



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

## Les difficultés d'accès au crédit pour les ménages

Question écrite n° 7571

### Texte de la question

M. Jordan Guitton appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les difficultés d'accès au crédit rencontrées face au durcissement des règles en vigueur depuis le 1er janvier 2022. Selon les chiffres de la Banque de France, la production de nouveaux crédits immobiliers a chuté à 14,6 milliards d'euros au mois de février 2023 alors qu'elle était à 18,5 milliards d'euros en octobre 2022. Cette chute s'explique par des normes contraignantes qui visent à éviter le surendettement des emprunteurs, mais également et surtout par la hausse des taux d'intérêt. À Bercy, « des travaux d'évaluation sont en train d'être menés en lien avec la Banque de France, le HCSF et l'ensemble des acteurs concernés ». M. le député demande donc à M. le ministre quand ces travaux d'évaluation seront réalisés. Il souhaiterait également connaître quelles mesures concrètes il compte mettre en œuvre pour aider les ménages qui ne parviennent plus à emprunter en raison de taux trop élevés.

### 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. Jordan Guitton](#)

**Circonscription :** Aube (1<sup>re</sup> circonscription) - Rassemblement National

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 7571

**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 :** [25 avril 2023](#), page 3768

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