



16ème législature

Question N° : 13282	De Mme Marie-Christine Dalloz (Les Républicains - Jura)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Crise du logement	Analyse > Crise du logement.
Question publiée au JO le : 28/11/2023 Réponse publiée au JO le : 09/01/2024 page : 228 Date de changement d'attribution : 05/12/2023		

Texte de la question

Mme Marie-Christine Dalloz interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur la crise d'ampleur vécue par le secteur immobilier. Tous les indicateurs utilisés, qu'il s'agisse des nouveaux crédits octroyés, du nombre de crédits ou des mises en chantiers le montrent : le ralentissement de la production est de l'ordre du 40 à 50 % par rapport à leur niveau de 2022. La situation actuelle est très critique. D'abord, parce qu'elle frappe tous les Français qui cherchent à se loger ; ensuite parce qu'elle impacte tous les secteurs qui dépendent du marché du crédit immobilier. Par ailleurs, le sujet de la baisse des droits de mutation pour les collectivités devrait ainsi émerger dans les prochains mois. Si cette crise résulte en grande partie des effets de la hausse des taux, un facteur aggravant est venu condamner toute possibilité de reprise : les critères décidés par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Ces derniers plafonnent le taux d'endettement à 35 % sans tenir compte du reste à vivre, quel que soit le revenu du foyer. La durée d'emprunt ne peut quant à elle excéder 25 ans et les banques ne peuvent déroger à ces critères que dans 20 % des dossiers de crédit soumis chaque trimestre, dont 80 % pour la résidence principale et 30 % pour les primo-accédants. Dans de nombreux cas, ces règles conduisent aujourd'hui à des refus de crédit ou à des allongements de durée non nécessaires. Le HCSF bloque des Français pourtant solvables et finançables et aggravent la crise du logement. Elle lui demande donc quelles mesures il entend prendre pour la résoudre.

Texte de la réponse

Le ralentissement de la production du crédit est suivi de très près par le Gouvernement. Il est principalement dû au resserrement de la politique monétaire et traduit sa transmission à l'économie réelle. En effet, la baisse de la demande des ménages est causée par une hausse rapide des taux d'intérêts immobiliers et constitue la raison principale de la baisse de la production de crédit. Récemment, les taux d'intérêts tendent toutefois vers une stabilisation, notamment car les taux directeurs de la BCE semblent avoir atteint un plancher depuis septembre 2023. S'agissant de la mesure D-HCSF-2021-7, celle-ci cible l'offre de crédit en encadrant les conditions d'octroi, en se basant sur les bonnes pratiques que constituent en particulier la maîtrise du taux d'effort des emprunteurs et le caractère raisonnable de la maturité. Ainsi, elle fixe un taux d'effort maximal des emprunteurs à 35 % et la maturité maximale du crédit à 25 ans. La décision dégage une marge de flexibilité de 20 % de la production trimestrielle des banques. Le Haut Conseil, ne pouvant pas directement agir sur la demande de crédit, doit toutefois s'adapter à un nouveau contexte de conditions financières, différent de la situation en 2021. À ce titre, la décision a été assouplie en juin 2023 et en décembre 2023 : au sein de la marge de flexibilité, au moins 70 % (au

lieu de 80 % précédemment) de la flexibilité maximale doit être réservée aux acquéreurs de leur résidence principale et au moins 30 % aux primo-accédants. Les 30 % restant de flexibilité maximale (soit 6 % de la production trimestrielle, au lieu de 4 % précédemment) sont libres d'utilisation. Cependant, les banques sous-utilisent actuellement cette marge de flexibilité selon des données disponibles sur le site du Haut conseil de stabilité financière (HCSF). Des ajustements techniques ont été annoncés lors de la séance du Haut Conseil de stabilité financière de décembre du HCSF, avec comme objectif de ne pas freiner l'offre de crédit, tout en respectant les grands objectifs de stabilité financière. La décision D-HCSF-2021-7 a en effet pour vocation d'assurer la pérennité des bonnes pratiques d'octroi de crédit immobilier. Le HCSF souhaite ainsi prévenir un niveau d'endettement trop élevé des ménages qui accentuerait leur possible vulnérabilité face aux crises futures. En premier lieu, il a été décidé que le respect du seuil de flexibilité serait apprécié par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) sur trois trimestres glissants, ce qui permet aux banques un ajustement plus souple. Les banques peuvent donc tout à fait octroyer des crédits « non-conformes » aux ménages particulièrement solvables, en particulier pour les acquéreurs d'une résidence principale et les primo-accédants. En deuxième lieu, les prêts relais sont exclus du calcul du taux d'effort sous condition de quotité de financement de 80 % au maximum. Les prêts relais ne sont pas soumis à la décision D-HCSF-2021-7 et le remboursement du capital était déjà exclu du calcul du taux d'effort. Exclure en outre la charge des intérêts du calcul du taux d'effort au moment de l'octroi de crédit permet de faciliter l'accès aux crédits relais aux ménages souhaitant déménager. La condition sur la quotité de financement permet de prévenir le risque associé à un retournement du marché immobilier en cas de difficulté de vente du bien. En troisième lieu, le HCSF facilite la possibilité d'allongement de la maturité avec un différé d'amortissement. La décision D-HCSF-2021-7 dégage la possibilité d'un différé d'amortissement dans le cas d'une entrée en jouissance du bien décalée par rapport à l'octroi de crédit, d'une durée analogue à celle de ce décalage, dans la limite d'une durée maximale de 27 ans. Ce décalage a lieu dans le cas de la construction d'un logement neuf, ou dans le cas de travaux représentant moins 10 % du coût total de l'opération (contre 25 % auparavant). Enfin, le HCSF soutient la mise en place par la Fédération bancaire française (FBF) d'un dispositif offrant la possibilité d'un réexamen pour les ménages solvables dont la demande de crédit immobilier aurait été refusée. Ce dispositif n'entre pas dans les compétences du HCSF, mais permettrait d'objectiver certains blocages sur le marché du crédit immobilier.

----- La quotité de financement est le ratio entre le montant emprunté et la valeur du bien mis en vente.