

Synthèse de l'enquête du Secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel sur le financement de l'habitat en 2009

Le Secrétariat général de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (SGACP) a réalisé une enquête auprès des principaux établissements de crédit distributeurs de prêts à l'habitat, soit 17 établissements représentant un encours de 665,7 milliards d'euros.

Les principales conclusions de l'enquête sont les suivantes :

1. **la production de nouveaux crédits à l'habitat s'est fortement contractée** : 109 milliards d'euros en 2009 contre 126 en 2008 (soit - 13,5 %), poursuivant la tendance constatée en 2008. Le premier semestre 2010 se caractériserait cependant par une accélération de la production de nouveaux crédits ;
2. les prêts à l'habitat représentent 54,3 % de la production totale des établissements interrogés en 2009 contre 53,8 % en 2008, soit une très légère progression. **Le niveau de risque, bien qu'en augmentation, se maintient à un niveau faible** : le taux moyen de créances douteuses se situe à 1,15 % en 2009 contre 0,92 % en 2008 et le coût du risque est stable à **0,09 %** des encours.
3. l'effet mécanique de la baisse du coût de refinancement sur 2009 a permis de dégager des marges brutes positives. Les marges nettes de frais généraux sont elle-même redevenues positives, traduisant une **logique de reconstitution des marges**, contrairement aux années précédentes où les acteurs du marché considéraient le prêt à l'habitat comme un produit d'appel ;
4. **les marges des établissements se sont redressées en 2009** (marge brute de 1,80 % et marge nette de frais généraux de 0,41 % à fin 2009, selon les calculs du SGACP, contre respectivement 1,04 % et - 0,32 % à fin 2008), notamment grâce à la baisse du coût moyen de refinancement ;
5. **les indicateurs relatifs à la situation financière de clientèle témoignent d'une meilleure maîtrise des conditions d'octroi par les principaux établissements** :
 - **le taux d'endettement moyen reste stable** par rapport à 2008 : **31,75 %** en 2009 contre 31,36 % en 2008 et 30,39 % en 2007
 - **la durée initiale des prêts reste stable** à environ **19 ans** depuis 2007
 - **le taux d'apport personnel ressort en revanche en forte baisse** avec un taux moyen de 19,65 % en 2009 contre 22,44 % en 2008 et 20,09 % en 2007

1 Une production 2009 en forte baisse

1.1 Évolution de la production et des encours en 2009

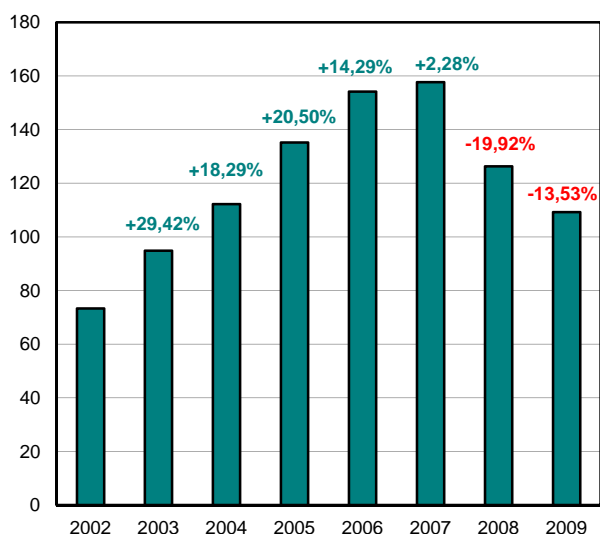
Production 2009

Avec un montant global de 109 milliards d'euros contre 126 en 2008, la production annuelle 2009 est en forte baisse, de même qu'en 2008, suivant en cela l'évolution du marché immobilier français.

La production est ainsi revenue à un niveau inférieur à celui de 2004.

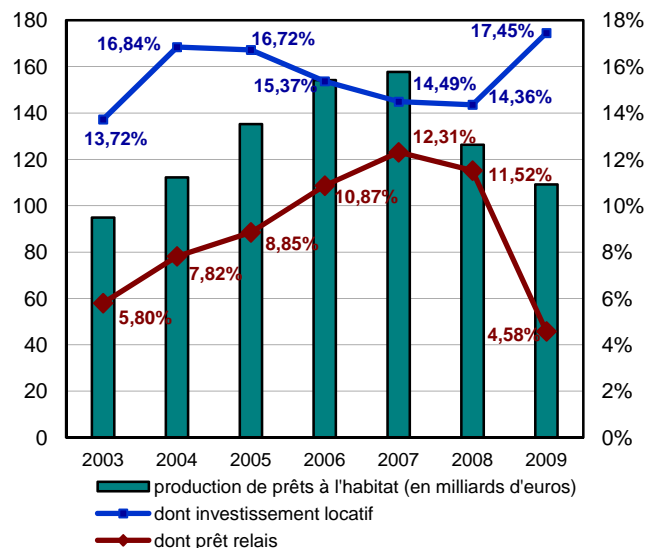
Évolution de la production de prêts à l'habitat

(en milliards d'euros)



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCEGGS

Évolution des quotes-parts de l'investissement locatif et des prêts relais



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCEGGS

On relève cependant des **tendances très contrastées pour l'investissement locatif et les prêts relais** : très forte chute des prêts relais par rapport aux années précédentes (ils ne représentent plus que 4,58 % de la production) et très forte augmentation de l'investissement locatif (+ 17,45 %).

