

Rapport du CCSF - modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale

Le modèle français du crédit immobilier ne doit pas oublier les ménages

La CNCEF CRÉDIT partage globalement les conclusions du rapport du Comité consultatif du secteur financier (CCSF) remis ce jour au ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique. L'association professionnelle de courtiers et mandataires en prêts déplore toutefois qu'il reste en retrait sur les évolutions, selon elle nécessaires, des normes du HCSF (Haut Conseil de stabilité financière) sur l'octroi de crédit.

Le rapport confirme ce que les professionnels du crédit et du conseil constatent quotidiennement sur le terrain : le modèle français constitue l'un des systèmes les plus protecteurs pour les emprunteurs tout en assurant une grande stabilité financière.

La prédominance du crédit amortissable à taux fixe, l'importance de l'assurance emprunteur, le recours au cautionnement mutuel ainsi qu'une analyse fondée sur la capacité réelle de remboursement des ménages ont permis à la France de maintenir, depuis plusieurs décennies, un niveau de défaut particulièrement faible tout en favorisant l'accès à la propriété.

La CNCEF CRÉDIT prend acte des conclusions du CCSF concernant la portabilité et la transférabilité des crédits immobiliers. Si ces dispositifs peuvent constituer une solution pertinente pour certains ménages déjà propriétaires en leur permettant de conserver des conditions de financement avantageuses lors d'un nouveau projet immobilier, leur portée demeure limitée et ne saurait, à elle seule, relancer durablement le marché.

Le rapport rappelle également que leur généralisation pourrait engendrer des contraintes importantes pour les établissements prêteurs et remettre en question certains équilibres qui contribuent aujourd'hui à la robustesse du modèle français du crédit immobilier, fondé notamment sur le prêt à taux fixe de longue durée.

Une vigilance nécessaire sur les évolutions réglementaires européennes

L'association partage pleinement les préoccupations exprimées par le CCSF concernant les conséquences potentielles de certaines dispositions du cadre prudentiel européen CRR3.

Toute évolution réglementaire qui conduirait à renchérir durablement le coût du crédit immobilier ou à réduire la capacité des établissements à financer les ménages risquerait d'affaiblir un modèle qui a pourtant démontré son efficacité économique et sociale.

La CNCEF CRÉDIT appelle les pouvoirs publics français et européens à préserver les spécificités du modèle français de financement de l'habitat, dont les performances en matière de protection des emprunteurs, de stabilité financière et d'accès à la propriété sont aujourd'hui reconnues par l'ensemble des parties prenantes réunies au sein du CCSF.

CONTACT PRESSE

Christine SINGER – 06 03 91 06 13 – christine.singer@huit55.com

Des intermédiaires, acteurs de confiance, qui ont besoin de marges de manœuvre

L'association souhaite rappeler que la robustesse du modèle français repose également sur l'accompagnement apporté aux ménages par les professionnels du crédit, qui accompagnent chaque année des centaines de milliers de particuliers dans l'analyse de leur situation, la comparaison des solutions de financement et la compréhension de leurs engagements.

Leur rôle contribue à sécuriser les projets immobiliers et à orienter les emprunteurs vers des solutions adaptées à leur capacité de remboursement. Dans un environnement économique et réglementaire toujours plus complexe, cet accompagnement humain demeure un élément essentiel de la protection des consommateurs.

Il est cependant restreint par les normes contraignantes que continue d'imposer le HCSF sur le taux d'effort, l'absence de prise en compte du reste à vivre et la disparition du calcul différentiel pour les investisseurs immobiliers.

Le rapport fait état de l'appel de certains membres du CCSF à *réévaluer régulièrement ces normes en fonction de l'évolution du cycle économique et financier* ; une position réfutée par la Banque de France car elle pourrait, selon elle, *compromettre la stabilité du marché immobilier et son accessibilité*. Encore faudrait-il qu'il soit réellement, mi-2026, stable et accessible ...

Il souligne aussi que les normes HCSF ne seraient « *responsable que de 6 % de la baisse totale du nombre de crédits immobiliers observée entre fin 2019 et début 2023* ». Force est de constater que la production de crédit immobilier continue à s'affaiblir, puisqu'au premier trimestre 2026, elle reste très inférieure à la moyenne observée entre 2016 et 2019 : - 46.7 % selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA.

Enfin, la prise en compte d'un « *reste à vivre* » minimal à la place d'un *taux d'effort maximal stimulerait la dynamique d'endettement des ménages les plus aisés*. Ce sont pourtant ceux qui peuvent s'engager – et l'ont fait avant 2019 – dans un investissement locatif devenu vital pour contenir une crise du logement endémique.

« L'équilibre du modèle français ne doit pas privilégier la stabilité des institutions au détriment des besoins des ménages. Cet arbitrage délicat ne peut s'effectuer qu'en adaptant les normes de façon plus régulière à l'évolution du contexte économique et financier global. Nous soutenons la proposition de loi de Lionel Causse pour réintégrer le reste à vivre dans l'analyse du taux d'endettement et appelons les pouvoirs publics à assouplir les normes du HCSF qui encadrent le crédit pour éviter un blocage préjudiciable de toute la chaîne de valeur de l'immobilier et du logement. Cette révision aurait le double avantage de ne pas alourdir les finances de l'Etat tout en dynamisant les ventes et les recettes. », conclut **Côme Robet, Président de CNEF CRÉDIT**.

A propos de CNEF CRÉDIT

CNEF CRÉDIT est une association professionnelle agréée par l'ACPR, qui regroupe 3300 intermédiaires en Opérations de Banque et en Services de Paiement, courtiers et mandataires indépendants, et 2800 structures (cabinets ou réseaux).

Elle a pour mission de représenter, accompagner, valoriser et former la profession et de peser sur les questions de sa réglementation dans le débat public.

CNEF CRÉDIT est membre du Groupe CNEF, qui regroupe les professionnels libéraux des domaines de l'investissement et du patrimoine, de l'assurance, du crédit, de l'immobilier de placement et du développement de l'entreprise. www.cnef.org

CONTACT PRESSE

Christine SINGER – 06 03 91 06 13 – christine.singer@huit55.com