



Sans épargne préalable, l'accession à la propriété est-elle risquée?

par [Bernard Coloos](#)

1. Pour une épargne préalable obligatoire : un indispensable apprentissage	4
2. L'épargne préalable est souhaitable, mais ne doit pas être obligatoire	6
3. Qu'en penser au plan financier ?	7
4. Un modèle en sursis ?	9
5. Un modèle qui doit s'adapter, au risque d'accepter plus de défauts ?	11
Annexe 1 – L'hypothèque rechargeable ou l'extraction hypothécaire	13
Annexe 2 – L'épargne	15
Annexe 3 – L'épargne logement	16
Annexe 4 – Comment emprunter dans les meilleures conditions pour financer l'achat d'un bien immobilier ?	17
Annexe 5 – Acheter sans apport : c'est possible	18
Annexe 6 – Crédit immobilier et cadre réglementaire « Bâle III »	19
Annexe 7 – Les accidents de l'accession	20
Annexe 8 – De la tarification du risque	22
Annexe 9 – Des pistes pour faciliter l'accès à la propriété des CDD	23

Sans épargne préalable, l'accession à la propriété est-elle risquée ?

L'essentiel [...] est que les intéressés disposent du capital initial (ils peuvent y être aidés par un système d'épargne crédit qui complètera leur épargne initiale [...]).

Gilbert Mathieu¹

L'attrait pour l'accession à la propriété ne se dément pas². Cependant, la question des divers risques associés au développement de l'accession sociale en particulier, et de l'accession à la propriété en général, ne saurait être ignorée. Parmi les nombreuses questions liées à la maîtrise des risques, la question de l'apport personnel minimum a toujours tenu une place particulière³.

L'interrogation ne vaut que pour les ménages les plus modestes. L'accession dite sociale concerne, de fait, « des ménages disposant de revenus modestes ou moyens, qui financent la quasi-totalité de l'achat ou de la construction de leur logement à l'aide d'un ou de plusieurs crédits à long terme et qui doivent consacrer au remboursement une part importante de leur revenu. Il s'agit de ménages dont les capacités d'épargne sont faibles. Ils éprouvent donc des difficultés pour disposer rapidement d'un apport personnel important. »⁴

Il revient donc à l'État de décider d'aider ou non ces ménages pour leur permettre de devenir propriétaires ou, pour ceux qui disposent d'un revenu plus élevé, de hâter la réalisation de leur projet. Dans tous les cas, l'accès au crédit s'avère essentiel.

Avec la réforme de 1977, les financements à l'accession ont conjugué prêts aidés (PAP), prêts règlementés (prêts conventionnés ou PC) et prêts libres. Seuls les deux premiers ouvraient droit à l'aide personnalisée au logement (APL), les accédants avec des prêts libres ne pouvant prétendre qu'à l'allocation logement (AL), au barème moins favorable. Lors de la mise en place de la réforme, et plus encore à partir des années 1981 et suivantes, les prêts aidés furent largement majoritaires, l'État définissant alors les conditions d'accès au crédit (taux d'effort, apport personnel, etc.). Les ménages modestes, grâce au PAP, souvent complété par des prêts d'épargne logement, pouvaient ainsi bénéficier d'un financement à 100% par l'emprunt. Malheureusement, les années 1980 s'ouvrirent sur un contexte macro-économique très différent de celui envisagé par les initiateurs de la réforme : croissance

¹ Peut-on loger les Français ? page 97, Édition du Seuil, 1965, 128 pages, Paris.

² Depuis le recensement de 1982, on sait que ce statut est majoritaire. La tendance, depuis, n'a cessé de se renforcer.

³ On parle ici des seuls primo-accédants puisque ceux qui revendent pour acheter ont, par hypothèse, un apport.

⁴ « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », Bernard Vorms, 2009, Informations sociales N° 155, pages 120 à 130.

économique ralentie ; inflation ; hausse des taux d'intérêt nominaux et réels ; stagnation du pouvoir d'achat et renforcement de la contrainte budgétaire.

Dans un tel contexte, afin de préserver un flux conséquent de primo-accédants, les autorités, conscientes que le facteur primordial pour l'accès au crédit était le montant des premières annuités, prirent deux décisions⁵.

- 1) Généraliser les prêts à annuités progressives, permettant de réduire les premières annuités par le biais de reports d'intérêt⁶ et/ou de différés d'amortissement, au prix d'une hausse des annuités ultérieures. Cette hausse pouvait être annuelle (tous les ans) ou par paliers de trois à cinq ans. Des prêts conventionnés furent conçus dont le taux de progressivité de l'annuité pouvait aller jusqu'à 8% par an⁷.
- 2) Distribuer généreusement de l'APL afin de réduire le niveau et l'impact de la progression des premières annuités. Un résultat identique aurait pu être obtenu par l'accroissement des bonifications de taux, mais cela aurait eu un impact budgétaire immédiat et évident. La conséquence en fut évidemment, avec le temps, l'explosion de l'APL, dont le coût devint rapidement insupportable.

Le recul spectaculaire de l'inflation et le freinage plus spectaculaire encore des hausses de revenu eurent trois effets :

- l'apparition de sinistres parmi les emprunteurs PAP et PC. Nombre d'entre eux ne purent plus faire face à leur charge croissante de remboursement. L'État, pour ces derniers, décida l'allongement de leur durée de remboursement, le maintien de barème plus favorable d'APL, et la mise en place de fonds d'aide aux accédants en difficulté ;
- une tentative de généraliser, via le « prêt à taux ajustable » (PAJ), les taux variables, qui n'eut pas le succès escompté ;
- la mise en œuvre progressive de réformes qui devaient conclure au « retrait » de l'État, marqué principalement par le durcissement progressif des barèmes des aides personnelles, la disparition des PAP, la réduction à portion congrue des PC (malgré la création du [FGAS](#), cf. infra), la mise en place du [PTZ](#), enfin le renforcement du rôle des banques et du crédit banalisé dans le cadre d'un marché concurrentiel.

La question de la gestion des risques associés à l'accession sociale, du fait de la modestie des ressources des ménages concernés, n'a pas, pour autant, disparu. L'État, avec la dérégulation des financements et le rôle central des banques, seules juges en matière d'octroi de crédit, concentre, à ce titre, son action sur :

- l'accès au crédit des plus modestes. C'est dans ce but que fut créé le [FGAS](#). Il prend en charge une partie du risque afin de sécuriser les établissements de crédit, dans l'espoir qu'ils élargissent leur offre « spontanée ». Une réelle évaluation de l'impact du [FGAS](#) reste toutefois à faire, son utilité n'étant pas prouvée⁸.

⁵ Jugées, à l'époque, de bon sens, preuve qu'il est toujours difficile d'imaginer et/ou de penser les ruptures.

⁶ On parlait alors de remise d'annuités, cf. Claude Taffin, « L'accession à tout prix », Économie et statistiques, avril 1987, volume 202, pages 5 à 25.

⁷ Claude Taffin, op. cit. page 8.

⁸ Bernard Vorms, op. cit.

- l'aide aux accédants, afin de leur permettre de faire face à leurs charges de remboursement et/ou de les réduire. L'outil essentiel est depuis 1995 le prêt à taux zéro, dont les effets sont, controversés⁹, comme ceux des dispositifs qui l'ont précédé, même si son existence n'est pas remise en cause ;
- la réglementation du marché du crédit à l'habitat, via divers canaux. Il serait trop long de la détailler. On retiendra que cette réglementation reflète l'attitude somme toute frileuse de la société française vis-à-vis de l'endettement et donc du crédit. Ainsi, la Cour de cassation considère que l'établissement de crédit a manqué à son devoir de mise en garde s'il a consenti à un emprunteur un prêt disproportionné au regard de ses capacités de remboursement présentes et à venir¹⁰. De la même façon, on peut citer au titre du dispositif hexagonal de « sécurisation » qui s'impose aux prêteurs, l'interdiction des prêts dont les profils sont dangereux ou l'encadrement très strict de certains produits (cf. annexe 1).

Dans une perspective générale de réduction des risques, à côté des dispositifs classiques comme l'assurance invalidité-décès, l'assurance perte d'emploi ou la limitation des taux d'effort, l'exigence d'un apport personnel tient toujours, dans notre pays, une place importante. Cet apport peut provenir de deux grandes sources non exclusives : les transferts intergénérationnels, le plus souvent des parents ou des grands-parents vers les enfants, et l'épargne accumulée par le ménage lui-même¹¹, qu'il s'agisse d'une épargne générale ou d'une épargne dédiée, *i.e.* constituée en vue du projet d'accession comme le prêt épargne logement (cf. annexe 1 sur les questions de vocabulaire).

Pour beaucoup, la sécurité d'un projet d'accession tient à sa préparation. Cette exigence d'un apport personnel qui se constitue par un effort constant dans le temps est-elle raisonnable ? L'accession à la propriété n'est-elle pas précisément en elle-même le moyen le plus direct pour les ménages modestes de se constituer une épargne et donc un patrimoine ? Peut-on raisonnablement demander à ces mêmes ménages primo-accédants d'attendre cinq, sept, dix ans pour réaliser leur projet ? En d'autres termes, faut-il ériger la constitution d'une épargne préalable en obligation, au nom de la prévention du risque financier ? Ou, au contraire, faut-il faciliter l'accession de tous ceux dont les revenus semblent suffisamment élevés pour leur permettre de faire face à la charge du remboursement d'un crédit, qu'ils disposent ou non d'un apport personnel ?

