

## Synthèse de l'enquête du Secrétariat général de la Commission bancaire sur le financement de l'habitat en 2007 (juillet 2008)

Pour la quatrième année consécutive, le Secrétariat général de la Commission bancaire (SGCB) a réalisé une enquête auprès des principaux établissements de crédit distributeurs de prêts à l'habitat, soit 17 établissements représentant un encours de 593 milliards d'euros.

Le financement des prêts aux particuliers résidents ou non résidents pour l'acquisition d'un logement en France a représenté 59,16 % de la production des établissements interrogés (crédits à l'habitat/tous prêts à la clientèle non financière et hors groupe), chiffre toutefois en baisse depuis deux années consécutives (60,18 % de la production en 2006 et 61,19 % en 2005).

Il ressort de l'enquête les conclusions suivantes :

1. très net ralentissement du rythme de progression de la mise en place de nouveaux crédits (+ 1,16 % d'une année sur l'autre contre + 18 % par an en moyenne entre 2001 et 2006), soit une production de 157 milliards d'euros en 2007 contre 155 milliards en 2006 ;
2. niveau de risque au 31/12/2007 qui reste très faible. Le taux de créances douteuses se stabilise à un niveau historiquement bas (0,89 % des encours en 2007 et 0,92 % en 2006) et le coût du risque se situe toujours à un niveau extrêmement faible (0,02 % des encours) ;
3. évolution contrastée du profil de risque des emprunteurs, qui va, globalement, dans le sens d'une dégradation progressive de la qualité de la production :
  - dégradation :
    - allongement rapide de la durée initiale des prêts (+ 12 mois en 2007, comme en 2006), soit une durée initiale de 19 ans en 2007 contre 15 en 2002 ;
    - progression toujours rapide de la quote-part des opérations donnant lieu à surfinancement (12,2 % de la production en 2007 contre 10,6 % en 2006 et 5,1 % en 2002).
  - amélioration :
    - taux d'endettement qui s'infléchit légèrement mais demeure toujours supérieur à 30 % (30,3 % en 2007 contre 30,7 % en 2006, 30,4 % en 2005),
    - taux d'apport personnel qui se stabilise autour de 22,5 %, alors qu'il était de 20,3 % en 2003.
4. Les marges se sont de nouveau détériorées en 2007 (marge brute de 1,26 % et marge nette des frais généraux de - 0,26 % fin 2007 selon les calculs du SGCB contre respectivement 1,56 % et - 0,03 % fin 2006), la remontée des taux moyens à la production est demeurée insuffisante (+ 53 points de base entre 2006 et 2007) pour compenser l'augmentation du coût des ressources sur l'exercice (progression de la moyenne de l'Euribor 3 mois de 120 points de base sur la même période).

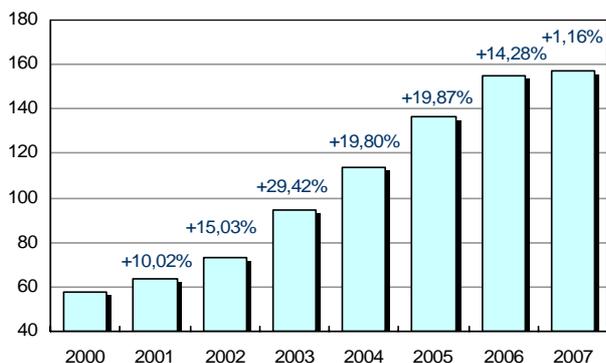
## 1 La production 2007 et ses caractéristiques

### 1.1 Évolution de la production en 2007 et des encours

Le volume de nouveaux crédits à l'habitat en 2007, avec un montant global de 157 milliards d'euros progresse très légèrement par rapport à 2006, + 1,16 % à échantillon constant, ce qui contraste avec les taux de croissance élevés observés les précédentes années.

#### Évolution de la production de prêts à l'habitat

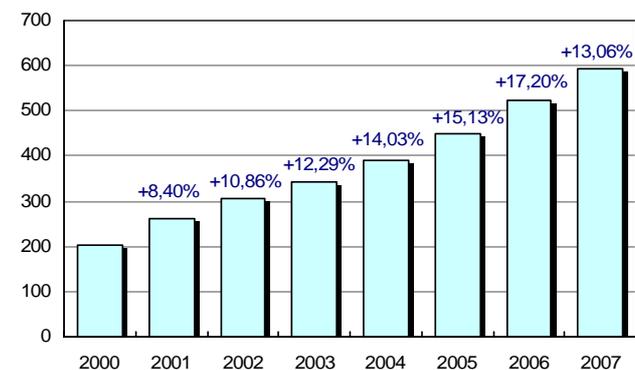
(en milliards d'euros)



Source et réalisation : SGCB - DCECGS

#### Évolution des encours

(en milliards d'euros)



Source et réalisation : SGCB - DCECGS

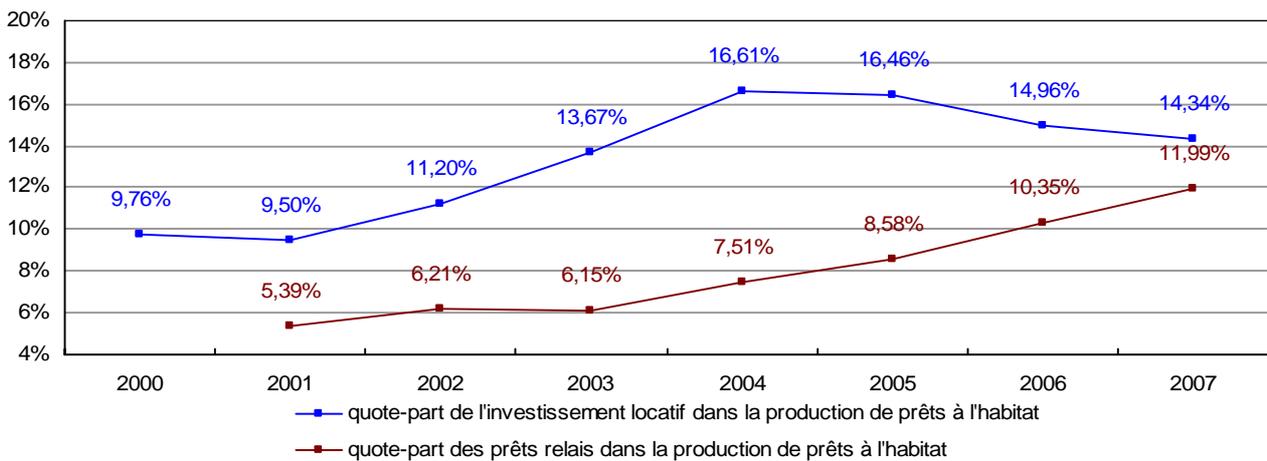
Dans ce contexte, les encours de crédit à l'habitat totalisent 593 milliards d'euros, en progression de + 13 % par rapport à l'exercice précédent, mais légèrement en retrait par rapport au rythme de croissance moyen enregistré depuis 2002 (+ 13,7 %). Cette augmentation sensible des encours, alors même que la production progresse très légèrement de + 1,16 %, doit être rapprochée de l'allongement des durées moyennes initiales des prêts qui se traduit par un rythme d'amortissement du capital moins rapide que par le passé.

Par ailleurs, pour la troisième année consécutive, le marché du financement de l'investissement locatif s'inscrit en recul (14,3 % de la production en 2007 contre 16,6 % en 2004), tout en restant à un niveau supérieur à celui de 2003. Cette tendance est la résultante de plusieurs facteurs : baisse des rendements locatifs (les prix de l'immobilier ont continué d'augmenter, de 5,9 % en 2007 selon l'INSEE, alors que la hausse des loyers a été moindre à 2,7 % selon l'indice « Clameur <sup>1</sup> »), taux d'intérêt en 2007 orientés à la hausse, cadre législatif plutôt favorable aux locataires et renforçant les obligations des bailleurs, maturité des dispositifs fiscaux d'incitation (Robien et Borloo).

À l'inverse, la part des prêts relais dans la production ne cesse de progresser (11,9 % en 2007 contre 6,2 % en 2003), ce qui reflète l'importance du marché de l'achat / revente.

<sup>1</sup> Clameur : Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux – Indice des marchés locatifs privés

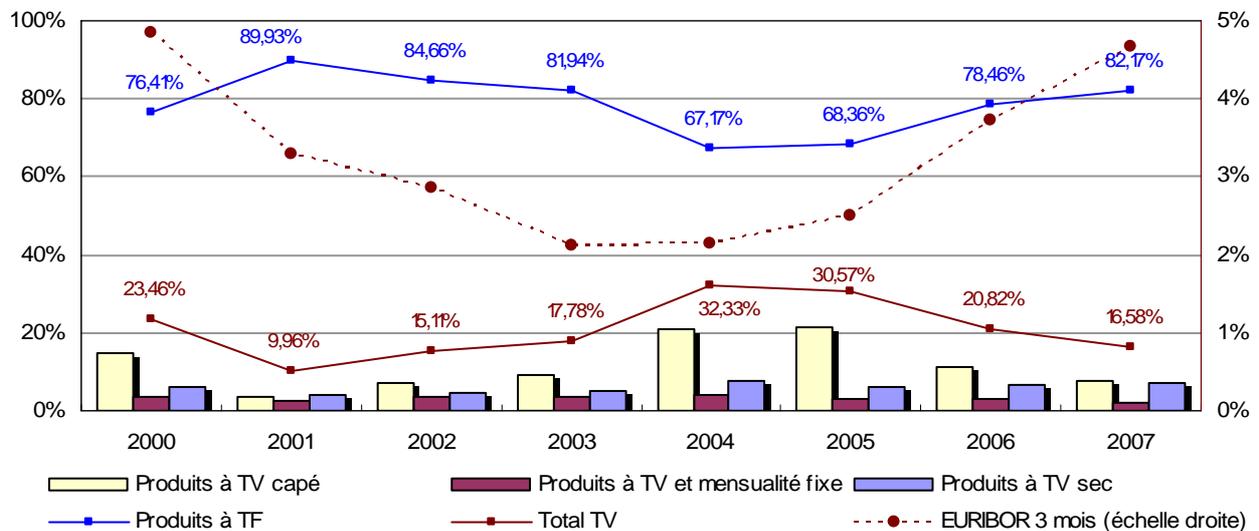
### Évolution des quotes-parts de l'investissement locatif et des prêts relais dans la production de prêts à l'habitat



### 1.2 Structure de la production par types de taux

Dans un contexte de hausse continue des taux courts depuis 2004 (EURIBOR 3 mois est passé de 2,16 % au 31 décembre 2004 à 4,68 % fin décembre 2007), la production à taux variable a continué de fléchir au profit des crédits à taux fixe. La part de la production à taux variable (tous types de taux) représente ainsi 16,6 % de la production en 2007 contre 32,3 % en 2004.

### Évolution de la structure de la production

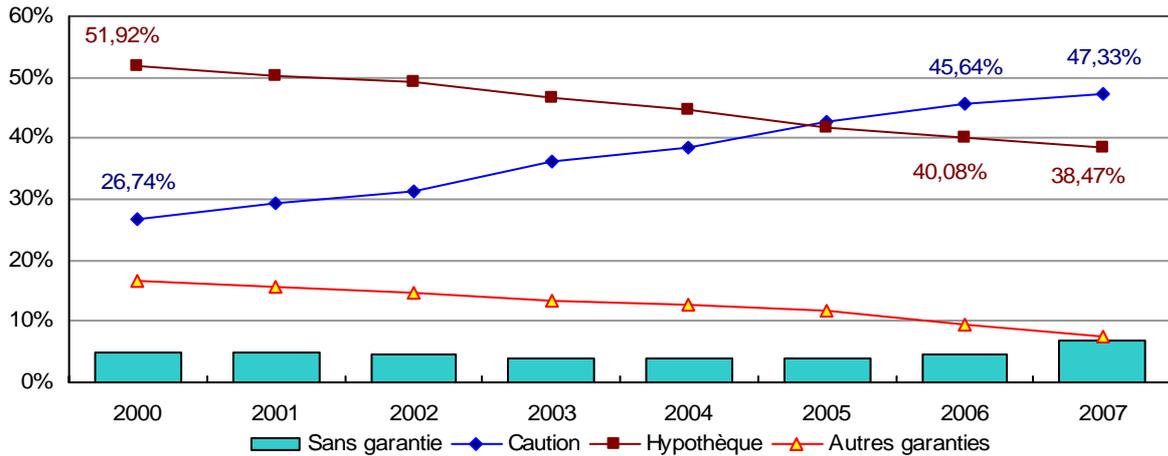


NB : ne sont pas repris sur le graphique les « autres prêts » qui ne peuvent être classés dans les rubriques définies. Leur quote-part dans la production et les encours est négligeable.

