

« Au HCSF, nous avons pris à l'unanimité une décision efficace et équilibrée »

Radio Classique - 18 décembre 2020

Crédit Immobilier, Surendettement

DIMITRI PAVLENKO

Le Haut Conseil de stabilité financière a décidé hier d'assouplir les conditions d'octroi des crédits immobiliers ; vous pourrez désormais vous endetter un petit peu plus, un peu plus longtemps, si vous souhaitez acheter un bien. Eh bien, on en parle ce matin avec l'un des huit membres de ce Haut Conseil. Bonjour François VILLEROY de GALHAU.

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Bonjour Dimitri PAVLENKO.

DIMITRI PAVLENKO

Gouverneur de la BANQUE DE FRANCE. Alors, le HCSF, je rappelle, a réuni toute les grandes autorités du système financier français. On parle donc de cette nouvelle recommandation aux banques : ne pas accorder de crédit au-delà de 35 % de taux d'endettement sur une durée maximale de 27 ans. On était, là, sur, cette année, à 33 % sur 25 ans. Ça paraît peu ces petits ajustements, mais c'est quand même important, ça va avoir des conséquences directes pour nombre de gens qui souhaitent acheter un bien dans l'année ?

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Dimitri PAVLENKO, vous me permettez d'expliquer la décision que nous avons prise hier. C'est une décision qui est équilibrée et qui est efficace, mais il faut rentrer un peu dans les détails : effectivement, on ne peut pas la résumer en une phrase, et c'est très important pour la vie des Français et le crédit immobilier. Ce Haut Conseil de stabilité financière comporte huit membres, il est présidé par le ministre, et c'est moi, comme gouverneur de la BANQUE DE FRANCE, qui propose et qui ai proposé la décision d'hier. Parmi ces huit membres, il y a des autorités chargées de la stabilité financière, il y a trois personnalités qualifiées, qui sont des femmes, des économistes, totalement indépendantes. La décision d'hier a été prise à l'unanimité ; je crois que c'est très important. Il s'agit d'assurer un financement sain du crédit immobilier. C'est une décision équilibrée. Effectivement, nous avons fait un certain nombre d'ajustements limités de la recommandation – j'y reviendrai – mais en contrepartie, nous en avons renforcé le caractère contraignant, c'est-à-dire que désormais, elle s'appliquera de manière impérative pour toutes les banques. C'est donc un peu comme une machine, si vous voulez, que vous installez au milieu d'un atelier de production. Au bout de quelques mois, et là, on était au bout de quelques mois de la recommandation, vous faites un certain nombre de réglages pour qu'elle puisse fonctionner de façon encore plus durable, encore plus efficace. Cela va être le cas de cette recommandation. Sur l'efficacité, il est très important de voir quel est l'objectif de cette recommandation, y compris quand nous l'avons introduite dans le paysage, il y a un an. On a dit beaucoup de choses là-dessus, j'ai entendu beaucoup de critiques, beaucoup de mauvais procès et, là aussi, nous avons clarifié les choses hier. Notre objectif, ce n'était pas, ce n'est pas d'exclure des Français du crédit immobilier, vous vous souvenez, on l'a beaucoup dit, ce n'était pas de casser la tendance à la croissance du crédit immobilier...

DIMITRI PAVLENKO

Ça a été une conséquence de facto, quand même...

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Non, pas du tout. Justement, merci de m'inviter, Dimitri PAVLENKO, parce que cela me permet de clarifier les choses. La croissance du crédit immobilier est restée significative en 2020. Il y a eu un effet confinement, vous avez raison, au printemps, mais il n'était pas lié à la recommandation. Notre objectif, depuis le début, c'est d'assurer un financement sain, c'est-à-dire d'arrêter une dérive de ce qu'on appelle les conditions d'octroi. Les conditions d'octroi, c'est la durée du prêt, et c'est le taux d'effort, c'est-à-dire la mensualité rapportée aux revenus. C'est très important pour ceux qui empruntent, pour les Français : si un crédit est trop long ou si ce taux d'effort – cette mensualité rapportée aux revenus – est trop élevé, il y a des risques de surendettement demain. Donc ce que nous voulons depuis le début, c'est arrêter une dérive des conditions d'octroi qui s'était produite ces dernières années.

DIMITRI PAVLENKO

Qu'est-ce qui vous a conduit à cela...

