

**Recommandation du Comité consultatif du secteur financier  
sur les principales conclusions du rapport du CCSF  
sur « le modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale »**

**Préambule**

Par lettre en date du 5 juillet 2024, le ministre en charge de l'Économie et des Finances a confié au Comité consultatif du secteur financier (CCSF) une mission de réflexion sur le modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale, en le comparant à ceux d'autres pays.

En effet, ce modèle français s'inscrit dans un contexte économique marqué, depuis le début des années 2000, par une hausse importante du prix de l'immobilier résidentiel par rapport aux revenus des ménages, notamment en raison d'évolutions différenciées entre une offre faiblement élastique et une demande soutenue en raison de transformations démographiques et sociétales.

Afin de mener à bien sa mission, le CCSF a constitué, en son sein, un groupe de travail, qu'il a ouvert à l'ensemble des parties prenantes concernées par le sujet, notamment les superviseurs et régulateurs, les juristes et spécialistes du droit notarial ainsi que les acteurs économiques, publics et privés.

Le CCSF a également bénéficié du concours d'un inspecteur des Finances, détaché auprès de la présidente du CCSF, qui a exercé les fonctions de rapporteur, a administré des questionnaires transmis aux services économiques à l'étranger (SEE) et aux correspondants de l'ECDN et a consulté, notamment le ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique, le ministère de la transition écologique, de l'aménagement du territoire, des transports, de la ville et du logement, l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ainsi que les représentants des professionnels du secteur financier, des prêteurs, des clientèles particulières.

Le groupe de travail s'est réuni à cinq reprises et la version finale du rapport a été adoptée, par le Comité Plénier du CCSF, dans sa séance du 2 juin 2026, à l'unanimité de ses membres.

À l'occasion de l'adoption du rapport, et pour renforcer la portée des positions, unanime, qui y sont affirmées, la Comité a souhaité adopter la présente Recommandation.

**À l'issue de la réunion du 2 juin 2026 et après en avoir débattu, le CCSF a adopté la Recommandation suivante.**

Les membres du CCSF affirment leur attachement unanime au modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale, dans ses caractéristiques principales, partagées avec d'autres pays mais unique dans leur combinaison, qui en font des atouts indissociables et structurants pour les emprunteurs.

Ces atouts sont, en premier lieu, la prédominance des prêts à taux fixe (99 % de la production et de l'encours) amortissables sur la durée totale du prêt : dans ce cadre, le risque de hausse des taux est supporté par le prêteur, tandis que l'emprunteur conserve la possibilité de renégocier son crédit en cas de baisse des taux. En second lieu, la sécurisation du modèle français qui repose sur des mécanismes de couverture et de mutualisation des risques – assurance emprunteur et cautionnement mutuel – qui protègent les prêteurs mais aussi les emprunteurs contre les risques de défaut et les conséquences d'aléas de santé tout en permettant aux emprunteurs d'accéder au crédit à des conditions stables et avantageuses. Le modèle français repose sur un cadre réglementaire qui encadre les conditions de crédit, notamment

par le taux d'usure, et qui privilégie une logique d'octroi fondée sur la capacité de remboursement des emprunteurs plutôt que sur la valeur du bien. Cette approche limite l'exposition des ménages aux cycles et à la volatilité des prix immobiliers.

Les membres du CCSF soulignent que le modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale a démontré sa robustesse, le taux de défaut des remboursements de crédits étant demeuré très faible depuis des décennies, notamment au regard de ce qu'il peut être dans d'autres pays proches. Ce socle d'une politique de prêt responsable par les banques justifie, selon les membres du CCSF, de considérer le modèle comme sain économiquement et socialement vertueux. Ce modèle sécurisé, couplé avec une concurrence forte entre les prêteurs, contribue à l'accès à la propriété en offrant aux ménages des conditions d'endettement favorables, avec une charge de remboursement de crédit stable dans le temps qui protège leur pouvoir d'achat, tout en étant renégociables le cas échéant en leur faveur.

Les membres du CCSF expriment leur préoccupation quant aux conséquences de certaines dispositions du cadre prudentiel européen révisé (CRR3) pour la stabilité et la pérennité du modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale ; ce nouveau cadre pouvant entraîner une augmentation substantielle des fonds propres requis et des charges pour les prêteurs qui impacteraient les conditions des crédits immobiliers en France, notamment un renchérissement du coût du crédit et des pressions accrues sur les sociétés de caution.

C'est pourquoi les membres du CCSF appellent, dans le cadre des discussions législatives européennes, à une mise en place du nouveau cadre prudentiel proportionné aux risques des expositions de crédit immobilier résidentiel de manière à ne pas remettre en cause la stabilité et la pérennité du modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale.

Les membres du CCSF considèrent que la portabilité et la transférabilité des crédits immobiliers, bien que théoriquement possibles, ne constituent pas des pistes viables pour améliorer l'accès au crédit pour financer sa résidence principale. Leur généralisation, en complexifiant la gestion actif-passif des crédits immobiliers, se répercuterait sur le coût de ces crédits et remettrait en cause la pratique des taux fixes longs, sans bénéfice opérationnel clair. Ils relèvent également que le crédit *in fine*, au capital remboursé en une seule fois, à échéance du prêt, ne constitue pas une solution généralisable pour l'accession à la propriété. Il présente en effet un coût et un risque plus élevés pour les ménages et reste aujourd'hui marginal dans le financement de la résidence principale, en France comme dans la plupart des pays européens, à l'exception de la Suisse mais en raison de spécificités fiscales qui le rendent non transposable en France.

Les membres du CCSF observent que plusieurs dispositifs spécifiques proposent désormais, pour certains types d'emprunteurs, des modes de financement ou des formes de propriété atypiques. Ces dispositifs représentent aujourd'hui des segments de marché encore limités, bien que certains, comme le bail réel solidaire (BRS), connaissent une dynamique favorable. Ces dispositifs ont vocation à répondre à des besoins spécifiques et visent souvent à réduire le niveau des mensualités de crédit par rapport à une acquisition immobilière classique financée entièrement par un crédit immobilier. Elles s'accompagnent de contreparties (propriété partielle ou temporaire, contraintes à la revente, frais spécifiques) qui doivent être pleinement identifiées et comprises. Compte tenu de la complexité des montages proposés, tant sur le plan financier que contractuel, et sans se prononcer sur la performance intrinsèque de ces modèles, le CCSF rappelle la nécessité, pour les consommateurs et les collectivités impliquées dans ces projets, de disposer d'une information complète, transparente et compréhensible avant tout engagement. À ce titre, le Comité estime utile que l'encadrement juridique soit clair et sécurisant, notamment s'agissant de la publicité et de l'information précontractuelle relatives à ces formes de propriété atypique.