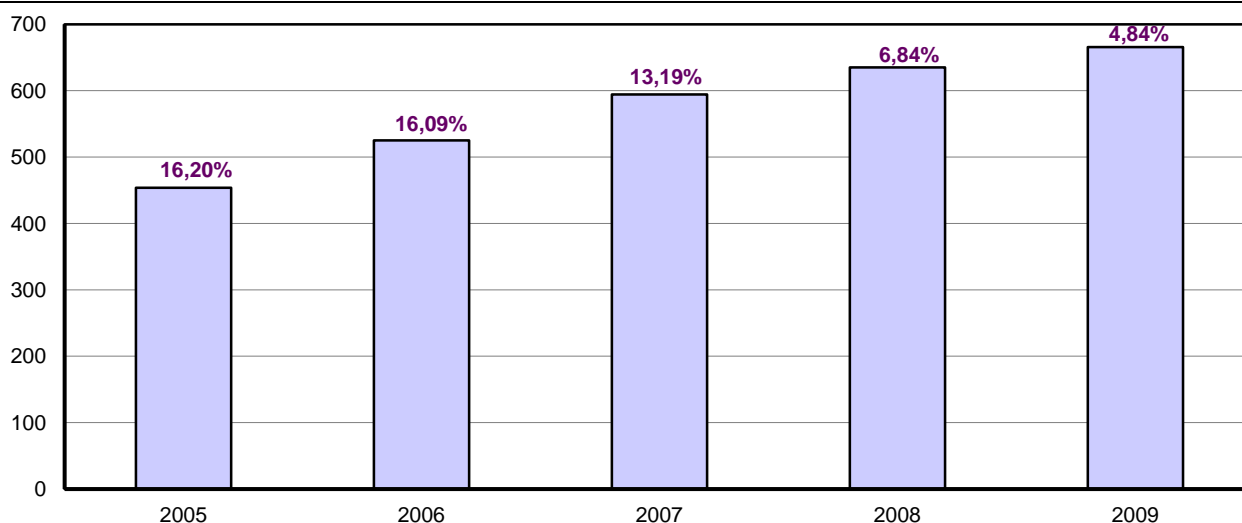
Ces tendances reflètent deux caractéristiques du marché immobilier sur 2009 : une baisse marquée du volume des transactions dans l'ancien, les propriétaires hésitant à céder leurs biens dans un contexte de baisse des prix, un maintien de la demande en matière d'investissement locatif soutenue par les dispositifs d'incitation fiscale.

Encours de prêts à l'habitat

L'encours de prêts à l'habitat représente un total de 665,7 milliards d'euros d'encours à fin 2009, soit + 5 % par rapport à 2008.

Évolution des encours

(en milliards d'euros)



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCECGS

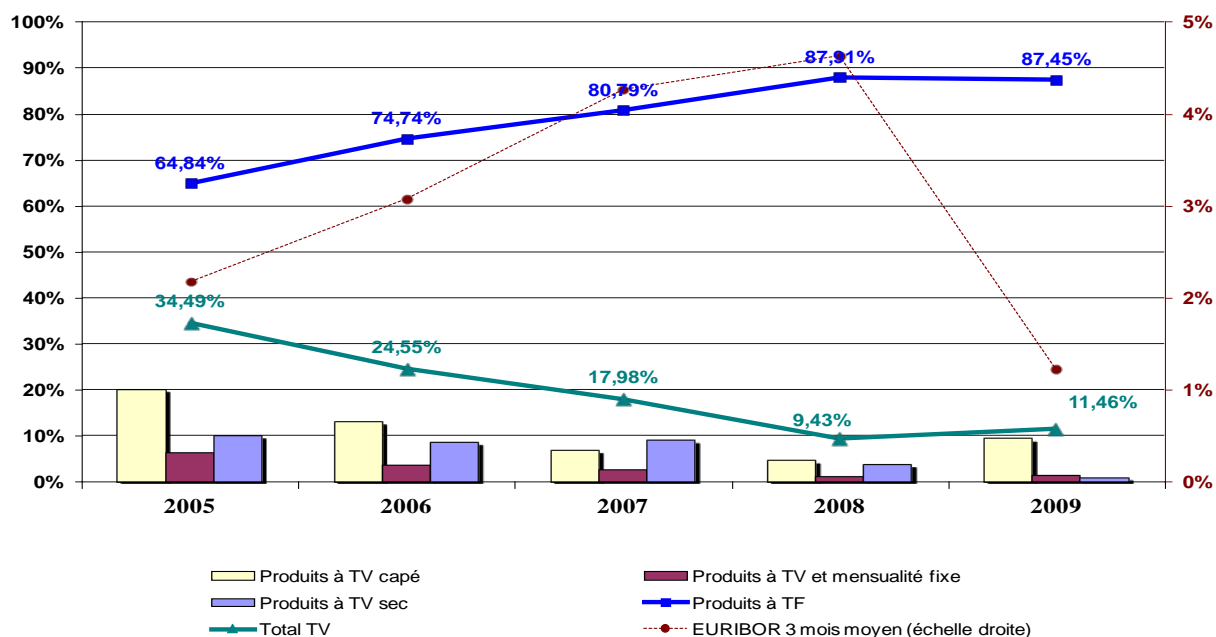
1.2 Structure de la production par types de taux

La production de prêts à l'habitat est constituée à **plus de 80 % de prêts à taux fixe depuis 2007** : 87,45 % en 2009, 87,91 % en 2008 et 80,79 % en 2007 (voir graphique ci-dessous).

En 2009, la **production à taux variable, est très marginale**, essentiellement constituée de **9,26 % de produits capés**, 1,28 % de produits à mensualité fixe et seulement 0,93 % de produits à taux variable sec.

En dehors des prêts à taux fixe et variable, les 1 % restant concernent des prêts à taux mixte, fixes dans un premier temps, variables ensuite.

