



**MINISTÈRE  
DE L'ÉCONOMIE,  
DES FINANCES  
ET DE LA SOUVERAINETÉ  
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**LE MINISTRE**

Paris, le **8 JAN. 2024**

Nos références : MEFI-D23-14370

Vos références : EB/CG/XVI-XI-54

Votre lettre du 28 novembre 2023

Madame la Députée,

Vous avez bien voulu me faire part de vos préoccupations concernant la crise que traverse le marché du crédit immobilier.

Le ralentissement de la production du crédit est suivi de très près par le Gouvernement. Il est principalement dû au resserrement de la politique monétaire et traduit sa bonne transmission à l'économie réelle.

En effet, la baisse de la demande des ménages est causée par une hausse rapide des taux d'intérêts immobiliers et constitue la raison principale de la baisse de la production de crédit. Récemment, les taux d'intérêts tendent toutefois vers une stabilisation, car les taux directeurs de la Banque centrale européenne semblent avoir atteint un plancher depuis septembre 2023, qui pourrait mettre fin à la dégradation des conditions financières.

S'agissant de la mesure D-HCSF-2021-7, celle-ci cible l'offre de crédit en encadrant les conditions d'octroi, en se basant sur les bonnes pratiques que constituent en particulier la maîtrise du taux d'effort des emprunteurs et le caractère raisonnable de la maturité. Ainsi, elle fixe un taux d'effort maximal des emprunteurs à 35 % et la maturité maximale du crédit à 25 ans. La décision dégage une marge de flexibilité de 20 % de la production trimestrielle des banques.

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), ne pouvant pas directement agir sur la demande de crédit, doit toutefois s'adapter à un nouveau contexte de conditions financières, différent de la situation en 2021.

1/3

Madame Émilie BONNIVARD  
Députée de la Savoie  
Conseillère régionale d'Auvergne-Rhône-Alpes  
Assemblée nationale  
126 rue de l'Université  
75355 Paris 07 SP

139 rue de Bercy  
75572 Paris Cedex 12

Le Bureau des cabinets des ministères économiques et financiers met en œuvre un traitement automatisé d'informations nominatives dans le cadre de la prise en charge de la correspondance à laquelle fait suite le présent courrier. Conformément aux articles 34 à 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, toute personne concernée bénéficie d'un droit d'accès et de rectification à ses informations nominatives. Ce droit s'exerce par courrier au ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique - Bureau des cabinets - Pôle PCS - Télédéc 181 - 139 rue de Bercy 75572 PARIS Cedex 12.

À ce titre, la décision prémentionnée a été assouplie en juin 2023 et en décembre 2023 : au sein de la marge de flexibilité, au moins 70 % (au lieu de 80 % précédemment) de la flexibilité maximale doit être réservée aux acquéreurs de leur résidence principale et au moins 30 % aux primo-accédants.

Les 30 % restant de flexibilité maximale (soit 6 % de la production trimestrielle, au lieu de 4 % précédemment) sont libres d'utilisation. Cependant, les banques sous-utilisent actuellement cette marge de flexibilité selon des données disponibles sur le site du HCSF.

Des ajustements supplémentaires ont été annoncés lors de la séance de décembre du HCSF avec comme objectif de ne pas freiner l'offre de crédit. La décision D-HCSF-2021-7 a en effet pour vocation d'assurer la pérennité des bonnes pratiques d'octroi de crédit immobilier, et non de rationner l'offre de crédit.

En premier lieu, le HCSF a décidé que le respect du seuil de flexibilité serait apprécié par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution sur trois trimestres glissants, ce qui permet aux banques un ajustement plus souple. Les banques peuvent donc tout à fait octroyer des crédits « non-conformes » aux ménages particulièrement solvables, en particulier pour les acquéreurs d'une résidence principale et les primo-accédants.

En deuxième lieu, les prêts relais sont exclus du calcul du taux d'effort sous condition de quotité de financement de 80 % au maximum. La quotité de financement est le ratio entre le montant emprunté et la valeur du bien mis en vente. Les prêts relais ne sont pas soumis à la décision D-HCSF-2021-7 et le remboursement du capital était déjà exclu du calcul du taux d'effort. Exclure, en outre, la charge des intérêts du calcul du taux d'effort au moment de l'octroi de crédit permet de faciliter l'accès aux crédits relais aux ménages déjà propriétaires souhaitant déménager. La condition sur la quotité de financement permet de prévenir le risque associé à un retournement du marché immobilier et, en cas de difficulté, de vente du bien.

En troisième lieu, le HCSF facilite la possibilité d'allongement de la maturité avec un différé d'amortissement. La décision D-HCSF-2021-7 dégage la possibilité d'un différé d'amortissement dans le cas d'une entrée en jouissance du bien décalée par rapport à l'octroi de crédit, d'une durée analogue à celle de ce décalage, dans la limite d'une durée maximale de 27 ans. Ce décalage a lieu dans le cas de la construction d'un logement neuf, ou dans le cas de travaux représentant moins 10 % du coût total de l'opération (contre 25 % auparavant).

Enfin, le HCSF soutient la mise en place par la Fédération bancaire française d'un dispositif offrant la possibilité d'un réexamen pour les ménages solvables dont la demande de crédit immobilier aurait été refusée. Ce dispositif permettrait d'objectiver certains blocages sur le marché du crédit immobilier.

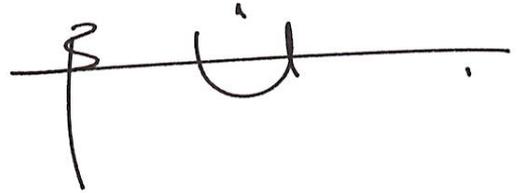
S'agissant du reste à vivre, celui-ci permet de financer des achats incompressibles (nourriture, habillement ou déplacements) et compressibles (loisirs) et alimente l'épargne. Le reste à vivre est calculé par les banques au moment de l'octroi de crédit. Introduire réglementairement une notion de reste à vivre revient à permettre à des ménages aux revenus (très) élevés de contracter des crédits malgré un taux d'effort élevé.

Si cela pouvait permettre de relancer ponctuellement le crédit, une telle décision pourrait aussi, sur un plan macroéconomique, soutenir artificiellement les prix et écartier de l'accès à la propriété les plus modestes.

Prendre en compte le reste à vivre de manière généralisée revient par ailleurs à supprimer la mesure pour certains ménages, ce qui semble d'une part, anti-redistributif, et d'autre part, risqué en cas de choc macroéconomique.

Enfin, dans la mesure où les banques sous-utilisent la marge de flexibilité prévue dans ce genre de cas, cela n'aurait potentiellement aucun effet, la baisse de la demande des ménages étant la raison principale à la rigidité du marché.

Je vous prie de croire, Madame la Députée, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by 'U' and 'M', with a horizontal line extending to the right.

**Bruno LE MAIRE**