



## Présentation de l'état réglementaire relatif à la surveillance des risques sur les crédits à l'habitat en France CREDITHAB

Avril 2019

### Présentation

Le tableau CREDITHAB recense sur une base sociale la production de crédits à l'habitat réalisée en France métropolitaine à destination de la clientèle résidente des particuliers au cours du mois écoulé.

Les données fournies sont issues des bases d'informations comptables et des outils de gestion des établissements de crédit.

### Contenu

L'état CREDITHAB recense le montant de la production mensuelle de crédits à l'habitat accordés aux particuliers résidents en France métropolitaine. Les crédits visés correspondent aux prêts visés ligne 5 (« Crédits à l'habitat ») colonne 3 (« Particuliers ») du tableau SURFI CLIENT\_RE.

La production est par ailleurs ventilée suivant différents axes :

- En fonction des caractéristiques des crédits à l'octroi : type de prêt, type d'amortissement, type de taux d'intérêt, durée initiale, revenus des emprunteurs, taux d'effort (*debt service to income* ou DSTI), taux d'endettement (*debt to income* ou DTI), rapport montant du prêt / valeur du bien (*loan to value* ou LTV) et type de garantie ; en outre, des informations détaillées sont collectées d'une part sur les crédits présentant une LTV supérieure à 100 % à l'octroi et, d'autre part, sur les crédits présentant un DSTI supérieur à 35 % à l'octroi ;
- En fonction du type d'opération et de la zone géographique.

### Lignes

#### 1. Production mensuelle

- Montant de la production mensuelle (R0010) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France. La déclaration du prêt doit être effectuée à la date du premier décaissement.
  - Montant de la production de prêts principaux (R0020) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et destinés à financer l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation.
  - Montant de la production de prêts pour travaux (R0030) : montant, en milliers d'euros,

de la production mensuelle de crédits consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et destinés à financer des travaux sur le bien objet du prêt principal. Les crédits à la consommation pouvant financer des travaux sont exclus du périmètre de remise.

- Montant de la production de prêts relais (*R0040*) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à court terme consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et destinés à financer tout ou partie de l'acquisition d'un bien dans l'attente de la vente d'un autre bien par le client.
- Nombre d'opérations (*R0050*) : une opération correspond au financement d'un bien immobilier, pouvant comprendre plusieurs prêts (par exemple, un prêt principal et un prêt pour travaux).
- Ventilation du montant de la production par type d'amortissement :
  - Montant de la production de prêts totalement amortissables (*R0060*) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont le capital est intégralement remboursé, de façon régulière, sur toute la durée de vie de l'opération ;
  - Montant de la production de prêts partiellement amortissables (*R0070*) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et qui ne rentrent ni dans la catégorie des prêts totalement amortissables, ni dans la catégorie des prêts in fine ;
  - Montant de la production de prêts in fine (*R0080*) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont le capital est intégralement remboursé au terme de l'opération.
- Ventilation du montant de la production par type de taux :
  - Montant de la production de prêts à taux fixe (*R0090*) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont le taux d'intérêt reste identique sur toute la durée de l'opération ;
  - Montant de la production de prêts à taux variable (*R0100*) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont le taux d'intérêt est revu selon une périodicité fixe sur la durée de l'opération ;
    - ⇒ Dont montant de la production de prêts à taux variable cappé (*R0110*) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont le taux d'intérêt est revu selon une périodicité fixe sur la durée de l'opération, la hausse du taux d'intérêt qui pourrait résulter de ces révisions par rapport au taux initial étant toutefois plafonnée ; sont également recensés dans cette rubrique les prêts à taux mixte qui prévoient un plafonnement de la hausse du taux d'intérêt par rapport à son niveau initial ;
  - Montant de la production de prêts à taux mixte (*R0120*) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et comportant une période durant laquelle le taux d'intérêt reste identique et une période durant laquelle le taux d'intérêt est revu selon une périodicité fixe, à l'exclusion des crédits pour lesquels la hausse du taux d'intérêt qui pourrait résulter de ces révisions par rapport au taux initial est plafonnée.

## 2. Durée initiale (hors prêts relais)

- Moyenne, en années (R0130) : pour la période de production considérée, il s'agit de la moyenne, pondérée par les montants des crédits, des durées initiales maximales de remboursement telles que prévues dans les contrats de prêt (hors prêts relais) et calculées à partir de la première échéance de remboursement.
- Ventilation du montant de la production (hors prêts relais) selon la durée initiale (R0140-R0190) : pour chacune des lignes ]- ; 10 ans[, [10 ans ; 15 ans[, [15 ans ; 20 ans[, [20 ans ; 25 ans[, [25 ans ; +[ ou « l'information n'est pas disponible », le chiffre à renseigner est le montant des crédits dont les durées initiales telles que prévues dans les contrats de prêts (hors prêts relais) se situent dans l'intervalle indiqué.

### 3. Revenus annuels à l'octroi

- Moyenne, en euros (R0200) : pour la période de production considérée, il s'agit de la moyenne des revenus annuels. Les revenus annuels disponibles de l'emprunteur tel que consignés par le fournisseur du crédit au moment du montage du prêt immobilier résidentiel recouvrent toutes les sources de revenu telles que les salaires, les revenus d'activité libérale, les prestations perçues (pour les soins de santé, la protection sociale ou l'assurance maladie) ainsi que les autres revenus moins les impôts (après déduction des remboursements d'impôt) ; ces montants sont considérés avant déduction des charges. Les autres revenus incluent :
  - revenu de retraites publiques
  - revenu de retraites privées et professionnelles
  - indemnités de chômage
  - prestations sociales autres que les indemnités de chômage
  - transferts réguliers privés (par exemple pensions alimentaires)
  - revenu locatif brut des biens immobiliers
  - revenu de placements financiers
  - revenu d'une entreprise privée ou d'une société de personnes
  - revenu régulier provenant d'autres sources
  - subventions sous forme de prêts
- Ventilation du montant de la production selon le revenu annuel (R0210-R0260) : pour chacune des lignes ]- ; 20 000 €[, [20 000 € ; 30 000 €[, [30 000 € ; 50 000 €[, [50 000 € ; 100 000 €[, [100 000 € ; +[ ou « l'information n'est pas disponible », le chiffre à renseigner est le montant des crédits pour lesquels les revenus annuels à l'octroi des emprunteurs se situent dans l'intervalle indiqué.

### 4. Taux d'effort à l'octroi (DSTI)

- Moyenne, en % (R0270) : le taux d'effort comporte, au numérateur, les charges annuelles de l'endettement total de l'emprunteur et, au dénominateur, ses revenus annuels tels que définis au point 3. L'endettement total de l'emprunteur se définit comme l'endettement, garanti ou non par des biens immobiliers, y compris l'ensemble des prêts financiers en cours, c'est-à-dire les prêts accordés par le fournisseur du prêt immobilier résidentiel et par d'autres prêteurs, au moment du montage du prêt immobilier résidentiel. Pour la période de production considérée, le montant à renseigner est la moyenne des taux d'endettement des emprunteurs pondérée par le montant de la production totale.
- Ventilation du montant de la production selon le taux d'effort (R0280-R0300 et R0340-R0360) : pour chacune des lignes [0 % – 20 %[, [20 % – 30 %[, [30 % – 35 %[, [35 % – 40 %[, [40 % et plus[ ou « l'information n'est pas disponible », le chiffre à renseigner est le montant des crédits pour lesquels le taux d'effort se situe dans l'intervalle indiqué.

- Ventilation du montant de la production pour laquelle, simultanément, le taux d'effort est compris entre 30 et 35% et selon la LTV (R0310-R0330) : pour chacune des lignes [100 % – 110 % [, [110 % et plus[ ou « l'information n'est pas disponible », le chiffre à renseigner est le montant des crédits pour lesquels le taux d'effort est compris entre 30 et 35 % et la LTV se situe dans l'intervalle indiqué.