Évolution de la structure de la production



NB : ne sont pas repris sur le graphique les « autres prêts » qui ne peuvent être classés dans les rubriques définies. Leur quote-part dans la production et les encours est négligeable.

Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCECGS

Cette évolution est une conséquence directe des éléments suivants :

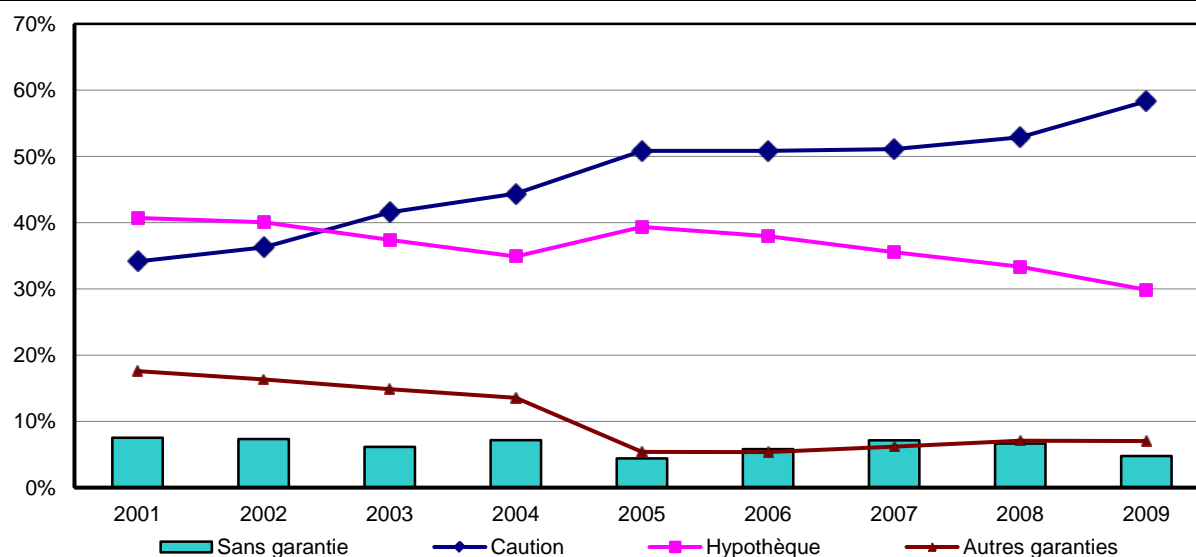
- contexte de taux d'intérêt à un niveau très bas, rendant par nature moins intéressants les produits à taux variables, en l'absence de perspective de nouvelle baisse des taux ;
- risques juridiques liés à la commercialisation de produits complexes auprès d'une clientèle de particuliers, qui ont conduit certains établissements à consentir des restructurations de prêts coûteuses pour eux.

Le prêt à l'habitat n'est plus considéré comme un pur produit d'appel, à marge faible, voire négative, permettant de constituer une clientèle captive dans un contexte d'embellie du marché immobilier mais plutôt comme un produit dont il faut **reconstituer et préserver la marge dans un environnement devenu nettement plus risqué**. En conséquence de cette évolution, **les encours à fin décembre 2009 se trouvent être à 80 % des prêts à taux fixe**.

1.3 Les garanties

On constate un **net renforcement des prêts avec garantie dans la production sur les trois dernières années, depuis le retournement du cycle immobilier** : en effet, en 2009, plus de 88 % des prêts produits comportent une caution et/ou une hypothèque.

Nature des garanties par année de production



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCEGCS

En 2007 et 2008, la proportion de ces prêts se situait à plus de 86 %. Elle se situait seulement à 71,5 % en 2005 et 73 % en 2006. La caution d'établissement de crédit ou de société d'assurance est désormais la forme majoritaire de garantie et représente plus de 60 % des prêts produits en 2009. Elle se situait à plus de 53 % en 2007 et 2008, et seulement à 42,5 % en 2005 et 43,7 % en 2006.

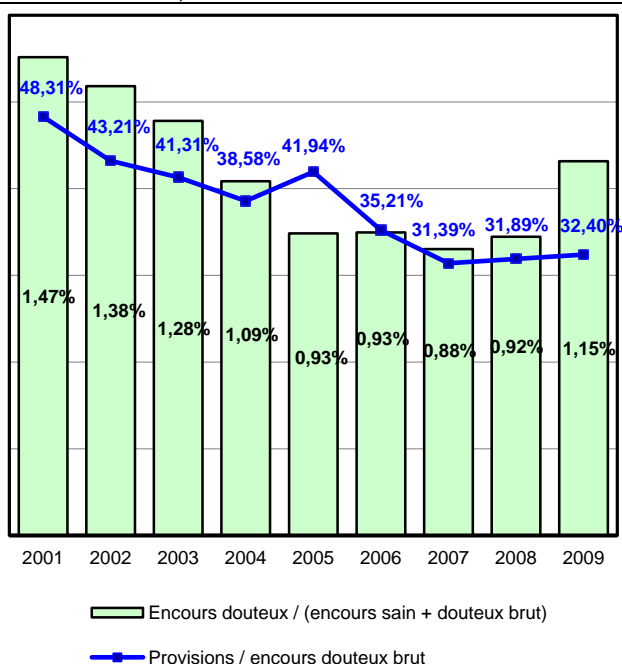
2. Progression de la sinistralité

Les encours douteux augmentent mais demeurent globalement faibles : 1,15 % des encours au 31 décembre 2009, contre environ 0,9 % des encours de 2005 à 2008.

Le taux de provision par rapport aux encours douteux bruts progresse peu depuis 2007, représentant environ un tiers des encours.