Notons, avant d'examiner dans le détail les positions des uns et des autres, que le système français repose plutôt sur ce second principe que sur le premier et qu'il se fonde, avant tout, sur l'analyse de la capacité financière des accédants à rembourser leur crédit. C'est à la lumière de cette caractéristique essentielle qu'il convient d'apprécier à la fois la pertinence d'une telle obligation, mais aussi les insuffisances dont souffre notre système.

1. Pour une épargne préalable obligatoire : un indispensable apprentissage

Sauf à établir des règles de sélection très strictes, l'existence d'une épargne préalable constitue un élément de sécurité essentiel du dispositif (cf. annexes 2 et 3).

⁹ Cf. rapports de la Cour des Comptes en 2016 et le rapport parlementaire de Michel Piron et Audrey Linkenheld. On laissera ici de côté la question, elle aussi très controversée, de l'ouverture ou non à l'ancien.

¹⁰ « Élargir l'accès du crédit au logement des emprunteurs atypiques. Les prêts sécurisés à l'accession à la propriété et les prêts hypothécaires cautionnés », par Claude Taffin et Bernard Vorms, rapport, avril 2007. Le rapport indique, pages 1 et 2, que « le système français offre aujourd'hui aux accédants à la propriété le crédit le moins cher d'Europe et dans les meilleures conditions de sécurité ».

¹¹ Par analogie avec la terminologie marxiste, on pourrait qualifier ce temps d'accumulation primitive.

Elle permet de réduire le poids des remboursements et/ou de raccourcir la durée des prêts. Mais aussi et surtout, au plan financier et psychologique, c'est la garantie pour le prêteur que l'emprunteur a été capable de tenir un objectif de constitution d'un capital sur le moyen terme (on peut assimiler cela à la culture de l'effort, à une certaine pédagogie de la privation). Ceci constitue un élément rassurant pour le prêteur qui s'engage le plus souvent sur quinze à vingt ans avec un client qu'il ne connaît pas toujours¹².

La crise des subprime a montré à quel point le crédit hypothécaire, fondé sur la seule valorisation du gage immobilier, sans apport préalable, est fragile et énormément dépendant de la conjoncture économique. Ce n'est donc pas sans raison que la loi française édicte, au titre de la protection du consommateur, l'interdiction de prêts dont les profils sont jugés dangereux, incompréhensibles ou trompeurs, ou, encore, interdit l'extraction hypothécaire et assigne au prêteur une obligation de mise en garde.

La constitution d'une épargne préalable paraît aussi et surtout compatible avec un parcours résidentiel classique. À ce titre, le fait d'être locataire HLM permet de réduire la dépense de logement et, pour certains, de dégager ainsi une capacité d'épargne. À défaut, ces ménages seraient contraints de rester locataires faute d'être capables de faire face à l'effort supplémentaire indispensable pour devenir propriétaires. Le fait d'exiger la constitution d'une épargne préalable n'est donc pas disqualifiant mais un facteur de sécurisation.

D'ailleurs les pouvoirs publics ont bien conscience de ce risque, puisque, pour les plus modestes sans apport, le mécanisme, certes marginal, de la location-accession prévoit une double sécurisation (garantie de rachat, relogement en HLM).

L'exigence d'une épargne préalable, ou plus exactement de la constitution de cette dernière, découle du constat que tout n'est pas prévisible. Exiger une épargne préalable, c'est exiger une capacité d'anticipation indispensable pour supporter, dans la durée, les aléas du statut de propriétaire. C'est, en particulier, le cas en copropriété où les ménages modestes qui accèdent à la propriété n'ont pas toujours conscience du coût d'entretien et des charges. Pour beaucoup, c'est l'une des raisons de l'accroissement du nombre de copropriétés en difficulté.

Elle a enfin et surtout une vertu d'engagement dans un projet déterminant. Elle rend plus juste la « sélection » des ménages en amont, par une présélection naturelle. Les gagnants sont ceux qui ont su organiser ce projet suffisamment en amont. Il ne s'agit, en l'occurrence, ni d'infantilisation, ni de paternalisme, mais de l'indice que le projet a été mûri de longue date, ce qui constitue un gage de sécurité pour les prêteurs. L'épargne préalable et sa constitution ne sont donc pas un obstacle au développement de l'accession sociale, mais un ingrédient indispensable de son bon fonctionnement, l'équivalent d'un apprentissage, faute duquel on s'engage dans les travers d'un système débridé, du type subprime.

En résumé, il s'agit donc bien :

- de s'assurer de la capacité des ménages à rembourser l'emprunt à travers la période d'essai durant laquelle le ménage atteste de sa capacité à supporter l'effort qu'il devra assumer pendant la période d'amortissement de la dette ;
- d'éviter de trop fortes prises de risques à l'endettement, l'accession à la propriété des ménages modestes ne devant en aucun cas constituer un pari spéculatif. La phase d'épargne permet *a contrario* aux ménages d'évaluer eux-mêmes leur taux d'effort supportable et, par la même, à tester en toute sérénité leur capacité à s'endetter.

¹² Nous faisons ici référence à la tenue du compte.

Pour les défenseurs de l'épargne préalable obligatoire, recentrer l'accession en en excluant ainsi une part relativement importante des ménages les plus modestes n'a rien de scandaleux ou d'antisocial. La seule manière de conjuguer absence d'épargne préalable et risque mesuré serait d'accroître encore l'aide, ce que les finances publiques ne sauraient supporter. Il est ainsi plus rationnel de venir compléter l'épargne et/ou subroger le manque d'épargne de milliers de ménages solvables que de subventionner massivement une minorité de ménages pour qui l'accession est davantage un risque qu'une opportunité.

2. L'épargne préalable est souhaitable, mais ne doit pas être obligatoire

Accéder à la propriété sans épargne préalable est tout à fait possible. Il faut d'ailleurs s'entendre sur les mots, car apport personnel n'est pas synonyme d'épargne préalable. Une part non négligeable de fonds propres apportés par les particuliers ne tient pas de l'accumulation lente et besogneuse, d'une part des revenus mensuels, mais d'apports provenant de legs, donations et héritages. Dans les zones les plus chères, cet apport, complété ou non par une épargne préalable, est indispensable à beaucoup de primo-accédants¹³ pour accéder au marché.

La location-accession (type [PSLA](#) et autres produits) vise à permettre aux salariés modestes sans apport de ne pas être exclus du monde de l'accession. De fait, pour le [PSLA](#), l'épargne n'est pas un critère de recevabilité. De même, les aides (le [PTZ](#) plus spécifiquement) visent précisément à pallier l'absence d'apport personnel, en particulier *via* l'octroi de longues périodes de différé d'amortissement.

Le [PTZ](#), lorsqu'il comporte un différé d'amortissement, s'apparente en effet à un apport personnel, et de nombreux projets avec [PTZ](#) sont financés sans apport. Cela ne donne pas lieu à une sinistralité particulièrement élevée, comme en témoignent les statistiques de la [SGFGAS](#).

Instaurer une France de propriétaires suppose de mettre fin à la puissante et structurante inégalité observée dans l'accession à la propriété des ménages modestes entre 1,5 et 3 SMIC¹⁴. L'exigence d'une épargne préalable s'apparente bien souvent à une discrimination, à une réduction de l'accès au crédit et, au final, à une reproduction des inégalités patrimoniales. Pour certains, l'impossibilité d'accès à l'endettement sans épargne préalable est, en somme, une discrimination sociale comme elle se pratique aux États-Unis sur des critères raciaux ou de localisation¹⁵.

Cette impossibilité constitue, de plus, un facteur de blocage de la mobilité des locataires du parc social hexagonal, rotation qui constitue pourtant un facteur essentiel d'accessibilité pour les demandeurs.

Une étude annexe au Compte du logement de 2002¹⁶ montre, en ce sens, qu'il est plus pertinent financièrement pour la puissance publique d'investir dans l'accession sociale de certains ménages plutôt que de les maintenir dans le logement social. Ceci s'explique par le fait que, d'une part, les recettes fiscales issues de l'accession sont plus importantes que celles provenant de la construction de logements sociaux, d'autre part, le surplus de TVA en accession est supérieur à la subvention accordée par l'État dans le cadre du [PTZ](#).

¹³ Flavien Neuvy, 29 juin 2010, « Accession à la propriété, avoir des parents propriétaires devient déterminant », *Le Monde*.

¹⁴ Au-dessous de 1,5 SMIC, l'affaire paraît à tous trop risquée.

¹⁵ Edgard Maurin, « La peur du déclassement : une sociologie des récessions », Paris Seuil La république des idées, 2009.

¹⁶ Source : Comptes du logement. troisième partie : « La rentabilité de l'accession à la propriété ». Synthèses N° 79, pages 101 à 119, INSEE, août 2004.