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Oui, j'en viens aux ajustements. Par rapport à cela, déjà, et c'est un élément de notre bilan hier qui a peut-être été moins noté, nous observons des premiers progrès sur l'année 2020. L'allongement de durée s'est arrêtée, et sur le taux d'effort, on voit une amorce d'inflexion. Mais, comme je le disais, au bout de quelques mois d'utilisation de la machine, on fait des réglages : parce qu'on veut installer la machine dans la durée, pour dix ans et plus. Et il y a trois réglages, trois ajustements limités, qui nous ont paru justifiés à l'expérience, après avoir eu un dialogue assez serré avec chacune des banques. La première, c'est sur la durée. La durée reste 25 ans, je veux être clair là-dessus. Mais nous avons introduit une possibilité de deux ans de tolérance, quand il y a, au début du crédit, ce qu'on appelle un différé d'amortissement...

DIMITRI PAVLENKO

C'est quand on achète sur plan essentiellement...

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Exactement, l'exemple le plus connu, c'est : on achète sur plan, la construction n'est pas terminée, on ne s'installe pas encore dans les lieux...

DIMITRI PAVLENKO

On paie les intérêts intercalaires...

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

... Une tolérance jusqu'à deux ans, il y a des intérêts intercalaires, mais on ne rembourse pas le capital, ce sont les ventes en état futur d'achèvement. Et donc c'est 2 + 25, j'ai lu parfois ce matin, c'est 27, la nuance est importante.

DIMITRI PAVLENKO

C'est 25 + 2...

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Alors, même dans l'ordre chronologique, c'est 2 + 25 en cas de différé d'amortissement, premier ajustement. Ensuite, le taux d'effort était à 33 %, nous le portons à 35, parce qu'il s'est avéré qu'il y avait un certain nombre d'écarts statistiques, je ne rentre pas dans le détail méthodologique. Cela nous a paru justifier que le 33 % était probablement, compte tenu de ces effets statistiques, un tout petit peu trop serré...

DIMITRI PAVLENKO

Il y avait un effet de seuil, c'est ça, en fait...

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Non. Si vous voulez que je rentre dans le détail, par exemple, autrefois, le taux s'appréciait en nombre de dossiers, là, on est passé en montant : il s'est avéré que cela introduit un écart statistique qu'il nous a paru justifié de neutraliser. Et puis, le troisième ajustement est sur la flexibilité. Depuis le début, nous avons dit que pour des très bons dossiers, que les banques s'estiment sûres de financer, il y avait 15 % de flexibilité. Nous portons cette flexibilité à 20 % : pourquoi ? Parce que nous voulons donner une priorité aux primo-accédants, à ceux qui achètent pour la première fois leur résidence principale. C'est issu aussi du dialogue : nous ne voulions pas, nous l'avions dit depuis le début, que la mesure conduise à l'exclusion des primo-accédants dès lors que leur banque estime que le dossier est assez sûr. Donc la flexibilité passe à 20 %, et à l'intérieur de ces 20 %, nous donnerons, ce que nous ne faisons pas jusque-là, une part réservée, prioritaire pour les primo-accédants. Voilà donc, Dimitri PAVLENKO, les trois ajustements. Ceci nous garantit pour la durée, et je crois que c'est très important pour les Français, un financement sain du crédit immobilier. Donc, il ne s'agit pas de rendre le crédit plus facile, plus difficile, etc. : il s'agit de le rendre plus sûr pour éviter le risque de surendettement des ménages. Et j'insiste sur le fait que cette décision a été saluée par un certain nombre de professionnels. C'est une bonne nouvelle, mais...

DIMITRI PAVLENKO

... Dans l'immobilier, ils sont contents, ça, c'est le moins qu'on puisse dire...

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Quand une décision est bien accueillie, c'est plutôt une bonne nouvelle. Mais elle a surtout été prise à l'unanimité des membres du Haut Conseil qui, eux, sont totalement indépendants des différentes corporations.

DIMITRI PAVLENKO

François VILLEROY de GALHAU, je voudrais vous poser une question sur le caractère obligatoire de ces recommandations qui n'en sont donc plus, mais avant cela, sur ce sujet du surendettement qui reste sur la table, aussi, l'UFC Que Choisir s'inquiétait, il y a deux jours des pratiques commerciales de plusieurs établissements en matière, alors, là, de crédits à la consommation, notamment renouvelables, les fameux crédits revolving, avec, disait l'association, des publicités « pousse au crime », est-ce qu'il y a une poussée du surendettement cette année en France, dans ce contexte particulier, qui est la crise du Covid, sachant que c'est vous, la BANQUE DE FRANCE, qui gérez ces dossiers ?