Évolution des encours douteux

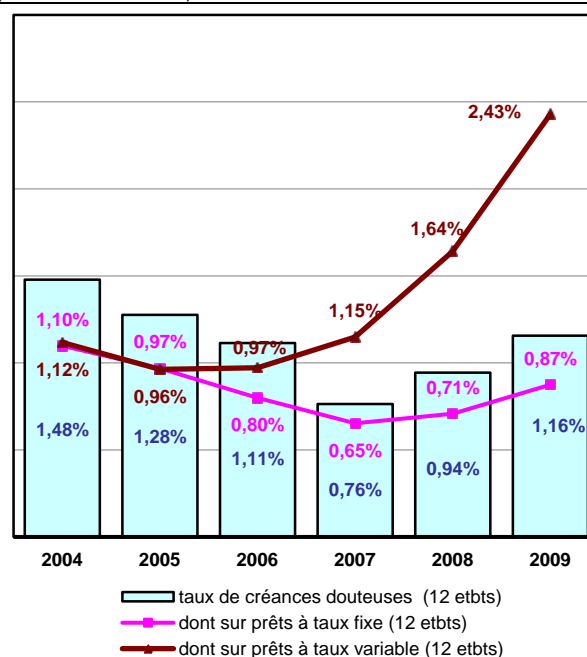
(en milliards d'euros)



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCECGS

Évolution du taux de créances douteuses selon la nature des prêts (échantillon de 12 établissements)

(en milliards d'euros)



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCECGS

Il n'y a donc pas de dégradation marquée de la qualité du portefeuille de prêts à l'habitat en France, en dépit d'une conjoncture économique défavorable.

Cette particularité peut s'expliquer par les spécificités du marché français : un marché qui a connu moins d'excès que dans d'autres pays européens, des encours de crédit essentiellement à taux fixe et une décision d'octroi centrée davantage sur la capacité de remboursement de l'emprunteur que sur la valeur intrinsèque du bien financé.

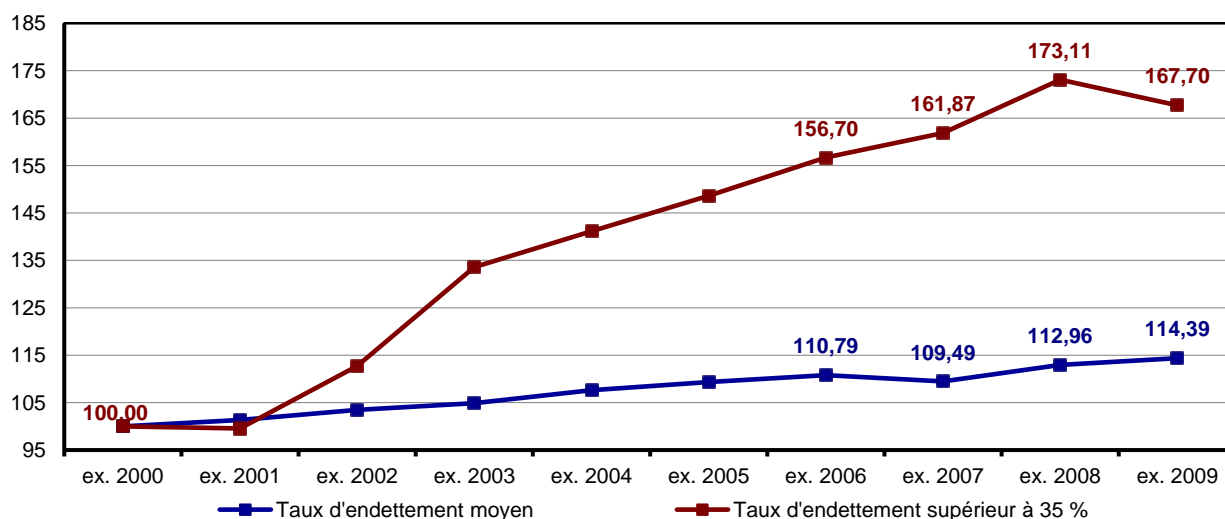
On continue par ailleurs de relever depuis 2007 une **forte progression du taux de créances douteuses sur les prêts à taux variables.**

3. Profil de risques des emprunteurs

3.1 Stabilité du taux moyen d'endettement

Le taux d'endettement moyen des emprunteurs ¹ est relativement constant, oscillant entre 30 et 32 % de 2005 à 2009.

Évolutions comparées du taux d'endettement moyen et de la quote-part des crédits accordés avec un taux d'endettement supérieur à 35 % (base 100 en 2000)



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCECGS

La quote-part des crédits accordés avec un taux d'endettement supérieur à 35 % a continuellement progressé de 2001 à 2008, suivant une pente de progression très marquée depuis 2003. 2009 marque de ce point de vue une inflexion notable, le niveau restant cependant supérieur au niveau de 2007.

La courbe du taux d'endettement moyen progresse quant à elle de manière plus faible, mais continue, sur 2000 – 2009.

3.2 Durée et taux d'apport

La situation en matière de durée des emprunts est relativement stable depuis 2007 : environ 19 ans de durée initiale du prêt principal, entre 10 et 11 ans de durée moyenne. L'écart entre ces deux montants résulte des remboursements anticipés de crédits.

