

**Lionel LUTZ**

Coordinateur Régional UIC

CeA (Collectivité européenne d'Alsace)

Mob. : 06 81 59 02 02

Mail : [l.lutz@uic-france.com](mailto:l.lutz@uic-france.com)

## COMMUNIQUE DE PRESSE

**01/04/2024**

### CRISE DU LOGEMENT ET FINANCEMENT IMMOBILIER

**L'UIC, 1<sup>er</sup> syndicat représentatif des 34.000 intermédiaires en France, communique au sujet de la crise du logement et l'état actuel du marché du financement immobilier.**

Comme d'autres acteurs du secteur, nous relevons une amélioration des conditions de financement après 2 années de fortes tensions. En effet, depuis quelques semaines, la plupart des banques, dans une stratégie de fidélisation ou de conquête, renouent avec une volonté affichée de distribution du crédit immobilier.

D'autre part, les taux d'emprunt connaissent une baisse salvatrice pour le pouvoir d'achat des acquéreurs. Exemple : avec un fléchissement de l'ordre de 0,70 % sur 25 ans (de 4,50 % à 3,80 %), un couple peut envisager un prêt de 270.000 € contre 250.000 € en décembre dernier soit l'équivalent de 7 à 10 m<sup>2</sup> en plus à Strasbourg et même de 12 à 15 m<sup>2</sup> supplémentaires à Mulhouse. Dans ce contexte, le spectre du franchissement des taux d'usure - comme ce fut le cas jusqu'en début d'année 2023 avec ses conséquences dévastatrices - semble définitivement s'éloigner.

Si ces éléments positifs sont de nature à décongestionner le parcours résidentiel des français, il n'en demeure pas moins que la crise du logement reste une réalité. L'UIC, qui tisse des liens étroits avec d'autres fédérations ou syndicats suivant le principe de « l'interprofessionnalité », confirme la persistance de nombreuses problématiques notamment en matière :

- de disponibilité du foncier, des prix toujours élevés des matériaux et du coup de rabot donné aux lois fiscales ce qui grippe le secteur de la promotion immobilière (habitat neuf),
- d'accession à la propriété ce qui fige le marché du logement social et du logement locatif (avec des hausses parfois importantes des loyers cumulativement avec l'explosion des charges),
- de rénovation de l'habitat avec des dispositifs censés être incitatifs mais qui restent complexes dans leur mise en œuvre (notamment au niveau des copropriétés) et qui, par ailleurs, subissent des coupes budgétaires à l'image de MaPrimeRénov'.

**Union des Intermédiaires de Crédit**

Syndicat Professionnel enregistré auprès de la Mairie de Montpellier sous le numéro 604/P depuis le 20/01/2020

1012, Avenue Villeneuve d'Angoulême - 34070 MONTPELLIER

[contact@uic-france.com](mailto:contact@uic-france.com)

Lors de ses assises annuelles des 21 et 22 mars dernier organisées en Ile de France, l'UIC a réuni ses 30 référents régionaux afin, notamment, de réaliser un état des lieux du marché du crédit à l'échelle nationale. Les nombreux échanges et travaux organisés durant cette session ont permis d'aboutir aux conclusions suivantes :

- quelques banques maintiennent leur position de n'accompagner que leurs propres Clientèles ou émettent des critères d'octroi de crédit encore trop restrictifs,
- les règles édictées par le HCSF constituent le principal écueil dans la distribution actuelle du crédit. L'UIC milite pour un assouplissement de ses règles (abrogation du taux d'endettement à 35 % au profit d'un calcul basé sur le « reste à vivre », allongement des durées de financement jusqu'à 30 ans pour les emprunteurs âgés de moins de 35 ans, compensation des revenus locatifs...) voire une refonte du rôle du HCSF qui outrepassé ses prérogatives spécialement vis-à-vis des organismes prêteurs (ses recommandations s'étant progressivement muées en obligations),
- le marché immobilier est atone avec une baisse spectaculaire du nombre de transactions (probablement 700.000 à 800.000 unités en 2024 contre plus de 1.100.000 les années précédentes) sans réelle baisse des prix par ailleurs,
- présentée comme une large avancée, la réforme du PTZ (nouvelles déclinaisons en ce 1er avril) se révèle décevante. En effet, si le nombre de primo-accédants bénéficiaires s'élargit par le jeu d'une augmentation des plafonds de revenus (et la création d'une 4<sup>ème</sup> tranche de revenus éligibles), en revanche, les projets de construction de maisons individuelles sont exclus du dispositif (l'essence même du PTZ) tout comme le neuf collectif dans les zones B2 et C ainsi que les biens dans l'ancien nécessitant des travaux de rénovation dans les zones A et B1.

**Dans un contexte de forte dégradation des finances publiques (plus de 3.000 milliards d'euros de dette a reconnu récemment Bruno Lemaire) et d'incertitudes à la fois économiques et politiques (élections européennes du mois de juin prochain), l'UIC reste vigilante et continuera à jouer son rôle d'alerte et de syndicat professionnel force de propositions.**

Contact presse UIC CeA (Collectivité européenne d'Alsace) : Lionel LUTZ (06 81 59 02 02 – l.lutz@uic-france.com)

### **A propos de l'UIC**

Créée en 2019 à l'initiative de sa Secrétaire Générale, Bérengère Dubus, l'Union des Intermédiaires de Crédit (UIC) est le premier et unique syndicat des courtiers en crédit immobilier de France. Ses missions ? Militer pour les intérêts de ses milliers d'adhérents dans la défense, la représentation et la promotion du métier de courtier en financement. Ouvert à tous les professionnels du secteur et fédératrice, l'UIC dispose d'un solide maillage de représentants en région ce qui lui confère une véritable légitimité notamment dans ses rapports avec les institutionnels et les pouvoirs publics.

Plus d'informations ici : <https://www.uic-france.com/>

## **Union des Intermédiaires de Crédit**

Syndicat Professionnel enregistré auprès de la Mairie de Montpellier sous le numéro 604/P depuis le 20/01/2020  
1012, Avenue Villeneuve d'Angoulême - 34070 MONTPELLIER  
contact@uic-france.com