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Nous, BANQUE DE FRANCE, sommes effectivement très mobilisés pour aider les personnes qui se retrouveraient en situation de surendettement. Nous avons d'ailleurs maintenu toutes nos succursales ouvertes dans ce second confinement, tous nos canaux d'accès sont ouverts. Nous ne voyons pas aujourd'hui d'augmentation du nombre de dossiers de surendettement. C'est même plutôt l'inverse, Dimitri PAVLENKO, je vais vous donner les chiffres : sur les 11 mois de 2020, nous sommes à un peu moins de 100.000 dossiers reçus, 97.000 exactement, nous étions à 132.000 sur la même période l'année dernière. C'est une baisse de 26 %. Alors, là, il y a un effet du premier confinement au printemps. Mais nous ne voyons pas à ce stade de rattrapage. Nous sommes bien sûr mobilisés avec les associations, nous avons eu l'occasion de les voir, dont celle dont vous parlez, d'ailleurs, il y a quelques semaines, et elles n'avaient pas d'alerte particulière. Mais nous sommes mobilisés...

DIMITRI PAVLENKO

Mais va-t-il y en avoir... Est-ce qu'il y aura un effet retard, comme on le dit...

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Nous avons parlé de cet effet retard. Les associations, encore une fois, toutes ne voyaient pas particulièrement d'effet retard, mais nous sommes prêts. Par ailleurs, les pouvoirs publics ont déployé un dispositif de points de conseils budget sur tout le territoire avec les associations. Donc effectivement, nous sommes prêts à traiter les dossiers de surendettement.

DIMITRI PAVLENKO

François VILLEROY de GALHAU, tout pouvoir a vocation à s'étendre, c'est donc le cas pour le Haut Conseil de stabilité financière, ces recommandations prendront l'an prochain, vous l'avez dit, un caractère obligatoire pour les banques. Pourquoi avoir décidé cela, est-ce parce que les banques n'ont pas respecté à la lettre les recommandations que vous aviez émises l'an dernier ?

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Votre question pointe exactement ce que nous avons voulu faire depuis le début. C'est important de relire la décision que nous avons prise à l'origine, il y a un an exactement, en décembre 2019. Nous avons dit alors que nous serions prêts à passer à une phase contraignante : et bien, c'est ce que nous faisons. Cela fait partie des réglages nécessaires, puisque nous nous installons dans la durée, et dans une décision contraignante pour tous. Qu'est-ce que cela veut dire concrètement : c'est l'équilibre de la décision d'hier. Avec des règles du jeu qui sont maintenant stabilisées, claires pour tous, qui résultent aussi de quelques mois de pratique, à partir de l'été prochain, nous prendrons une décision juridique au sein du Haut Conseil de stabilité financière. Cela pourrait être par exemple que la part de crédit qui, pour une banque donnée, excéderait la recommandation, serait sujette à des surcharges en capital. Ceci dit, j'ai toutes raisons de croire que toutes les banques appliqueront cette décision ajustée et clarifiée hier.

DIMITRI PAVLENKO

Merci François VILLEROY de GALHAU. Il y avait tellement de sujets que j'aurais aimé aborder avec vous, mais le temps, malheureusement, nous est compté, on aurait pu parler de vos prévisions sur la croissance l'an prochain, cette croissance sans emploi, qui se profile selon vous l'an prochain, ça, c'est quand même un vrai sujet pour le gouvernement notamment...

FRANÇOIS VILLEROY DE GALHAU

Vous me permettez juste d'ajouter un mot sur les règles de sécurité du système financier, l'application par les banques de la norme qu'on appelle de Bâle 3. Cette norme internationale de sécurité est extrêmement importante, elle nous a évité une crise bancaire cette fois-ci. Il faut que nous tenions à cette règle de Bâle 3 en France comme ailleurs, pour les années qui viennent.

DIMITRI PAVLENKO

On en reparlera, je pense, l'an prochain. En tout cas, merci d'être venu nous voir, François VILLEROY de GALHAU, le gouverneur de la BANQUE DE FRANCE, ce matin, qui nous dit que, ce matin, c'est très important, il n'y a pas de crise du surendettement en France, c'est quand même une préoccupation que portaient certains, notamment, je vous le disais, l'association UFC Que Choisir, démenti formel du gouverneur ce matin. 07:24:09. FIN#