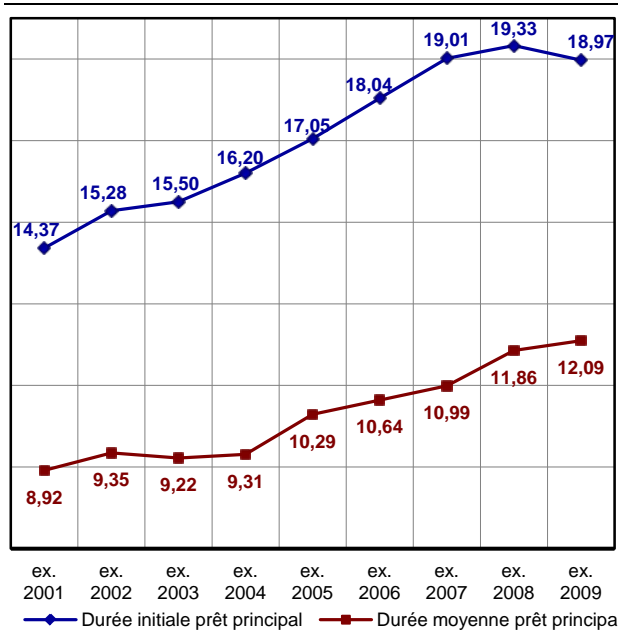
La **durée initiale du prêt** varie fortement d'un établissement à l'autre (entre 16 et 26 ans).

Il en va de même pour la **durée moyenne du prêt principal** (entre 6 et 19 ans).

¹ Le taux d'endettement des emprunteurs, pour la production d'une année donnée, comporte, au numérateur, l'ensemble des charges récurrentes des emprunteurs (y compris les remboursements de tous leurs emprunts) et, au dénominateur, les revenus perçus. L'analyse de cet indicateur ne prend pas en compte la surface financière (patrimoine) des emprunteurs.

Évolution de la durée du prêt principal

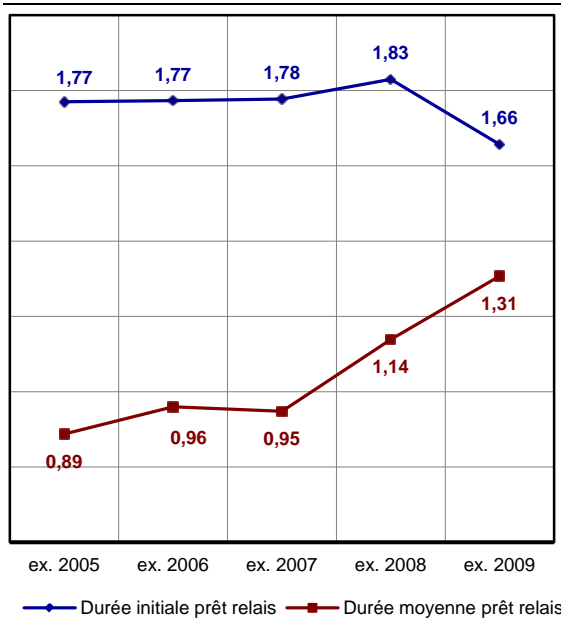
(en années)



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCEGGS

Évolution de la durée du prêt relais

(en années)



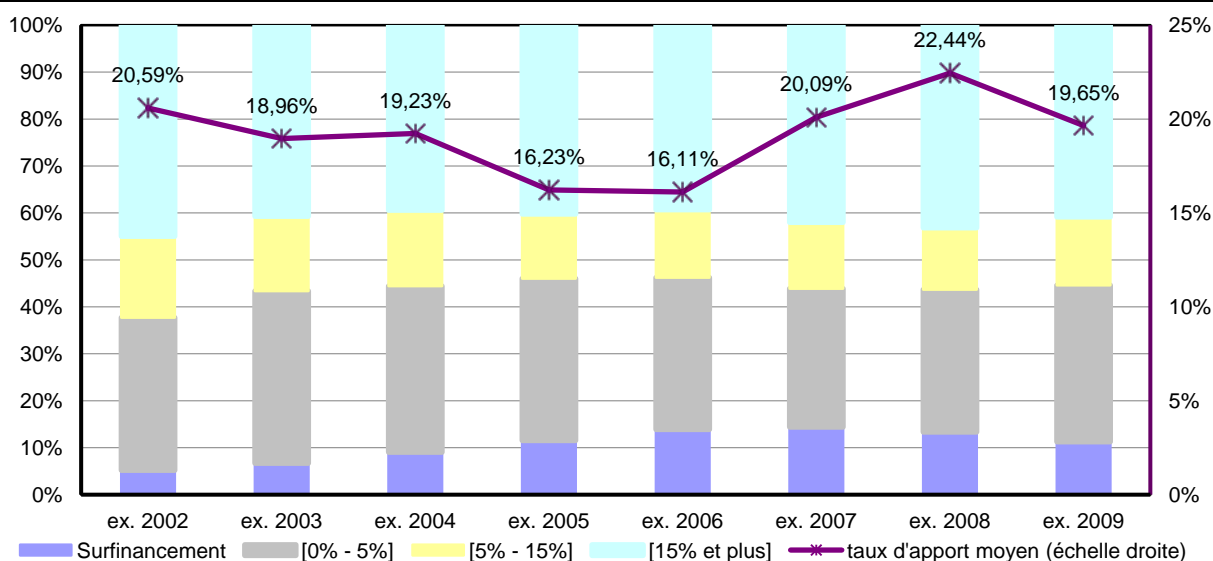
Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCEGGS

S'agissant des **prêts relais**, la durée initiale du prêt baisse, pour passer à 20 mois sur 2009 contre 22 mois en 2008 et après une période de stabilité de 2005 à 2007 à environ 21 mois.

De manière globale, la durée moyenne effective des prêts relais continue à progresser à environ 15 mois et demi contre 13 mois et demi en 2008, traduisant une plus grande difficulté des acquéreurs à revendre leur bien.

Le taux d'apport moyen, après un pic à plus de 22 % en 2008, redescend en 2009 à 19,65 %.

Évolution du taux d'apport moyen et de ses composantes par année de production



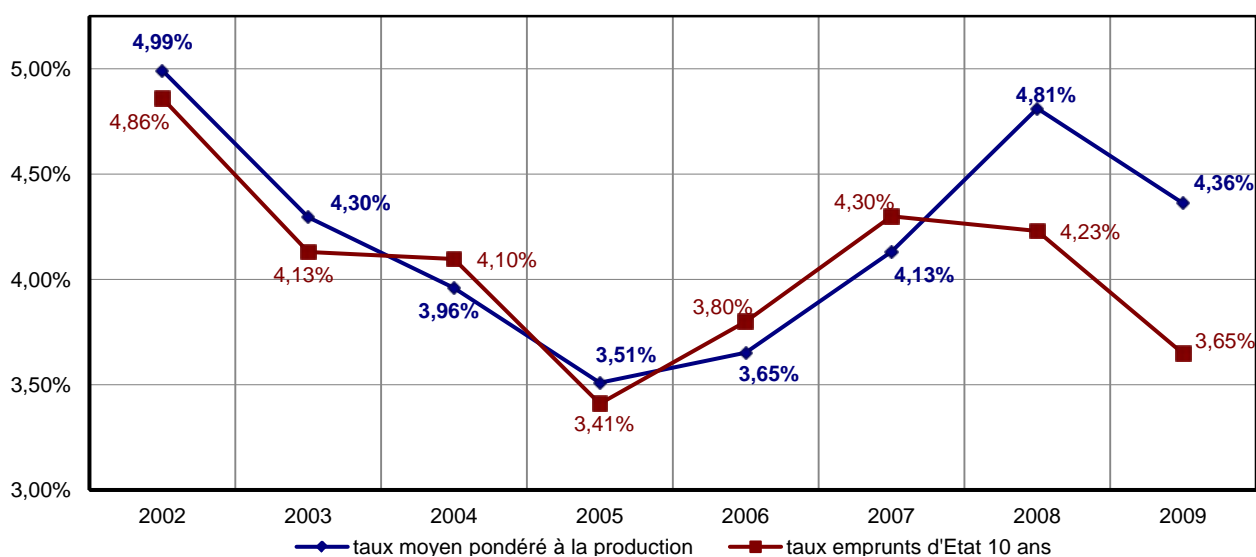
Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCEGGS

4. Retour de la rentabilité

4.1 Taux à la production

Sur longue période, on peut décomposer l'évolution des taux à la production en trois phases : forte baisse de 2002 à 2005, hausse de 2005 à 2008, nouvelle baisse entre 2008 et 2009, le taux chutant de 45 points de base. De 2002 à 2007, il y a eu une forte corrélation du taux moyen pondéré à la production avec les taux sans risque, le taux des prêts à l'habitat étant fréquemment inférieur. À partir de 2008, on constate une augmentation forte de l'écart entre taux sans risque et taux moyen à la production, le taux moyen redevenant supérieur. Le secteur s'est donc autorisé pendant de nombreuses années, jusqu'en 2008, à vendre du prêt à l'habitat à marge négative, de manière à dégager des volumes d'activité et à « capter » de la clientèle.

Rendements comparés des prêts à l'habitat et d'un placement sans risque

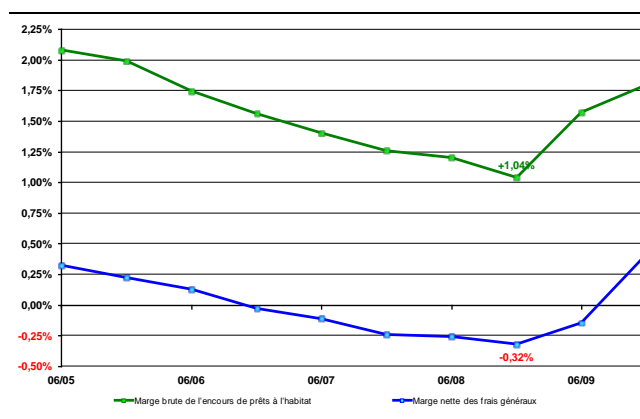


Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCEGGS

4.2 Progression de la rentabilité des encours

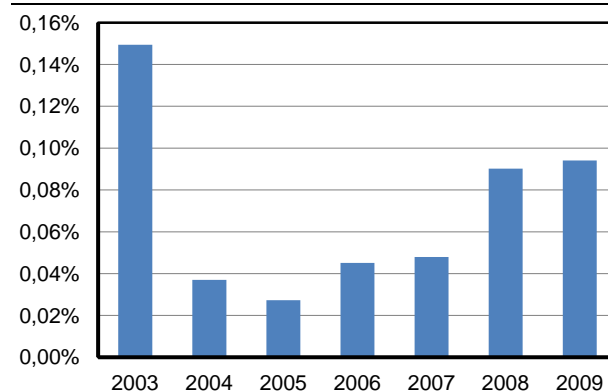
On constate en conséquence sur 2008 – 2009 une remontée significative des marges brutes, qui retrouvent leur niveau de 2006, ainsi que des marges nettes de frais généraux.

Évolution de la rentabilité de l'activité



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCEGGS

Coût du risque rapporté à l'encours de prêts à l'habitat



Source : enquête menée par le SCACP
Réalisation : SGACP - DCEGGS

La progression de la marge brute provient de la baisse des taux d'intérêt et du changement de politique commerciale. Le coût du risque 2009 reste stable par rapport à 2008, à un faible niveau (0,09 % des encours).

