



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Rétablissement du calcul différentiel sur le taux d'endettement

Question écrite n° 11983

Texte de la question

M. Romain Daubié interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur les effets pratiques de la décision n° D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 du Haut Conseil de la stabilité financière (HCSF) et sur l'opportunité de réintroduire, de manière encadrée, un mode de calcul différentiel sur le taux d'endettement pour certaines opérations immobilières. La crise du logement désormais bien installée en France, marquée par une pénurie d'offre, une forte tension dans les zones tendues et par le besoin massif de la production de logement neufs, appelle à la mobilisation de l'ensemble des leviers disponibles et constitue un enjeu majeur des politiques publiques. Il n'existe pas, à ce jour, de solution unique à cette crise. Elle suppose donc une combinaison de mesures foncières, fiscales et réglementaires affectant l'ensemble des acteurs : collectivités, bailleurs, investisseurs, ménages et opérateurs privés. Dans ce cadre, la question du financement constitue un élément central de cette crise. La remontée des taux d'intérêts et le durcissement des conditions d'octroi du crédit ont profondément affecté la capacité du secteur à produire des logements. C'est dans ce contexte qu'est intervenue la décision n° D-HCSF-2021-7 du 29 décembre 2021 qui a instauré un cadre juridiquement contraignant des conditions d'octroi des crédits immobiliers. Elle prévoit notamment que le taux d'effort des emprunteurs ne peut aller au-delà de 35 % et fixe par ailleurs, la durée maximale du crédit à 25 ans. La décision institue également une petite marge de flexibilité permettant aux établissements de crédits d'avoir jusqu'à 20 % de leur production trimestrielle de nouveaux crédits qui ne respectent pas les nouveaux critères. Avant l'entrée en vigueur de ce cadre, certains établissements de crédit recourraient au calcul dit « différentiel ». La solvabilité était ainsi appréciée en prenant en compte les revenus et charges liés à l'opération locative, en plus des revenus et charges courants. Depuis le 1er janvier 2022, les établissements de crédit ne peuvent plus recourir à ce mode de calcul et doivent uniquement utiliser le calcul du taux d'endettement « classique », ce qui a eu pour effet de rendre inéligibles au financement des projets, bien que viables économiquement, ne satisfaisant pas à ce mode d'évaluation rigide. Dans ce contexte et au regard des enjeux liés à la production de logements neufs, à la sécurisation des opérations de promotion immobilière et aux conditions de pré-commercialisation, il l'interroge sur l'opportunité de réintroduire, de manière ciblée et encadrée, un mécanisme de calcul différentiel du taux d'endettement, afin de soutenir les opérations contribuant effectivement à l'augmentation de l'offre de logement.

Données clés

Auteur : [M. Romain Daubié](#)

Circonscription : Ain (2^e circonscription) - Les Démocrates

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11983

Rubrique : Logement : aides et prêts

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

Ministère attributaire : [Action et comptes publics](#)

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [23 décembre 2025](#), page 10437