### 1.3 Les garanties

La part des prêts garantis par une hypothèque ou par un organisme de cautionnement s'établit à 85,9 % de la production, en très léger recul par rapport à l'exercice 2006 (87 %). Le cautionnement continue d'être la première garantie utilisée en matière de crédit à l'habitat devant l'hypothèque, dont l'utilisation régresse de façon continue depuis 2000.

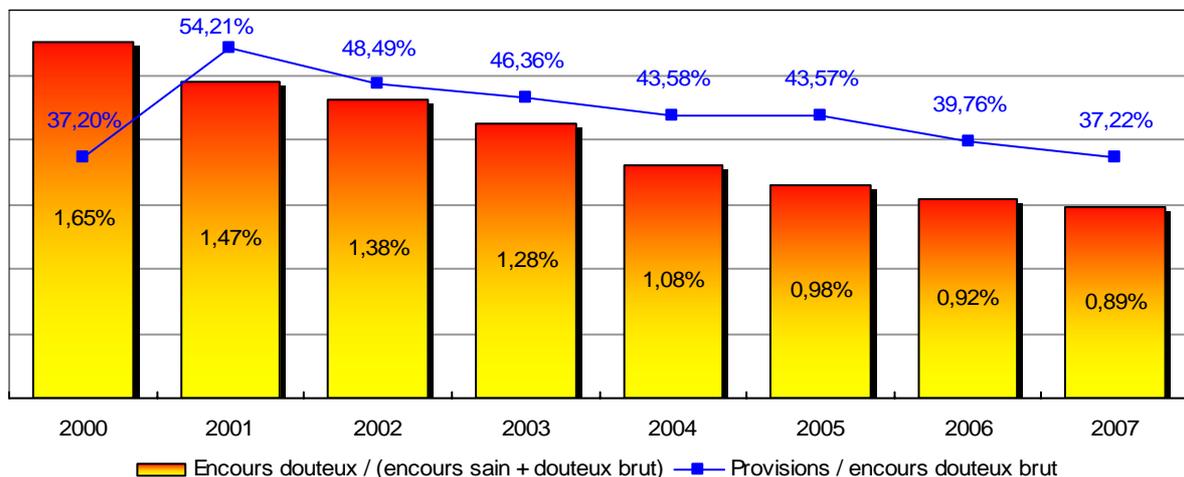
### Nature des garanties par année de la production



## 2 Un niveau de sinistralité toujours très faible

La sinistralité supportée par les établissements, déjà très faible depuis de nombreuses années, a continué à décroître en 2007. Le taux de créances douteuses atteint 0,89 % en 2007 contre 0,92 % en 2006 et 0,98 % en 2005. Le taux de provisionnement s'inscrit de nouveau en baisse à 37,2 % en 2007 contre 39,6 % en 2006 (54,2 % en 2001), traduisant semble-t-il la prise en compte par les établissements de la hausse continue des prix du marché immobilier (5,9 % en 2007 – source : INSEE) qui accroît, pour les prêts garantis par une hypothèque, la valeur du gage. En 2008, le retournement du marché immobilier et la baisse des prix pourraient naturellement se traduire par une évolution inverse.

### Évolution des encours douteux



En outre, au cours de l'exercice 2007, la part de l'encours ayant fait l'objet de renégociations et/ou d'un réaménagement du plan d'amortissement<sup>2</sup> s'établit à 2 %, en baisse pour la deuxième année consécutive.

<sup>2</sup> Sont exclus de ce périmètre les activités de restructuration de crédit ayant pour objet de consolider en un seul crédit bancaire, le plus souvent garantie par une hypothèque, divers prêts, immobiliers ou non, et diverses créances.

### 3 Profil de risque des emprunteurs

Bien que le risque effectif supporté par les établissements bancaires soit faible comme l'attestent les données de créances douteuses commentées ci-dessus, les résultats de l'enquête révèlent une évolution contrastée des différentes composantes du profil de risque des emprunteurs.

#### 3.1 Dégradation des indicateurs : surfinancement et durée

##### *Surfinancement*

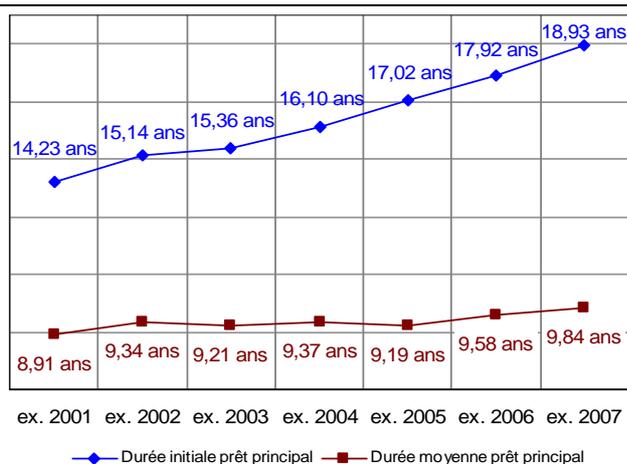
La part des prêts donnant lieu à un surfinancement (financement intégral de l'acquisition et des frais annexes – honoraires d'agence, des notaires, droits de mutation) a continué de progresser en 2007 pour représenter 12 % de la production (contre 10,6 % en 2006 mais seulement 5 % en 2002).

L'enquête permettra désormais de suivre le « taux moyen de surfinancement »<sup>3</sup> qui s'établit à 108 % en 2007 contre 110 % en 2006 et 107 % en 2005 (sur la base de données historiques).

