



n°160 - 2024

Analyses et synthèses

Le financement de l'habitat en 2023



SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Dans le contexte de poursuite de la remontée des taux d'intérêt¹, le marché de l'immobilier français a poursuivi son repli en 2023 :

- entre le quatrième trimestre 2022 (T4 2022) et le T4 2023, l'indice INSEE des prix dans l'ancien a reculé de 3,9 % en métropole (contre une hausse de 4,5 % en 2022), avec des divergences d'amplitude entre la Province (-2,9 %) et l'Île-de-France (-6,9 % ; Graphique 1) tandis que le nombre de transactions annuelles s'est établi à 869 000, un chiffre en baisse de 22 % par rapport à 2022 (Graphique 2) ;
- la majeure partie de la hausse des taux de marché s'est répercutée sur les taux des crédits à l'habitat, qui ont atteint 4,04 % en décembre 2023 (+1,92 pt par rapport à décembre 2022), leur plus haut niveau depuis mars 2012 (Graphique 4). Ils demeurent néanmoins plus bas en France que dans les autres principaux marchés de la zone euro (Graphique 3) ;
- la production annuelle de crédits à l'habitat² s'est élevée à 152,9 milliards d'euros en 2023, soit une baisse de 41,1 % par rapport à 2022 (Graphique 6), retrouvant ainsi les niveaux observés en 2014 / 2015 avant la période de taux exceptionnellement bas ;
- hors rachats et renégociations, la production de nouveaux crédits a atteint 128,6 milliards en 2023, un chiffre en baisse de 40,9 % par rapport à 2022. Rapportée au Produit Intérieur Brut, la production de crédits à l'habitat en France en 2023 demeure néanmoins supérieure à celle de la moyenne de la zone euro (5% vs. 3,5% ; Graphique 8) ;
- la part des rachats et renégociations dans la production est restée quasiment stable (15,9 %, - 0,2 pt par rapport à 2022 ; Graphique 9) ;
- la hausse de la part des prêts relais (+0,7 pt à 7,3 %) s'est poursuivie (Graphique 14), avec notamment une hausse des prêts prorogés (Graphique 15) ;
- les encours de prêts à l'habitat en France ont enregistré une croissance de 0,9 % sur l'année, contre 5,5 % un an plus tôt (Graphique 10), tandis que l'ensemble des crédits aux particuliers résidant en France progressaient de 1,2 % ;
- enfin, les prêts ayant pour objet l'acquisition d'une résidence principale restent largement

prédominants : ils ont représenté 78,9 % des nouveaux crédits (hors prêts relais) en 2023, en hausse de 2,4 pts par rapport à 2022, du fait de l'augmentation de la part des prêts aux primo-accédants (+3,5 pts à 42,6 % ; Graphique 12).

Le début de l'année 2024 est marqué par des évolutions plus favorables. Les taux d'intérêt des nouveaux crédits à l'habitat s'inscrivent en nette baisse (3,83% en mai 2024, en repli de 0,34 pt par rapport au point haut atteint en janvier 2024) tandis que l'ajustement des prix de l'ancien en France métropolitaine se poursuit (-5,2 % entre le T1 2023 et le T1 2024). Un redémarrage progressif de la production de nouveaux crédits à l'habitat s'observe ainsi à partir du mois d'avril.

Le niveau d'endettement des ménages français décroît pour la première fois depuis près de 25 ans mais se maintient à un niveau élevé et supérieur à ceux des autres pays européens : en décembre 2023, il atteint 97 % du revenu disponible brut (Graphique 21), un chiffre en baisse de 5 pts par rapport à décembre 2022 mais qui reste nettement supérieur à la moyenne de la zone euro (88 %), laquelle recule d'ailleurs plus rapidement (-5,9 pts par rapport à décembre 2022).

Les évolutions de ce niveau d'endettement comme le relâchement des conditions d'octroi ont motivé le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) à transformer, à partir de janvier 2022, la recommandation émise fin 2019 en une norme macro-prudentielle contraignante³. Cette mesure a permis d'améliorer plusieurs facteurs de risque mesurés à l'octroi. Les données collectées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) montrent en effet que la part des crédits les plus risqués dans la production nouvelle se maintient à des niveaux inférieurs à ceux observés en 2020 :

- la part des prêts aux ménages dont le taux d'effort excède 35 % s'élève à 14 % en 2023, un pourcentage en légère hausse de 0,3 pt par rapport à 2022 mais toujours très inférieur au niveau observé en 2020 (29,3%) (Graphique 35) et ce malgré la hausse des taux d'intérêt ;
- la part des prêts dont la maturité excède 25 ans s'élève à 6,7 % en 2023, un pourcentage en légère hausse de 0,7 pt par rapport à 2022 mais toujours nettement inférieur au niveau observé en 2020 (10,7%) (Graphique 29).

¹ Remontée des taux directeurs de la BCE jusqu'en septembre 2023.

² Données Banque de France (Flux mensuels corrigés des variations saisonnières. Tous montants, particuliers résidents, euro)

³ [Décision n°D-HCSF-2021-7\(economie.gouv.fr\)](https://www.economie.gouv.fr/decisions/2021-7)

Par ailleurs, ces évolutions sont allées de pair avec une baisse de la part des crédits dont le rapport entre le montant de prêt et la valeur du bien financé à l'octroi (*loan to value* ou LTV) excède 100 % : à 16,6 % fin 2023, cet indicateur s'affiche en baisse de 6,3 pts par rapport à 2022 et de 12,4 pts par rapport à 2020 (Graphique 43).

Ainsi, la part des prêts qui dépassent les seuils fixés par la décision du HCSF s'élevait globalement à 15,4 % au T4 2023, un pourcentage sensiblement inférieur à la marge de flexibilité de 20 % admise par la décision (Graphique 45).

Les critères d'octroi moyens des nouveaux crédits accordés en 2023 présentent en outre les caractéristiques suivantes (données annuelles) :

- **Le montant moyen des prêts a reculé** de 6,3% sur un an pour atteindre 196 800 euros (Graphique 22), reflétant la baisse de la capacité d'emprunt d'une partie des emprunteurs.
- **La durée moyenne s'est stabilisée**, avec une légère hausse de 1,8 mois à 22,3 ans, (Graphique 25).
- **Le taux d'effort moyen a augmenté**, de 0,7 pt à 30,7 % (Graphique 31), traduisant la progression de la charge d'intérêt.
- La baisse du montant moyen des prêts, combinée à la stabilisation de la durée moyenne, se traduisent par une **baisse assez nette du taux d'endettement** (-6 mois à 4,6 années de revenus), cet indicateur n'intégrant toutefois pas la charge d'intérêt (Graphique 36).
- **La baisse de la LTV moyenne à l'octroi s'accélère** (-4,3 pts à 78,8 %), reflétant une plus forte mobilisation de l'épargne dans le financement des nouvelles opérations (Graphique 39).

Sur les premiers mois de 2024, on observe une poursuite de la baisse du montant moyen de prêt, du taux d'endettement moyen et de la LTV moyenne, tandis que l'évolution des autres indicateurs (durée moyenne, taux d'effort) marque également une inflexion à la baisse. Ainsi, entre le T4 2023 et le T1 2024 (données trimestrielles) :

- **Le montant moyen des prêts continue de reculer**, de 4,9 % à 175 500 euros.
- **La durée moyenne recule légèrement** à 22,1 ans (-0,7 mois).
- **Le taux d'effort moyen recule** de 0,2 pt à 30,7 %, tandis que la part des prêts dont le taux d'effort excède 35 % est quasi stable (+0,1 pt à 15,3 %).

- **Le taux d'endettement comme la LTV moyenne s'inscrivent en baisse** (respectivement -1,4 mois à 4,3 ans et -1,7 pts à 75,8 %).

Le marché français des crédits à l'habitat bénéficie de fondamentaux qui restent sains ; en particulier :

- 1° **ces crédits sont presque exclusivement octroyés à taux fixe** (99 % de la production en moyenne en 2023), limitant ainsi les risques liés à la remontée des taux sur la solvabilité des emprunteurs (Graphique 16 et Graphique 17) ;
- 2° **la politique d'octroi repose en outre sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur** et non sur la valeur de marché du bien financé, limitant ainsi les phénomènes d'amplification financière. L'encadrement du taux d'effort à l'octroi par le HCSF pour 80 % de la production permet en outre de limiter les pressions dans ce domaine.
- 3° **la quasi-totalité de l'encours (97 %) bénéficie d'une garantie**, notamment de type caution ou hypothèque, permettant de limiter les pertes pour les banques en cas de défaut de l'emprunteur (Graphique 19) ; la part de l'hypothèque est très minoritaire, ce qui réduit les risques pro-cycliques de contagion entre une éventuelle détérioration rapide de la solvabilité des emprunteurs et les prix de marché.

Au total, les risques demeurent contenus, comme en témoigne la faible sinistralité des crédits :

- les passages en défaut sur 12 mois ont représenté 0,44 % de l'encours au T4 2023, soit une quasi-stabilité (+0,04 pt par rapport au T4 2022 ; Graphique 48) ;
- le taux d'encours douteux est quasi stable à 0,97 % au 31 décembre 2023 (+0,02 pt par rapport au 31 décembre 2022) (Graphique 50). Sur la base de comparaisons internationales (exercice de transparence de l'Autorité Bancaire Européenne), le taux de défaut sur les crédits à l'habitat octroyés par les banques françaises se situe entre le premier quartile et la médiane (Graphique 51).
- le coût du risque reste très limité : il représente en 2023 1 point de base (bp) de l'encours moyen de crédits à l'habitat (Graphique 58).

Cette sinistralité réduite se reflète dans les taux de pondération mesurés par les modèles internes des banques pour le calcul de leur ratio de solvabilité. D'un niveau structurellement faible, les pondérations moyennes ont légèrement reculé (-0,4 pt sur 12 mois à 9,8 % en juin 2023). Afin de comparer ces pondérations moyennes avec d'autres marchés

européens, il convient d'ajouter les exigences réglementaires applicables aux garants sur les mêmes encours. Un calcul partiel peut être réalisé en tenant compte de la couverture des risques par Crédit Logement, qui est également soumis à la réglementation prudentielle bancaire⁴. Sur cette base, la pondération moyenne des encours de prêts à l'habitat octroyés par les banques françaises se situe entre la moyenne et la médiane des banques européennes, ce qui suggère qu'au total, **la couverture en capital des crédits à l'habitat français est globalement comparable à celle observée dans les principaux autres pays européens** (Graphique 59).

L'exploitation des *reportings* mis en place à la demande du HCSF pour suivre la tarification du crédit immobilier fait apparaître des **marges à l'octroi, telles que déclarées par les établissements négatives mais qui se sont redressées en 2023** (Graphique 61). Cette évolution s'explique par la hausse plus marquée des taux des crédits octroyés, qui sont passés en moyenne de 1,79% au T4 2022 à 3,72% au T4 2023, soit une hausse de 1,93 pt, comparativement à celle du coût de refinancement mesuré sur la base des taux de cession interne (TCI), qui en moyenne est passé de 3,10% au T4 2022 à 4,08% au T4 2023, soit une hausse de 0,98 pt. **Ce redressement s'est poursuivi au T1 2024 où l'on observe un retour à des marges à l'équilibre pour la première fois depuis 2 ans.**

Achévé de rédiger le 10 juillet 2024

Étude réalisée par Laurent FAIVRE et Pierre SARRUT

Mots-clés : crédits à l'habitat des particuliers, prêt moyen, durée moyenne, loan to value, taux d'effort, encours douteux et provisions, coût du risque

Codes JEL : G21, R21, R31

⁴ Le cadre réglementaire des autres garants étant différent (ils disposent du statut de société d'assurance), il n'est en

revanche pas possible de tenir compte des exigences calculées sur les encours qu'ils garantissent.

SOMMAIRE

Chiffres clés.....	6
Méthodologie.....	7
Le marché du crédit à l'habitat s'est replié en 2023 dans un contexte de hausse des taux.....	8
1. Un ajustement du marché encore principalement par les quantités même si l'on observe une baisse des prix en 2023.....	8
2. Une chute de la production de crédit dans un contexte de poursuite de la remontée des taux et de la baisse de la demande.....	9
3. La hausse de la part des primo-accédants dans la production et les encours se poursuit	14
4. La hausse de la part de prêts relais, et notamment des prêts relais prorogés, se poursuit	15
5. Des prêts toujours presque exclusivement à taux fixe	16
6. Un marché qui reste dominé par les groupes mutualistes	17
7. Des prêts majoritairement garantis par un mécanisme de caution	17
Les mesures du HCSF ont contribué à assainir les conditions d'octroi des crédits à l'habitat	19
1. Un endettement des ménages français au-dessus de la moyenne de la zone euro	19
2. Le montant moyen des prêts recule depuis le T4 2022, reflétant l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des ménages.....	20
2. Une durée moyenne qui se stabilise	21
3. Un taux d'effort à l'octroi moyen qui remonte depuis le T3 2022 dans un contexte de hausse des taux d'intérêt à l'octroi.....	24
4. Un taux d'endettement qui continue de se replier	26
5. La poursuite du repli du ratio montant du prêt/valeur du bien financé (<i>Loan-to-Value</i> , LTV) et du sur-financement (LTV > 100 %)	28
6. Une mesure du HCSF bien ancrée mais des marges de flexibilité qui restent sous-utilisées....	31
Le risque de crédit sur les prêts à l'habitat demeure limité	33
1. Une sinistralité qui reste faible	33
2. Un taux de provisionnement relativement stable	36
3. Une légère baisse du coût du risque au niveau des banques	38
4. Un taux de pondération moyen supérieur à la moyenne européenne lorsque l'on tient compte des actifs pondérés de Crédit Logement.....	38
5. Un redressement des marges analytiques déclarées par les banques, qui retrouvent l'équilibre début 2024.....	39

Chiffres clés⁵

Encours et production



Encours de crédits à l'habitat aux particuliers	1 292 mds€	+0,9%	↑
Part des taux fixe	98,1%	+0,4 pts	↑
Part couverte par une sûreté	97,0%	+0,1 pts	↑
Production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers	153 mds€	-41,1%	↓
Part des rachats et renégociations	15,9%	-0,2 pts	↓

Critères d'octroi et sinistralité



Critères d'octroi			
Prêt moyen	197 k€	-6,3%	↓
Durée moyenne	22,3 ans	+1,8 mois	↑
Part des maturité > 25 ans	6,7%	+0,7 pt	↑
Taux d'effort moyen	30,7%	+0,7 pt	↑
Part des taux d'effort > 35 %	14,0%	+0,3 pts	↑
Taux d'endettement moyen	4,6 ans	-6,0 mois	↓
LTV moyenne	78,8%	-4,3 pt	↓
Part des LTV > 100 %	16,6%	-6,3 pt	↓
Sinistralité			
Taux de créances douteuses brutes	0,97%	+0,02 pt	↑
Coût du risque	0,7 bps	-0,3 bps	↓

⁵ Encours, production et sinistralité : chiffres au 31 décembre 2023 (ou de l'année 2023) et variations par rapport à 2022. Critères d'octroi : données annuelles de 2023 par rapport à 2022.

Méthodologie

Le présent « Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées par le Secrétariat général de l'ACPR (SGACPR) dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat au titre de l'année 2023 ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat auprès des particuliers en France. Ce suivi a été mis en place par l'ACPR en septembre 2011, d'abord auprès d'un échantillon de banques représentatives, puis modifié à la suite de la mise en œuvre des instructions ACPR n°2020-I-02, 2021-I-02 et 2022-I-02 relatives à l'état réglementaire CREDITHAB, afin d'assurer un suivi rapproché des recommandations puis de la mesure du HCSF, étendu à toutes les banques établies en France.

Il exploite par ailleurs les données collectées avec l'état RENT_IMMO (instruction ACPR n°2020-I-04), qui vise à évaluer la rentabilité intrinsèque des crédits à l'habitat.

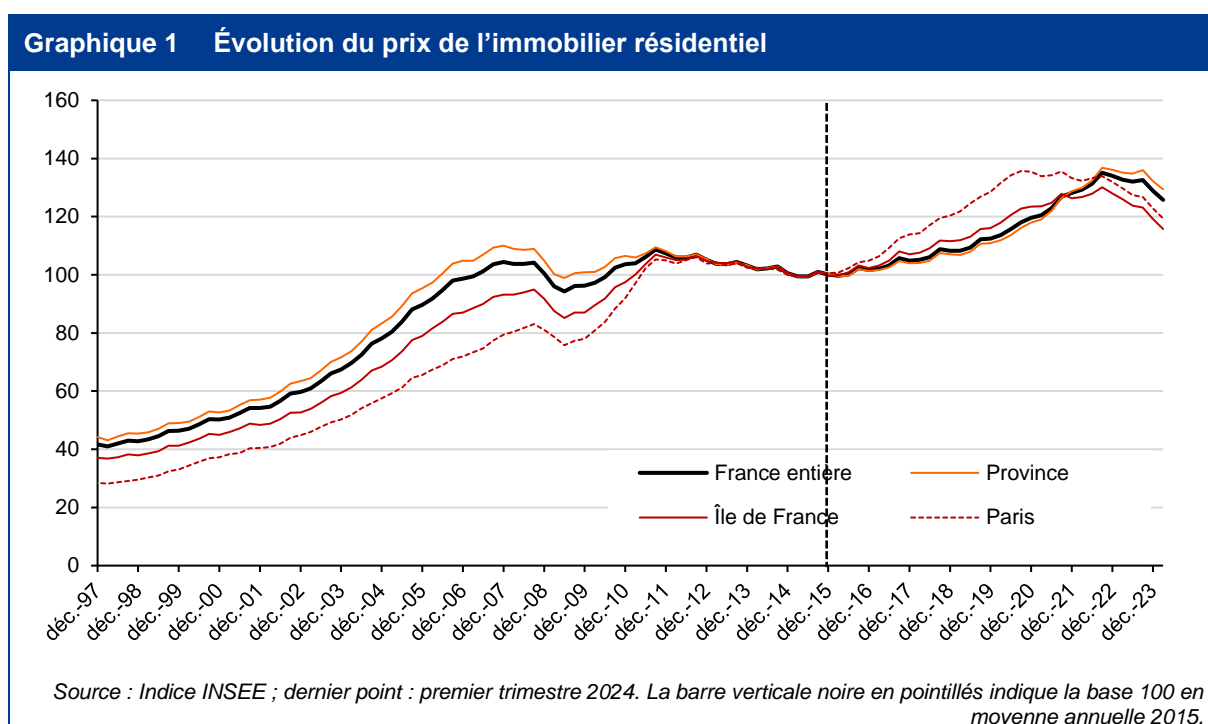
L'analyse s'appuie également sur des données statistiques de la Banque de France et des sources externes (INSEE, Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), etc.), ainsi que sur les informations publiées par l'Autorité Bancaire Européenne (ABE) dans le cadre de son exercice annuel de transparence, qui permet de procéder à certaines comparaisons européennes.

Le SGACPR a sollicité les principaux garants des crédits à l'habitat (Crédit Logement, la Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole (CAMCA ; groupe Crédit Agricole), la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ; groupe BPCE), Parnasse Garanties (groupe BPCE) et CM-CIC Caution Habitat (groupe Crédit Mutuel)) ainsi que la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) afin d'obtenir des informations détaillées sur le montant des prêts couverts par des garanties.