Il convient donc de réfléchir à un nouvel équilibre entre une libéralisation encadrée du crédit, une régulation stratégique des prix et des dispositifs d'aides et d'accompagnement adaptés.

Mais il est clair que rien ne se fera sans briser la représentation négative qu'ont les décideurs de l'endettement et qui associe trop souvent endettement important et surendettement. Il ne s'agit pas de reproduire la pratique des *subprime*, mais de modifier à la marge la pratique bancaire française (cf. annexe 4), l'une des plus sécurisées¹⁷.

Les dispositifs d'accession sociale ont été conçus précisément pour permettre aux ménages n'ayant pas d'épargne de devenir propriétaires de leur résidence principale. C'est le cas, par exemple, du Prêt d'accession sociale (PAS) qui ne requiert, en théorie, aucune exigence particulière. Demander à ces ménages de constituer une épargne préalable serait en contradiction avec l'esprit de ces mesures.

Il est donc logique de focaliser les aides au logement sur les ménages dont, aux conditions du marché, la capacité de remboursement s'avère trop faible pour leur permettre d'accéder à leur désir de devenir propriétaires. La pire des situations serait celle où l'aide permettrait seulement de solvabiliser ceux qui ont déjà une épargne préalable, tendance forte dans le système français. Elle doit, pour être efficace, suppléer l'absence d'épargne et solvabiliser les clients modestes, sans pour autant générer des risques exagérés en ouvrant l'accession à tous.

3. Qu'en penser au plan financier ?

L'appréciation sur le bien-fondé d'une obligation d'épargne préalable se doit de distinguer deux optiques : celle de l'emprunteur, celle du prêteur. Nous allons, dans cette partie, examiner successivement ces deux dimensions.

Côté emprunteur, une enquête de l'Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL) de septembre 1999¹⁸ conclut que :

- l'accession n'implique pas toujours un accroissement de l'effort financier. Les situations sont en réalité très contrastées puisque, selon ladite enquête, 56% des ménages devraient pouvoir réaliser leur projet sans que cela entraîne des modifications sensibles dans leur budget (cf. tableau 1) ;
- l'existence d'une corrélation très forte entre l'évolution du taux d'effort global, d'une part, et le montant de l'apport personnel et/ou de l'épargne mensuelle, d'autre part. Certes, l'apport peut provenir d'autres sources que l'épargne, mais force est de constater que les ménages les plus prudents sont ceux qui ont préparé de longue date leur projet par un effort soutenu d'épargne préalable. *A contrario*, note l'étude, ceux dont l'épargne préalable est faible se verront lourdement impactés par leur projet d'accession. Les plus pénalisés (18% sont dans ce cas) sont ceux qui cumulent un taux d'effort élevé et une forte augmentation de la dépense de logement.

Ces données soulignent qu'une épargne préalable apparaît hautement souhaitable. Elle est l'indice, de la capacité du ménage à supporter un effort. L'objectivité oblige à dire que ce n'est pas le cas lorsque l'apport provient d'une aide familiale : un niveau élevé d'épargne associé à un taux d'effort élevé s'avère dans ce cas plus dangereux qu'un projet sans épargne mais avec un taux d'effort plus bas.

Souhaitable, mais pas obligatoire. Cette affirmation mériterait d'être nuancée en fonction des périodes. Après chaque crise, les banquiers durcissent leurs exigences et relâchent leurs contraintes en période

¹⁷ Philippe Pemezec, juin 2010, « Favoriser l'accession à la propriété : simplifier, inciter, contraindre », rapport à l'attention de Benoît Apparu.

¹⁸ « L'épargne préalable et la sécurité des projets d'accession », ANIL Habitat actualité, septembre 1999. Au total, 550 ménages candidats ont été interrogés entre juin et juillet 1999.

d'expansion. « L'absence d'apport n'est généralement pas considérée comme un facteur de risque, en particulier par les banquiers... Le raisonnement, qui s'appuie sur la conjoncture actuelle¹⁹, est très différent de l'état d'esprit qui prévalait il y a dix ou quinze ans. Cependant, depuis la crise des subprime, les banques universelles ont de nouveau des exigences en matière d'apport, alors même que la sinistralité française est restée à un niveau extrêmement bas. »²⁰

Force est néanmoins de constater que l'engouement pour l'immobilier et pour l'épargne préalable ne se dément pas. En effet, près de la moitié (42%) des moins de 35 ans mettent de l'argent de côté en vue d'acquérir un logement²¹. Si le constat désole les défenseurs d'une épargne risquée au service du soutien à l'économie, il traduit surtout la préférence durable et permanente pour l'accession à la propriété.

Côté prêteur, l'idée d'imposer ou non une épargne préalable ou un apport financier ne va pas de soi et ne saurait s'imposer dans tous les cas. Tout dépend, en réalité, du modèle dominant d'accès au crédit. En la matière, même s'il est toujours réducteur de raisonner de manière duale, deux grands systèmes, le premier dit continental, le second dit anglo-saxon, existent.

Dans le premier modèle, auquel appartient le modèle français, le critère essentiel d'appréciation du risque repose sur la capacité du ménage à rembourser son crédit. La connaissance du client (au travers, en particulier, la gestion de son compte courant), ses antécédents deviennent des éléments cruciaux, nettement plus importants que la vérification de la valeur du gage et/ou l'existence d'une épargne préalable ou d'un apport financier. Ce modèle est caractérisé par la large prédominance des taux fixes. La valeur du gage ne fait que rarement l'objet d'une évaluation. Le risque lié au décès ou à l'incapacité de travail est couvert par une assurance exigée par le prêteur. Nous y reviendrons largement dans la partie 4. En France, le caractère personnel du prêt à l'habitat est poussé à l'extrême, comme en témoigne le recours majoritaire à la caution.

Ce modèle, pour robuste qu'il soit, n'est pas exempt de critique comme nous le verrons en parties 4 et 5, mais il présente l'avantage d'afficher l'un des plus faibles niveaux de sinistralité des pays développés (moins de 2% sur le crédit immobilier, cf. annexe 5).

Dans le second modèle, de type anglo-saxon, l'exigence d'un apport financier est liée intrinsèquement au principal critère d'octroi des prêts : la valeur du gage. Les banques, dans cette configuration, s'assimilent à des prêteurs sur gage, où l'expertise préalable du bien joue un rôle essentiel. Le risque de défaut y est plus élevé, le nombre de saisies également. L'apport représente donc pour le prêteur un moyen de se couvrir en évitant, tant que faire se peut, les situations de negative equity. Dans ce modèle, le taux d'intérêt est un prix qui tarifie le risque²². Les taux d'intérêt diffèrent donc grandement en fonction de la valeur des logements acquis, au rebours de la pratique française qui, notamment du fait de la réglementation sur le taux de l'usure, différencie peu les niveaux de taux.

¹⁹ Le texte date de 2008.

²⁰ « Conseils aux accédants : nouveau contexte, doctrine renouvelée », ANIL Habitat et actualité, Numéro spécial, mars 2008, page 6.

²¹ Baromètre de l'épargne immobilière. Sondage Opinion way pour Perial. Source : <http://www.latribune.fr/vos-finances/epargne/pres-de-la-moitie-des-jeunes-epargnent-pour-devenir-proprietaires-614256.html>.

²² La crise des subprime résulte d'une dérive (temporaire) du système. Elle n'a pas conduit à une remise en cause du modèle anglo-saxon bien au rebours. Dans les recommandations de Bâle III ou Bâle IV, selon la terminologie des uns ou des autres, c'est tout au contraire le régime continental qui se retrouve sur la sellette (cf. paragraphe 5).

Il existe bien entendu de nombreuses différences entre les pays de chacun des deux groupes. Ainsi, dans le groupe anglo-saxon, le Canada accorde une attention bien plus grande que les Etats-Unis à la capacité de remboursement de l'emprunteur. Dans le groupe continental, la caution est une spécificité française, tous les autres pays utilisant la garantie hypothécaire. Cependant, au-delà de ces disparités, l'opposition entre prêt personnel et prêt sur gage est essentielle à la compréhension de l'appréhension du risque.

En conclusion, dans le système français une exigence d'apport financier serait superflue et constituerait un facteur supplémentaire d'exclusion de l'accès au crédit, alors même que ce modèle, s'il est solide, souffre déjà d'un très haut degré de sélectivité.

Tableau 1 – Évolution de l'effort global²³ en cas de réalisation d'un projet en accession

Diminution de plus de 25%	18,4%
Diminution de 10 à 25%	13,8%
Équivalent (de -10% à +10%)	24,4%
Augmentation de 10 à 25%	12,9%
Augmentation de 25% à 50%	12,1%
Augmentation de plus de 50%	18,4%
Ensemble	100%

Source : ANIL, op. cit.