##### *Durée*

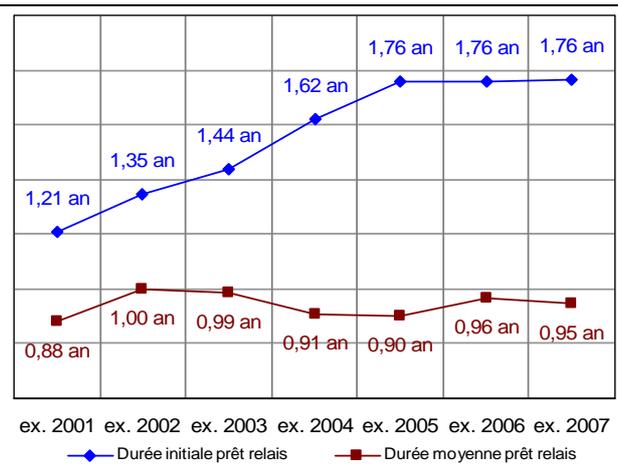
Les acquéreurs s'endettent sur des durées toujours plus longues. La durée initiale des prêts s'est allongée de nouveau en 2007 de 12 mois, comme en 2006, pour atteindre 19 ans environ (contre 15 ans en 2002), ce qui permet de compenser l'augmentation des taux et des prix de l'immobilier résidentiel. La durée moyenne réelle des prêts s'accroît dans une mesure moindre (3 mois en 2007 à 9 ans et 10 mois).

**Évolution de la durée du prêt principal**



Source et réalisation : SGCB - DCEGCS

**Évolution de la durée du prêt relais**



Source et réalisation : SGCB - DCEGCS

La durée moyenne effective<sup>4</sup> des prêts relais (11,4 mois) est stable par rapport à 2006.

#### 3.2 Une amélioration relative du taux d'endettement et du taux d'apport

##### *Taux d'endettement*

Après plusieurs années de hausse ininterrompue, le taux d'endettement moyen<sup>5</sup> s'est très légèrement infléchi à 30,3 % (contre 30,7 % en 2006) et revient à son niveau de 2005.

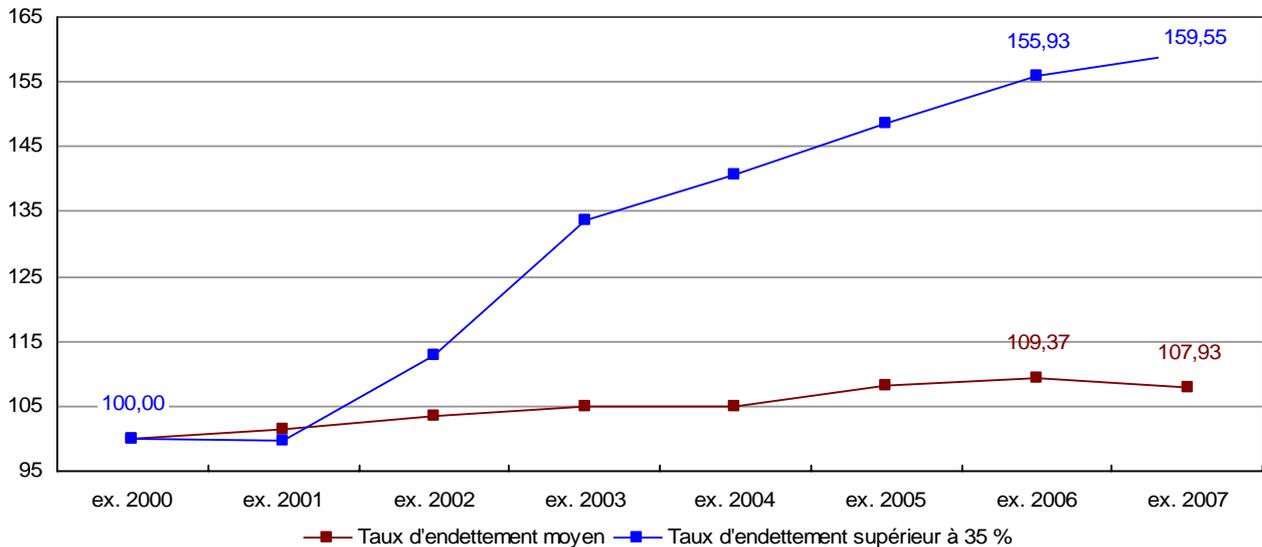
<sup>3</sup> Calculé sur le périmètre des opérations qui en font l'objet : rapport entre le montant emprunté et la valeur du bien financé.

<sup>4</sup> Appréciée comme indicateur de détérioration du marché immobilier : l'augmentation des délais à la revente risquant d'entraîner une baisse des prix immobiliers, i. e. pour les établissements de crédit une détérioration de la valeur des garanties.

<sup>5</sup> Le taux d'endettement comporte, au numérateur, l'ensemble des charges récurrentes des emprunteurs (y compris les remboursements de tous leurs emprunts) et, au dénominateur, les revenus perçus.

En revanche, la proportion des ménages très endettés (i.e. plus de 35 % de leur revenu) a continué de progresser (+ 2,3 %) et représente 27 % des nouveaux crédits en 2007 contre 25 % en 2005.

