



Présentation de l'état réglementaire relatif au suivi de la rentabilité des Crédits immobiliers en France RENT_IMMO

Octobre 2022

Présentation

Le tableau RENT_IMMO recense sur une base sociale les éléments destinés à apprécier la rentabilité de la production et des encours de crédits immobiliers, au sens de l'article L313-1 du Code de la consommation, distribués en France. Les crédits concernés correspondent à ceux qui sont recensés dans l'état CREDITHAB, à l'exception des crédits accordés en devises.

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

Contenu

Le tableau RENT_IMMO comporte trois volets : un premier sur la rentabilité de la production de nouveaux crédits mis en force, un second sur la rentabilité des crédits renégociés et un troisième sur la rentabilité de l'encours.

Les nouveaux crédits mis en force s'entendent comme ceux qui ont été acceptés par la banque et ont donné lieu, au cours de la période sous revue, à un décaissement (ce dernier pouvant être unique ou le premier d'une série lorsque le contrat prévoit des décaissements échelonnés – comme par exemple dans le cadre du financement de ventes en l'état futur d'achèvement).

Les renégociations recouvrent les contrats de crédits dont au moins un des termes initiaux (taux, durée initiale...) a été modifié à la demande de l'emprunteur et dont les nouveaux termes sont entrés en vigueur au cours de la période sous revue, exclusion faite des renégociations portant sur des contrats classés en créances douteuses ou les restructurations de crédits qui donnent lieu à un nouveau prêt accordé à des conditions inférieures à celles du marché (forebearance).

Nouveaux crédits mis en force et Renégociations¹

¹ Les montants à renseigner de production de nouveaux crédits et de crédits renégociés, ainsi que les produits et charges associés, doivent correspondre à la production du trimestre sous revue et non au cumul de plusieurs trimestres.

1. Informations sur la production

- Ventilation de la production par maturité contractuelle (R0010) : montant de la production trimestrielle de crédits immobiliers dont les maturités telles que prévues dans les contrats de prêts se situent dans l'intervalle indiqué (« ≤ 10 ans », «]10 ans ; 15 ans] », «]15 ans ; 20 ans] », «]20 ans ; 25 ans] », « > 25 ans »). Pour un prêt donné (y compris les prêts renégociés), la maturité initiale correspond à la durée initiale maximale de remboursement telle que prévue dans le contrat et calculée à partir du premier décaissement.

Dans le cas des crédits renégociés, le montant à prendre en compte est celui du capital restant dû au moment de la modification des termes du contrat.

- Durée de vie moyenne modélisée de la production (R0020) :

La durée de vie modélisée d'un crédit s'entend comme sa durée de vie attendue en tenant compte de sa propension à être remboursé par anticipation du fait d'événements tels que le déménagement, le chômage, la séparation ou le décès de l'emprunteur (remboursements anticipés dits « structurels ») ou compte tenu du différentiel entre le taux auquel le crédit a été émis et le niveau des taux du marché (remboursements anticipés dits « conjoncturels »). La durée de vie modélisée reportée dans cette rubrique doit être cohérente avec celle retenue pour déterminer le taux de cession interne (cf. infra).

Dans le cas des renégociations, la durée de vie moyenne modélisée doit être estimée sur la base de la durée restant à courir.

La durée de vie moyenne modélisée est pondérée par les montants des crédits.

2. Revenus sur la production

- TESE moyen (R0030) : les établissements reportent sur cette ligne la moyenne pondérée par les montants des crédits nouveaux ou renégociés des taux effectifs au sens étroit (TESE) appliqués aux nouveaux crédits ou aux prêts renégociés. L'information est par ailleurs détaillée en fonction de la maturité initiale des crédits (C0010 à C0050).

Le TESE est défini comme la composante d'intérêt du Taux Effectif Global (TEG).

- Frais de dossier (R0040) : les établissements reportent sur cette ligne les montants perçus ou à percevoir au titre des crédits qui ont donné lieu à un premier décaissement au cours de la période sous revue.
- Commissions de renégociation (R0050) : les établissements reportent sur cette ligne les montants perçus ou à percevoir au titre des crédits renégociés et dont les nouveaux termes sont entrés en vigueur au cours de la période sous revue.