4. Un modèle en sursis ?

Le modèle français du financement du logement a montré sa solidité durant les deux dernières crises et les accédants n'ont pas eu à souffrir d'une restriction de l'offre. Cette solidité tient à la spécificité de son modèle de production de crédits : taux fixes et bas, pas ou peu de transferts de risques vers les marchés financiers par titrisation, gestion du crédit jusqu'à son amortissement par l'établissement qui a accordé le prêt, assorti d'un cautionnement et octroyé en fonction des revenus. Comme le relèvent Claude Taffin et Bernard Vorms, « *les prêteurs apprécient partout la stabilité chez leurs clients, mais en France plus qu'ailleurs. Ici les prêts sont accordés sans expertise du gage et tous les prêteurs exigent qu'ils soient assortis d'une assurance décès-invalidité (...). Les prêteurs français exigent des emprunteurs stabilisés en termes d'emploi et protégés des conséquences des accidents de la vie.* »²⁴

Plusieurs raisons expliquent cette bonne résistance :

- l'hypothèque joue assez peu en France, ce qui n'est pas le cas pour beaucoup d'autres pays. Le modèle français repose, en effet, sur une garantie fixe et peu coûteuse, le cautionnement. Cela signifie qu'en cas de défaillance de l'emprunteur, le remboursement sera d'abord assuré par l'organisme de cautionnement ;

²³ Cette table indique l'évolution, pour les ménages candidats à l'accession, de leurs dépenses nettes après déduction de l'aide personnelle éventuellement perçue par comparaison avec leur situation actuelle. Les calculs en dépense brute (aide non déduite) aboutissent à des résultats analogues.

²⁴ « Élargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs atypiques », op. cit., page 8,

- les crédits sont très majoritairement à taux fixe, seuls 2% des prêts étant à taux variable mais capé (donc à conditions encadrées). À noter qu'en Europe, les pratiques peuvent être très différentes d'un pays à l'autre : le Royaume-Uni, l'Espagne et, à un degré moindre, l'Italie utilisent largement les taux variables ; l'Allemagne et les Pays-Bas combinent taux variables et taux fixes par période de cinq à dix ans ; enfin, la Belgique utilise le taux fixe pour les deux-tiers de sa production de crédits ;
- les indemnités de remboursement anticipé sont plafonnées. Plusieurs milliards d'euros de pouvoir d'achat ont été ainsi réinjectés dans l'économie avec les vagues de renégociations ayant accompagné la baisse des taux.

Pourtant, les travaux actuellement menés au sein du Comité de Bâle menacent ce modèle financier du crédit immobilier, en particulier au travers d'un rehaussement des exigences en cas de pratique du taux fixe (cf. annexe 6). Le principal argument en faveur de la réforme souhaitée par ledit Comité de Bâle tient au fait que les taux fixes et bas, ainsi que les durées longues²⁵ font courir aux établissements prêteurs un risque de taux²⁶, ce qui conduirait les banques françaises à devoir mobiliser plus de fonds propres que pour les banques qui prêtent à taux variable²⁷. En résumé, l'adoption de la préconisation du comité de Bâle relatif à l'instauration d'un système unique dans tous les pays européens afin de faciliter le travail du superviseur ferait peser quatre risques sur les établissements de crédit :

- une remise en cause des crédits à taux fixe. Le comité de Bâle souhaite rendre impossible la conservation dans les bilans bancaires de prêts contractés à taux fixe sur une durée longue, considérant que la situation n'est pas tenable pour une durée excédant huit ans. Le passage aux taux variables aurait pourtant pour effet de transférer le risque de taux sur les ménages ;
- une remise en cause de la caution mutuelle. Or ce mode de garantie, unique au monde, est à certains égards préférable à celui de l'hypothèque qui se révèle lourd et coûteux. Au regard de la situation actuelle, cela signifie que la pratique de l'octroi des prêts en fonction des revenus (*loan to income ratio*) disparaîtrait au profit de la pratique anglo-saxonne de prêter en fonction de la valeur du bien acheté (*loan to value*). ;
- une réduction de la taille des bilans des banques qui, pour alléger leurs besoins en fonds propres, seront fortement et durablement incitées à titriser leurs crédits, comme le font les banques nord-américaines.

Tous ces éléments risquent de se conjuguer pour réduire l'offre de crédit, au détriment des ménages les plus modestes.

²⁵ En juin 2014, le Gouverneur de la Banque de France de l'époque, Christian Noyer, s'inquiétait de la faiblesse, en France, des taux d'intérêt qui concourent, du fait de la concurrence exacerbée entre prêteurs nationaux, selon lui, à la hausse des prix des logements. Voir à ce sujet : « Peut-on assurer la solidité du système bancaire aux dépens des accédants à la propriété ? », Bernard Vorms, juillet 2014, mise à jour octobre 2014, Politique du logement.com. L'auteur conclut qu'il est incontestable que la baisse des taux alimente la hausse des prix, mais note aussi que la baisse des taux est un phénomène mondial et qu'au surplus, la hausse qui résulte de la concurrence entre prêteurs est tout à fait marginale.

²⁶ Une banque qui aurait refinancé ses prêts immobiliers de long terme à taux fixe par des ressources courtes à taux variable (technique dite de la transformation) s'expose à un double risque des taux et des liquidités en cas de hausse des taux. Or, la pratique de la transformation est générale même si la réglementation en limite l'usage en fixant diverses obligations.

²⁷ Voir, à ce sujet, les résolutions adoptées le 18 mai 2016 par le Sénat et le 13 juin de la même année par l'Assemblée Nationale. Pour une présentation globale, voir le dossier réalisé par Sophie Gauvent : « Crédit immobilier – le modèle français menacé » in *Revue Banque* N° 800, octobre 2016, pages 22 à 35.

Aucune justification économique du point de vue des financeurs n'explique donc que l'on souhaite passer à un modèle unique du type anglo-saxon. La seule justification qui vaille serait simplement celle reposant sur une simplification sans plus aucune spécificité nationale²⁸.

Il est vrai, cependant, que les taux historiquement bas depuis quelques années peuvent représenter un risque systémique pour les banques françaises en cas de remontée des taux, ce qui se produira. Comme le note Pervenche Berès, « *leur modèle (des banques nationales) a bien fonctionné mais la situation actuelle des taux est une première* »²⁹. Pour autant, un besoin ponctuel de fonds propres ne saurait conduire au rejet d'un tel système. Pour conclure, si l'on en croit les dernières déclarations des responsables, un projet, même du Comité de Bâle, peut se modifier sous la pression des États et/ou de leurs représentants bancaires centraux.

5. Le modèle doit-il s'adapter, au risque d'accepter plus de défauts ?

Le système français, en privilégiant la sécurité, exclut tous les emprunteurs atypiques. Cette attitude des prêteurs a pour conséquence d'exclure de l'accès au crédit au logement une population très hétérogène qui se compose principalement de deux catégories de personnes, les emprunteurs atypiques :

- celles dont les revenus, sans être insuffisants, sont soit irréguliers (indépendants, professions libérales), soit précaires (travail temporaire ou intérimaire, contrats à durée déterminée, contrats aidés, stages et apprentissage) ; dans le premier cas, c'est le revenu lui-même qui est imprévisible, dans le second, c'est son caractère durable³⁰ ;
- les personnes dont l'âge élevé ou l'état de santé rend impossible la souscription d'une assurance décès-invalidité.

L'évolution de la société rend une telle situation de plus en plus clivante, pour ne pas dire ségrégative. Le contrat à durée indéterminée n'est plus la règle et l'existence de salariés, de plus en plus nombreux, en contrats à durée déterminée qui se succèdent ou intérimaires, voire l'explosion des « indépendants » sous l'effet du développement de la sous-traitance et de l'ubérisation³¹ s'imposent comme une évidence. Les rares personnes, sous ces statuts, qui parviennent à emprunter, doivent surenchérir sur les garanties et mobiliser un apport plus conséquent. Une telle situation paraît d'autant plus anormale que le recours à des contrats à durée déterminée (CDD) ou d'intérim traduit un marché du travail qui fonctionne de plus en plus à deux vitesses. Le CDD « durable » devient la règle chez les jeunes et les moins qualifiés. Dans ce contexte, avec le temps, la probabilité de passer en CDI s'amenuise. « *En 1984, le taux de conversion des CDD en contrats à durée indéterminée (CDI) au bout d'un an était d'un sur deux. Il était d'un sur quatre entre 2003 et 2008. Pour baisser à un sur cinq depuis 2008.* »³²

Le modèle français se trouve donc à la croisée des chemins :

²⁸ Voir en particulier : « Prévenir une nouvelle crise des subprime, ou l'arroseur non arrosé », André Asselin et Bernard Vorms, Politique du logement.com, 11 février 2017.

²⁹ « La banque assume le risque de taux », page 23, *Revue Banque* op.cit.

³⁰ Rapport d'information sur l'accession sociale à la propriété dans le parc HLM déposé et présenté par Olivier Carré, N° 1449.

³¹ Voir « Travailler au XXI^e siècle, l'ubérisation de l'économie », Jacques Barthélémy et Gilbert Cette, Odile Jacob, 2017, 131 pages.

³² « Le passage du CDD en CDI est de plus en plus difficile », Alain Ruello, Les Échos du 11 octobre 2016, page 2. Les chiffres sont tirés d'une étude de *France Stratégie* du 10 octobre 2016.