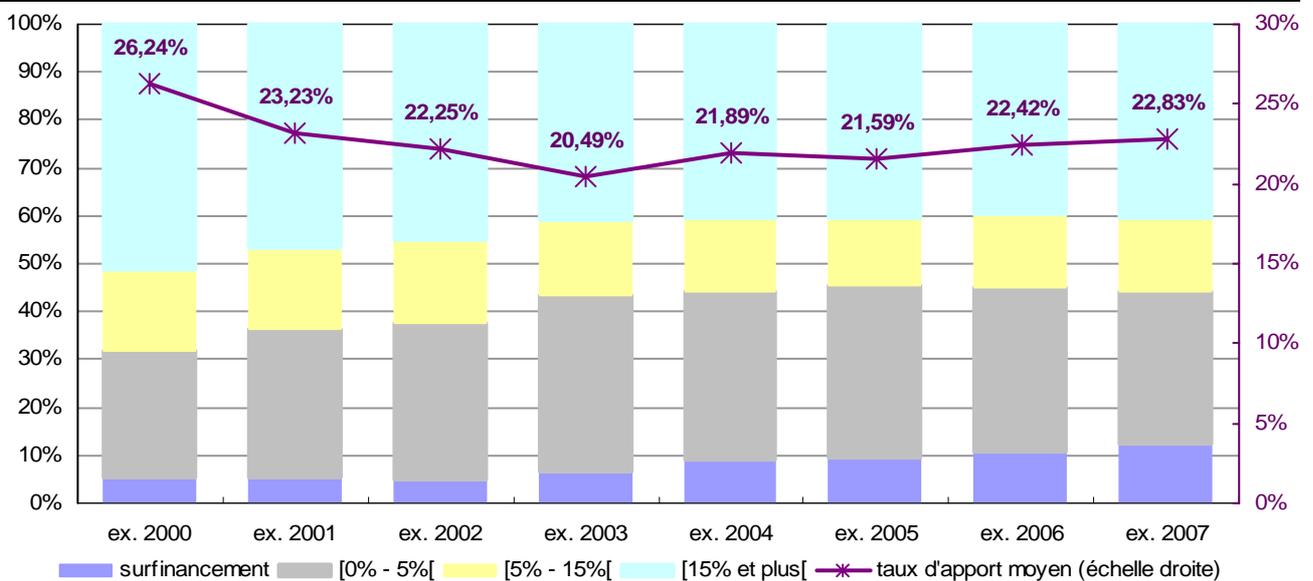
**Évolutions comparées du taux d'endettement moyen  
et de la quote-part des crédits accordés avec un taux d'endettement supérieur à 35 %  
(base 100 en 2000)**



**Taux d'apport (hors investissement locatif)**

Enfin, le taux d'apport personnel par génération de production se stabilise. Il est de 22,8 % en 2007 contre 22,4 % en 2006 en légère hausse depuis le point bas atteint en 2003 (20,5 %).

**Évolution du taux d'apport moyen et de ses composantes par année de production**



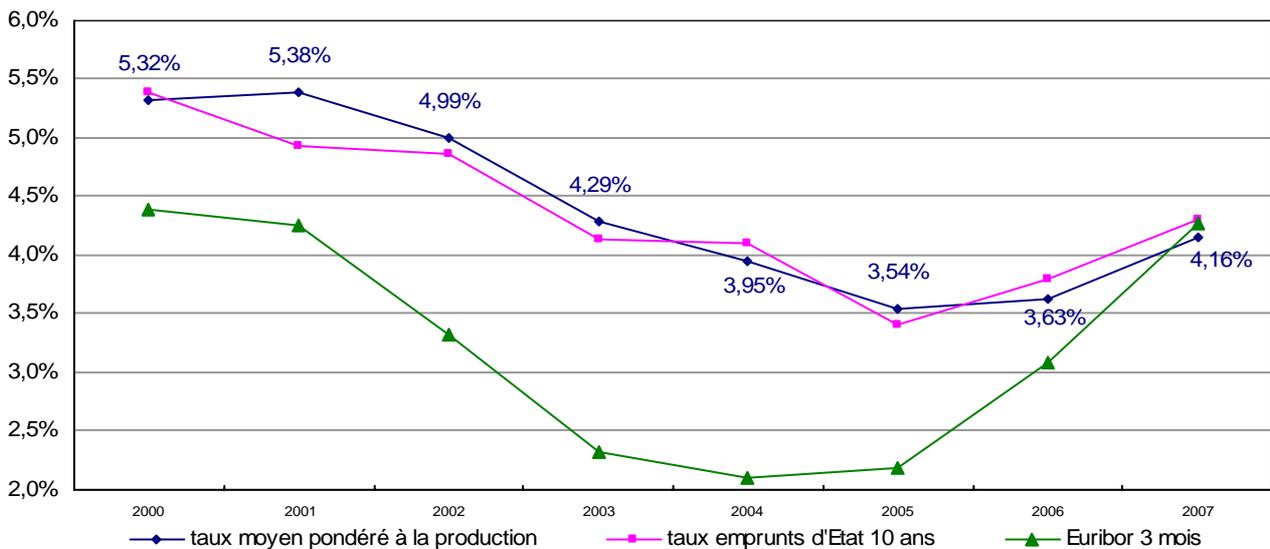
## 4 Une rentabilité qui continue à s'éroder

Le taux de marge estimé par le SGCB, en baisse constante depuis 2002, a continué de fléchir en 2007.

### 4.1 Taux à la production et sources de refinancement

Bien que le taux moyen pondéré à la production ait progressé de façon significative d'un exercice à l'autre (1/2 point) à 4,16 % contre 3,63 % en 2006, le rendement de l'OAT à 10 ans (4,30 % en moyenne sur 2007) lui est supérieur pour la deuxième année consécutive.

#### Rendements comparés des prêts à l'habitat et de l'OAT 10 ans



Pour faire face à la baisse continue des ressources provenant de la clientèle, notamment de l'épargne logement suite aux mesures en ayant réduit les avantages (fiscalisation des plans de plus de 12 ans, versement de la prime d'État uniquement en cas de demande de prêt), le refinancement se fait de plus en plus par appel au marché (16,04 % en 2007 contre 13,8 % en 2006 et moins de 10 % en 2003).

