 5,6 ans.

G6 Taux d'endettement des bénéficiaires d'un crédit à l'habitat à l'octroi

(en années de revenu)



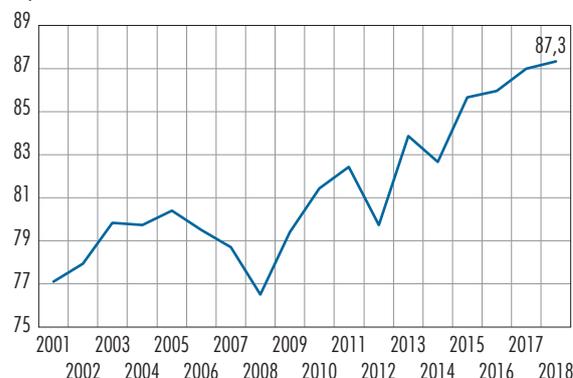
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

Une LTV en hausse à l'octroi mais stable en cours de vie

La LTV à l'octroi ⁴ a augmenté pour la quatrième année consécutive (+ 30 pb), pour atteindre 87,3 % en 2018, son plus haut niveau historique (cf. graphique 7). Hors rachats de crédits externes, cette évolution est due en premier lieu aux primo-accédants (cf. graphique f en annexe), dont la LTV moyenne a augmenté de 190 pb à 90,4 %. Toutefois cet indicateur demeure un critère d'octroi secondaire pour les banques françaises, qui se concentrent davantage sur la capacité de remboursement de l'emprunteur.

G7 LTV moyenne des crédits à l'habitat

(en %)



Note : LTV (*loan-to-value ratio*) : ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du bien.

Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

Par ailleurs, la LTV moyenne en cours de vie, c'est à dire le rapport entre le capital restant dû et la valeur de marché du bien financé, est plus faible que la LTV moyenne à l'octroi. Elle se stabilise depuis 2016, aux alentours de 69 % (cf. graphique 8). Cela s'explique par deux facteurs : la quasi-totalité des prêts sont amortissables et les prix sont de nouveau orientés à la hausse.

G8 LTV moyenne des crédits à l'habitat en cours de vie

(en %)



Note : LTV (*loan-to-value ratio*) : ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du bien.

Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat.

³ Le taux d'endettement (*loan-to-income ratio* – LTI) est défini comme le rapport entre le montant moyen du prêt à l'octroi et les revenus annuels de l'emprunteur à la même date. Il représente ainsi le nombre d'années de revenus nécessaires pour rembourser un prêt immobilier. À ce stade, il n'est pas collecté auprès des banques participant à l'enquête annuelle sur le financement de l'habitat mais est estimé par l'ACPR.

⁴ La LTV (*loan-to-value ratio*) à l'octroi correspond au ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du bien.

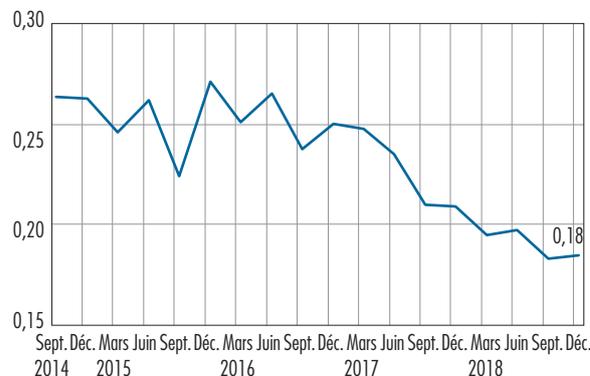


3 Une sinistralité qui reste limitée

Malgré le relâchement observé des critères d'octroi, le marché français du financement de l'habitat continue de bénéficier d'une faible sinistralité, en ce qui concerne aussi bien les stocks (taux d'encours douteux de 1,3 % au 31 décembre 2018, en baisse de 13 pb par rapport à 2017 ; cf. graphique 9) que les flux (les entrées en douteux ont représenté un plus bas de 0,18 % de l'encours au quatrième trimestre 2018 ; cf. graphique 10). Le coût du risque reste quant à lui négligeable, à 3 pb en 2018, en dessous de sa moyenne observée depuis 2006 (5 pb).