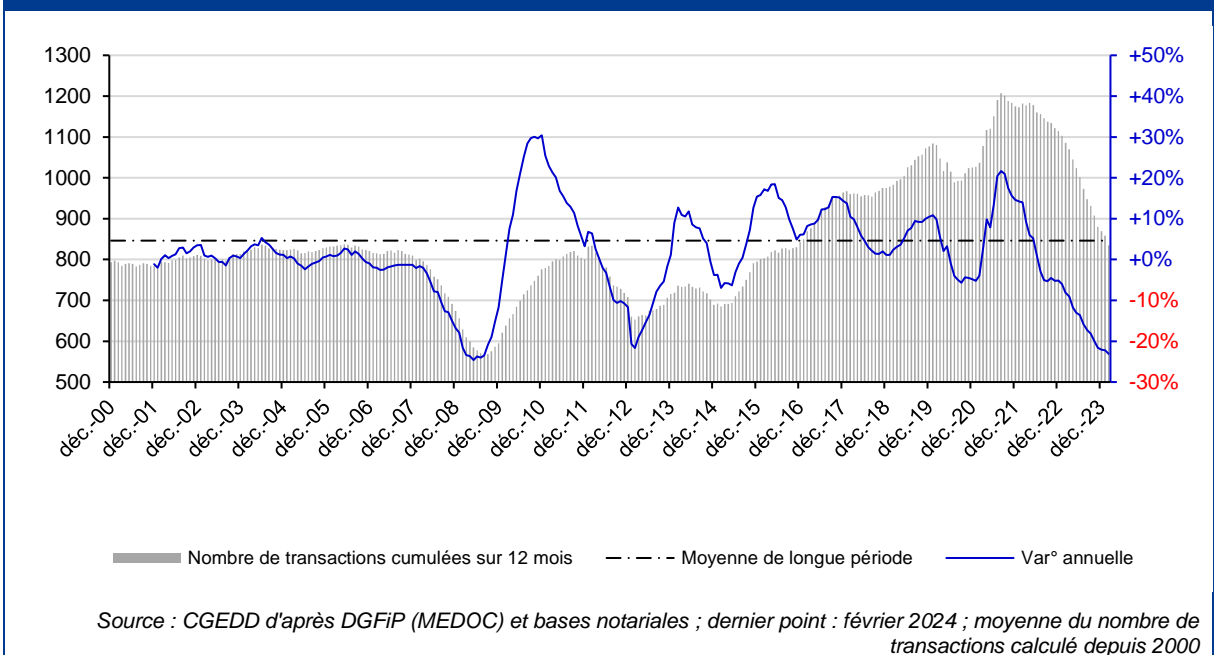
Enfin, comme chaque année, des établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses, compléter ou modifier certaines données pour les années passées, permettant ainsi d'améliorer la représentativité de plusieurs indicateurs et de procéder à la correction d'erreurs de déclarations. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés au titre des années précédentes.

Le marché du crédit à l'habitat s'est replié en 2023 dans un contexte de hausse des taux

1. Un ajustement du marché encore principalement par les quantités même si l'on observe une baisse des prix en 2023

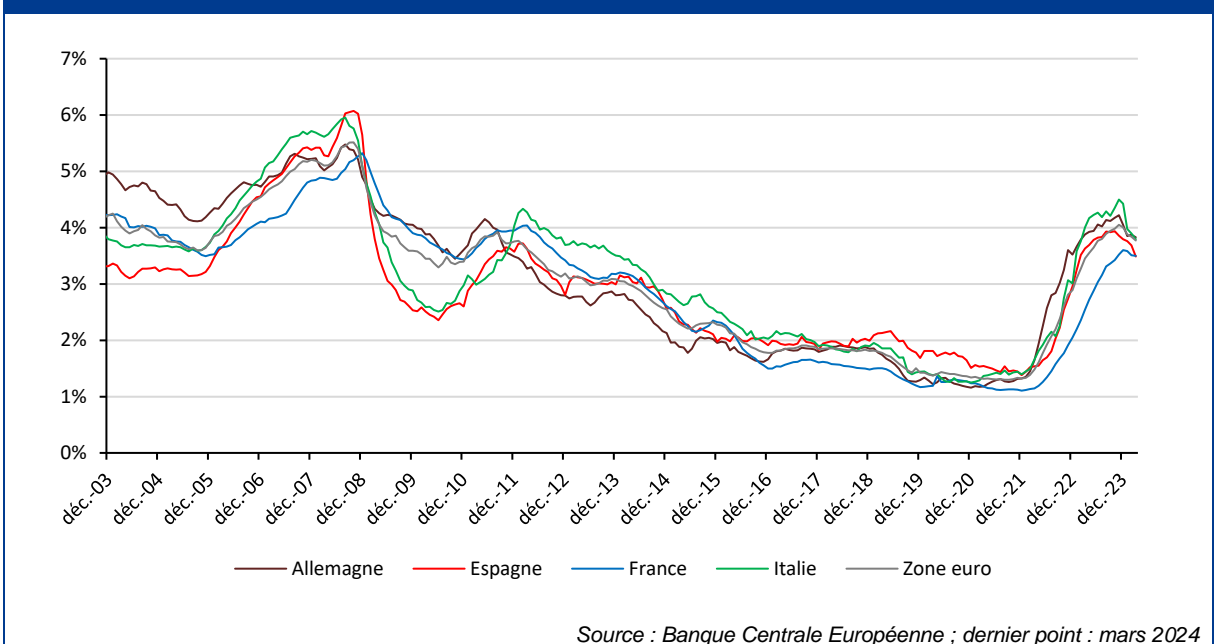


Graphique 2 Transactions dans l'ancien sur longue période (cumul sur 1 an, en milliers)



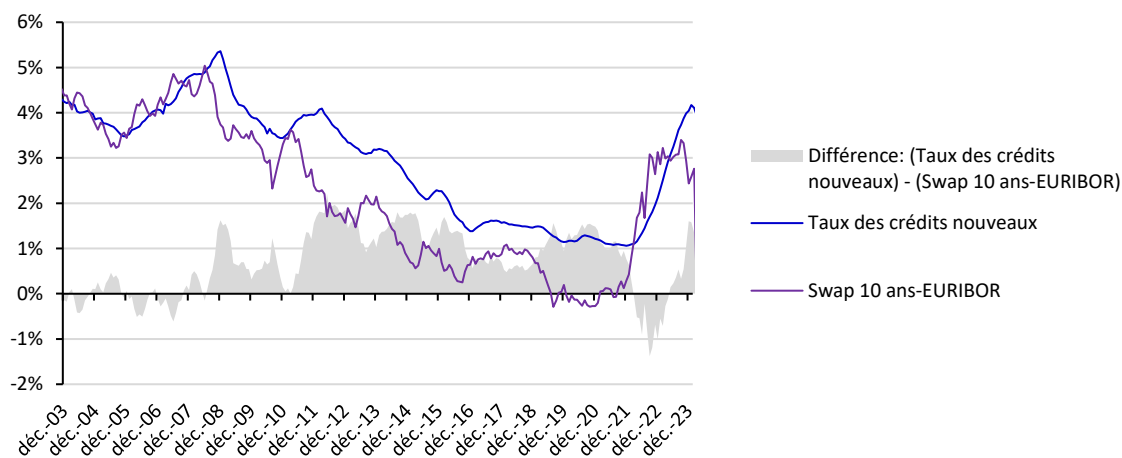
2. Une chute de la production de crédit dans un contexte de poursuite de la remontée des taux et de la baisse de la demande

Graphique 3 TESE⁶ des crédits nouveaux à l'habitat aux ménages en zone euro



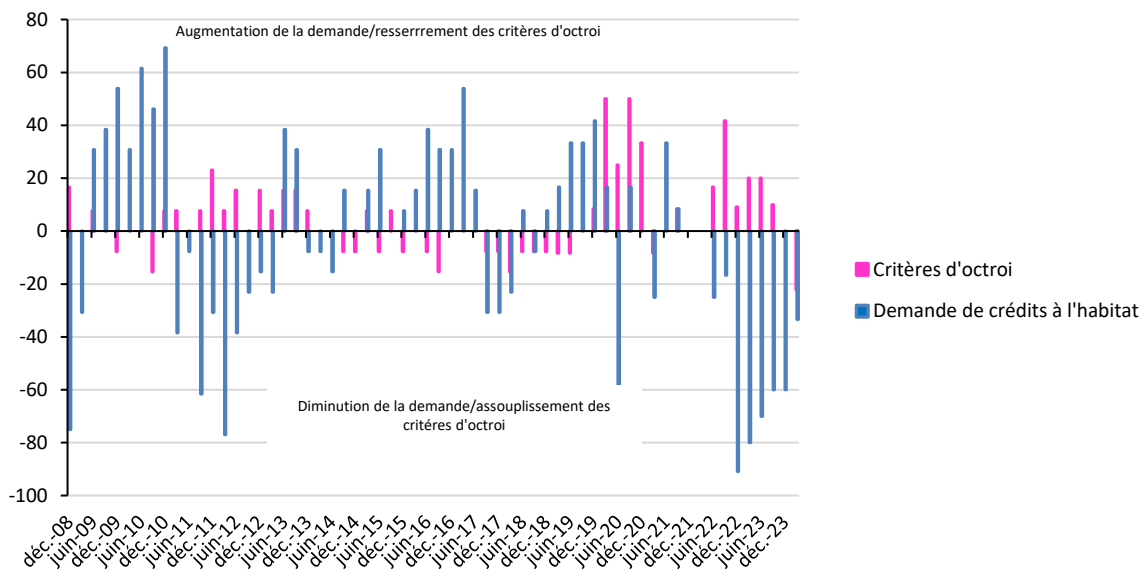
⁶ TESE : Taux Effectif au Sens Étroit. Le TESE est défini comme la composante d'intérêt du Taux Effectif Global (TEG).

Graphique 4 Taux de marché et taux des crédits nouveaux à l'habitat en France



Source : Banque de France ; dernier point : février 2024. Le taux de marché est représenté par le taux des swap à 10 ans contre Euribor, taux de référence auquel le taux fixe est échangé contre un taux variable.

Graphique 5 Évolution de l'offre et de la demande de crédits à l'habitat

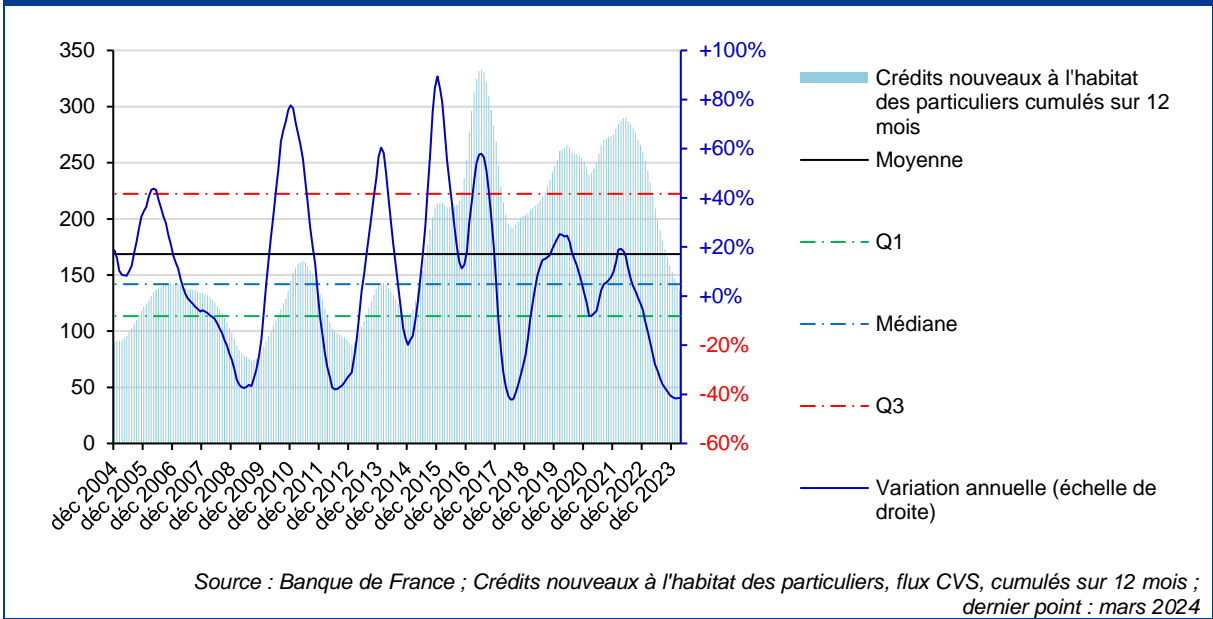


Grille de lecture :

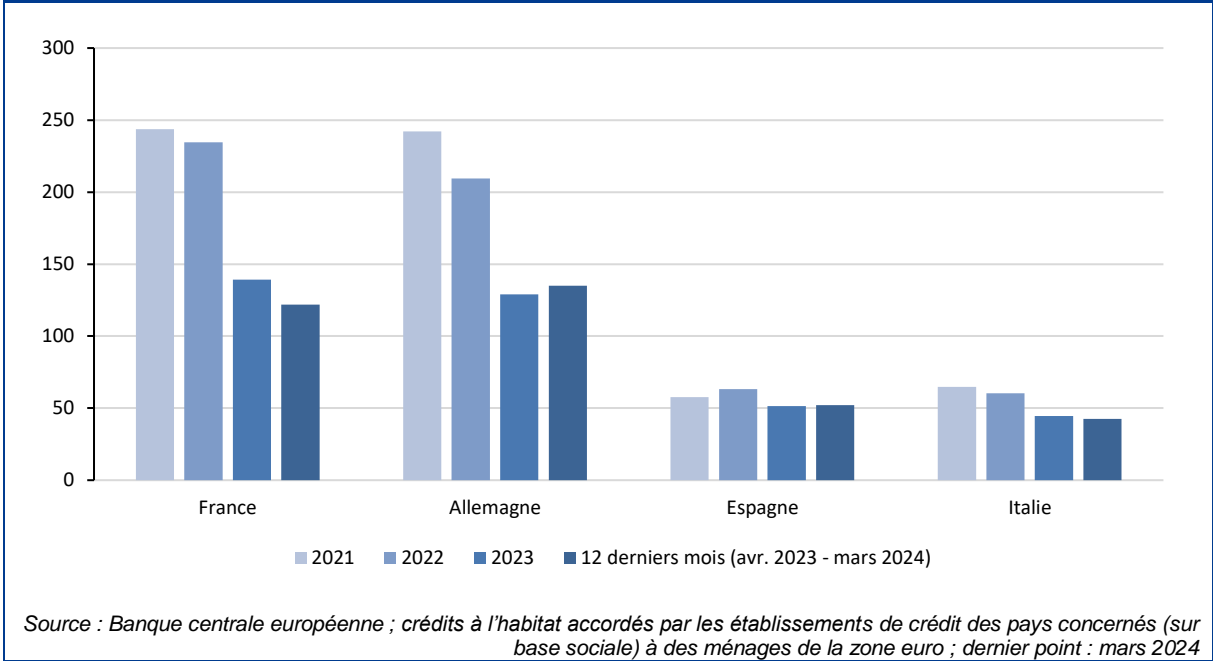
- Critères d'octroi : solde des réponses pondérées (resserrement moins assouplissement au cours des 3 derniers mois), à partir de la part de chaque banque dans le total des encours de crédits.
- Demande de crédits à l'habitat : solde des réponses non pondérées (hausse moins diminution de la demande de crédit au cours des 3 derniers mois)

Source : Banque de France, Enquête mensuelle auprès des banques sur la distribution du crédit en France ; solde des réponses pondérées à partir de la part de chaque banque dans le total des encours ; dernier point : mars 2024.

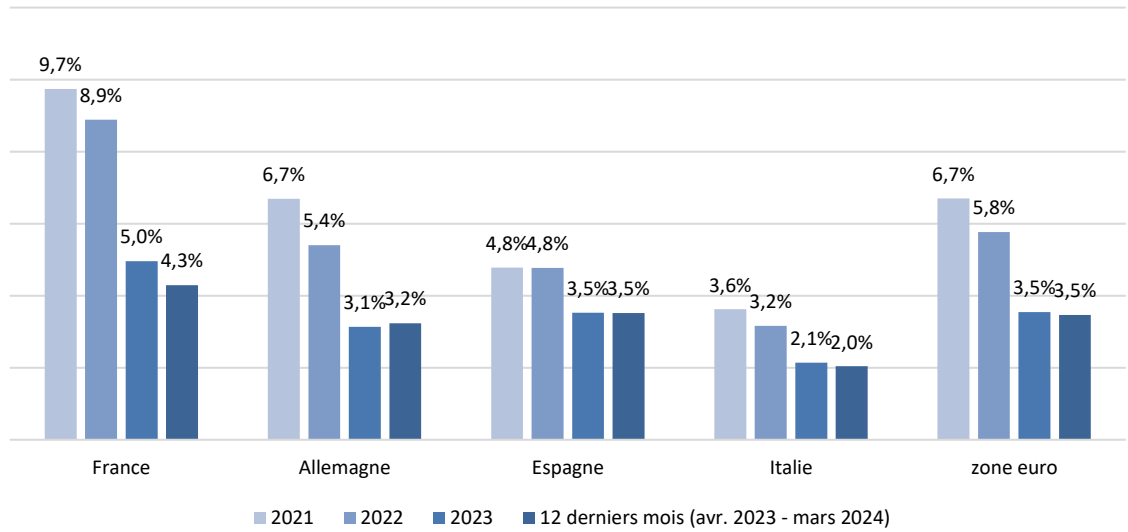
Graphique 6 Production de crédits à l'habitat (en milliards d'euros)



Graphique 7 Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) dans les principaux pays européens (cumul 12 mois en milliards d'euros)

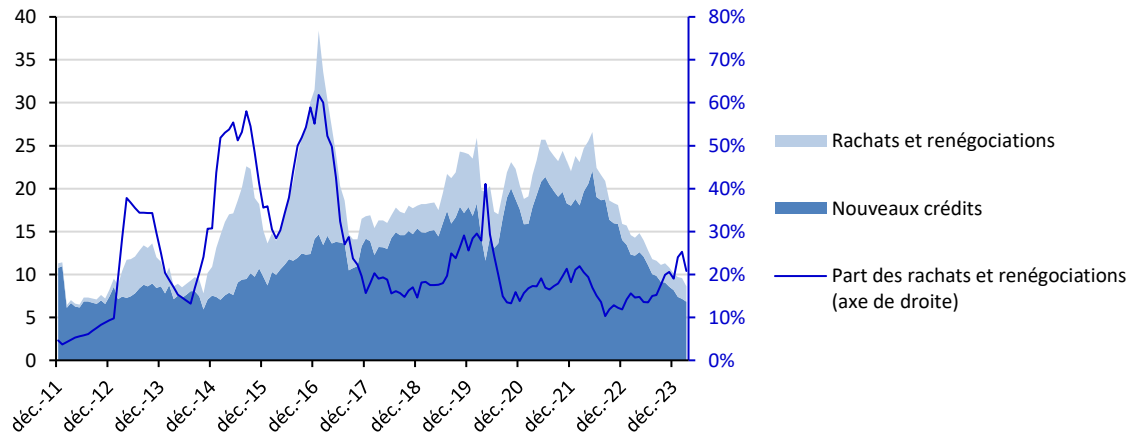


Graphique 8 Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations) dans les principaux pays européens (cumul 12 mois en milliards d'euros) rapportée au Produit Intérieur Brut



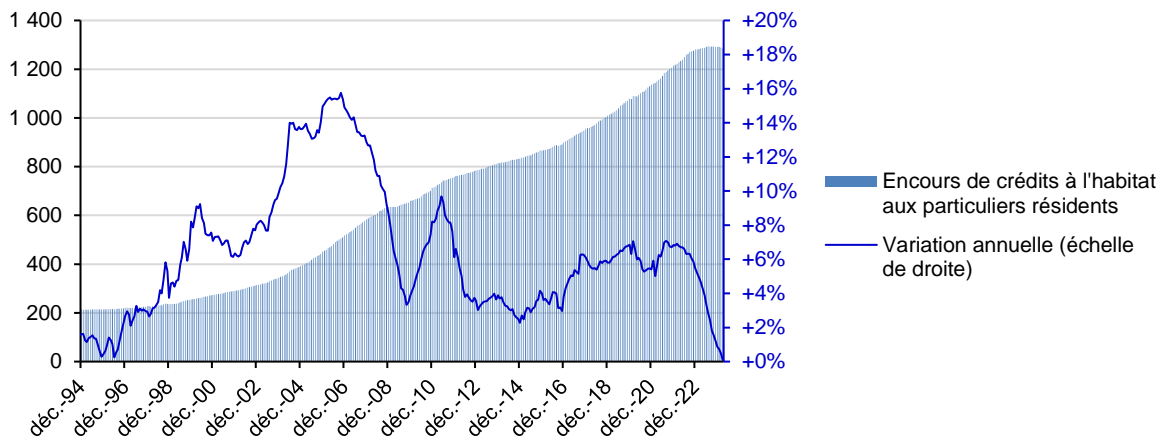
Source : Banque centrale européenne ; crédits à l'habitat accordés par les établissement de crédit des pays concernés (sur base sociale) à des ménages de la zone euro ; Eurostat ; dernier point : mars 2024

Graphique 9 Production mensuelle de crédits à l'habitat et rachats et renégociations (en milliards d'euros)

