

Communiqué de presse - annexe

Paris, le 14 septembre 2021

Bilan de la recommandation n°R-HCSF-2021-1 du 27 janvier 2021 relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France

La recommandation de décembre 2019 du HCSF visait à mettre un terme à la dégradation préoccupante des conditions d'octroi de crédits immobiliers résidentiels

Le HCSF a établi, en octobre 2019, un diagnostic des risques dans le secteur de l'immobilier résidentiel¹ soulignant la dégradation progressive des conditions d'octroi des prêts à l'habitat depuis 2015. Il pointait en particulier l'augmentation des taux d'effort individuels et un allongement des maturités. Ces évolutions étaient particulièrement visibles pour les taux d'effort les plus élevés et les maturités les plus longues. Cet assouplissement des pratiques d'octroi est par ailleurs intervenu dans un contexte de progression rapide du crédit immobilier, d'un niveau déjà élevé de l'endettement des ménages rapporté à leurs revenus, accentuant leur possible vulnérabilité face aux crises futures, et de taux d'intérêt historiquement bas. La forte progression du crédit immobilier s'inscrivait en outre dans un contexte d'accélération des prix immobiliers. Si les prix n'apparaissaient pas globalement surévalués, la dynamique du crédit faisait craindre l'apparition de comportements spéculatifs, au moins localement.

Un diagnostic similaire avait été établi par le Comité européen du risque systémique (CERS/ESRB)², qui a alerté officiellement la France sur les risques liés au marché immobilier résidentiel le 23 septembre 2019, ainsi que par le Fonds monétaire international (FMI)³.

Afin de limiter les risques pour la stabilité financière liés à ces évolutions, le HCSF avait adopté en décembre 2019 une recommandation appelant les établissements de crédit à une meilleure maîtrise des pratiques d'octroi des crédits immobiliers résidentiels en France. **Cette recommandation a été ajustée en janvier 2021⁴ sur la base d'un premier bilan et au regard**

¹ Le diagnostic des risques dans le secteur de l'immobilier résidentiel du HCSF est disponible au lien suivant : https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/hcsf/HCSF_2019-10_-_Diagnostic_risques_immobilier.pdf

² Recommandation n° 2019/12 du CERS du 27 juin 2019 sur les vulnérabilités à moyen terme dans le secteur de l'immobilier résidentiel en France (CERS/2019/12), disponible au lien suivant : https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/esrb.warning190923_fr_warning~48c2ad6df4.fr.pdf

³ IMF, 2019, France : Financial Sector Assessment Program-Technical Note-Nonfinancial Corporations and Households Vulnerabilities, disponible au lien suivant: <https://www.imf.org/-/media/Files/Publications/CR/2019/1FRAEA2019004.ashx>

⁴ Recommandations n°R-HCSF-2019-1 du 20 décembre 2019 relative aux évolutions du marché immobilier résidentiel en France en matière d'octroi de crédit et n°R-HCSF-2021-1 du 27 janvier 2021 relative à l'octroi de

des pratiques des établissements. Elle vise à limiter le taux d'effort des crédits à l'habitat à 35 % et leur maturité à 25 ans, auxquels peut s'ajouter une période maximale de 2 ans de différé d'amortissement dans des cas où la date d'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit.

Les données montrent une normalisation des conditions d'octroi depuis la mise en place de la recommandation

La part des prêts avec des taux d'effort élevés et des maturités au-delà de 25 ans a baissé. Les nouveaux prêts⁵ dont les emprunteurs présentent un taux d'effort supérieur à 35 % représentent 18 % de la production en juillet 2021, marquant un repli de 14 points de pourcentage (pp) par rapport à janvier 2020 (graphique 2 en annexe). Entre janvier 2020 et juin 2021, le taux d'effort moyen a reculé de 0,9 pp, à 30,0 %. Il en est de même pour la part des nouveaux prêts avec une maturité excédant 25 ans⁶, qui est passée de 12,8 % en janvier 2020 à 6 % en juillet 2021 (graphique 3). La maturité moyenne a toutefois légèrement augmenté, passant de 21 ans et 7 mois en janvier 2020 à 21 ans et 9 mois en juin 2021. Cet ajustement de la durée moyenne et le maintien des taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas ont contribué à la baisse des taux d'effort individuels. L'ajustement est également passé par la mobilisation plus importante d'un apport initial lorsque cela était possible : le rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés (LTV, *loan-to-value*) a ainsi baissé de 3,1 pp, à 82,4 % en moyenne.