## 5. Taux d'endettement à l'octroi (DTI)

- Moyenne, en années de revenus (R0370) : le taux d'endettement comporte, au numérateur, l'endettement total de l'emprunteur, garanti ou non par des biens immobiliers, y compris l'ensemble des prêts financiers en cours, c'est-à-dire les prêts accordés par le fournisseur du prêt immobilier résidentiel et par d'autres prêteurs, au moment du montage du prêt immobilier résidentiel et, au dénominateur, les revenus annuels de l'emprunteur tels que définis au point 3. Pour la période de production considérée, le montant à renseigner est la moyenne des taux d'endettement des emprunteurs pondérée par le montant de la production totale.
- Ventilation du montant de la production selon le taux d'endettement (R0380-R0440) : pour chacune des lignes ]- ; 3 ans[, [3 ans ; 3,5 ans[, [3,5 ans ; 4 ans[, [4 ans ; 4,5 ans[, [4,5 ans ; 5 ans[, [5 ans ; +[ ou « l'information n'est pas disponible », le chiffre à renseigner est le montant des crédits pour lesquels le taux d'endettement se situe dans l'intervalle indiqué.

## 6. LTV du prêt principal à l'octroi

- Moyenne, en % (R0450) : la LTV correspond au ratio (L/V) entre le montant du crédit principal (L) et la valeur d'achat du logement hors droits de mutation et/ou d'acquisition (V). Les prêts relais ou travaux n'ont pas à être pris en compte dans le ratio.. La valeur du bien immobilier est estimée comme étant la plus faible des valeurs suivantes :
  - la valeur de transaction, par exemple telle que consignée dans un acte notarié
  - la valeur telle qu'estimée par un expert indépendant externe ou interne.

Pour la période de production considérée, le montant à renseigner est la moyenne des LTV des prêts accordés pondérée par la valeur des biens financés.

- Ventilation du montant de la production selon la LTV (R0460-R0480 et R0520-R0540) : pour chacune des lignes [0 % – 85 %[, [85 % – 95 %[, [95 % – 100 %[, [100 % – 110 %[, [110 % et plus[ ou « l'information n'est pas disponible », le chiffre à renseigner est le montant des crédits pour lesquels la LTV se situe dans l'intervalle indiqué.
- Ventilation du montant de la production pour laquelle, simultanément, LTV est comprise entre 95 et 100% et selon le taux d'effort (R0490-R0510) : pour chacune des lignes [35 % – 40 % [, [40 % et plus[ ou « l'information n'est pas disponible », le chiffre à renseigner est le montant des crédits pour lesquels la LTV est comprise entre 95 et 100 % et le taux d'effort se situe dans l'intervalle indiqué.

## 7. Type de garantie

- Montant de la production garantie par Hypothèque ou Privilège de prêteur de denier (R0550) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont les garanties hypothécaires ne sont pas de premier rang.
- Montant de la production garantie par la Caution d'un établissement de crédit (R0560) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont les garanties sont assurées par la caution d'un établissement de crédit.
  - ⇒ Dont Crédit Logement (R0570) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en

France et garantis par Crédit Logement.

- Montant de la production garantie par la Caution d'un organisme d'assurance (R0580) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont les garanties sont assurées par la caution d'un organisme d'assurance.
  - ⇒ Dont CEGC (R0590) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et garantis par CEGC.
  - ⇒ Dont CAMCA (R0600) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et garantis par CAMCA.
- Montant de la production garantie par la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) à l'accession sociale (R0610) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et garantis par la SGFGAS.
- Montant de la production assorti d'un autre type de garantie (R0620) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et garantis par un autre type de garantie.
- Montant de la production sans garantie (R0630) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France sans garantie.
- Montant de la production pour laquelle l'information n'est pas disponible (R0640) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France pour lesquels l'information sur les garanties n'est pas disponible.

## 8. Production pour laquelle le taux d'effort est supérieur à 35%

Cette rubrique recense les opérations affichant un taux d'effort (DSTI) supérieur à 35 % au moment de l'octroi du prêt, pour lesquelles sont collectées les caractéristiques détaillées (l'ensemble des indicateurs sont définis aux points 1 à 7 supra) :

- Nombre d'opérations (R0650) : une opération correspond au financement d'un bien immobilier, pouvant comprendre plusieurs prêts (par exemple, un prêt principal et un prêt pour travaux).
- Détail par type de crédit :

Montants de la production de prêts principaux, de prêts pour travaux et de prêts relais (R0670-R0690) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et destinés à financer respectivement :

