

Coût du risque des financements accordés par les CIL

Mesure et impact sur les prévisions de ressources

L'ESSENTIEL

La finalité de cette étude est d'affiner la connaissance de l'Agence sur les manifestations du coût du risque des financements accordés par Action Logement afin d'en tirer les enseignements idoines pour une meilleure projection des retours de prêts, sachant qu'il s'agit d'un enjeu significatif portant sur environ 500 millions d'euros de créances, dont le recouvrement serait compromis. Ces créances relèvent principalement des aides accordées aux personnes physiques pour lesquelles l'encours à fin 2014 atteint 5,7 milliards d'euros. L'analyse théorique, l'exploitation des données et les observations sur sites conduisent à ne proposer aucune évolution du système de prévision de l'Agence. En effet, **les créances échues sont aujourd'hui exclues des anticipations de retours de prêts de l'Agence. Cette approche est confortée par les résultats obtenus** puisque :

- ▶ les créances échues sont essentiellement constituées de créances impayées ;
- ▶ les montants des dépréciations sont fortement corrélées avec les créances échues et sont suffisamment (voire largement) prudents ;

INTRODUCTION	2
1 APPROCHE THÉORIQUE ET DOCUMENTAIRE.....	4
1.1 Définition du coût du risque.....	4
1.2 Caractéristiques des prêts diffusés par les collecteurs	5
1.3 Règles comptables de dépréciation	6
1.4 Revue théorique des pratiques effectives des collecteurs	7
2 EXPLOITATION DES DONNÉES DISPONIBLES	8
2.1 Données globales sur le coût du risque	8
2.1.1 Coût du risque des prêts aux personnes morales	8
2.1.2 Coût du risque des prêts aux personnes physiques.....	9
2.2 Décomposition par organisme.....	12
2.2.1 Détail par organisme du coût du risque ...	12
2.2.2 Détail par organisme des créances échues et douteuses et des dépréciations.....	18
3 RÉSULTATS DES OBSERVATIONS SUR SITES.....	21
3.1 Prêts aux personnes morales.....	21
3.2 Prêts aux personnes physiques	22
3.2.1 Cohérence entre les données de gestion et les données comptables	23
3.2.2 Pouvoir « prédictif » des agrégats comptables	24
3.2.3 Matérialité et exhaustivité du risque relatif aux prêts aux personnes physiques	24
4 CONCLUSION ET ÉVOLUTION MÉTHODOLOGIQUE DE LA PRÉVISION DES RESSOURCES P(S)EEC	25

- ▶ les pertes constatées au cours d'une année sont fortement corrélées avec les dépréciations des années antérieures et/ou les créances échues à la clôture de ces années antérieures.

INTRODUCTION

En application des dispositions des articles L342-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'Agence nationale de contrôle du logement social est chargée, pour les secteurs du logement social et de la participation à l'effort de construction, d'une mission générale de contrôle, d'évaluation, d'études et de production de données. Dans le cadre de cette mission, elle réalise des prévisions sectorielles de ressources P(S)EEC¹ à partir des données collectées auprès des organismes collecteurs. Ces ressources sont principalement composées des versements des employeurs (c'est-à-dire la collecte nette reçue) et des remboursements du principal des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation à l'effort de construction.²

Les prévisions de ressources réalisées par l'Agence incluent donc essentiellement une prévision de la collecte³ et une prévision des retours de prêts. Cette dernière est effectuée à partir des données communiquées par l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) et des échéanciers transmis par les organismes collecteurs agréés associés de l'UESL⁴. Par rapport aux prévisions issues des échéanciers, les retours effectifs de prêts peuvent varier à la hausse ou à la baisse du fait :

- ▶ du risque de non-recouvrement qui influe négativement sur les montants de retours effectivement observés et représente la manifestation financière du coût du risque lié aux financements accordés ;
- ▶ des retours sur les prêts accordés dans l'année et des remboursements anticipés qui impactent positivement les montants de retours réellement enregistrés.

L'objet de la présente étude est d'approfondir la question de la prise en compte du coût du risque qui peut se faire notamment en s'appuyant sur les dépréciations ou sur les créances douteuses⁵, sachant que les autres déterminants sont pris en compte dans le modèle de prévision utilisé par l'Agence de la manière suivante :

- ▶ pour les prêts accordés jusqu'à la dernière année connue, les projections sont faites à partir des échéanciers de remboursement de créances transmis par les organismes collecteurs associés de l'UESL dans le cadre du recueil des données annuelles définitives ;
- ▶ pour les prêts prévisionnels qui seront accordés après la dernière année écoulée, les montants des retours attendus dépendent du niveau des futurs emplois. Les données retenues pour les projections sont alors

¹ L'acronyme P(S)EEC est utilisée pour désigner l'ensemble formé par la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (PSEEC).

² S'ajoutent à ces deux composantes principales les ressources issues des emprunts de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) et de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés.

³ La prévision de la collecte est réalisée à partir d'une estimation de l'évolution de la masse salariale. Cette prévision a fait l'objet d'un cadre méthodologique publié par l'Agence en août 2015.

⁴ Au 1^{er} janvier 2017, suite à une importante réforme du mouvement « Action Logement », l'UESL et les comités interprofessionnels du logement (CIL) qui sont les organismes collecteurs agréés associés à l'UESL n'existent plus et sont remplacés par de nouvelles structures. Cette réforme n'influe pas sur le contenu de la présente note et ne fait donc pas l'objet de développements particuliers. Dans la suite de l'étude, il y a lieu de considérer que les références à l'UESL et aux organismes collecteurs agréés visent de façon générale le mouvement « Action Logement ».

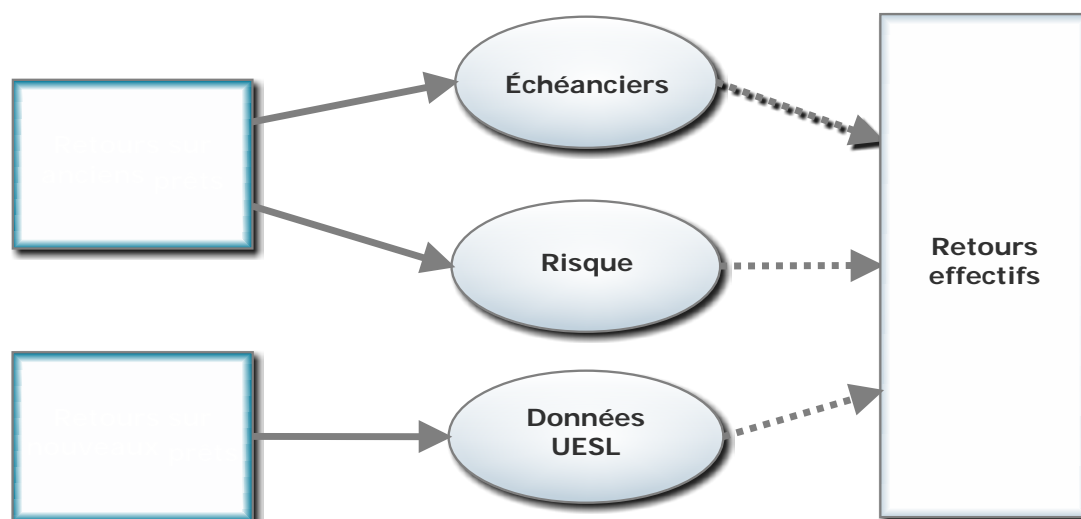
⁵ Les créances douteuses correspondent à des créances dont le recouvrement apparaît incertain en partie ou en totalité.

celles du modèle financier de l'UESL, qui fixe le cadrage des emplois prévus et fournit par voie de conséquence le niveau attendu pour les ressources inhérentes à ces futurs emplois.

Les prêts accordés par les collecteurs sont de nature, de montant, de durée et de conditions de remboursement hétérogènes. Certains prêts sont garantis par les collectivités territoriales ou la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) pour les personnes morales, d'autres n'ont aucune garantie en particulier pour les personnes physiques. La durée d'un prêt peut atteindre 30 ou 40 ans avec des différés de remboursement jusqu'à 20 ans si par exemple le prêt est destiné aux bailleurs sociaux. Les prêts aux personnes physiques n'excèdent pas en général une durée de 15 ans à laquelle il faut, s'agissant du PASS-FONCIER⁶, ajouter un différé de remboursement pouvant atteindre 25 ans. Ces prêts peuvent être amortissables (cas général) ou in fine (ponctuellement pour les personnes morales).

Le schéma ci-dessous permet de synthétiser le processus ainsi décrit concernant la prévision des retours de prêts.

Schéma 1 : Séquence de prévision des retours de prêts



Source : ANCOLS.

Pour les anciens prêts accordés, les données prises en compte sont donc issues des échéanciers transmis par les collecteurs dont la synthèse permet de déterminer le montant prévisionnel de remboursement. Cette prévision est en réalité le montant théorique espéré de remboursement et il peut y avoir des écarts entre ce montant et les montants réellement constatés comme l'illustrent les tableaux ci-après.

Tableau 1 : Comparaison entre les retours de prêts effectifs en n et les retours de prêts prévus pour l'année n à partir des échéanciers n-1 - Personnes morales

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2014				Exercice 2013				Exercice 2012			
	Réalisé N	Prévu N-1	Écart absolu	Écart en %	Réalisé N	Prévu N-1	Écart absolu	Écart en %	Réalisé N	Prévu N-1	Écart absolu	Écart en %
Filiales et autres entreprises liées	126,28	119,53	6,75	5,65%	118,97	106,82	12,15	11,37%	129,84	137,76	-7,93	-5,75%
Autres participations	68,61	71,30	-2,69	-3,78%	72,92	68,67	4,26	6,20%	71,47	55,26	16,21	29,34%
Autres personnes morales	365,36	348,79	16,57	4,75%	357,83	334,60	23,24	6,95%	360,77	311,38	49,39	15,86%
Retours Prêts Personnes morales	560,25	539,62	20,63	3,82%	549,73	510,08	39,65	7,77%	562,08	504,40	57,68	11,43%

Source : ANCOLS (recueils provisoire et définitifs exercices 2012 à 2014).

Champ : Retours de prêts hors préfinancements.

⁶ Il convient de préciser pour mémoire que le prêt PASS-FONCIER a cessé d'être distribué depuis le 1^{er} janvier 2011.

