



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Courtiers indépendants

Question écrite n° 35311

### Texte de la question

Mme Sereine Mauborgne attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des petites et moyennes entreprises, sur les inquiétudes rencontrées par les intermédiaires en opérations de banque et services de paiement (IOBSP). Dans sa recommandation n° R-HCSF-2019-1 en date du 20 décembre 2019, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a appelé les établissements de crédits et les sociétés de financements à faire preuve de prudence ; cette publication complétée le 17 décembre 2020 apporte des ajustements, compte-tenu du contexte économique marqué par l'impact de la pandémie de la covid-19 et relatifs au taux maximum d'endettement (porté à 35 %), à l'allongement de la durée du crédit (de vingt-cinq à vingt-sept ans) et de la marge d'acceptation de dossiers par les banques (30 %). Simultanément, les courtiers en crédits immobiliers, et singulièrement les petites structures indépendantes, alertent du raidissement de leurs relations commerciales avec les banques, conduisant à la renégociation ou la suppression de conventions de partenariat, obligatoires à l'exercice de leur activités, remettant en cause leur organisation et leur projet de développement. Rappelons qu'en 2019, pas moins de 52 % des emprunteurs ont fait appel à un courtier, dont 67 % chez les jeunes de 18 à 34 ans et qu'au final 33 % des dossiers instruits provenaient de courtiers. Ils apportent un conseil personnalisé aux emprunteurs et participent à la plus grande liberté de choix entre les établissements bancaires, à un accès facilité au crédit immobilier et à des gains en termes de pouvoir d'achat. Aussi, elle lui demande quelles sont ses intentions et sa réflexion sur l'avenir de la profession.

### Texte de la réponse

Ayant observé une dérive progressive mais persistante des conditions d'octroi de crédits immobiliers depuis 2015, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a recommandé en décembre 2019 aux établissements de crédit de respecter les bonnes pratiques en matière d'octroi de crédits immobiliers, à savoir un taux d'effort inférieur à 33 % et une maturité maximale de 25 ans. Afin de ne pas pénaliser l'accession à la propriété, jusqu'à 15 % de la production de crédit pouvait s'écarter de ces critères, les trois-quarts de cette flexibilité étant réservés aux acquéreurs de leur résidence principale. La recommandation avait été précédée d'une consultation publique concernant le diagnostic des risques dans le secteur de l'immobilier résidentiel, à laquelle avaient activement participé les intermédiaires en opérations de banque et services de paiement. Lors de sa séance de décembre 2020, le Haut Conseil a effectué un premier bilan de la mise en œuvre de cette recommandation. Il a pu constater que : la production de crédit est restée très dynamique en 2020, le montant des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établissant sensiblement au même niveau que celui, record, atteint en 2019, en dépit de l'impact de la crise sanitaire sur le marché ; les taux d'intérêts restent à des niveaux proches de leur plus bas taux historiques ; la dérive des conditions d'octroi paraît s'être interrompue, avec une baisse du taux d'effort moyen et une hausse de l'apport personnels. Le HCSF a décidé d'ajuster certains paramètres de la recommandation, afin de remédier à des difficultés d'application qui avaient été relevées par les parties prenantes. La recommandation, publiée le 27 janvier 2021, rehausse le taux d'effort maximal recommandé de 33 % à 35 % et une tolérance de 2 ans s'ajoute au critère de maturité à 25 ans, pour prendre en compte des cas

de différé d'amortissement. La flexibilité admise est relevée de 15 % à 20 %, 80 % de cette flexibilité étant désormais réservée aux acquéreurs de leur résidence principale et 30 % aux primo-accédants. L'objectif du HCSF est de garantir la robustesse du modèle de financement du logement prévalant en France, et de prévenir une dynamique excessive de l'endettement des ménages, tout en permettant un accès large au crédit, notamment pour les ménages souhaitant accéder à la propriété. Il entend traduire, à l'été 2021, la recommandation en un dispositif juridiquement contraignant.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Sereine Mauborgne](#)

**Circonscription :** Var (4<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 35311

**Rubrique :** Banques et établissements financiers

**Ministère interrogé :** [Petites et moyennes entreprises](#)

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

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [29 décembre 2020](#), page 9677

**Réponse publiée au JO le :** [16 mars 2021](#), page 2343