### 4.2 Une faible rentabilité des encours

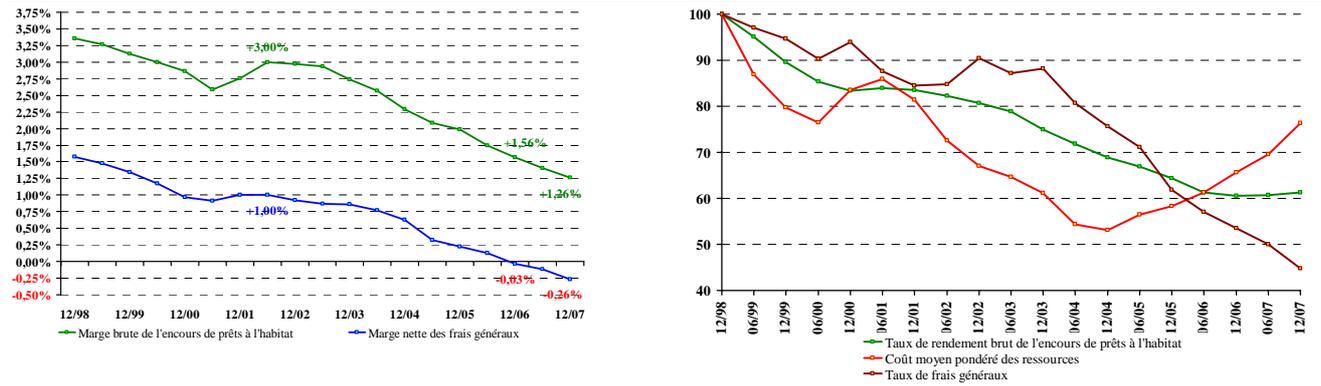
La rentabilité estimée par le SGCB <sup>6</sup>, sur la base du taux de marge nette des frais généraux des encours immobiliers, a continué de s'éroder en 2007 à -0,26 %, contre -0,03 % en 2006 (négatif pour la première fois) dans un contexte de concurrence toujours vive entre les établissements bancaires et de renchérissement du coût des ressources intervenu à partir de l'été 2007.

Sur longue période, jusqu'en 2006, la baisse tendancielle des marges a résulté du repli quasi continu du taux d'intérêt apparent de l'encours de prêt habitat (cf. supra taux moyen à la production), conjugué à partir de 2004 à la remontée graduelle du coût moyen des ressources (l'EURIBOR 3 mois est passé de 2,16 % fin 2004 à 3,73 % fin 2006).

En 2007, la hausse du taux d'intérêt apparent a été insuffisante pour compenser l'augmentation du coût des ressources : le taux d'intérêt apparent est passé de 4,17 % en 2006 à 4,22 % en 2007, l'EURIBOR 3 mois évoluant dans le même temps de 3,08 % à 4,27 %.

<sup>6</sup> Cf. annexe I sur la méthodologie

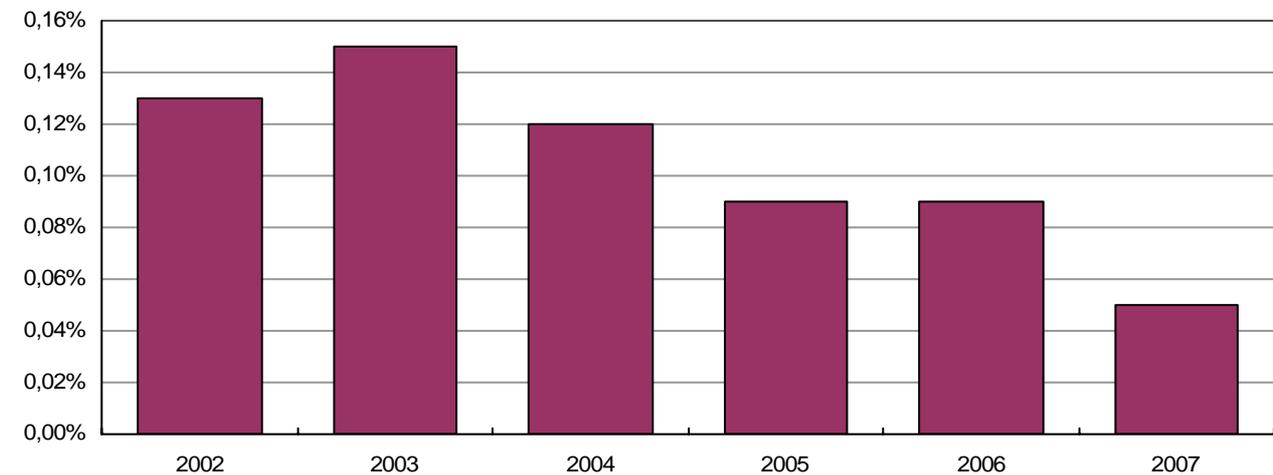
### Évolution de la rentabilité de l'activité



Source et réalisation : états comptables Bafi

On constate en 2007 une réduction du coût du risque qui se situe à un niveau très faible : 0,05 % des encours en 2007 après une phase de stabilité autour de 0,09 % en 2005 et 2006.

### Coût du risque rapporté à l'encours de prêts à l'habitat



NB : *Coût du risque = dotations nettes aux provisions sur créances douteuses + dotations nettes aux provisions pour risques et charges + pertes sur créances irrécouvrables + intérêts sur créances douteuses.*

En conclusion, la contraction des marges nettes et la dégradation de certains indicateurs incitent à la vigilance d'autant plus que le marché immobilier français est entré dans une phase de retournement de cycle en 2008 (début de baisse des prix, contraction des ventes en volume, taux d'intérêt en hausse depuis début 2007).

Il importe donc dans ces conditions que les principes de prudence demeurent respectés et que les risques fassent bien l'objet d'une mesure et d'un suivi réguliers.

Annexe I – L'approche des taux de marge sur les prêts à l'habitat adoptée par le SGCB

Annexe II – Données consolidées en 2007

## L'approche des taux de marge sur les prêts à l'habitat

**Remarque préliminaire :** le questionnaire 2007 inclut comme les années précédentes une rubrique relative à la rentabilité de l'activité. Il apparaît toujours que les modalités de suivi de la rentabilité de l'activité dépendent largement du degré de maturité des systèmes de comptabilité analytique. Au total, les informations restituées ne permettent pas de conduire une analyse homogène de la rentabilité de l'activité des établissements interrogés.

