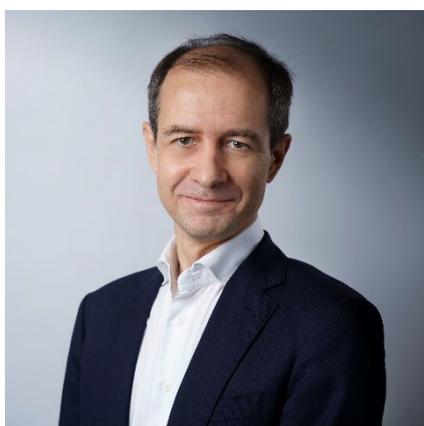


## Décryptage d'une étonnante séance du Haut Conseil de Stabilité Financière

***Le 13 décembre dernier, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a tenu sa trente-cinquième séance, sous la présidence de Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique.***



Réaction d'Olivier Lendrevie, Président de CAFPI

En préambule, le Haut Conseil a constaté le « dynamisme » du marché du crédit à l'habitat et le fait que les taux pratiqués par les banques remontent moins en France que chez nos voisins européens. Nous regrettons qu'il n'ait pas jugé utile de s'attarder sur le ralentissement brutal de la production de crédit dont témoignent les derniers chiffres de Crédit Logement (-37% sur 3 mois glissants) ni de se pencher sur les effets d'éviction massifs causés par les retards d'ajustement du taux d'usure en cette fin d'année. Ces effets viennent pourtant d'être relevés par une mission du FMI qui recommande de « *considérer des modifications additionnelles (de la mise à jour plus dynamique du taux d'usure) pour permettre une transmission complète de la politique monétaire et empêcher que les emprunteurs marginaux soient injustement exclus de l'accès au crédit* ».

Le Haut Conseil s'est ensuite félicité du respect par les banques des normes d'octroi de crédit qu'il leur impose depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. A savoir, un taux d'endettement maximal de 35 % et une durée de crédit plafonnée à 25 ans.

---

### Contact Presse

**Galivel & Associés**  
Carol Galivel / Gaëtan Heu  
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**CAFPI**  
Caroline Arnould / Aïna Pagès  
111 Avenue de France – 75013 Paris

Rappelons que les banques disposent d'une capacité à déroger à ces règles pour 20% des crédits qu'elles octroient. Sur ce point, le Haut Conseil observe que « *des progrès sur l'affectation de cette flexibilité vers le financement des résidences principales et des primo-accédants restent cependant à faire* ». En rappelant que la norme exige des banques qu'elles consacrent au moins 80% des crédits dérogatoires à des financements de résidences principales, dont au moins 30% à des emprunteurs primo-accédants, le Haut Conseil quitte le terrain de la supervision prudentielle pour entrer dans le domaine du rationnement politique du crédit.

Il est pourtant prévisible, lorsque l'on restreint autant la liberté de gestion des banques, qu'elles orientent leurs maigres capacités dérogatoires vers leurs meilleurs clients. Les jeunes et les ménages modestes sont ainsi les premières victimes de ces règles visant à protéger un système bancaire qui n'en avait pas besoin (le marché français du crédit à l'habitat est de très longue date l'un des plus sains au monde, comme l'illustrent des taux de défaut extrêmement faibles). Ces normes, édictées sans concertation, ont pour effet de comprimer les capacités d'emprunt des ménages (les primo-accédants et les investisseurs locatifs étant particulièrement touchés) dans une période où la remontée des taux de crédit les pénalise déjà. Ainsi s'explique l'explosion des niveaux d'apport personnel, qui dépassent désormais 60 000€ en moyenne pour les primo-accédants. Nous appelons au contraire à l'assouplissement de ce carcan réglementaire afin de ne pas gripper durablement les parcours d'accès à la propriété et à l'investissement locatif.

Enfin, le Haut Conseil a choisi de relever de 0,5% l'exigence de fonds propres réglementaires imposée aux banques au titre du « coussin contracyclique ». Les accords de Bâle III prévoient en effet que les autorités monétaires de chaque Etat puissent moduler le niveau de ce coussin en fonction du cycle économique. L'idée est d'accroître l'exigence de fonds propres quand l'économie se porte bien afin d'inciter les banques à ralentir leur production de crédit et accumuler du capital et, inversement, de réduire ce coussin en période de vaches maigres pour encourager les banques à déployer du capital sous forme de crédit. En relevant l'exigence de fonds propres au moment même où la France entre en récession, le Haut Conseil commet un contre-sens et invente un « coussin procyclique », prenant ainsi le risque d'aggraver la pénurie de crédit déjà bien engagée en matière de crédits immobiliers.

---

**Contact Presse**

**Galivel & Associés**  
**Carol Galivel / Gaëtan Heu**  
**01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**CAFPI**  
**Caroline Arnould / Aïna Pagès**  
111 Avenue de France – 75013 Paris

**CAFPI en bref :**

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 240 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2021, CAFPI a finalisé 40 000 dossiers auprès de 150 banques et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, 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**  
Carol Galivel / Gaëtan Heu  
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

**CAFPI**  
Caroline Arnould / Aïna Pagès  
111 Avenue de France – 75013 Paris