Cette ligne n'est pas servie pour les nouveaux crédits mis en force.

- Commissions de distribution de contrat d'assurance (R0060) : les établissements reportent sur cette ligne les commissions perçues ou à percevoir au titre de la distribution de contrats d'assurance entrés en vigueur au cours de la période sous revue et dont ils estiment que la commercialisation ne serait pas intervenue si le prêt immobilier n'avait pas été accordé à l'emprunteur. Au sein de ces commissions, ils identifient spécifiquement celles qui proviennent de la commercialisation de contrats d'assurance emprunteur (couvrant notamment les risques de décès, d'invalidité et d'incapacité ; R0070) et celles qui proviennent de la commercialisation de contrats multirisque habitation (R0080).

Ces commissions doivent être prises en compte sur la durée prévisible/moyenne de souscription du contrat par l'emprunteur observée par l'établissement.

- Commissions de distribution de contrats de garantie (R0090) : les établissements reportent sur cette ligne les montants perçus ou à percevoir au titre de la distribution de contrats de garantie contre le défaut de remboursement de l'emprunteur (caution accordée par un établissement de crédit ou organisme d'assurance notamment) pour les crédits mis en force au cours de la période sous revue.

Ces commissions doivent être prises en compte sur la durée prévisible/moyenne de souscription du contrat par l'emprunteur observée par l'établissement.

- Autres produits liés à la mise en place du crédit (R0100) : les établissements reportent sur cette ligne les autres produits perçus ou à percevoir et qu'ils estiment directement liés à la mise en place ou à la renégociation du prêt immobilier au cours de la période sous revue.

Ces produits recouvrent notamment la compensation que certains établissements peuvent percevoir d'un tiers au titre des crédits accordés aux personnel de ce même tiers à des conditions meilleures que celles consenties en moyenne aux autres emprunteurs.

À noter que :

- Les revenus sur la production (lignes R0030 à R0100) doivent être positifs ou nuls.
- Les revenus sur la production autres que le TESE moyen (lignes R0040 à R0100) sont à renseigner en montants, portent sur les revenus perçus ou à percevoir au titre de la production du trimestre sous revue et ne doivent pas être annualisés.

3. Charges sur la production

- Taux de cession interne (R0110) : les établissements reportent sur cette ligne la moyenne pondérée par les montants des taux de cession internes tels que définis par la gestion actif-passif au moment de l'acceptation du crédit. L'information est par ailleurs détaillée en fonction de la maturité initiale des crédits (C0010 à C0050).

Dans le cas d'un crédit renégocié, les établissements reportent le taux de cession interne qui s'attache à ces renégociations s'il a été mis à jour à la date d'entrée en application des nouvelles conditions du contrat, ou, à défaut, qui avait été défini au moment de l'octroi du crédit.

Les établissements fournissent en outre des informations complémentaires sur les éléments éventuellement pris en compte pour définir les taux de cession internes :

- Taux de swap correspondant à la durée de vie moyenne modélisée (R0120) : taux auquel le taux fixe correspondant à la durée de vie moyenne modélisée a été échangé contre un taux variable ; tous les établissements remettants fournissent a minima cette information et précisent le taux de référence utilisé (R0240) ;
- Prime de liquidité (R0130) : ajustement du coût de financement reflétant le surcroît de rendement exigé par les investisseurs compte tenu de la maturité des ressources levées par l'établissement et de leur appréciation du risque de crédit de l'établissement ;
- Ajustement forward (R0140) : part du taux de cession interne reflétant le décalage temporel entre l'acceptation du crédit par l'établissement et le décaissement des fonds ;
- Prime liée au risque de remboursement anticipé (R0150) : prime destinée à couvrir le risque que les crédits soient remboursés par anticipation en raison de l'évolution des taux (remboursements anticipés dits « conjoncturels ») ; le risque de remboursement anticipé « structurel » étant pris en compte pour le calcul de la durée de vie moyenne modélisée, il ne doit pas être pris en compte ici.