Tableau 2 : Comparaison entre les retours de prêts effectifs en n et les retours de prêts prévus pour l'année n à partir des échéanciers n-1 - Personnes physiques

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2014				Exercice 2013				Exercice 2012			
	Réalisé N	Prévu N-1	Écart absolu	Écart en %	Réalisé N	Prévu N-1	Écart absolu	Écart en %	Réalisé N	Prévu N-1	Écart absolu	Écart en %
Prêts accession directs	497,00	391,30	105,70	27,01%	512,08	397,94	114,14	28,68%	516,70	395,02	121,68	30,80%
Prêts accession indirects	8,47	0,34	8,13	>100%	8,05	0,16	7,89	>100%	4,81	0,10	4,71	>100%
Prêts travaux	358,28	333,26	25,02	7,51%	434,28	392,29	41,99	10,70%	519,40	443,88	75,52	17,01%
Prêts locatifs	120,92	95,94	24,98	26,04%	138,34	106,05	32,29	30,45%	167,20	133,17	34,03	25,55%
Autres prêts	1,63	1,23	0,41	33,27%	1,56	1,14	0,42	37,10%	1,13	0,49	0,63	128,90%
Retours Prêts Pers. physiques	986,30	822,06	164,24	19,98%	1 094,30	897,58	196,73	21,92%	1 209,24	972,66	236,58	24,32%

Source : ANCOLS (recueils provisoire et définitifs exercices 2012 à 2014).

L'écart entre le montant réalisé et le montant attendu s'élève en 2014 à 3,82 % du montant réalisé pour les personnes morales et 19,98 % du montant réalisé pour les personnes physiques. Sur les trois dernières années observées, les écarts se réduisent du fait de l'amélioration des données transmises à l'Agence, sachant que ces écarts sont significativement plus importants pour les prêts à personnes physiques que pour les prêts aux personnes morales. Toutefois, l'évolution de ces écarts peut aussi traduire une variabilité de la sinistralité des retours de prêts mais la comparaison entre les échéanciers prévus et les montants réels ne permet pas une lecture directe de la manifestation de la sinistralité. En effet, l'impact négatif induit par la défaillance d'emprunteurs est compensé par des facteurs de majoration des retours de prêts enregistrés, sous réserve que les échéanciers soient correctement renseignés :

- ▶ les remboursements en n sur les prêts accordés la même année n et dont le montant n'est pas isolable de l'ensemble des retours de prêts de l'année ;
- ▶ les remboursements anticipés de prêts (suite à une vente, une succession, un rachat de crédit, etc.).

Ces facteurs de majoration des retours de prêts ne sont pas analysés dans la présente note dont l'objet est d'étudier le risque de non-recouvrement des prêts pour proposer des modalités de sa prise en compte dans les modèles utilisés par l'Agence pour la prévision des ressources sectorielles de la participation à l'effort de construction. La principale piste explorée est l'analyse du niveau des dépréciations et des créances douteuses afin de déterminer si l'une de ces deux variables est une bonne estimation du coût du risque futur, à partir d'une démarche méthodologique comportant une approche théorique et documentaire de la notion de coût de risque, une analyse des données dont dispose l'Agence et une revue de la situation de quelques organismes afin de corroborer les éléments issus de l'exploitation des données disponibles et de l'analyse théorique et documentaire.

1 APPROCHE THÉORIQUE ET DOCUMENTAIRE

1.1 DÉFINITION DU COÛT DU RISQUE

Dans le cadre de la présente étude, le coût du risque est appréhendé au sens du coût du risque financier correspondant à la perte directe subie par le prêteur du fait d'une défaillance de l'emprunteur. Il se manifeste par la différence entre les créances exigibles et les sommes recouvrées. D'un point de vue comptable, il peut se traduire à trois niveaux normalement exclusifs les uns des autres :

- ▶ une couverture par des provisions du risque implicite inhérent à l'activité d'octroi de crédit : c'est un risque général et collectif dont l'évaluation s'appuie sur des analyses statistiques et qui ne porte pas sur des créances particulières identifiées ;

- ▶ une couverture par des dépréciations du risque explicite lié à des créances particulières clairement identifiées pour lesquelles des incidents ou des faits avérés permettent d'anticiper une défaillance partielle ou totale du débiteur : c'est un risque individuel qui entraîne une dépréciation dont le montant est évalué pour chaque créance selon les possibilités de récupération des actifs prêtés. Le risque du prêteur est limité au montant des actifs prêtés, mais si des clauses contractuelles ou des situations de fait conduisent à un engagement de l'organisme prêteur dépassant le montant du prêt, une provision pour risques au passif est constatée en sus de la dépréciation totale de la créance ;
- ▶ une constatation des pertes relatives aux créances pour lesquelles il y a une défaillance avérée et qui sont devenues définitivement irrécouvrables.

Selon les principes comptables généralement admis, une créance ne peut être intégrée pour le même montant que dans l'une des trois catégories mentionnées ci-dessus. En conséquence, le coût financier direct du risque⁷ s'obtient en cumulant ces trois niveaux de coût. En pratique, ce coût est ainsi égal pour une année à la somme :

- ▶ du montant net des provisions constatées sur l'exercice, soit le montant des dotations aux provisions de l'exercice duquel est déduit le montant des reprises de provisions de l'exercice ;
- ▶ du montant net des dépréciations constatées sur l'exercice, soit le montant des dotations aux dépréciations de l'exercice duquel est soustrait le montant des reprises de dépréciations de l'exercice ;
- ▶ du montant des pertes sur créances irrécouvrables enregistrées dans les charges de l'exercice.

1.2 CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS DIFFUSÉS PAR LES COLLECTEURS

Les prêts distribués par le CIL sont différenciés selon qu'ils s'adressent à des personnes morales ou à des personnes physiques.

Les prêts aux personnes morales sont des prêts à très long terme (en général 40 ans). Ils sont accordés majoritairement aux organismes HLM et ils complètent généralement un financement accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), garanti par les collectivités territoriales ou la CGLLS.

Quant aux prêts destinés aux personnes physiques, ils peuvent fonctionnellement se classer en deux catégories à savoir les crédits immobiliers (Accession, SECURI-PASS, PASS-FONCIER, etc.) et les crédits à la consommation (prêts travaux, LOCA-PASS, PASS-TRAVAUX, mobilité, etc.).

Au sens du code de la consommation, la plupart des crédits accordés par les CIL sont des crédits à la consommation. En effet, la qualification juridique de crédit immobilier requiert soit un crédit d'au moins 75 000 € finançant un bien immobilier, soit un crédit garanti par une sûreté réelle immobilière (privilege, antichrèse, hypothèque).

Les montants des prêts accordés aux personnes physiques distribués ont évolué dans le temps et varient selon la nature du prêt. Les montants les plus élevés concernent le financement de l'accession avec des plafonds pouvant atteindre 25 000 € pour les prêts accession classiques et 50 000 € pour le PASS-FONCIER⁸.

⁷ Il convient de préciser que le coût économique induit par le risque de défaillance n'est pas évalué dans cette étude : frais internes de gestion des dossiers, frais engagés pour recouvrer les sommes auprès des huissiers, avocat, frais de recherche...

⁸ Le dispositif PASS-FONCIER a été créé par la convention État/UESL/CDC du 20 décembre 2006. Il repose sur le portage du foncier par une filiale du CIL avec une période de différé d'amortissement pouvant atteindre 25 ans et pendant laquelle l'emprunteur ne paie que les intérêts échus. La distribution des PASS-FONCIER a cessé depuis le 1^{er} janvier 2011.



Parmi les crédits distribués par les collecteurs, une attention particulière doit être accordée aux prêts locatifs qui comportent deux types de produits : un produit basé sur le principe d'une avance amortissable sur une durée déterminée ou remboursable en fin de bail (avance LOCA-PASS) et un produit de type garantie de loyers et charges locatives (garantie LOCA-PASS). Ces produits, proposés depuis 1999 et distribués selon le principe de droits ouverts, ont évolué dans le temps et possèdent les caractéristiques principales suivantes :

- ▶ Le montant de l'avance LOCA-PASS correspond au montant du dépôt de garantie réclamé au locataire au moment de son entrée dans les lieux prévu dans le bail ou dans le titre d'occupation (pour les structures collectives) dans la limite de 2 300 euros (montant réduit à 500 euros depuis le 1^{er} septembre 2010 avec un recentrage sur les salariés des entreprises assujetties et les jeunes de moins de 30 ans). Initialement distribué sous la forme d'un prêt in fine (remboursable à la sortie des lieux), il est devenu à compter du 1^{er} juillet 2003 un prêt amortissable sans intérêt (avec différé de 3 mois de remboursement, remboursement sur une durée maximale de 36 mois).
- ▶ La garantie de loyer LOCA-PASS est un dispositif par lequel le collecteur se substitue temporairement au locataire défaillant pour honorer les quittances de loyers et charges locatives, le locataire devant le rembourser par la suite. Ouvert à l'origine aussi bien au parc privé qu'au parc social, ce dispositif a fait l'objet de plusieurs évolutions et n'est désormais accessible qu'aux locataires du parc social. Selon les générations de distributions, les mises en jeu des garanties LOCA-PASS peuvent se traduire pour le collecteur par le règlement de 9 à 36 mois de loyers et charges.

1.3 RÈGLES COMPTABLES DE DÉPRÉCIATION

Une dépréciation sur une créance est comptabilisée lorsque la situation financière du débiteur montre que tout ou partie des flux d'encaissement, que la créance aurait dû engendrer en vertu des dispositions contractuelles, ne pourra finalement être perçu. Dans le cas des prêts accordés par les CIL, l'application des règles comptables et les hypothèses retenues par les collecteurs permettent de calculer le montant des dépréciations en se conformant aux dispositions du décret n° 90-101 du 26 janvier 1990 modifié. Ces dispositions sont sommairement rappelées ci-après.

▶ Dépréciations minimales des prêts à personnes morales

- Les prêts aux personnes morales dont les créances échues sont impayées depuis au moins un an sont dépréciés pour au moins 100 % des créances échues et du capital restant dû exigible à moins de cinq ans.
- Les prêts aux personnes morales dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois et depuis moins d'un an sont dépréciés pour au moins 50 % des créances échues et du capital restant dû exigible à moins de cinq ans.

Aucune valeur minimale n'est applicable aux prêts assortis d'une garantie réalisable, c'est à dire de garanties pouvant être effectivement mises en œuvre.

▶ Dépréciations minimales des prêts à personnes physiques

- Les prêts, dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois, sont dépréciés en totalité, à l'exclusion des prêts assortis de garanties réalisables, c'est-à-dire de garanties pouvant être effectivement mises en œuvre.