G10 Taux de défaut trimestriel des crédits à l'habitat

(en % du total d'encours sains du trimestre précédent)

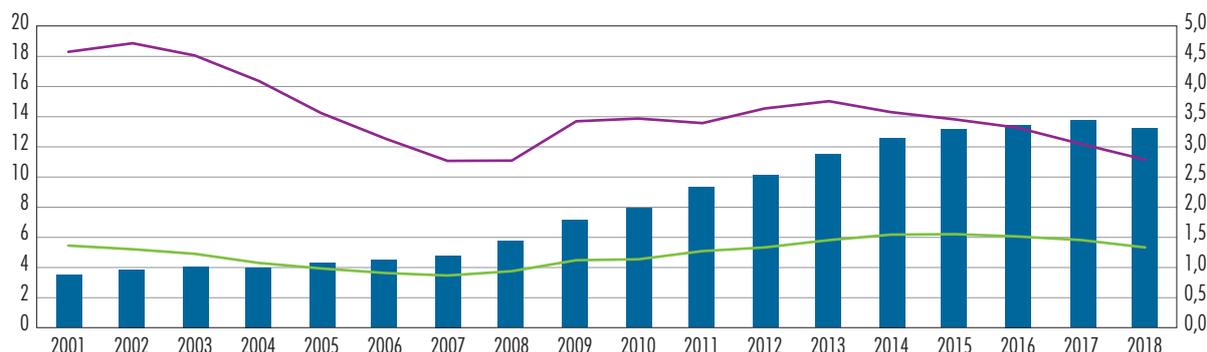


Source : ACPR, données COREP.

G9 Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat

(montant en milliards d'euros, taux en %)

- Montant des crédits à l'habitat douteux bruts
- Taux d'encours douteux bruts sur crédits à l'habitat (échelle de droite)
- Taux d'encours douteux bruts tous crédits clientèle (échelle de droite)



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI.

ENCADRÉ

La refonte du suivi mensuel de la production du crédit à l'habitat

Après plusieurs années de fonctionnement, il est apparu nécessaire de faire évoluer le suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat mis en place par l'instruction n° 2011-I-14 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (tableau CREDITHAB). En effet, dans le cadre de ses travaux sur l'analyse des risques sur l'immobilier, le Comité européen du risque systémique (CERS) ¹ a publié, fin 2016, une recommandation (n° 2016-14) pour combler le manque de données dans les domaines de l'immobilier résidentiel et commercial. Si la recommandation paraît imposer des ajustements mesurés du tableau CREDITHAB, cette refonte était également nécessaire pour répondre aux besoins du Haut Conseil de stabilité financière en matière de suivi des risques liés au financement de l'habitat.

.../...



Le 26 mars 2019, le Collège de l'ACPR a adopté l'instruction n° 2019-I-08 qui met en œuvre un enrichissement du suivi mensuel. Les principales modifications apportées sont les suivantes :

- l'ajout de plusieurs sous-catégories d'emprunts : renégociations (en sus des rachats de crédits externes), distinction de Paris et du reste de l'Île-de-France ;
- l'ajout de plusieurs indicateurs : production par type d'amortissement et par type de garantie, revenus des emprunteurs et taux d'endettement, collecte détaillée pour les flux de crédits pour lesquels le taux d'effort est supérieur à 35% et la LTV est supérieure à 100%, flux de défauts par cohorte ;
- la ventilation du montant de la production (et non plus du nombre de dossiers) suivant différents intervalles ;
- l'utilisation des définitions et méthodes de calcul de la recommandation du CERS (concernant notamment les intervalles des différentes ventilations).

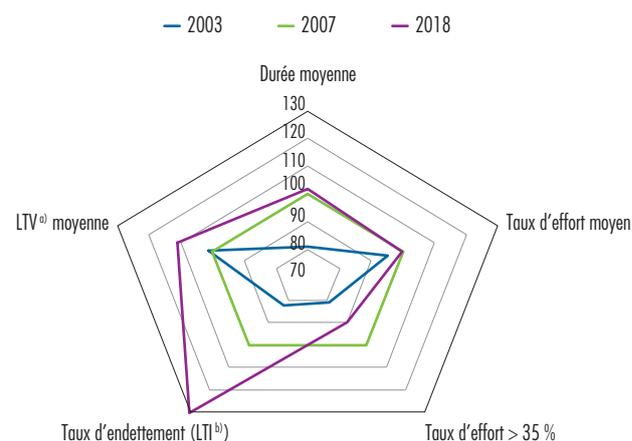
¹ European Systemic Risk Board (ESRB).

Au final, l'assouplissement des critères d'octroi reste graduel et, à ce stade, globalement contenu tandis que les caractéristiques structurelles du marché immobilier contribuent à limiter la dégradation du risque de crédit des ménages.

Néanmoins, hormis le taux d'effort moyen, qui reste au niveau de 2007 ou légèrement en deçà (pour ce qui concerne la part de la production présentant un taux d'effort supérieur à 35%), toutes les conditions d'octroi ont retrouvé (telle la maturité) ou dépassé (tels le taux d'endettement moyen et la LTV à l'octroi) leurs niveaux de 2007-2008 (cf. graphique 11). Or cet assouplissement des conditions d'octroi, associé à la dynamique de l'endettement des ménages, soulève des questions sur sa soutenabilité ⁵ (voir *Évaluation des risques du système financier français* de juin 2019 ⁶) et son impact, à terme, pour la stabilité du système financier. C'est notamment la raison pour laquelle le Haut Conseil de stabilité financière vient, dans une logique préventive, d'augmenter à deux reprises le taux du coussin de fonds propres contracyclique (CCyB). Dans ce contexte, l'Autorité de contrôle prudentielle et de résolution et la Banque de France restent vigilantes quant à l'évolution des risques liés au financement du marché de l'immobilier résidentiel.

G11 Conditions d'octroi

(normalisation à 100 en 2007)



a) LTV (*loan-to-value ratio*) : ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du bien.

b) LTI (*loan-to-income ratio*) : taux d'endettement.

Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat et enquête annuelle sur le financement de l'habitat.

⁵ En particulier son impact sur la consommation des ménages alors que, selon l'Insee, la part des dépenses contraintes dans le revenu des ménages est en effet passée d'environ 27% entre 2000 et 2005 pour atteindre près de 30% depuis 2013 (29,2% en 2018). Cette augmentation a principalement résulté de la progression des dépenses consacrées au logement dont le poids dans les dépenses « pré-engagées » est passé de 74% au début des années 2000 à plus de 78% depuis 2013 (78,3% en 2018).

⁶ <https://publications.banque-france.fr/evaluation-des-risques-du-systeme-financier-juin-2019>



Annexe

Analyse de l'évolution des critères d'octroi

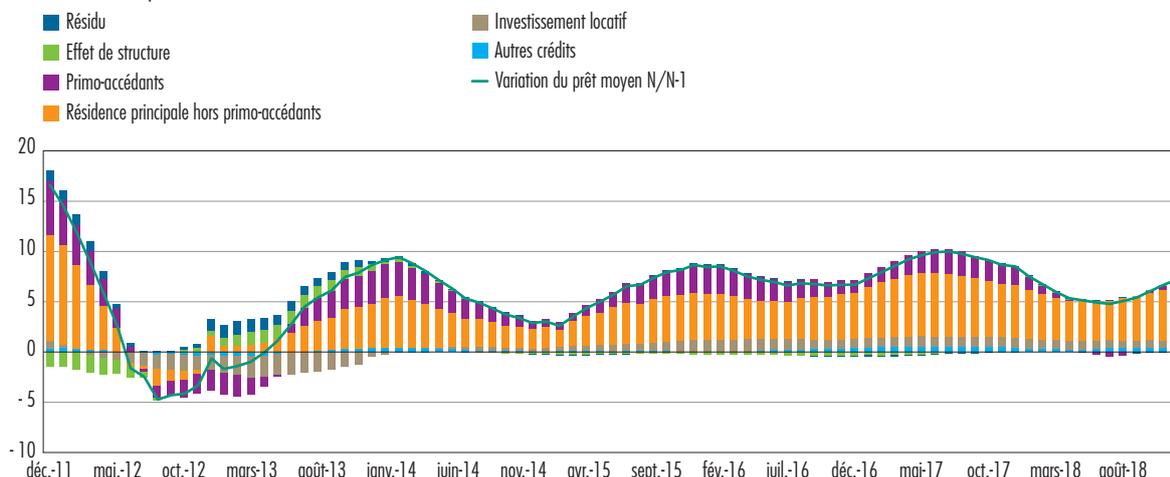
Les « contributions » des différents segments mesurent la part de l'évolution d'un indicateur de risque moyen donné (par exemple le prêt moyen) liée à celle de l'indicateur considéré sur chaque segment ; l'« effet de structure » mesure quant à lui la part de l'évolution de l'indicateur moyen liée à la modification de la structure

de la production (plus ou moins forte représentation des segments présentant un niveau élevé ou faible pour l'indicateur considéré) ; enfin, le « résidu » correspond à la variation de l'indicateur moyen qui n'est pas expliquée par les deux éléments précédents.

Prêt moyen

Ga Contribution des différents segments de marché (hors rachats de crédits externes) à l'évolution du prêt moyen

(en milliers d'euros)



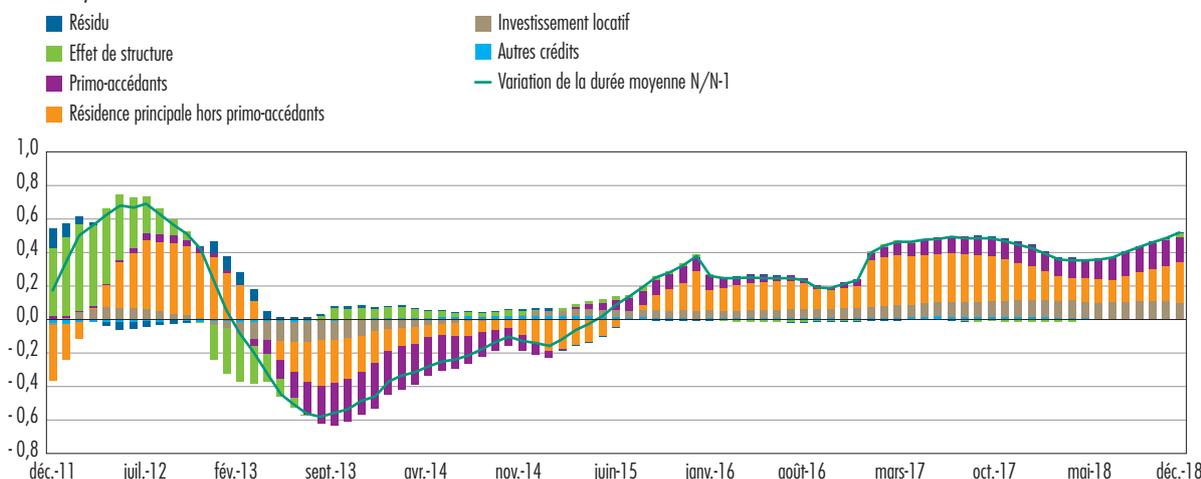
Note : Données moyennes sur douze mois glissants.

Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

Durée initiale moyenne (hors prêts relais)

Gb Contribution des différents segments de marché (hors rachats de crédits externes) à l'évolution de la durée moyenne

(en années)



Note : Données moyennes sur douze mois glissants.

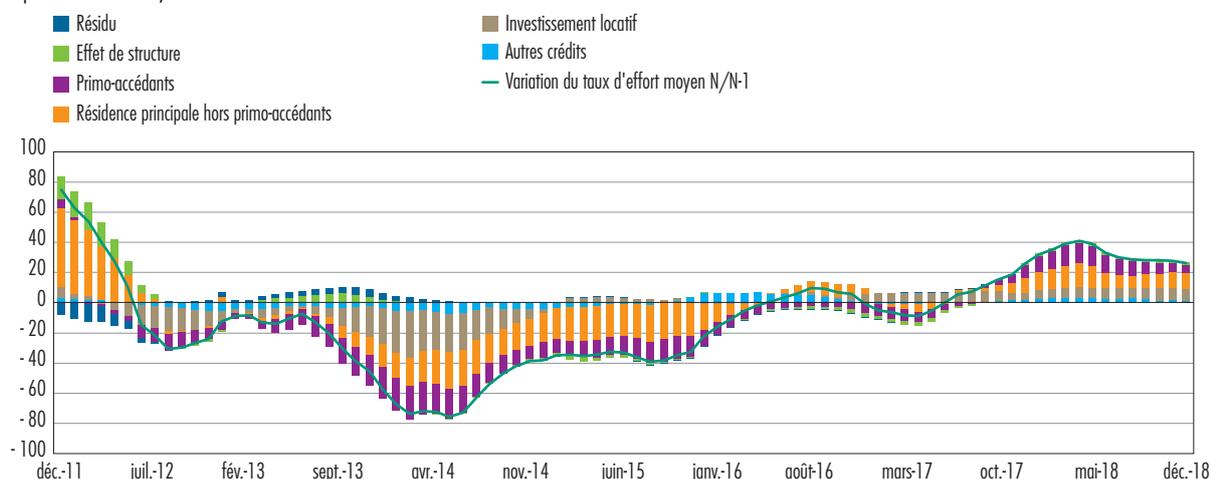
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.