- Taux de frais de gestion prévisionnels (R0160) : les établissements reportent sur cette ligne les frais engagés pour la distribution et la gestion des crédits immobiliers nouveaux ou renégociés, rapportés à la durée de vie modélisée moyenne de la production.

Les établissements fournissent par ailleurs la ventilation de ces frais de gestion en distinguant :

- les frais directs (R0170), qui recouvrent notamment les coûts de distribution (en particulier les commissions versées aux apporteurs d'affaires (R0180)), les coûts de montage (conseiller, backoffice), les coût de gestion en cours de vie du crédit ;
- les frais indirects (R0190), représentatifs, par exemple, de la refacturation des coûts fixes (immobilier, informatique, quote-part des frais du siège...) sur l'activité.
- Coût du risque prévisionnel (R0200) : les établissements pourront, selon la façon dont ils estiment le coût du risque, reporter une moyenne de longue période, les pertes attendues sur la base des paramètres de risque de la production (probabilité de défaut ($\square\square$) \times perte en cas de défaut ($\square\square\square$)), etc.
- Coût du capital : les établissements renseignent les différentes composantes permettant de calculer ce coût :
 - les actifs pondérés au titre du risque de crédit associés à la production (R0210), en euros, calculés sur la base des caractéristiques de la production ($(\square(\square\square)\times\square\square\square\times$ valeur exposée au défaut ($\square\square\square$)) pour les établissements utilisant des modèles internes pour le calcul de leurs risques pondérés et taux de pondération $\times\square\square\square$ pour ceux qui sont en méthode standard) ;
 - le ratio de solvabilité CET1 cible (R0220), qui peut être fixé au niveau de l'entité, de la ligne métier ou du groupe ;
 - la rémunération cible des fonds propres (R0230), qui peut de la même façon être fixée au niveau de l'entité, de la ligne métier ou du groupe.

À noter que les charges sur la production (lignes R0110 à R0200) doivent être :

- Positives si elles contribuent à diminuer le résultat (par exemple, un coût du risque prévisionnel (R0200) positif indique une dotation nette de provisions).
- Négatives si elles contribuent à augmenter le résultat (par exemple, un coût du risque prévisionnel (R0200) négatif indique une reprise nette de provisions).

Encours²

1. Encours moyen de crédits immobiliers de la période (R0010)

Montant moyen des crédits immobiliers inscrits au bilan de l'établissement pour la période sous revue.

2. Revenus

- Revenus bruts d'intérêt sur l'encours de crédits (R0020) : montant des intérêts perçus par l'établissement au cours de la période sous revue, calculés sur la base du TESE des crédits.
- Autres revenus : les établissements recensent les revenus perçus au cours de la période sous revue et qu'ils estiment être liés avec les prêts immobiliers inscrits à leur bilan :

² Les montants d'encours à renseigner, ainsi que les produits et charges associés, doivent correspondre à la production du semestre sous revue et non au cumul de plusieurs semestres.

- frais de dossier (R0030) : les établissements reportent sur cette ligne les montants perçus au titre des crédits mis en force au cours de la période sous revue ;
- frais de renégociation (R0040) : les établissements reportent sur cette ligne les montants perçus au titre des crédits renégociés et dont les nouveaux termes sont entrés en vigueur au cours de la période sous revue ;
- indemnités de remboursement anticipés (R0050) : les établissements reportent sur cette ligne les indemnités perçus sur les crédits remboursés par anticipation au cours de la période sous revue ;
- commissions de distribution de contrat d'assurance (R0060) : les établissements reportent sur cette ligne les commissions qu'ils ont le cas échéant perçues au titre de la distribution de contrats d'assurance dont ils estiment que la commercialisation ne serait pas intervenue si le prêt immobilier n'avait pas été accordé à l'emprunteur ; les commissions qui doivent être comptabilisées dans cette rubrique proviennent soit des contrats d'assurance entrés en vigueur au cours de la période sous revue, soit de contrats renouvelés par tacite reconduction et qui prévoient une rémunération de l'établissement distributeur sur la durée de vie du contrat d'assurance. Au sein de ces commissions, les établissements identifient spécifiquement celles qui proviennent de la commercialisation de contrats d'assurance emprunteur (couvrant notamment les risques de décès, d'invalidité et d'incapacité ; R0070) et celles qui proviennent de la commercialisation de contrats multirisque habitation (R0080) ;
- commissions de distribution de contrats de garantie (R0090) : les établissements reportent sur cette ligne les montants qu'ils ont le cas échéant perçus au titre de la distribution de contrats de garantie contre le défaut de remboursement de l'emprunteur (caution accordée par un établissement de crédit ou organisme d'assurance notamment) pour les crédits mis en force au cours de la période sous revue ;
- autres produits pouvant être rattachés aux crédits immobiliers (R0100) : les établissements reportent sur cette ligne les autres produits qu'ils ont le cas échéant perçus au cours de la période sous revue.

Ces produits recouvrent notamment la compensation que certains établissements peuvent percevoir d'un tiers au titre des crédits accordés aux personnel de ce même tiers à des conditions meilleures que celles consenties en moyenne aux autres emprunteurs.

À noter que les revenus sur encours (lignes R0030 à R0100) ne portent que sur le semestre sous revue et ne doivent pas être annualisés.

3. Charges

- Coût de refinancement des crédits immobiliers (R0110) : produit des capitaux restants dus des crédits immobiliers inscrits au bilan de l'établissement par les taux de cession interne de chaque contrat cumulé sur la période sous revue.
- Coût moyen du passif : cette rubrique est destinée à évaluer le coût moyen des ressources affectées au financement des crédits immobiliers ; selon les établissements, ce coût moyen pourra correspondre au strict adossement des crédits immobiliers, à l'adossement de l'ensemble des crédits de la banque de détail en France ou à l'adossement de l'ensemble de l'activité.
- intérêts sur dépôts de la clientèle non financière (R0120) : montant des intérêts versés au cours de la période sous revue au titre de la rémunération des dépôts de la clientèle non financière ; les établissements précisent par ailleurs le montant des intérêts versés au titre de l'épargne réglementée, net de la rémunération reçue de la Caisse des dépôts et consignation au titre de la collecte de cette épargne (R0130) ;

- intérêts sur ressources de la clientèle financière (R0140) : montant des intérêts versés au cours de la période sous revue au titre de la rémunération des prêts et dépôts de la clientèle financière ; les établissements précisent par ailleurs le montant des intérêts versés au titre des financements reçus d'autres entités du groupe (R0150) ;
- intérêts sur ressources de marché (R0160) : montant des intérêts versés au cours de la période sous revue au titre de la rémunération des titres de dette émis sur le marché ; les établissements indiquent par ailleurs le montant des intérêts versés spécifiquement au titre des dettes sécurisées (via la Caisse de refinancement de l'habitat, des sociétés de crédit foncier ou des sociétés de financement de l'habitat ; R0170) ;
- rémunération des capitaux propres (R0180) : montant des dividendes ou des intérêts sur parts sociales versés par l'établissement au cours de la période sous revue ;
- produits (+) / charges (-) nets de couverture du risque de taux (R0190) : ces produits ou charges sont notamment issus de la macro-couverture.
- Structure du passif : cette rubrique est destinée à retracer la structure des ressources affectées au financement des crédits immobiliers ; selon les établissements, ces ressources pourront correspondre au strict adossement des crédits immobiliers, à l'adossement de l'ensemble des crédits de la banque de détail en France ou à l'adossement de l'ensemble de l'activité.
 - encours moyen de dépôts de la clientèle non financière (R0200) : montant moyen des dépôts de la clientèle non financière au cours de la période sous revue ; les établissements précisent par ailleurs le montant moyen de l'épargne réglementée (R0210) ;
 - encours moyen des ressources de la clientèle financière (R0220) : montant moyen des prêts et dépôts de la clientèle financière au cours de la période sous revue ; les établissements précisent par ailleurs le montant moyen des ressources reçues d'autres entités du groupe (R0230) ;
 - encours moyen des ressources de marché (R0240) : montant moyen des titres de dette émis sur le marché au cours de la période sous revue ; les établissements indiquent par ailleurs spécifiquement le montant moyen des dettes sécurisée (émises via la Caisse de refinancement de l'habitat, des sociétés de crédit foncier ou des sociétés de financement de l'habitat) au cours de la période sous revue (R0250) ;
 - capitaux propres moyens (R0260) : montant moyen des capitaux propres au cours de la période sous revue ; les capitaux propres comprennent le capital, les primes liées au capital, les réserves et le report à nouveau.
- Frais de gestion attribuables à l'activité (R0270) : les établissements reportent sur cette ligne les frais engagés pour la distribution et la gestion des crédits immobiliers au cours de la période sous revue.

