

Paris, le 11 juin 2026

## Communiqué de presse

### **Le CCSF remet au Ministre son rapport sur le modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale**

Le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) a remis au ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique son rapport consacré au « modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale ».

Par lettre du 5 juillet 2024, le Ministre avait confié au CCSF une mission de réflexion visant à analyser les spécificités du modèle français, à le comparer aux dispositifs existant dans d'autres pays et à examiner plusieurs mécanismes particuliers, tels que la portabilité et la transférabilité des crédits immobiliers, le prêt *in fine* ou encore certains dispositifs spécifiques d'accès à la propriété.

Afin de renforcer la portée des constats et orientations issus de ses travaux, le Comité a également adopté une recommandation portant sur les principales conclusions du rapport.

#### **Un attachement unanime au modèle français**

Dans un contexte marqué depuis le début des années 2000 par une hausse significative des prix de l'immobilier résidentiel au regard des revenus des ménages, les membres du CCSF ont réaffirmé leur attachement unanime au modèle français de financement immobilier résidentiel.

Ce modèle repose sur une combinaison de caractéristiques structurantes, protectrices pour les emprunteurs et favorables à la stabilité financière :

- la prédominance des prêts à taux fixe amortissables sur toute la durée du crédit, qui représentent 99 % de la production et de l'encours ;
- des mécanismes de couverture et de mutualisation des risques, fondés notamment sur l'assurance emprunteur et le cautionnement mutuel, protégeant à la fois prêteurs et emprunteurs ;
- un cadre réglementaire encadrant strictement les conditions d'octroi du crédit, notamment à travers le taux d'usure et une analyse prioritairement fondée sur la capacité de remboursement des ménages.

Le CCSF estime que cette approche limite l'exposition des ménages aux fluctuations des marchés immobiliers et contribue à préserver leur pouvoir d'achat grâce à des charges de remboursement stables dans le temps et renégociables uniquement lorsque les conditions de marché évoluent en leur faveur.

Le modèle français a démontré sa robustesse au fil des décennies, avec un taux de défaut des crédits immobiliers particulièrement faible, notamment en comparaison avec d'autres pays européens.

#### **Vigilance sur le cadre prudentiel européen**

Le Comité exprime toutefois sa préoccupation quant aux conséquences potentielles de certaines dispositions du cadre prudentiel européen révisé (CRR3) sur la stabilité et la pérennité du modèle français.

À ce titre, les membres du CCSF appellent à la mise en place, dans le cadre des discussions européennes en cours, d'un cadre prudentiel proportionné aux risques réels des crédits immobiliers résidentiels.

## **Portabilité et transférabilité : des dispositifs jugés peu adaptés**

S'agissant de la portabilité et de la transférabilité des crédits immobiliers, les membres du Comité considèrent que ces mécanismes, bien que théoriquement envisageables, ne constituent pas des solutions viables pour améliorer l'accès au crédit immobilier. Leur généralisation complexifierait la gestion des crédits immobiliers pour les établissements prêteurs, entraînerait un renchérissement du coût des financements et pourrait remettre en cause la pratique des prêts à taux fixe de longue durée, sans bénéfice opérationnel clairement identifié pour les emprunteurs.

## **Le crédit *in fine* ne constitue pas une solution généralisable**

Ce type de financement présente, selon le CCSF, un coût et un niveau de risque plus élevés pour les ménages et demeure aujourd'hui marginal dans le financement de la résidence principale en France comme dans la plupart des pays européens. Le cas suisse repose en effet sur des spécificités fiscales qui ne sont pas transposables au contexte français.

## **Des dispositifs alternatifs utiles mais ciblés**

Le CCSF observe enfin que certains dispositifs spécifiques d'accès à la propriété – tels que le bail emphytéotique, la location-accession, le co-investissement ou encore le bail réel solidaire (BRS) – demeurent aujourd'hui des segments de marché limités, même si certains connaissent une dynamique favorable.

Ces mécanismes répondent à des besoins spécifiques et permettent souvent de réduire le montant des mensualités de financement, mais ils comportent également des contreparties importantes : propriété partielle ou temporaire, contraintes de revente, frais spécifiques ou conditions de ressources.

Le CCSF insiste dès lors sur la nécessité de garantir aux consommateurs une information complète, transparente et compréhensible avant tout engagement, ainsi qu'un cadre juridique clair et sécurisant, notamment en matière de publicité et d'information précontractuelle.

**Vous trouverez l'intégralité du rapport du CCSF sur le site internet <https://www.ccsfin.fr>**

*Le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) est une instance de concertation, créée par la loi, et chargée de proposer des mesures destinées à améliorer les relations entre les établissements financiers et leurs clients. Les représentants des entreprises du secteur financier (banques, assurances, sociétés financières) et de leurs clientèles y siègent à parité. Des personnalités qualifiées, des parlementaires et des représentants des organisations syndicales complètent sa composition.*

**Contact presse :** Imane Mazoyer, responsable de la Communication. Tél. : 06 58 72 12 82