  - L'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation,
  - Des travaux sur le bien objet du prêt principal
  - Tout ou partie de l'acquisition d'un bien dans l'attente de la vente d'un autre bien par le client.
- Détail par type de taux :

Montants de la production de prêts à taux fixe et à taux variable (R0710-R0720) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont le taux d'intérêt :

  - reste identique sur toute la durée de l'opération pour les taux fixes

- est revu selon une périodicité fixe sur la durée de l'opération ou comporte une période durant laquelle le taux d'intérêt reste identique et une période durant laquelle le taux d'intérêt est revu selon une périodicité fixe, à l'exclusion des crédits pour lesquels la hausse du taux d'intérêt qui pourrait résulter de ces révisions par rapport au taux initial est plafonnée pour la catégorie des taux variables. Cette catégorie inclut également les taux mixtes.
- Détail par durée initiale (hors prêts relais) :

Montants de la production pour laquelle la durée initiale est comprise entre 20 et 25 ans, supérieure à 25 ans ou non disponible (R0740-R0760) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont les durées initiales telles que prévues dans les contrats de prêts (hors prêts relais) se situent dans l'intervalle indiqué.
- Détail par niveau de LTV :

Montants de la production pour laquelle la LTV est comprise entre 100 et 110%, supérieure à 110% ou non disponible (R0780-R0800) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont la LTV se situe dans l'intervalle indiqué.
- Détail par type de garantie :

Montants de la production garantie par une Hypothèque ou un Privilège de prêteur de denier, garantie par la Caution d'un établissement de crédit ou un organisme d'assurance, garantie par la SGFGAS, assortie d'un autre type de garantie, sans garantie ou pour laquelle l'information n'est pas disponible (R0820-R0870) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont les garanties sont assurées par l'un des organismes énoncés.
- Détail sur le revenu des emprunteurs :
  - Moyenne, en euros (R0890) : pour la période de production considérée, il s'agit de la moyenne des revenus annuels des emprunteurs pour lesquels le taux d'effort à l'octroi est supérieur à 35 %. Les revenus annuels sont définis au point 3.
  - Montants de la production pour laquelle le revenu annuel est inférieur ou égal à 20 000 euros, compris entre 20 000 et 30 000 euros, compris entre 30 000 et 50 000 euros, compris entre 50 000 et 100 000 euros, supérieur à 100 000 euros ou non disponible (R0900-R0950) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont les revenus annuels à l'octroi des emprunteurs se situent dans l'intervalle indiqué.

## 9. Production pour laquelle la LTV est supérieure à 100%

Cette rubrique recense les opérations affichant une LTV supérieure à 100%, pour lesquelles sont collectées les caractéristiques détaillées (l'ensemble des indicateurs sont définis aux points 1 à 7 supra) :

- Nombre d'opérations (R0960) : une opération correspond au financement d'un bien immobilier.
- Détail par type de crédit :

Montants de la production de prêts principaux (R0980) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et destinés à financer l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation.
- Détail par type de taux :

Montants de la production de prêts principaux à taux fixe et à taux variable (R1020-R1030) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont le taux d'intérêt :

- reste identique sur toute la durée de l'opération pour les taux fixes
- est revu selon une périodicité fixe sur la durée de l'opération ou comporte une période durant laquelle le taux d'intérêt reste identique et une période durant laquelle le taux d'intérêt est revu selon une périodicité fixe, à l'exclusion des crédits pour lesquels la hausse du taux d'intérêt pourrait résulter de ces révisions par rapport au taux initial est plafonnée pour la catégorie des taux variables. Cette catégorie inclut également les taux mixtes.

➤ Détail par durée initiale :

Montants de la production de prêts principaux pour laquelle la durée initiale est comprise entre 20 et 25 ans, supérieure à 25 ans ou non disponible (R1050-R1070) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont les durées initiales telles que prévues dans les contrats de prêts se situent dans l'intervalle indiqué.

➤ Détail par niveau de taux d'effort à l'octroi :

Montants de la production de prêts principaux pour laquelle le taux d'effort est compris entre 35 et 40%, supérieur à 40% ou non disponible (R1090-R1110) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont le taux d'effort se situe dans l'intervalle indiqué.

