

Emilie BONNIVARD

Députée de la Savoie
Membre de la Commission des Finances
Rapporteuse spéciale du Budget du Tourisme
Conseillère régionale Auvergne-Rhône-Alpes

Monsieur Bruno Le Maire
Ministre de l'Économie, des
Finances et de la Souveraineté
industrielle et numérique

Paris, le 28 novembre 2023

EB/CG/XVI-XI--54

Cher Monsieur le Ministre,

Je souhaite appeler votre attention sur la crise de très grande ampleur que traverse le secteur immobilier français. Tous les indicateurs utilisés, qu'il s'agisse des nouveaux crédits octroyés, du nombre de crédits ou des misent en chantier le montrent : le ralentissement de la production est de l'ordre de 40 à 50% par rapport à leur niveau de 2022.

Cette situation est critique car d'abord elle frappe les Français qui cherchent à se loger. Ensuite, elle impacte tous les secteurs qui dépendent du marché du crédit immobilier (construction, promotion, transactions dans le neuf et l'ancien...), avec des conséquences néfastes que nous commençons à percevoir, comme la baisse des droits de mutation pour nos collectivités.

Au-delà des effets de la hausse des taux, les critères décidés par le Haut Conseil de Stabilité Financière est venu condamner toute possibilité de reprise : ces critères plafonnent le taux d'endettement à 35% (assurance emprunteur incluse), sans tenir compte du reste à vivre, qu'un foyer ait 3 000€ de revenus par mois ou trois fois plus. La durée d'emprunt ne peut quant à elle excéder 25 ans (27 ans pour le neuf). Les banques ne peuvent déroger à ces critères que dans 20% des dossiers de crédit soumis chaque trimestre, dont 80% pour la résidence principale et 30% pour les primo-accédants.

Dans bien des cas, ces règles conduisent aujourd'hui à des refus de crédit ou à des allongements de durée non nécessaires, beaucoup plus coûteux pour les emprunteurs.

Voici quelques exemples de cas Meilleurtaux, réels, pour lesquels ces règles du HCSF ont constitué un blocage :

- Demande de prêt pour la construction d'une résidence principale :

-Un couple souhaite construire sa résidence principale en Gironde pour un montant total de 400k€. Ils disposent d'un revenu mensuel commun de près de 7 600€, ont un investissement locatif avec 730€ de remboursement de crédit par mois (571€ de revenus locatifs), et une dette familiale à payer de 200€ par mois. Ils disposent d'une épargne totale de 186k€.

-Ils souhaitent effectuer un prêt de 340k€ avec 60k€ d'apport.

-Leur dossier s'est vu refuser, car le taux d'endettement est de 39%.

-Or, ce couple disposerait pourtant, une fois le prêt réalisé, de 5 000€ par mois de reste à vivre et de 126k€ d'épargne résiduelle.

- Demande de prêt travaux pour la rénovation d'une résidence principale :

-un emprunteur reçoit en donation la maison de ses parents, dont la valeur avant travaux est de 243k€, maison qu'il occupe et qu'il rénove avec ses économies depuis deux ans.

-il souhaite réaliser un prêt de 155k€ pour achever la rénovation intérieure et extérieure et payer les droits de succession.

-l'emprunteur perçoit 2 400 € par mois sur l'année 2022, mais a entre 4 et 6k€ par an de paiement d'heures supplémentaires et de primes (non retenus par la banque).

-l'emprunteur ne souhaite pas de prêt de 25 ans car il a 45 ans et souhaite que sa résidence principale soit payée à la retraite. Le client souhaite un prêt d'une durée de 17 ans : son taux d'endettement est de 42,52% dans cette situation, pour un coût du crédit de 54k€.

-les règles du HSCF sont claires : il est nécessaire d'allonger la durée du crédit et donc d'augmenter son coût au détriment de l'intérêt du client. Dans ce cas précis, le prêt passe à une durée de 25 ans, soit un coût du crédit de 101k€ (contre 54k€ pour un prêt à 17 ans).

On le voit, les règles du HSCF bloquent des Français pourtant solvables et finançables, quel que soit leur projet, leur profil.

Dans un contexte de blocage du marché immobilier, il m'apparaît que suspendre ces règles permettrait de résoudre au moins partiellement la crise du logement qui s'aggrave, sans que cela n'affecte nos finances publiques.


L'argument du surendettement brandi pour justifier ces critères ne me semble guère pertinent en matière de crédit immobilier, il en va bien sûr tout autrement pour le crédit à la consommation, notamment renouvelable. De plus l'argument de nécessaire normalisation du marché invoqué par la Banque de France n'est plus pertinent alors que la production de crédit immobilier, inférieure à 10Mds€ en août, revient à son niveau de 2016 (euros courants).

Du fait de la contraction de la production du crédit immobilier, les Français qui le souhaitent ne peuvent plus se loger, et tous les secteurs qui en dépendent traversent une crise rarement connue.

C'est pourquoi, monsieur le Ministre, il me paraît nécessaire de reconsidérer le maintien des règles dictées par le HCSF pour aller vers un assouplissement, voire une suspension.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Bien à vous



Emilie BONNIVARD