

Taux d'usure : quand un garde-fou se retourne contre ceux qu'il est censé protéger

Par Olivier Lendrevie, Président de CAFPI



Avec des taux longs qui continuent de progresser – l'OAT 10 ans est passée au-dessus de 1,40 % - et un taux d'usure qui ne reflètera pas cette remontée avant début octobre, nous risquons d'assister à un blocage des marchés du crédit et de l'immobilier.

La raison en est simple : le taux d'usure empêchant de répercuter la hausse des taux de marché, les banques préfèrent acheter de l'OAT 10 ans (infiniment liquide et sans consommation de fonds propres réglementaires) plutôt que de se lier pieds et poings en octroyant un crédit immobilier à taux équivalent.

Quand une réglementation qui visait à l'origine à protéger les emprunteurs a pour conséquence de détourner les banques de leur rôle de financement de l'économie, l'heure est venue de se poser des questions.

Notre taux d'usure présente deux défauts de conception majeurs :

- Un décalage dans le temps à l'origine d'un « effet ciseau ». En effet, le taux d'usure qui sera en vigueur jusqu'à fin juin est calculé sur la base des taux constatés sur les crédits décaissés au 1^{er} trimestre 2022, eux-mêmes correspondant à des décisions prises au 4^{ème} trimestre 2021. Ce mécanisme induit ainsi un retard de 9 mois entre la hausse des taux de marché et sa répercussion sur le taux d'usure.

- Un mode de calcul défavorable à de nombreux emprunteurs. Le taux d'usure inclut le coût de l'assurance emprunteur (dès lors que celle-ci est obligatoire, ce qui est presque toujours le cas). Pourtant, ce coût est fonction de paramètres individuels (âge, santé, comportements à risque) et non de l'environnement de taux.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI – 01 69 51 00 00
Caroline Arnould (Directrice du Développement) / Aïna Pagès
28, route de Corbeil – 91700 Ste Geneviève des Bois
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr

Le taux d'usure actuel est de 2,40 % pour des prêts à 20 ans ou plus (incluant le coût de l'assurance emprunteur et des prises de garanties). Un emprunt à 2,40 % ne semble pas vraiment dangereux lorsque l'inflation est de 4,9 % en France et de 7,5 % dans l'Union Européenne sur les 12 derniers mois. D'autant que, lorsque l'on enlève le coût de l'assurance et des prises de garanties, ce taux est souvent équivalent, voire inférieur, à celui auquel s'endette l'Etat français. Les emprunteurs devraient pouvoir décider par eux-mêmes.

Les effets d'éviction ne touchent d'ailleurs pas seulement les revenus modestes. A titre d'exemple, à Courbevoie (92), un couple de libéraux en fin de carrière disposant d'un revenu de 72 000 € annuel et un apport de 200 000 € souhaitait acquérir un bien affiché 750 000 €. Pour un emprunt de 560 000 € sur 15 ans, le taux nominal proposé est de 0.95%, mais le TAEG assurance comprise est de 2.34%, malgré une délégation, les faisant basculer hors du taux d'usure.

De même, à Paray-Vieille-Poste (Essonne), nous accompagnons un couple souhaitant acquérir un bien de 565 000 €, auxquels devaient s'ajouter 15 000 € de travaux. Avec un apport de 436 000 €, ils souhaitent emprunter 188 000 € sur 15 ans. Agés respectivement de 56 et 50 ans, ils disposent de revenus confortables (83 000 € par an) et n'ont pas d'endettement. Malgré cela, le coût de l'assurance groupe fait monter le TAEG à 2.41%, alors que le taux nominal était de 1,2%.

Pour éviter le blocage du marché il faudrait réviser le taux d'usure en intervenant sur ces deux paramètres :

- 1. Exclure le coût de l'assurance emprunteur du taux d'usure**
- 2. Appliquer un taux plancher, de telle sorte que le taux d'usure ne puisse être inférieur à l'inflation mesurée en France sur les 12 derniers mois.**

Ainsi, et seulement ainsi, le taux d'usure pourrait de nouveau pleinement assumer son rôle de garde-fou...

Retrouvez la publication d'Olivier Lendrevie sur [Linkedin](#)

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 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
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI – 01 69 51 00 00
Caroline Arnould (Directrice du Développement) / Aïna Pagès
28, route de Corbeil – 91700 Ste Geneviève des Bois
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr