



Information PRO 2023 n°16 – 13062023 – Le HCSF assouplit le crédit

Le HCSF assouplit le crédit pour les investisseurs locatifs, Bercy simplifie le taux d'usure des prêts aux copropriétés

Lors de sa réunion de ce mardi 13 juin, le Haut Conseil de stabilité financière a porté de 20 % à 30 % la part de libre affectation figurant dans la marge dont les banques bénéficient pour déroger au taux d'effort maximum de 35 % lorsqu'elles octroient des crédits immobiliers. Le respect de cette norme sera en outre "lissé" sur trois trimestres. L'entourage du HCSF indique par ailleurs que Bruno Le Maire va prendre un arrêté permettant à la plupart des prêts aux copropriétés pour la rénovation énergétique de bénéficier du taux d'usure du crédit à la consommation.

La réunion du Haut Conseil de stabilité financière, ce mardi 13 juin 2023, a débouché sur l'assouplissement partiellement sa norme contraignante. Entrée en vigueur le 1er janvier 2022, celle-ci interdit aux banques de consentir des crédits immobiliers représentant un taux d'effort de plus de 35 % et d'une durée supérieure à 25 ans.

Les banques peuvent néanmoins déroger à cette norme à hauteur de 20 % de leur production trimestrielle de crédit. 80 % de cette marge de flexibilité de 20 % est réservée aux acquéreurs de leur résidence principale et 30 % de ces 80 % bénéficient aux seuls primo-accédants. Le solde de la marge de flexibilité de 20 %, solde qui est donc de 20 %, est libre d'affectation. Il profite a priori aux investisseurs locatifs. Des bailleurs que le secteur immobilier aimerait voir encouragés, dans la mesure où, généralement déjà propriétaires de leur résidence principale, ils bénéficient d'un apport et d'un reste à vivre plus confortables que les primo-accédants. Le HCSF accède à leur requête, en relevant la part libre d'affectation de 20 % à 30 %.

Autre assouplissement décidé par le HCSF, si, au terme d'un trimestre, une banque n'a pas respecté sa norme contraignante, l'ACPR ne lui demandera pas de corriger ce dépassement dans l'immédiat. Elle examinera la conformité de la banque à la norme au cours des deux trimestres suivants. Si la banque a respecté la norme sur l'ensemble des trois trimestres, alors l'ACPR n'aura rien à lui reprocher. Cette mesure vise à tenir compte de la "saisonnalité" de la distribution de crédits immobiliers, explique une source proche du HCSF. Le printemps et l'été étant propices à l'achat de maisons, les banques peuvent en effet être davantage sollicitées durant ces mois, au point de dépasser la marge de flexibilité de 20 %.

Le HCSF n'en tient pas moins à rappeler que ce n'est pas sa norme contraignante qui pilote la distribution de crédit immobilier. Cette dernière est déterminée par la remontée rapide des taux (depuis un peu plus d'un an), en raison des décisions de politique monétaire prises pour lutter contre l'inflation. La norme du HCSF, elle, vise à rendre le crédit immobilier plus sûr en

évitant le surendettement des ménages. Un crédit immobilier dont la production s'est établie à 12 milliards d'euros en avril en France, contre 20 milliards un an plus tôt. Ce qui correspondait à un pic d'activité, nuance-t-on au HCSF. En soulignant qu'avant la période de taux exceptionnellement faibles de ces dernières années, la production mensuelle moyenne de crédit immobilier avoisinait plutôt 9 milliards d'euros. Un niveau qui est aujourd'hui celui de l'Allemagne, alors qu'il n'excède pas les 4 milliards en Italie et en Espagne, relativise encore le HCSF.

Outre l'assouplissement de sa norme, ce dernier a fait part, mardi, d'une mesure également attendue par la filière de l'immobilier mais qui ne relève pas des compétences du Haut Conseil. L'entourage de ce dernier indique que la mensualisation du calcul du taux d'usure, en vigueur depuis le 1er février et qui devait s'achever au 1er juillet, sera bien prolongée au second semestre 2023. Comme Élisabeth Borne l'avait annoncé le 5 juin. Une initiative destinée à éviter l'effet de ciseau entre des taux de crédit qui remontent rapidement et un taux d'usure relativement faible, qui avait écarté fin 2022 de l'accès au crédit des ménages pouvant auparavant y prétendre.

Surtout, le ministre de l'Économie prendra un arrêté révisant les règles de définition du taux d'usure applicable aux prêts aux copropriétés destinés à financer des travaux de rénovation énergétique. Ces prêts sont en réalité une somme de prêts individuels, de 15 000 à 20 000 euros en moyenne. Mais ils sont aujourd'hui considérés comme un tout. Si leur somme excède un total de 75 000 euros, alors l'ensemble des prêts est soumis au taux d'usure du crédit immobilier. Si elle est inférieure à 75 000 euros, c'est le taux d'usure du crédit à la consommation, moins mordant selon le HCSF, qui s'applique.

Conséquence, les petites copropriétés accèdent plus facilement que les autres au financement de leurs travaux de rénovation énergétique. Ce qui va à l'encontre des objectifs de rénovation énergétique de la France et entraîne une inégalité de traitement entre des foyers disposant de revenus identiques, objecte-t-on dans l'entourage du HCSF.