1.4 REVUE THÉORIQUE DES PRATIQUES EFFECTIVES DES COLLECTEURS

La revue des comptes annuels de l'exercice 2014 des collecteurs apporte des éléments sur les règles de dépréciations qu'ils appliquent. Cette revue synthétisée dans le Tableau 3 ci-dessous fait apparaître que tous les collecteurs respectent les dépréciations minimales édictées par le décret n° 90-101 suscitée.

Tableau 3 : Synthèse des modalités de dépréciation retenues par les collecteurs en 2014

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014		
		Norme comptable minimale	Autres règles plus contraignantes	Autres règles moins contraignantes
5900010181	ACTION LOGEMENT NORD	x	x	
3300010042	ALIANCE TERRITOIRES	x	x	
6900010072	AMALLIA	x	x	
7500010033	ASTRIA	x	x	
4400010015	CIL ATLANTIQUE	x		
9702010037	CIL DE LA MARTINIQUE	x		
7500010025	CILGERE	x	x	
9400010014	CIL LOGEO	x	x	
1300010079	CIL MÉDITERRANÉE	x		
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	x	x	
6900010023	ENTREPRISES-HABITAT	x	x	
7500010439	GIC	x	x	
3100010036	GROUPE CILEO	x	x	
3500010016	INICIAL	x	x	
7100010011	LOGEHAB	x		
2500010018	LOGILIA	x		
1400010052	LOGILIANCE OUEST	x		
5700010027	PLURIAL ENTREPRISES	x	x	
9500010013	PROCILIA	x	x	
7500010223	SOLENDI	x	x	
Total		20	14	

Source : ANCOLS.

Ce tableau permet également de constater que plus de la moitié des collecteurs (14 sur 20) indiquent appliquer des règles de dépréciation plus restrictives en s'appuyant notamment sur les principes suivants :

- ▶ selon l'ancienneté du produit : dépréciation à 100 % des dépôts de garantie in fine ;
- ▶ selon un évènement particulier : dépréciation à 100 % :
 - des dossiers forclos,
 - des avances de garanties avec ou sans connaissance du départ du locataire,
 - des dossiers en commission de surendettement de la Banque de France,
 - des dossiers pour lesquels l'emprunteur ou le co-emprunteur est décédé,
 - des dossiers pour lesquels une recherche d'adresse est négative,
 - des dossiers en contentieux ou faisant l'objet d'une procédure judiciaire (saisie du bien, saisie sur salaires, etc.),
 - des dossiers en situation de déchéance du terme ;



- ▶ dépréciation modulée entre le premier et le sixième mois d'impayé : 100 % dès le premier impayé ou taux progressif entre le premier et le sixième mois d'impayé où la dépréciation minimale réglementaire atteint 100% ;
- ▶ dépréciation selon des critères géographiques du prêt : en particulier les modalités de dépréciation appliquées dans les DOM sont en général différentes.

En résumé, cette revue des informations figurant dans les comptes annuels conduirait à conclure que les collecteurs sont suffisamment prudents dans leur politique de dépréciation et qu'il y aurait une faible probabilité pour que les dépréciations comptabilisées soient insuffisantes par rapport aux risques à couvrir.

2 EXPLOITATION DES DONNÉES DISPONIBLES

2.1 DONNÉES GLOBALES SUR LE COÛT DU RISQUE

2.1.1 Coût du risque des prêts aux personnes morales

Le Tableau 4 ci-dessous présente le calcul du coût du risque annuel pour les prêts aux personnes morales au titre des exercices 2013 et 2014.

Tableau 4 : Coût du risque des prêts aux personnes morales en 2013 et 2014 (Montant)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2014					Exercice 2013				
	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque
Filiales et autres entreprises liées	2 122,59	0,00	-0,01	(*)	-0,01	2 080,55	0,65	-0,01	(*)	0,63
Autres participations	1 366,49	0,13	-0,03	(*)	0,10	1 431,36	3,10	0,03	(*)	3,13
Autres personnes morales	5 897,64	0,38	-0,19	(*)	0,19	5 784,89	2,69	-0,03	(*)	2,67
TOTAL Prêts Personnes Morales	9 386,73	0,51	-0,23	(*)	0,28	9 296,80	6,44	-0,01	(*)	6,43

(*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés aux personnes morales ne sont pas disponibles. Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2013 et 2014).

Les résultats indiquent que ce coût du risque est relativement faible. En 2014, il s'élève à 0,3 million d'euros, soit 0,003 % de l'encours moyen de 9,4 milliards d'euros. En 2013, il s'établissait à 6,4 millions d'euros, soit 0,07 % de l'encours moyen de 9,3 milliards d'euros. Le montant baisse fortement entre 2013 et 2014, mais reste globalement peu significatif par rapport aux montants des encours. Ces résultats n'incluent pas les données relatives aux provisions pour risques liées aux créances, car celles-ci ne sont pas disponibles. Le montant du coût du risque ainsi affiché est donc sous-estimé.

Les dépréciations représentant un indicateur prédictif des pertes futures, elles sont détaillées dans le Tableau 5 ci-dessous.

Tableau 5 : Taux de dépréciations des prêts à personnes morales en 2013 et 2014

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2014			Exercice 2013		
	Encours	Encours dépréciations	Taux	Encours	Encours dépréciations	Taux
Filiales et autres entreprises liées	2 169,26	0,11	0,01%	2 076,49	0,13	0,01%
Autres participations	1 317,81	0,00	0,00%	1 415,18	0,03	0,00%
Autres personnes morales	6 052,48	3,10	0,05%	5 742,91	3,29	0,06%
TOTAL Prêts Personnes Morales	9 539,54	3,22	0,03%	9 234,58	3,45	0,04%

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2013 et 2014).

Pour les deux exercices observés, les dépréciations représentent environ 0,03 à 0,04 % des encours de prêts, soit un montant de 3,4 millions d'euros en 2013 et de 3,2 millions d'euros en 2014. À titre de comparaison, les prêts accordés au titre de la politique du logement et de la ville par le fonds d'épargne de la CDC sont dépréciés à hauteur de 40 millions d'euros pour un encours total de 145,3 milliards d'euros (p 182 du rapport financier 2014), soit un taux de dépréciation de 0,03 % comparable à celui des collecteurs.

2.1.2 Coût du risque des prêts aux personnes physiques

Le Tableau 6 ci-dessous présente le calcul du coût du risque pour les prêts aux personnes physiques au titre des deux exercices observés, soient 2013 et 2014.

Tableau 6 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques en 2013 et 2014 (Montant)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2014					Exercice 2013				
	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque
Prêts accession directs	3 775,44	2,61	0,39	(*)	3,00	3 652,16	2,11	0,71	(*)	2,82
Prêts accession indirects	263,35	0,00	0,08	(*)	0,08	277,70	0,00	0,14	(*)	0,14
Prêts travaux	1 073,03	2,35	-0,01	(*)	2,35	1 355,12	2,15	0,12	(*)	2,28
Prêts locatifs	635,88	52,97	-21,33	(*)	31,64	678,84	40,74	-12,12	(*)	28,62
Autres prêts	2,25	0,02	0,32	(*)	0,34	2,43	0,01	-0,36	(*)	-0,35
TOTAL données ventilées	5 749,95	57,95	-20,54	(*)	37,41	5 966,25	45,00	-11,50	(*)	33,50
Données non ventilées	0,00		-14,63	(*)	-14,63	0,00	0,00	-2,26	(*)	-2,26
TOTAL Prêts Personnes Physiques	5 749,95	57,95	-35,17	(*)	22,78	5 968,68	45,01	-13,76	(*)	31,24

(*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés aux personnes physiques ne sont pas disponibles.

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2013 et 2014).

En 2014, le coût du risque pour les prêts aux personnes physiques s'élève à 22,8 millions d'euros, soit 0,40 % de l'encours moyen qui s'établit à 5,7 milliards d'euros pour le même exercice. Aussi bien en valeur absolue qu'en pourcentage de l'encours moyen, il baisse par rapport à l'exercice 2013 où il était de 31,2 millions d'euros correspondant à 0,52 % de l'encours moyen. Ces données font apparaître logiquement un ratio de coût du risque supérieur au coût du risque des prêts à l'habitat en France (0,09% en 2014 d'après l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution -ACPR-)⁹. Tout comme pour le coût du risque relatif aux prêts aux

⁹ La comparaison avec les données de l'ACPR met en évidence un surcoût attendu des prêts aux personnes physiques Action Logement du fait des garanties de loyer (voir suite p. 10).

personnes morales, ces résultats n'incluent pas les données relatives aux provisions pour risques liées aux créances car elles ne sont pas disponibles. Le montant du coût du risque ainsi mesuré est donc sous-estimé.

L'analyse par catégorie de prêts montre qu'une seule catégorie concentre le coût du risque des prêts aux personnes physiques. Il s'agit des prêts locatifs avec un montant de 53 millions d'euros de pertes, soit 91% de l'ensemble des pertes liées aux prêts à personnes physiques. Cette sinistralité est essentiellement liée aux pertes sur les créances consécutives aux appels de garanties de loyers (37,1 millions d'euros en 2014 contre 30,9 millions d'euros en 2013) auxquelles s'ajoutent les pertes sur les avances de dépôts de garantie (15,6 millions d'euros en 2014 contre 9,4 millions d'euros en 2013). La forte sinistralité des prêts locatifs provient essentiellement du dispositif de garantie de loyer LOCA PASS. Ce dispositif s'adresse à des populations fragiles, elles-mêmes confrontées à des irrégularités ou des insuffisances de revenus. Ces populations sont plus exposées que d'autres bénéficiaires sans mise en jeu de la garantie. Les prêts locatifs constituent donc le principal enjeu pour le coût du risque des prêts aux personnes physiques. Ainsi, les prêts locatifs représentent l'essentiel des dépréciations au titre des prêts aux personnes physiques comme l'illustre le Tableau 7 ci-après¹⁰.

Tableau 7 : Taux de dépréciation des prêts aux personnes physiques de 2012 à 2014

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2014			Exercice 2013			Exercice 2012		
	Dépréciations	Encours	Taux	Dépréciations	Encours	Taux	Dépréciations	Encours	Taux
Prêts accession directs	38,48	3 862,77	1,00%	39,20	3 719,92	1,05%	38,94	3 492,02	1,12%
Prêts accession indirects	2,72	251,81	1,08%	0,36	274,89	0,13%	0,13	280,28	0,05%
Prêts travaux	40,96	956,57	4,28%	41,04	1 210,54	3,39%	43,04	1 488,24	2,89%
Prêts locatifs	415,68	611,70	67,96%	452,69	660,13	68,58%	453,71	676,29	67,09%
Autres prêts	1,15	2,09	54,86%	0,85	2,41	35,48%	0,44	2,36	18,62%
Prêts Personnes physiques	498,99	5 684,94	8,78%	534,13	5 867,88	9,10%	536,25	5 939,19	9,03%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2012 à 2014).

En effet, sur 499,0 millions d'euros de dépréciations des prêts aux personnes physiques en 2014, ce qui représente 8,8% de l'encours total, 415,7 millions d'euros sont imputables aux prêts locatifs. En 2014 et par ordre décroissant, le taux de dépréciation s'élève à 68% pour les prêts locatifs, à 54,9% pour les autres prêts (refinancements de prêts plus onéreux, allègements temporaires de quittance, ...) dont le montant n'est pas significatif, 4,3% pour les prêts travaux et 1,0% pour les prêts accession.

Avant d'être dépréciés, les encours de prêts sont transférés en créances douteuses dès qu'il y a un risque de crédit avéré, c'est-à-dire lorsqu'il est probable que tout ou partie des sommes dues conformément au contrat ne seront pas perçues, et ce nonobstant l'existence de garantie ou de caution. Comme le met en évidence le Tableau 8 ci-après, le montant des créances douteuses s'élève en 2014 à 492,2 millions d'euros pour les personnes physiques pour un encours de 5,7 milliards d'euros (voir Tableau 7 ci-dessus).

¹⁰ L'encours à fin 2014 des prêts locatifs représente 10,8% de l'encours à fin 2014 des prêts à personnes physiques. Cette proportion demeure relativement stable sur la période (11,4% en 2012, 11,3% en 2013). Une forte part de cet encours relève tout particulièrement des Garanties de loyers et charges locatives LOCA-PASS (63,9% à fin 2014) par le biais d'un montant de 391 millions d'euros.

Tableau 8 : Montant des créances échues et douteuses des prêts aux personnes physiques de 2012 à 2014

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2014			Exercice 2013			Exercice 2012		
	Créances échues (A)	Créances douteuses (B)	Taux B / A	Créances échues (A)	Créances douteuses (B)	Taux B / A	Créances échues (A)	Créances douteuses (B)	Taux B / A
Prêts accession directs	28,80	37,31	129,55%	31,05	36,75	118,36%	36,47	34,48	94,54%
Prêts accession indirects	0,03	0,24	740,81%	0,06	0,36	628,41%	-0,04	0,67	-999,90%
Prêts travaux	29,71	36,31	122,20%	39,66	38,31	96,60%	33,07	36,41	110,09%
Prêts locatifs	409,96	418,03	101,97%	426,14	428,97	100,67%	384,50	400,90	104,27%
Autres prêts	0,30	0,27	90,95%	0,11	0,19	165,89%	0,05	0,04	85,69%
Prêts Personnes physiques	468,81	492,16	104,98%	497,02	504,58	101,52%	454,05	472,50	104,07%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2012 à 2014).

Sur l'encours global de créances douteuses, le montant des créances douteuses pour les prêts locatifs s'élève en 2014 à 418 millions d'euros. Il représente 85% de l'ensemble des créances douteuses. Par ailleurs, il peut être observé que les créances échues, qui s'élèvent à 468,8 millions d'euros, sont inférieures aux créances douteuses car ces dernières incluent non seulement la part échue mais aussi la part non échue des créances risquées, même si ces dernières font généralement l'objet d'une déchéance du terme.

La cohérence entre le montant des créances douteuses (492,2 millions d'euros) et celui des dépréciations (499,0 millions d'euros) permet d'inférer une couverture adéquate du risque avec un taux de dépréciation plus ou moins égal à 100 % des créances douteuses. Quant à la probabilité d'un retour à « bonne fortune » des débiteurs, elle paraît relativement faible car ils relèvent pour beaucoup de procédures de surendettement. En effet, lorsqu'un particulier rencontre des difficultés financières de façon prolongée pour des dettes non professionnelles, il peut déposer un dossier auprès de la commission de surendettement de la Banque de France¹¹. Si le dossier est jugé recevable, la commission essaie de trouver des solutions pour le débiteur :

- ▶ un accord amiable avec les créanciers si un délai maximal de remboursement peut être respecté ;
- ▶ des mesures imposées au débiteur et aux créanciers en absence d'accord amiable. Elles sont validées par un juge ;
- ▶ si la situation du débiteur est durablement compromise (il est insolvable), la commission demande alors une procédure de rétablissement personnel (PRP) :
 - avec liquidation judiciaire si le débiteur a un patrimoine ;
 - sans liquidation judiciaire si le débiteur ne possède que des meubles.

Ainsi, si la situation du débiteur est irrémédiablement compromise, la décision rendue par le tribunal d'instance de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles (à l'exclusion des dettes pénales et alimentaires et de celles réglées par la caution), ce qui implique pour les collecteurs des créances définitivement irrécouvrables et donc des pertes. De nombreux dossiers de prêts locatifs (essentiellement LOCA-PASS) étant concernés par une situation de surendettement, les collecteurs anticipent de fait un risque élevé de pertes définitives des créances du fait d'une PRP.

¹¹ Selon l'article L330-1 du code de la consommation « la situation de surendettement des personnes physiques est caractérisée par l'impossibilité manifeste pour le débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir. L'impossibilité manifeste pour une personne physique de bonne foi de faire face à l'engagement qu'elle a donné de cautionner ou d'acquiescer solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société caractérise également une situation de surendettement ».



D'après les données de la Banque de France, en 2014, les ménages surendettés en France étaient à 77,5 % locataires, à 7,7 % primo-accédants et à 3,1 % propriétaires. Toujours en 2014, 88,5 % des surendettés dont le dossier est en PRP sont locataires.

La sous-section suivante analyse par organisme les résultats globaux exposés ci-dessus afin de vérifier s'il y a des situations singulières qui expliquent ces résultats globaux ou si les données par organisme sont plutôt convergentes.

2.2 DÉCOMPOSITION PAR ORGANISME

2.2.1 Détail par organisme du coût du risque

2.2.1.1 Coût du risque des prêts personnes morales par organisme

Les tableaux 9 à 12 qui suivent détaillent par organisme le coût du risque pour les prêts aux personnes morales, pour l'ensemble de ces dernières d'une part et par catégorie de personnes morales d'autre part. Comme mentionné dans le paragraphe 2.1.1, le coût du risque des prêts aux personnes morales est très faible et ne concerne chaque année que quelques organismes.

Tableau 9 : Coût du risque des prêts aux personnes morales en 2013 et 2014 par organisme (Montant)

Données en millions d'euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014					Exercice 2013				
		Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque
5900010181	ACTION LOGEMENT NORD	272,51	0,06	-0,04	(*)	0,02	276,40	0,01	-0,01	(*)	0,00
3300010042	ALIANCE TERRITOIRES	817,63	0,00	0,00	(*)	0,00	810,05	0,00	0,00	(*)	0,00
6900010072	AMALLIA	747,11	0,00	0,00	(*)	0,00	730,64	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010033	ASTRIA	1 209,95	0,06	0,00	(*)	0,06	1 207,46	0,02	0,00	(*)	0,02
4400010015	CIL ATLANTIQUE	95,97	0,00	0,00	(*)	0,00	91,83	0,00	0,00	(*)	0,00
9702010037	CIL DE LA MARTINIQUE	9,72	0,00	0,00	(*)	0,00	9,68	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010025	CILGERE	1 282,05	0,00	0,00	(*)	0,00	1 290,89	5,84	0,00	(*)	5,84
9400010014	CIL LOGEO	340,61	0,00	0,00	(*)	0,00	343,69	0,00	0,00	(*)	0,00
1300010079	CIL MÉDITERRANÉE	290,27	0,00	0,00	(*)	0,00	289,69	0,00	0,00	(*)	0,00
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	135,68	0,00	0,00	(*)	0,00	136,56	0,00	0,00	(*)	0,00
6900010023	ENTREPRISES-HABITAT	172,46	0,00	0,00	(*)	0,00	163,43	0,02	0,00	(*)	0,02
7500010439	GIC	749,09	0,13	0,00	(*)	0,13	728,73	0,00	0,00	(*)	0,00
3100010036	GROUPE CILEO	214,55	0,00	0,00	(*)	0,00	205,60	0,35	0,00	(*)	0,35
3500010016	INICIAL	78,14	0,01	0,00	(*)	0,01	71,88	0,00	0,00	(*)	0,00
7100010011	LOGEHAB	159,62	0,00	0,00	(*)	0,00	162,89	0,00	0,00	(*)	0,00
2500010018	LOGILIA	123,35	0,00	0,00	(*)	0,00	126,36	0,02	0,00	(*)	0,02
1400010052	LOGILIANCE OUEST	186,88	0,00	0,00	(*)	0,00	180,36	0,00	0,00	(*)	0,00
5700010027	PLURIAL ENTREPRISES	314,08	0,00	0,00	(*)	0,00	307,94	0,00	0,00	(*)	0,00
9500010013	PROCILIA	862,02	0,24	-0,19	(*)	0,05	861,47	0,17	0,00	(*)	0,17
7500010223	SOLENDI	1 325,04	0,00	0,00	(*)	0,00	1 301,26	0,00	0,00	(*)	0,00
	Total	9 386,73	0,51	-0,23	(*)	0,28	9 296,80	6,44	-0,01	(*)	6,43

(*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés ne sont pas disponibles.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2013 et 2014).



Tableau 10: Coût du risque des prêts aux personnes morales en 2013 et 2014 par organisme, filiales et autres entreprises liées (Montant)

Données en millions d'euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014					Exercice 2013				
		Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque
5900010181	ACTION LOGEMENT NORD	32,96	0,00	-0,01	(*)	-0,01	34,02	0,00	-0,01	(*)	-0,01
3300010042	ALIANCE TERRITOIRES	97,08	0,00	0,00	(*)	0,00	102,69	0,00	0,00	(*)	0,00
6900010072	AMALLIA	121,06	0,00	0,00	(*)	0,00	125,71	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010033	ASTRIA	283,53	0,00	0,00	(*)	0,00	276,46	0,00	0,00	(*)	0,00
4400010015	CIL ATLANTIQUE	37,41	0,00	0,00	(*)	0,00	37,32	0,00	0,00	(*)	0,00
9702010037	CIL DE LA MARTINIQUE	5,36	0,00	0,00	(*)	0,00	4,10	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010025	CILGERE	269,67	0,00	0,00	(*)	0,00	273,39	0,65	0,00	(*)	0,65
9400010014	CIL LOGEO	63,32	0,00	0,00	(*)	0,00	65,50	0,00	0,00	(*)	0,00
1300010079	CIL MÉDITERRANÉE	73,75	0,00	0,00	(*)	0,00	86,87	0,00	0,00	(*)	0,00
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	27,94	0,00	0,00	(*)	0,00	28,14	0,00	0,00	(*)	0,00
6900010023	ENTREPRISES-HABITAT	38,15	0,00	0,00	(*)	0,00	36,61	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010439	GIC	49,29	0,00	0,00	(*)	0,00	49,29	0,00	0,00	(*)	0,00
3100010036	GROUPE CILEO	70,57	0,00	0,00	(*)	0,00	64,44	0,00	0,00	(*)	0,00
3500010016	INICIAL	24,03	0,00	0,00	(*)	0,00	22,71	0,00	0,00	(*)	0,00
7100010011	LOGEHAB	49,74	0,00	0,00	(*)	0,00	50,50	0,00	0,00	(*)	0,00
2500010018	LOGILIA	60,62	0,00	0,00	(*)	0,00	60,67	0,00	0,00	(*)	0,00
1400010052	LOGILIANCE OUEST	50,89	0,00	0,00	(*)	0,00	49,78	0,00	0,00	(*)	0,00
5700010027	PLURIAL ENTREPRISES	125,25	0,00	0,00	(*)	0,00	121,12	0,00	0,00	(*)	0,00
9500010013	PROCILIA	147,08	0,00	0,00	(*)	0,00	144,90	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010223	SOLENDI	494,89	0,00	0,00	(*)	0,00	446,32	0,00	0,00	(*)	0,00
Total		2 122,59	0,00	-0,01	(*)	-0,01	2 080,55	0,65	-0,01	(*)	0,63

(*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés ne sont pas disponibles.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2013 et 2014).

Tableau 11: Coût du risque des prêts aux personnes morales en 2013 et 2014 par organisme, autres participations (Montant)

Données en millions d'euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014					Exercice 2013				
		Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque
5900010181	ACTION LOGEMENT NORD	119,88	0,00	-0,03	(*)	-0,03	121,59	0,00	0,03	(*)	0,03
3300010042	ALIANCE TERRITOIRES	236,28	0,00	0,00	(*)	0,00	235,98	0,00	0,00	(*)	0,00
6900010072	AMALLIA	103,30	0,00	0,00	(*)	0,00	102,60	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010033	ASTRIA	230,20	0,00	0,00	(*)	0,00	241,56	0,00	0,00	(*)	0,00
4400010015	CIL ATLANTIQUE	19,09	0,00	0,00	(*)	0,00	17,79	0,00	0,00	(*)	0,00
9702010037	CIL DE LA MARTINIQUE	3,93	0,00	0,00	(*)	0,00	1,96	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010025	CILGERE	109,75	0,00	0,00	(*)	0,00	166,48	3,07	0,00	(*)	3,07
9400010014	CIL LOGEO	20,78	0,00	0,00	(*)	0,00	17,02	0,00	0,00	(*)	0,00
1300010079	CIL MÉDITERRANÉE	82,01	0,00	0,00	(*)	0,00	67,10	0,00	0,00	(*)	0,00
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	17,28	0,00	0,00	(*)	0,00	16,39	0,00	0,00	(*)	0,00
6900010023	ENTREPRISES-HABITAT	22,72	0,00	0,00	(*)	0,00	22,26	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010439	GIC	226,07	0,13	0,00	(*)	0,13	216,49	0,00	0,00	(*)	0,00
3100010036	GROUPE CILEO	22,59	0,00	0,00	(*)	0,00	21,76	0,03	0,00	(*)	0,03
3500010016	INICIAL	0,00	0,00	0,00	(*)	0,00	0,00	0,00	0,00	(*)	0,00
7100010011	LOGEHAB	17,11	0,00	0,00	(*)	0,00	20,87	0,00	0,00	(*)	0,00
2500010018	LOGILIA	7,81	0,00	0,00	(*)	0,00	8,55	0,00	0,00	(*)	0,00
1400010052	LOGILIANCE OUEST	37,65	0,00	0,00	(*)	0,00	39,28	0,00	0,00	(*)	0,00
5700010027	PLURIAL ENTREPRISES	13,38	0,00	0,00	(*)	0,00	16,12	0,00	0,00	(*)	0,00
9500010013	PROCILIA	56,53	0,00	0,00	(*)	0,00	58,70	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010223	SOLENDI	20,14	0,00	0,00	(*)	0,00	38,85	0,00	0,00	(*)	0,00
	Total	1 366,49	0,13	-0,03	(*)	0,10	1 431,36	3,10	0,03	(*)	3,13

(*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés ne sont pas disponibles.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2013 et 2014).



Tableau 12: Coût du risque des prêts aux personnes morales en 2013 et 2014 par organisme, autres personnes morales (Montant)

Données en millions d'euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014					Exercice 2013				
		Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque
5900010181	ACTION LOGEMENT NORD	119,66	0,06	0,00	(*)	0,06	120,78	0,01	-0,03	(*)	-0,02
3300010042	ALIANCE TERRITOIRES	484,27	0,00	0,00	(*)	0,00	471,38	0,00	0,00	(*)	0,00
6900010072	AMALLIA	522,75	0,00	0,00	(*)	0,00	502,33	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010033	ASTRIA	696,22	0,06	0,00	(*)	0,06	689,44	0,02	0,00	(*)	0,02
4400010015	CIL ATLANTIQUE	39,47	0,00	0,00	(*)	0,00	36,71	0,00	0,00	(*)	0,00
9702010037	CIL DE LA MARTINIQUE	0,43	0,00	0,00	(*)	0,00	3,62	0,00	0,00	(*)	0,00
7500010025	CILGERE	902,64	0,00	0,00	(*)	0,00	851,02	2,12	0,00	(*)	2,12
9400010014	CIL LOGEO	256,51	0,00	0,00	(*)	0,00	261,17	0,00	0,00	(*)	0,00
1300010079	CIL MÉDITERRANÉE	134,50	0,00	0,00	(*)	0,00	135,71	0,00	0,00	(*)	0,00
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	90,46	0,00	0,00	(*)	0,00	92,03	0,00	0,00	(*)	0,00
6900010023	ENTREPRISES-HABITAT	111,59	0,00	0,00	(*)	0,00	104,56	0,02	0,00	(*)	0,02
7500010439	GIC	473,73	0,00	0,00	(*)	0,00	462,95	0,00	0,00	(*)	0,00
3100010036	GROUPE CILEO	121,40	0,00	0,00	(*)	0,00	119,40	0,32	0,00	(*)	0,32
3500010016	INICIAL	54,11	0,01	0,00	(*)	0,01	49,17	0,00	0,00	(*)	0,00
7100010011	LOGEHAB	92,78	0,00	0,00	(*)	0,00	91,52	0,00	0,00	(*)	0,00
2500010018	LOGILIA	54,92	0,00	0,00	(*)	0,00	57,13	0,02	0,00	(*)	0,02
1400010052	LOGILIANCE OUEST	98,33	0,00	0,00	(*)	0,00	91,30	0,00	0,00	(*)	0,00
5700010027	PLURIAL ENTREPRISES	175,46	0,00	0,00	(*)	0,00	170,70	0,00	0,00	(*)	0,00
9500010013	PROCILIA	658,41	0,24	-0,19	(*)	0,05	657,87	0,17	0,00	(*)	0,17
7500010223	SOLENDI	810,01	0,00	0,00	(*)	0,00	816,10	0,00	0,00	(*)	0,00
	Total	5 897,64	0,38	-0,19	(*)	0,19	5 784,89	2,69	-0,03	(*)	2,67

(*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés ne sont pas disponibles.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2013 et 2014).

2.2.1.2 Coût du risque des prêts personnes physiques par organisme

Le Tableau 13 et le Tableau 14 qui suivent détaillent le coût du risque des prêts aux personnes physiques par collecteur, d'une part à partir d'une analyse d'ensemble des prêts aux personnes physiques et d'autre part en se fondant sur une décomposition par catégorie pour mettre en évidence les prêts locatifs¹².

Le Tableau 13 fait apparaître un ratio global coût du risque / encours moyen de 0,40% en 2014, pour un taux minimum de 0% et un taux maximum de 1,21%.

¹² Afin d'avoir une idée du coût réel par organisme, les données non ventilées du Tableau 6 (page 10) ont été réaffectées par catégorie de prêts, principalement sur les prêts locatifs qui constituent la majeure partie du coût du risque des financements accordés aux personnes physiques.

Le Tableau 14 présente l'analyse par collecteur pour les prêts locatifs. Le ratio atteint 5,77%, pour un taux minimum de 0,98% et un taux maximum de 23,39%. Quatre organismes ont des taux supérieurs à 10%.

Tableau 13 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques en 2013 et 2014 par organisme (Montant)

Données en millions d'euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014					Exercice 2013				
		Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Coût du risque	Coût du risque/Encours	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Coût du risque	Coût du risque/Encours
5900010181	ACTION LOGEMENT NORD	218,01	0,43	0,49	0,92	0,42%	227,85	0,79	2,96	3,75	1,65%
3300010042	ALIANCE TERRITOIRES	453,15	2,06	-1,86	0,21	0,05%	476,24	2,78	-3,21	-0,43	-0,09%
6900010072	AMALLIA	546,15	1,10	-0,86	0,24	0,04%	561,06	1,09	0,49	1,58	0,28%
7500010033	ASTRIA	722,07	10,31	-5,00	5,31	0,74%	740,84	6,93	-0,87	6,06	0,82%
4400010015	CIL ATLANTIQUE	169,01	0,48	-0,23	0,25	0,15%	181,98	0,73	-0,71	0,02	0,01%
9702010037	CIL DE LA MARTINIQUE	10,75	0,01	0,05	0,06	0,59%	11,41	0,00	0,04	0,04	0,34%
7500010025	CILGERE	609,93	5,94	-4,46	1,48	0,24%	632,52	3,74	-2,16	1,58	0,25%
9400010014	CIL LOGEO	116,69	1,33	-1,15	0,18	0,15%	120,83	1,80	-0,66	1,14	0,94%
1300010079	CIL MÉDITERRANÉE	166,29	1,30	0,23	1,53	0,92%	167,47	0,73	-0,72	0,01	0,01%
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	208,48	1,11	0,17	1,28	0,61%	214,10	1,01	0,36	1,37	0,64%
6900010023	ENTREPRISES-HABITAT	137,26	2,75	-1,88	0,87	0,64%	142,81	1,19	0,44	1,62	1,14%
7500010439	GIC	371,78	5,54	-3,24	2,30	0,62%	377,52	6,01	-0,85	5,16	1,37%
3100010036	GROUPE CILEO	206,93	8,60	-6,25	2,34	1,13%	221,19	1,69	-1,50	0,19	0,09%
3500010016	INICIAL	127,86	1,19	-1,06	0,13	0,10%	137,27	1,10	-0,83	0,27	0,20%
7100010011	LOGEHAB	142,08	0,44	1,28	1,72	1,21%	146,97	0,44	0,44	0,88	0,60%
2500010018	LOGILIA	121,11	0,45	0,41	0,87	0,72%	130,26	0,67	0,07	0,75	0,57%
1400010052	LOGILIANCE OUEST	152,48	0,88	-0,13	0,75	0,49%	159,50	0,96	0,12	1,08	0,68%
5700010027	PLURIAL ENTREPRISES	217,36	2,78	-1,96	0,82	0,38%	235,61	2,30	-1,33	0,97	0,41%
9500010013	PROCILIA	410,69	2,84	-2,86	-0,02	0,00%	419,44	2,32	-3,41	-1,09	-0,26%
7500010223	SOLENDI	641,88	8,41	-6,86	1,54	0,24%	661,38	8,72	-2,42	6,30	0,95%
	Total	5 749,95	57,95	-35,17	22,78	0,40%	5 966,25	45,00	-13,76	31,24	0,52%

(*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés aux personnes physiques ne sont pas disponibles.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2013 et 2014).



