

## Communiqué de presse

Paris, le 17 décembre 2020

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a tenu ce jeudi 17 décembre sa vingt-septième séance, sous la présidence de Bruno Le Maire, Ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance.

Le Haut Conseil a d'abord procédé à un examen des risques et des vulnérabilités affectant le secteur financier français, dans un contexte économique qui demeure marqué par l'impact de la pandémie de covid-19. Cet examen s'est notamment appuyé sur le rapport semestriel d'évaluation des risques du système financier français, qui sera publié prochainement par la Banque de France.

Le Haut Conseil note qu'après le fort rebond de cet été, la situation économique s'est à nouveau dégradée à l'automne, en lien avec la recrudescence de la pandémie, et que l'ampleur de la reprise en 2021 dépendra fortement de l'évolution de la situation sanitaire.

Le Haut Conseil estime que les risques pour la stabilité financière restent à un niveau élevé. Il souligne l'efficacité des dispositifs mis en œuvre par les États et les banques centrales pour garantir l'accès au financement des entreprises. Il note que les défaillances d'entreprises restent à un niveau bas mais que la crise a affecté l'activité, la rentabilité et la structure financière de certaines entreprises. Il relève que le maintien d'un soutien public permet d'accompagner la reprise économique, en particulier en aidant les entreprises à renforcer leur structure financière et à reprendre leurs projets d'investissement.

Le Haut Conseil a également discuté des évolutions récentes du marché immobilier résidentiel et fait une première analyse de l'impact de sa recommandation du 20 décembre 2019 relative aux évolutions du marché immobilier résidentiel en France en matière d'octroi de crédit. Une synthèse de cette analyse est publiée en annexe de ce communiqué.

S'agissant du crédit immobilier, le Haut Conseil relève en particulier les éléments suivants :

- les taux sur les crédits immobiliers restent proches de leurs plus bas historiques ;
- la production de nouveaux crédits (hors rachats et renégociations) a atteint un record mensuel en septembre, puis de nouveau en octobre ;
- la dérive progressive des conditions d'octroi observée depuis quelques années semble s'être interrompue, la part de crédits présentant des taux d'effort élevés ou des maturités longues ayant commencé à se réduire.

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) a en outre partagé avec le Haut Conseil les éléments ressortant de ses contrôles, ainsi que des échanges conduits avec les principaux établissements, concernant la mise en œuvre de la recommandation. Le HCSF a pris note des évolutions récentes constatées dans les pratiques de ces établissements. Il relève

quelques difficultés de mise en œuvre de la recommandation dans certaines situations comme pour certains types de prêts.

Le Haut Conseil rappelle son objectif de préserver des pratiques saines, conciliant un accès large au crédit et des conditions d'octroi assurant la stabilité financière et la protection des ménages. Sur la base de ces éléments, il a décidé d'ajuster sa recommandation sur les points suivants :

- la recommandation sera précisée pour confirmer qu'elle ne fait pas obstacle aux rachats et renégociations de crédits dès lors qu'ils permettent de réduire le taux d'effort ou la maturité des crédits ; le regroupement de crédits relève de la même logique dès lors que ces crédits ont été octroyés de manière indépendante ;
- les différés d'amortissement dans une limite de 2 ans seront pris en compte pour intégrer les spécificités de certaines opérations, notamment les ventes en l'état futur d'achèvement et les contrats de construction de maisons individuelles ;
- compte tenu des pratiques constatées sur le calcul du taux d'effort, son mode de calcul fera l'objet de précisions complémentaires et la référence passera de 33 % à 35 % ;
- la marge de flexibilité, concernant les nouveaux prêts pouvant s'écarter des meilleures pratiques relatives à la maturité et au taux d'effort, sera portée de 15 % à 20 % et sera davantage ciblée sur la primo-accession.

Le Haut Conseil rappelle que la notice relative à sa recommandation avait été actualisée en août afin de clarifier le traitement des loyers associés à des investissements locatifs et des avantages liés aux réductions d'impôt Pinel et Denormandie.

Le Haut Conseil adoptera formellement dans les semaines à venir une recommandation ajustée et une notice actualisée, qui seront publiées sur le site Internet du Haut Conseil. Il demande à l'ACPR de continuer à suivre régulièrement et à le tenir informé de la mise en œuvre de la recommandation et des évolutions constatées en matière d'octroi. Tous les établissements respecteront cette recommandation, en veillant à assurer un accès large et adapté de leurs clients au crédit immobilier.

Le Haut Conseil compte en outre adopter, à l'été 2021, une mesure permettant de donner à la recommandation un caractère juridiquement contraignant. Comme il l'avait indiqué le 12 décembre 2019, il dispose pour ce faire des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article L-631-2-1 du code monétaire et financier.

L'action du Haut Conseil vise, dans l'intérêt de toutes les parties prenantes, à préserver le modèle de financement du logement prévalant en France, qui repose sur des crédits à taux fixe, pour des maturités raisonnables, octroyés sur la base d'une analyse de la capacité de remboursement des ménages emprunteurs.

Le Haut Conseil a par ailleurs partagé des informations sur le crédit à la consommation : il n'y a pas aujourd'hui de montée du surendettement des ménages ; le nombre de dossiers déposés à

la Banque de France reste légèrement inférieur à celui de 2019 et les dispositifs publics - dont le déploiement des points conseil budget (PCB) – sont mobilisés pour apporter des réponses à toutes les situations de difficulté.

Enfin, conformément à l'orientation annoncée en mars dernier et afin de permettre aux banques de continuer à accompagner la reprise économique, le Haut Conseil a décidé de laisser inchangé à 0 % le taux du coussin de fonds propres bancaires contra-cyclique. Le Haut Conseil ne compte pas relever le taux du coussin jusqu'à nouvel ordre.