

## LE RÔLE CENTRAL DES BANQUES SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

**Le financement des projets immobiliers est un des socles de la relation entre les banques et leurs clients.**

**Le marché du crédit immobilier est extrêmement concurrentiel, les banques en faisant un outil de conquête de clientèle.**

**Les conditions de financement de leurs projets immobiliers par les particuliers sont donc attractives sur le marché français.**

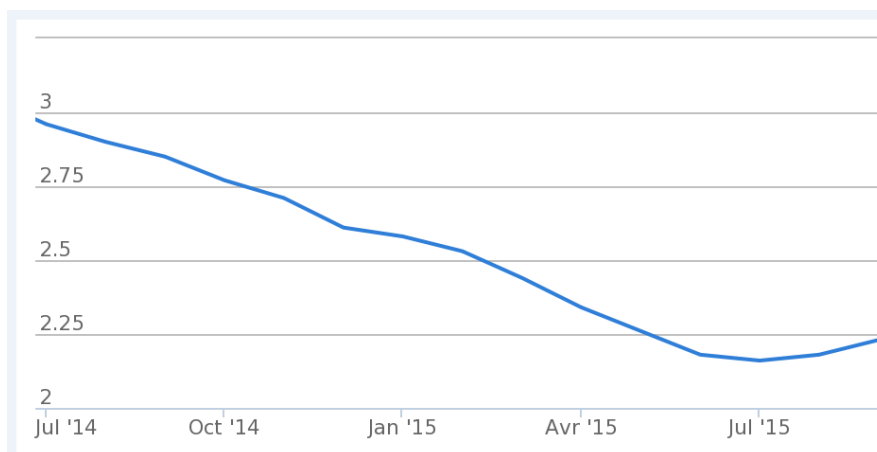
### UN MARCHÉ DYNAMIQUE, AUX CONDITIONS FAVORABLES

30,6% des ménages français sont détenteurs d'un crédit immobilier (Observatoire du crédit aux ménages 2015).

Les statistiques de la Banque de France à fin septembre 2015 font état d'une progression de l'encours de crédit à l'habitat aux particuliers de 3,6% sur un an. L'encours total du crédit à l'habitat atteint 858 milliards d'euros.



Les conditions d'accès au crédit à l'habitat restent très favorables sur le marché français. Les taux d'intérêts après avoir enregistré une forte baisse, se situent actuellement à des niveaux historiquement bas malgré une légère hausse. Le niveau moyen des taux était de 2,23% en septembre (Banque de France).



**Taux d'intérêt annuel des crédits nouveaux à l'habitat (Banque de France)**

## UN MARCHÉ AUX FONDAMENTAUX SOLIDES

Le système français de financement de l'habitat se caractérise par sa solidité.

Elle repose sur :

- des financements très majoritairement à taux fixes (85,5% des encours et 92%<sup>1</sup> de la production) : les emprunteurs connaissent précisément le montant qu'ils doivent rembourser chaque mois. Il ne fluctue pas.
- des financements à taux variables plafonnés à la hausse,
- un octroi de crédit responsable : les financements sont accordés après analyse de la situation financière et de la solvabilité de l'emprunteur, et non en fonction de la valeur du bien acquis,
- des modes de garantie sûrs et peu coûteux pour l'emprunteur : le cautionnement et l'assurance emprunteur sont privilégiés à l'hypothèque,

## TRES FAIBLE TAUX DE SINISTRALITE

La solidité des portefeuilles de crédit immobilier des banques françaises a été démontrée lors des tests de résistance des banques françaises conduits à l'automne 2014 lors de la mise en œuvre de l'Union bancaire. Ces tests ont confirmé notamment la qualité de ces actifs et leur capacité à résister à des chocs économiques sévères.

<sup>1</sup> Source : ACPR, enquête annuelle 2014 sur le financement de l'habitat

## UNE ACCESSION A LA PROPRIETE FACILITEE

Depuis 1995, l'Etat aide les primo accédants à la propriété en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêts pour faciliter l'acquisition de leur résidence principale. Ce mécanisme a connu plusieurs formules. Son montant est fonction de plusieurs paramètres : type de logement, nombre de personnes devant l'occuper et localisation.

Le PTZ fera l'objet de modifications à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, dont certaines répondent à plusieurs propositions déjà formulés par les banques, permettant d'en élargir le champ : augmentation du nombre de personnes éligibles par une modification du plafond de ressources ; mise en place d'un différé au moins égal à 5 ans pour toutes les tranches de bénéficiaires ; augmentation de la quotité finançable jusqu'à 40 % ; élargissement de la zone où se situent les biens finançables dans l'ancien avec travaux.

La Fédération Bancaire Française accueille favorablement ces modifications du Prêt à Taux Zéro (PTZ) annoncées aujourd'hui, qui visent à rendre accessible le PTZ à un plus grand nombre de personnes.

## LE FINANCEMENT DU LOGEMENT : UN ECOSYSTEME EFFICACE, VERTUEUX, MAIS MENACE

Le comité de Bâle a formulé des propositions sur la manière de gérer le risque de taux par les banques pour leurs opérations relevant du portefeuille bancaire. Si ses propositions étaient appliquées en l'état en France, elles auraient pour effet de conduire à un bouleversement du financement du marché immobilier avec le basculement d'un marché à taux fixes vers un marché à taux variables.

Cela aurait de fortes conséquences pour les emprunteurs qui supporteraient alors le risque de taux sans avoir les outils pour bien le gérer, alors que le crédit à taux fixe est aujourd'hui un produit sécurisant pour le client et le marché.

Les travaux du comité de Bâle pourraient également avoir une incidence sur l'utilisation du cautionnement en France. Cette particularité française est en effet mal connue des autorités qui traitent plus facilement de l'hypothèque, dont les conséquences pour l'emprunteur est la saisie du bien en cas de défaillance dans le remboursement de son crédit.

Les évolutions réglementaires pourraient donc **remettre en cause** :

- **le financement à taux fixe,**
- **la faiblesse des taux pratiqués**
- **le volume des crédits accordés** parce que le régulateur souhaite plafonner l'effet de levier (rapport entre les fonds propres et la taille du bilan) qui détermine la capacité des banques à prêter,
- **le cautionnement** en raison de la différence de traitement prudentiel avec les crédits purement hypothécaires.

## CHIFFRES CLES

- Encours des crédits à l'habitat à fin septembre 2015 : 858 milliards (+3,6 % 853 md€ en août)
- Taux moyen des crédits immobiliers à taux fixes à fin juillet 2015: 2,16%
- Part de la production à taux fixes : 92 % <sup>1</sup> (plus haut niveau depuis 2000)
- Durée moyenne des nouveaux crédits à l'habitat : 209 mois en moyenne (17,4 ans)
- 56 % de prêts plus de 20 ans. Taux de détention d'un crédit immobilier par les ménages : 30,6% en 2014<sup>1</sup>
- Sinistralité / les taux d'encours douteux des crédits à l'habitat : 1.85% en 2014<sup>2</sup>
- - PTZ : 47 192 prêts émis en 2014 pour un encours de 1 888,6 millions d'euros <sup>3</sup>

<sup>1</sup>Source : Observatoire des crédits aux ménages 2014, M Mouillart.

<sup>2</sup>Source : ACPR, enquête annuelle 2014 sur le financement de l'habitat

<sup>3</sup>Source : SGFGAF