Dernière mise à jour le 19 juin 2023

Le HCSF a procédé à un ajustement des critères d'octroi de crédit immobilier

Les critères d'octroi de crédit Le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) présidé par Bruno Le Maire, ministre de l'Économie et des Finances, n'a pas annoncé d'assouplissements de ses recommandations, ...

Sommaire

- Les critères d'octroi de crédit
- Le HCSF a introduit deux ajustements techniques :

Les critères d'octroi de crédit

Le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) présidé par Bruno Le Maire, ministre de l'Économie et des Finances, n'a pas annoncé d'assouplissements de ses recommandations, mais des « ajustements techniques ».

Ce mardi 13 juin, le HCSF a procédé à un ajustement à la marge des critères d'octroi de crédit notamment pour les crédits à l'investissement locatif.

Les règles s'imposent à tous les prêteurs depuis le 1er janvier 2022.

La décision D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédit immobilier « vise à contenir une possible dérive des conditions d'octroi dans un contexte de normalisation des taux d'intérêt, et donc à maîtriser les risques pour la stabilité financière en rendant le crédit plus sûr » ...

Ce qui ne change pas :

- Un taux d'endettement maximum des emprunteurs à 35% assurance de prêt inclus
- Une durée des prêts à 25 ans. (27 ans s'il s'agit d'un achat dans le neuf).

Une marge de flexibilité permet aux prêteurs de déroger à ces règles sur 20% (maximum) de la production trimestrielle de crédit immobilier.

Le HCSF a introduit deux ajustements techniques :

- Compte tenu de la saisonnalité de certaines opérations et pour faciliter le pilotage de la mesure par les réseaux bancaires : un dépassement sur un trimestre du seuil de flexibilité de 20 % ne sera pas suffisant pour être non conforme, l'ACPR pourra attendre les deux trimestres suivants. L'étude se fera sur 3 trimestres glissant.
- Au sein de cette enveloppe (de 20%) de dérogation : 80 % de la marge doivent être affectés au financement de l'achat de résidences principales et 20 % doivent être réservés aux investisseurs, ce qui ne représente que 4 % de la production totale de crédits des banques.

La marge de flexibilité est conservée comme telle, mais la part des financements pour du locatif, passe de 20 à 30 % au sein de cette marge, ce qui correspond désormais à 6 % de la production totale de crédits (et non plus à 4 %).

Le ratio passe à 70% pour la résidence principale et 30% de projets de résidence secondaire et d'investissement locatif.

A noter, 30% de cette part reste réservés à la primo-accession (cette part reste inchangée).

- Avant 80 % de la marge doivent permettre de financer l'achat de résidences principales et 20 % sont réservés aux investisseurs, ce qui ne représentait que 4 % de la production totale de crédits des banques (soit 20% de 20%).
- Maintenant la marge de flexibilité reste, mais la part des financements hors résidences principales passe de 20 à 30 % au sein de cette marge, soit désormais 6 % de la production totale de crédits, et non 4 %.

La part des financements pour des achats hors résidences

principales passe de 20 à 30 % au sein de la marge de flexibilité qui reste la même,

Selon le HCSF « La production de crédits non conformes s'établit à 13,8 % au premier trimestre 2023 pour une marge de flexibilité maximale de 20 %. »