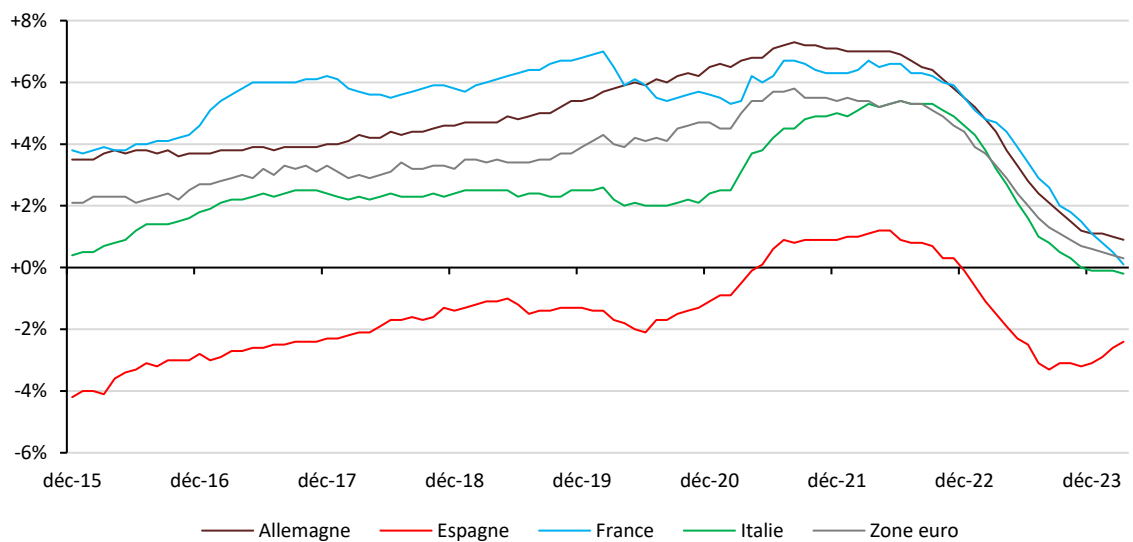


Source : Banque de France ; Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers résidents, flux CVS ; dernier point : mars 2024

Graphique 10 Encours de crédits à l'habitat aux particuliers (en milliards d'euros)

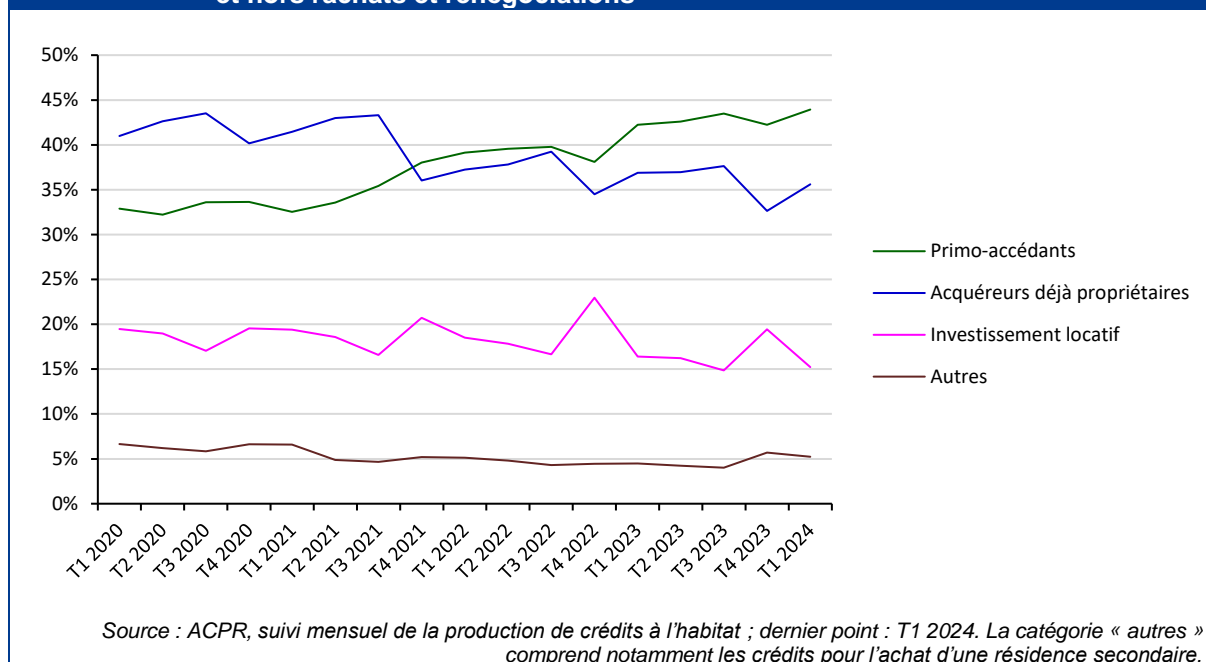


Graphique 11 Évolution du taux de croissance annuelle de l'encours des crédits à l'habitat en zone euro

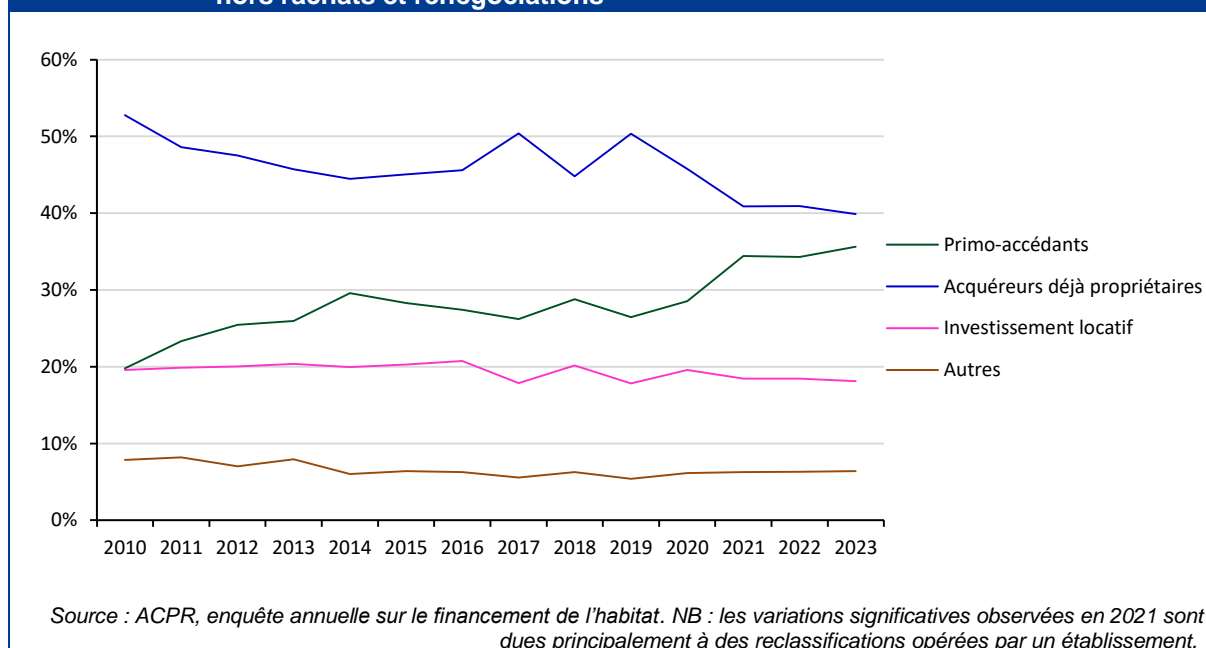


3. La hausse de la part des primo-accédants dans la production et les encours se poursuit

Graphique 12 Évolution de la structure de la production de crédits à l'habitat hors prêts relais et hors rachats et renégociations

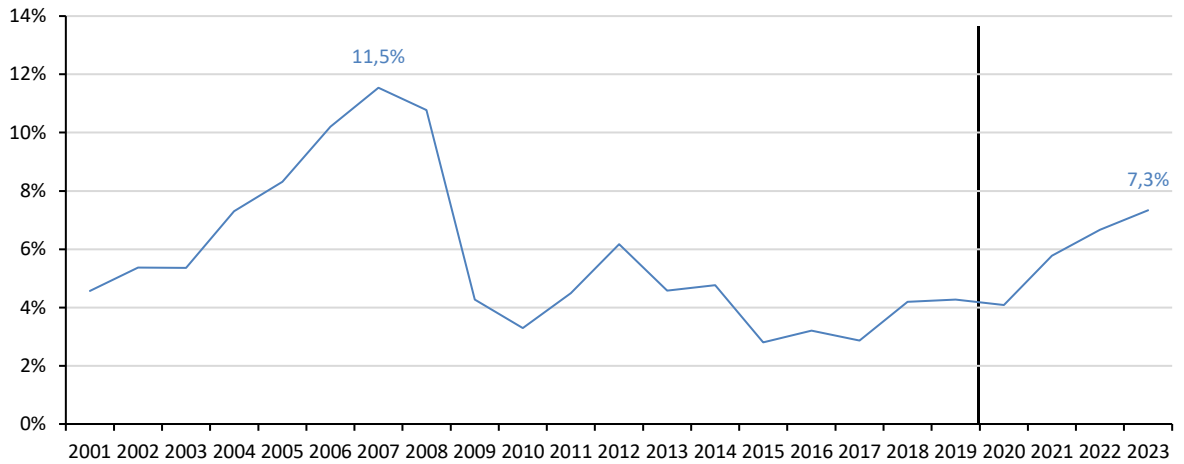


Graphique 13 Évolution de la structure de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers hors rachats et renégociations



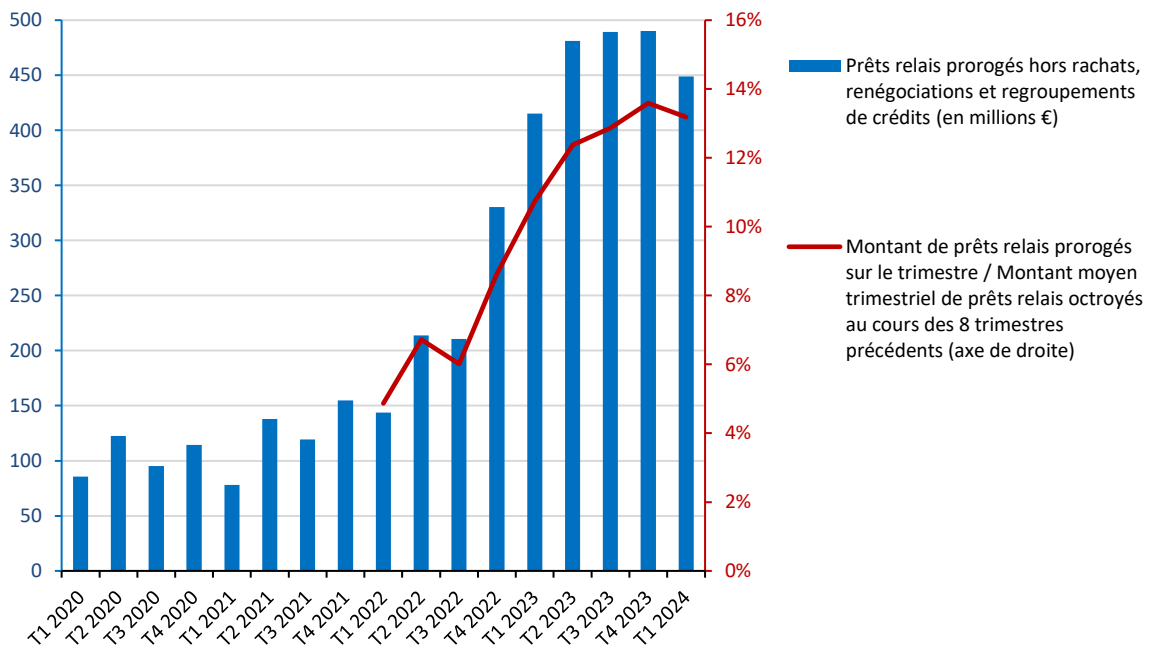
4. La hausse de la part de prêts relais, et notamment des prêts relais prorogés, se poursuit

Graphique 14 Part des crédits relais dans la production annuelle de crédits à l'habitat



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (données moyennes sur 12 mois glissants, avec rachats et hors renégociations et regroupements de crédits) ; la barre verticale marque la rupture de série engendrée par le passage au nouvel état CREDITHAB (instructions ACPR n°2020-I-02 et 2021-I-02)

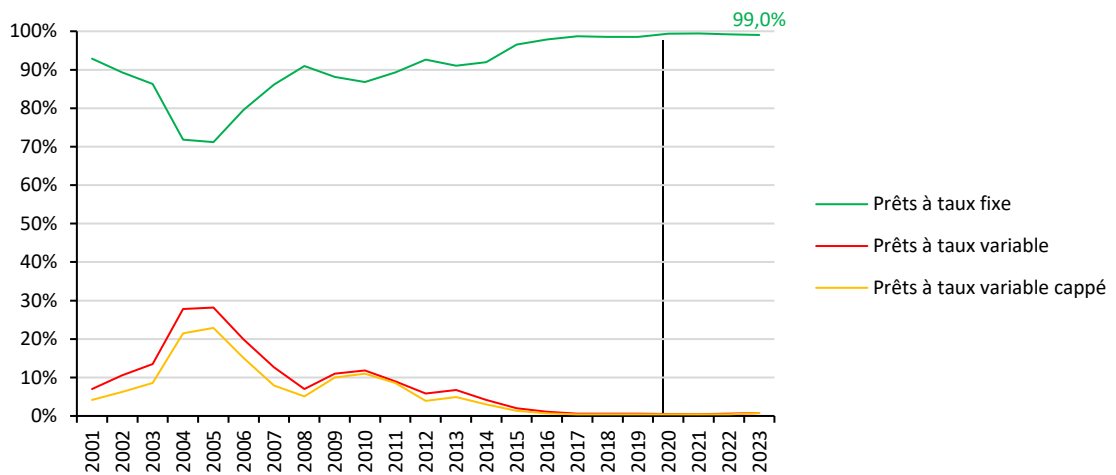
Graphique 15 Évolution des prêts relais prorogés en montants et en part de la production trimestrielle moyenne de prêts relais



Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2024. Les prêts relais ayant généralement des durées inférieures ou égales à 2 ans, on considère que les prêts relais prorogés sur un trimestre correspondent à des prêts relais mis en place au cours des 8 trimestres précédents.

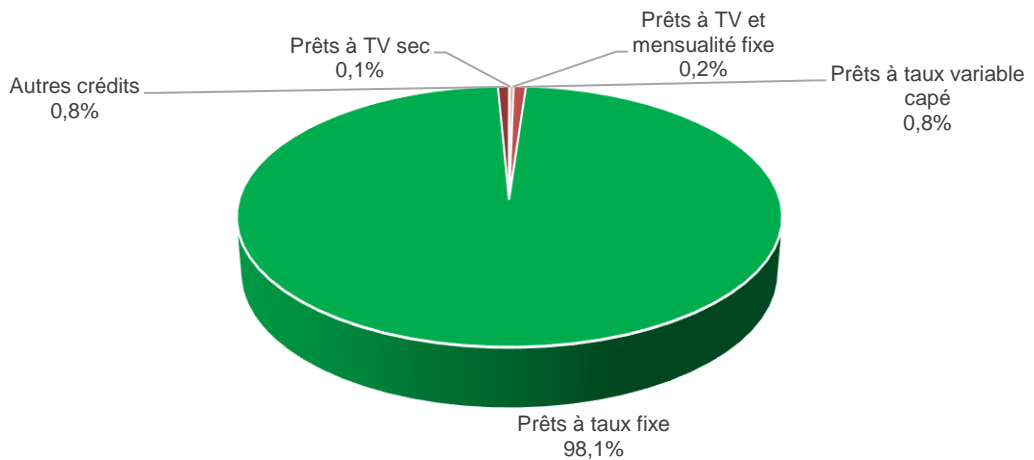
5. Des prêts toujours presque exclusivement à taux fixe

Graphique 16 Structure de la production par type de taux



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (données moyennes sur 12 mois glissants, avec rachats et hors renégociations et regroupements de crédits) ; la barre verticale marque la rupture de série engendrée par le passage au nouvel état CREDITHAB

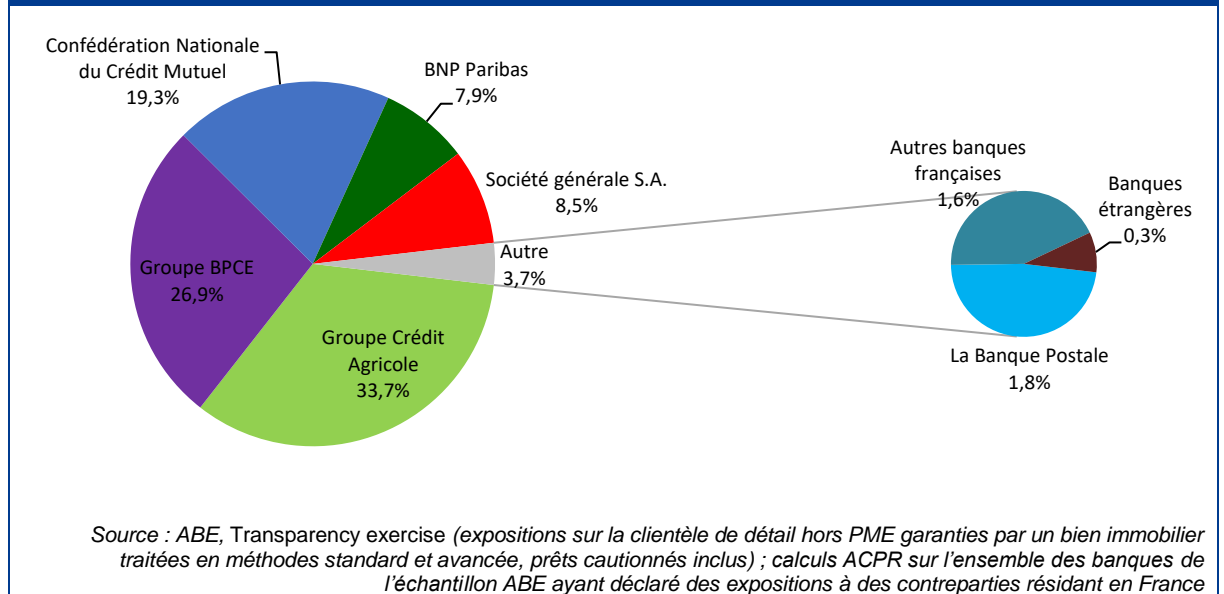
Graphique 17 Structure de l'encours par type de taux au 31 décembre 2023



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

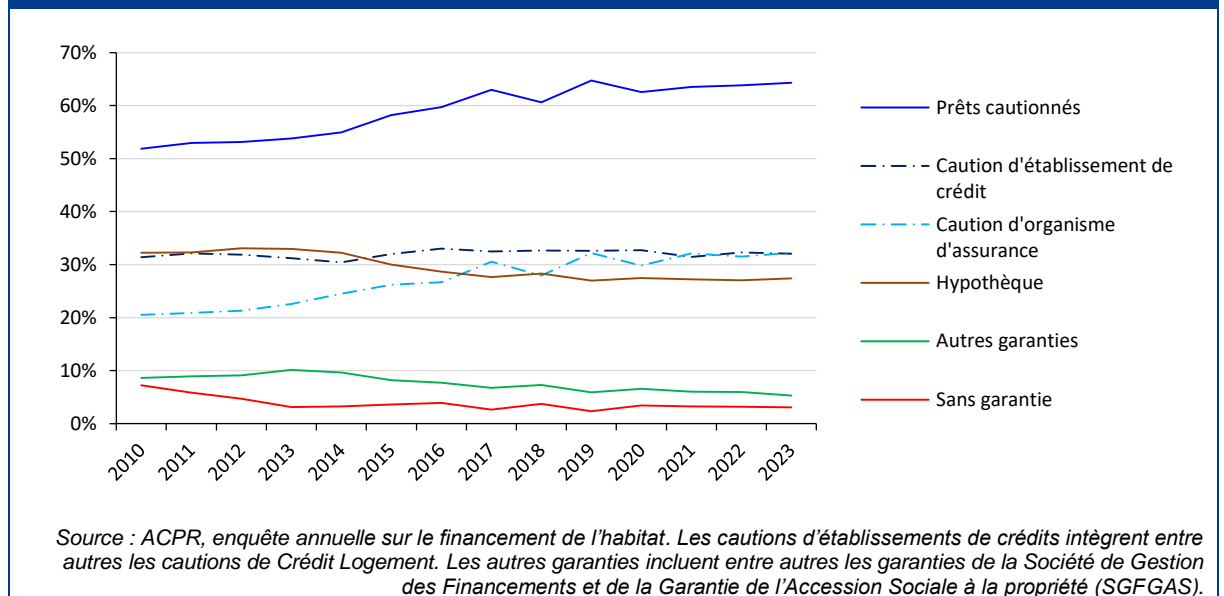
6. Un marché qui reste dominé par les groupes mutualistes

Graphique 18 Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2023 (en encours)

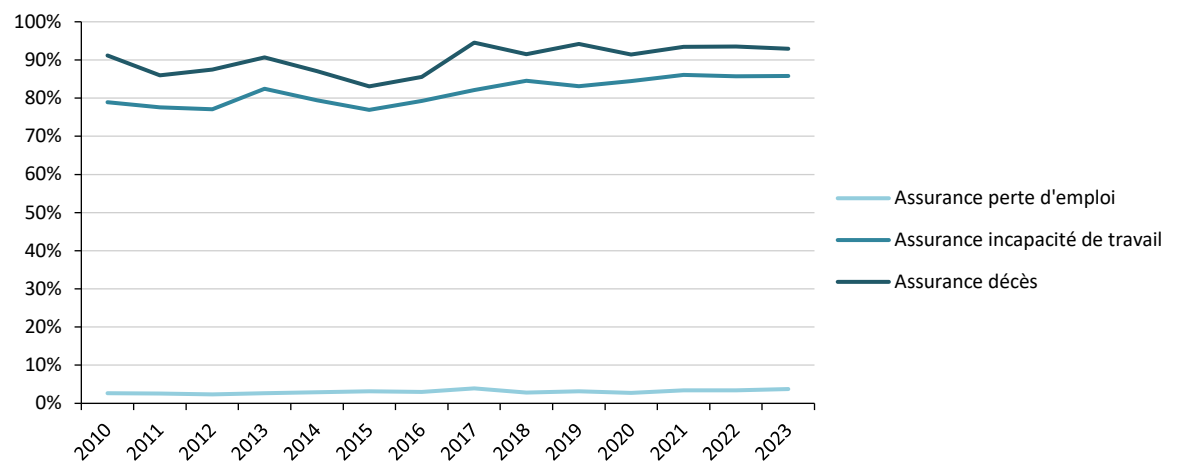


7. Des prêts majoritairement garantis par un mécanisme de caution

Graphique 19 Structure de l'encours par type de garantie



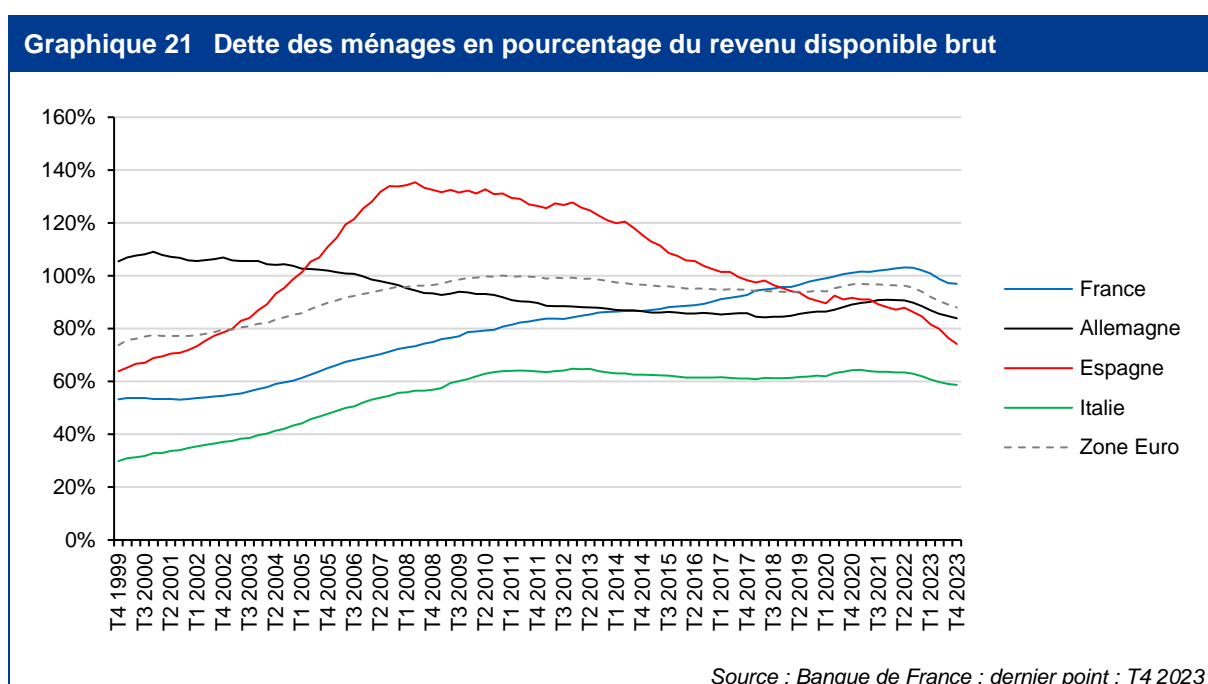
Graphique 20 Part des emprunteurs couverts par une assurance sur l'emprunteur



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

Les mesures du HCSF ont contribué à maîtriser l'évolution des conditions d'octroi des crédits à l'habitat⁷ dans un contexte où la hausse des taux d'intérêt constituait le principal facteur pesant sur la demande.

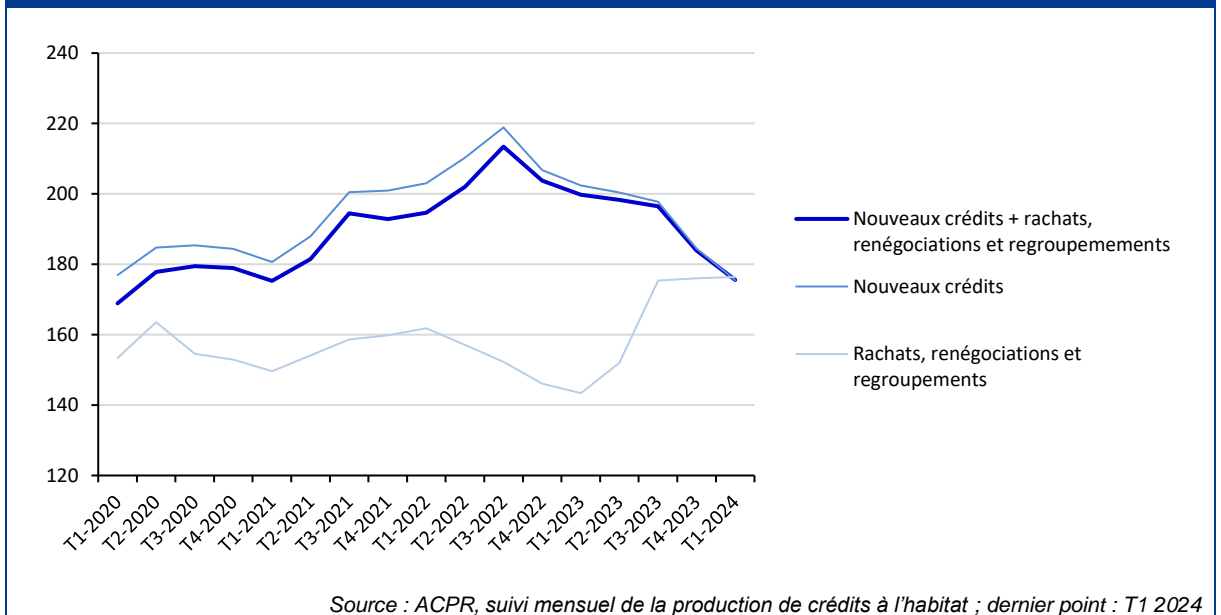
1. Un endettement des ménages français au-dessus de la moyenne de la zone euro



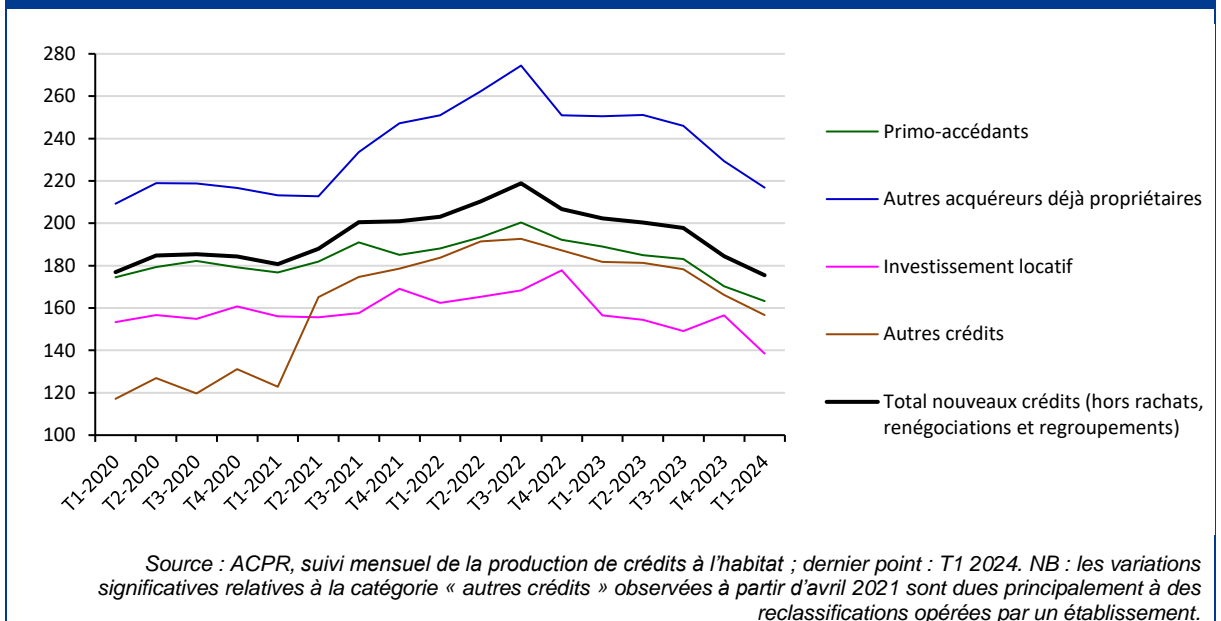
⁷ Les critères d'octroi (moyennes, distributions) excluent les prêts relais du périmètre, à l'exception du montant moyen de prêt.

2. Le montant moyen des prêts recule depuis le T4 2022, reflétant l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des ménages

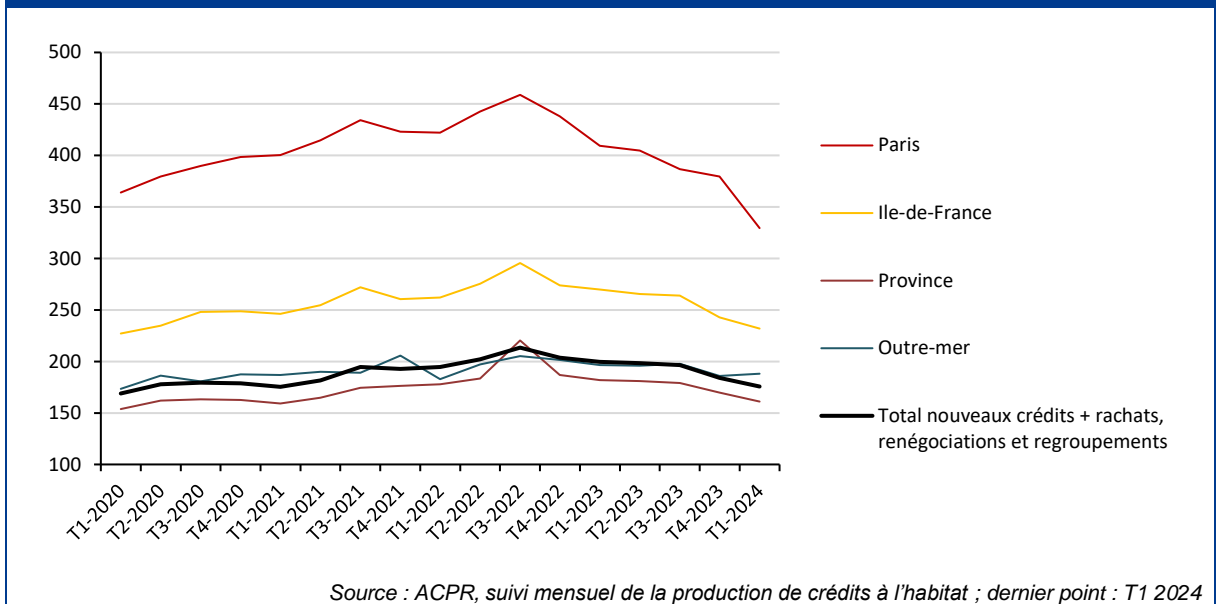
Graphique 22 Montant moyen du prêt en fonction du type d'opération (en milliers d'euros)



Graphique 23 Montant moyen du prêt en fonction de l'objet (en milliers d'euros)

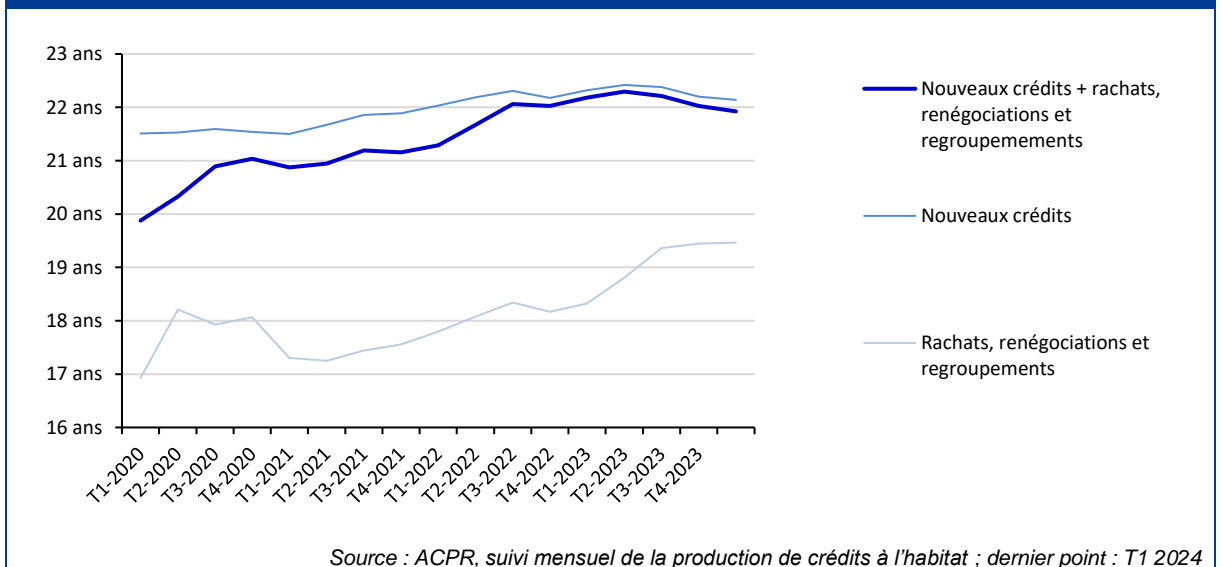


Graphique 24 Montant moyen du prêt en fonction de la localisation (en milliers d'euros)

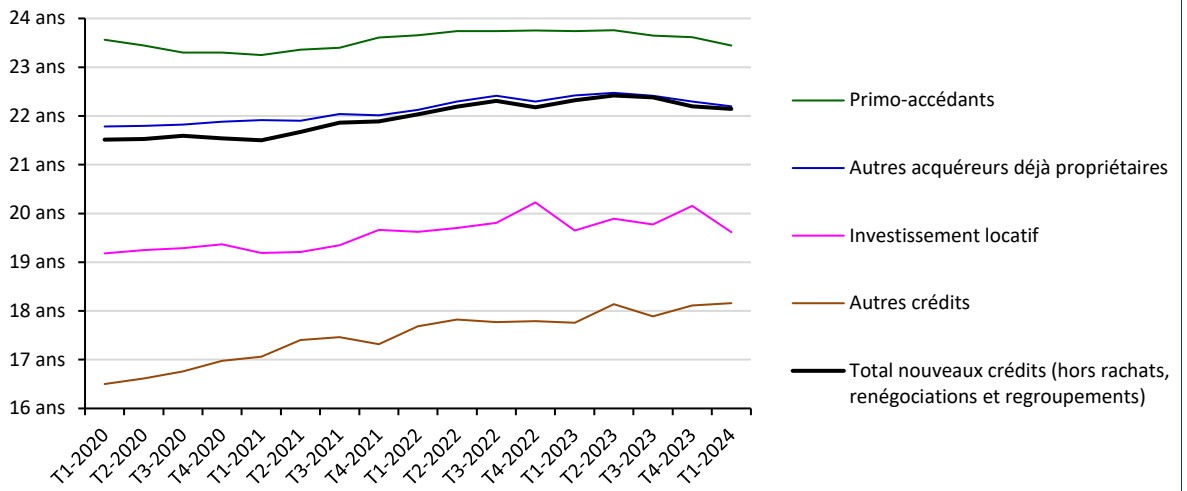


2. Une durée moyenne qui se stabilise

Graphique 25 Durée initiale moyenne des prêts en fonction du type d'opération

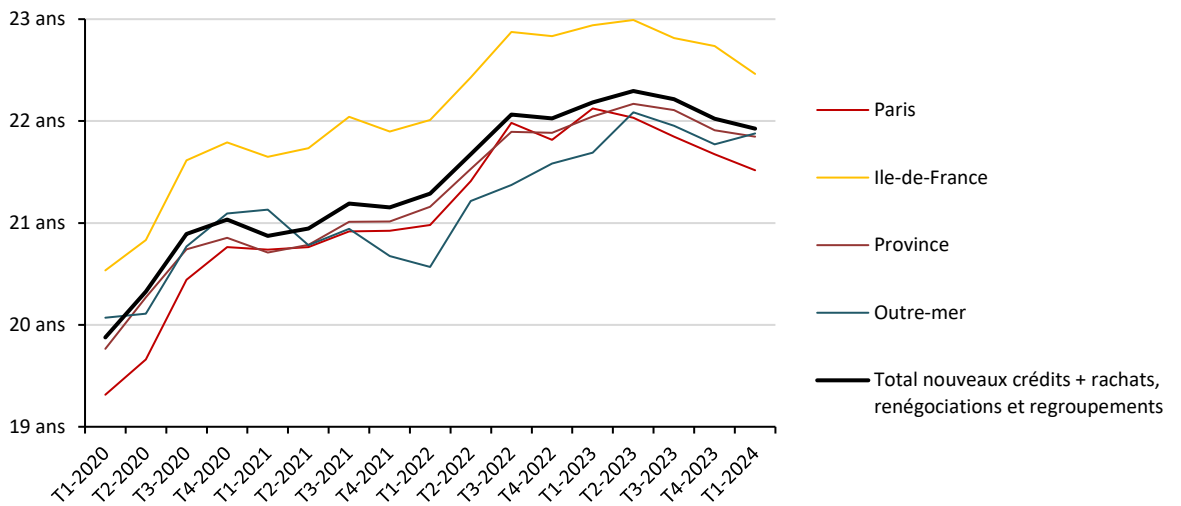


Graphique 26 Durée initiale moyenne des opérations en fonction de l'objet



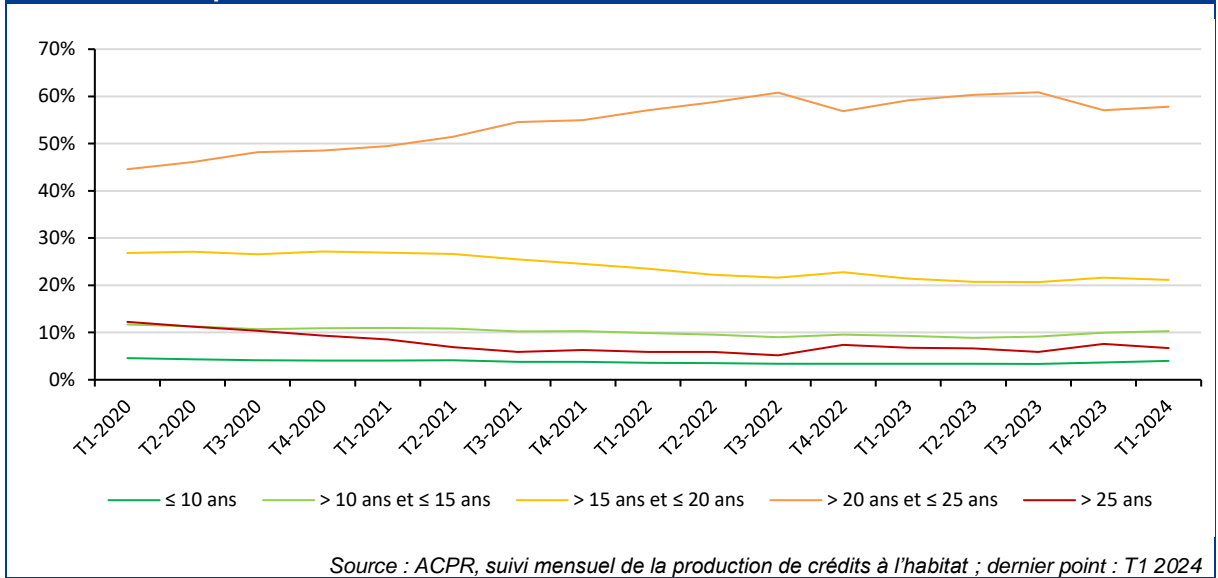
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2024

