



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Assouplissement des conditions d'octroi des prêts immobiliers

Question écrite n° 17146

Texte de la question

M. Didier Le Gac attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur la question cruciale de l'accès au logement et au crédit immobilier. Aujourd'hui les difficultés d'accès au logement figurent parmi les priorités des Français. En effet ces difficultés, loin de s'alléger, semblent même se cumuler et s'aggraver. Certaines causes de cette crise du logement sont connues comme des taux d'intérêt en hausse, des coûts de construction difficiles à optimiser, des réglementations parfois trop contraignantes, un droit de l'urbanisme complexe, un désengagement des communes. Une autre cause de cette crise du logement est la décision prise par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) de durcir les conditions d'octroi du crédit immobilier, alors même que ce modèle français du crédit immobilier figurait parmi les plus sûrs au monde. Cette décision du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers établissait deux critères que les établissements de crédit devaient appliquer en matière de crédit immobilier. Le taux d'effort des emprunteurs, c'est-à-dire le ratio de leurs charges d'emprunt sur leur revenu, ne devait pas excéder 35 % et la maturité du crédit ne devait pas excéder 25 ans. Si ce souci de limiter le taux d'effort à 35 % et la durée d'endettement à 25 ans pouvait se comprendre dans un contexte de marché « en surchauffe », force est de constater que cette décision a durablement asséché l'accès au logement pour des centaines de milliers de ménages solvables. En outre, cette décision a également interdit aux banques d'exercer leur compétence de manière personnalisée en matière d'octroi de de crédit immobilier. Les banques sont, en effet, tout à fait compétentes pour évaluer avec pertinence le « reste à vivre » réel des emprunteurs, une fois pris en compte leur taux d'effort. Sans ces nouvelles règles prises en 2021, on évalue déjà à environ 10 % le nombre de projets d'acquisitions de logements supplémentaires qui aurait pu être financés sans risque par certains établissements bancaires. Nationalement, ce sont près de 80 milliards d'euros, soit l'équivalent de 400 000 logements, qui n'ont pas été investis dans du logement neuf depuis 2021 du fait de ce durcissement des conditions d'octroi du crédit immobilier. Les conséquences sont ainsi néfastes pour les personnes, notamment les jeunes actifs, cherchant à acquérir un logement, pour le secteur du BTP et pour le secteur du crédit. C'est pourquoi il lui demande ce que le Gouvernement entend faire pour assouplir les règles prises en 2021 en matière d'octroi de crédit immobilier et notamment pour assouplir les règles de calcul par les organismes emprunteurs du ratio d'endettement des ménages.

Données clés

Auteur : [M. Didier Le Gac](#)

Circonscription : Finistère (3^e circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17146

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 juillet 2026](#), page 6824