



Ludovic Huzieux : «Le marché du crédit immobilier est à l'arrêt»



Depuis la mise en place des mesures de restriction de circulation, le robinet des crédits immobiliers s'est amoindri. Et des professionnels demandent des mesures d'urgence. Le point sur la situation avec Ludovic Huzieux, cofondateur du réseau d'agences de courtage en crédit immobilier Artémis courtage, et administrateur de l'Association professionnelle des intermédiaires en crédit (APIC) qui regroupe la grande majorité des acteurs de l'intermédiation en crédit.

L'APIC vient d'envoyer une lettre ouverte au Ministre de l'Economie et des finances et au Ministre du Logement, pour leur demander de prendre un ensemble de mesures d'urgence en faveur du courtage en crédit immobilier. Quelles sont vos principales revendications ?

Ludovic Huzieux : d'abord de nous permettre de boucler les dossiers en cours par voie électronique, notamment chez les notaires, sachant que de nombreux offices sont fermés. Aussi, d'offrir aux détenteurs d'un crédit immobilier la possibilité de suspendre ou reporter leurs échéances de remboursement comme l'a fait l'Italie.

A lire aussi

Publié le 03/03/2020

Immobilier : peut-on encore emprunter sans apport personnel ?

Publié le 19/03/2020

«Les prix de l'immobilier ne devraient pas baisser car les fondamentaux sont sains»

Publié le 24/03/2020

Immobilier : l'épidémie va-t-elle faire chuter les prix ?

Ensuite, de suspendre les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) aux banques de durcir leurs conditions d'octroi de crédit. Il n'y a plus à craindre de surchauffe : le marché est quasiment à l'arrêt.

Signature à distance

Est-il possible de poursuivre un projet en cours ?

Ludovic Huzieux : oui, si vous avez fait une offre qui a été acceptée avant le confinement. Mais à condition de trouver un notaire qui rédige la promesse de vente ou l'acte authentique de vente avec signature à distance. S'il ne vous connaît pas, ce sera difficile. La plupart des signatures d'avant-contrats et d'actes définitifs prévues pour ces prochaines semaines sont reportées. On a même vu des fonds débloqués par des banques retournés car l'acte de vente n'avait pu être signé.

Que faire si mon acte ne peut être signé ?

Ludovic Huzieux : le mieux est de prendre contact avec votre vendeur qui comprendra que votre notaire ou votre banque ne puisse traiter votre dossier. Dans le contexte actuel, il aurait du mal à trouver un nouvel acheteur...

Que font les banques ?

Ludovic Huzieux : les banques gèrent les urgences avec des équipes réduites. Elles traitent en priorité les dossiers de prêt en cours, par ordre chronologique, afin de débloquer les fonds qui devaient être débloqués durant les premières semaines du confinement. Elles doivent aussi faire face à l'afflux de demandes de suspension et modulation de crédit. De nombreux contrats en prévoient, mais pas tous. Les banques étudient les demandes au cas par cas. Leur intérêt est d'éviter les défaillances.

Deux forces s'opposent

Est-il impossible d'engager un nouveau projet ?

Ludovic Huzieux : nous recevons énormément de demandes de simulations et nous pouvons y répondre. Mais il y a de fortes chances que le projet ne puisse prendre forme en ce moment pour la simple raison qu'il n'est plus possible de visiter des biens immobiliers.

Chez **Artémis courtage** le nombre de dossiers qui nous arrivent avec promesse de vente signée a été divisé par vingt-cinq depuis le lundi 16 mars. Ceux qui en établiraient ont intérêt à allonger le délai de leurs conditions suspensives pour l'obtention de leur prêt et pour la signature de l'acte. L'APIC a aussi demandé un allongement de ces clauses suspensives à 90 jours. Aujourd'hui, elles ne peuvent être inférieures à un mois et peuvent atteindre 45 ou 60 jours.

Y a-t-il un risque de hausse des taux lors de la sortie du confinement ?

Ludovic Huzieux : à ce jour, il est difficile d'avoir une vision claire de l'évolution des taux. La mise en place du confinement, a fait grimper le taux d'emprunt d'Etat français qui sert de référence, l'OAT à 10 ans, à 0,30 % le 18 mars alors qu'il était négatif, à - 0,32% une semaine plus tôt.

Pour l'avenir deux forces s'opposent : d'un côté, les autorités qui baissent les taux directeurs et disent qu'elles feront tout pour soutenir l'économie et, de l'autre, les marchés qui commencent à s'inquiéter d'une nouvelle crise de la dette publique. Mais le crédit reste l'une des activités les plus rentables de la banque de détail, donc les banques peuvent encore faire un effort.

Des banques plus tolérantes ?

Les conditions d'octroi de prêt se durcissaient avant la crise. Cela va-t-il perdurer ?

Ludovic Huzieux : nous espérons qu'au moment de la reprise, les banques seront plus tolérantes mais ce n'est pas sûr. Certaines ont été plus royalistes que le roi dans l'application des recommandations du HCSF de décembre dernier de limiter la durée des prêts à 25 ans et la part de la mensualité dans les revenus avant d'impôts à 33%.

Ces recommandations ont fortement réduit l'accès au crédit des ménages modestes et des investisseurs locatifs : les taux de refus de certains réseaux ont doublé, passant de moins de 5% à 10%. Selon le professeur d'économie spécialiste de l'immobilier Michel Mouillart, cela conduirait à exclure 100 000 ménages par an de l'accession à la propriété.

Quels critères préconisez-vous ?

Ludovic Huzieux : nous pensons qu'il faut regarder le reste à vivre des ménages notamment pour ceux qui font de l'investissement locatif en continuant de rembourser l'achat de leur

résidence principale. Ceux-là dépassent vite le taux d'effort recommandé de 33%, mais ils préparent leur avenir. Les marges données par le HCSF de 15% de dossier hors critères est beaucoup trop étroite.

Ces recommandations ont été adoptés sans concertation et sans analyse d'impact. Nous pensons que le modèle français d'octroi de crédit basé sur l'étude des revenus est assez solide. La France dispose de filets sociaux et les contrats de prêts sont assez souples pour éviter de mettre en défaillance les emprunteurs. Le marché du crédit ne pourra pas repartir en évinçant du crédit tous ceux qui auront subi une baisse de revenus, notamment les indépendants et les artisans commerçants.