

Jézabel Couppey-Soubeyran : « La prudence des mesures prises sur les crédits immobiliers est insuffisante »

CHRONIQUE



Jézabel Couppey-Soubeyran
Université Paris-I, Ecole d'économie de Paris

L'économiste critique, dans sa chronique, la parcimonie des règles imposées aux banques face aux soubresauts du marché immobilier, illustrés par les difficultés du fonds chinois Evergrande.

Publié le 25 septembre 2021 à 05h00 - Mis à jour le 25 septembre 2021 à 06h55 | Lecture 4 min.

Article réservé aux abonnés



Le siège du géant chinois de l'immobilier Evergrande, à Shanghai, le 24 septembre 2021. HECTOR RETAMAL / AFP

Chronique. Si la prudence de votre banque vous agace lorsque vous la sollicitez pour un crédit, vous le serez encore plus lors de votre prochaine demande de crédit immobilier. Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), l'institution chargée en France de prévenir un dysfonctionnement du système financier dans son ensemble, a décidé, le 14 septembre, de rendre obligatoires ses recommandations de prudence pour tempérer la distribution du crédit immobilier. Ce qui peut être contraignant pour chacun est cependant collectivement indispensable, car il en va de la stabilité financière. Et ce n'est pas la prudence des mesures prises qui devrait agacer, mais bien leur insuffisance.

Les recommandations devenues ainsi des obligations avaient été émises en pleine crise sanitaire, en janvier. A partir du 1^{er} janvier 2022, les banques devront donc respecter, sous peine de sanction, un « taux d'effort » de 35 % au maximum, c'est-à-dire que les charges annuelles de l'emprunt ne devront pas dépasser 35 % des revenus avant impôt de l'emprunteur. La maturité de l'emprunt, elle, devra être limitée à vingt-sept ans. Vingt pour cent des nouveaux prêts pourront cependant s'écarter de ces bornes.

Lire aussi | [Crédit immobilier : les banques trop laxistes seront sanctionnées](#)

Ces règles font partie de la politique dite « macroprudentielle » qui, parent pauvre des réformes bancaires lancées à la suite de l'effondrement financier de 2008, rencontre, en plus de l'hostilité du secteur bancaire à tout renforcement de la régulation, une certaine impopularité, puisqu'il s'agit de calmer les ardeurs des particuliers demandeurs de crédits. Axée sur la prévention non pas des risques au niveau de chaque banque, mais du risque « systémique », elle recouvre toute une batterie d'instruments, en réalité peu utilisés, pour prévenir les emballements financiers, les crises qui en résultent et leurs conséquences économiques désastreuses.

Action trop modeste

Ces instruments se répartissent en deux volets. Le premier vise à agir sur le cycle du volume de crédit et des prix de l'immobilier, que l'on peut se représenter comme une grande vague qui se déploie, se casse puis se replie. Exiger des banques un surcroît de fonds propres quand la vague monte les rend capables de mieux absorber les pertes éventuelles lors de son repli ; de même, écarter les emprunteurs les plus fragiles, dans cette même phase, vient aussi aplanir la vague et prévenir les situations de surendettement. Le second volet consiste à accroître les exigences de prudence des acteurs « systémiques », c'est-à-dire ceux qui, par leur taille, leurs interconnexions, leur internationalisation, feraient tomber tout le secteur s'ils venaient à chuter eux-mêmes.

Privilege abonnés
ATELIER D'ECRITURE AVEC VERONIQUE OVALDE
Bénéficiez de 10% de réduction pour le premier atelier d'écriture Le Monde des livres. [Réserver →](#)

Dans le capitalisme financier, où les déséquilibres économiques s'enracinent dans les déséquilibres financiers, la politique macroprudentielle devrait s'articuler étroitement à la politique monétaire des banques centrales et à la politique budgétaire des Etats. Les réformes post-2008 sont loin de l'avoir fait. Certes, les accords de Bâle 3 (2010) ont coché une case dans chaque volet : ils permettent d'exiger un peu plus de fonds propres (entre 0 et +2,5 %) quand le crédit augmente trop vite – c'est ce qu'on appelle le « coussin contracyclique » ; ils « surchargent » de 1 % à 3,5 % les fonds propres systémiques listés par le Financial Stability Board (FSB) en fonction de leur « score de systémicité », recalculé chaque année.