Ces dynamiques ont conduit à une réduction significative de la part des prêts non conformes à la recommandation, qui a atteint 20,9 % de la production entrant dans le champ de la recommandation en juillet 2021 (graphique 1), soit une proportion désormais très proche de la marge de flexibilité maximale prévue de 20 % visant à privilégier l'accès au crédit pour l'achat de résidence principale (pour au moins 80 % de la flexibilité) et les primo-accédants (pour au moins 30 % de la flexibilité). **Tous les grands réseaux bancaires respectent aujourd'hui ce plafond ou sont en voie de le respecter rapidement et convergent vers le ciblage de la flexibilité au bénéfice des acquéreurs de leur résidence principale, notamment des primo-accédants** : la part de la production non conforme hors résidence principale (investissement locatif essentiellement) est passée de 7,8 % à 5,2 % de la production totale entre janvier et juillet 2021, se rapprochant ainsi de la limite de 4 %, tandis que la part de la production non conforme hors primo-accédants est passée de 20,1 % à 15,4 %, pour une limite de 14 %⁷.

crédits immobiliers résidentiels en France, disponibles au lien suivant : <https://www.economie.gouv.fr/hcsf/les-recommandations-du-hcsf>

⁵ Prêts entrant dans le champ de la recommandation (hors prêts relais, rachats, renégociations et regroupements de crédits).

⁶ Ce chiffre ne tient pas compte des nouveaux crédits à l'habitat présentant une maturité comprise entre 25 ans et 27 ans comprenant un différé d'amortissement toléré par la recommandation.

⁷ La part des prêts non conformes hors résidence principale ne doit pas excéder (100-80=) 20 % de la marge de flexibilité maximale, elle-même fixée à 20 %, soit 4 % de la production totale. De la même façon, la part des prêts non conformes hors primo-accédants ne doit pas excéder (100-30=) 70 % de la marge de flexibilité maximale, soit 14 % de la production totale.

L'accès au crédit est resté très favorable et le marché immobilier dynamique

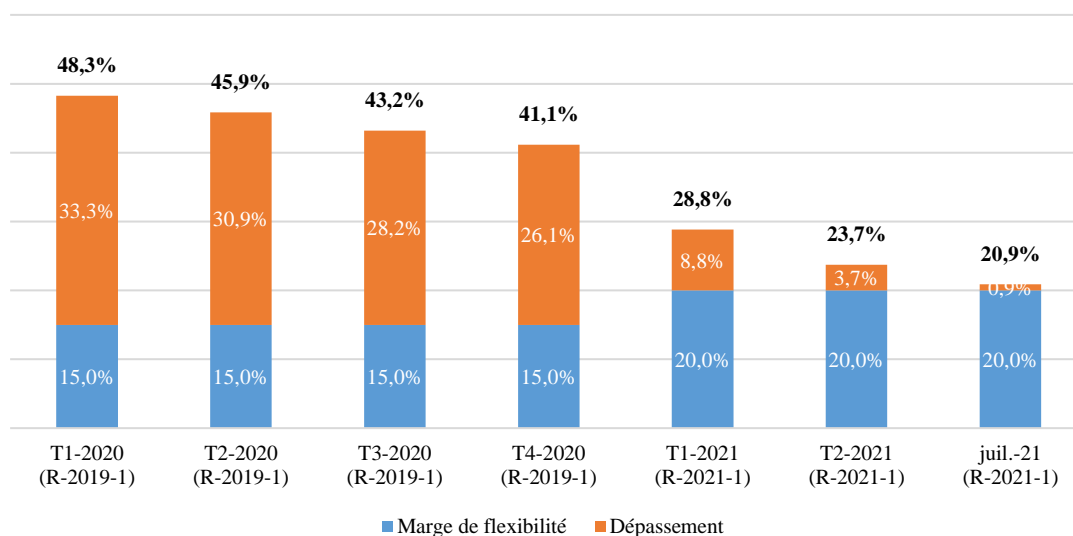
Cette normalisation des conditions d'octroi a donc accru la sûreté du crédit immobilier pour les ménages sans entraver leur accès. Malgré l'impact de la crise sanitaire, la production de crédit est restée dynamique : elle s'est établie en 2020 (192,7 Md€) à un niveau similaire au record atteint en 2019 (193,0 Md€), hors rachats et renégociations. La croissance de l'encours de crédits à l'habitat a atteint 6,7 % en rythme annuel en juillet 2021, et ce malgré la crise sanitaire (graphique 4). De même, le montant du prêt moyen est toujours en hausse, atteignant 193 700 € en juin 2021, en progression de 3,8 % sur 12 mois. Enfin, après avoir enregistré une hausse de 14 points de base entre janvier 2020 et août 2020 pour atteindre 1,31 %, le taux des crédits nouveaux à l'habitat est reparti à la baisse, s'établissant à un plus bas historique de 1,12 % en juillet 2021. La recommandation n'a pas eu d'effet pénalisant sur les emprunteurs à revenus modestes : la répartition par tranches de revenus de la production de crédits nouveaux à l'habitat, hors rachats et renégociations, est stable (graphique 6).

