

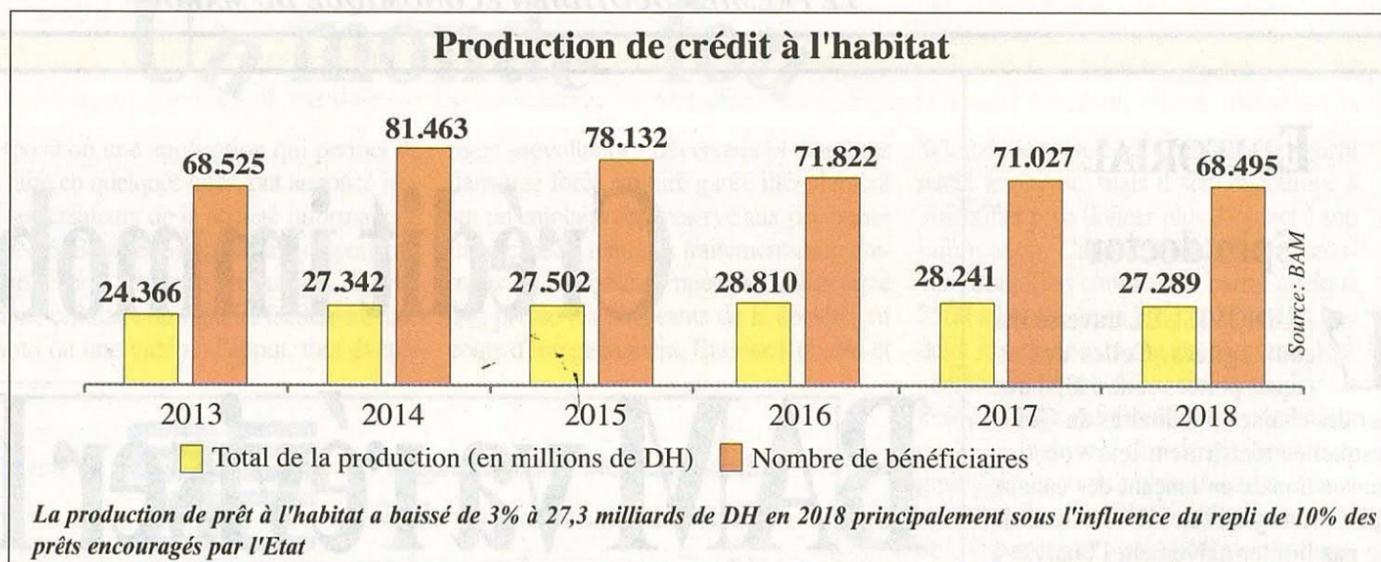
Crédit immobilier: Comment

• En moyenne, au moins 30% d'apport personnel

• BAM va revoir les ratios d'endettement afin de contenir l'exposition sur l'immobilier

• Le taux de défaut s'est établi à 6,4% en 2018

POUR éviter une prise de risque excessive sur le secteur immobilier et les ménages, les banques passent au peigne fin une batterie d'indicateurs avant de débloquer un prêt à l'habitat. Parmi ceux-ci, les ratios LTV (loan to value, rapport entre le montant du crédit et le prix d'achat du bien immobilier) et DSTI (debt service to income, charges de la dette rapportées au revenu disponible) sont très scrutés. Dans plusieurs pays, les régula-

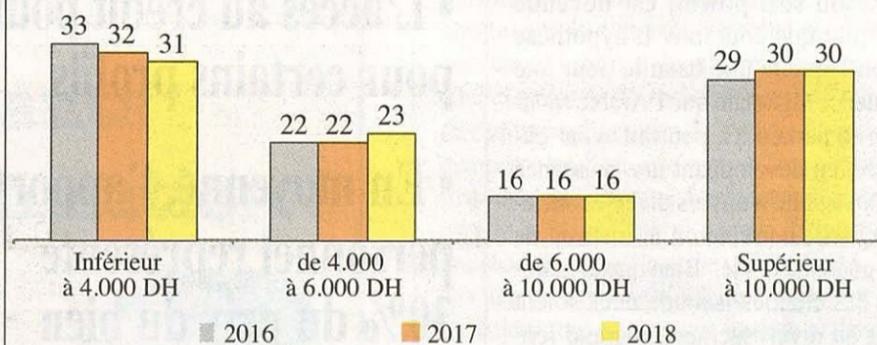


teurs ont fixé des limites à ces ratios pour peser sur la gestion des risques et contribuer à la stabilité financière. Depuis deux ans, les banques transmettent un reporting sur la LTV à Bank Al-Maghrib. La banque centrale travaille sur la mise en place d'une limite pour ce ratio. C'est un

moyen d'influencer le marché immobilier en agissant sur la demande des emprunteurs les moins solvables. Bank Al-Ma-

moyen à l'octroi s'est établi à 70% avec des disparités selon les banques. Cette moyenne a augmenté de 1 point sur un