Graphique 27 Durée initiale moyenne des opérations en fonction de la localisation

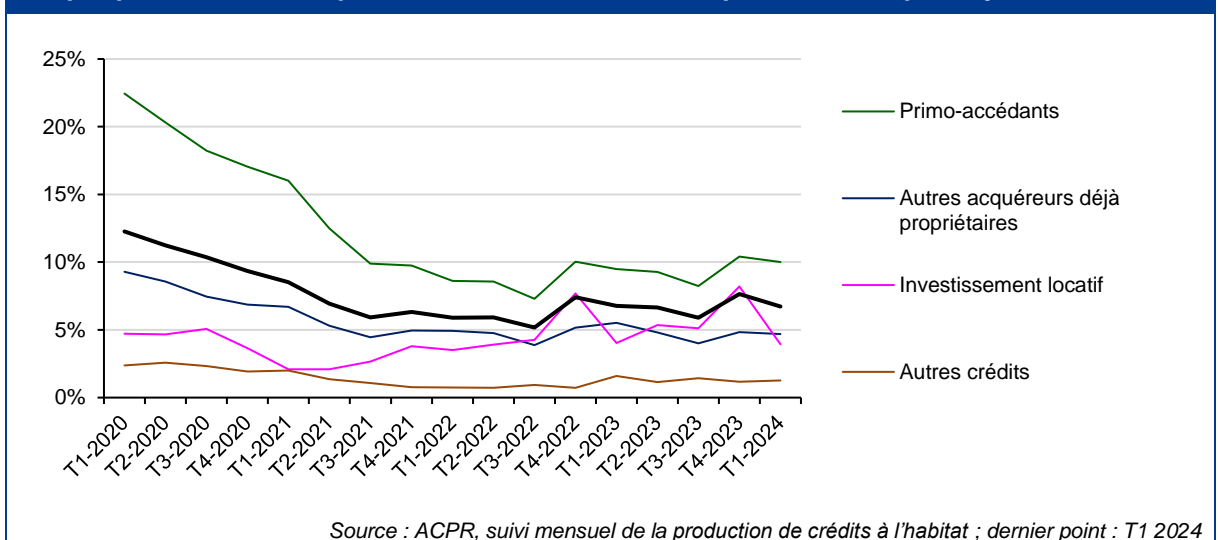


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2024

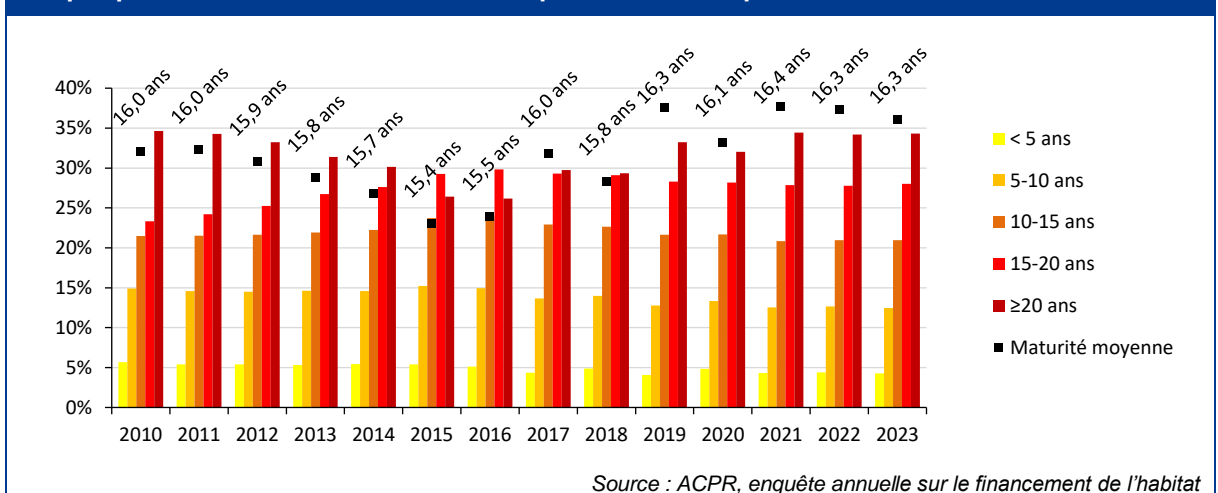
Graphique 28 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranche de maturité initiale



Graphique 29 Part de la production dont la maturité dépasse 25 ans, par objet

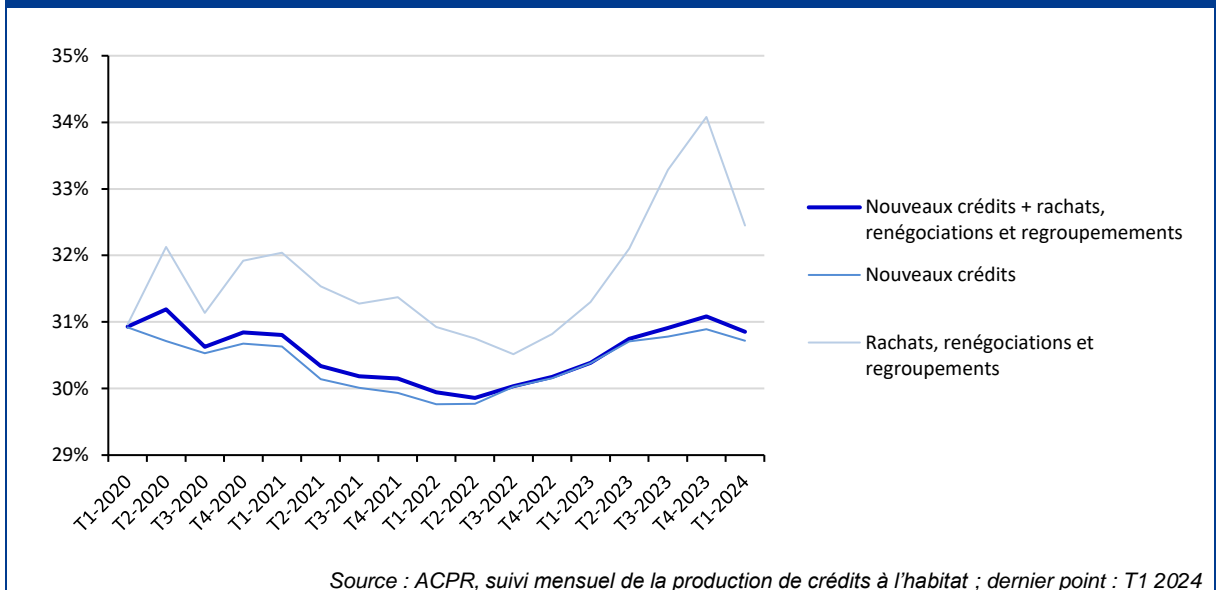


Graphique 30 Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle

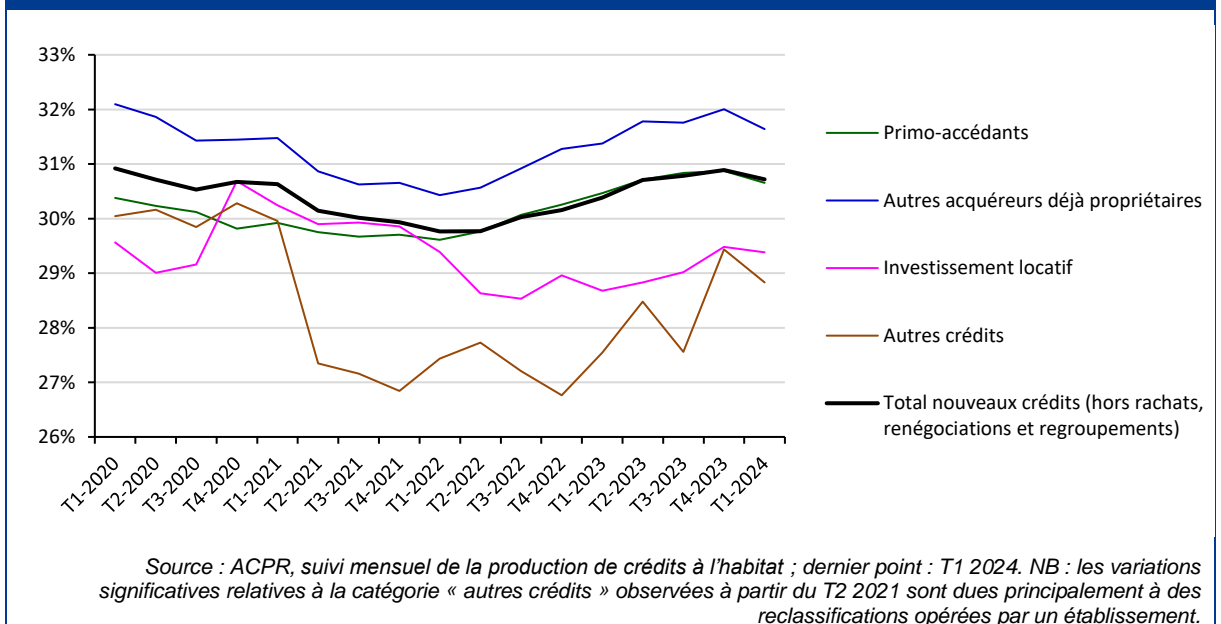


3. Un taux d'effort à l'octroi moyen qui remonte depuis le T3 2022 dans un contexte de hausse des taux d'intérêt à l'octroi

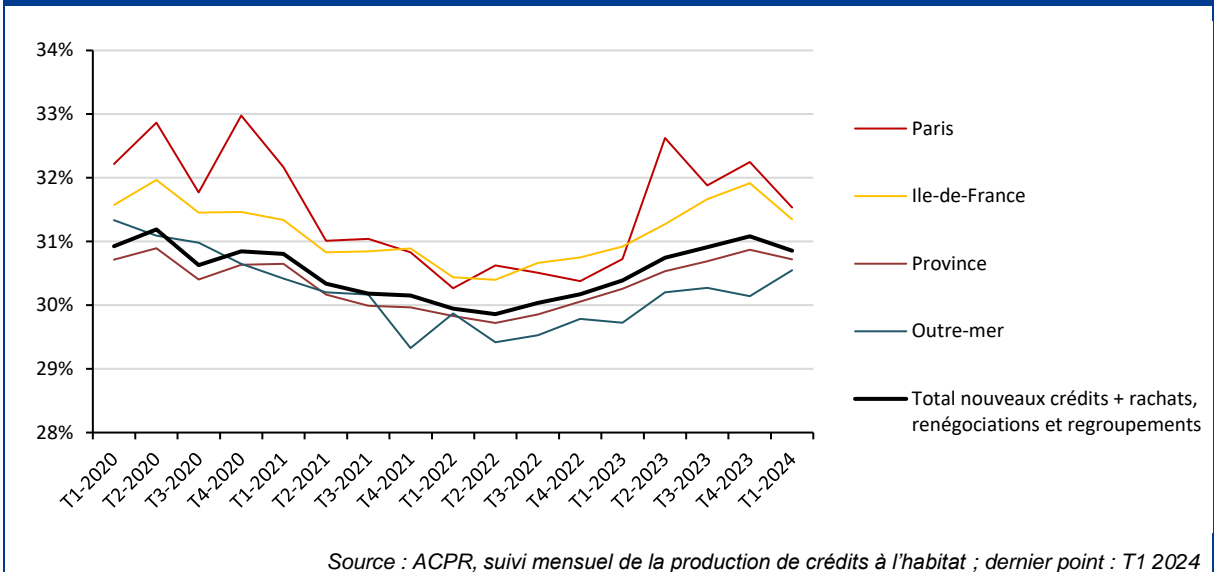
Graphique 31 Taux d'effort moyen en fonction du type d'opération



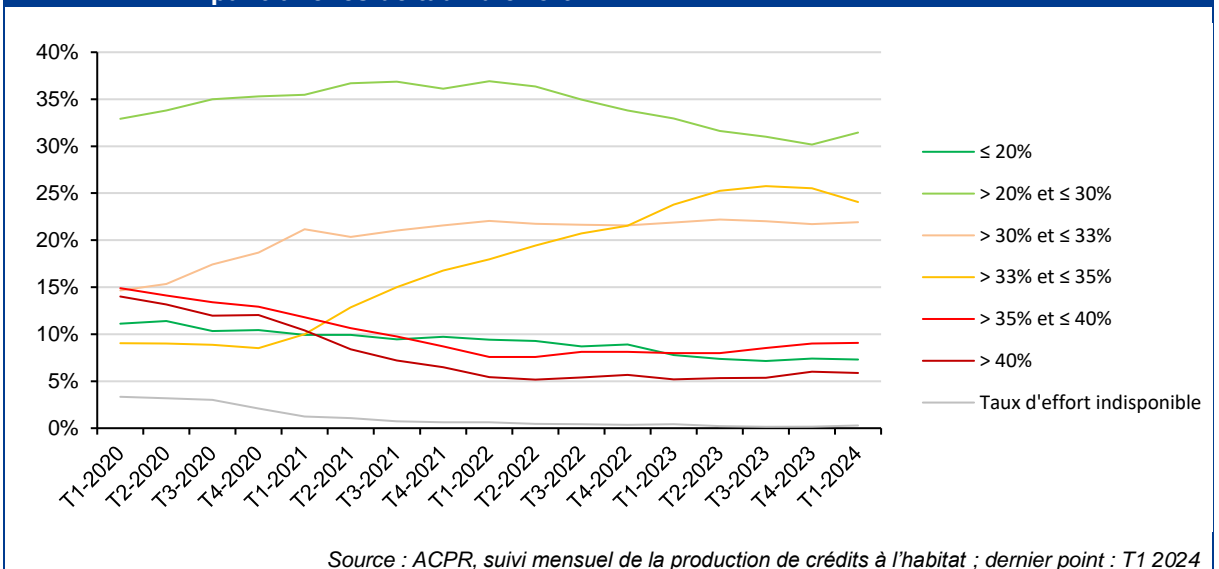
Graphique 32 Taux d'effort moyen en fonction de l'objet



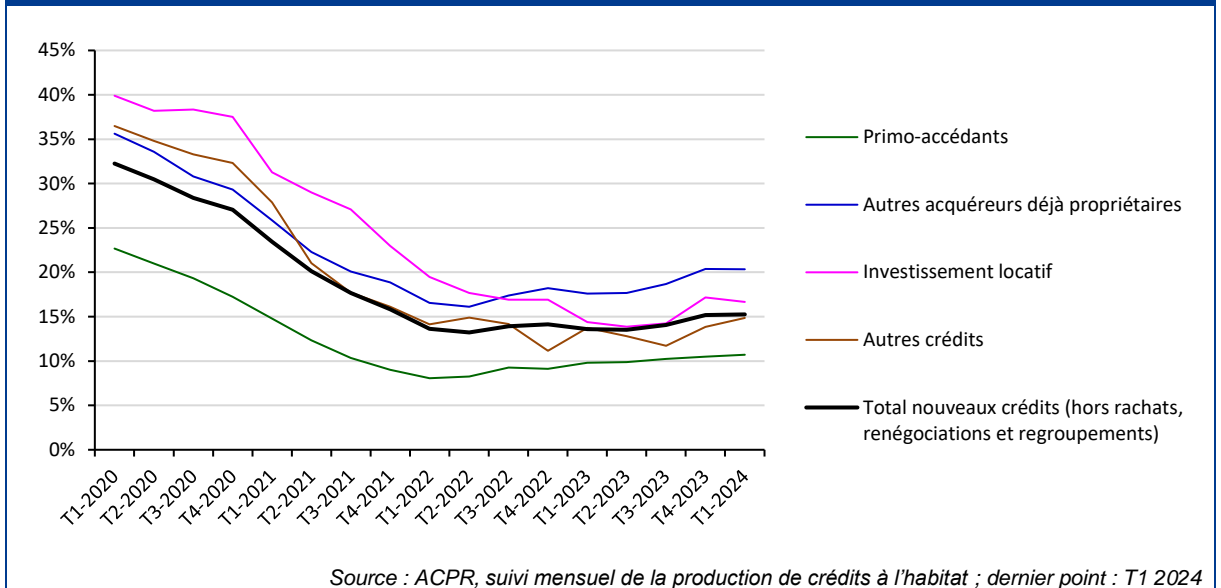
Graphique 33 Taux d'effort moyen en fonction de la localisation



Graphique 34 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranches de taux d'effort

