

Le 27 juillet 2007

**Avis du Comité consultatif du secteur financier (CCSF)
sur les propositions du rapport de MM. Vorms et Taffin
« Élargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs atypiques »**

Dans le cadre de ses travaux sur l'élargissement de l'accès au crédit et la prévention du surendettement (cf. avis du 16 mai 2006), le Comité consultatif du Secteur Financier a débattu les 28 juin et 12 juillet 2007 du rapport de MM. Vorms et Taffin sur l'élargissement de l'accès au crédit immobilier des personnes qui en sont actuellement exclues en raison notamment du caractère irrégulier de leurs revenus ou de leur âge.

1. Les propositions de MM. Vorms et Taffin

Après avoir étudié diverses solutions et écarté d'autres voies (le pacte comissoire et la voie parée, des formules assurantielles, les quotas et la réforme des modalités de calcul des taux de l'usure), les auteurs du rapport ont choisi de proposer deux produits fondés sur une approche équilibrée du crédit au logement :

- le **Prêt sécurisé à l'accession à la propriété (PSAP)** est destiné aux personnes qui ne peuvent justifier de revenus réguliers tout au long de la durée d'un prêt, alors même que leurs revenus sont suffisants. Les caractéristiques de ce produit sont :
 - l'extension de la garantie du Fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS) à l'emprunteur dans la limite de 50% de son apport personnel, s'il accepte de procéder à une vente amiable du bien à la première demande de l'établissement créancier ;
 - un régime contractuel spécifique, organisé par la loi, permettant de dégager la responsabilité du prêteur au titre d'une appréciation insuffisante des revenus futurs, instables, de l'emprunteur ;
 - l'encouragement systématique au règlement amiable, plus favorable à l'emprunteur que la vente par voie judiciaire ;
 - une information approfondie du consommateur.

Les auteurs du rapport estiment à 10 000 le nombre de PSAP qui pourraient être distribués selon les critères d'attribution des prêts d'accession sociale du FGAS (sous condition de ressources).

- le **Prêt hypothécaire cautionné (PHC)** s'adresse aux personnes âgées qui ne peuvent avoir accès à l'assurance décès-invalidité, sinon à des coûts prohibitifs. Afin de promouvoir auprès des établissements de crédit la diffusion du crédit aux personnes âgées, sans devoir faire gérer aux banques des successions, les auteurs proposent que cette tâche soit externalisée. D'une part, une hypothèque serait exigée par l'établissement de crédit créancier en contrepartie du prêt consenti et, d'autre part, une société de caution (subrogée dans les droits du créancier) serait appelée à intervenir en cas de décès ou d'invalidité de

l'emprunteur. Cette proposition ne nécessite ni modification réglementaire ou législative, ni aides publiques. Sa mise en place peut être rapide.

2. La recommandation du CCSF

Le CCSF se félicite de la contribution que représente le rapport de MM. Vorms et Taffin à la problématique de l'accès au crédit des personnes atypiques (personnes aux revenus irréguliers et personnes âgées), conformément à une demande que le Comité avait formulée dans son avis de mai 2006 sur l'élargissement de l'accès au crédit et la prévention du surendettement.

Le Comité consultatif apporte son soutien aux propositions du rapport sur trois points qui lui semblent particulièrement importants :

- une plus grande prise en compte, pour l'octroi des crédits, de la valeur du bien en tant que gage mobilisable, en complément des revenus des emprunteurs, ce qui permettra de rapprocher davantage la pratique française des pratiques étrangères et d'ouvrir le marché du crédit aux personnes de plus en plus confrontées à des parcours professionnels morcelés ;
- la mise en avant de l'apport personnel ;
- la possibilité, pour les personnes âgées, d'emprunter à des coûts supportables.

Ces propositions sont d'autant plus intéressantes que leur mise en place repose sur le seul aménagement de dispositifs existants.

Le Comité consultatif n'est toutefois pas favorable à une incitation trop systématique à l'accession à la propriété. L'immobilier, qui est souvent l'investissement principal des ménages, n'est pas exempt de risques pour les personnes les plus modestes. La location peut aussi être la meilleure réponse en termes de logement pour certaines catégories de populations (personnes mobiles). Cela suppose la réalisation d'un effort important pour développer l'offre dans le domaine du logement social locatif.

Par ailleurs, le Comité rappelle que l'obligation de mise en garde, en cas de demande de prêt immobilier, est un élément primordial de la protection des consommateurs.

S'agissant du PSAP, le Comité consultatif insiste pour que la réforme législative nécessaire pour limiter la responsabilité du prêteur au titre d'une appréciation insuffisante des revenus de l'emprunteur soit circonscrite aux seules personnes visées par le rapport.

Enfin, s'agissant des taux de l'usure, le Comité consultatif n'a pas la même position que les auteurs du rapport. Il s'est prononcé dans son avis de mai 2006 pour le maintien de taux plafonds légaux protégeant l'emprunteur, mais estime qu'une actualisation technique des textes en la matière, pour autant qu'il y soit procédé avec une grande prudence et en ayant effectué les simulations nécessaires, pourrait contribuer à limiter les risques d'exclusion du crédit qui résultent du dispositif actuel.

En conclusion, le CCSF se prononce, compte tenu de l'intérêt de ces deux propositions, pour une mise en œuvre rapide, et souhaite être associé, en temps utile, à la définition des modalités desdites propositions.