L'approche alternative développée en 2005, décrite ci-dessous, sur la base des données transmises au Secrétariat général de la Commission bancaire dans les états 4000 (bilan) et 4080 (compte de résultat) pour la seule Métropole, a donc de nouveau été adoptée :

- on calcule en premier lieu le **taux d'intérêt apparent des prêts à l'habitat** ( $t$ ), cumul sur 12 mois glissants des intérêts sur crédits à l'habitat rapporté à la moyenne des encours de prêts à l'habitat des trois derniers semestres ; on ne tient donc pas compte dans l'analyse des éventuels frais et commissions facturés aux souscripteurs de prêts à l'habitat, qui ne sont pas individualisés dans les documents BAFI ;
- on calcule en second lieu le **coût moyen pondéré des ressources** ( $r$ ), ou coût moyen pondéré du passif, rapport entre le cumul sur 12 mois glissants des charges d'exploitation bancaires et la moyenne du total de bilan brut des trois derniers semestres ; on suppose donc que l'ensemble du passif contribue indifféremment à refinancer l'ensemble des actifs – dont les prêts à l'habitat –, hypothèse que les échanges avec plusieurs établissements sur le sujet tendent à étayer ; cette approche ne tient toutefois pas compte des produits et charges liés éventuellement à la gestion actif-passif, qui ne peuvent être individualisés ;
- on calcule en dernier lieu le **taux de frais généraux** ( $g$ ), rapport entre le cumul sur 12 mois glissants des frais généraux (charges de personnel, impôts et taxes et services extérieurs) et la moyenne du total de bilan brut des trois derniers semestres ; ce calcul suppose que la structure des frais généraux est la même pour l'ensemble des activités d'une banque ;
- on définit enfin la **marge brute de l'encours de prêts à l'habitat** comme la différence entre les deux valeurs calculées précédemment (soit  $t - r$ ) et la **marge nette des frais généraux** comme la différence entre la marge brute de l'encours de prêts à l'habitat et le taux de frais généraux (soit  $t - r - g$ ).

Les résultats se basent sur les calculs effectués pour un échantillon d'établissements représentant un encours global de « prêts à l'habitat » (cf. ligne B5A de l'état 4000) de l'ordre de 593 milliards d'euros au 31 décembre 2007.

## Enquête de la Commission bancaire sur le financement de l'habitat Données consolidées 2007

### Données générales

#### 1.1 Données relatives aux encours

(en millions d'euros)

##### Encours de prêts à l'habitat

dont investissement locatif

% de l'encours (a)

dont prêts relais

% de l'encours (a)

##### Encours douteux

% de l'encours (a)

dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours (a)

dont sur prêts à taux variable en % de l'encours (a)

##### Provisions

% de l'encours douteux (a)

dont sur prêts à taux fixe en % de l'encours (a)

dont sur prêts à taux variable en % de l'encours (a)

	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
<b>341 965</b>	<b>389 930</b>	<b>448 936</b>	<b>524 632</b>	<b>593 170</b>	
29 151	48 188	59 226	67 049	75 410	
11,70%	14,09%	14,62%	15,87%	15,68%	
2 048	4 212	6 614	9 192	12 020	
0,98%	1,32%	1,71%	2,18%	2,19%	
<b>4 129</b>	<b>4 247</b>	<b>4 506</b>	<b>4 922</b>	<b>5 350</b>	
1,28%	1,08%	0,98%	0,92%	0,89%	
	1,52%	1,34%	1,07%	0,90%	
	1,26%	1,08%	1,13%	1,17%	
<b>1 786</b>	<b>1 667</b>	<b>1 737</b>	<b>1 729</b>	<b>1 649</b>	
46,36%	43,58%	43,57%	39,76%	37,22%	
	45,78%	43,46%	43,00%	41,53%	
	31,64%	27,59%	26,81%	28,46%	

(ventilation des encours -en %-)

Produits à TV sec

Produits à TV et mensualité fixe

Produits à TV capé

Produits à TF

Autres (préciser)

Total

	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
4,1%	4,6%	5,2%	6,2%	5,6%	
3,6%	4,2%	4,4%	4,1%	2,6%	
11,7%	14,3%	18,3%	16,8%	14,5%	
80,2%	76,6%	72,1%	73,2%	76,9%	
0,7%	0,8%	0,9%	0,5%	0,6%	
100%	100%	101%	101%	100%	

#### 1.2 Données relatives à la production

(en millions d'euros)

##### Production de prêts à l'habitat

dont investissement locatif

% de l'encours (a)

dont rachat de prêts

% de l'encours (a)

dont prêts relais

% de l'encours (a)

% dans la production totale

Montant du prêt moyen (en milliers d'euros)

	ex. 2003	ex. 2004	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007
<b>94 855</b>	<b>113 640</b>	<b>136 216</b>	<b>155 313</b>	<b>157 115</b>	
12 198	17 777	20 980	20 258	19 724	
13,67%	16,61%	16,46%	14,96%	14,34%	
3 789	4 135	5 161	5 991	4 084	
7,84%	6,53%	6,56%	6,57%	4,41%	
4 848	7 750	10 869	14 018	19 016	
6,15%	7,51%	8,58%	10,35%	11,99%	
60,8%	60,8%	61,2%	60,2%	59,2%	
<b>77</b>	<b>85</b>	<b>94</b>	<b>101</b>	<b>104</b>	

(ventilation de la production -en %-)

Produits à TV sec

Produits à TV et mensualité fixe

Produits à TV capé

Produits à TF

Autres (préciser)

Total

	ex. 2003	ex. 2004	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007
5,3%	7,6%	6,3%	6,4%	6,9%	
3,5%	3,9%	2,9%	3,3%	2,2%	
9,0%	20,7%	21,3%	11,1%	7,5%	
82,3%	67,0%	68,4%	78,5%	82,2%	
0,3%	0,5%	1,1%	0,7%	1,3%	
100%	100%	100%	100%	100%	

Taux fixe moyen

Taux variable moyen

Taux variable capé moyen

Cap moyen en point de base

	ex. 2003	ex. 2004	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007
4,39%	4,17%	3,65%	3,67%	4,18%	
3,90%	3,55%	3,29%	3,54%	4,07%	
3,83%	3,48%	3,29%	3,44%	4,04%	
226,91	199,68	216,57	201,92	196,41	

(a) Les calculs sont effectués en prenant en compte l'encours des établissements ayant renseigné ces données.

