

Vers un encadrement plus strict des conditions d'octroi de crédits immobiliers ?



© 2021 Les Echos Publishing

Doit-on s'attendre à un durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers ? Le 15 juin dernier, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF), l'autorité administrative chargée d'exercer la surveillance du système financier dans son ensemble, qui s'est réuni sous la présidence du ministre de l'Économie, Bruno Le Maire, a dressé un bilan du marché du crédit immobilier. Selon lui, les dernières données sur le sujet permettent d'affirmer que la production de crédits immobiliers reste dynamique tout en reposant sur des bases plus saines. En outre, la production annuelle de nouveaux crédits immobiliers a atteint un niveau record en avril 2021 et les taux d'intérêt se situent à un plus bas historique. Dans le même temps, la part de crédits présentant des taux d'effort élevés ou des maturités longues a significativement baissé depuis l'émission des recommandations du HCSF.

Rappelons qu'en début d'année, cette autorité avait publié des recommandations à l'attention des établissements bancaires. Il était ainsi question de limiter à 33 % le taux d'effort moyen (mensualité rapportée au revenu mensuel) des emprunteurs et à 25 ans la durée des prêts. Des limites imposées pour éviter les risques de surchauffe et pour réduire les volumes

importants de crédits immobiliers octroyés aux ménages français. Des recommandations mais non des obligations ! Ce qui laisse la liberté aux établissements bancaires quant à leur politique d'attribution des crédits immobiliers.

Afin de mettre l'ensemble des acteurs du secteur au diapason, le HSCF étudie plusieurs pistes. Bien que les discussions aient toujours lieu entre les banques, la Banque de France et le gouvernement, une des pistes consisterait à rendre la recommandation du HSCF juridiquement contraignante par le biais d'une loi ou d'un décret. Une solution radicale et efficace, mais qui inquiète déjà certains professionnels du secteur bancaire. Pour eux, rendre contraignante cette recommandation aurait tendance à faire peur aux établissements. Ce qui aurait pour effet pervers de les rendre encore plus sévères en matière d'octroi de crédits immobiliers. Ainsi, certaines catégories d'emprunteurs (comme les primo-accédants) pourraient pâtir de cette situation. À l'inverse, ne pas régler pourrait conduire, si les recommandations du HSCF n'étaient pas respectées, à augmenter les risques de surendettement des ménages et à écorner la crédibilité du HSCF. Rendez-vous dans quelques semaines pour connaître le fin mot de l'histoire...

© 2021 Les Echos Publishing