

Nouvel aménagement des normes du Haut Conseil de Stabilité Financière : en guise d'assouplissement, toujours plus de complexité !

Réaction de Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI

A l'issue de sa 39^{ème} séance, le Haut Conseil de Stabilité Financière a annoncé un nouvel aménagement des normes d'octroi de crédit qui s'imposent aux banques :

- **Une tolérance sur les dépassements de sous-limites dérogatoires qui seront observés sur 9 mois plutôt que 3 ;**
- **L'exclusion des prêts-relais du calcul du taux d'endettement lorsque leur montant est inférieur à 80 % de la valeur du bien mis en vente ;**
- **L'extension de la durée maximale des prêts à 27 ans en cas de travaux représentant plus de 10% du coût du projet ;**
- **Enfin, le Haut Conseil invite la Fédération des Banques Françaises à mettre en place un dispositif permettant le réexamen des dossiers solvables refusés.**

Ces règles, d'une complexité croissante au fil des aménagements, et les possibilités dérogatoires millimétriques qui les accompagnent ne sont pas opérationnellement pilotables à l'échelle de réseaux bancaires de milliers d'agences dans lesquels les décisions d'octroi de crédit sont largement décentralisées. Les banques sont mises *de facto* en situation de pêcher par prudence.

Presque deux ans après leur avoir donné un caractère réglementaire ouvrant la possibilité de sanctions financières pour les banques qui y contreviendraient, le HCSF n'a toujours pas fourni de justification sérieuse à l'introduction de ces normes. Selon les propres chiffres de la Banque de France, seuls 6 % des ménages en surendettement ont un prêt d'accession à la propriété à rembourser. Et si l'objectif est la lutte contre le surendettement, nul ne comprend pourquoi les autres formes de crédit - qui pèsent autrement plus lourd dans ces phénomènes - échappent à ces normes. Au demeurant, les rares pays européens ayant introduit un plafond de taux d'endettement l'ont fait à des niveaux compris entre 40% et 50%, assortis de durées maximales de 35 à 40 ans.

« *La situation des candidats à l'emprunt a été rendue suffisamment difficile par une hausse des taux de 3,5 points en moins de deux ans. Et si, pour changer, nous laissons nos banques faire leur travail ?* », conclut Caroline Arnould.

Contact Presse

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

CAFPI
Caroline Arnould – Directrice générale
c.arnould@cafpi.fr
111 Avenue de France – 75013 Paris

Exemples de l'impact de l'allongement de la durée de prêt à 27 ans en cas de travaux représentant plus de 10% du coût du projet

Profil 1

Revenus emprunteurs : 3 850€

Montant emprunté : 250 000€

Taux : 4,50%

Durée du prêt : 25 ans

Mensualités : 1 389€

Taux d'endettement : 36%

Profil 2

Revenus emprunteurs : 3 850€

Montant emprunté : 250 000€

Taux : 4,50%

Durée du prêt : 27 ans

Mensualités : 1 334€

Taux d'endettement : 34,6%

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 immobiliers, 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 / Julien Michon

01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com

CAFPI

Caroline Arnould – Directrice générale

c.arnould@cafpi.fr

111 Avenue de France – 75013 Paris