- soit il reste très sélectif et le CDI avec ancienneté reste la condition sine qua non de l'accès au crédit. Dans un tel modèle, la tarification se révèle peu sensible au risque et, qui plus est, en tout état de cause, limitée à la hausse par le taux de l'usure³³. En d'autres termes, les taux pratiqués ne varient guère, ou peu, en fonction des revenus et/ou des caractéristiques des emprunteurs (cf. annexe 7) ;
- soit l'offre s'ouvre à des profits plus risqués, ce qui se traduira par une tarification plus adaptée, *i.e.* qui tient compte de l'apport et plus généralement du risque emprunteur comme cela se pratique dans d'autres pays, aux USA notamment (adaptation qui inclut le coût des assurances)³⁴.

Rien n'indique, à ce jour, que la société française en général et le monde bancaire, en particulier, soient disposés à intégrer l'ubérisation de l'économie marquée par l'auto-entrepreneuriat, le CDD à répétition, etc. La mise en place de la sécurisation locative³⁵ procède de ces constats et se veut une réforme adaptée aux évolutions de la société. Il ne s'agit pas ici de prôner le « tous propriétaires », proposition dénuée de sens, mais de permettre, à capacité financière identique, d'ouvrir la voie de l'accès la propriété y compris pour ceux qui ont un profil économique plus atypique (cf. annexe 8).

³³ Tout simplement parce que le risque s'avère très faible, n'en déplaise à certains. En 2016, certes 13,6% des dossiers de surendettement comportaient au deuxième semestre un endettement immobilier, contre 8,9% des dossiers en 2011. Ceci ne porte que sur des effectifs très réduits. Voir notamment *Le Monde* du 17 septembre 2016, *Des fissures sur la façade du « tous propriétaires »*. Nous reviendrons sur ce point.

³⁴ « Du logement des ménages modestes en Amérique », Bernard Vorms, Isabelle Couëtoux du Tertre, Frédérique Lahaye, Bernard Coloos, Plan Construction et Architecture, octobre 1997.

³⁵ Et de son dernier avatar, VISALE.

Annexe 1 – L’hypothèque rechargeable³⁶ ou l’extraction hypothécaire

Pratiquée à grande échelle, l’extraction hypothécaire, ou hypothèque rechargeable, permet aux ménages propriétaires occupants de financer des dépenses diverses en « rechargeant » le crédit souscrit pour l’acquisition d’un logement. Plus précisément, l’hypothèque rechargeable permet, au plan juridique, à un débiteur qui a déjà accordé une hypothèque conventionnelle sur son bien au moment de l’acquisition, de ne pas avoir à en constituer une ou des nouvelles pour garantir des crédits successifs, dans la limite du montant maximal prévu lors de l’hypothèque initiale. Le rechargement peut permettre de financer autre chose que le bien lui-même, y compris des dépenses de consommation ou les études des enfants.³⁷

Ce type de prêt, tel que pratiqué dans les pays anglo-saxons, en cas de forte hausse des prix de l’immobilier permet à un ménage de maintenir son niveau d’endettement à un niveau très élevé..

La loi française, en transposant ce mécanisme, a édicté, au nom de la protection des emprunteurs, de nombreuses limites, notamment en interdisant de majorer le montant du crédit initial. Le ménage français ne peut donc transformer en dette la hausse du prix de son logement, ce dont beaucoup se félicitent aujourd’hui.

Comparée à la formule en vigueur outre Atlantique, la formule française s’avère donc nettement plus prudente. Le coût de l’hypothèque en France constitue également un autre frein³⁸. D’une manière plus générale, la frilosité apparaît de mise tant du côté des autorités ou des prêteurs que des emprunteurs potentiels. Le peu de succès du prêt viager hypothécaire, la version personnes âgées de l’extraction, l’atteste de la même façon.

En réalité, la frilosité tient surtout au fait que l’extraction hypothécaire introduit un coin dans la pratique des banques d’accorder un prêt au regard de la solvabilité de l’emprunteur, la nature et la solidité de la garantie ne jouant qu’un rôle subsidiaire³⁹. Or, ce type de produit vise précisément à faciliter l’accès du crédit de personne riche en capital (de leur bien) mais pauvre en revenus. Or, comme indiqué dans l’article des *Échos* cité, en cas de défaut : « Si une banque veut saisir le bien d’un client après lui avoir accordé un crédit pour un voyage aux Seychelles en hypothéquant sa maison, le tribunal français conclura plutôt au défaut de conseil du prêteur étant donné les disproportions entre la finalité et l’objet »⁴⁰. Compte tenu de cette épée de Damoclès, les banques n’ont donc eu et n’auront de cesse que de limiter la liste des opérations finançables par ce biais.

Au total, en limitant la portée de l’hypothèque rechargeable, condamnée à figurer dans la galerie des innovations sans suite ou presque, la France a simplement maintenu une attitude constante de forte régulation du crédit, amorcée durant les années 1960 et 1970, renforcée encore récemment par la loi Lagarde de 2010. *A contrario*, la Grande-Bretagne a choisi la voie de la dérégulation tous azimuts. Au rebours de la pratique française, beaucoup de prêteurs ne vérifient pas la situation financière de leurs

³⁶ C’est la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l’économie qui a permis au gouvernement de réformer par voie d’ordonnances. L’hypothèque rechargeable fut introduite par l’ordonnance du 23 mars 2006.

³⁷ ANIL, 2006, Réforme des sûretés N° 19/06, mise à jour en mars 2007.

³⁸ « Débuts difficiles pour le prêt hypothécaire rechargeable », par Isabelle Rey-Lefebvre, *Le Monde* du 12 novembre 2006.

³⁹ « Crédit : la révolution de l’hypothèque », Anne Drif, *Les Échos*, le 26 septembre 2005.

⁴⁰ *Les Echos*, op. cit.

clients. Conséquence, entre huit et neuf millions de Britanniques seraient en situation de surendettement et 2,6 millions d'entre eux connaissent une situation de « détresse financière »⁴¹

Même si ces derniers chiffres ne sont pas directement comparables, à population à peu près identique, on comptait en France, en 2016, de l'ordre de 220 000 dossiers de surendettement déposés et de l'ordre de 840 000 ménages en cours de désendettement.

⁴¹ « La vie à crédit des Britanniques », Vincent Collen, Les Échos du 20 mars 2017, page 14.

Annexe 2 – L'épargne

(CCIP de Paris, direction des relations internationales de l'enseignement, centre de langue, Joëlle Bonenfant, Jean Lacroix)

Les ménages renoncent parfois à certaines consommations immédiates et épargnent une partie de leur revenu disponible pour acquérir, dans le futur, une voiture, un logement, etc.

Définition de l'épargne

L'épargne est constituée de la partie du revenu disponible des ménages qui n'est pas consacrée à une consommation immédiate, qui n'est pas consommée. Les économistes la considèrent comme une consommation différée dans le temps.

Elle se calcule comme suit :

Épargne = Revenu disponible - Consommation

Le taux d'épargne exprime la part du revenu disponible qui est épargnée.

Il se calcule ainsi :

$$\text{Taux d'épargne} = \left[\left(\frac{\text{épargne}}{\text{revenu disponible}} \right) \right] \times 100$$

Les raisons de l'épargne

Plusieurs raisons incitent l'individu à épargner :

- avoir une réserve, une épargne de précaution pour se prémunir contre les risques potentiels et les aléas de la vie (chômage, maladie, accident...);
- se constituer un patrimoine pour disposer d'un complément de revenus, léguer un capital à ses descendants ou ne plus payer de loyer (dans le cas de l'achat d'une résidence principale par exemple);
- réaliser une épargne préalable et avoir des liquidités en vue d'effectuer une dépense de consommation importante dans un futur proche (voiture, croisière...);
- réaliser une épargne de spéculation pour acquérir des titres (actions...) en espérant les revendre à la hausse et obtenir une plus-value.

Les formes de l'épargne

On distingue deux catégories d'épargne :

- l'épargne financière qui comprend les moyens de paiement (billets, pièces, comptes chèques, etc.) et l'ensemble des placements financiers des ménages (assurance-vie, actions, obligations, SICAV, livrets d'épargne, dépôts à terme...);
- l'épargne non financière qui finance principalement, l'investissement immobilier (achat de logement (...))⁴².

⁴² Il convient d'ajouter à ces éléments la notion suivante essentielle : le remboursement des emprunts constitue un des moyens les plus importants de constituer une épargne.

Annexe 3 – L'épargne logement

Créée dans les années 1960, les comptes en 1965, les plans en 1968, l'Épargne logement avait pour ambition de favoriser l'accèsion à la propriété. Son principe est simple : le ménage épargne pendant un certain nombre d'années (période dite préalable), puis il dispose d'un « droit à prêt » dont le montant est calculé en fonction des intérêts acquis pendant la phase préalable. Dans le cas des plans, le coefficient multiplicateur est de 2,5 (intérêt remboursé = intérêt acquis x 2,5).

L'intérêt de ce dispositif, son bon fonctionnement, dépend du niveau comparé des taux :

- si le taux de rémunération durant la phase préalable est élevé⁴³, les dépôts sont importants, d'autant que les intérêts perçus sont non imposables⁴⁴ et que l'État verse une prime⁴⁵. Cependant, plus le taux de rémunération de l'épargne est élevé, plus le taux d'intérêt des prêts est élevé et risque donc d'être peu compétitif par rapport aux produits de marché. Il faut, de fait, rappeler que les conditions de rémunération de l'épargne et du prêt sont fixées à la date d'ouverture du plan (taux du prêt = taux de rémunération de l'épargne + 1,7 point) ;
- si, *a contrario*, le taux de rémunération est bas, les conditions du prêt seront compétitives, mais la collecte risque d'être très faible.

Au final, « c'est donc l'évolution du taux entre la date d'ouverture du plan et celle de sa clôture qui détermine si ce sera plutôt un bon produit d'épargne ou un bon produit d'emprunt »⁴⁶.

Dans un contexte de taux d'intérêt très bas, l'épargne logement ne joue plus qu'un rôle marginal en termes de prêt. *A contrario*, les dépôts restent élevés et jouent un rôle considérable comme ressources pour les banques de financement de leurs prêts de marché (de l'ordre de 25 à 30% des prêts). Hormis les banques, beaucoup s'interrogent donc sur l'utilité de maintenir un dispositif coûteux pour l'État.

Pour les ménages, il reste un produit d'épargne privilégié dont il convient toutefois de ne pas surestimer l'effet. Plafonnés à 61 000 €, les dépôts jouent de plus en plus un rôle d'appoint, sauf à multiplier les plans dans un cadre familial. Les prêts d'épargne logement sont peu utilisés du fait de la baisse des taux du marché.

⁴³ Par comparaison aux autres taux de marché.

⁴⁴ Ils acquittent cependant les prélèvements sociaux.

⁴⁵ Les conditions d'octroi de cette prime ont beaucoup évolué dans le temps et sont aujourd'hui conditionnées à la souscription d'un prêt d'au moins 5 000 €.

⁴⁶ *À quoi sert l'épargne logement ?*, ANIL, Jean Bosvieux, 9 février 2014.

Annexe 4 – Comment emprunter dans les meilleures conditions pour financer l’achat d’un bien immobilier ?⁴⁷

(« Faut-il un apport personnel pour acheter ? », blog du Crédit Agricole, 1^{er} décembre 2016, <https://www.credit-agricole.fr/blog/logement/faut-il-un-apport-personnel-pour-acheter.html>)

Pourquoi l’apport personnel est-il aujourd’hui un paramètre si important ?

Crédit Agricole : L’apport personnel offre un bon indicateur quant à la capacité future de remboursement d’un emprunteur. Faire un effort d’épargne durant quelques années pour se constituer soi-même un apport personnel en vue d’une acquisition, cela renvoie au prêteur un signal positif. Ce paramètre indique également que le futur emprunteur devrait avoir la capacité d’absorber le surcoût entre son loyer actuel et ses futures échéances de remboursement. Enfin, il donne à l’emprunteur la capacité d’encaisser une éventuelle baisse de la valorisation du bien dans le temps.

Le montant de l’apport détermine-t-il les bonnes conditions de crédit ?

CA : Oui, même s’il n’est pas le seul critère pris en compte. Plus la proportion de cet apport personnel est importante, plus le coût du prêt est allégé, puisque l’acquisition requiert un financement moins élevé. Mais ce n’est pas tout. En effet, dans le taux du crédit lui-même, il y a une part qui permet de couvrir le risque d’impayés : cette part est inversement proportionnelle à celle de l’apport dans le montant global de l’acquisition. Si l’emprunteur dispose d’un apport important, on peut lui accorder de meilleures conditions tarifaires et de meilleures conditions d’emprunt puisque l’on sait que le risque sera moindre.

Quel est l’apport personnel minimum indispensable ?

CA : Nous l’évaluons à une moyenne de 10% du montant global du projet. Le montant global correspond au prix d’achat, majoré des éventuels frais de négociation, des frais de notaire et des frais de garantie financière (caution d’un organisme ou garantie hypothécaire).

Emprunter sans apport : est-ce possible ?

CA : Cette réalité est aujourd’hui marginale, surtout pour l’acquisition de la résidence principale. Elle ne concerne éventuellement que des emprunteurs qui disposent d’un salaire et d’un « reste à vivre » très confortables. Plus que le taux d’endettement, cette notion de « reste à vivre » est très importante. En effet, aucune règle juridique ne fixe le taux d’endettement maximum d’un ménage, c’est-à-dire la part des revenus consacrée aux remboursements du crédit. Cependant, les banques considèrent qu’il n’est pas raisonnable de s’endetter au-delà de 33%. Dans ce cas, si les revenus de l’acquéreur s’élèvent à 2 000 € par mois, le reste à vivre n’est pas le même que s’il gagne 5 000 € ou 6 000 € par mois. Dans tous les cas, avant d’accorder un prêt à quelqu’un qui ne dispose d’aucun apport personnel, la banque effectue une analyse très fine de sa situation personnelle, et une anticipation des événements qui vont raisonnablement venir entamer ce fameux « reste à vivre ».

Comment constituer son apport personnel ?

CA : En commençant à épargner le plus tôt possible car un projet immobilier, ça se prépare. Il est ainsi opportun d’ouvrir un plan épargne logement. (...)

⁴⁷ Faut-il un apport personnel pour acheter ? blog du Crédit Agricole, 1^{er} décembre 2016, <https://www.credit-agricole.fr/blog/logement/faut-il-un-apport-personnel-pour-acheter.html>

Annexe 5 – Acheter sans apport : c'est possible⁴⁸

Il y a quelques années, pour acheter un logement, il était impossible de demander un crédit à une banque sans donner un apport de 10 à 15% de la somme demandée. Maintenant, il n'est pas rare que certaines banques offrent des crédits à 100%, voire 110% permettant à des futurs propriétaires sans apport personnel de se lancer dans l'aventure de l'accession à la propriété.

(...)

Les banques demandent généralement un apport de 10 à 20%

Elles diminuent alors le risque d'un prêt non remboursé et peuvent proposer des conditions de crédit plus favorables (durée, taux d'intérêt). Il faut savoir que plus le capital emprunté est important, plus la durée de remboursement est longue et plus le coût du crédit est élevé.

Sans apport : être jeune et donner plus de garanties

Aujourd'hui, les banques prennent plus de risques et donnent des crédits à des personnes sans apport personnel mais avec des garanties sérieuses. Elles vont chercher à déterminer le profil à risque du client, sa capacité à rembourser l'emprunt et la probabilité de défauts de paiement.

Entrent en ligne de compte :

- le niveau et la régularité des revenus ;
- la capacité d'épargne ;
- la stabilité professionnelle ;
- le nombre de personnes à charge ;
- la situation matrimoniale ;
- le niveau d'endettement (il est rare qu'une banque accepte d'accorder un prêt lorsque le taux d'endettement est supérieur à 30%).

La plupart des formules proposées par les banques visent des investisseurs jeunes. Les banquiers regardent alors :

- l'âge ;
- les revenus ;
- et surtout, le potentiel d'évolution.

Pour une personne de plus de 40 ans et sans apport, les banques se montrent plus réticentes, à moins d'avoir développé des offres spécifiques aux séniors.

Écumer les banques

Dans tous les cas, le demandeur du prêt doit écumer les banques pour comparer les différentes offres, taux d'intérêt et durée du prêt. Toutes les banques se sont lancées dans le prêt à 100%, qu'il s'agisse de la BNP-Paribas, du Crédit Lyonnais, du CIC, de la Société Générale, des Caisses d'Épargne, du Crédit Agricole ou encore du Crédit Mutuel. Le mieux est donc de faire jouer la concurrence !

⁴⁸ Paru Vendu, 1^{er} décembre 2016, <http://www.paruvendu.fr/immobilier//acheter-sans-apport-c-est-possible-i3066>

Annexe 6 – Crédit immobilier et cadre réglementaire « Bâle III »

Le Comité de Bâle sur le contrôle bancaire a pour mission de veiller à la solidité du système financier mondial. Pour ce faire, il édicte un corpus de mesures prudentielles applicables aux banques. Ce système de réglementation internationale s'avère en perpétuelle évolution et amélioration. En réponse à la crise financière de 2008, le nouveau corpus, dit Bâle III, préconise une évolution profonde des règles qui, si elles étaient appliquées, auraient de profondes répercussions sur l'organisation de l'offre de crédit au logement dans notre pays.

En pratique, la série de normes Bâle III vise à renforcer la solidité des banques en relevant le niveau de leurs fonds propres, ce qui aurait indéniablement des conséquences pour le financement de l'économie. L'ampleur des ajustements en cause a suscité de nombreux débats et inquiétudes⁴⁹. Notamment, le régulateur propose de mieux sécuriser les banques qui accordent des prêts immobiliers à taux fixe, en majorant de 100 à 150% le ratio de fonds propres dans ce cas. La « révision des pondérations de risque crédit » aurait pour conséquence, en quelque sorte, de dégrader la qualité de l'actif « crédit immobilier », qui représente près de 900 milliards d'euros et qui est, jusqu'ici considéré, à juste titre, comme un actif relativement sûr. De fait, la France affiche un des taux de défaut de ses crédits immobiliers résidentiels parmi les plus faibles du monde⁵⁰.