Taux d'effort moyen

Gc Contribution des différents segments de marché (hors rachats de crédits externes) à l'évolution du taux d'effort

(en points de base)



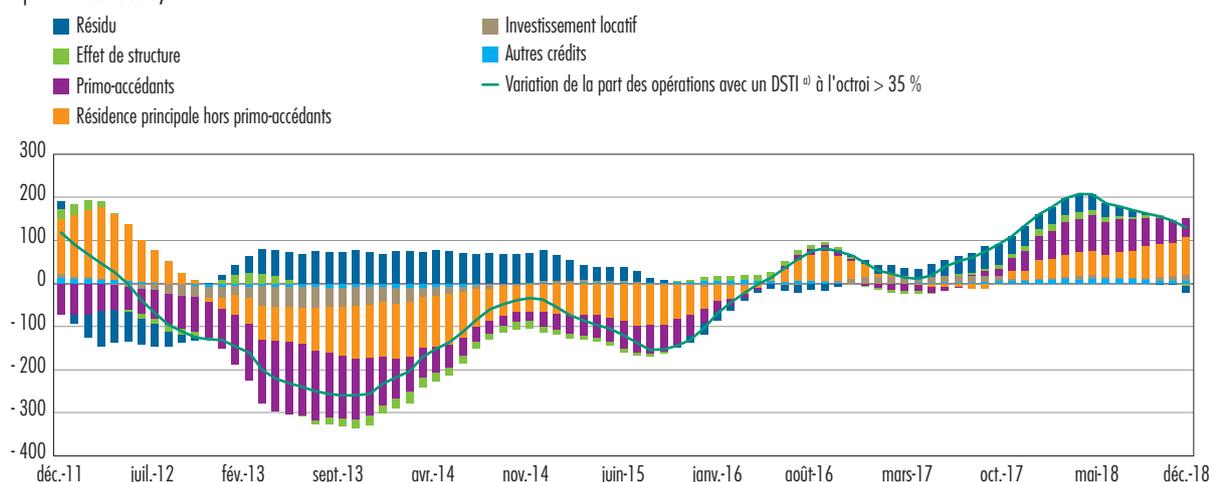
Note : Données moyennes sur douze mois glissants.

Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

Taux d'effort supérieur à 35 %

Gd Contribution des différents segments de marché (hors rachats de crédits externes) à l'évolution du taux d'effort (DSTI) supérieur à 35 %

(en points de base)



a) DSTI : *debt service-to-income ratio*.

Note : Données moyennes sur douze mois glissants.