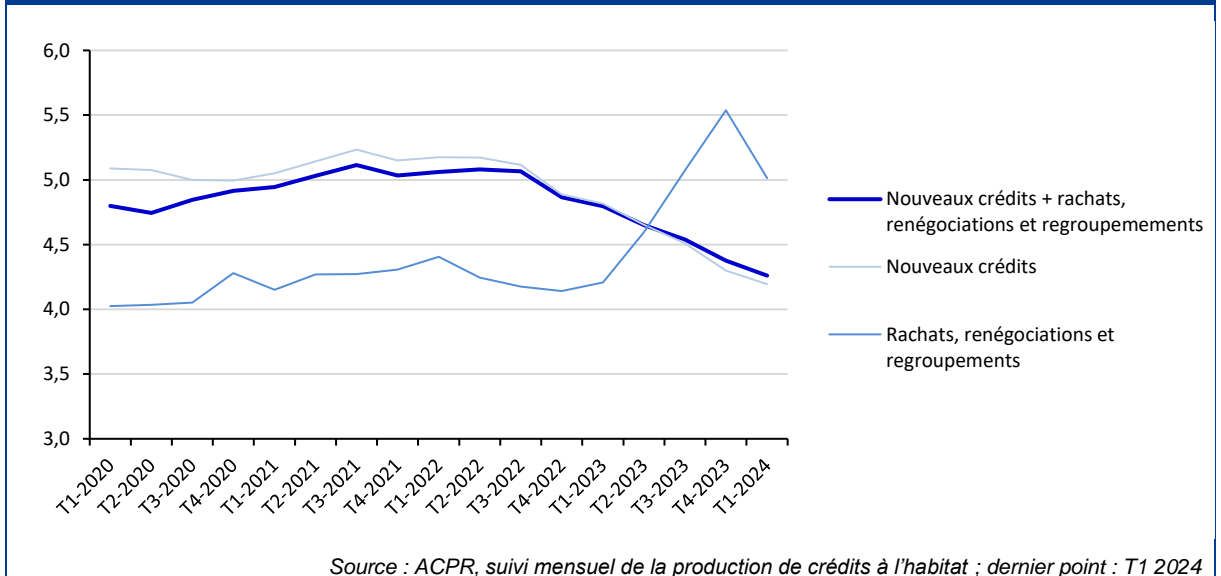


Graphique 35 Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % par objet

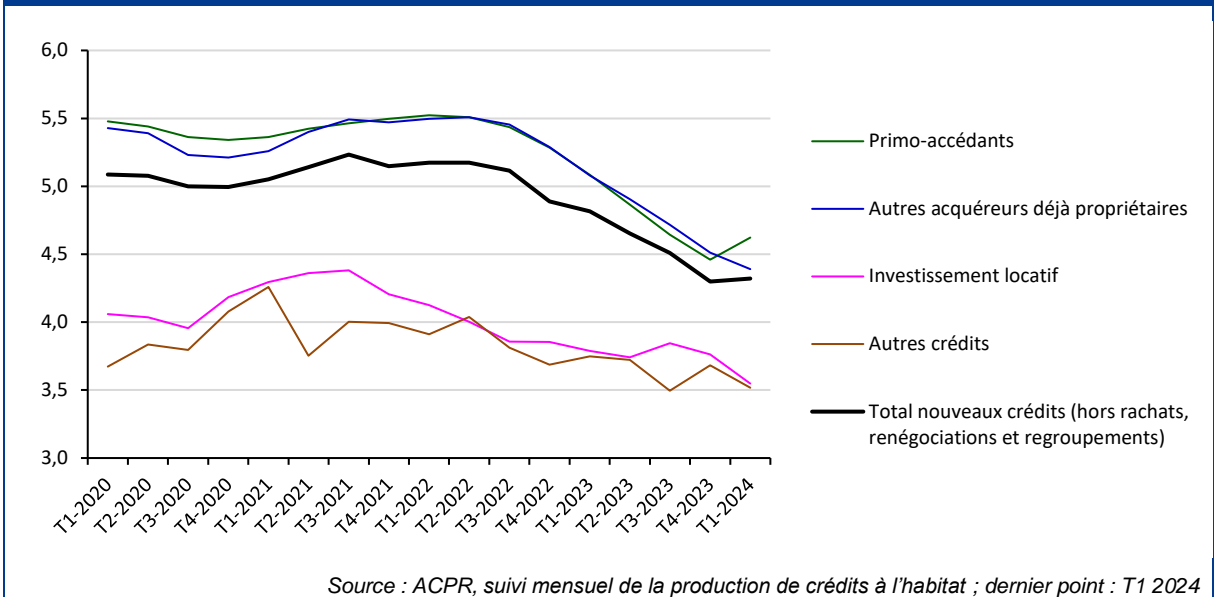


4. Un taux d'endettement qui continue de se replier

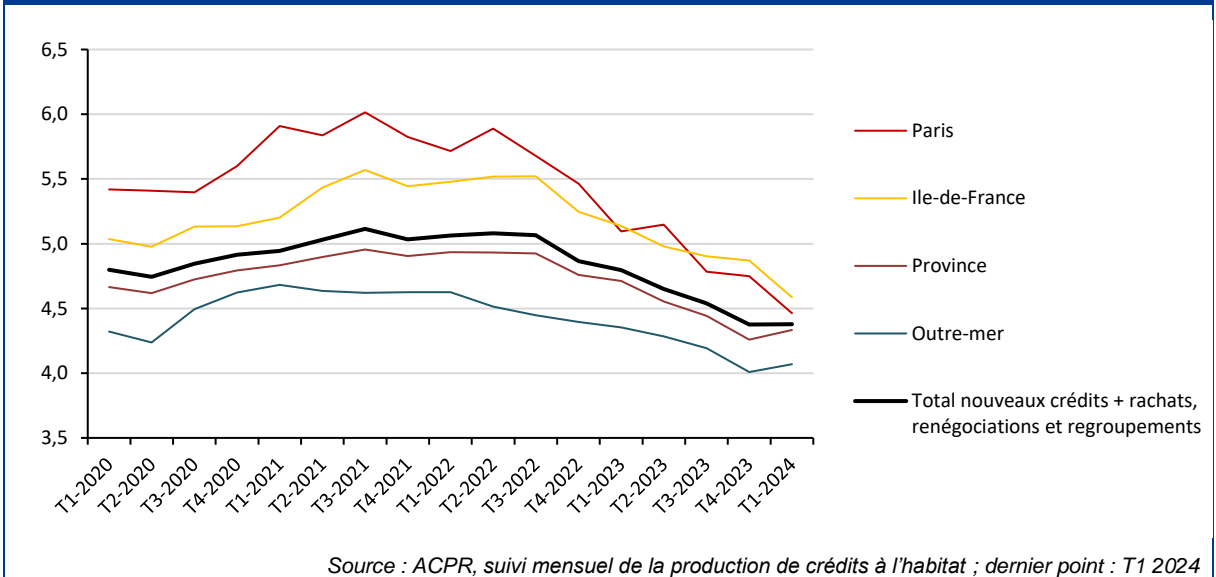
Graphique 36 Taux d'endettement moyen à l'octroi par type d'opération, en nombre d'années de revenus



Graphique 37 Taux d'endettement moyen à l'octroi par objet, en nombre d'années de revenus

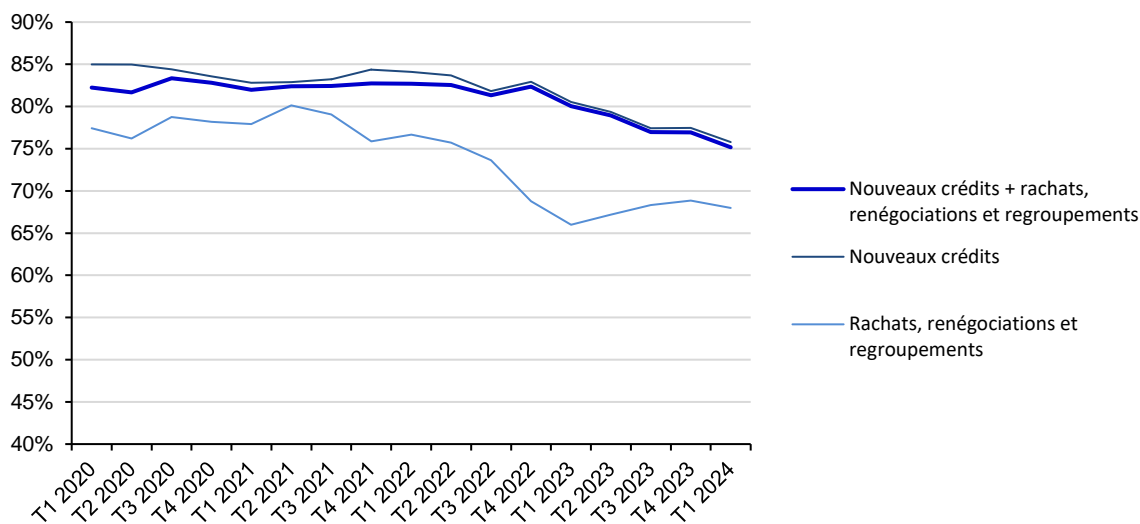


Graphique 38 Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation, en nombre d'années de revenus



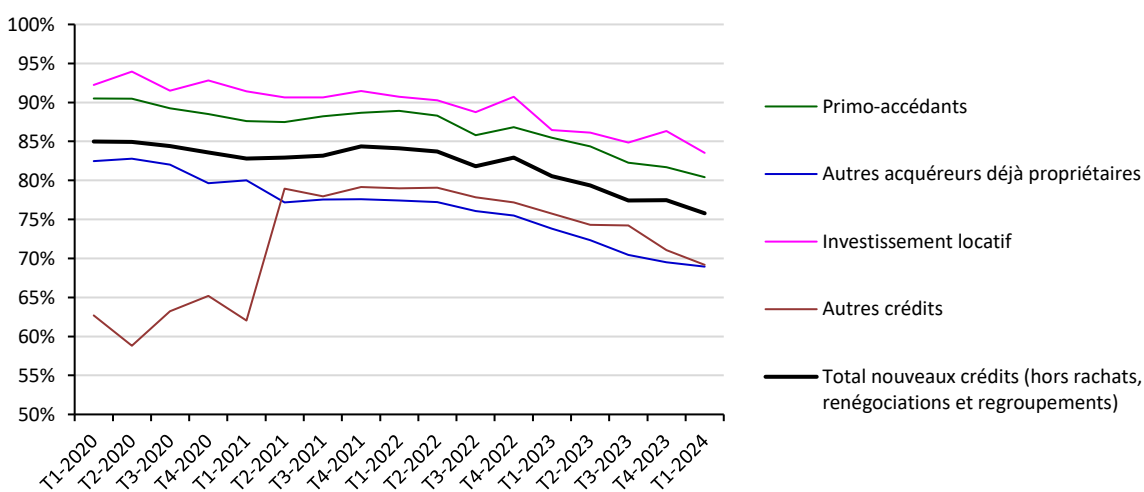
5. La poursuite du repli du ratio montant du prêt/valeur du bien financé (*Loan-to-Value*, LTV) et du sur-financement (LTV > 100 %)

Graphique 39 LTV moyenne à l'octroi, par type d'opération



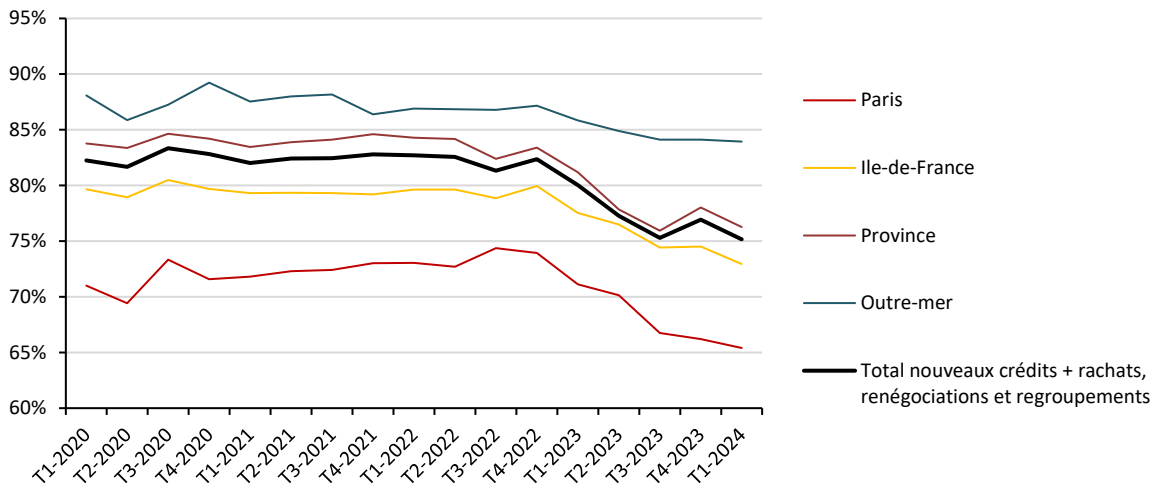
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2024

Graphique 40 LTV moyenne à l'octroi, par objet



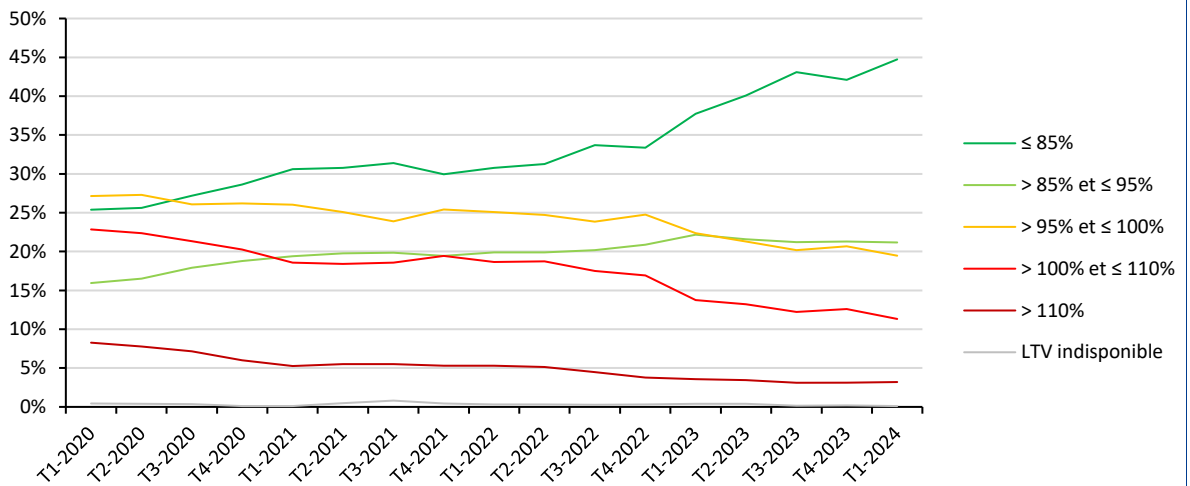
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2024. NB : les variations significatives relatives à la catégorie « autres crédits » observées à partir du T2 2021 sont dues principalement à des reclassifications opérées par un établissement.

Graphique 41 LTV moyenne à l'octroi, par localisation



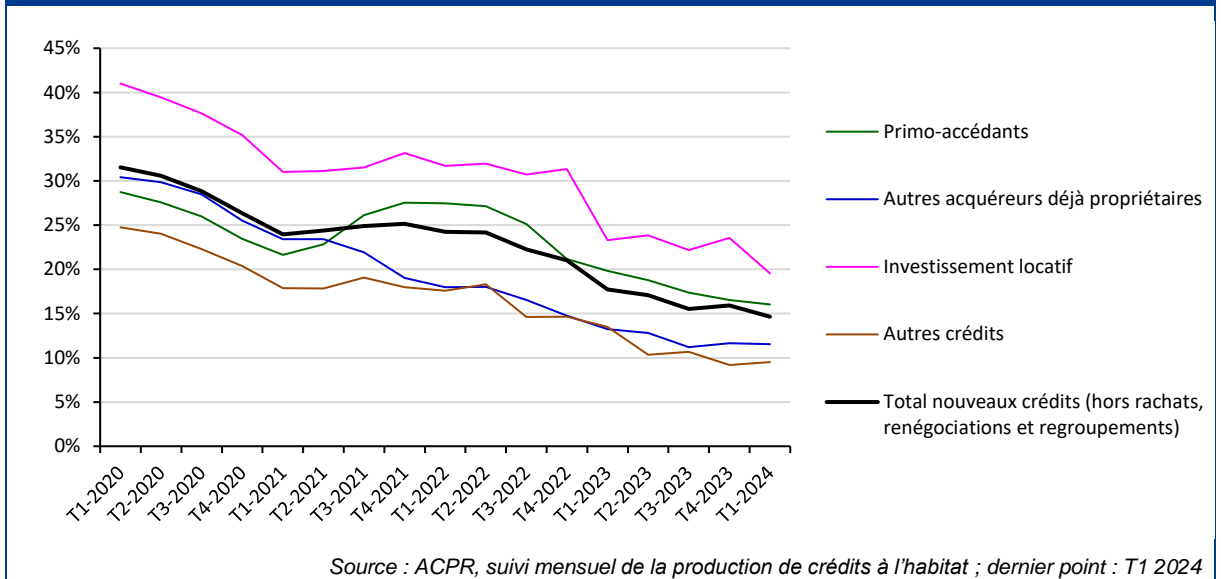
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2024

Graphique 42 Structure de la production (hors rachats, renégociations et regroupements) par tranche de LTV

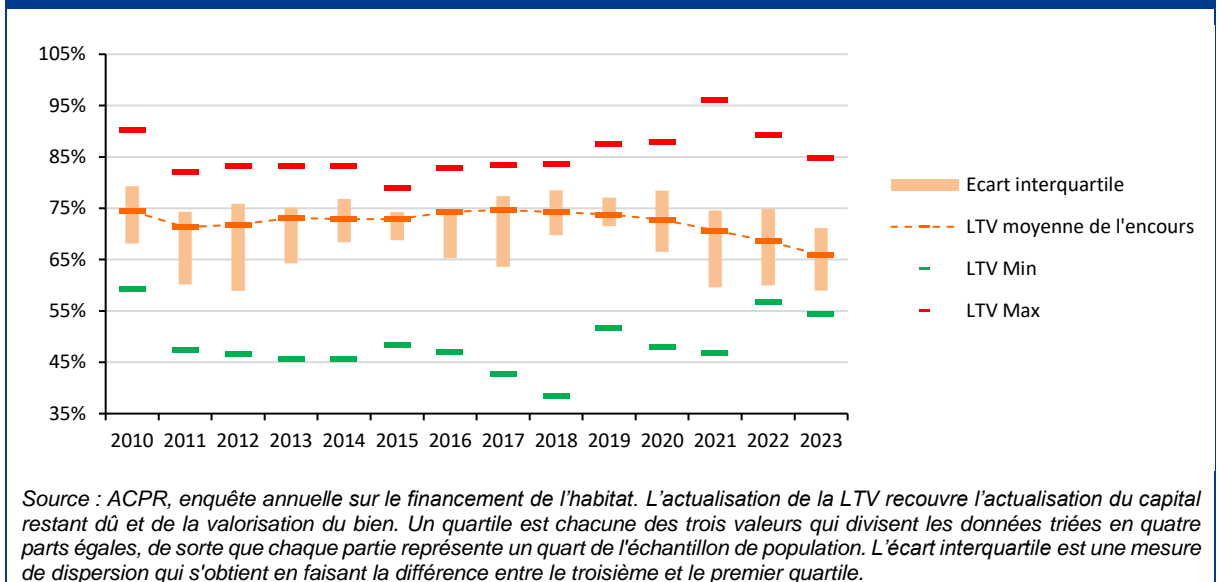


Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; dernier point : T1 2024

Graphique 43 Part des LTV supérieures à 100 % (sur-financement) par objet

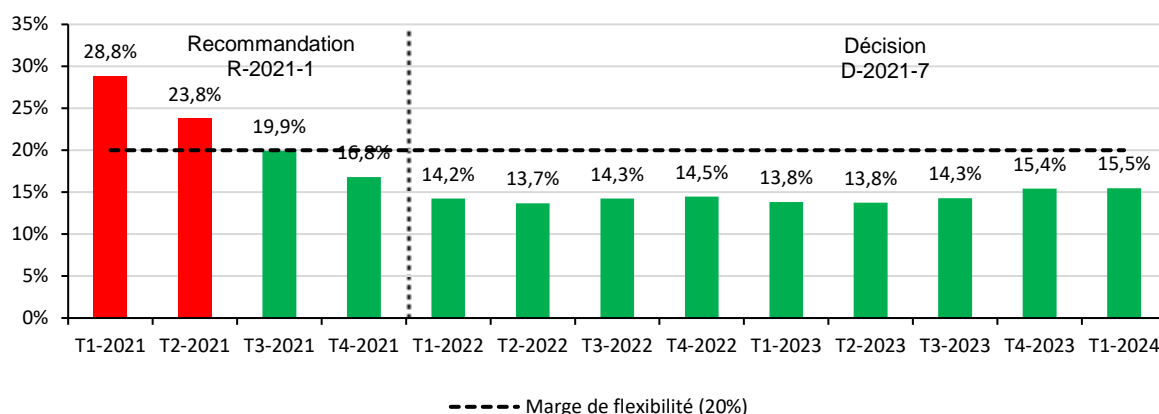


Graphique 44 LTV en cours de vie



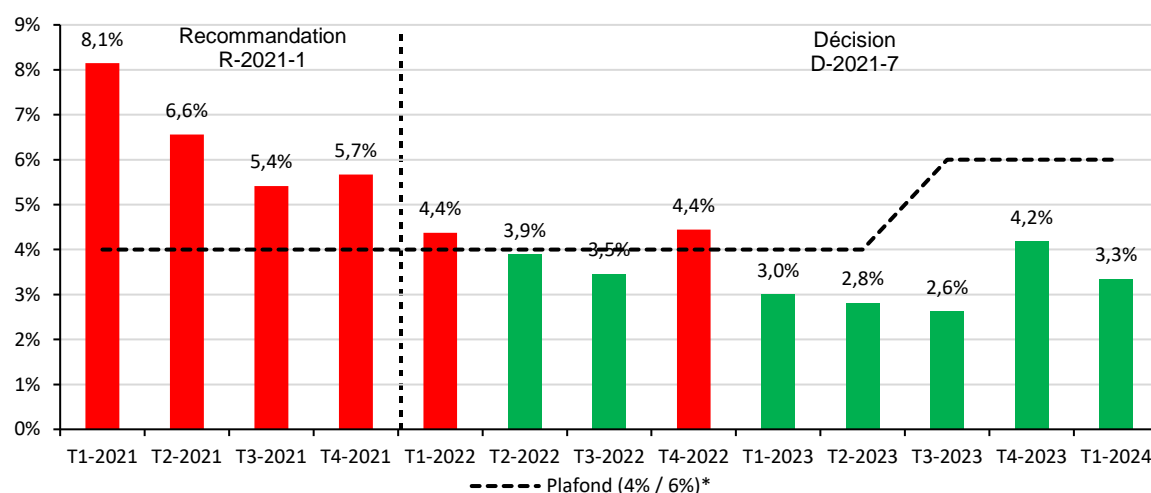
6. Une mesure du HCSF bien ancrée mais des marges de flexibilité qui restent sous-utilisées

