



16ème législature

Question N° : 13695	De M. Vincent Rolland (Les Républicains - Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique > logement : aides et prêts	Tête d'analyse > Hausse des taux d'emprunt et critères décidés par le HCSF	Analyse > Hausse des taux d'emprunt et critères décidés par le HCSF.
Question publiée au JO le : 12/12/2023 Réponse publiée au JO le : 09/01/2024 page : 230		

Texte de la question

M. Vincent Rolland alerte M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la hausse des taux d'emprunt et les critères décidés par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). En effet, ces deux facteurs bloquent les Français sur leurs projets de résidences principales, secondaires ou investissements locatifs. La hausse des taux et les critères du HCSF plongent le secteur de l'immobilier dans une crise d'une ampleur rarement égalée. La crise actuelle résulte en partie des effets de la hausse des taux mais pas uniquement. Les critères décidés par le HCSF condamnent toute possibilité de reprise. Ils plafonnent le taux d'endettement à 35 % (assurance emprunteur incluse). La durée d'emprunt, quant à elle, ne peut excéder 25 années (27 ans pour les constructions nouvelles). Alors que l'on sait que le crédit immobilier permet la constitution d'un patrimoine et ne donne que rarement lieu à des situations de surendettement. Ainsi, les refus de crédit sont fréquents. De plus, dans un contexte de plus en plus difficile pour les entreprises du bâtiment avec un ralentissement de l'ordre de 40 % des chantiers par rapport à 2022, ce phénomène vient accentuer la crise. Les conséquences sont et vont être encore plus dramatiques. Et enfin, la baisse des droits de mutation pour les collectivités devrait se faire ressentir dans les prochains mois. Il tient pour cela à l'alerter sur les impacts négatifs nombreux de la hausse des taux et des nouveaux critères du HCSF et lui demande son avis sur le sujet.

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 bonne 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 Banque centrale européenne (BCE) semblent avoir atteint un plancher depuis septembre 2023, qui pourrait ralentir la dégradation des conditions financières. Le Gouvernement est attentif aux fortes difficultés que traverse le secteur de la construction neuve, qui est entré dans un cycle baissier. La construction neuve, au travers des données de mises en chantier, recule depuis plusieurs trimestres. Cependant, le rythme de construction avant le premier confinement était historiquement haut. En outre, l'entretien amélioration reste néanmoins un facteur de soutien au T3 2023. À long terme, étant donné les besoins forts de rénovation thermique des bâtiments, l'activité devra en partie se réorienter sur les travaux d'entretien amélioration. Garantir l'accès à un logement abordable reste une priorité en matière de politique du logement. 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 de stabilité financière (HCSF), 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 HCSF. Des ajustements ont été annoncés lors de la séance de décembre du HCSF. En premier lieu, il a été décidé que le respect du seuil de flexibilité serait apprécié par l'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. La quotité de financement est le ratio entre le montant emprunté et la valeur du bien mis en vente. 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 déjà propriétaires souhaitant déménager. La condition sur la quotité de financement permet de prévenir le risque associé à un retournement du marché immobilier et 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 au 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.