



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Préservation de l'activité de cautionnement par sociétés de financement / Bâle

Question écrite n° 8750

Texte de la question

M. Jean-Paul Mattei appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur l'inquiétude de la société de financement Crédit Logement, qui permet depuis les années 1970 à de nombreux ménages d'accéder au logement grâce au cautionnement des prêts bancaires qu'elle propose, et qui couvre actuellement plus d'un tiers de l'ensemble des crédits immobiliers en cours avec 420 milliards d'euros de prêts garantis. Ce système original, spécifiquement français, constitue une véritable alternative sociale aux hypothèques bancaires qui existent dans les pays anglo-saxons et exposent les ménages à des saisies brutales et rapides de leurs biens en cas de difficulté. En effet, la garantie hypothécaire est économiquement moins efficace que le cautionnement proposé par Crédit logement car présentant plus de risque de défaut, des pertes plus élevées, des coûts opérationnels supérieurs, un traitement moins favorable dans les stress-tests de l'autorité bancaire européenne ou encore une incapacité à mutualiser les risques climatiques, suivant le rapport annuel sur l'habitat de l'autorité de contrôle prudentiel et de régulation (ACPR). L'application directe des normes bancaires et prudentielles introduites par l'application des accords de Bâle III publiées au journal officiel de l'Union européenne le 19 juin 2024 et entrées en vigueur le 1er janvier 2025 et leur application en droit français par l'ordonnance n°2020-1636 du 21 décembre 2020, prise sur habilitation de la loi PACTE, et la loi de ratification N°2021-175 du 22 février 2021 semble menacer aujourd'hui le modèle économique du cautionnement des prêts bancaires par Crédit logement. En effet, alors que les banques sont déjà concernées par l'application de la règle européenne de plancher de fonds propres en capital lorsqu'elles attribuent des crédits immobiliers, l'application pure et simple de cette réglementation prudentielles aux sociétés de financement agréées telles Crédit Logement, qui ne sont pas des banques et ne sont pas supervisées par la Banque centrale européenne mais par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) conduirait à imposer une redondance dans le plancher de fonds propres injustifiée, puisque souscrite une première fois par la banque éditrice de l'offre de prêt lors de la souscription dudit crédit, et une seconde fois pour le même prêt si on imposait la même règle de plancher de fonds propres à l'organisme de cautionnement. Cette double exigence qui pèserait sur les seuls organismes de cautionnement risquerait de conduire à la disparition pure et simple de ce modèle original et social typiquement français, à un horizon très proche, avec les impacts induits par le recours exclusif à l'hypothèque et à ses issues brutales pour les souscripteurs. En effet, ces exigences conduiraient Crédit logement à devoir mettre en réserve d'ici 2033 des fonds propres complémentaires de 6 milliards d'euros, ce qui ne pourrait pas être supporté par le modèle d'affaire de Crédit logement (ni via l'augmentation de la tarification, ni via une augmentation de capital). Le régime prudentiel spécifique auquel obéit Crédit logement, et qui concerne l'ensemble des sociétés de financement agréées, relève d'une réglementation nationale aujourd'hui organisée par l'arrêté du 23 décembre 2013 relatif au régime prudentiel des sociétés de financement, n°NOR : EFIT1330635A, paru au *Journal officiel* n° 0301 du 28 décembre 2013. La spécificité de l'intervention du cadre réglementaire national pour cette activité vient du fait que les sociétés de financement agréées ne sont pas assujetties au ratio de liquidité à court terme (LCR), au ratio structurel à long terme (NSFR) ou au levier induits par les accords de Bâle III et peuvent classer en fonds propres admis par l'outil de mesure de solvabilité bancaire dénommé « CET1 » un fonds de garantie répondant à certaines conditions limitatives fixées par cet arrêté. Compte-tenu de l'impossibilité pour le modèle économique de Crédit logement de faire face à des exigences accrues de fonds propres qui constitueraient également une forme d'inégalité de traitement par rapport à d'autres organismes comme les cautions d'assurances, en plus de représenter une précaution de solvabilité redondante et superflue car déjà satisfaite au stade de l'édition des

offres de prêt par les banques, il lui demande de lui indiquer si le Gouvernement est conscient de ce problème et dans quel délai et de quelle manière il entend adapter la réglementation pour éviter que les activités de cautionnement de Crédit Logement ne disparaissent en raison d'une inégalité de traitement entre acteurs économiques. Il lui demande notamment de préciser s'il entend exempter de l'exigence de plancher de fonds propres Crédit Logement et les sociétés de financement agréées similaires, comme c'était le cas auparavant pour le plancher de fonds propres exigé par Bâle I et dont l'ACPR avait dispensé Crédit logement. Dans le cas contraire, il lui demande de lui indiquer de quelle façon et dans quels délais il entend prendre les dispositions réglementaires appropriées afin que le modèle économique de Crédit logement ne disparaisse pas, sans générer de distorsion de concurrence avec d'autres acteurs du secteur, compte-tenu de son utilité sociale pour les Français.

Texte de la réponse

Crédit Logement est une société de financement supervisée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) qui garantit 420 milliards d'euros de crédits immobiliers résidentiels en faveur des banques de la place. Ceci représente environ 30% de l'ensemble des garanties sur les crédits immobiliers, les autres garanties se partageant en parts quasi égales entre hypothèques et cautions délivrées par des compagnies d'assurances captives de groupes bancaires. Les exigences règlementaires en capital de Crédit Logement se trouveront accrues par la mise en œuvre progressive du plancher d'exigence de capital (output floor), mesure issue du règlement UE 2024/1623 du Parlement européen et du Conseil (CRR3) transposant les standards internationaux de Bâle III finalisés en décembre 2017. L'output floor limite les établissements bancaires dans leur capacité à bénéficier d'exigences règlementaires réduites par leurs propres calculs de risques à l'aide de leurs modèles internes. L'output floor commencera à être mordant à partir de 2029 pour Crédit Logement. Cette augmentation sera difficile à supporter pour Crédit Logement, alors que les assureurs concurrents n'ont pas la même hausse d'exigences. Elle demande donc un traitement ad hoc de la montée en charge de l'output floor à un niveau acceptable pour Crédit Logement. La reconnaissance prudentielle du transfert du risque des banques vers Crédit Logement repose toutefois sur la reconnaissance de Crédit Logement comme société financière dotée d'un cadre règlementaire équivalent et comparable à celui applicable aux banques, à savoir le règlement CRR. Dès lors, éloigner trop franchement Crédit Logement du cadre de CRR risquerait de l'exposer, ainsi que les banques qui bénéficient de ses cautions, à un risque de requalification des cautions par la BCE qui sont aujourd'hui traitées de façon équivalente aux hypothèques. Crédit Logement en serait alors la première victime. Les équipes de la Direction générale du Trésor travaillent avec celles de l'ACPR, Crédit Logement et son actionnariat afin de trouver une solution qui permette de préserver la rentabilité et la pérennité du modèle de prêts cautionnés spécifiquement français, tout en assurant des conditions de juste compétition avec les assureurs.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Mattei](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (2^e circonscription) - Les Démocrates

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8750

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 juillet 2025](#), page 6561

Réponse publiée au JO le : [3 février 2026](#), page 962