



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Assouplissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers par le HCSF

Question écrite n° 7364

Texte de la question

M. Romain Daubié appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la crise actuelle du marché des crédits immobiliers qui a conduit à une baisse du nombre de prêts immobiliers accordés de 30 % et à une remontée des taux d'intérêts à 25 ans de 1,8 à 3,4 % en un an. Si la mensualisation du taux d'usure va dans le sens d'un déblocage du marché, il ne saurait être suffisant pour permettre aux primo-accédants d'emprunter. Selon une étude de l'Union des intermédiaires du crédit, la perte de capacité d'emprunt engendrée par la hausse des taux du crédit durant l'année écoulée pour un individu disposant d'un salaire de 2 000 euros par mois devrait osciller entre 23 et 32 % cette année. Mécaniquement, la crise se transmet au marché de l'immobilier qui affiche des chiffres catastrophiques pour la construction en 2022. Entre 2012 et l'année 2022, la production annuelle de logements neufs s'est, en effet, réduite de 430 000 à 370 000 alors même que, selon la fondation Abbé Pierre, la crise du logement touche 15 millions de Français. Bien que la surchauffe inflationniste suppose de stabiliser le crédit plutôt que de le faciliter, des mesures transitoires doivent être mise en œuvre en attendant le reflux de l'inflation que la Banque de France, dans ses projections du mois de mars 2023, prévoit à 2,4 % en 2024. Aussi aimerait-il l'interroger sur les moyens qu'il compte mettre en œuvre pour faciliter le crédit ainsi que pour parer aux risques sociaux engendrés par la crise. Il lui demande notamment si les conditions de l'octroi des crédits immobiliers telle qu'elles sont fixées par le Haut Conseil de stabilité financière pourraient être assouplies en introduisant, par exemple, l'autorisation de la méthode de calcul de compensation pour les investissements locatifs, la prise en compte des prêts bonifiés publics comme étant un apport et l'autorisation de durée de prêts supérieures à 25 ans pour les moins de 30 ans.

Texte de la réponse

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a adopté, le 29 septembre 2021, une décision relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers, qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2022. Elle fait suite à une recommandation publiée le 20 décembre 2019, qui a été ajustée par une seconde recommandation publiée le 27 janvier 2021. La décision invite les établissements de crédit à respecter un taux d'effort maximal de 35 % et une maturité maximale de 25 ans, auxquels peut s'ajouter un différé de 2 ans possible dans certains cas. Le taux d'effort est calculé en prenant en compte au numérateur les charges annuelles d'emprunt liées au montant total dû par l'emprunteur, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article L. 311-1 du code de la consommation, et au dénominateur les revenus annuels. Les charges d'emprunt prises en compte dans le calcul du taux d'effort incluent le coût total du crédit pour l'emprunteur, tel que défini par l'article L. 311-1 du code de la consommation et tel que le prévoyait déjà la recommandation du 20 décembre 2019. Afin de ne pas pénaliser l'accession à la propriété, une marge de flexibilité pouvant aller jusqu'à 20 % de la production de crédit peut déroger à ces critères. Au moins 80 % de cette flexibilité est réservée aux acquéreurs de leur résidence principale. Les 20 % restant sont libres d'utilisation et peuvent notamment être utilisés pour financer des projets d'investissement locatif. La mesure du HCSF a été introduite pour faire face à une dégradation progressive des conditions d'octroi de crédits immobiliers. Elle assure la pérennité de bonnes pratiques d'octroi de crédit afin de garantir la

robustesse du modèle de financement du logement prévalant en France et de prévenir une dynamique excessive de l'endettement des ménages. Les établissements bancaires se sont progressivement mis en conformité avec la décision, allant même jusqu'à sous-utiliser la marge de flexibilité puisque, fin 2022, seule 15 % de la production n'est pas conforme à la décision contre une possibilité de 20 %. Cette mise en conformité a conduit à une normalisation des conditions d'octroi après leur dérive progressive. En tout état de cause, toute modification éventuelle des décisions portant sur les conditions d'octroi de crédits immobiliers répond de la compétence du HCSF et non du seul ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique. Prenant acte des difficultés opérationnelles rencontrées par les banques dans la mise en œuvre de la mesure, le HCSF, a décidé lors de sa séance de juin 2023, d'introduire deux modifications de la norme relative à l'octroi de crédits immobiliers. Ainsi, il permet désormais un dépassement temporaire, pour la durée d'un trimestre, des limites fixées pour le niveau de la marge flexibilité et de ses sous-composantes et il relève la part de la marge libre d'utilisation de 20 % à 30 %. Ces assouplissements pourraient faciliter la réalisation de certaines opérations en permettant aux établissements bancaires de recourir plus facilement à la marge de flexibilité. Plus fondamentalement, il importe toutefois de souligner le fait que cette norme du HCSF n'est pas responsable du ralentissement du marché de l'immobilier, ni de celui de la construction. La remontée des taux constitue en effet le principal facteur limitant la capacité d'achat moyenne des Français. Or, l'évolution des taux d'intérêt relève principalement des dynamiques conjoncturelles et de la politique monétaire de la banque centrale, et non de la compétence du HCSF.

Données clés

Auteur : [M. Romain Daubié](#)

Circonscription : Ain (2^e circonscription) - Démocrate (MoDem et Indépendants)

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7364

Rubrique : Logement : aides et prêts

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 : [18 avril 2023](#), page 3478

Réponse publiée au JO le : [4 juillet 2023](#), page 6160