

FRANCE MONDE

ÉCONOMIE

Crédits immobiliers : les refus se multiplient

Les courtiers s'inquiètent d'un durcissement de l'accès au crédit immobilier lié au taux d'usure, une limite protectrice pour les emprunteurs à la mise à jour lente. La situation pourrait se détendre à l'automne.

Mauvaise passe pour tous ceux qui veulent acheter un bien immobilier ? Au cœur de l'été, six associations professionnelles d'intermédiaires en opérations de banque – les métiers du courtage – viennent tirer la sonnette d'alarme sur un « blocage du marché » de l'immobilier à travers un accès plus restreint au crédit.

Après avoir interrogé 1 471 intermédiaires en crédit dans un sondage réalisé par Opinion System le mois dernier, elles estiment que le taux de refus n'a jamais été aussi important. Pour près de la moitié de ces professionnels, ce sont « deux à trois dossiers sur dix » qui n'aboutissent pas.

« On voit arriver la vague depuis le 1^{er} janvier », développe Jérôme Cusanno, le président de l'AFIB, l'une des six associations qui revendiquent ce « ruffait » au nom d'une inquiétude pour l'ensemble du secteur immobilier. « Quand le crédit bloque, le financement des projets des ménages est figé, et ce sont tous les métiers qui sont impactés : agences immobilières, promoteurs, BTP, notaires... Il y a un effet boule de neige. »

71 % des refus concernent des résidences principales

Selon les courtiers, ce frein au crédit vient du taux d'usure et des normes « HCSF » – des mécanismes de protection des consommateurs – ou plutôt de l'obsolescence de leurs modes de calcul. « Le taux d'usure est un taux au-delà duquel une banque a l'interdiction de prêter de l'argent et nous y sommes favorables, rappelle Jérôme Cusanno. Cela empêche de profiter de la faiblesse d'un emprunteur pour lui faire crédit à un taux usuraire. Le problème, c'est que les taux d'intérêt remontent actuellement trop vite par rapport à la

méthode de calcul du taux d'usure. »

Concrètement, ce taux d'usure a été relevé le 1^{er} juillet. Mais les taux d'intérêt ont eux encore grimpé dans l'été (voir ci-contre), restant en quelques semaines de nombreux ménages au-delà de la limite usuraire. Selon les courtiers, cela représente pas moins de 36 % des refus de dossier de crédit par les banques. Et la première cause de rejet.

Et selon le sondage de la profession, c'est bien monsieur et madame Tout-le-monde qui sont touchés par le phénomène, puisque 71 % des courtiers déclarent que ces refus touchent en premier lieu des acheteurs de résidence principale. Plus de la moitié place les emprunteurs âgés de 30 à 55 ans comme les premières victimes du taux d'usure, et 19 % citent les personnes souhaitant réaliser leur premier achat immobilier. Des actifs pour lesquels l'accès au financement semble donc s'être rétréci, alors qu'ils fournissent le gros du marché.

Un marché moins tendu en province

De son côté, la Fédération bancaire française met en avant la « volonté » des banques « d'accompagner les projets viables de leurs clients par du crédit responsable ». « La profession bancaire est sensible à ce que le dispositif de l'usure, cette mesure de protection des emprunteurs, ne devienne pas une mécanique d'exclusion des ménages pour financer leurs projets solvables », précise l'institution.

Pour les futurs acquéreurs, l'heure semble être à la prudence. Pas question de signer un compromis de vente sans avoir la certitude que la banque acceptera de financer l'achat. Qu'il s'agisse de passer sa chance sur un bien. « On peut perdre une opportunité, mais seulement si le marché est tendu comme en région parisienne, rappelle Jérôme Cusanno. C'est moins le cas en province. » Cette moindre tension s'illustre notamment avec l'offre en logements neufs, en légère hausse ces derniers mois en dehors des villes de 50 000 habitants alors qu'elle



Les soucis de financement d'un achat immobilier touchent de nombreux Français, notamment parmi les 30-55 ans qui souhaitent accéder à la propriété. Photo EBRA/Julio PELAEZ

est à la baisse dans les marchés les plus importants (Ile-de-France, Côte d'Azur et frontière suisse). De plus, tous les biens non vendus cet été peuvent finir par s'accumuler dans les agences immobilières, et participer à une détente des prix. Quoiqu'il arrive, la Banque de France révisera le taux d'usure au plus tard en octobre. Les banques se di-

sent prêtes à des décisions fortes. « La profession continuera donc à dialoguer avec les pouvoirs publics pour démontrer que ces deux objectifs (protéger et inclure) sont possibles concilier avec des mesures exceptionnelles, dont les conditions sont visiblement réunies », assure la Fédération bancaire française. AP

« En un mois, on n'a reçu qu'une offre, toujours incertaine »

« On n'est pas encore stressé mais on est toujours dans l'incertitude ». Depuis mi-juillet Palatine, Parisienne de 41 ans, est dans l'attente. Bien avant de signer le compromis pour acheter son nouvel appartement et celui pour vendre son ancien logement, elle avait pourtant pris toutes les précautions d'usage avec son mari.



Un immeuble parisien vendu. Photo GELEBARTI/20MINUTES/SIPA

À la limite du taux maximal d'emprunt

« On était en contact depuis mars avec un courtier qui estimait que notre plan de financement – avec un prêt principal et un prêt relais – passerait sans problème mais on a commencé à se poser des questions quand notre banque actuelle nous a dit qu'on était complètement hors des clous au niveau du taux

d'endettement », explique-t-elle. En cause, le fameux « taux d'usure ». « Avec nos revenus confortables et nos emplois stables, le courtier et notre banquier considéraient qu'on avait un bon dossier avec un faible risque, mais avec la hausse actuelle des taux, en empruntant sur 25 ans, à 40 ans passés, le taux d'assurance très élevé nous portait

à la limite du taux maximal d'emprunt », explique-t-elle. Après plusieurs semaines, elle n'a ainsi reçu qu'une seule offre de prêt. « En 2015, quand on a acheté notre appartement, une banque s'était alignée sur l'offre la plus compétitive de notre courtier pour qu'on devienne clients. Et même après cela, le courtier nous avait encore cou-

vertés à la baisse dans les marchés les plus importants (Ile-de-France, Côte d'Azur et frontière suisse). De plus, tous les biens non vendus cet été peuvent finir par s'accumuler dans les agences immobilières, et participer à une détente des prix. Quoiqu'il arrive, la Banque de France révisera le taux d'usure au plus tard en octobre. Les banques se di-

sent prêts à des décisions fortes. « La profession continuera donc à dialoguer avec les pouvoirs publics pour démontrer que ces deux objectifs (protéger et inclure) sont possibles concilier avec des mesures exceptionnelles, dont les conditions sont visiblement réunies », assure la Fédération bancaire française. AP

est à la baisse dans les marchés les plus importants (Ile-de-France, Côte d'Azur et frontière suisse). De plus, tous les biens non vendus cet été peuvent finir par s'accumuler dans les agences immobilières, et participer à une détente des prix. Quoiqu'il arrive, la Banque de France révisera le taux d'usure au plus tard en octobre. Les banques se di-

Propos recueillis par C.P.

Les refus se multiplient



Les soucis de financement d'un achat immobilier touchent de nombreux Français, notamment parmi les 30-55 ans qui souhaitent accéder à la propriété. Photo EBRA/Julio PELAEZ

Le taux d'usure mis en cause

Le taux d'usure est une limite de protection fixée par la Banque de France. Pour tout prêt accordé, le TAEG (taux annuel effectif global) qui comprend le taux d'intérêt et les autres coûts du prêt (frais de dossier, assurance...) doit être en dessous de cette limite. Comme son nom l'indique, le but du taux d'usure est de protéger le consommateur contre un crédit usurier. Concrètement, la Banque de France fixe cette barre tous les

trois mois. Elle fait la moyenne des taux pratiqués par les banques, et elle y ajoute un tiers. Selon les six associations professionnelles d'intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement, l'outil est nécessaire mais son mode de calcul, qui date des années 1960, est obsolète. Elles proposent à la Banque de France de le réviser tous les mois et de l'assouplir, en ajoutant deux tiers à la moyenne des taux pratiqués.

DES TAUX EN HAUSSE

Alors que les taux d'usure n'ont augmenté que faiblement au 1^{er} juillet, les taux de crédit ont poursuivi leur hausse le mois dernier. Depuis le début de l'année, l'augmentation de remonter leurs taux dans un contexte de hausse des conditions de refinancement. Plusieurs établissements ont ainsi relevé leurs taux de 0,10 à 0,35 % par rapport à juin. De plus en plus de banques affichent désormais des taux supérieurs à 2 % sur des prêts à 20 ans et plus, des taux qui n'étaient plus affichés depuis 2017. Mais le taux d'usure était alors monté à 3,35 %, contre 2,57 % actuellement. Dans le contexte actuel, notamment avec une inflation de plus de 6 % en juillet, la hausse des taux devrait se poursuivre dans les prochaines semaines.

13,5 %
des réservations de logements neufs se sont terminées par une annulation de la part des acquéreurs entre mai et juin 2022, selon les chiffres du ministère de la Transition écologique qui note une hausse de ce pourcentage.

56 %
des courtiers interrogés estiment avoir observé une « faible » baisse des demandes de prêt depuis janvier.

QUESTIONS À

Cécile Roquelaure, porte-parole d'Emprunts

« Aujourd'hui, il y a une vraie tension »

Malgré de très bons dossiers, depuis juillet, de nombreux acquéreurs sont confrontés à un refus de la part de leur banque. Comment expliquez-vous ce phénomène ?
Aujourd'hui, il est devenu beaucoup plus difficile de rentrer dans la case imposée du taux d'usure, car l'écart entre le taux d'emprunt et le taux maximal autorisé, s'est réduit considérablement. La Banque de France a fait son estimation en juillet. Elle s'est basée sur les chiffres du mois d'avril, ou les taux d'emprunt, eux, ont continué d'augmenter en mai, en juin et en juillet, resserrant ainsi l'étau sur les acquéreurs et sur la marge de manœuvre des banques qui ne peuvent prêter de l'argent à perte. C'est une situation inédite pour les banques, qui n'ont pas beaucoup de marge de manœuvre. Cet effet ciseaux complique l'accès aux financements, malgré parfois de très bons dossiers. C'est extrêmement frustrant.

Est-ce que tous les territoires sont concernés ?
Ce n'est pas valable de façon homogène sur toute la France. La raison pour laquelle les taux ont fortement remonté est liée au coût de l'argent pour les banques et elles ne se

financent pas toutes de la même façon. Certaines ont plus de ressources internes, ont une politique commerciale plus agressive, et vont donc pouvoir se permettre des taux plus bas. Le problème est plus localisé sur l'Ile-de-France. En ce qui concerne les régions, ça dépendra beaucoup de la politique commerciale de la banque, du retard ou de l'avance sur ses objectifs commerciaux liés à l'immobilier. Cela va jouer sur le niveau des taux d'emprunt. Et ça peut changer d'une banque à l'autre.

Quelles options sont à disposition pour contourner le problème ?
Il y a une vraie tension. On fait peser un refus de projet sur des personnes qui ne présentent pas forcément de danger particulier. Mais on va essayer de jouer sur tous les leviers avec le partenaire bancaire, main dans la main, pour trouver des solutions : faire baisser le poids de l'assurance dans le TAEG (taux annuel effectif global, NDLR), négocier le taux, réaliser des montages avec des prêts multigrades, envisager un prêt révisable, par exemple. Aujourd'hui, on a des refus incompréhensibles. C'est injuste. On cherche toutes les solutions possi-

bles pour faire passer les dossiers.

Et si jamais rien n'y fait ?
Ne pas hésiter à refaire une demande quelques semaines ou mois plus tard, aller voir toutes les banques, faire appel à un courtier, chercher des appuis auprès de la famille, réduire sa durée de crédit, et en dernier recours attendre que la situation s'améliore.

Justement, la situation va-t-elle s'améliorer prochainement ? A-t-on une visibilité à court ou moyen terme ?
D'après les estimations le taux d'usure devrait augmenter en octobre entre 0,1 et 0,2 %. La bonne nouvelle c'est que le coût de l'argent pour les banques a baissé. Donc sans être trop optimiste, on peut imaginer que le taux d'emprunt



Photo DR

va, lui, rester plutôt stable. De ce fait l'amplitude entre le taux d'emprunt et le taux d'usure va augmenter et grandement faciliter la validation des dossiers. Propos recueillis par Dorothée REDVAL

« Il ne faut pas hésiter à refaire une demande quelques semaines plus tard et à aller voir toutes les banques »

Cécile Roquelaure, porte-parole d'Emprunts