Analyse des dossiers de crédit selon le revenu (en %)



Dans de nombreux cas, les dossiers des emprunteurs qui émargent à moins de 4.000 DH sont traités dans le cadre des dispositifs tels que le Fogarim et sont donc couverts par des garanties importantes

ghrib prévoit entre autres l'instauration de la limite DSTI pour les particuliers et la constitution d'un coussin de fonds propres sectoriel pour faire face à l'exposition des banques au secteur immobilier.

Sur la production de crédit à l'habitat en 2018 (27,3 milliards de DH), la LTV

an. Au fond, cet indicateur renseigne sur les exigences des banques en termes d'apport personnel. L'année dernière, plus de la moitié des crédits ont été accordés à des emprunteurs dont la participation au financement du bien était d'au moins 30%. Pour 25% des prêts accordés, la

1/3 des revenus des ménages affecté au remboursement des dettes

LES crédits (consommation et habitat) absorbent en moyenne 30% des revenus des ménages, selon une enquête de Bank Al-Maghrib portant sur plus de 225.000 dossiers de crédits à la consommation. La charge de la dette par rapport au revenu est restée relativement stable sur les cinq dernières années. Cependant, la situation est contrastée selon les catégories socioprofessionnelles notamment. Le taux d'endettement moyen des fonctionnaires ressort à 32,3% alors qu'il s'établit à 28,5% pour les salariés. Pour les professions libérales, le ratio dette/revenu se situe à 28,9% et 27,1% pour les retraités.

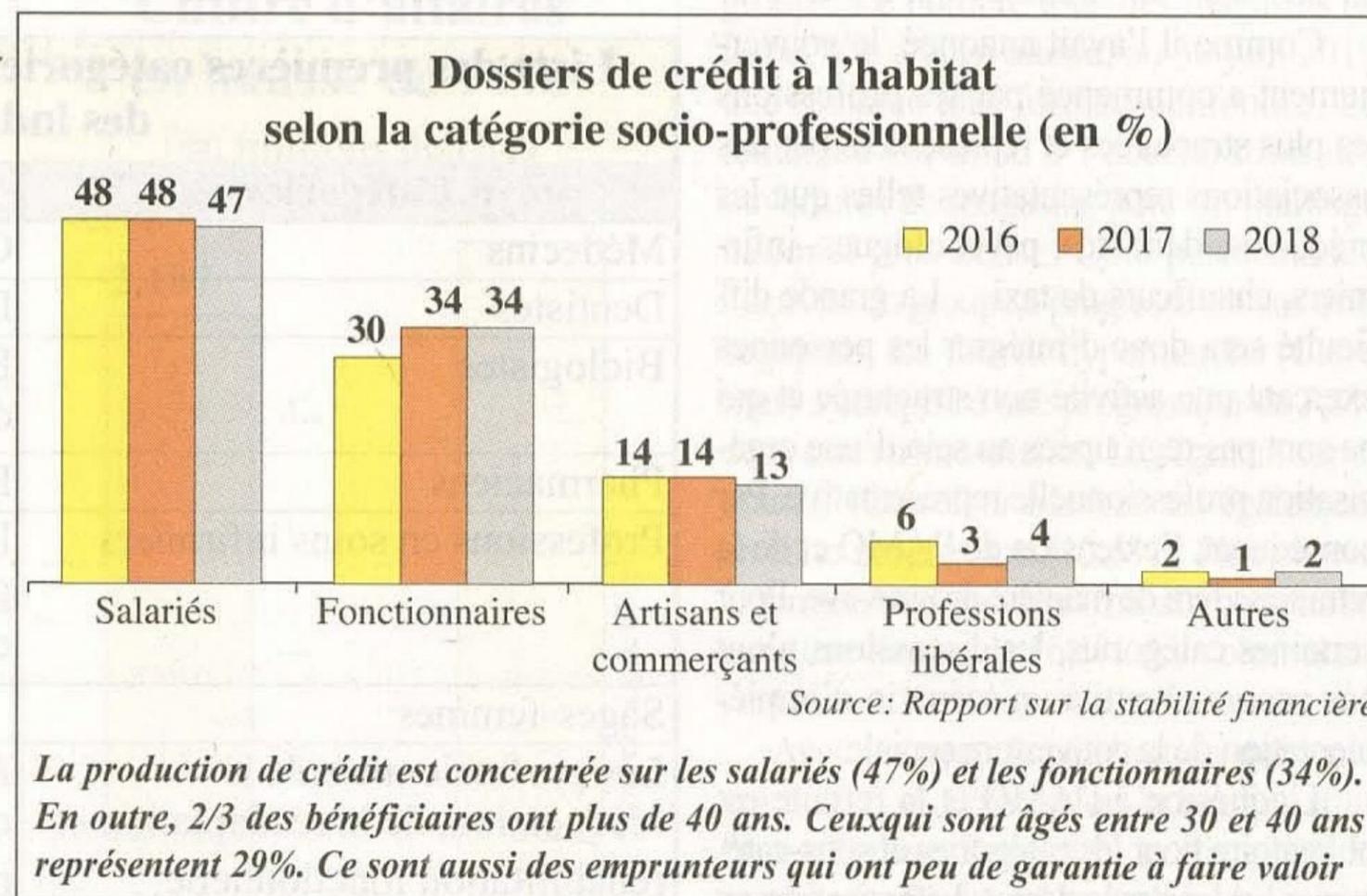
Le taux d'endettement d'1/4 de l'échantillon dépasse 40%. Dans cette population, 39,5% ont une charge de dette qui varie entre 51 et 70% de leurs revenus. Dans 1 cas sur 6 le taux d'endettement est supérieur à 70%. Idéalement, la charge de la dette pour un ménage qui est propriétaire devrait se situer aux alentours de 55% recommandent les experts. Elle ne devrait pas dépasser 40% pour ceux qui n'ont pas encore un crédit immobilier. □

les banques gèrent le risque

LTV variait entre 80 et 100%. La part des opérations surfinancées, c'est-à-dire celles dont le montant du crédit excède le prix d'achat du bien, s'élève à 8%.

D'autres critères comme les revenus, l'état matrimonial, la situation patrimoniale, l'âge... sont importants dans la décision d'octroi ou non du crédit. Le pilotage des ratios LTV et DSTI permet de limiter le risque lié au crédit à l'habitat. En général, l'accès au crédit sera difficile (ou bien la prime de risque sera importante) pour les emprunteurs dont la LTV est proche de 100 et qui affichent aussi un taux d'endettement relativement élevé. Cela dit, le curseur se déplace en fonction du profil de l'emprunteur aussi. Une banque sera plus encline à accepter une LTV de 100%, c'est-à-dire zéro apport pour un client qui dispose de revenus confortables. Cela s'entend que les charges de la dette ne représentent pas un poids.

Selon le revenu, les banques s'exposent le plus sur les personnes qui



touchent moins de 4.000 DH et ceux qui émargent au-dessus de 10.000 DH. Ces deux groupes représentaient ensemble 61% des dossiers de crédits approuvés en 2018. Pour le premier (moins de 4.000 DH), la prise de risque est limitée puisque

nombre de ces dossiers sont traités dans le cadre des dispositifs tels que le Fogarim. Les banques détiennent donc des garanties importantes. Dans le cas du Fogarim, elles couvrent au moins 70% du montant du crédit. A partir de 10.000 DH de salaire,

le profil devient intéressant quoiqu'avec l'augmentation du coût de la vie, cela limite les marges de manœuvre surtout pour une personne qui a des enfants. Les catégories intermédiaires (4.000 à 6.000 DH et 6.000 à 10.000 DH) représentent 39% des dossiers. Généralement, c'est une population dont la capacité d'apport est relativement faible. L'analyse des dossiers de crédit montre une concentration sur les salariés (47%) et les fonctionnaires (34%). En outre, 2/3 des bénéficiaires du crédit à l'habitat ont plus de 40 ans. Ceux qui sont âgés entre 30 et 40 ans représentent 29%. Ce sont aussi des emprunteurs qui ont peu de garantie à faire valoir. Cela dit, il ne faut pas tirer des conclusions hâtives. Il se peut que la demande émanant de cette catégorie soit moins forte.

De façon générale, la gestion du risque lié au financement de l'habitat a permis de contenir le taux de défaut à 6,4% en 2018. □