Pour le Comité de Bâle, le modèle français présente, en réalité, un risque majeur, du fait que les banques françaises octroient des crédits immobiliers pour l'essentiel à taux fixe et les portent dans leur bilan. Or, du fait des taux très bas actuels, ceci ferait peser une véritable menace sur l'équilibre financier des banques en cas de remontée des taux. Les banques prêtent, en effet, à long terme mais se refinancent en permanence pour partie sur le marché monétaire et subissent ainsi directement le contrecoup de la hausse des taux interbancaires. Les banques françaises, de leur côté, s'agissant du stock de crédit, minimisent ce risque et déclarent être en capacité de faire face à une éventuelle remontée des taux.

Quoiqu'il en soit, l'alternative, en cas d'adoption des règles dites de Bâle III, pour les banques françaises se résume ainsi :

- soit elles maintiennent une offre à taux fixe, ce qui aurait pour effet en cascade d'accroître leurs besoins en fonds propres, donc d'accroître le coût des crédits, puisque les fonds propres sont très onéreux, et donc de faire peser un risque de rationnement de crédit si la capacité des banques, faute de fonds propres suffisants, était par trop limitée au regard des besoins ;
- soit elles recourent massivement aux prêts à taux variable en faisant de facto peser le risque de taux sur l'emprunteur. Dans ce cas de figure, pour alléger au maximum les besoins en fonds propres en sortant les prêts de leur bilan, le recours, par les banques, à la titrisation (ou cession de créances à des tiers sous forme de titres), technique encore peu usitée en France, devrait s'imposer.

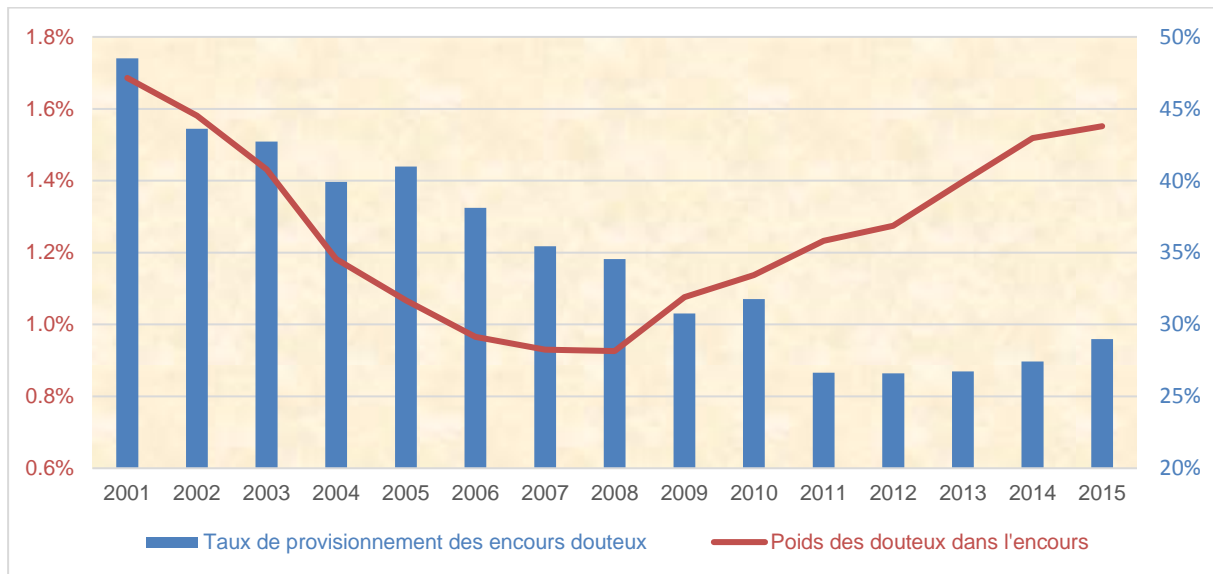
⁴⁹ En théorie, applicables en 2019, les discussions toutefois se prolongent. La finalisation du cadre réglementaire de Bâle III prenant beaucoup de temps, il est souvent, maintenant, fait référence à « Bâle IV ».

⁵⁰ Propos de Bruno Deletré, PDG du Crédit Foncier, in Le régulateur réfléchit à imposer aux banques une meilleure sécurisation dans leur bilan des prêts immobiliers. Il s'inquiète aussi de la politique des prêts à taux fixe menée en France, par Matthias Thépot, 13 janvier 2016, <http://www.latribune.fr/vos-finances/immobilier/immobilier-la-regulation-bancaire-va-t-elle-nuire-a-la-production-de-credits-542199.html>

Annexe 7 – Les accidents de l’accession

D’après les données exhaustives collectées par l’Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR, organe de supervision français de la banque et de l’assurance), l’encours brut douteux de crédits immobiliers aux ménages affiche certes une progression depuis 2008 (voir graphique 1), mais il s’élevait à seulement 1,6% fin 2015, soit un très faible niveau, encore inférieur à celui relevé au début des années 2000 (1,7%). De plus, on note que 29% de cet encours douteux est d’ores et déjà provisionné par les établissements de crédit, taux qui se redresse depuis 2011.

Graphique 1 – Encours bruts de crédits à l’habitat douteux et provisionnement



Source : ACPR, *Le financement de l’habitat en 2015 (juillet 2016)*

Par ailleurs, le crédit immobilier affiche le taux d’encours douteux le plus faible. À fin décembre 2015, ce taux est de :

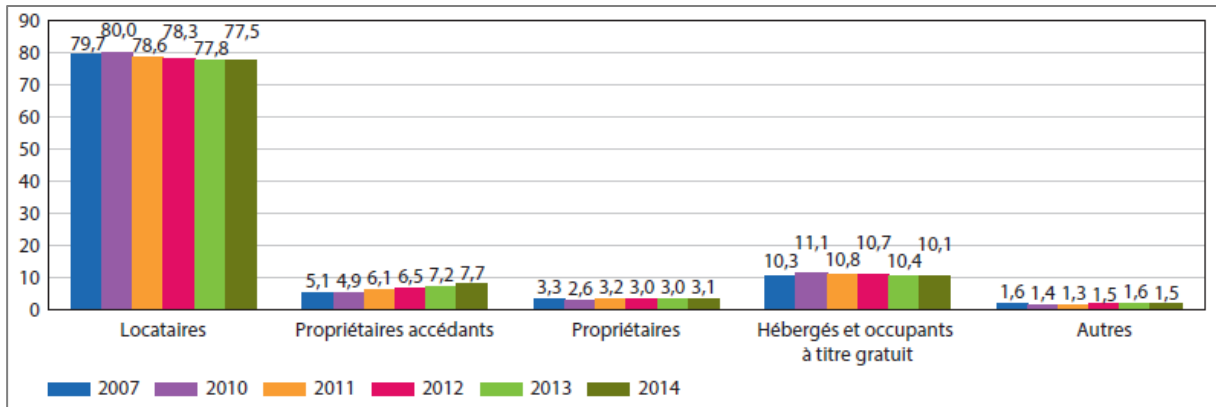
- 4,3% (2,7 fois le score des seuls crédits à l’habitat) tous types de crédits aux ménages confondus ;
- 3,9% (2,6 fois le score des seuls crédits à l’habitat) pour l’ensemble des crédits aux acteurs privés non bancaires.

De plus, au sein du crédit immobilier, les encours douteux relèvent principalement des secondo-accédants, donc de ménages peu aidés.

Plus globalement, la sinistralité est particulièrement faible au sein des établissements de crédit français, notamment en ce qui concerne leur production sur le territoire national. De fait, le taux des crédits douteux (tous objets – immobilier et consommation – et toutes clientèles – non financières – confondus) est passé de 9% fin 1994 à 2,7% fin 2007, avant de remonter légèrement pour atteindre aux environs de 4% depuis la fin 2013.

L’analyse côté ménages conduit à des conclusions comparables. Ainsi, les données récentes en matière de surendettement des ménages montrent que l’accession à la propriété ne constitue toujours pas un facteur majeur de risque. Certes, la part des dossiers de surendettement avec crédit immobilier a progressé, passant d’un peu moins de 9% en 2011 aux environs de 14% sur les trois premiers trimestres 2016, soit cinq points de pourcentage en plus. Certes, la part des accédants affiche une modeste mais régulière progression (voir graphique 2).

Graphique 2 – Évolution de la situation au regard du logement des ménages ayant déposé un dossier en commission de surendettement



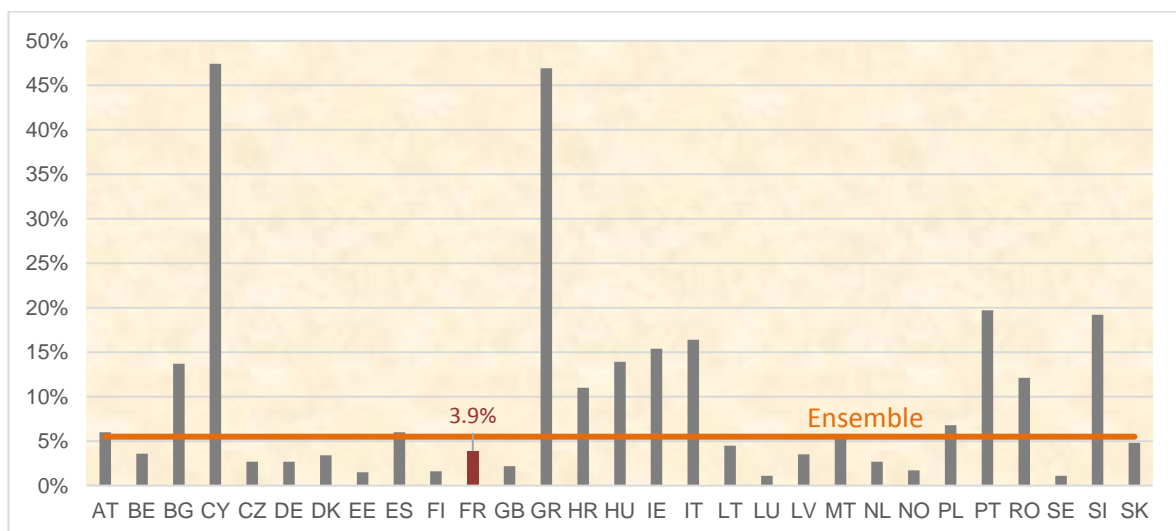
Source : Banque de France, *Le surendettement des ménages – Enquête typologique 2014, juin 2015*

De surcroît, le surendettement apparaît toujours très majoritairement comme la conséquence « d’accidents de la vie » (divorce, veuvage, chômage, maladie lourde ou handicap...) qui créent un choc durable sur le budget des ménages et provoquent des difficultés de paiement des charges de logement, qu’il s’agisse de loyers, de remboursements de crédit ou de charges courantes⁵¹.

Comment se place la France par rapport à ses voisins européens ?

S’agissant des taux de créances douteuses brutes toutes destinations confondues⁵², les établissements de crédit français se classent parmi ceux qui présentent le moins de risque, tant aujourd’hui (cf. graphique 3) que depuis l’avant crise.

Graphique 3 – Taux de créances douteuses brutes (en % de l’encours) en Europe selon le pays d’origine de l’établissement prêteur – Données de juin 2016



Source : FFB d’après l’Autorité bancaire européenne (ABE)

⁵¹ Le Ministère de la justice ne publie pas les seules saisies relatives à l’accession car elles s’avèrent trop peu nombreuses.

⁵² Faute de données récentes sur les créances immobilières douteuses seules dans les autres pays européens.

Annexe 8 – De la tarification du risque⁵³

Le risque est l'une des composantes du coût du prêt et c'est au prêteur qu'il appartient de l'apprécier. Les prêts accordés à des personnes mal stabilisées en termes d'emploi, comme ceux consentis à des ménages modestes supportant des taux d'effort élevés, présentent, aux yeux du prêteur, des risques plus lourds que ceux qui seront consentis, par exemple, à des fonctionnaires aisés.

En France, il est mal admis que celui qui souffre d'un handicap tenant à la forme de ses revenus, à l'instabilité de sa situation professionnelle, à son âge ou à son état de santé, paie son prêt plus cher pour ce motif, ce qui conduit à préférer l'exclusion à la surprime. Les instances nationales des réseaux décentralisés s'efforcent, sans grand succès, d'inciter leurs agences locales à différencier les barèmes qu'elles proposent en fonction de la qualité des dossiers. La tarification du risque est étroitement limitée. Au demeurant, les risques liés à l'invalidité sont mal connus, ce qui rend difficile leur tarification. Lorsqu'un prêt s'écarte trop des conditions moyennes, les coûts supplémentaires liés à ses caractéristiques sont impossibles à répercuter dans le taux, qu'il s'agisse de frais liés à une instruction délicate de risque exceptionnel ou de prime d'assurance élevée. En effet, la loi et la jurisprudence ont défini le TAEG de façon si large que tous les frais annexes sont intégrés dans son assiette ; or la législation concernant l'usure interdit de s'écarter de plus du tiers du taux moyen pratiqué pour les prêts de même nature, ce qui, en période de taux bas, représente une marge très étroite, par exemple 1,33% lorsque les taux sont à 4% contre 3,33% lorsqu'ils s'élèvent à 10%.

Selon les établissements qui souhaiteraient s'intéresser aux clients hors normes, que le projet de ceux-ci présente plus de risque ou qu'il exige une instruction plus lourde, la réglementation actuelle du taux d'usure constitue un obstacle majeur. C'est une contrainte d'autant plus incontournable que les prêteurs dont il s'agit sont des établissements spécialisés, pour lesquels le prêt ne constitue pas un produit d'appel et qui doivent donc se rémunérer principalement sur le prêt lui-même.

⁵³ Op. cit, pages 18 et 19, Claude Taffin et Bernard Vorms.

Annexe 9 – Des pistes pour faciliter l'accès à la propriété des CDD

(Guillaume Errard, [Le Figaro, 18 octobre 2016](#))⁵⁴

Pour une banque, le contrat à durée indéterminée (CDI) reste le Saint-Graal si vous souhaitez devenir propriétaire. De manière générale, les établissements financiers se montrent toujours aussi stricts sur les critères d'octroi d'un crédit. Aucun prêt n'est accordé à une personne en CDD et le taux d'endettement de l'emprunteur doit toujours avoisiner les 33%. [...]

Et pourtant, bien souvent ces CDD, intérimaires ou autoentrepreneurs affichent des salaires proches de ceux des CDI. Mais ils ne bénéficient pas du fameux sésame pour décrocher un crédit : la stabilité professionnelle. [...]

Il semble cependant que les mentalités aient évolué. Le réseau immobilier Orpi milite, depuis quelques mois déjà, pour que les banques soient plus accueillantes vis-à-vis des salariés précaires. Et une réflexion visant à favoriser l'accès au crédit a été engagée, entre juin et septembre, par un groupe de professionnels de l'immobilier. L'État, la FNAIM, la Cour des Comptes, Action Logement, financeur et opérateur du logement social, le Crédit Foncier ou encore CNP Assurances y sont notamment représentés.

« À la façon d'un think-tank, l'idée est de sensibiliser les décideurs publics sur un sujet qui nous paraît important », explique au Figaro, Bruno Deletré, Directeur général du Crédit Foncier. Dans un rapport rendu public ce mardi, dont Le Figaro a pris connaissance, ce groupe de travail propose notamment de renforcer la part garantie par l'État via le Fonds de garantie d'accession sociale. Il préconise ainsi de la faire passer de 50% actuellement à 80%, soit un coût supplémentaire de près de 10 millions d'euros pour les comptes publics. Une facture qui paraît toutefois bien dérisoire, comparée aux 40 milliards d'euros d'aides au logement dont ont bénéficié les Français.

Autre proposition : réformer les droits de mutation qui « créent une rigidité significative sur le marché du logement et jouent un rôle de frein aux échanges ». Le groupe du travail préconise ainsi une baisse des frais de notaire en fonction des années de détention du bien ou la création de taux progressifs : une première tranche de 100 000 euros ou de 150 000 euros serait ainsi imposée à hauteur de 1%. « Le niveau élevé des droits de mutation pénalise les primo-accédants qui ont un apport personnel faible et les ménages amenés à revendre fréquemment en raison d'une variation de revenus ou d'employeurs », explique les co-auteurs du rapport. Pour la quasi-totalité des départements, la part départementale est passée de 3,8% à 4,5% du prix d'achat d'un bien, faisant ainsi grimper le pourcentage global de 7% à 7,7%.

Enfin, pour couvrir d'éventuelles baisses de revenus de l'emprunteur, plusieurs dispositifs sont envisagés. Parmi eux, le portage. Cette technique consiste, pour un propriétaire en difficulté, à vendre son bien à un investisseur privé ou à un bailleur social tout en continuant à l'occuper moyennant le versement d'un loyer mensuel. Dans le premier cas (investisseur privé), le bien serait vendu avec une décote de 20% à 30% de sa valeur estimée. L'accédant garde toutefois la possibilité de le racheter dans un délai de trois à six ans à un prix convenu. Sinon, l'appartement reste la propriété de l'investisseur. Quant au loyer, il s'élève à 5% de la valeur estimée du bien. Dans le cas du bailleur social, le logement serait cédé avec une décote de 15% du prix d'acquisition initial. Puis il serait loué à un montant proportionnel aux revenus de l'accédant, qui se verra ensuite proposer trois offres de relogement.

⁵⁴ Voir également : « Élargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs atypiques. Le prêt sécurisé à l'accession à la propriété et le prêt hypothécaire cautionnés ». Rapport par Claude Taffin et Bernard Vorms, 27 avril 2007, 58 pages + lettre de mission.