Graphique 45 Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de taux d'effort et/ou de durée fixés par la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF dans la production totale (hors rachats et renégociations)



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

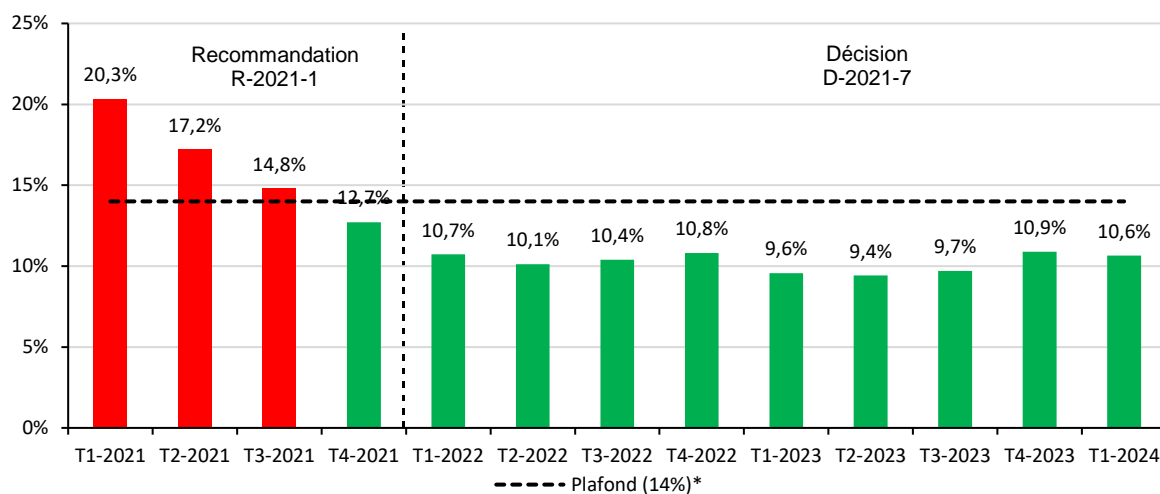
Graphique 46 Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF hors résidences principales dans la production totale (hors rachats et renégociations)



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

* N.B. : Au moins 70 % de la flexibilité maximale est destinée aux acquéreurs de leur résidence principale. Par conséquent, les établissements sont également tenus de respecter la condition suivante :
Part de la production non conforme hors résidences principales < (1-70 %) x 20 % = 6 % de la production totale

Graphique 47 Utilisation de la marge de flexibilité : part de la production dépassant les seuils de la recommandation (R-2021-1) / décision (D-2021-7) du HCSF hors primo-accédants dans la production totale (hors rachats et renégociations)



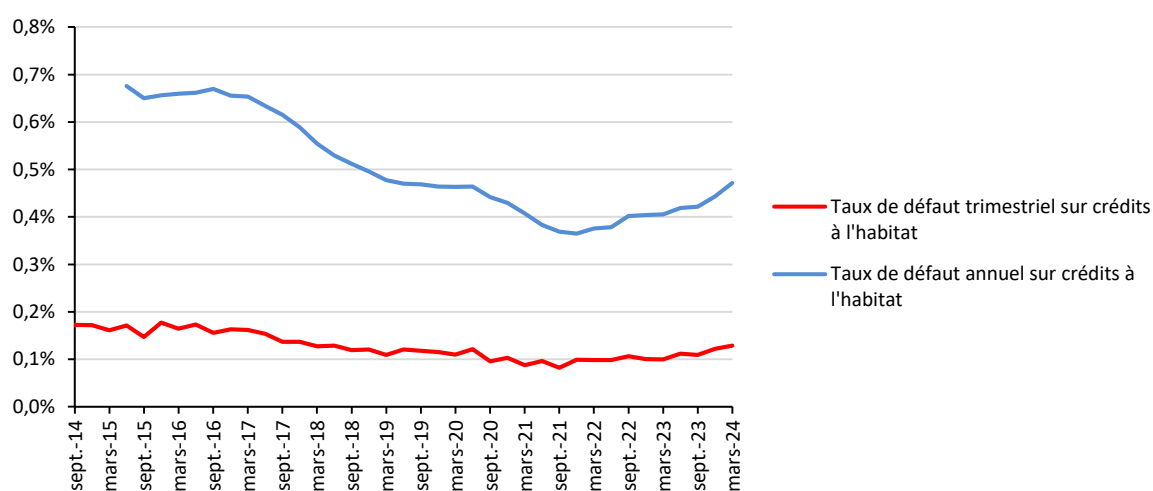
Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat. Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat.

* N.B. : Au moins 30 % de la flexibilité maximale est réservée aux primo-accédants. Par conséquent, les établissements sont également tenus de respecter la condition suivante :
 Part de la production non conforme hors primo-accédants < $(1-30\%) \times 20\% = 14\%$ de la production totale.

Le risque de crédit sur les prêts à l'habitat demeure limité

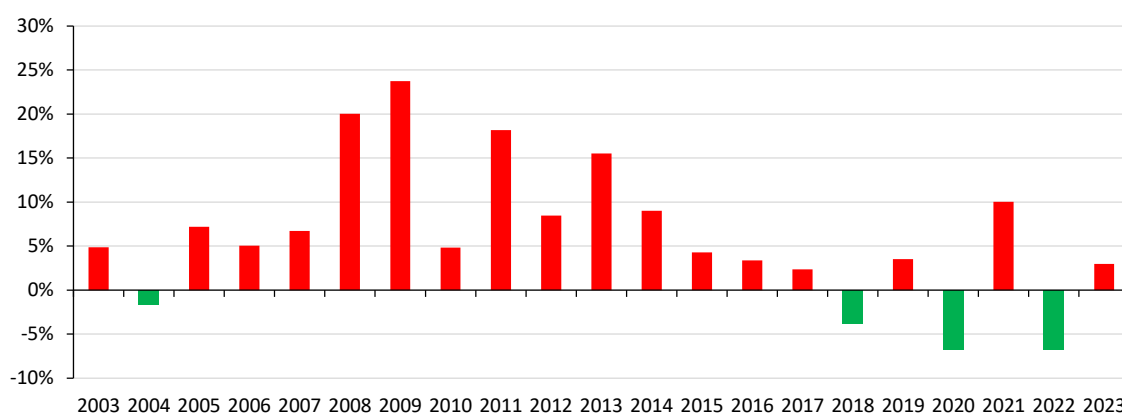
1. Une sinistralité qui reste faible

Graphique 48 Taux de passage en défaut trimestriel et annuel sur les crédits à l'habitat en France



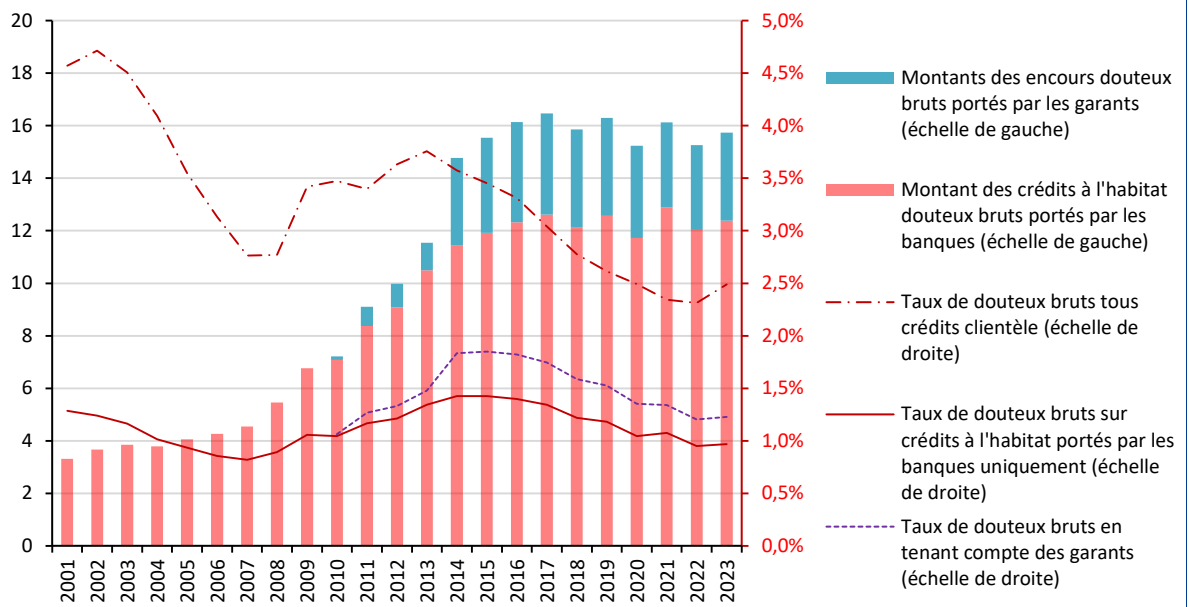
Source : états COREP C09.01 et C09.02, dernier point mars 2024.

Graphique 49 Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat



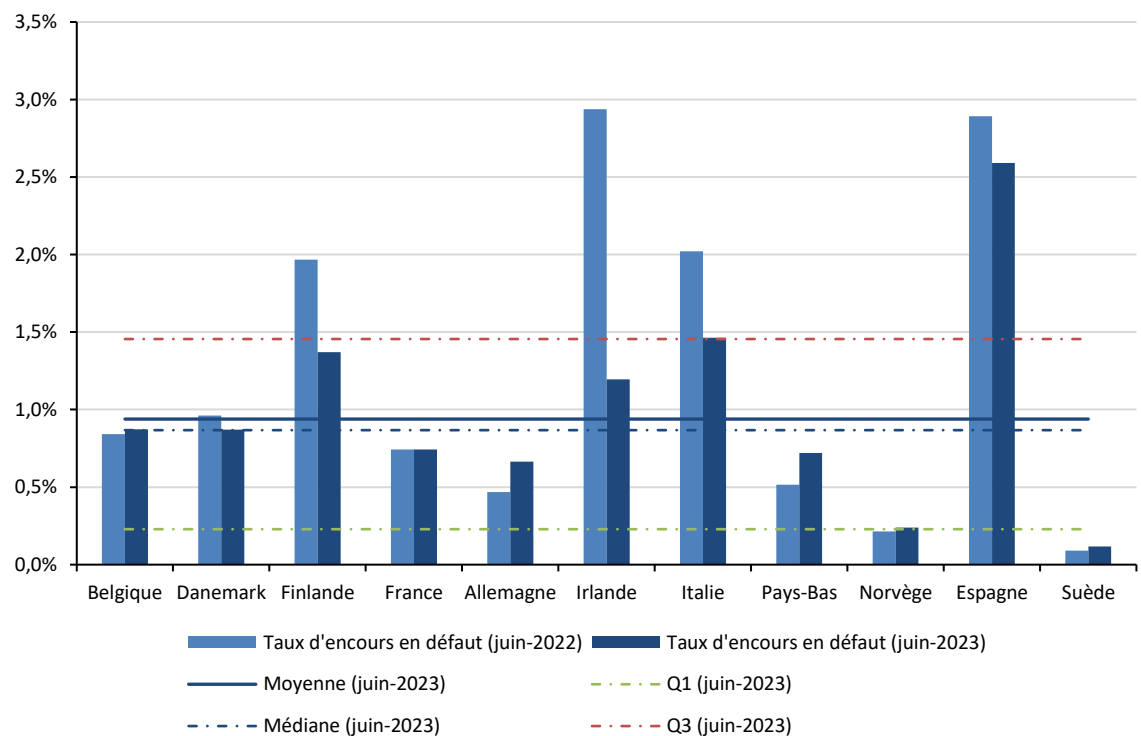
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat.

Graphique 50 Encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat octroyés en France, en milliards d'euros et en % des encours totaux



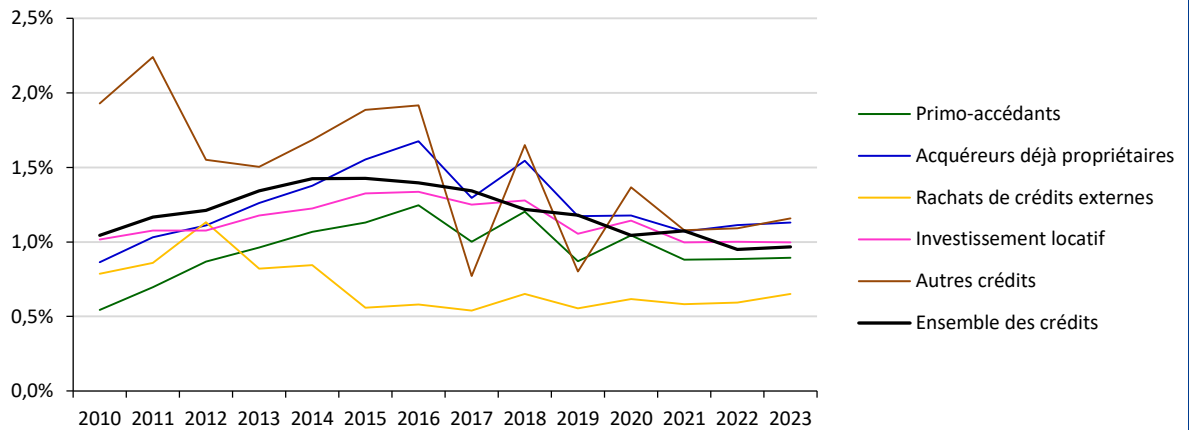
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI ; les encours douteux bruts des garants de crédits à l'habitat ne sont collectés que depuis 2010.

Graphique 51 Comparaison européenne : Évolution du taux de crédits à l'habitat en défaut par pays de résidence du bénéficiaire



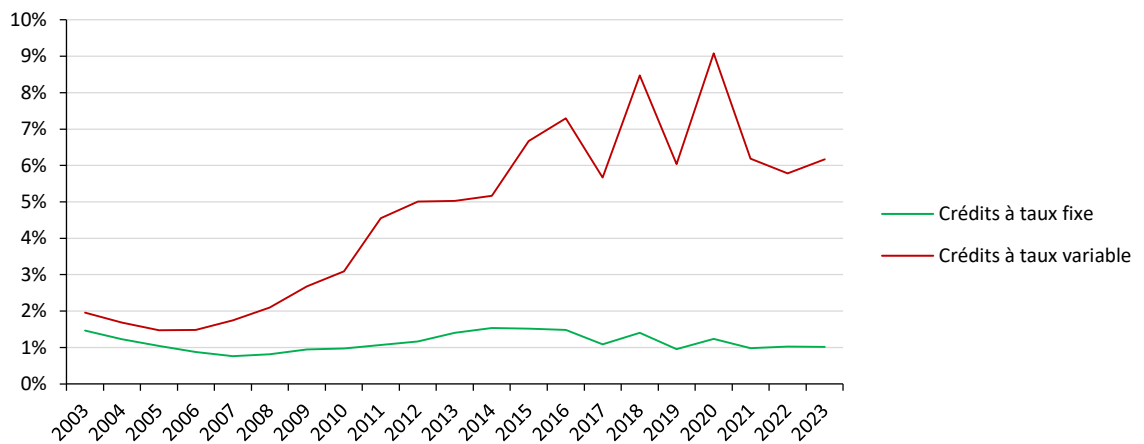
Source : ABE, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1 % du montant total des crédits à l'habitat déclarés par l'ensemble des banques couvertes par l'exercice de l'ABE ; Q1, Q3 : premier et troisième quartiles

Graphique 52 Taux d'encours douteux bruts par objet



Remarque : les taux d'encours douteux bruts par objet ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux d'encours douteux bruts sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

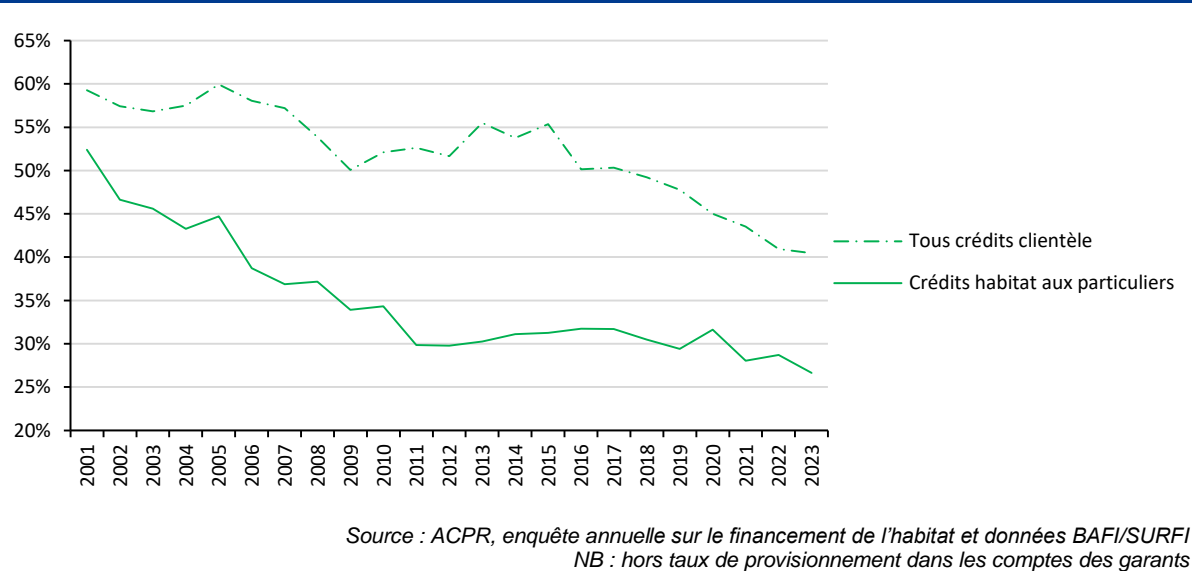
Graphique 53 Taux d'encours douteux bruts par type de taux



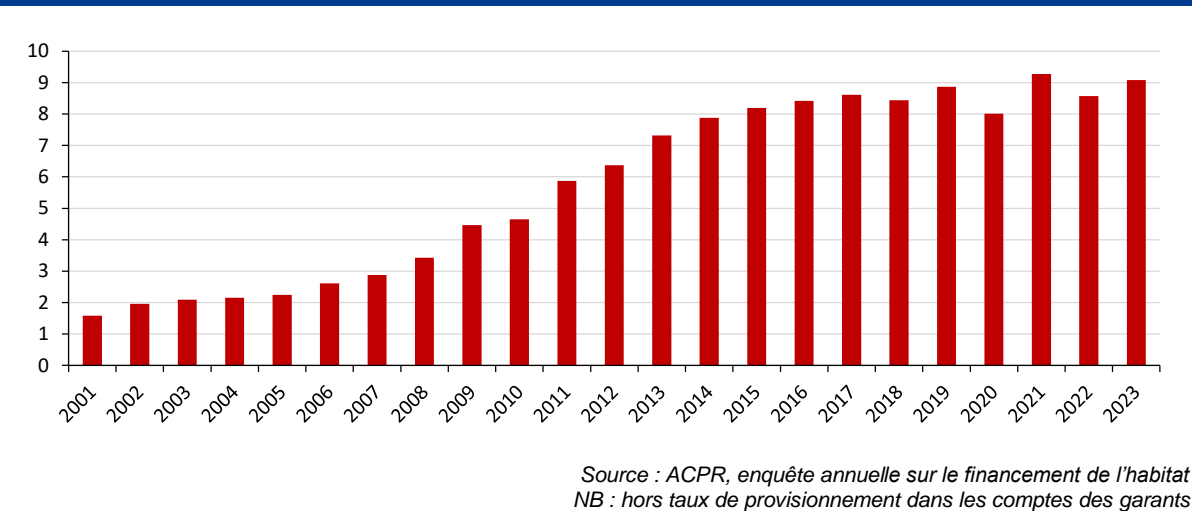
Remarque : les taux d'encours douteux bruts par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux d'encours douteux bruts sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

