

HCSF : La hausse du taux d'endettement maximum est un réel bénéfice pour les emprunteurs

Avis d'expert de Philippe Taboret, DG adjoint de CAFPI.



Les discours alarmistes de certains professionnels indiquant que le fait d'imposer aux banques de tenir compte de l'assurance dans le calcul du taux d'endettement risque de pénaliser les emprunteurs sont étonnants ! Cette intégration de l'assurance dans le taux d'endettement est une norme chez la grande majorité des banques depuis les recommandations en 1993 de Jean-Claude Trichet, à l'époque gouverneur de la Banque de France, puis président de la BCE.

Un problème qui n'en est donc pas un, surtout à une époque où les taux d'intérêt restent au plus bas.

Fin d'année 2020, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a augmenté le taux d'endettement autorisé - le faisant passer de 33 % du revenu net des ménages, à 35 % - et le volume de dérogation (autorisation de s'affranchir de cette règle) a été rehaussé de 15 % à 20 %. De bon augure en période économique chahutée où les emprunteurs peuvent avoir plus de difficultés à répondre aux exigences normalisées des banques... tout en étant capables d'assurer leurs responsabilités (remboursement du crédit).

Pourtant, malgré ces bonnes nouvelles, certains trouvent des raisons de s'inquiéter de la prise en compte de l'assurance emprunteur dans le taux d'endettement. Comme s'il s'agissait d'une nouvelle mesure.

Certes en décembre 2019 lorsque les recommandations du HCSF sur l'octroi des crédits immobiliers étaient devenues des critères devant être respectés sous peine « d'amendes », l'intégration obligatoire de l'assurance dans le taux d'endettement n'avait pas été rappelée, mais les banques ont continué de respecter la méthode de calcul consistant à l'intégrer, sans pour autant respecter scrupuleusement les autres mesures tels que le taux d'endettement maximum, la durée maximum d'emprunt, ou le volume de dérogation autorisé.

Cette nouvelle version 2020 des recommandations du HCSF a donc à la fois assoupli les critères, reprecisé l'intégration de l'assurance dans le calcul du taux d'endettement, et réellement durci les menaces d'amendes pour les banques qui ne respecteraient pas ces nouvelles mesures.

Contact Presse

Galivel & Associés – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Gaëtan Heu
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr

Cette effervescence autour du sujet de l'assurance emprunteur a fait ressortir la proportion toujours plus importante du coût de l'assurance dans le coût du crédit. Pendant très longtemps, l'assurance a coûté beaucoup moins cher que le crédit. Aujourd'hui, compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêt, le coût de l'assurance double parfois le coût global du crédit (quand il ne le surpasse pas !).

Les particuliers, encore trop habitués à accepter sans discuter le contrat de la banque prêteuse, doivent avoir, là aussi, une attitude consumériste de comparaison des offres. Comme ils font le tour du marché pour dénicher la meilleure offre de crédit correspondant au profil de l'emprunteur, les courtiers sont là pour leur trouver aussi la meilleure offre en termes d'assurances.

Cas pratique :

Célibataire de 30 ans avec 3 000 € de revenus/mois

Avant les nouvelles recommandations du HCSF

- A 33 % d'endettement la mensualité maximum est de 1.000€ par mois, sur 25 ans l'emprunt est de 236.000 € pour un coût de 59.000 € à un taux de crédit de 1,35 % + 0,36 % d'assurance.

Depuis les nouvelles recommandations du HCSF

Sans délégation d'assurance

- A 35 % d'endettement, la mensualité maximum est de 1.050 € par mois. Sur 25 ans, l'emprunt est de 248.000 € pour un coût de 67.000 € à un taux de crédit de 1,35 % + 0,36 % d'assurance.
 - Soit une enveloppe disponible supérieure de 12.000 € et 8.000 € de coût de crédit en plus.

Avec une délégation, l'assurance peut être ramenée à 0,15 %

- A 35 % d'endettement, la mensualité maximum reste à 1.050 € par mois. Sur 25 ans, l'emprunt passe à 259.000 € et le coût tombe à 56.000 € à un taux de crédit de 1,35 % + 0,15 % d'assurance.
 - Soit une enveloppe disponible supérieure de 23.000 € et un coût du crédit qui baisse de 3.000 €

Grâce à ce cas pratique, nous pouvons voir que les nouveaux critères du HCSF bénéficient directement aux emprunteurs. Si nous ne prenons que la hausse du taux d'endettement possible, il est possible dans ce cas d'emprunter 12.000 € supplémentaire, une excellente nouvelle dans le contexte actuel où les acheteurs souhaitent avoir un extérieur ou une pièce supplémentaire dédiée au télétravail.

Si à cela nous ajoutons une négociation de l'assurance, l'enveloppe disponible double presque avec 23.000 € supplémentaires. Ces deux leviers permettent et permettront aux acheteurs de concrétiser plus simplement leurs projets, bloqués jusqu'alors.

CAFPI en bref :

CAFPI est le leader du marché des courtiers en crédits. Il est totalement indépendant, aucun groupe bancaire ne figurant dans son capital. Avec un effectif de 1.500 personnes, CAFPI est présent, via ses 240 agences en propre, dans toute la France, au Portugal et au Maroc pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2020, CAFPI a finalisé 32 600 dossiers, pour 7,5 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque 40 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 130 banques et assureurs partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits à l'international, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but de promouvoir le métier de courtier, d'accompagner ses acteurs dans les évolutions réglementaires et législatives et défendre les intérêts de la profession auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr).

Contact Presse

Galivel & Associés – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Gaëtan Heu
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr