



Monsieur Olivier KLEIN

Ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires chargé de la Ville et du Logement.
246, boulevard Saint-Germain
75007 Paris

LETTRE OUVERTE

Paris, le 4 janvier 2023

Monsieur le Ministre,

Nous, associations agréées, représentatives des intermédiaires de crédit, courtiers et mandataires, relayons depuis toujours auprès de nos clients et adhérents tous les axes d'amélioration de la question logement qui ont été ou pourront être pris, par les pouvoirs publics et votre Ministère. Et en ce sens, le maintien du PTZ, du dispositif Pinel et toutes les mesures destinées à encourager la rénovation énergétique des bâtiments ne sont que des éléments positifs que nous saluons.

Mais nous ne pouvons accompagner cette politique du gouvernement sans solution de financement pour les emprunteurs. Car avant de rénover, encore faut-il pouvoir acheter. Et c'est là que le bât blesse.

Un déblocage de l'accès au crédit devient plus que jamais nécessaire.

Les Français, nos clients, subissent depuis quelques mois l'effet dévastateur d'un mode de calcul du taux d'usure qui ne parvient à contrebalancer ni la hausse des taux de crédit, ni le plafond d'endettement fixé par le HCSF, et encore moins l'inflation et son corollaire, la baisse de pouvoir d'achat. Ce qui a pour résultat d'exclure de l'accès au crédit une proportion grandissante d'emprunteurs et de gripper toute la chaîne de l'immobilier, de la construction à la location, en passant par la promotion et la transaction. La baisse des ventes dans le neuf, qui atteint 29,3 % sur les trois derniers mois, n'en est que l'un des marqueurs.

Pour rappel, les courtiers qui avaient répondu à notre sondage du mois de juillet faisaient déjà état d'un taux alarmant de refus de dossiers par les banques au cours du 1^{er} semestre : 25% en moyenne. Ce taux s'entendait avant toute présentation en banque.

Et si les refus pour cause de taux d'usure touchent indifféremment tous les profils, ce sont les 30-55 ans qui en pâtissent le plus ; une tranche d'âge qui rassemble pourtant ceux qui sont le plus susceptibles de faire face au remboursement d'un crédit.

Pour parachever le tout, la frilosité des banques aggrave un contexte déjà tendu

L'offre de crédits n'a donc pas pu se redresser, comme cela se constate souvent à l'automne. La chute de la production de crédits s'est poursuivie : avec en novembre une production mesurée en niveau trimestriel glissant en baisse de 36.4 %, en glissement annuel et en nombre de prêts, de 37.3 %.



L'Observatoire Crédit Logement/CSA observe une baisse de 27% des prêts accordés au 3ème trimestre 2022. Et ces chiffres ne sont que le constat des banques. Nous vous laissons imaginer le taux de chute en intention primaire lorsque les ménages viennent nous solliciter pour leur projet.

Avec des emprunteurs qui ne peuvent plus satisfaire à des critères de revenus et de montant empruntés de plus en plus restrictifs...

Enfin, nous faisons le constat de Français découragés qui, depuis le 1er janvier 2022, renoncent purement et simplement à demander un prêt.

L'amélioration que nous pouvions espérer ne s'est malheureusement pas produite, bien au contraire.

Un réel dialogue avec tous les acteurs de l'immobilier s'impose

Voici exposées quelques raisons pour lesquelles, Monsieur le Ministre, nous demandons un signal positif du gouvernement pour décongestionner l'accès au crédit. Il en va de la vie quotidienne des Français, de leur besoin le plus essentiel de sécurité, et, dans le même temps, de la survie de l'écosystème immobilier.

Nous plaçons pour une large concertation des associations d'intermédiaires, des fédérations immobilières, des chambres notariales, des associations de consommateurs et de tous ceux qui sont partie prenante de la question du logement à l'aube de cette nouvelle année.

La réussite de la politique de rénovation énergétique passera par-là, le financement de l'économie réelle également.

En espérant que vous partagez notre ambition d'une politique du logement au service de l'intérêt des Français, nous vous invitons à prendre toutes les mesures qui faciliteront l'accès au crédit. Certains d'entre nous ont déjà émis des propositions : désolidarisation du TAEA du TAEG, évolution des plafonds d'intervention d'Action Logement, usage exceptionnel de l'option dérogatoire au calcul du taux d'usure, révision des critères HCSF sur le calcul des revenus locatifs dans le taux d'endettement, réhausse des durées maximales d'emprunt, notamment pour les jeunes ménages...

Et puisque nous entamons la période des vœux, permettez-nous, Monsieur le Ministre, de faire ensemble celui d'être reçus ou entendus par le Gouvernement sur ce sujet qui demeure l'une des plus importantes priorités et préoccupations des ménages de toutes ces dernières années.

Restant à votre disposition pour tout échange constructif en rapport à ces sujets, recevez, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre respectueuse considération.

Signataires

Jérôme CUSANO, Président AFIB - Association Française des Intermédiaires en Bancassurance

David CHARLET, Président ANACOFI Courtage - Association Nationale des Conseils Financiers

Bruno ROULEAU, Président APIC - Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits



Christelle MOLIN-MABILLE, Présidente CNECF Crédit - Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers - Crédit

Yves MAZIN, Vice-président IOB CNCGP - Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine

Etienne KAJOIN La Compagnie IOBSP La Compagnie des Intermédiaires en Opérations de Banque et Services de Paiement