2. Un taux de provisionnement relativement stable

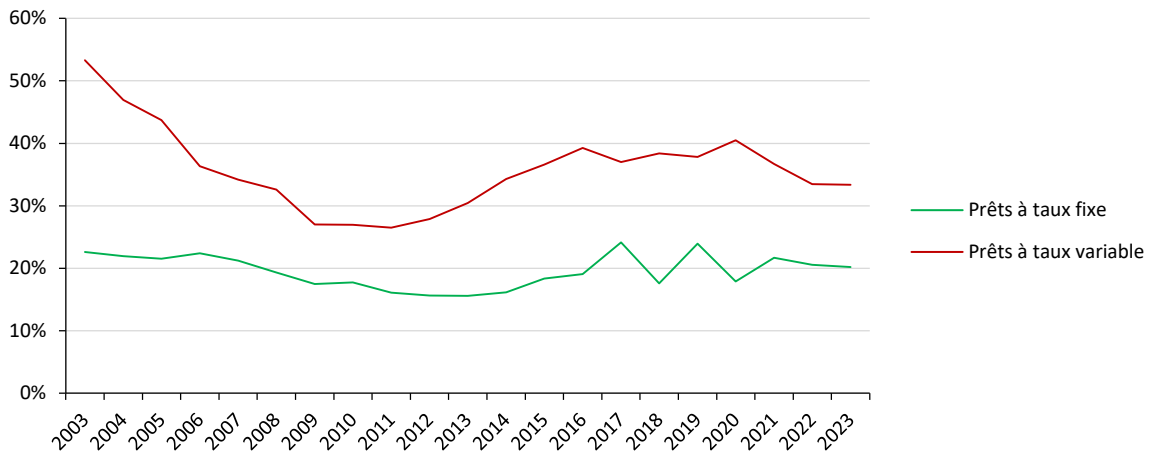
Graphique 54 Taux de provisionnement des encours douteux dans les comptes des banques



Graphique 55 Encours douteux nets dans les comptes des banques (en milliards d'euros)



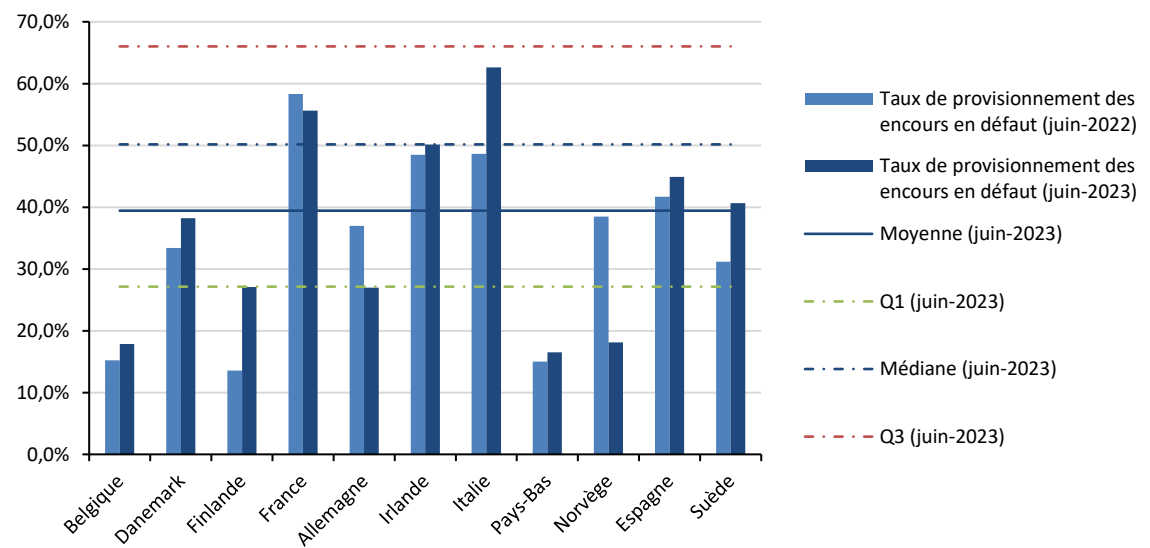
Graphique 56 Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux



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

Remarque : les taux de provisionnement par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux de provisionnement sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

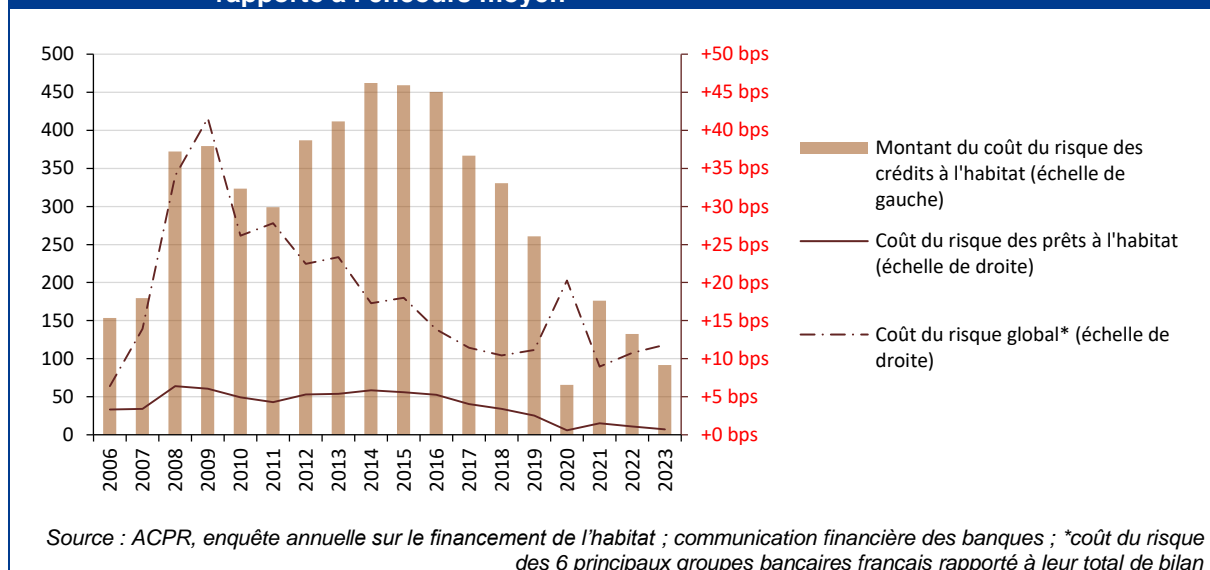
Graphique 57 Taux de provisionnement par pays



Source : ABE, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1 % du montant total des crédits à l'habitat déclarés par l'ensemble des banques couvertes par l'exercice de l'ABE ; Q1, Q3 : premier et troisième quartiles.

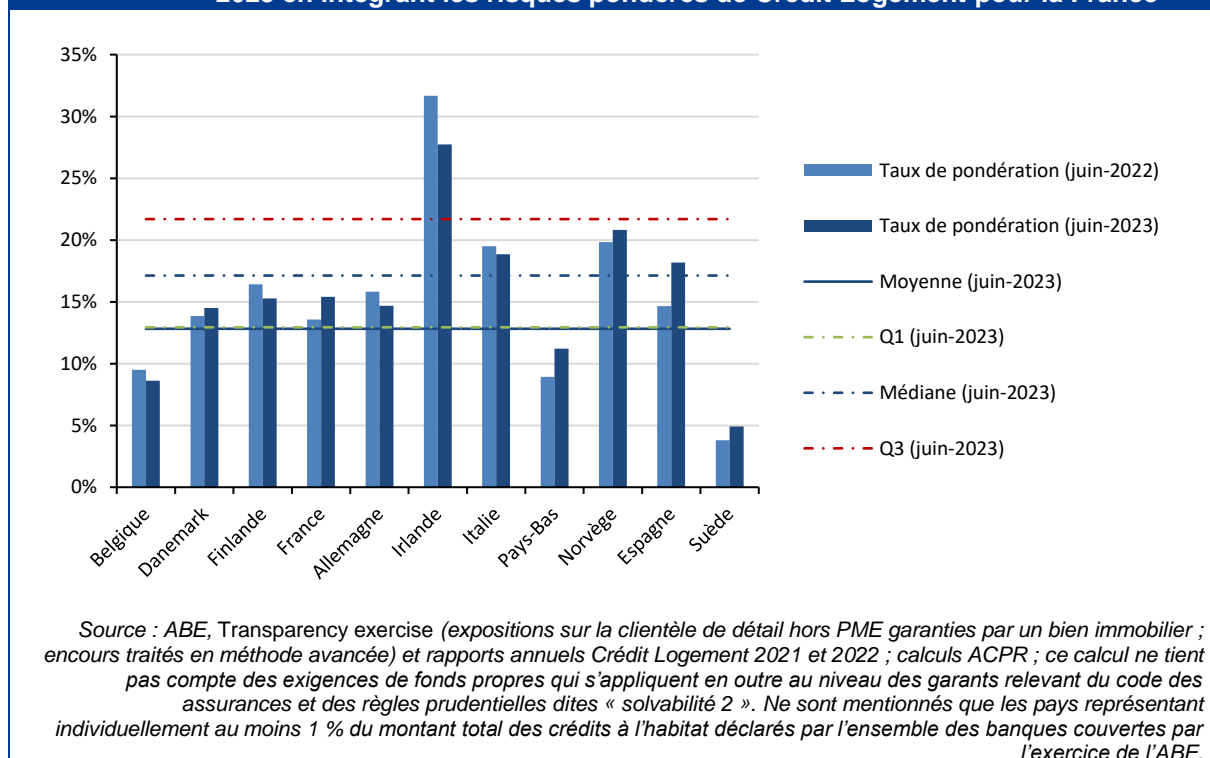
3. Une légère baisse du coût du risque au niveau des banques

Graphique 58 Coût du risque des prêts à l'habitat octroyés en France, en millions d'euros et rapporté à l'encours moyen



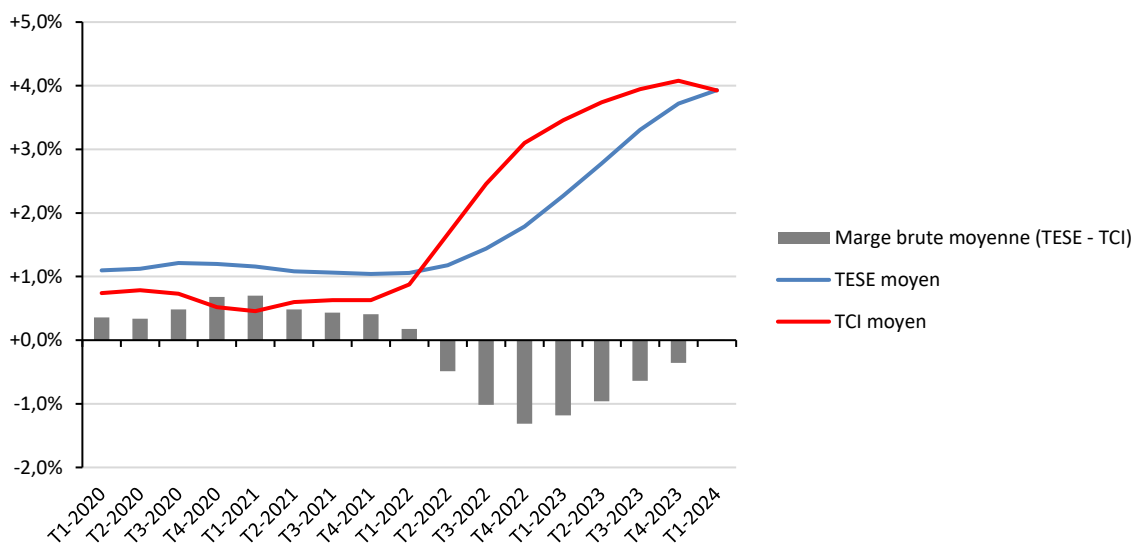
4. Un taux de pondération moyen supérieur à la moyenne européenne lorsque l'on tient compte des actifs pondérés de Crédit Logement

Graphique 59 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2023 en intégrant les risques pondérés de Crédit Logement pour la France



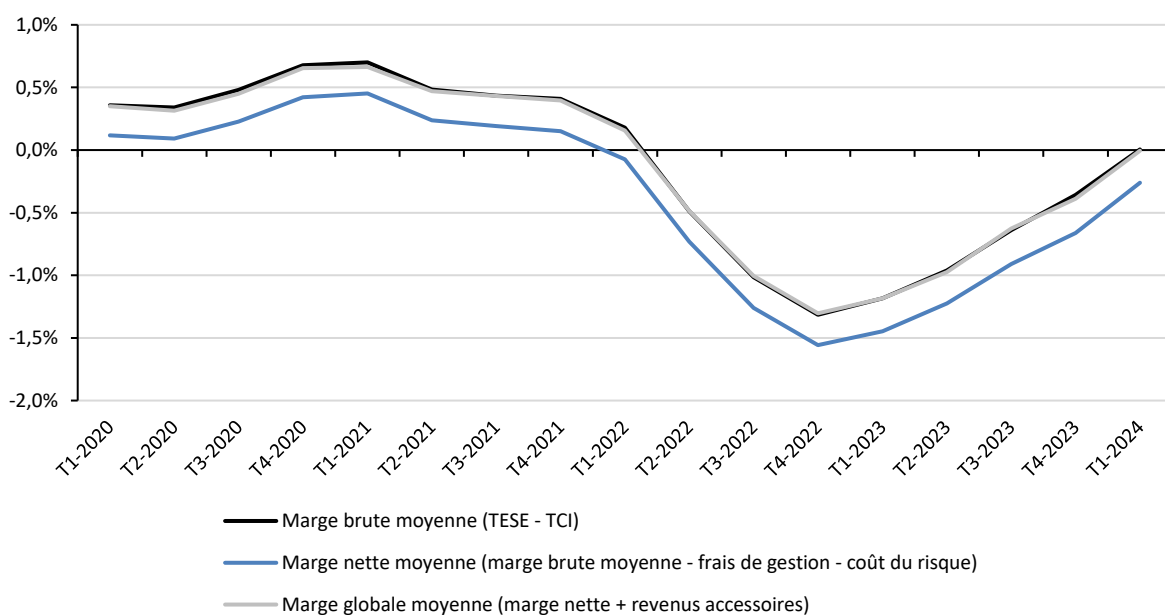
5. Un redressement des marges analytiques déclarées par les banques, qui retrouvent l'équilibre début 2024

Graphique 60 Taux d'intérêt et marge brute sur la production de nouveaux crédits à l'habitat



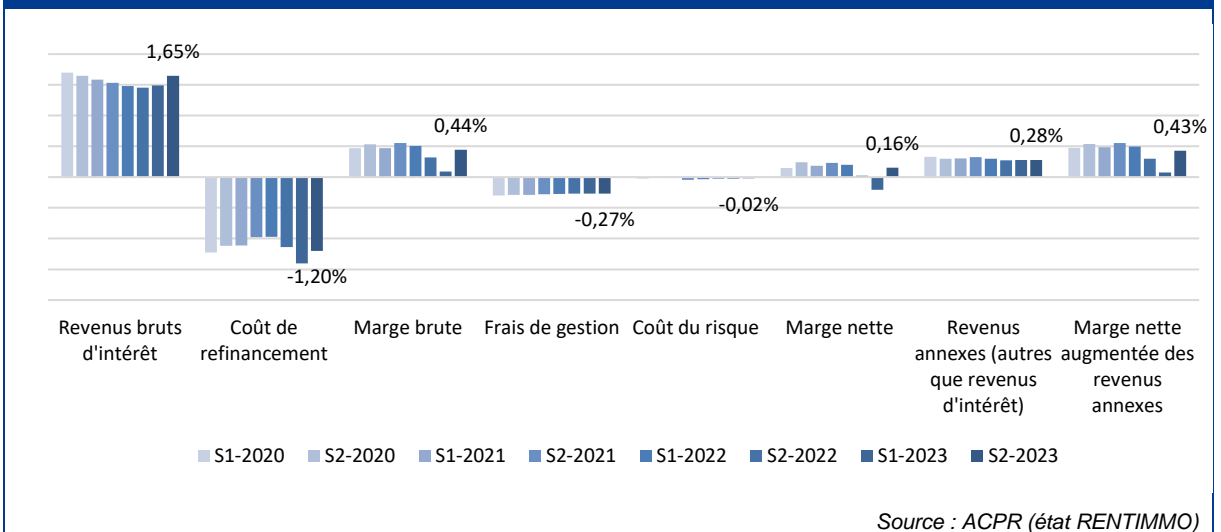
Source : ACPR (état RENTIMMO) ; TESE : Taux Effectif au Sens Étroit ; TCI : Taux de Cession Interne

Graphique 61 Marges sur la production de nouveaux crédits à l'habitat



Source : ACPR (état RENTIMMO) ; selon les banques, les revenus accessoires peuvent recouvrir des frais de dossier, des commissions de distribution de contrats d'assurance (assurance emprunteur, multi-risques habitation ou de garantie), des indemnités de remboursement anticipé...

Graphique 62 Décomposition de la marge nette sur l'encours de crédits à l'habitat



GLOSSAIRE

Critères d'octroi :

- **Taux d'effort** : le ratio comprend (i) au numérateur les charges annuelles d'emprunt associées à l'endettement total de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs, le cas échéant) comprenant le prêt considéré et l'ensemble des emprunts en cours, quelle qu'en soit leur nature, et (ii) au dénominateur les revenus annuels. Il s'apprécie en prenant les charges annuelles d'emprunt maximales sur l'ensemble de la période d'amortissement du crédit ramenées aux revenus annuels appréciés à l'octroi.
- **Taux d'endettement** : le ratio comprend au numérateur l'endettement total de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs, le cas échéant) comprenant le prêt considéré et l'ensemble des emprunts en cours, quelle qu'en soit leur nature, et au dénominateur les revenus annuels appréciés à l'octroi.
- **Ratio montant du prêt/valeur du bien financé** (en anglais : *Loan-to-Value, LTV*) : correspond au ratio entre le montant du prêt principal et la valeur d'achat du logement hors droits de mutation et/ou d'acquisition.

Rentabilité / Marges :

- **Taux Effectif au Sens Étroit (TESE)** : composante d'intérêt du Taux Effectif Global (TEG).
- **Taux de Cession Interne (TCI)** : correspond au coût facturé en interne au métier de la banque de détail par le département en charge de la gestion actif-passif au titre du refinancement des crédits à l'habitat.

Sinistralité :

- **Encours douteux** (notion comptable): les encours sont douteux :
 - Lorsqu'il existe un ou plusieurs impayés depuis trois mois au moins (six mois pour les créances sur des acquéreurs de logement et sur des preneurs de crédit-bail immobilier, neuf mois pour les créances sur des collectivités locales, compte tenu des caractéristiques particulières de ces crédits). Il ne peut être dérogé à cette règle que lorsque des circonstances particulières démontrent que les impayés sont dus à des causes non liées à la situation du débiteur ;
 - Lorsque la situation d'une contrepartie, présente des caractéristiques telles qu'indépendamment de l'existence de tout impayé on peut conclure à l'existence d'un risque avéré. Il en est ainsi notamment lorsque l'établissement a connaissance de la situation financière dégradée de sa contrepartie, se traduisant par un risque de non recouvrement (existence de procédures d'alerte, par exemple) ;
 - S'il existe des procédures contentieuses entre l'établissement et sa contrepartie, notamment les procédures de surendettement, de redressement judiciaire, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, liquidation de bien, ainsi que les assignations devant un tribunal international.
- **Expositions non performantes** (notion prudentielle): les expositions non performantes sont définies par l'article 47 bis du [Règlement \(UE\) n °575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement](#). Est considérée comme non performante :
 - Une exposition pour laquelle il est jugé y avoir eu défaut ;
 - Une exposition considérée comme dépréciée conformément au référentiel comptable applicable ;

- Une exposition en période probatoire, lorsque des mesures de renégociation supplémentaires sont appliquées ou lorsque l'exposition est en souffrance depuis plus de 30 jours;
- Une exposition sous la forme d'un engagement qui, s'il était prélevé ou utilisé autrement, ne serait probablement pas remboursé intégralement sans la réalisation de la sûreté;
- Une exposition sous la forme d'une garantie financière qui serait probablement appelée par le bénéficiaire de la garantie, y compris lorsque l'exposition garantie sous-jacente remplit les critères pour être considérée comme non performante.