

Les pouvoirs publics tentent de fluidifier la distribution de crédits immobiliers



© 2023 Les Echos Publishing

Bien que les taux des crédits immobiliers se stabilisent (autour de 4 %) et que les prix des biens immobiliers commencent à amorcer un recul, l'accès au crédit immobilier reste toujours problématique pour certains ménages.

Afin de fluidifier la distribution des crédits immobiliers, les pouvoirs publics ont pris plusieurs mesures. Tout d'abord, lorsque des projets de rénovation (énergétique notamment) ont un coût représentant plus de 10 % du prix d'achat global du bien immobilier, la durée du prêt peut désormais courir jusqu'à 27 ans. Deuxième mesure, pour apprécier le taux d'effort des emprunteurs qui font appel à un crédit relais, les établissements de crédit ont dorénavant la possibilité d'exclure la charge d'intérêt associée à ce type de prêt. À condition toutefois que la quotité de financement soit suffisamment prudente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 80 % de la valeur du bien mis en vente.

Précision : un crédit relais est une avance de trésorerie consentie par une banque qui permet à un propriétaire de financer l'achat de son bien immobilier sans attendre d'avoir vendu son bien précédent. Un crédit de courte durée (généralement de 2 ans maximum) qui est le plus souvent accompagné d'un taux d'intérêt élevé.

Troisième mesure, les pouvoirs publics ont souhaité accorder davantage de souplesse aux banques en leur permettant d'utiliser plus facilement les dérogations auxquelles elles ont droit pour financer les projets des ménages. Concrètement, aujourd'hui, les banques ont l'autorisation d'aller au-delà de la règle des 35 % du taux d'effort maximum des ménages. Une « marge de flexibilité » leur permet de déroger à cette règle à hauteur de 20 % des crédits octroyés. Cette marge étant calculée et surveillée par les autorités sur un trimestre. Nouveauté, le respect de la marge de flexibilité se fera sur 3 trimestres glissants et non plus trimestre par trimestre.

Enfin, les ménages (solvables) qui auraient essuyé un refus de la part d'une banque pour le financement de leur projet ont la possibilité de demander un réexamen de leur situation.

À noter : ces différentes mesures devraient être effectives dès le début de l'année 2024.

© 2023 Les Echos Publishing