Annexe I - Méthodologie concernant l'approche du taux de marge sur les prêts à l'habitat

Annexe II - Données moyennes consolidées (encours / production / risques) – Enquête 2009

Méthodologie concernant l'approche du taux de marge sur les prêts à l'habitat

Remarque préliminaire : le questionnaire 2009 inclut comme les années précédentes une rubrique relative à la rentabilité de l'activité. Les résultats se basent sur les calculs effectués pour un échantillon d'établissements représentant un encours global de « prêts à l'habitat » (tels que déclarés dans les états prudentiels modèle 4000) de l'ordre de 665,7 milliards d'euros au 31 décembre 2009.

L'approche développée en 2005, décrite ci-dessous, sur la base des données transmises au Secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel dans les états 4000 (bilan) et 4080 (compte de résultat) pour la seule Métropole, a donc été reconduite :

- calcul en premier lieu du **taux d'intérêt facial des prêts à l'habitat** (t), cumul sur 12 mois glissants des intérêts sur crédits à l'habitat rapporté à la moyenne des encours de prêts à l'habitat des trois derniers semestres ; on ne tient donc pas compte dans l'analyse des éventuels frais et commissions facturés aux souscripteurs de prêts à l'habitat, qui ne sont pas individualisés dans les documents prudentiels ;
- calcul en second lieu du **coût moyen pondéré des ressources** (r), ou coût moyen pondéré du passif, rapport entre le cumul sur 12 mois glissants des charges d'exploitation bancaires et la moyenne du total de bilan brut des trois derniers semestres ; on suppose donc que l'ensemble du passif contribue indifféremment à refinancer l'ensemble des actifs – dont les prêts à l'habitat –, hypothèse que les échanges avec plusieurs établissements sur le sujet tendent à étayer ; cette approche ne tient toutefois pas compte des produits et charges liés éventuellement à la gestion actif-passif, qui ne peuvent être individualisés ;
- calcul en dernier lieu du **taux de frais généraux** (g), rapport entre le cumul sur 12 mois glissants des frais généraux (charges de personnel, impôts et taxes et services extérieurs) et la moyenne du total de bilan brut des trois derniers semestres ; ce calcul suppose que la structure des frais généraux est la même pour l'ensemble des activités d'une banque ;
- définition de la **marge brute de l'encours de prêts à l'habitat** comme la différence entre les deux valeurs calculées précédemment (soit $t - r$) et la **marge nette des frais généraux** comme la différence entre la marge brute de l'encours de prêts à l'habitat et le taux de frais généraux (soit $t - r - g$).

Enquête de la Commission bancaire sur le financement de l'habitat

Données consolidées 2009

Données générales

1.1 Données relatives aux encours

(en millions d'euros)

Encours de prêts à l'habitat*dont investissement locatif**% de l'encours**dont prêts relais**% de l'encours***Encours douteux***% de l'encours**dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours**dont sur prêts à taux variable en % de l'encours***Provisions***% de l'encours douteux**dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours**dont sur prêts à taux variable en % de l'encours*

(ventilation des encours -en %-)

Produits à TV sec

Produits à TV et mensualité fixe

Produits à TV capé

Produits à TF

Autres (préciser)

Total

	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Encours de prêts à l'habitat	453 643	525 116	594 384	635 052	665 757
<i>dont investissement locatif</i>	55 902	62 747	70 469	85 797	92 892
<i>% de l'encours</i>	12,57%	12,57%	14,67%	16,65%	17,19%
<i>dont prêts relais</i>	7 141	10 374	12 282	12 910	7 107
<i>% de l'encours</i>	1,75%	2,21%	2,32%	2,07%	1,09%
Encours douteux	4 291	4 986	5 330	5 945	7 845
<i>% de l'encours</i>	0,93%	0,93%	0,88%	0,92%	1,15%
<i>dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours</i>	0,97%	0,80%	0,65%	0,71%	0,87%
<i>dont sur prêts à taux variable en % de l'encours</i>	0,96%	0,97%	1,15%	1,64%	2,43%
Provisions	1 785	1 741	1 656	1 896	2 330
<i>% de l'encours douteux</i>	41,94%	35,21%	31,39%	31,89%	32,40%
<i>dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours</i>	44,00%	43,36%	48,44%	36,11%	35,18%
<i>dont sur prêts à taux variable en % de l'encours</i>	26,11%	25,59%	37,99%	29,31%	26,29%
Produits à TV sec	8,6%	9,9%	7,0%	7,1%	6,0%
Produits à TV et mensualité fixe	4,7%	4,4%	2,7%	2,6%	2,5%
Produits à TV capé	16,5%	15,1%	13,5%	13,1%	12,8%
Produits à TF	74,3%	74,3%	74,3%	78,5%	80,0%
Autres (préciser)	0,4%	0,5%	0,6%	1,8%	1,6%
Total	105%	104%	98%	103%	103%

1.2 Données relatives à la production

(en millions d'euros)

Production de prêts à l'habitat*dont investissement locatif**% de l'encours**dont rachat de prêts**% de l'encours**dont prêts relais**% de l'encours*

% dans la production totale

Montant du prêt moyen (en milliers d'euros)

(ventilation de la production -en %-)

Produits à TV sec

Produits à TV et mensualité fixe

Produits à TV capé

Produits à TF

Autres (préciser)

