

Aménagements des normes du HCSF, ou comment soigner la « bombe sociale du logement » par l'homéopathie

Proposition de décryptage d'Olivier Lendrevie, président de CAFPI

Ce mardi, le Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF), composé notamment du ministre de l'Economie et du gouverneur de la Banque de France, a annoncé deux aménagements techniques aux normes imposées aux banques en matière d'octroi de crédits immobiliers :

- Un assouplissement de la possibilité donnée aux banques de déroger à ces normes pour 20% de leurs dossiers, qui ne sera plus mesurée sur un seul trimestre mais sur 9 mois glissants.
- Un rehaussement de 4% à 6% des possibilités de dérogation pouvant être consacrées à des projets locatifs ou de résidences secondaires.

Ces mesures homéopathiques ne sont malheureusement pas à la hauteur des enjeux, alors que le nombre de prêts immobiliers accordés est en chute libre depuis plus de 6 mois et au plus bas depuis 10 ans.

Nous regrettons en particulier que le Haut Conseil n'ait pas jugé utile d'autoriser une prise en compte réaliste des revenus locatifs (calcul dit « en différentiel ») pour le calcul du taux d'endettement, ni d'assortir le plafond de taux d'endettement (35%) d'un regard sur le reste à vivre des ménages concernés.

Enfin, nous continuons de nous étonner que ces normes drastiques s'appliquent exclusivement aux crédits immobiliers, alors que seuls 6,2% des ménages surendettés sont propriétaires accédants selon les propres chiffres de la Banque de France (page 30 de l'enquête typologique 2022 sur le surendettement des ménages).

Olivier Lendrevie (Président de CAFPI) et Caroline Arnould (Directrice du Développement de CAFPI et Présidente de l'APIC) se tiennent à votre disposition pour vous faire part de leurs propositions pour un réel assouplissement des mesures HCSF afin de fluidifier le marché du crédit :

- La simplification des possibilités dérogatoires
- La limite de taux d'endettement doit être associée à la notion de reste à vivre ;
- Les revenus locatifs doivent être considérés comme affectés au remboursement du crédit plutôt qu'intégrés aux autres revenus du foyer ;

Et répondre à vos questions sur la conjoncture du marché du crédit immobilier :

- Pourquoi la machine du crédit immobilier est-elle grippée ?
- Les taux élevés sont-ils la seule cause du ralentissement du marché ?

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould et Aïna Pagès
111 Avenue de France – 75013 Paris

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 250 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2022, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de plus de 100 partenaires bancaires et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses.

Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35 % des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Gaëtan Heu
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould et Aïna Pagès
111 Avenue de France – 75013 Paris