➤ Détail par type de garantie :

Montants de la production de prêts principaux garantie par une Hypothèque ou un Privilège de prêteur de denier, garantie par la Caution d'un établissement de crédit ou un organisme d'assurance, garantie par la SGFGAS, assortie d'un autre type de garantie, sans garantie ou pour laquelle l'information n'est pas disponible (R1130-R1180) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont les garanties sont assurées par l'un des organismes énoncés.

➤ Détail sur le revenu des emprunteurs :

- Moyenne, en euros (R1200) : pour la période de production considérée, il s'agit de la moyenne des revenus annuels des emprunteurs pour lesquels la LTV est supérieure à 100%. Les revenus annuels sont définis au point 3.
- Montants de la production de prêts principaux pour laquelle le revenu annuel est inférieur ou égal à 20 000 euros, compris entre 20 000 et 30 000 euros, compris entre 30 000 et 50 000 euros, compris entre 50 000 et 100 000 euros, supérieur à 100 000 euros ou non disponible (R1210-R1260) : montant, en milliers d'euros, de la production mensuelle de crédits à l'habitat consentis à la clientèle des particuliers résidents en France et dont les revenus annuels à l'octroi des emprunteurs se situent dans l'intervalle indiqué.

## Colonnes

Pour chaque ligne de la partie Production mensuelle, la somme des montants renseignés dans les colonnes Résidence principale, Rachats de crédits externes, Renégociations, Investissement locatif et Autres crédits doit correspondre au montant renseigné dans la colonne Ensemble des opérations. Il en est de même pour la somme des montants renseignés dans les colonnes Paris, reste de l'Île-de-France et Province.

### 1. Ventilation du montant en fonction de l'objet du crédit :

- Résidence principale (Total résidence principale) (C0020) : comprend les opérations pour les résidences principales.
- Résidence principale (dont résidence principale primo-accédant) (C0030) : doivent figurer dans cette colonne les informations relatives aux opérations de crédit bénéficiant à la clientèle de primo-accédants. Dans la période de transition vers ce nouvel état, dans le cas où le paramétrage existant des systèmes d'information ne permettrait pas d'identifier les informations relatives à la clientèle de primo-accédants demandées dans le tableau, il est possible de renseigner la meilleure estimation disponible en utilisant, par exemple, le critère d'obtention du prêt à taux zéro+ (PTZ+).
- Rachats de crédits externes (C0040) : correspond aux crédits rachetés auprès d'autres établissements de crédit.
- Renégociations (C0050) : correspond aux prêts renégociés uniquement à des fins commerciales par l'établissement de crédit ; les prêts renégociés suite à des difficultés de l'emprunteur ne doivent pas être comptabilisés dans cette catégorie.
- Investissement locatif (C0060) : comprend les opérations à vocation patrimoniale réalisées par des particuliers et qui sont essentiellement destinées à la location de logements (neufs ou anciens).
- Autres crédits (C0070) : comprend notamment les prêts pour les résidences secondaires.

## 2. Ventilation du montant en fonction de la localisation du bien :

Paris / Reste de l'Île-de-France / Province (C0080-C0100) : ces trois colonnes doivent être renseignées en se basant sur la localisation du bien financé. Paris correspond aux biens financés situés dans le département 75, l'Île de France aux départements 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95 et la Province à l'ensemble des autres départements de la France métropolitaine.

### Règles de remise

Le tableau CREDITHAB est remis selon une périodicité mensuelle par les établissements de crédit dont les encours de crédits à l'habitat mesurés sur une base sociale sont supérieurs à 4 milliards d'euros à la date du dernier arrêté annuel.

Pour les réseaux d'établissements de crédit dotés d'un organe central, au sens de l'article L. 511-30 du Code monétaire et financier, l'appréciation de ce seuil se fait sur une base agrégée pour l'ensemble des établissements de crédit affiliés à l'organe central.

### Territorialité

France métropolitaine.

### Monnaie

Euro.

### Périodicité



Les établissements remettent un état par mois, le dernier jour du mois qui suit la date d'arrêté mensuel.