



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Impact des règles du HCSF sur le courtage immobilier en France

Question écrite n° 14732

Texte de la question

M. Stéphane Viry alerte M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les répercussions de la hausse des taux d'intérêt et des règles du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) dans le domaine du courtage immobilier en France. Face à l'augmentation significative des taux et aux critères stricts imposés par le HCSF, les courtiers immobiliers expriment leurs inquiétudes quant à l'impact sur leur activité, ainsi que sur le secteur immobilier dans son ensemble. Malgré quelques mesures adoptées en décembre 2023 par le HCSF, telles que la mise en place d'une procédure d'examen des refus de crédit, M. le député constate avec regret que les fondamentaux demeurent inchangés et les demandes des courtiers en crédits immobiliers ont été largement négligées. La règle rigide de plafonnement du taux d'endettement à 35 %, sans prise en compte du reste à vivre des ménages, ainsi que la contrainte liée à la durée maximale des prêts, suscitent des préoccupations légitimes au sein du secteur. Dans ce contexte, il l'interroge sur les mesures concrètes et efficaces que le Gouvernement envisage de mettre en œuvre pour répondre à cette problématique urgente ; ces mesures viseraient spécifiquement à débloquer les demandes de prêts rejetées en raison de règles jugées trop contraignantes et ne reflétant pas la réalité des besoins des emprunteurs.

Texte de la réponse

Le ralentissement de la production du crédit est suivi de très près par le Gouvernement. Il est principalement dû au resserrement de la politique monétaire et traduit sa transmission à l'économie réelle. En effet, la baisse de la demande des ménages est causée par une hausse rapide des taux d'intérêts immobiliers et constitue la raison principale de la baisse de la production de crédit. Récemment, les taux d'intérêts tendent toutefois vers une stabilisation, notamment car les taux directeurs de la Banque centrale européenne (BCE) semblent avoir atteint un plafond depuis septembre 2023. S'agissant de la mesure D-HCSF-2021-7, celle-ci cible l'offre de crédit en encadrant les conditions d'octroi, en se basant sur les bonnes pratiques que constituent en particulier la maîtrise du taux d'effort des emprunteurs et le caractère raisonnable de la maturité. Ainsi, elle fixe un taux d'effort maximal des emprunteurs à 35 % et la maturité maximale du crédit à 25 ans. La décision dégage une marge de flexibilité de 20 % de la production trimestrielle des banques. Le Haut Conseil, ne pouvant pas directement agir sur la demande de crédit, doit toutefois s'adapter à un nouveau contexte de conditions financières, différent de la situation en 2021. À ce titre, la décision a été assouplie en juin 2023 et en décembre 2023 : au sein de la marge de flexibilité, au moins 70 % (au lieu de 80 % précédemment) de la flexibilité maximale doit être réservée aux acquéreurs de leur résidence principale et au moins 30 % aux primo-accédants. Les 30 % restant de flexibilité maximale (soit 6 % de la production trimestrielle, au lieu de 4 % précédemment) sont libres d'utilisation. Cependant, les banques sous-utilisent actuellement cette marge de flexibilité selon des données disponibles sur le site du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Des ajustements ont été annoncés lors de la séance du HCSF de décembre, avec comme objectif de ne pas freiner l'offre de crédit, tout en respectant les grands objectifs de stabilité financière. La décision D-HCSF-2021-7 a en effet pour vocation d'assurer la pérennité des bonnes pratiques d'octroi de crédit immobilier. Le HCSF souhaite ainsi prévenir un niveau d'endettement trop

élevé des ménages qui accentuerait leur possible vulnérabilité face aux crises futures. En premier lieu, il a été décidé que le respect du seuil de flexibilité serait apprécié par l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) sur trois trimestres glissants, ce qui permet aux banques un ajustement plus souple. Les banques peuvent donc tout à fait octroyer des crédits « non-conformes » aux ménages particulièrement solvables, en particulier pour les acquéreurs d'une résidence principale et les primo-accédants. En deuxième lieu, les prêts relais sont exclus du calcul du taux d'effort sous condition de quotité de financement (i) de 80 % au maximum. Les prêts relais ne sont pas soumis à la décision D-HCSF-2021-7 et le remboursement du capital était déjà exclu du calcul du taux d'effort. Exclure en outre la charge des intérêts du calcul du taux d'effort au moment de l'octroi de crédit permet de faciliter l'accès aux crédits relais aux ménages souhaitant déménager. La condition sur la quotité de financement permet de prévenir le risque associé à un retournement du marché immobilier en cas de difficulté de vente du bien. En troisième lieu, le HCSF facilite la possibilité d'allongement de la maturité avec un différé d'amortissement. La décision D-HCSF-2021-7 dégage la possibilité d'un différé d'amortissement dans le cas d'une entrée en jouissance du bien décalée par rapport à l'octroi de crédit, d'une durée analogue à celle de ce décalage, dans la limite d'une durée maximale de 27 ans. Ce décalage a lieu dans le cas de la construction d'un logement neuf, ou dans le cas de travaux représentant moins 10 % du coût total de l'opération (contre 25 % auparavant). Enfin, le HCSF soutient la mise en place par la fédération bancaire française (FBF) d'un dispositif offrant la possibilité d'un réexamen pour les ménages solvables dont la demande de crédit immobilier aurait été refusée. Ce dispositif permettra d'objectiver certains blocages sur le marché du crédit immobilier. Le dispositif est lancé et les premières remontées seront disponibles au prochain trimestre. – (i) La quotité de financement est le ratio entre le montant emprunté et la valeur du bien mis en vente.

Données clés

Auteur : [M. Stéphane Viry](#)

Circonscription : Vosges (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14732

Rubrique : Professions et activités immobilières

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

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

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 janvier 2024](#), page 585

Réponse publiée au JO le : [9 avril 2024](#), page 2823