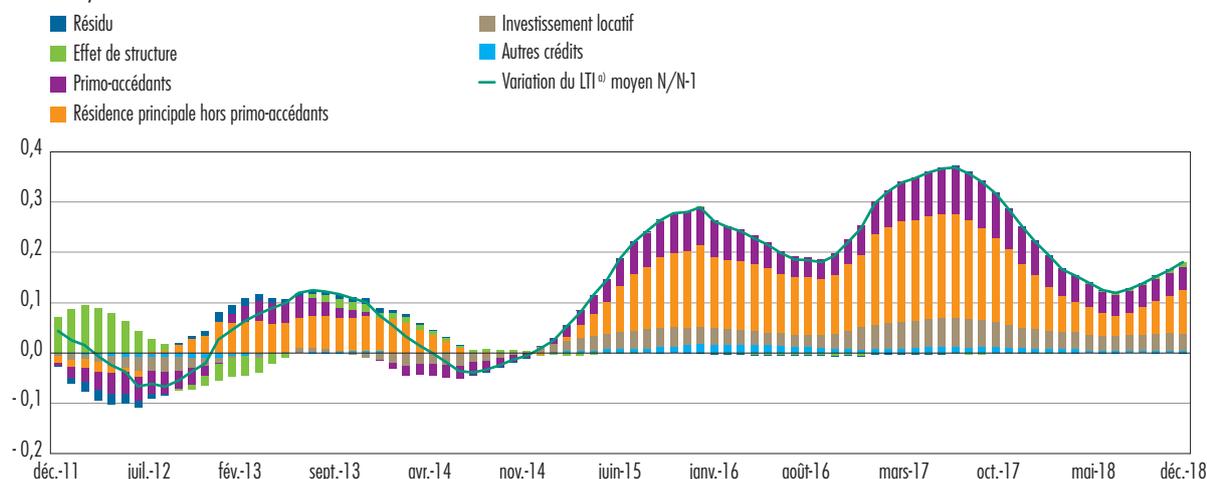
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.



Taux d'endettement moyen

Ge Contribution des différents segments de marché (hors rachats de crédits externes) au taux d'endettement (LTI) moyen

(en années)



a) LTI (*loan-to-income ratio*) : taux d'endettement.

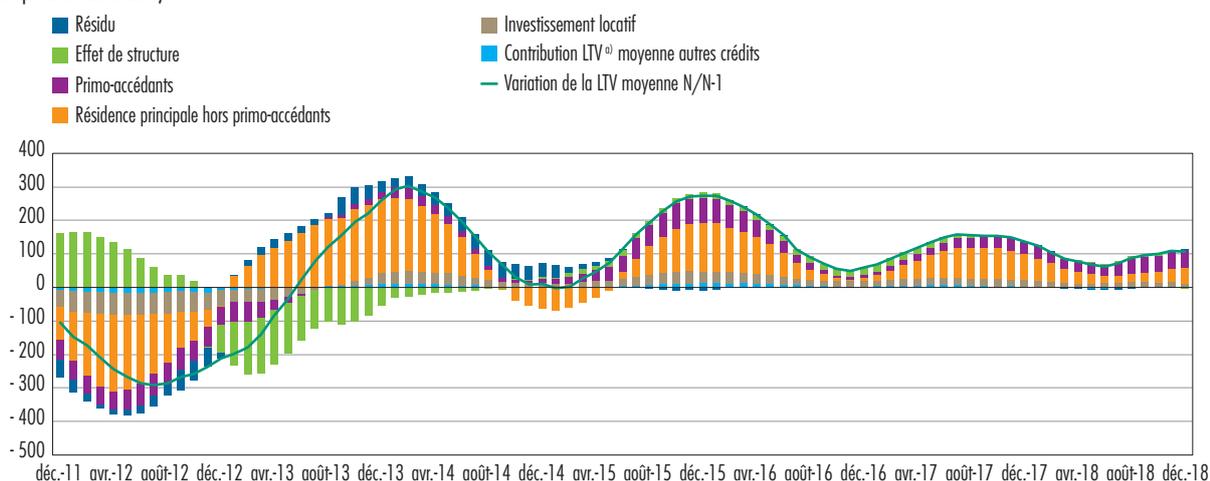
Note : Données moyennes sur douze mois glissants.

Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

LTV moyenne à l'octroi

Gf Contribution des différents segments de marché (hors rachats de crédits externes) à la LTV à l'octroi

(en points de base)



a) LTV (*loan-to-value ratio*) : ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du bien.

Note : Données moyennes sur douze mois glissants.

Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.



Éditeur

Banque de France

Secrétaire de rédaction

Jean-Luc Bontems

Directeur de la publication

Gilles Vaysset

Réalisation

Studio Création

Direction de la Communication

Rédaction en chef

Corinne Dauchy

ISSN 1952-4382

Pour vous abonner aux publications de la Banque de France

<https://publications.banque-france.fr/>

Rubrique « Abonnement »

