



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Politique d'accès au crédit et conséquences sur l'accession à la propriété

Question écrite n° 27139

Texte de la question

Mme Marie-Noëlle Battistel attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'accès au crédit et à la propriété. Ce début d'année 2020 est en effet marqué par la volonté de durcir les conditions d'accès au crédit. Cela fait notamment suite aux recommandations du Haut conseil de la stabilité financière (HCSF). En effet, cette autorité, présidée par le ministre de l'économie et des finances, a jugé que les conditions actuelles d'octroi des crédits immobiliers sont trop défavorables aux établissements de crédits et comportent des risques d'endettement trop élevés pour les familles. C'est pourquoi il propose de ne pas accorder de prêts immobiliers aux ménages dont les taux d'effort seraient supérieurs à 33 % et de limiter leur durée à 25 ans. Aussi, certaines banques ont d'ores et déjà annoncé qu'elles renforceraient leurs exigences en matière d'apport personnel. Or cette politique n'est pas sans risque. Cela pèsera sur les familles modestes et très modestes qui seront *de facto* exclues de l'accès à la propriété. Pourtant, ces familles ont représenté 17 % des accédants en 2017, avec un taux d'effort plus important que les autres ménages, mais sans augmentation du nombre de sinistres, ni de surendettements. Cette nouvelle politique en matière d'accès au crédit est d'autant plus risquée qu'elle se cumule avec la diminution des aides publiques à l'accession à la propriété (recentrage du PTZ neuf dans les zones tendues ou encore suppression de l'APL accession). Les conséquences pourraient être importantes pour les familles modestes et les jeunes familles avec enfants qui ont déjà des difficultés à se loger et qui, parfois et notamment en zone rurale, ne le peuvent autrement que par la propriété. Aussi, elle lui demande de bien vouloir préciser l'action que souhaite engager le Gouvernement afin de compenser cette politique d'accès au crédit afin de préserver l'accès à la propriété et le droit au logement pour tous.

Texte de la réponse

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) est l'autorité macroprudentielle française chargée d'exercer la surveillance du système financier dans son ensemble, dans le but d'en préserver la stabilité et la capacité à assurer une contribution soutenable à la croissance économique et son ambition poursuivie est la maîtrise du crédit. Dans le cadre de ses missions de prévisions des risques systémiques et de préservation de la stabilité financière et de la croissance rapide du crédit immobilier, le HCSF a recommandé en décembre 2019 aux banques de veiller à ce que la maturité du crédit à l'octroi n'excède pas 25 ans, et que le taux d'effort à l'octroi des emprunteurs du crédit immobilier n'excède pas 33 %. Cette recommandation a pour but de protéger les ménages des risques de surendettement et de garantir un crédit à taux fixe, des mensualités raisonnables, en rapport avec leurs revenus. Elle va dans le sens d'un renforcement de la résilience des ménages emprunteurs à un choc économique ou financier. L'épisode actuel en illustre parfaitement le bien fondé. Par ailleurs, afin d'éviter tout effet d'exclusion, notamment sur les primo-accédants ou les ménages modestes, le HCSF a fait le choix d'assortir sa recommandation d'un volant de flexibilité, afin de permettre une application souple de ces règles. Une partie des nouveaux prêts accordés pourra ainsi déroger à ces bonnes pratiques, dans la limite de 15 % du volume des prêts, sans être considérée comme ne respectant pas la recommandation. Au sein de ces 15 %, les trois quarts devront être réservés aux primo-accédants et de façon générale à tous ceux qui

acquièrent leurs résidences principales. Il est important en outre de rappeler que la plupart des emprunteurs peuvent ajuster leur schéma de financement (jouer sur la maturité ou le taux d'effort, tout en restant dans les limites préconisées par la recommandation), prévoir un apport initial plus important, ou modifier leur projet. Parmi les emprunteurs restants, la très grande partie pourra profiter du volant de flexibilité, qui cible les acheteurs de résidence principale. Ce dispositif permettra donc de favoriser la stabilité du système financier français sans entraver l'accès à la propriété des ménages modestes ou jeunes, et de maintenir un accès large au crédit immobilier mais à un rythme et selon des modalités plus soutenables. Enfin, particulièrement attaché aux questions de lutte contre le surendettement et d'inclusion bancaire, le Gouvernement a mis en œuvre depuis plusieurs années des politiques publiques visant à prévenir certaines dérives susceptibles de conduire les consommateurs à une situation d'exclusion financière ou sociale et poursuit les travaux de réflexion sur l'amélioration de la prévention de surendettement notamment à travers les actions d'éducation financière mises en œuvre par les partenaires de la stratégie nationale d'éducation financière.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Noëlle Battistel](#)

Circonscription : Isère (4^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27139

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances et relance](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 mars 2020](#), page 1655

Réponse publiée au JO le : [22 décembre 2020](#), page 9491