

Haut Conseil de Stabilité Financière,

## Il ne faut pas contraindre l'accès au crédit immobilier

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



*Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) doit se réunir aujourd'hui sous la présidence de Bruno Le Maire, avec comme ordre du jour : comment rendre contraignant l'encadrement des conditions d'octroi des prêts immobiliers fixé par les autorités ? Ce serait un mauvais signal pour la liberté des banques et la relance du marché immobilier, en particulier pour les jeunes primo-accédants.*

### Une remise en question des critères de l'accès au financement

Le passage du taux d'endettement de 33% à 35% était une avancée pour réintégrer dans le parcours de l'accession à la propriété de nombreux dossiers solvables, et revenir à l'ancien taux serait une très mauvaise nouvelle, d'autant que seuls les dossiers qui présentent des revenus élevés et un « bon reste à vivre » obtiennent la possibilité de dépasser ce seuil, sans pour autant se surendetter.

Mais pourquoi avoir enlevé la possibilité d'emprunt sur 30 ans ? Cette durée d'emprunt permettait aux jeunes primo-accédants d'accéder à la propriété via un crédit aux mêmes prix qu'un loyer en étalant les mensualités. Et pourquoi avoir imposé un apport personnel ? Cette mesure ne répond même pas aux critères de risques (Loan to Value) de la Banque Centrale Européenne et représente un critère excluant de nombreux jeunes qui n'ont pas eu le temps de se construire un patrimoine.

D'une manière générale, la mise en place de nouvelles contraintes sur les conditions d'octroi pourrait même être contreproductive. En effet, alors que certains dossiers solvables, mais en dehors des critères seront refusés (par exemple, de jeunes primo-accédants sans apport, mais avec des revenus corrects), les banques pourraient être amenées à valider des dossiers plus risqués, mais respectant la loi, pour remplir leurs objectifs.

### Limiter l'accès à la propriété des jeunes : une décision des politiques ?

Est-ce que la fermeture du robinet du crédit immobilier aurait pour objectif de contenir les prix en restreignant la demande ? Ce serait alors un réel aveu d'impuissance du gouvernement face à la volonté des Français d'accéder à la propriété\*. La solution pour contenir cette hausse des prix serait au contraire de renforcer l'offre, en adoptant une politique de construction et en facilitant la délivrance des permis de construire.

---

#### 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](mailto: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](mailto:p.taboret@cafpi.fr)

Par ailleurs, ce n'est un secret pour personne que le gouvernement souhaite favoriser la mobilité pour l'emploi et le développement du télétravail y a largement contribué. Dans cette logique, il devient important de pousser les jeunes actifs à la location, restreignant leurs désirs d'accession.

Les objectifs ne sont clairement pas tournés vers la protection des emprunteurs, mais vers l'exclusion pure et simple des cibles les plus fragiles, comme les jeunes emprunteurs. Chez Cafpi, nous luttons depuis des années pour une vraie politique de protection des emprunteurs et une facilitation de l'accès à la propriété. L'objectif est simple, avoir une offre suffisante et laisser le choix aux Français d'acheter ou louer, tout en étant accompagné pour ne pas se surendetter.

### **Un retour en arrière pour les banques françaises**

L'autre point à l'ordre du jour de cette réunion : l'inscription dans la loi des conditions d'accès au crédit. Une politique en opposition avec celle de la Banque Centrale Européenne, qui prône la protection des consommateurs par la responsabilité des acteurs (banques, courtiers...). En France, la mise en place d'une administration des banques par un garde-fou est un grand pas en arrière, et un retour dans les années 80\*\*, sur le niveau de confiance accordée aux banques par les autorités. Par ailleurs, ces lois relatives à l'accès au financement pourront être modifiées à volonté par le gouvernement et les banques seront dans l'obligation de les appliquer, sans pouvoir d'action sur la sélection des dossiers finançables.

Pourtant le faible taux de défaut en France (1,24% en 2019 selon la Banque de France) devrait être une preuve suffisante sur la capacité des banques françaises à mesurer les risques de chaque dossier et à ne prêter qu'à ceux qui ont les moyens d'honorer leur prêt.

Il est donc primordial de ne pas confondre des critères ou recommandations de protection des consommateurs, respectée par les banques et des lois contraignantes et excluant.

\*Selon le sondage [lfop-Cafpi de mars 2021](#), 67% des 25-34 ans ont pour projet d'investir dans l'immobilier dans les cinq années.

\*\*La loi bancaire de 1984, ou loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit.

#### **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](http://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](http://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](mailto: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](mailto:p.taboret@cafpi.fr)