Tableau 14: Coût du risque des prêts aux personnes physiques en 2013 et 2014 par organisme, prêts locatifs (Montant)

Données en millions d'euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014					Exercice 2013				
		Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Coût du risque	Coût du risque/Encours	Encours moyen	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Coût du risque	Coût du risque/Encours
5900010181	ACTION LOGEMENT NORD	23,83	0,22	0,59	0,81	3,38%	24,18	0,77	1,69	2,45	10,14%
3300010042	ALIANCE TERRITOIRES	65,69	1,67	-0,81	0,86	1,31%	69,76	2,14	-1,35	0,78	1,12%
6900010072	AMALLIA	63,35	0,98	-0,36	0,62	0,98%	61,85	0,93	0,46	1,40	2,26%
7500010033	ASTRIA	88,51	9,76	-4,51	5,25	5,93%	93,54	6,36	-0,30	6,06	6,48%
4400010015	CIL ATLANTIQUE	5,19	0,40	-0,14	0,26	5,04%	5,88	0,68	-0,59	0,08	1,41%
9702010037	CIL DE LA MARTINIQUE	0,30	0,00	0,02	0,02	5,67%	0,23	0,00	0,03	0,03	13,48%
7500010025	CILGERE	88,56	4,97	-3,74	1,23	1,39%	93,23	3,07	-1,31	1,77	1,89%
9400010014	CIL LOGEO	18,43	1,22	1,15	2,37	12,85%	19,94	1,58	-0,45	1,13	5,66%
1300010079	CIL MÉDITERRANÉE	18,27	1,16	-0,19	0,98	5,35%	19,61	0,71	-0,91	-0,19	-0,99%
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	24,60	1,00	0,39	1,39	5,67%	24,33	0,89	0,50	1,39	5,72%
6900010023	ENTREPRISES-HABITAT	14,61	2,53	-1,30	1,24	8,48%	15,90	1,12	0,14	1,26	7,92%
7500010439	GIC	33,49	5,34	-3,12	2,22	6,62%	38,47	5,85	-0,96	4,89	12,72%
3100010036	GROUPE CILEO	20,68	8,33	-6,11	2,22	10,74%	25,93	1,64	-1,30	0,34	1,30%
3500010016	INICIAL	5,81	1,10	-0,19	0,91	15,59%	6,99	0,99	-0,64	0,35	4,97%
7100010011	LOGEHAB	17,77	0,42	0,92	1,33	7,50%	17,97	0,41	0,32	0,73	4,07%
2500010018	LOGILIA	8,21	0,43	0,03	0,46	5,57%	8,74	0,67	-0,18	0,48	5,53%
1400010052	LOGILIANCE OUEST	11,40	0,83	-0,26	0,57	4,99%	12,28	0,92	0,22	1,14	9,30%
5700010027	PLURIAL ENTREPRISES	21,19	2,25	-1,17	1,09	5,13%	23,78	2,00	-0,84	1,15	4,85%
9500010013	PROCILIA	45,45	2,62	8,01	10,63	23,39%	47,70	2,06	-5,47	-3,40	-7,14%
7500010223	SOLENDI	60,54	7,74	-5,48	2,26	3,73%	68,51	7,94	-2,57	5,38	7,85%
Total		635,88	52,97	-16,28	36,69	5,77%	678,84	40,74	-13,52	27,22	4,01%

(*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés aux personnes physiques ne sont pas disponibles.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2013 et 2014).

2.2.2 Détail par organisme des créances échues et douteuses et des dépréciations

Cette analyse est réalisée uniquement pour les prêts aux personnes physiques qui constituent le principal enjeu en termes de coût du risque des financements accordés par les collecteurs. La comparaison des créances douteuses et des dépréciations par organisme dans le Tableau 15 de la page suivante permet d'observer que pour les personnes physiques, le montant des créances douteuses est très proche de celui des dépréciations. Une analyse par organisme de la différence entre les montants de créances douteuses et les dépréciations nous montre que pour l'exercice 2014 :

- ▶ pour un organisme, LOGILIANCE OUEST, l'écart est significatif (6 millions d'euros) ;
- ▶ pour 8 organismes, l'écart excède 0,25 million d'euros et est inférieur à 2,5 millions d'euros.
- ▶ pour 11 organismes, l'écart est inférieur à 0,25 million d'euros ;

Les données recueillies auprès des organismes révèlent que le suivi des créances douteuses est fortement corrélé aux règles de détermination des dépréciations, conduisant à une certaine confusion entre les montants des créances douteuses et les montants des dépréciations, d'où les faibles écarts constatés entre ces deux séries de données.

Les dépréciations sont composées des créances échues et à échoir pour lesquelles le collecteur estime qu'il y a un risque d'impayé ou que l'impayé est déjà survenu. Afin de vérifier si les créances douteuses et les dépréciations incluent une part significative de créances non échues, un rapprochement est opéré entre ces créances douteuses et les créances échues. Il en résulte que l'écart global entre les créances échues et les dépréciations s'élève à 30,2 millions d'euros en 2014 contre 37,1 millions d'euros en 2013. On peut donc en déduire, compte tenu du montant global des dépréciations qui s'élève à 499,0 millions d'euros à fin 2014, que la quote-part des créances non échues est relativement faible dans le montant des créances douteuses ainsi que dans celui des dépréciations qui portent essentiellement sur des créances échues.

Tableau 15 : Créances échues, douteuses et dépréciations pour les prêts à personnes physiques en 2013 et 2014

Données en millions d'euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014					Exercice 2013				
		Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Écart douteux dépréciations	Écart échues dépréciations	Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Écart douteux dépréciations	Écart échues dépréciations
5900010181	ACTION LOGEMENT NORD	21,18	22,07	21,83	0,24	-0,65	19,91	23,60	21,34	2,26	-1,44
3300010042	ALIANCE TERRITOIRES	56,64	61,28	61,28	0,00	-4,65	56,97	63,14	63,14	0,00	-6,17
6900010072	AMALLIA	48,94	52,93	54,05	-1,13	-5,12	58,47	50,13	54,92	-4,79	3,56
7500010033	ASTRIA	81,32	74,61	72,25	2,36	9,07	79,93	66,18	77,25	-11,07	2,68
4400010015	CIL ATLANTIQUE	2,61	2,89	2,89	0,00	-0,28	2,86	3,13	3,13	0,00	-0,27
9702010037	CIL DE LA MARTINIQUE	0,19	0,32	0,32	0,00	-0,13	0,66	0,26	0,26	0,00	0,40
7500010025	CILGERE	60,06	67,38	68,74	-1,36	-8,69	63,41	73,20	73,20	0,00	-9,79
9400010014	CIL LOGEO	11,21	12,43	12,77	-0,34	-1,56	12,06	13,56	13,92	-0,36	-1,86
1300010079	CIL MÉDITERRANÉE	9,02	10,12	11,11	-1,00	-2,09	9,19	0,73	10,87	-10,14	-1,69
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	15,76	20,52	19,62	0,90	-3,87	16,24	20,38	19,46	0,93	-3,21
6900010023	ENTREPRISES-HABITAT	10,34	11,34	11,34	-0,01	-1,01	11,64	13,22	13,23	-0,01	-1,59
7500010439	GIC	19,34	21,63	21,63	0,00	-2,30	21,58	24,87	24,87	0,00	-3,29
3100010036	GROUPE CILEO	8,97	10,55	10,58	-0,03	-1,62	12,88	16,80	16,84	-0,04	-3,96
3500010016	INICIAL	3,58	3,72	3,73	-0,01	-0,15	4,23	4,78	4,79	0,00	-0,56
7100010011	LOGEHAB	12,32	14,50	14,51	-0,01	-2,18	11,44	13,21	13,22	-0,01	-1,78
2500010018	LOGILIA	7,21	7,28	7,59	-0,31	-0,38	6,80	7,18	7,18	0,00	-0,38
1400010052	LOGILIANCE OUEST	7,93	2,62	8,68	-6,06	-0,75	7,46	2,51	8,80	-6,29	-1,34
5700010027	PLURIAL ENTREPRISES	15,69	18,00	18,00	-0,01	-2,31	17,82	19,96	19,96	0,00	-2,14
9500010013	PROCILIA	31,35	40,17	40,17	0,00	-8,83	31,80	43,03	43,03	0,00	-11,22
7500010223	SOLENDI	45,17	37,80	37,86	-0,06	7,30	51,66	44,71	44,72	-0,01	6,94
	Total	468,81	492,16	498,99	-6,83	-30,19	497,02	504,58	534,13	-29,55	-37,12

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2013 et 2014).

Le Tableau 15 ci-dessus montre aussi que les créances douteuses semblent être a priori un indicateur du risque pour les collecteurs, l'écart entre les montants de créances douteuses et dépréciées étant globalement négatif à -6,8 millions d'euros en 2014 du fait d'un seul collecteur principalement¹³ : il est très faible pour la majorité des collecteurs. En revanche, l'écart entre les créances échues et dépréciées est plus important et s'élève à -30,2 millions d'euros en 2014. Il est négatif pour 18 collecteurs et compris entre 7 et 9 millions d'euros pour 2 collecteurs, ASTRIA et SOLENDI. Cet écart ne permet toutefois pas de conclure sur l'ancienneté des créances et de connaître la part de créances échues qui ne sera pas recouvrée.