## Données générales

### 1.3 Données relatives à la rentabilité

#### 1.3.1 Rendement des encours (en millions d'euros)

	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
<b>a - Produits</b>					
Intérêts sur crédits à l'habitat	7 715	9 606	12 995	16 040	16 594
Commission sur crédits à l'habitat	226	286	539	669	577
Autres produits	1 565	1 488	1 509	1 637	1 800
<b>Total des produits</b>	<b>9 506</b>	<b>11 380</b>	<b>15 043</b>	<b>18 346</b>	<b>18 971</b>
<b>b - Charges</b>					
Charges sur ressources	7 009	7 710	11 075	13 662	14 606
Frais de gestion	719	1 292	1 384	1 451	1 026
Autres charges	212	216	254	297	308
<b>Total des charges</b>	<b>7 940</b>	<b>9 218</b>	<b>12 713</b>	<b>15 410</b>	<b>15 940</b>
<b>C - Coût du risque</b>					
Dotations nettes aux provisions sur créances douteuses	88	110	-33	13	55
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	5	18	18	28	26
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	228	214	303	332	104
Intérêts sur créances douteuses ou dépréciées	28	20	13	14	20
<b>Coût du risque total</b>	<b>349</b>	<b>363</b>	<b>301</b>	<b>387</b>	<b>205</b>
<i>en % de l'encours (a)</i>	<i>0,15%</i>	<i>0,12%</i>	<i>0,09%</i>	<i>0,09%</i>	<i>0,05%</i>

#### 1.3.2 Marges à la production (en %)

	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
TEG moyen hors assurance	4,37%	4,12%	3,76%	3,77%	4,25%
TEG global moyen	4,84%	4,38%	4,17%	4,27%	4,77%
<b>Coût de refinancement moyen</b>	<b>2,77%</b>	<b>2,59%</b>	<b>2,74%</b>	<b>3,06%</b>	<b>3,62%</b>

#### 1.3.3 Modalités de refinancement de la production

	ex. 2003	ex. 2004	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007
<b>a- Sources de refinancement (en %)</b>					
dépôts	71,8%	72,5%	70,8%	66,1%	63,9%
marché financier	9,4%	10,1%	11,5%	13,8%	16,0%
marché interbancaire	17,5%	16,2%	16,5%	18,6%	17,6%
<i>dont Groupe</i>	<i>41,5%</i>	<i>37,3%</i>	<i>37,1%</i>	<i>35,7%</i>	<i>41,2%</i>
Autres (préciser)	1,28%	1,25%	1,24%	1,44%	2,55%
Total	100%	100%	100%	100%	100%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>b- Taux moyen de refinancement (%)</b>					
dépôts	2,5%	2,3%	2,1%	2,0%	2,1%
marché financier	2,9%	4,5%	3,9%	4,0%	4,0%
marché interbancaire	3,6%	3,3%	3,0%	3,4%	4,1%
<i>dont groupe</i>	<i>3,2%</i>	<i>2,6%</i>	<i>2,6%</i>	<i>3,1%</i>	<i>3,9%</i>
Autres (préciser)	1,46%	1,34%	1,39%	1,07%	3,88%

(a) Les calculs sont effectués en prenant en compte l'encours des établissements ayant renseigné ces données.

Source : Établissements (réponses au questionnaire annuel)

Réalisation : Secrétariat général de la Commission bancaire – DCECGS

## Mesure du risque

	ex. 2003	ex. 2004	ex. 2005	ex. 2006	ex. 2007
<b>2.0 % de crédits restructurés</b>	3,19%	2,53%	3,22%	2,86%	2,00%
dont réaménagements du plan d'amortissement	0,87%	0,72%	0,70%	0,87%	0,86%
<b>2.1 Taux de défaillance par année de production</b>					
(en %)					
Production 2003	0,027%	0,089%	0,159%	0,220%	0,296%
dont sur production à taux variable	1,037%	2,408%	1,861%	3,420%	4,042%
Production 2004		0,021%	0,092%	0,197%	0,300%
dont sur production à taux variable		2,454%	2,182%	3,635%	4,635%
Production 2005			0,026%	0,119%	0,266%
dont sur production à taux variable			2,307%	3,817%	3,374%
Production 2006				0,027%	0,141%
dont sur production à taux variable				3,157%	5,189%
Production 2007					0,050%
dont sur production à taux variable					3,710%
<b>2.2 Taux d'apport personnel (hors investisseurs locatifs)</b>					
(Tranches -en %-)					
[15% et plus]	40,8%	40,6%	40,2%	39,6%	40,6%
[5% - 15%[	15,8%	15,2%	14,2%	15,3%	15,0%
[0% - 5%[	36,7%	35,5%	35,5%	34,5%	32,2%
surfinancement	6,5%	8,9%	9,6%	10,6%	12,2%
<b>Total des 4 tranches</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Taux moyen de surfinancement			107,6%	110,1%	108,4%
Taux d'apport moyen (%)	20,5%	21,9%	21,6%	22,4%	22,8%
<b>2.3 Durée des prêts (moyenne pondérée)</b>					
(en année)					
Durée initiale prêt principal	15,36	16,10	17,02	17,92	18,93
Durée initiale prêt relais	1,44	1,62	1,76	1,76	1,76
(en année)					
Durée moyenne prêt principal	9,21	9,37	9,19	9,58	9,84
Durée moyenne prêt relais	0,99	0,91	0,90	0,96	0,95
<b>2.4 Taux d'endettement des emprunteurs par année de production</b>					
(Tranches -en %-)					
[0% - 20%[	18,3%	17,5%	17,7%	15,6%	18,6%
[20% - 30%[	37,3%	36,2%	34,5%	33,4%	31,0%
[30% - 35%[	22,2%	22,7%	22,7%	24,7%	23,4%
[35% et plus]	22,6%	23,8%	25,1%	26,4%	27,0%
<b>Total des 4 tranches</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Taux d'endettement moyen (%)	29,5%	29,5%	30,4%	30,7%	30,3%
<b>2.5 Nature des garanties et répartition par année de production</b>					
(en %)					
Caution d'EC ou de Soc. d'Ass.	36,3%	39,0%	43,0%	46,4%	47,4%
Hypothèque ou PPD	46,7%	45,6%	42,0%	40,7%	38,5%
Autres (préciser si significatif)	13,5%	13,1%	11,7%	9,7%	7,5%
Sans garantie	3,9%	4,1%	3,8%	4,8%	6,7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>102%</b>	<b>101%</b>	<b>102%</b>	<b>100%</b>

Source : Établissements (réponses au questionnaire annuel)  
Réalisation : Secrétariat général de la Commission bancaire – DCECGS