



## Communiqué de presse

Paris, le 23 décembre 2020

### **Annonces du HCSF : les acteurs de l'immobilier et de la construction sont satisfaits d'avoir été entendus, mais manifestent leur déception sur certains points cruciaux**

*Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a finalement ajusté le 17 décembre dernier ses recommandations, formulées en 2019, encadrant l'octroi de crédits immobiliers. Actant une amélioration et satisfaits d'avoir été entendus, les acteurs de l'immobilier et de la construction manifestent cependant leur déception sur certains points cruciaux : augmentation accessoire de la marge de dérogation, non prise en compte du reste à vivre pour les investisseurs.*

*Le ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance Bruno Le Maire a ainsi annoncé plusieurs inflexions dans les recommandations adressées par l'institution aux banques :*

- *le taux d'effort (c'est-à-dire la part des mensualités par rapport aux revenus du ménage) maximal recommandé est relevé à 35% (contre 33% jusqu'à aujourd'hui) ;*
- *la durée maximale des prêts est allongée de 2 ans, à 27 ans, pour certaines opérations ;*
- *le taux de flexibilité accordé aux banques (c'est-à-dire la part de crédit qui est autorisée à sortir de ce cadre) passe de 15 % à 20 % et sera davantage ciblée sur la primo-accession.*

#### **Les organisations restent en alerte et attendent des améliorations...**

Si ces annonces vont dans le bon sens, il est cependant à déplorer que de nombreux points, pourtant nécessaires, restent en suspens. « *Il est regrettable que la notion de reste à vivre, pourtant centrale pour juger de la qualité d'un emprunteur, n'ait pas été réintroduite* » pour Philippe ROCHEREAU, rejoint par Bruno ROULEAU « *Le reste à vivre est en effet le meilleur indicateur, selon nous, de la solvabilité des ménages. De même nous regrettons la timidité des assouplissements sur la durée maximale, seule variable possible pour accompagner, dans les conditions actuelles, la résistance des prix des logements, et sur l'absence de révision quant au calcul de l'endettement lié aux investissements qui reste un frein à un certain nombre de projets.* »

**Encadrement bancaire.** À plus moyen terme, les professionnels s'inquiètent d'un encadrement institutionnel toujours plus fort du crédit qui ne peut que nuire à la saine concurrence entre les banques. Pour Philippe ROCHEREAU, « *Une fois de plus ce sont ceux que l'on pense protéger, les emprunteurs, qui seront globalement pénalisés.* »

Pour Damien HERENG, Président de la FFC « *Les pouvoirs publics ne devraient pas faire peser sur les seules banques la responsabilité d'une réelle relance de la construction neuve, de*

*surcroît à un moment où les normes constructives s'apprêtent à redevenir gravement inflationnistes avec la RE 2020 ».*

**... mais sont unanimes pour saluer des avancées nécessaires.**

L'ensemble des organisations professionnelles et associations saluent ces annonces et se réjouissent que les échanges menés depuis plusieurs mois aient permis de faire évoluer les règles trop strictes édictées avant la crise du Covid.

De nombreux points portés par les organisations (qui avaient notamment adressé un courrier à la Banque de France début décembre) ont en effet été entendus :

Pour Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM : *« Cela va dans le bon sens. D'une part, et ce n'est pas le moindre des symboles, on sort du dogme d'un immobilier qui ne serait pas finançable au-delà de 25 ans. D'autre part : la rehausse du taux d'effort, même s'il aurait pu être placé encore un peu plus haut, avantage les investisseurs, ce qui est une bonne nouvelle : nous avons besoin d'investisseurs en logement. Enfin, l'ajustement du taux de flexibilité sera un instrument de souplesse pour les emprunteurs : on évitera ainsi une objectivation pure des dossiers, analysant la qualité intrinsèque de l'emprunteur et, in fine, le financement pourra mieux accompagner les marchés en difficulté ».*

Satisfaction partagée par les professionnels de l'intermédiation en crédits : *« L'APIC est forcément satisfaite des décisions prises quant à l'aménagement des conditions d'accès au crédit immobilier, notamment à l'égard des primo-accédants et concernant le financement des achats dans le Neuf. Nous saluons la capacité de prise en compte des réalités du marché par le Ministre et les autorités rattachées »* a réagi Bruno ROULEAU Président de l'APIC.

*« La possibilité pour les banques d'accompagner de nouveau les accédants sur 27 ans était essentielle pour le marché du neuf, car elle permet enfin aux ménages modestes de retrouver des durées de remboursement allant jusqu'à 25 ans (hors périodes de différé) »* précise Damien HERENG.

*« Bien que les nouvelles dispositions annoncées ne répondent pas pleinement à nos demandes, nous saluons la souplesse demandée par le Ministre Bruno LEMAIRE et estimons que cela va dans le bon sens et remercions les pouvoirs publics pour leur écoute »* ajoute Alain DUFFOUX, Président du SNPI.

## **Contacts Presse**

---

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**

21-23 rue Klock – 92110 Clichy

Mobile : 06 09 05 48 63 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)