¹³ Les données de ce collecteur, LOGILIANCE OUEST, sont certainement erronées car le montant des dépréciations excède trois fois celui des créances douteuses alors qu'en toute logique les dépréciations devraient être inférieures ou égales aux créances douteuses.



Le Tableau 16 et le Graphique 1 ci-dessous ne montrent pas de relation évidente entre le coût du risque en pourcentage et le taux de dépréciation. Pour une exploration de cette relation, il faudrait pouvoir en réalité mesurer le lien entre ces deux agrégats avec un décalage temporel car le niveau des dépréciations est théoriquement un indicateur avancé du coût du risque. Malheureusement, la qualité de la série chronologique disponible ne permet pas de réaliser cette analyse.

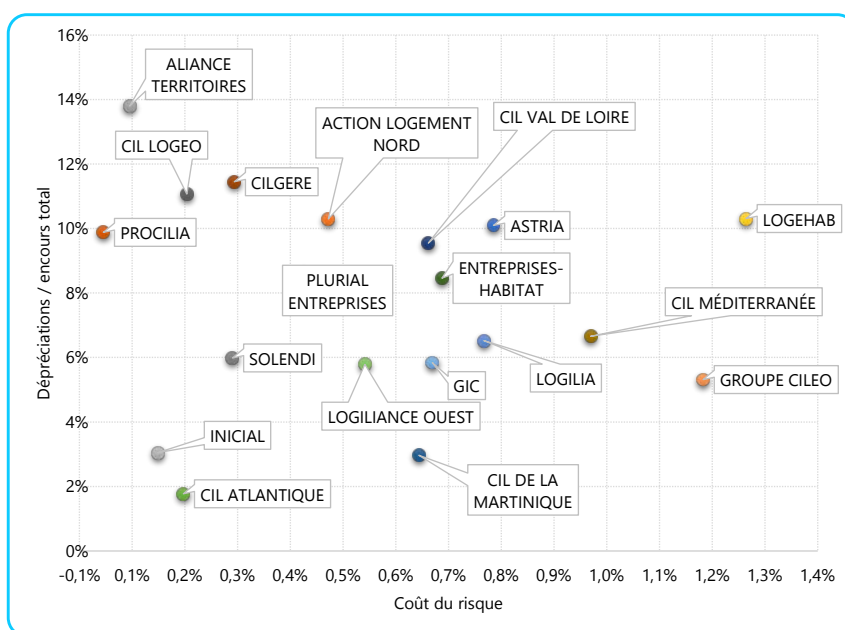
Tableau 16 : Coût du risque, dépréciations et encours douteux pour les prêts à personnes physiques en 2014

Données en millions d'euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014			
		Coût du risque	Dépréciations	Dépréciations / encours douteux	Dépréciations / encours total
5900010181	ACTION LOGEMENT NORD	0,422%	21,83	65,96%	10,29%
3300010042	ALIANCE TERRITOIRES	0,045%	61,28	98,01%	13,80%
6900010072	AMALLIA	0,043%	54,05	98,41%	9,96%
7500010033	ASTRIA	0,735%	72,25	95,40%	10,10%
4400010015	CIL ATLANTIQUE	0,147%	2,89	100,00%	1,78%
9702010037	CIL DE LA MARTINIQUE	0,594%	0,32	100,00%	2,97%
7500010025	CILGERE	0,243%	68,74	93,11%	11,45%
9400010014	CIL LOGEO	0,154%	12,77	94,66%	11,07%
1300010079	CIL MÉDITERRANÉE	0,919%	11,11	83,84%	6,66%
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	0,612%	19,62	94,68%	9,55%
6900010023	ENTREPRISES-HABITAT	0,637%	11,34	99,62%	8,46%
7500010439	GIC	0,619%	21,63	96,16%	5,84%
3100010036	GROUPE CILEO	1,133%	10,58	95,82%	5,32%
3500010016	INICIAL	0,099%	3,72	99,91%	3,05%
7100010011	LOGEHAB	1,214%	14,50	99,51%	10,31%
2500010018	LOGILIA	0,717%	7,59	102,67%	6,52%
1400010052	LOGILIANCE OUEST	0,491%	8,68	331,05%	5,79%
5700010027	PLURIAL ENTREPRISES	0,376%	18,00	96,28%	8,61%
9500010013	PROCILIA	-0,005%	40,17	95,87%	9,88%
7500010223	SOLENDI	0,240%	37,85	94,40%	5,99%
Total		0,396%	498,93	95,09%	8,82%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2014).

Graphique 1 : Relation entre le coût du risque et le taux de dépréciation pour les prêts à personnes physiques en 2014



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2014).

3 RÉSULTATS DES OBSERVATIONS SUR SITES

Dans le cadre de cette étude, un volet empirique a consisté à examiner la situation de quatre organismes parmi les vingt collecteurs, pour obtenir des éclairages ad hoc et ainsi accroître la compréhension qualitative du phénomène. À cette fin, des observations sur sites ont eu lieu sous la forme d'entretiens avec les principaux acteurs et de revue de sélections de dossiers. L'examen des dossiers sur sites a permis d'obtenir des renseignements complémentaires par rapport aux données financières transmises dans le cadre des déclarations annuelles avec pour but de répondre aux deux questions principales suivantes :

- ▶ Les créances douteuses sont-elles un élément d'évaluation du niveau du risque ?
- ▶ Les dépréciations comptabilisées sont-elles suffisamment représentatives en termes d'exhaustivité et de réalité des risques ?

Les quatre collecteurs retenus pour les observations sur sites sont les suivants¹⁴ :

- ▶ CIL VAL de LOIRE : taux de dépréciation des prêts aux personnes physiques de 9,55% des encours, coût du risque de 0,61% et collecte nette de 33,88 millions d'euros.
- ▶ Groupe CILEO : taux de dépréciation de 5,3% des encours, coût du risque de 1,13% et collecte nette de 60,33 millions d'euros. En 2014, ce collecteur a procédé à un « grand nettoyage » des créances dépréciées antérieures à 2011 afin de « vider » les comptes de dépréciations qui s'étaient sédentarisées. Le niveau des créances irrécouvrables est ainsi passé de 2,02 millions d'euros en 2013 à 8,42 millions d'euros en 2014 et les dépréciations ont fait l'objet d'importantes reprises.
- ▶ LOGILIANCE-OUEST : taux de dépréciation de 5,8% des encours, coût du risque de 0,49% et collecte nette de 44,31 millions d'euros. Le ratio dépréciations sur encours douteux de cet organisme atteint 3,31 alors qu'il ne devrait pas dépasser 1.
- ▶ SOLENDI : taux de dépréciation de 6% des encours, coût du risque de 0,24% et collecte nette de 222,37 millions d'euros.

Les documents de gestion transmis par ces organismes ont permis de procéder à des analyses complémentaires et de sélectionner par organisme 200 dossiers de prêts à personnes physiques qui ont fait l'objet d'une revue sur site. Les résultats de ces analyses complémentaires et revues sont exposés ci-après en distinguant les prêts aux personnes morales des prêts aux personnes physiques.

3.1 PRÊTS AUX PERSONNES MORALES

Les prêts accordés aux personnes morales sont quasiment sans risque. Ces prêts sont généralement accordés aux organismes de logements sociaux dont les modalités de fonctionnement sont fortement sécurisées et la situation financière globalement très saine. Les données exposées au paragraphe 2.1.1 révèlent un faible taux de dépréciation et des pertes sur créances irrécouvrables de 0,51 million d'euros en 2014, soit un niveau très faible par rapport à un encours de 9,4 milliards d'euros. Les défaillances sur les prêts concernent soit des associations, soit des sociétés civiles immobilières. Pour les 4 CIL observés, on constate que les dossiers dépréciés concernent un ou deux organismes. Ce sont souvent des dossiers anciens, concernant des petites

¹⁴ Les indications chiffrées sont celles du recueil de données 2014 ANCOLS.



structures parfois en liquidation ou des dossiers dont l'opération financée a été transférée (parfois à plusieurs reprises), d'où des carences de suivi créant les incertitudes de recouvrement. Des réaménagements de dettes sont parfois en place si la structure est suffisamment solide. Les dossiers sont tous traités de façon centralisée au siège des collecteurs et donc en interne. Les dossiers les plus récents sont relancés systématiquement et font l'objet d'un meilleur suivi.

Les règles de dépréciations appliquées pour ces dossiers sont conformes aux prescriptions réglementaires et n'appellent pas d'observations.

Le recouplement des données de gestion transmises avec les soldes comptables met en évidence des écarts significatifs pour trois organismes sur quatre, révélant des insuffisances dans la cohérence entre les systèmes de gestion et les données comptables, même si les travaux réalisés sur site indiquent que le risque semble correctement appréhendé pour les personnes morales.

Tableau 17 : Comparaison entre les données de gestion transmises et les données annuelles pour l'exercice 2013 (personnes morales)

Données en euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2013 - Données comptables				Exercice 2013 - Données de gestion			
		Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Créances irrécouvrables	Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Créances irrécouvrables
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	0	0	174 233	0	0	0	141 069	0
1400010052	LOGILIANCE OUEST	843 841	0	49 726	0	664 678	0	0	0
3100010036	GROUPE CILEO	320 290	264 904	264 904	0	443 208		264 904	0

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2013).

Tableau 18 : Comparaison entre les données de gestion transmises et les données annuelles pour l'exercice 2014 (personnes morales)

Données en euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014 - Données comptables				Exercice 2014 - Données de gestion			
		Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Créances irrécouvrables	Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Créances irrécouvrables
7500010223	SOLENDI	3 554 173	1 552 791	720 875	0	3 310 096		746 868	0

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2014).