Ils fournissent par ailleurs la ventilation de ces frais de gestion en distinguant :

- les frais directs (R0280), qui recouvrent notamment les coûts de distribution (en particulier les commissions versées aux apporteurs d'affaires (R0290)), les coûts de montage (conseiller, backoffice), les coût de gestion en cours de vie du crédit ;
- les frais indirects (R0300), représentatifs, par exemple, de la refacturation des coûts fixes (immobilier, informatique, quote-part des frais du siège...) sur l'activité.

Enfin, ils reportent en ligne R0310 le coefficient d'exploitation du périmètre pertinent (selon les établissements, ce périmètre pourra correspondre aux stricts crédits immobiliers, à la banque de détail en France ou à l'ensemble de l'activité de l'entité / du groupe).

- Coût du risque (R0320) : conformément à IFRS9, le coût du risque correspond à la somme des ajustements de provisions effectués au cours de la période sous revue au titres des crédits immobiliers classés en stage 1, stage 2 et stage 3.

- **Coût du capital** : les établissements renseignent les différentes composantes permettant de calculer ce coût :
 - les actifs pondérés au titre du risque de crédit associés aux encours moyens de crédits inscrits au bilan (R0330), calculés sur la base des caractéristiques de la production ($(\square(\square\square)\times\square\square\square\times\square\square\square)$ pour les établissements utilisant des modèles internes pour le calcul de leurs risques pondérés et taux de pondération $\times\square\square\square$ pour ceux qui sont en méthode standard) ;
 - le ratio de solvabilité CET1 cible (R0340), qui peut être fixé au niveau de l'entité, de la ligne métier ou du groupe ;
 - la rémunération cible des fonds propres (R0350), qui peut de la même façon être fixée au niveau de l'entité, de la ligne métier ou du groupe.

À noter que les charges sur l'encours (lignes R0110 à R0190, lignes R0270 à R0300 et ligne R0320) doivent être :

- Positives si elles contribuent à diminuer le résultat (par exemple, un coût du risque (R0320) positif indique une dotation nette de provisions).
- Négatives si elles contribuent à augmenter le résultat (par exemple, un coût du risque (R0320) négatif indique une reprise nette de provisions).

Établissements remettants

Établissements de crédit et sociétés de financement établis en France métropolitaine ainsi que dans les départements et régions d'Outre-mer. Ce périmètre exclut les établissements de paiement et entreprises d'investissement. De même les établissements établis à Monaco ne sont pas assujettis.

Seuil de remise

Le tableau RENT_IMMO est remis par l'ensemble des établissements assujettis déclarant des crédits à l'habitat. La liste des établissements devant remettre l'état RENT_IMMO est établie chaque année par le Secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans les conditions définies à l'annexe 1 de l'instruction de la Commission bancaire n° 2009-01.

Territorialité

Les établissements remettent un tableau RENT_IMMO au titre de leur activité exercée sur la zone géographique « France ».

Monnaie

Les établissements remettent un tableau établi en unités d'euros pour leurs seuls crédits accordés en euros.

Périodicité

Les établissements remettent :

- chaque trimestre un état relatif à la production de crédits nouveaux et un état relatif aux crédits renégociés ;
- chaque semestre un état relatif aux encours

Les états sont adressés le dernier jour du mois qui suit la date d'arrêté trimestriel ou semestriel.