

Communiqué de presse

Paris, le 28 janvier 2021

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a adopté le 27 janvier 2021 la recommandation R-2021-1 relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France. Cette recommandation est accompagnée d'une notice qui en précise les définitions.

Après avoir examiné les évolutions récentes du marché immobilier résidentiel et de la production de crédit immobilier intervenues depuis sa recommandation du 20 décembre 2019, le Haut Conseil avait annoncé le 17 décembre 2020 son intention d'ajuster cette recommandation.

Les principaux ajustements portent sur les points suivants :

- la référence pour le taux d'effort passe de 33 % à 35 % tandis que la définition du taux d'effort fait l'objet de précisions ;
- l'appréciation de la maturité maximale peut prendre en compte un différé d'amortissement dans des cas où la date d'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit. Ainsi, une tolérance maximale de 2 ans de différé d'amortissement s'ajoute à la limite de maturité à 25 ans pour les crédits immobiliers destinés à l'acquisition ou la construction d'un logement neuf et ceux liés à des acquisitions dans l'ancien donnant lieu à un programme de travaux dont le montant représente au moins 25 % du coût total de l'opération ;
- la part de la production de nouveaux prêts pouvant s'écarter du respect des critères de maturité et de taux d'effort (marge de flexibilité) est portée de 15 % à 20 % du volume des nouveaux crédits. Dans le cadre de l'augmentation de la marge de flexibilité et pour assurer qu'elle bénéficie principalement aux ménages souhaitant acquérir leur résidence principale, la part réservée à l'acquisition de la résidence principale est portée de 75 % à 80 % de la flexibilité maximale et une part de 30 % de la flexibilité maximale est spécifiquement réservée aux primo-accédants ;
- la recommandation du 20 décembre 2019 préconisait un endettement maximal de 7 années de revenu pour les crédits octroyés dans le cadre de la marge de flexibilité. Cette limite n'est pas reprise mais le suivi de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) sera affiné afin de suivre plus précisément les caractéristiques des nouveaux crédits dérogeant aux critères de la recommandation pour chacun des segments de la production ;
- la nouvelle recommandation précise également que les renégociations, rachats de crédit et regroupement de crédits n'entrent pas dans son champ d'application. Le Haut Conseil invite néanmoins les établissements et les sociétés de financement à prendre en considération les bonnes pratiques formalisées par la recommandation et à veiller à ce que ces opérations permettent une réduction du taux d'effort des emprunteurs.

Le Haut Conseil continuera de s'appuyer sur l'ACPR pour suivre l'application de cette recommandation. Un *reporting* ajusté permettant ce suivi sera mis en œuvre très rapidement.

Le Haut Conseil constate que, depuis l'adoption de la précédente recommandation et au-delà des développements liés à la crise sanitaire, la production de crédit immobilier s'est poursuivie à un rythme élevé et sur des bases plus saines. La dérive progressive des conditions d'octroi observée depuis quelques années semble s'être interrompue, la part de crédits présentant des taux d'effort élevés, des maturités longues ou des ratios prêts sur valeur du bien élevés ayant commencé à se réduire.

La nouvelle recommandation et sa traduction, à l'été 2021, en une mesure ayant un caractère juridiquement contraignant permettront de pérenniser les évolutions déjà observées et conforter dans la durée le modèle de financement du logement prévalant en France auquel le Haut Conseil réaffirme son attachement. Ce modèle, qui repose sur des crédits à taux fixe, pour des maturités raisonnables, octroyés sur la base d'une analyse de la capacité de remboursement des ménages emprunteurs, permet de protéger les ménages et de sécuriser l'accession à la propriété.