La normalisation progressive des conditions d'octroi observée ces derniers trimestres permet de renforcer les fondamentaux du modèle du crédit à l'habitat français et d'en assurer la robustesse. En effet, une majorité des crédits à l'habitat octroyés sont garantis (97,5 % en 2020), majoritairement par une caution (63,8 %) ou une hypothèque (27,2 %), limitant le risque de pertes pour les prêteurs en cas de défaut. La double sélection des dossiers des emprunteurs pour les prêts cautionnés, par les banques et les établissements de caution, vient renforcer la robustesse du modèle. Enfin, la quasi-totalité des prêts immobiliers sont contractés à taux fixes (99,4 % de la production en 2020), le risque de taux étant porté et géré par les banques tandis que les emprunteurs sont protégés en cas de remontée des taux. En assurant que les crédits immobiliers présentent un taux d'effort maîtrisé et des maturités raisonnables, la recommandation assure que le cautionnement et la gestion du risque de taux par les banques restent possibles.

Dans ce contexte, le respect des critères de la recommandation du HCSF est primordial. Ces critères renforcent dans la durée la solidité du modèle français de financement de l'habitat tout en confortant un accès large et soutenable au crédit immobilier. Comme prévu depuis décembre 2020, le HCSF transforme donc sa recommandation en norme juridiquement contraignante, sans en changer les critères.

