

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

Octobre 2011

Présentation

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

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

Contenu

La première partie de l'état CREDIT_HABITAT a trait aux montants de la production mensuelle de crédits à l'habitat en France. Ils correspondent aux catégories de prêts visées aux différentes lignes de la catégorie 5 « *Crédits à l'Habitat* » des tableaux CLIENT-RE (FRANCE) de SURFI. Sont exclus les prêts octroyés aux professionnels tels que les promoteurs ou marchands de biens, quelle que soit leur forme juridique, et les engagements de hors-bilan.

Les parties suivantes concernent trois indicateurs de suivi des risques :

- rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés ;
- durée initiale des prêts ;
- taux d'endettement des emprunteurs.

Les valeurs en moyenne de ces indicateurs sont demandées, ainsi que certains quantiles pour le premier et le dernier ratio.

Lignes

1. *Production mensuelle*

- 1.1 *Prêts principaux* : montant en milliers d'euros de la production mensuelle de crédits effectivement consentis (quelles que soient ses modalités de décaissement, la déclaration du prêt intervenant à la date du premier décaissement) à la clientèle des particuliers résidents en France, destinés à financer l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation.
- 1.2 *Prêts travaux* : montant en milliers d'euros des crédits pour travaux associés à un prêt principal à l'habitat. Les crédits à la consommation pouvant financer des travaux sont exclus du périmètre de remise.

- 1.3 *Prêts relais* : montant en milliers d'euros des prêts à court terme 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.
- 1.4 *Nombre d'opérations* : une opération correspond au financement d'un bien immobilier, pouvant comprendre plusieurs prêts (par exemple, un prêt principal et un prêt pour travaux).

2. Rapport (montant du crédit) / (valeur du bien financé)

- 2.1 *Rapport (montant du crédit) / (valeur du bien financé)* : 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. Le montant à renseigner dans l'état est la moyenne des ratios par opération pondérée par le montant des crédits, pour l'ensemble des crédits à l'habitat octroyés pendant la période.
- 2.2 *Taux d'apport personnel* : le taux d'apport personnel correspond au ratio (A/V) entre le montant de l'apport personnel (A) et la valeur d'achat du logement hors droits de mutation et/ou d'acquisition (V). Sont considérés comme tels les apports qui ne donnent pas lieu à remboursement du crédit, ce qui correspond normalement à la valeur d'achat hors frais afférents aux droits de mutation et/ou d'acquisition (V), de laquelle sont déduits les financements accordés (L). Pour le calcul du taux, il convient de procéder à l'établissement de moyennes pondérées par les montants des prêts.

Pour chacune des lignes [15 % et plus[, [5 % – 15 %[, [0 % – 5 %[, [Inférieur à 0 %[, le chiffre à renseigner est le pourcentage des opérations (selon la définition supra) au cours du mois considéré pour lesquelles le taux d'apport de l'emprunteur, en moyenne pondérée, se situe dans l'intervalle indiqué.

Par exemple, si, dans la production de crédits à l'habitat du mois considéré, pour l'établissement remettant, 1 emprunteur sur 100 avait un apport personnel compris entre 0 % et 5 % de la valeur d'achat de sa résidence principale, le chiffre 1 % doit être renseigné dans la ligne [0 % – 5 %] dans la colonne *Résidence principale*.

3. Durée initiale du prêt hors prêts relais

- 3.1 *Moyenne* : 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.

4. Taux d'endettement des emprunteurs (charges/revenus en pourcentage)

- 4.1 *Moyenne* : le taux d'endettement comporte, au numérateur, l'ensemble des charges de remboursement de tous les crédits des emprunteurs et, au dénominateur, tous leurs revenus perçus. Pour déterminer les revenus, les établissements peuvent se fonder sur le revenu fiscal de référence de l'année précédente, à défaut des revenus d'activité de l'année en cours. Pour la période de production considérée, le montant à renseigner est la moyenne simple des taux d'endettement des emprunteurs.
- 4.2 *Taux d'endettement des emprunteurs (en pourcentage de la population des emprunteurs de l'établissement)* : pour chacune des lignes [0 % – 20 %[, [20 % – 30 %[, [30 % – 35 %[, [35 % et plus[, le chiffre à renseigner est le pourcentage des emprunteurs ayant obtenu un crédit à l'habitat au cours du mois considéré dont le taux d'endettement se situe dans l'intervalle indiqué.

Par exemple, si, dans la production de crédits à l'habitat du mois considéré, pour l'établissement remettant, 1 emprunteur sur 100 avait un taux d'endettement personnel supérieur à 35 % de ses revenus, le chiffre 1 % doit être renseigné dans la ligne [35 % et plus[, la colonne dépendant de l'objet du financement (résidence principale, investissement locatif...).

Colonnes

Pour chaque ligne de la partie *Production mensuelle*, la somme des montants renseignés dans les colonnes *Résidence principale*, *Rachats de crédits externes*, *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 *Île-de-France* et *Province*.

Dont résidence principale primo-accédant : 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 : correspond aux crédits rachetés auprès d'autres établissements de crédit.

Investissement locatif : cette rubrique 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 : comprend notamment les prêts pour les résidences secondaires.

Île-de-France / Province : ces deux colonnes doivent normalement être renseignées en fonction de la localisation du bien financé. À défaut, la ventilation peut être effectuée en fonction du lieu d'enregistrement de l'opération dans les systèmes d'information de l'établissement.

Règles de remise

Le tableau CREDIT_HABITAT 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.