Lire aussi | [Evergrande, le géant immobilier au bord de la faillite, fait trembler l'économie de la Chine](#)

Mais ces deux dispositions ont de fait bien peu d'envergure. A ce jour, sur les 30 banques systémiques listées par le FSB, 19 (dont les françaises BPE, Crédit agricole et Société générale) sont concernées par une surcharge de 1 %, 8 (dont BNP Paribas) par une surcharge de 1,5 % et 3 par une surcharge de 2 %. Quant au « coussin contracyclique », il demeure modeste et reste à la discrétion d'autorités nationales (en France, c'est le HCSF, rattaché au ministère des finances, qui le fixe). A la veille de la crise sanitaire, seulement 11 pays de l'Union européenne l'avaient activé, dont 8 en dessous de 1 %. En France, le HCSF l'a fixé à 0,25 % en juillet 2019 et l'a ramené à 0 % en avril 2020, afin d'éviter un repli de la distribution de crédits pendant la crise sanitaire. Une action certes contracyclique dans l'esprit, mais trop modeste pour avoir un réel effet.

Coups d'épée dans l'eau

Un « coussin contracyclique » plus épais aurait permis aux autorités de le dégonfler pendant la crise sanitaire sans fragiliser les banques. Faute de quoi, elles ont, depuis mars 2020, en Europe et ailleurs, autorisé les banques à diminuer leur ratio de fonds propres en deçà de l'exigence standard, que Bâle 3 avait pourtant rehaussé en 2010. Cette flexibilité prudentielle pourrait se révéler dangereuse si des pertes, jusqu'à présent différées au bilan des banques, survenaient et débordaient ces coussins bien insuffisants.

Lire aussi | [Le géant chinois de l'immobilier Evergrande au bord du gouffre](#)

Les mesurette macroprudentielles agissent trop peu, et trop étroitement. Le cycle des prix immobiliers est au moins autant tiré par le crédit immobilier aux particuliers que par les grands fonds spécialisés dans l'immobilier qui, comme le fonds chinois Evergrande, aujourd'hui menacé d'effondrement, ont un très fort levier d'endettement et recyclent actuellement des masses de liquidités. Or ces fonds ne sont pas visés par le dispositif macroprudentiel actuel, qui devrait pourtant servir à prévenir des défaillances comme celle d'Evergrande. Les coups d'épée dans l'eau des « mesurette » macroprudentielles ont un défaut majeur : elles installent l'idée que la régulation financière ne sert à rien. Rien de tel pour l'empêcher de progresser.

Jézabel Couppey-Soubeyran (Université Paris-I, Ecole d'économie de Paris)

Contribuer Sélections Partage

Contenus sponsorisés par **Outbrain**
PUBLOCITE ZENDESK: 5 tendances qui bouleverseront à jamais l'expérience client de demain
PUBLOCITE GMF: Un déménagement de prévu ? Assurez votre nouveau logement dès 9,47€/mois !

Dans la même rubrique

Services

Édition du jour
Daté du jeudi 30 septembre
Le Monde
La victoire de Jadot lance la compétition à gauche
Lire le journal numérique
Les éditions précédentes

PUBLICITÉ
Le Monde événements abonnés
JÉRUSALEM
En partenariat avec **SERIES MANIA**
RÉSERVER DES PLACES

- ### Les plus lus
- « Le Dernier Secret » : la jeune fille et le président François Mitterrand
 - Au procès des attentats du 13-Novembre, le témoignage délicat et bouleversant de Maya, rescapée du Carillon
 - Ultimes tractations à Washington pour éviter la paralysie du gouvernement