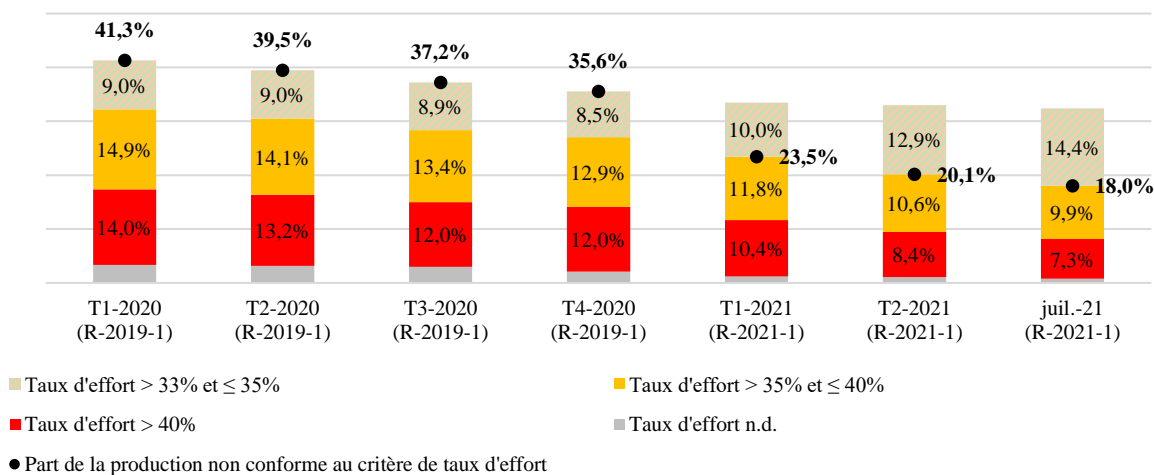
ANNEXES GRAPHIQUES

1. Production non conforme à la recommandation HCSF (en % de la production de nouveaux crédits)



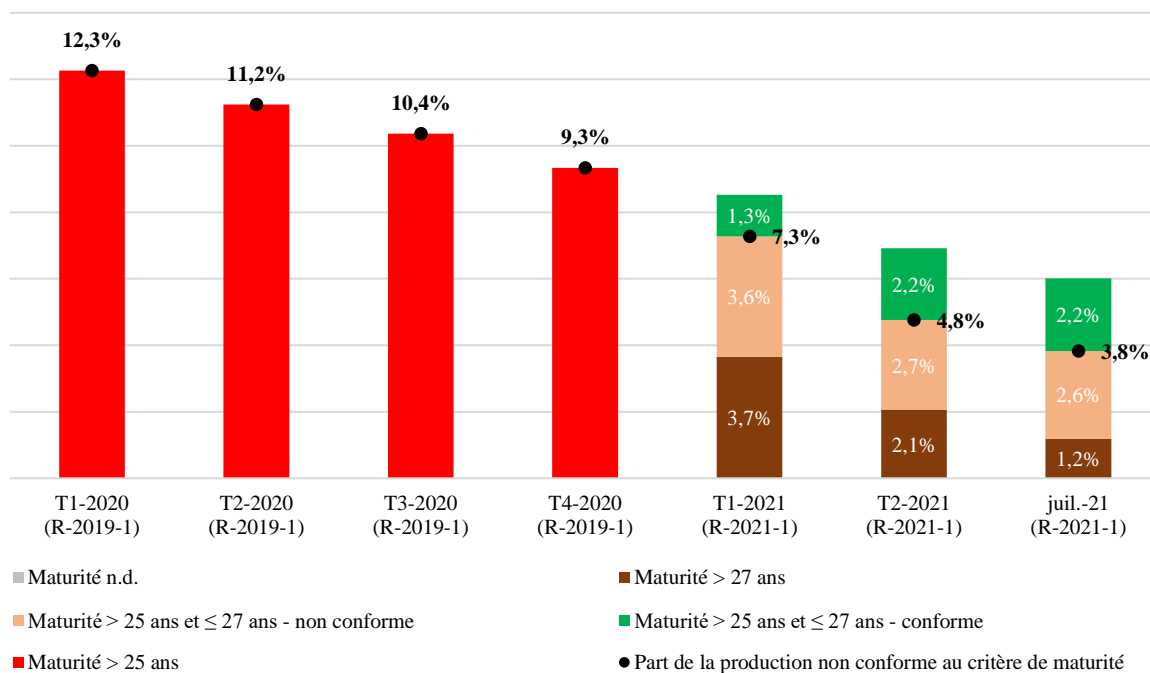
Source : Reporting CREDITHAB (instructions 2020-I-02 et 2021-I-02) ; R-2019-1: recommandation n° R-HCSF-2019-1, R-2021-1: recommandation n° R-HCSF-2021-1

2. Production non conforme au plafond de taux d'effort (en % de la production de nouveaux crédits)



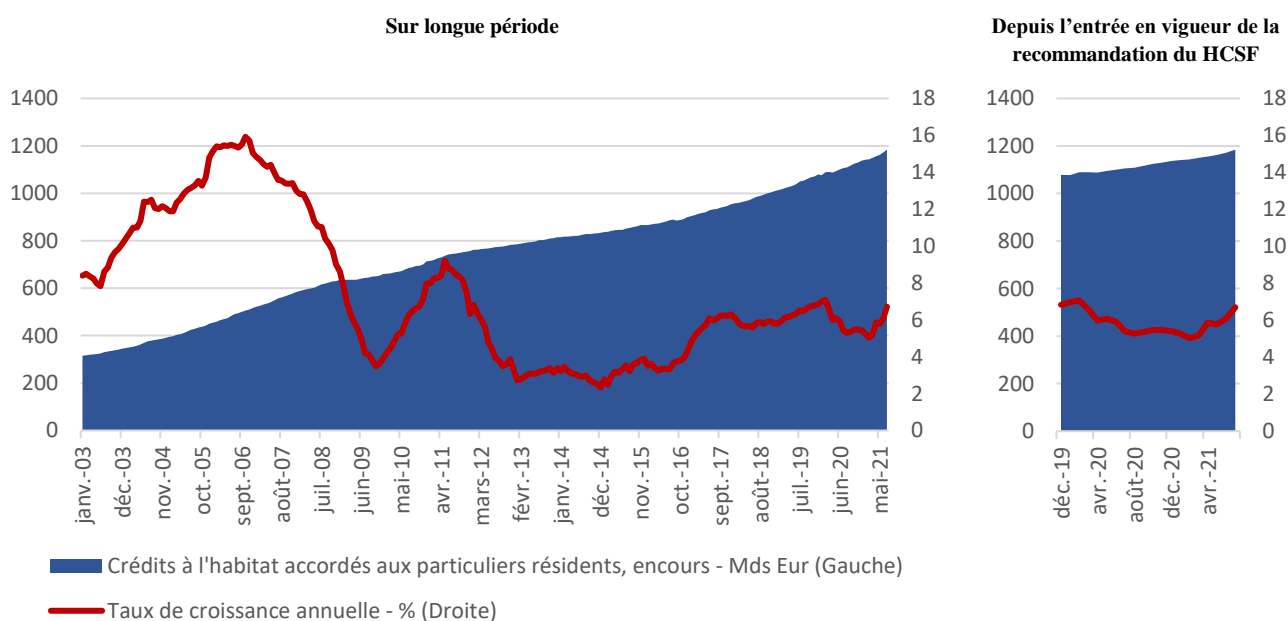
Source : Reporting CREDITHAB (instructions 2020-I-02 et 2021-I-02) ; R-2019-1: recommandation n° R-HCSF-2019-1, R-2021-1: recommandation n° R-HCSF-2021-1

3. Production non conforme au plafond de maturité (en % de la production de nouveaux crédits)



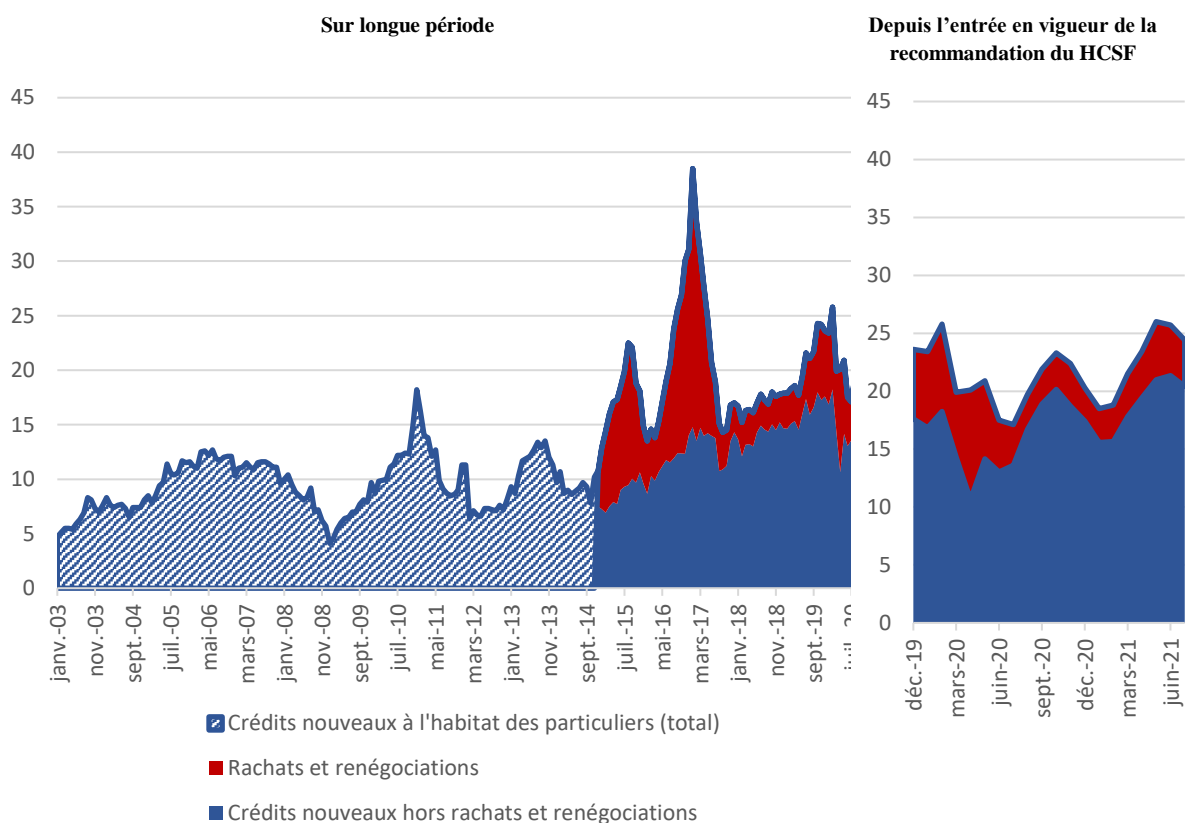
Source : Reporting CREDITHAB (instructions 2020-I-02 et 2021-I-02) ; R-2019-1: recommandation n° R-HCSF-2019-1, R-2021-1: recommandation n° R-HCSF-2021-1

