ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Difficultés d'accès à la propriété : mode de calcul du taux d'usure

Question écrite n° 3254

Texte de la question

M. Paul Molac appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la paralysie actuelle du marché de l'acquisition de logement par les ménages, du fait des modalités de calcul du taux d'usure. Encourager les ménages à acquérir leur logement relève de l'intérêt public. À l'heure où la situation des régimes des retraites ne peut laisser espérer d'améliorations substantielles, il est sage d'encourager les ménages à se libérer du poids d'un loyer, à l'issue de leur vie active. Le taux d'usure tel qu'il est actuellement établi n'est pas actualisé en temps réel, ce qui aboutit à empêcher la distribution de crédit à des demandeurs pourtant solvables, à écarter les primo-accédants comme les ménages plus âgés. De plus l'inclusion des frais d'assurance des emprunteurs dans le calcul du taux d'usure n'a plus de justification du fait des réformes de ce régime d'assurance, en libre concurrence, où les assurés peuvent changer d'assurance à tout moment. C'est pourquoi il lui demande s'il envisage d'exiger la réforme des modalités de calcul du taux d'usure pour mettre un terme à la situation actuelle et favoriser l'accession à la propriété de sa résidence principale.

Texte de la réponse

Les modalités de calcul du taux d'usure sont définies par l'article L.314-6 du code de la consommation, qui dispose que « constitue un prêt usuraire tout prêt conventionnel consenti à un taux effectif global qui excède, au moment où il est consenti, de plus du tiers, le taux effectif moyen pratiqué au cours du trimestre précédent par les établissements de crédit et les sociétés de financement pour des opérations de même nature comportant des risques analogues […] ». Conformément aux articles D.314-15 et D.314-16 du code précité, les taux effectifs moyens sont calculés trimestriellement par la Banque de France « selon une moyenne arithmétique simple des taux effectifs globaux observés », via des collectes auprès des établissements prêteurs. Le taux d'usure vise à protéger les emprunteurs, notamment les plus fragiles, d'une charge de la dette excessive. La formule de calcul du taux d'usure permet de contenir les taux d'intérêt dans une fourchette réduite, qui bénéficie ainsi à la majorité des emprunteurs. Toutefois, la remontée rapide des taux, que nous connaissons depuis quelques semaines, a pu conduire le niveau actuel du taux d'usure à devenir trop contraignant et à gripper l'accès au crédit des particuliers. Le gouvernement a donc organisé un cycle de travail avec l'ensemble des parties concernées (Banque de France, Trésor, banques, associations de consommateurs…) afin de faire un état des lieux exhaustif des impacts du taux d'usure actuel et d'examiner les mesures de correction possibles. Un nouveau mode de collecte des taux pratiqués par les banques a ainsi été mis en œuvre pour avoir la vue la plus fine et la plus récente des taux moyens. Aussi, au 1er janvier, les différents taux d'usure ont connu une hausse significative permettant d'amplifier l'accès au crédit des particuliers. Ainsi, le taux d'usure des crédits immobiliers à 20 ans a augmenté de 0,52%, en passant de 3,05% à 3,57%. Dans ces conditions de remontée du taux d'usure, le Gouverneur de la Banque de France n'a pas souhaité proposer de déroger à la formule de calcul du taux d'usure. En effet, l'article L. 314-8 du code de la consommation ne permet au Gouverneur de la Banque de France de proposer de déroger à la formule de calcul du taux d'usure qu'en cas de circonstances exceptionnelles. S'agissant de la prise en compte du coût de l'assurance emprunteur, la directive 2014/17/UE

sur les crédits relatifs aux biens immobiliers définit le coût total du crédit comme tous les coûts que le consommateur doit payer au titre du contrat de crédit et qui sont connus du prêteur, incluant les intérêts, les commissions, les taxes, les frais des intermédiaires de crédit, nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées. Certaines garanties d'assurance emprunteur étant rendues obligatoires pour obtenir un prêt, leur coût, qui peut parfois représenter un montant très important, doit être inclus dans le calcul du coût total du crédit. Ainsi, supprimer l'assurance emprunteur du champ d'application du taux d'usure ferait perdre à celui-ci son caractère protecteur. En effet, une part importante du coût du crédit pourrait être imposée à l'emprunteur au-delà de l'usure. Le gouvernement restera particulièrement vigilant à l'évolution de l'accès au crédit, afin de s'assurer que le taux d'usure permette de protéger contre une charge de la dette excessive, et non de restreindre l'accès au crédit.

Données clés

Auteur : M. Paul Molac
Circonscription : Morbihan (4e circonscription) - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 3254
Rubrique : Banques et établissements financiers
Ministère interrogé : Ville et logement
Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 22 novembre 2022, page 5555
Réponse publiée au JO le : 17 janvier 2023, page 440