

NOTICE (REVISEE)

Recommandation n° R-HCSF-2019-1 relative aux évolutions du marché immobilier résidentiel en France en matière d'octroi de crédit

4 AOUT 2020

La présente notice fournit les définitions et concepts de la recommandation R-HCSF-2019-1 (ci-après « la Recommandation ») du Haut Conseil de stabilité financière (ci-après « HCSF »). Elle révisé la notice du 20 décembre 2019, en apportant des précisions et des compléments.

Ainsi, pour la Recommandation, sont définis comme :

- a. « **Crédit immobilier** », un contrat de crédit visé à l'article L.313-1 du code de la consommation.

Conformément aux dispositions des articles L.314-10 à L.314-12 et R.314-18 du code de la consommation, sont également des crédits immobiliers les regroupements de crédits dès lors que la part des crédits immobiliers représente au moins 60 % du montant total des crédits regroupés ou que l'opération de regroupement de crédits est garantie par une hypothèque ou par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation.

Les crédits « de réparation, d'amélioration ou d'entretien » et les « dépenses de construction », s'ils sont garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation, entrent dans le champ de la Recommandation.

Les crédits consentis pour le remboursement anticipé d'un crédit souscrit auprès d'un autre établissement de crédit (rachats externes), ainsi que ceux faisant l'objet d'une renégociation, entrent dans le champ de la Recommandation mais ne sont pas pris en compte pour l'évaluation de la flexibilité. Cependant, la Recommandation ne pourra être interprétée comme faisant obstacle à la renégociation d'un prêt visant à réduire le taux d'effort.

Compte tenu des spécificités de ces crédits, les crédits relais tels que définis au 16° de l'art. L. 311-1 du code de la consommation, n'entrent pas dans le champ de la Recommandation ;

- b. « **Production trimestrielle de nouveaux crédits immobiliers** », le total des nouveaux crédits immobiliers tels que visés au a), hors rachats et renégociations, mis en place au cours d'un trimestre ;
- c. « **Résidence principale** », la résidence de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs le cas échéant) ou la résidence d'établissement principal, le cas échéant, au sens des articles 10 et 11 du code général des impôts. Ainsi, est la résidence principale de

l'emprunteur son lieu d'habitation (en cas d'une résidence unique en France) ou son principal établissement (en cas de multiples résidences en France) effectif et habituel auquel il établit sa domiciliation après acquisition ;

d. « **Endettement total** », la somme du montant total du crédit (tel que défini au 10° de l'article L. 311-1 du code de la consommation) au titre du crédit immobilier contracté et du capital restant dû de l'ensemble des autres emprunts en cours, pour l'emprunteur ou l'ensemble des co-emprunteurs, le cas échéant. Il prend donc en considération l'ensemble des dettes contractées par le ou les emprunteurs, hors intérêts ou frais, taxes commissions ou rémunérations de toute nature associés aux prêts ;

e. « **Revenus annuels** », au sens de la Recommandation, correspond au revenu net avant impôt de l'emprunteur, ou du foyer fiscal (ou à la somme des revenus nets avant impôt des co-emprunteurs le cas échéant) calculé comme le revenu net imposable tel que défini à l'art. 156 – 156 (bis) du code général des impôts, majoré des abattements forfaitaires pris en compte et minoré des revenus exceptionnels non récurrents.

L'appréciation des revenus annuels peut prendre en compte les loyers futurs tirés de la location du bien. Le montant des loyers retenu devra toutefois faire preuve de prudence et leur prise en compte sera limitée à une certaine quotité, afin de refléter le risque locatif.

Les revenus annuels peuvent, le cas échéant, être majorés du montant annualisé des réductions d'impôts accordées dans le cadre du dispositif prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts, dès lors que le crédit immobilier sur lequel porte la décision d'octroi est concerné par le dispositif précité ;

f. « **Maturité** », la durée initiale du contrat de crédit immobilier, en années, calculée à partir du premier décaissement ;

g. « **Charges annuelles d'emprunt** », la somme des différents montants totaux, tels que définis au 9° de l'article L.311-1 du code de la consommation, dus par l'emprunteur (ou les co-emprunteurs, le cas échéant) au titre du crédit immobilier et des différents emprunts en cours, pour une année donnée : cela comprend le total des intérêts et des remboursements de capital sur une période d'un an tel que préconisé par la recommandation CERS/2016/12.

Dans le cas d'un crédit immobilier comportant un différé de remboursement et/ou d'amortissement, la charge de l'emprunt à retenir correspond au montant des remboursements annuels attendus lors de l'amortissement du crédit après le décaissement complet des sommes prêtées ;

h. « **Taux d'effort** », le ratio comprenant au numérateur les charges annuelles d'emprunt associées à l'endettement total de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs, le cas échéant) telles que définies au g) et au dénominateur les revenus annuels tels que définis au e) ;

i. « **Ratio de dette sur revenu** », le ratio de l'endettement total défini au d) et des revenus annuels définis au e) ;

j. « **Marge de flexibilité** », la fraction de la production trimestrielle de nouveaux crédits telle que précisée au b) en écart aux bonnes pratiques précisées par le HCSF dans la Recommandation. La Recommandation prévoit que cette marge de flexibilité ne peut

usuellement dépasser 15 %, dont les trois-quarts seront réservés aux acquéreurs de leur résidence principale (en particulier notamment aux primo-accédants).