Total

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
Production de prêts à l'habitat	135 209	154 178	157 700	126 293	109 205
<i>dont investissement locatif</i>	19 333	20 508	20 012	15 930	16 568
<i>% de l'encours</i>	16,72%	15,37%	14,49%	14,36%	17,45%
<i>dont rachat de prêts</i>	5 165	5 994	4 084	3 268	2 984
<i>% de l'encours</i>	6,17%	6,29%	4,10%	4,08%	4,14%
<i>dont prêts relais</i>	11 658	16 248	19 016	14 291	4 927
<i>% de l'encours</i>	8,85%	10,87%	12,31%	11,52%	4,58%
% dans la production totale	59,0%	58,7%	57,2%	53,8%	54,3%
Montant du prêt moyen (en milliers d'euros)	90	97	100	98	89
Produits à TV sec	9,9%	8,5%	8,9%	3,7%	0,9%
Produits à TV et mensualité fixe	8,7%	3,5%	2,5%	1,1%	1,3%
Produits à TV capé	22,4%	13,2%	6,9%	4,7%	9,4%
Produits à TF	67,5%	75,7%	81,6%	88,3%	87,6%
Autres (préciser)	0,7%	0,7%	1,3%	2,7%	1,1%
Total	109%	102%	101%	101%	100%
Taux fixe moyen	3,65%	3,69%	4,15%	4,82%	4,37%
Taux variable moyen	3,23%	3,53%	4,06%	4,82%	3,72%
Taux variable capé moyen	3,31%	3,52%	4,03%	4,64%	4,42%
<i>préciser le cap moyen en pb</i>	220,17	199,26	165,51	181,86	221,38

1.3 Données relatives à la rentabilité

1.3.1 Rendement des encours (en millions d'euros)

Coût du risque

Dotations nettes aux provisions sur créances douteuses*

Dotations nettes aux provisions pour risques et charges*

Pertes nettes sur créances irrécouvrables*

Coût du risque total**en % de l'encours*

* données consolidées par rubrique (l'échantillon peut varier d'une rubrique à l'autre)

	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Coût du risque	42	98	123	371	402
Dotations nettes aux provisions sur créances douteuses*	-18	12	20	-2	30
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges*	53	63	54	56	64
Coût du risque total*	93	180	218	446	543
<i>en % de l'encours</i>	0,03%	0,05%	0,05%	0,09%	0,09%

1.3.2 Marges à la production (en %)

Taux moyen appliqué à la clientèle

TEG moyen hors assurance

TEG global moyen

Coût de refinancement moyen

	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Taux moyen appliqué à la clientèle	2,91%	3,11%	4,19%	4,79%	4,19%
TEG moyen hors assurance	3,75%	3,77%	4,27%	4,85%	4,35%
TEG global moyen	4,11%	4,23%	4,72%	5,34%	4,75%
Coût de refinancement moyen	2,93%	3,27%	3,90%	4,60%	3,59%

Mesure du risque

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
2.0 Taux de crédits restructurés	7,12%	7,92%	8,14%	6,48%	3,37%
dont réaménagements du plan d'amortissement	1,43%	1,66%	1,77%	1,34%	1,29%

2.1 Taux de défaillance par année de production (en %)

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
Production 2005	0,117%	0,386%	0,586%	0,685%	0,747%
dont sur production à taux variable	1,769%	2,688%	3,843%	5,878%	2,603%
Production 2006		0,114%	0,306%	0,581%	0,753%
dont sur production à taux variable		2,579%	2,603%	4,166%	2,516%
Production 2007			0,078%	0,340%	0,783%
dont sur production à taux variable			3,803%	3,907%	2,066%
Production 2008				0,146%	0,383%
dont sur production à taux variable				4,084%	2,033%
Production 2009					0,132%
dont sur production à taux variable					0,069%

2.2 Taux d'apport personnel (hors investisseurs locatifs) (Tranches -en %-)

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
[15% et plus[	41,0%	40,2%	43,2%	45,4%	42,2%
[5% - 15%[	14,0%	14,8%	14,5%	13,8%	15,0%
[0% - 5%[	35,2%	33,1%	30,3%	31,9%	34,4%
surfinancement	11,5%	13,9%	14,4%	13,3%	11,2%
Total des 4 tranches	102%	102%	103%	104%	103%

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
Taux moyen de surfinancement	87,5%	83,6%	83,2%	107,4%	106,8%

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
Taux d'apport moyen (%)	16,2%	16,1%	20,1%	22,4%	19,7%

2.3 Durée des prêts (moyenne pondérée) (en année)

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
Durée initiale prêt principal	17,05	18,04	19,01	19,33	18,97
Durée initiale prêt relais	1,77	1,77	1,78	1,83	1,66

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
Durée moyenne prêt principal	10,29	10,64	10,99	11,86	12,09
Durée moyenne prêt relais	0,89	0,96	0,95	1,14	1,31

2.4 Taux d'endettement des emprunteurs par année de production (Tranches -en %-)

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
[0% - 20%[	16,9%	14,9%	17,7%	16,9%	14,6%
[20% - 30%[	33,7%	32,5%	30,1%	28,2%	30,4%
[30% - 35%[	22,3%	24,2%	22,9%	23,6%	24,8%
[35% et plus[	26,8%	28,3%	29,2%	31,2%	30,2%
Total des 4 tranches					

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
Taux d'endettement moyen (%)	30,3%	30,8%	30,4%	31,4%	31,8%

2.5 Nature des garanties et répartition par année de production (en %)

	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007	ex. 2008	ex. 2009
Caution d'EC ou de Soc. d'Ass.	50,8%	50,8%	51,1%	52,9%	58,3%
Hypothèque ou PPD	39,4%	38,0%	35,5%	33,3%	29,9%
Autres (préciser si significatif)	5,4%	5,4%	6,2%	7,1%	7,0%
Sans garantie	4,4%	5,8%	7,1%	6,7%	4,8%
Total	100%	100%	100%	100%	100%