



15ème législature

Question N° : 26579	De M. Dimitri Houbron (La République en Marche - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >propriété	Tête d'analyse >Conséquences des faibles taux de l'usure sur l'accès à la propriété	Analyse > Conséquences des faibles taux de l'usure sur l'accès à la propriété.
Question publiée au JO le : 11/02/2020 Réponse publiée au JO le : 30/06/2020 page : 4616		

Texte de la question

M. Dimitri Houbron interroge M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les faibles taux de l'usure et leurs conséquences sur l'accès à la propriété. Il rappelle, en préambule, que le taux de l'usure est calculé par une addition du taux rémunérateur de la banque et celui de l'assurance emprunteur qui permet à l'établissement bancaire d'être remboursé en cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur. Il complète son introduction en expliquant que le taux de l'usure s'établit aussi en fonction des honoraires du courtier, s'il est intervenu, et des frais de dossier. Il rappelle, enfin, que ce taux correspond au seuil au-delà duquel les établissements bancaires n'ont pas le droit d'accorder un prêt. Il rappelle que, début janvier 2020, la Banque de France a fixé ce taux à 2,51 % pour les crédits immobiliers et prêts pour travaux supérieurs à 75 000 euros sur une durée de 10 à 20 ans et à 2,61 % si cette durée est au-delà de 20 ans. Il constate que la faiblesse de ce taux est de nature à exclure des personnes de l'accession à la propriété alors qu'elles sont solvables. Il explique ce constat par le fait que les personnes de plus de 60 ans et celles qui ont des problèmes de santé doivent supporter un coût de l'assurance emprunteur qui génère un taux annuel effectif global (TAEG) au-dessus du taux de l'usure c'est-à-dire du seuil autorisé. Il ajoute que cette situation est aggravée par la forte baisse des taux d'intérêts, enregistrée ces derniers mois, contribuant ainsi à diminuer l'usure. Il souligne que les dispositions de la convention Aeras (s'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé), permettant à une personne d'avoir accès à une assurance, ne sont pas suffisantes à raison du coût élevé de ladite assurance. Il note que des solutions de repli existent telles que la mise en concurrence, par le client, des assurances emprunteurs des banques ; la négociation des honoraires des courtiers ou des frais de dossier ; voire même de se passer d'assurance emprunteur par la mobilisation, par exemple, d'un bien immobilier ou d'un contrat d'assurance-vie bien que cette alternative ne soit possible que pour les détenteurs d'un patrimoine élevé. Ainsi, il le remercie de lui faire part de ses avis et orientations de nature à dégager des pistes et des techniques complémentaires susceptibles de permettre aux personnes d'atteindre le taux de l'usure.

Texte de la réponse

Le ministre chargé de la ville et du logement a pleinement conscience des difficultés d'accès au crédit immobilier des personnes de plus de 60 ans ou ayant un problème de santé. Dans un contexte de taux de l'usure historiquement faible, le coût des surprimes d'assurance demandées par les assureurs peut effectivement conduire le TAEG du crédit immobilier des emprunteurs à dépasser le taux de l'usure. Le ministre en charge de la ville tient toutefois à rappeler que le taux de l'usure sert d'abord à protéger les consommateurs d'éventuels abus des établissements de



crédit. Les solutions de repli mentionnées peuvent effectivement permettre aux ménages de baisser leur TAEG de façon à ce qu'il tombe sous le seuil de l'usure. Au-delà de ces solutions, il est rappelé que les ménages n'ayant pas été propriétaires dans les deux années précédentes sont éligibles, sous conditions de ressources, au Prêt à taux zéro (PTZ). Les ménages modestes peuvent par ailleurs bénéficier du PAS (Prêt d'accèsion sociale) et du PSLA (Prêt social de location-accession). Ces prêts réglementés, qui peuvent financer tout ou une partie d'un projet immobilier selon les dispositifs, permettent à l'emprunteur de bénéficier d'un taux d'emprunt avantageux et de faire baisser son TAEG.