4. Encours de crédits à l'habitat des particuliers résidents (en milliards d'euros, échelle de gauche) et taux de croissance annuelle de l'encours (en pourcentage, échelle de droite)



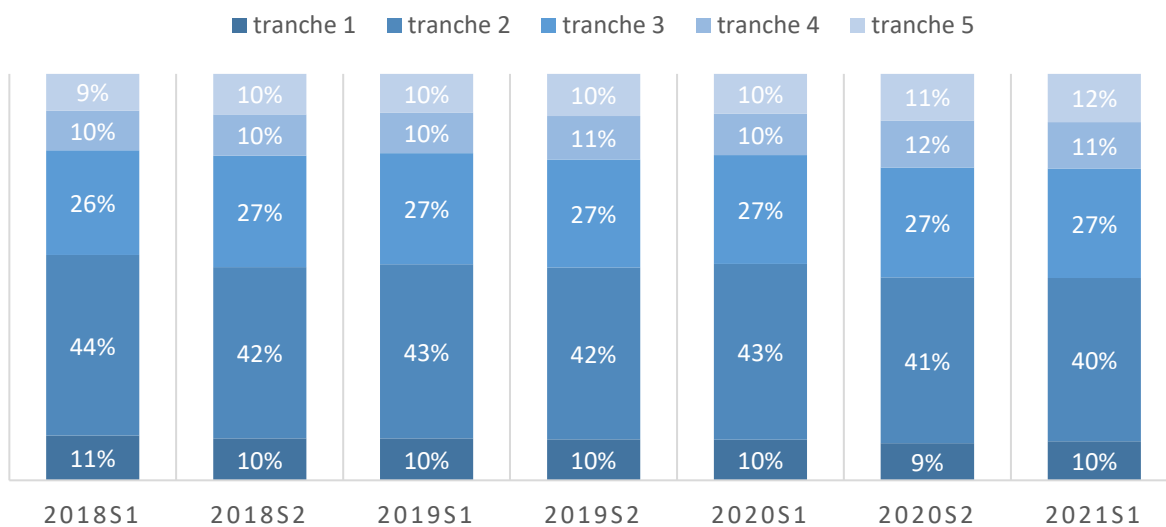
Source : Banque de France

5. Production de crédits à l'habitat des particuliers résidents (en milliards d'euros, échelle de gauche)



Source : Banque de France

6. Répartition production crédit (en nombre de dossiers) par tranche de revenu, hors rachats et renégociations



Source : Banque de France

Notes : les tranches de revenus sont divisées comme suit : de 0 à 20 000 € (Tranche 1) ; de 20 000 à 40 000 € (Tranche 2) ; de 40 000 à 60 000 € (Tranche 3) ; de 60 000 à 80 000 € (Tranche 4) ; au-delà de 80 000 € (Tranche 5)