



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Accès aux crédits immobiliers et recommandations du HCSF

Question écrite n° 41747

Texte de la question

M. Didier Le Gac attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur l'accès au crédit et à la propriété. Fin 2019, le Haut conseil de la stabilité financière (HCSF) avait fixé à 33 % le taux d'endettement maximum et à 25 ans la durée maximale d'un prêt immobilier. Ces recommandations avaient alarmé les professionnels du secteur de l'immobilier du risque que celles-ci pouvaient porter sur de nombreux ménages parmi les plus modestes en les excluant de toute possibilité de contracter un prêt immobilier. En raison de la pandémie de covid-19, le HCSF avait assoupli ses recommandations en relevant le taux d'endettement à 35 % et la durée maximale d'un prêt immobilier à 27 ans dans le cas de l'achat d'un bien neuf. En janvier 2021, le HCSF, ajustant ses recommandations antérieures, a préconisé que le taux d'effort des emprunteurs ne dépasse pas 35 % et que la durée du prêt immobilier soit de 25 à 27 ans maximum (y compris avec le différé d'amortissement ou durée d'anticipation). Le HCSF a autorisé également les banques à avoir 20 % de production trimestrielle en montant au-delà de ces critères mais à la condition que cette part de production respecte deux conditions : que 80 % des crédits qui la composent constituent le financement de résidences principales et que 30 % des emprunteurs soient des primo-accédants. Désormais, il semblerait que ces recommandations du HCSF soient en passe d'être reprises par le Gouvernement et la Banque de France afin de contraindre les établissements bancaires dans l'octroi de prêts immobiliers. Or ces recommandations, si elles étaient reprises telles quelles, s'avéreraient extrêmement défavorables pour les investisseurs et pour les faibles revenus. Des établissements bancaires du Finistère ont procédé à des simulations de prêts immobiliers pour l'acquisition d'un premier logement d'un jeune célibataire salarié en CDI (taux d'effort : 36,2 % et taux de charge : 35,1 %) et pour une acquisition en vue d'un investissement locatif par un couple de propriétaires, salariés en CDI (taux d'effort : 40 % et taux de charge : 33 %). Dans les deux cas, compte tenu de l'aspect risque bien maîtrisé, ces demandes auraient été acceptées. Aujourd'hui, si le Gouvernement reprenait à son compte les recommandations plus strictes du HCSF, ces deux demandes ne pourraient plus être acceptées car ne respectant pas les critères recommandés. Concrètement, les recommandations du HCSF, si elles étaient reprises telles quelles réduiraient la facilité d'accès au crédit alors que le système bancaire français est habitué à délivrer de tels produits en maîtrisant efficacement le risque. La clientèle d'investisseurs moins fortunés qui souhaitent allier à la constitution de revenus complémentaires le bénéfice éventuel de réductions d'impôts ne pourra pas mettre en place de structures sociétales telles que des SARL pour s'affranchir des nouvelles réglementations et se retrouvera *de facto* écarté de l'investissement locatif. Enfin, compte tenu de l'augmentation continue des prix dans l'immobilier (avec un renchérissement significatif depuis la pandémie de covid-19, renchérissement qui n'est plus compensé par la baisse du crédit) neuf ou ancien, les ménages modestes pourraient ne plus pouvoir accéder à la propriété. Les conséquences seraient une raréfaction de l'offre, un renchérissement des prix et un mécanisme d'accession à la propriété rendu beaucoup plus compliqué pour les foyers modestes ou les classes moyennes. C'est la raison pour laquelle il lui demande quelles sont les intentions du Gouvernement en la matière et s'il entend « graver dans le marbre » les dernières recommandations du HCSF qui dépend de son ministère.

Texte de la réponse

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. En janvier 2021, le Haut conseil a décidé d'en ajuster certains paramètres, afin de prendre en compte les retours d'expérience concernant la mise en œuvre de la recommandation. Ainsi, le taux d'effort maximal est passé de 33 % à 35 % et une tolérance de 2 ans a été ajoutée au critère de maturité à 25 ans, pour prendre en compte des cas de différé d'amortissement en début de prêt. Afin de ne pas pénaliser l'accession à la propriété, jusqu'à 20 % de la production de crédit peut s'écarter de ces critères, 80 % de cette flexibilité étant réservé aux acquéreurs de leur résidence principale et 30 % aux primo-accédants. La recommandation était justifiée par le constat d'une dérive progressive des conditions d'octroi de crédits immobiliers depuis 2015, dans le cadre d'un endettement croissant des ménages français. Le bilan de la mesure publié par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) le 14 septembre 2021 montre que cette dérive des conditions d'octroi s'est interrompue et que le marché de l'immobilier résidentiel reste dynamique. En particulier, il n'a pas été observé d'exclusion des foyers les plus modestes de l'accès au crédit, la répartition du crédit par tranche de revenu restant stable. Le bilan publié par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) permet également de constater le bon respect de la recommandation par les banques : la part de crédits non conformes à la recommandation est en juillet 2021 de 20,9 %, soit quasiment la marge de flexibilité prévue par la mesure. Ainsi, les critères établis par la recommandation sont déjà mis en pratique. Le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) avait annoncé en décembre 2020 qu'il rendrait sa recommandation juridiquement contraignante, ce qu'il a fait dans une décision du 29 septembre 2021. Cette décision permet d'ancrer ces bonnes pratiques dans la durée et s'appliquera aux crédits décaissés à partir du 1er janvier 2022, l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution étant chargée de contrôler sa bonne mise en œuvre. Cette mesure permet de garantir la robustesse du modèle du financement de l'habitat français. La décision reprenant tels quels les critères de la recommandation et les banques appliquant déjà ces critères, il n'est pas attendu de nouvel effet de la mise en œuvre de la décision.

Données clés

Auteur : [M. Didier Le Gac](#)

Circonscription : Finistère (3^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41747

Rubrique : Banques et établissements financiers

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

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 octobre 2021](#), page 7480

Réponse publiée au JO le : [5 avril 2022](#), page 2256