



15ème législature

Question N° : 41747	De M. Didier Le Gac (La République en Marche - Finistère)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances et relance		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique >banques et établissements financiers	Tête d'analyse >Accès aux crédits immobiliers et recommandations du HCSF	Analyse > Accès aux crédits immobiliers et recommandations du HCSF.
Question publiée au JO le : 12/10/2021		

Texte de la question

M. Didier Le Gac attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur l'accès au crédit et à la propriété. Fin 2019, le Haut conseil de la stabilité financière (HCSF) avait fixé à 33 % le taux d'endettement maximum et à 25 ans la durée maximale d'un prêt immobilier. Ces recommandations avaient alarmé les professionnels du secteur de l'immobilier du risque que celles-ci pouvaient porter sur de nombreux ménages parmi les plus modestes en les excluant de toute possibilité de contracter un prêt immobilier. En raison de la pandémie de covid-19, le HCSF avait assoupli ses recommandations en relevant le taux d'endettement à 35 % et la durée maximale d'un prêt immobilier à 27 ans dans le cas de l'achat d'un bien neuf. En janvier 2021, le HCSF, ajustant ses recommandations antérieures, a préconisé que le taux d'effort des emprunteurs ne dépasse pas 35 % et que la durée du prêt immobilier soit de 25 à 27 ans maximum (y compris avec le différé d'amortissement ou durée d'anticipation). Le HCSF a autorisé également les banques à avoir 20 % de production trimestrielle en montant au-delà de ces critères mais à la condition que cette part de production respecte deux conditions : que 80 % des crédits qui la composent constituent le financement de résidences principales et que 30 % des emprunteurs soient des primo-accédants. Désormais, il semblerait que ces recommandations du HCSF soient en passe d'être reprises par le Gouvernement et la Banque de France afin de contraindre les établissements bancaires dans l'octroi de prêts immobiliers. Or ces recommandations, si elles étaient reprises telles quelles, s'avéreraient extrêmement défavorables pour les investisseurs et pour les faibles revenus. Des établissements bancaires du Finistère ont procédé à des simulations de prêts immobiliers pour l'acquisition d'un premier logement d'un jeune célibataire salarié en CDI (taux d'effort : 36,2 % et taux de charge : 35,1 %) et pour une acquisition en vue d'un investissement locatif par un couple de propriétaires, salariés en CDI (taux d'effort : 40 % et taux de charge : 33 %). Dans les deux cas, compte tenu de l'aspect risque bien maîtrisé, ces demandes auraient été acceptées. Aujourd'hui, si le Gouvernement reprenait à son compte les recommandations plus strictes du HCSF, ces deux demandes ne pourraient plus être acceptées car ne respectant pas les critères recommandés. Concrètement, les recommandations du HCSF, si elles étaient reprises telles quelles réduiraient la facilité d'accès au crédit alors que le système bancaire français est habitué à délivrer de tels produits en maîtrisant efficacement le risque. La clientèle d'investisseurs moins fortunés qui souhaitent allier à la constitution de revenus complémentaires le bénéfice éventuel de réductions d'impôts ne pourra pas mettre en place de structures sociétales telles que des SARL pour s'affranchir des nouvelles réglementations et se retrouvera *de facto* écarté de l'investissement locatif. Enfin, compte tenu de l'augmentation continue des prix dans l'immobilier (avec un renchérissement significatif depuis la pandémie de covid-19, renchérissement qui n'est plus compensé par la baisse du crédit) neuf ou ancien, les ménages modestes pourraient ne plus pouvoir accéder à la propriété. Les conséquences seraient une raréfaction de l'offre, un renchérissement des prix et un mécanisme d'accession à la propriété rendu beaucoup plus compliqué pour les foyers modestes ou les



classes moyennes. C'est la raison pour laquelle il lui demande quelles sont les intentions du Gouvernement en la matière et s'il entend « graver dans le marbre » les dernières recommandations du HCSF qui dépend de son ministère.