3.2 PRÊTS AUX PERSONNES PHYSIQUES

Les prêts à personnes physiques représentent la quasi-intégralité de la sinistralité des collecteurs. Alors que la distribution des prêts aux personnes physiques est généralement décentralisée dans les implantations locales, l'organisation du recouvrement et du contentieux est quant à elle souvent entièrement dédiée à un service ou une direction spécifique. Les prêts sont diffusés par les collecteurs sur la base d'enveloppes définies au niveau national. La population cible présente les mêmes caractéristiques socio-économiques quel que soit le collecteur. Il n'y a donc pas de différences structurelles de cible pouvant justifier les écarts en termes de coûts du risque entre collecteurs. En revanche, la conjoncture locale peut impacter l'exposition des collecteurs aux risques de défaut de paiement. Les montants initiaux des prêts attribués par les collecteurs sont très variables : ils n'excèdent pas 500 euros pour certaines avances LOCA-PASS et peuvent atteindre 50 000 euros pour les PASS-FONCIER. La sinistralité des prêts aux personnes physiques se caractérise d'un côté par un faible nombre de prêts acquisition ou équivalents (environ 10 %) qui présentent des montants initiaux en général supérieurs à 10 000 euros et de l'autre côté par un nombre beaucoup plus important de prêts travaux ou locatifs (dont une écrasante proportion de LOCA-PASS) qui affichent des montants généralement faibles, voire

très faibles. Les faits générateurs des difficultés de recouvrement sont les accidents de la vie (perte d'emploi, maladie longue durée, séparations).

Les prêts accession classiques présentent peu de risque. En cas de défaillance, il y a souvent un dépôt de dossier à la Commission de surendettement de la Banque de France, avec un plan conventionnel qui entraîne fréquemment la vente forcée du bien immobilier pour apurer les dettes.

Les prêts PASS-FONCIER constituent une sous-catégorie des prêts accession. Ils ont été diffusés de façon limitée dans le temps et se distinguent par leur montant particulièrement élevé par rapport aux autres prêts aux personnes physiques. Ils s'adressent à une population avec peu d'apport et peu d'épargne, plus fragile que celle qui sollicite les prêts accession classiques. Sur ces financements, le remboursement du capital interviendra au terme du différé d'amortissement (15 à 25 ans), mais les incidents s'observent déjà par les défauts de paiement d'intérêts intercalaires. En outre, en raison de l'évolution des marchés immobiliers, les ventes avant le terme (suite à des séparations ou à des mobilités géographiques par exemple) ne permettent parfois pas de rembourser le capital restant dû. La sinistralité sur les PASS-FONCIER est récente pour les collecteurs et son évolution pourrait représenter un enjeu significatif compte tenu des montants unitaires des financements.

3.2.1 Cohérence entre les données de gestion et les données comptables

Malgré quelques données non disponibles (n.d.), le recoupement entre les données comptables et les données de gestion transmises dans le cadre des observations sur sites met en évidence une cohérence variable entre les données de gestion et les données comptables. La cohérence est plus forte pour l'année 2014 que pour l'année 2013, mais il subsiste des écarts entre organismes et, au sein de chaque organisme, des écarts entre agrégats. À l'instar du constat effectué pour les prêts aux personnes morales, il apparaît donc que la convergence entre les systèmes de gestion et les systèmes comptables demeure perfectible.

Tableau 19 : Comparaison entre les données de gestion transmises et les données annuelles pour l'exercice 2013 (personnes physiques)

Données en euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2013 - Données comptables				Exercice 2013 - Données de gestion			
		Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Créances irrécouvrables	Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Créances irrécouvrables
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	16 244 628	20 381 820	19 456 321	1 006 636	16 647 586	n.d.	17 339 362	1 008 980
1400010052	LOGILIANCE OUEST	7 462 498	2 511 706	8 804 850	995 849	7 463 032	n.d.	9 058 285	991 931
3100010036	GROUPE CILEO	12 875 392	16 796 003	16 836 210	2 024 305	12 940 619	n.d.	16 837 088	1 696 190
7500010223	SOLENDI	51 659 682	44 713 647	44 720 093	8 459 267	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2013).

Tableau 20 : Comparaison entre les données de gestion transmises et les données annuelles pour l'exercice 2014 (personnes physiques)

Données en euros

Numéro ANCOLS	Désignation de l'organisme	Exercice 2014 - Données comptables				Exercice 2014 - Données de gestion			
		Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Créances irrécouvrables	Créances échues	Créances douteuses	Encours dépréciations	Créances irrécouvrables
3700010014	CIL VAL DE LOIRE	15 755 366	20 521 404	19 623 579	1 103 167	17 469 804	n.d.	18 482 697	1 108 187
1400010052	LOGILIANCE OUEST	7 929 745	2 621 066	8 683 931	917 568	7 961 855	n.d.	8 968 524	917 568
3100010036	GROUPE CILEO	8 967 334	10 553 201	10 582 478	8 439 477	9 013 261	n.d.	10 583 356	8 611 050
7500010223	SOLENDI	45 172 851	37 812 178	37 862 178	8 291 121	46 167 646	63 325 099	38 065 477	8 467 488

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2014).



3.2.2 Pouvoir « prédictif » des agrégats comptables

Au regard du risque de défaut de paiement, la cohérence temporelle entre différents agrégats comptables peut permettre d'apprécier la pertinence de la prise en compte du coût du risque dans les comptes des collecteurs. Ainsi, une forte corrélation entre les créances irrécouvrables observées une année et les créances dépréciées constatées les années précédentes permet de confirmer que l'organisme a une gestion suffisamment prudente qui lui permet d'intégrer dans ses comptes la mesure du risque dès la naissance de ce dernier ou tout au moins dès sa connaissance. Dans le cas spécifique des collecteurs, un autre agrégat comptable mérite une attention particulière. Il s'agit du montant des créances échues constatées à la fin de chaque exercice : ces créances peuvent selon le cas être représentatives de créances impayées ou au contraire être la traduction comptable d'un décalage entre le terme des créances et le règlement effectif par les débiteurs (voire l'identification et le traitement comptable de ces règlements).

Le recouplement des différents fichiers de détails transmis par les quatre organismes ayant fait l'objet d'observations sur sites conduit à établir les cohérences suivantes :

- ▶ les créances irrécouvrables constatées en 2014 sont très majoritairement constituées de créances dépréciées en 2013 (concordance de 76% à 96% selon les organismes) ;
- ▶ les créances irrécouvrables constatées en 2014 sont très largement constituées de créances figurant dans les créances échues à la clôture de l'année 2013 (concordance de 72% à 98% selon les organismes) ;
- ▶ les montants figurant dans les créances échues à fin 2013 et à fin 2014 sont pour l'essentiel des créances impayées et dépréciées (concordance de 72% à 83% selon les organismes).

Ces résultats permettent d'inférer que les créances échues ne sont pas représentatives de décalages de paiement mais traduisent plutôt le niveau des impayés et donc du risque inhérent aux financements accordés. De même, il peut être conclu que les dépréciations comptabilisées sont suffisamment représentatives d'un risque réel eu égard à la forte proportion de créances dépréciées qui se transforment en créances irrécouvrables.

3.2.3 Matérialité et exhaustivité du risque relatif aux prêts aux personnes physiques

Les règles de dépréciation appliquées par les collecteurs répondent aux exigences réglementaires minimales et sont souvent plus prudentes que ces dernières (cf. section 1.4, page 7).

Les travaux réalisés mettent en évidence quelques facteurs conduisant à considérer qu'il existe dans les organismes des insuffisances dans l'identification et l'évaluation des risques de défaut de paiement :

- ▶ les fusions entre organismes ont fortement perturbé la gestion du recouvrement et du contentieux. Certains dossiers ont été égarés, d'autres sont forclos ou orphelins. Il en résulte une probable augmentation de la sinistralité des prêts à l'avenir ;
- ▶ les montants des créances douteuses tels qu'ils sont renseignés dans les déclarations annuelles des collecteurs s'avèrent mal évalués. Pour la plupart des collecteurs, ce sont les montants dépréciés. La fréquence d'une dépréciation à 100% limite en pratique l'ampleur de l'écart conceptuel, mais les écarts observés conduisent à émettre des réserves sur cette mesure comptable du niveau des créances douteuses des organismes.

À l'inverse, pour les quatre collecteurs ayant fait l'objet d'observations sur sites, les travaux réalisés permettent d'établir que la totalité des dossiers dépréciés analysés sont des dossiers ayant fait l'objet d'impayés ou concernent des débiteurs pour lesquels les recherches d'adresses s'avèrent infructueuses. En revanche, l'analyse du dénouement des dossiers dépréciés montre un relatif excès de prudence dans les niveaux de dépréciation, en particulier pour les cas de dépréciation systématique à 100% des prêts locatifs in fine.

De même, l'examen d'une sélection de dossiers permet de corroborer la conclusion issue du recoupement global des données de gestion et des données comptables et d'établir qu'il n'existe pas de décalages significatifs de paiement entre la clôture d'un exercice et le début de l'exercice suivant : les dossiers échus sont dans la très grande majorité des dossiers avec incidents de paiement et correspondent à des créances dont le recouvrement est compromis. Les dépréciations sur ces dossiers échus correspondent aux montants échus et à échoir des prêts concernés.

4 CONCLUSION ET ÉVOLUTION MÉTHODOLOGIQUE DE LA PRÉVISION DES RESSOURCES P(S)EEC

L'analyse théorique, l'exploitation des données et les observations sur sites conduisent à dresser les constats suivants :

- ▶ les créances liées aux prêts aux personnes morales sont peu risquées. Ce sont les créances sur les personnes physiques, en particulier les LOCA-PASS, qui constituent la quasi-totalité du risque ;
- ▶ les collecteurs n'ont pas de réel suivi des créances douteuses, leur montant étant peu ou prou calqué sur celui des dépréciations ;
- ▶ les créances échues sont dans leur quasi-totalité des créances impayées. Elles ne sont pas le résultat d'un décalage d'un paiement entre le terme et le règlement. La structure par âge des créances échues n'est pas connue car les organismes n'ont pas les capacités avec les outils informatiques dont ils disposent d'éditer une balance âgée ;
- ▶ les dépréciations correspondent aux créances échues et à échoir qui sont risquées. Les pratiques des collecteurs sont diverses en la matière. Les collecteurs ont tendance à se « surprotéger » face au risque. Les dépréciations sont estimées de façon très prudente et couvrent l'ensemble du risque.

En résumé, suite à cet examen du coût du risque, au regard de la démarche de prévision des ressources de la P(S)EEC utilisées par l'Agence, il peut être considéré qu'aucune évolution ne s'avère nécessaire. En effet, les créances échues sont aujourd'hui exclues des anticipations de retours de prêts de l'Agence. Cette approche est confortée par les résultats obtenus puisque :

- ▶ les créances échues sont essentiellement constituées de créances impayées ;
- ▶ les montants des dépréciations sont fortement corrélés avec les créances échues ;
- ▶ les pertes constatées au cours d'une année sont fortement corrélées avec les dépréciations des années antérieures et/ou les créances échues à la clôture de ces années antérieures.

