



## Contribution au Conseil national de la refondation Thématique : l'Habitat

*Impact des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) sur le marché du crédit au logement*

Nous nous permettons de vous alerter en notre qualité d'association professionnelle, la plus représentative du marché des intermédiaires en crédit.

Nos adhérents sont le point d'entrée du parcours d'acquisition immobilière des emprunteurs, qui ont besoin de déterminer leur capacité d'emprunt afin d'envisager la cohérence de leur projet et d'engager leurs premières visites de biens.

Depuis plus d'un an, nous faisons le constat d'un marché du logement qui s'effondre. Nous allons au-devant d'une crise qui dépassera le logement, si aucune mesure de relance n'est rapidement prise.

### LE CONTEXTE

Le contexte, tel que nous l'avons identifié :

- Les relèvements successifs et rapides du taux de refinancement de la BCE face à un taux d'usure insuffisamment déplafonné, rendent la production de nouveaux crédits peu avantageuse pour les banques ;
- La hausse des taux d'intérêt, passés de 1.05% fin 2021, à 3.04% aujourd'hui, en moyenne, sur 25 ans, réduit considérablement la capacité d'emprunt des acquéreurs, et n'a pas encore pu être absorbée par le marché ;
- La perte de 20% de pouvoir d'achat provoquée en moyenne par cette hausse de taux, ne peut être totalement compensée par l'épargne résiduelle des emprunteurs, et ne peuvent plus s'aligner sur les prix de l'immobilier dans l'ancien, qui eux restent stables ou ne reculent pas de manière aussi significative.
- Les solutions alternatives font défaut, du fait d'une offre amoindrie dans le neuf, et par ricochet la pénurie des biens disponibles à la location vers lesquels les emprunteurs non éligibles se reportent ; L'interdiction depuis l'entrée en vigueur de la Loi Climat et Résilience de louer les passoires thermiques va tendre encore plus le marché.
- La rigidité des normes HCSF, devenues contraignantes depuis le 1er janvier 2022 empêche les banques d'arbitrer selon les profils emprunteurs.
- Le contexte économique général et l'inflation qui, cumulés à la hausse des taux, contraignent le pouvoir d'achat immobilier

L'ensemble de ces facteurs expliquent la baisse de la production de crédit de l'ordre de -40% au 1T2023, en année glissante.

Et la dynamique actuelle incite les Français à se mettre d'eux-mêmes en retrait.

---

#### Contact Presse

Les profils particulièrement exclus aujourd'hui sont :

- les primo-accédants à cause de l'apport personnel et de la capacité d'emprunt impactée,
- les seniors à cause des tarifs de l'assurance emprunteur et des taux d'usure,
- les personnes ayant souffert de problèmes de santé pour les mêmes raisons que les seniors.

L'accès à la propriété est une valeur refuge, et le placement préféré pour une retraite par capitalisation, point important dans un contexte de réforme des retraites

Nous avons conscience que la relance du logement ne doit pas se heurter à l'enjeu de protection des consommateurs, dans un contexte économique dégradé et qu'il est essentiel de préserver la stabilité de notre système bancaire.

Nous devons pouvoir trouver un équilibre entre la protection des emprunteurs, la maîtrise du risque bancaire, et le rétablissement de l'offre de crédit immobilier.

## **NOS PROPOSITIONS POUR LE LOGEMENT – MAI 2023**

### **INVESTISSEMENT LOCATIF**

La chute des ventes dans le neuf de manière continue depuis le premier confinement et la baisse du nombre de réservations sur le premier trimestre 2023, qui vient s'ajouter à la chute de 33% des demandes de permis de construire dans le neuf au T4 2022, nécessitent de relancer l'offre de biens disponibles à la location qui viennent à manquer partout en France.

- Autoriser l'application d'un calcul différentiel pour le calcul d'un taux d'effort investisseur maximal à 33%, sachant que la plupart des banques françaises pondèrent avec précaution les revenus locatifs à venir, le plus souvent à 70% ou 80% ;
- Définir un seuil de reste à vivre pour lequel il est possible de déroger au taux d'effort de 35% pour un investisseur. Les multi-proprétaires peuvent générer plusieurs revenus locatifs, et même s'ils peuvent dépasser 35% d'endettement (plusieurs prêts en cours), leur reste à vivre peut-être conséquent et tout à fait satisfaisant ;

### **RESTE A VIVRE**

La prise en compte du reste à vivre est une mesure qui peut s'appliquer à toutes les acquisitions immobilières.

L'application stricte de la règle d'endettement de 35% ne permet ni de différencier les profils emprunteurs, ni de tenir compte de la composition du foyer.

Il faudrait, alternativement pouvoir retenir la règle d'endettement de 35% OU celle du reste à vivre avec un réajustement à la hausse du taux d'effort au-delà des 35%, dès lors que le foyer emprunteur respecte un seuil minimum de revenus établi en concertation avec les banques, et qui pourrait prendre la forme, par exemple, d'un barème progressif plafonné, en fonction de tranches de revenus.

Nous proposons un seuil calculé sur le nombre de personnes composant le foyer, avec une modulation qui pourrait être appliquée aux enfants, et selon le lieu d'habitation.

---

#### **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)

**APIC**  
**Caroline Arnould, présidente de l'APIC**  
**06 08 56 40 78**

## **MARGE DE FLEXIBILITE DEROGATOIRE**

La marge de flexibilité accordée aux banques et qui doit être prioritairement destinée aux acquéreurs de résidence principale et aux primoaccédants, s'est trouvée sous-utilisée par les établissements de crédit.

Non pas par choix, mais parce que ces critères sont difficiles à appliquer voire impossibles.

Dès lors que chaque agence ou pôle d'agences bancaires, avec sa propre typologie de clients et des spécificités de son territoire, dispose du pouvoir de décision d'octroi des crédits, on comprend que l'application de ces critères ne peut être réalisée de manière synchronisée, continue et instantanée à l'échelle de milliers d'agences.

- Mesure annuelle et non trimestrielle de la marge de flexibilité.
- Levée des restrictions relatives aux typologies de projet.

## **ADAPTER LES NORMES D'OCTROI POUR NE PAS ENTRAVER LA TRANSITION ENERGETIQUE DU PARC IMMOBILIER**

- Assouplir les normes HCSF pour le financement de biens à faible consommation énergétique ou de passoires thermiques intégrant de la rénovation énergétique.
- Adapter les conditions d'octroi des crédits en prenant en compte la valeur verte, la localisation du bien et les coûts induits (Coûts charges contraintes liées à l'énergie coûts de détention des logements et usage du logement, travaux de rénovation, adaptation au grand âge, rénovation énergétique, déplacements véhicule).

Caroline Arnould,  
Présidente de l'APIC

---

### **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)

**APIC**  
Caroline Arnould, présidente de l'APIC  
06 08 56 40 78