

RECOMMANDATION N° R-HCSF-2021-1
relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France

27 JANVIER 2021

Le Haut Conseil de stabilité financière,

Vu le code monétaire et financier, notamment l'article L631-2-1 ;

Vu le code de la consommation, notamment ses articles L313-1 et L311-1 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 10, 11, 156 et 156 (bis) ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L31-10-1, L31-10-3, L221-1, L231-1, L. 232-1 et L261-3 ;

Vu la recommandation n° 2019/12 du Comité européen du risque systémique du 27 juin 2019 sur les vulnérabilités à moyen-terme dans le secteur de l'immobilier résidentiel en France (CERS/2019/12) ;

Vu la recommandation N° R-HCSF-2019-1 relative aux évolutions du marché immobilier résidentiel en France en matière d'octroi de crédit du 20 décembre 2019 ;

Considérant que la robustesse du modèle de financement du logement prévalant en France s'appuie sur des bonnes pratiques que constituent en particulier la maîtrise du taux d'effort des emprunteurs et le caractère raisonnable de la maturité ;

Considérant que la dégradation tendancielle des conditions d'octroi observée depuis 2015 est de nature à fragiliser ce modèle de financement et à contribuer à une dynamique excessive de l'endettement des ménages ;

Considérant les évolutions récentes du marché immobilier résidentiel et de la production de crédit immobilier intervenues depuis sa recommandation du 20 décembre 2019 ;

Recommande aux établissements de crédit et aux sociétés de financement de faire preuve de prudence dans l'octroi de crédits immobiliers en France en veillant à ce que :

- (i) le taux d'effort des emprunteurs de crédit immobilier n'excède pas 35 % ; et
- (ii) la maturité du crédit n'excède pas 25 ans auxquels peut s'ajouter une période maximale de 2 ans de différé d'amortissement dans des cas où la date d'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit.

Cette recommandation complète et renforce le jugement des établissements de crédit et des sociétés de financement dans leur appréciation des risques. Elle ne saurait en aucune manière

s'y substituer et sa mise en œuvre ne saurait justifier un assouplissement de leur politique de risque en matière de crédit immobilier.

Une partie de la production pourra déroger aux limites recommandées. Cette marge de flexibilité devra répondre à un strict souci de proportionnalité et pouvoir être justifiée dans le cadre d'une politique écrite.

La flexibilité admise pourra aller jusqu'à 20 % du montant de la production trimestrielle de nouveaux crédits (hors renégociations, rachats et regroupements de crédits). Au moins 80 % de la flexibilité maximale sera destinée aux acquéreurs de leur résidence principale et au moins 30 % de la flexibilité maximale sera réservée aux primo-accédants.

Le Haut Conseil surveillera le profil de risque des prêts accordés dans le cadre de la marge de flexibilité, notamment au regard du taux d'endettement des emprunteurs.

Le Haut Conseil précise que les renégociations, rachats et regroupements de crédits n'entrent pas dans le champ de la recommandation. Il invite néanmoins les établissements de crédit et les sociétés de financement à prendre en considération les bonnes pratiques recommandées et à veiller à ce que ces opérations permettent une réduction du taux d'effort.

Les définitions associées à la présente recommandation sont précisées dans une notice publiée simultanément. Cette notice pourra faire l'objet de précisions ou d'amendements ultérieurs autant que de besoin.

La présente recommandation, qui abroge et remplace la recommandation N° R-HCSF-2019-1 du 20 décembre 2019, entre en vigueur à compter de la date de sa publication pour les nouvelles demandes reçues par les établissements.

Le Haut Conseil sera particulièrement vigilant quant à la mise en œuvre de la présente recommandation et à l'évolution des pratiques d'octroi. Ce suivi sera réalisé en lien avec l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et s'appuiera en particulier sur le *reporting* qu'elle définit à cette fin.

Le Haut Conseil entend donner un caractère juridiquement contraignant à cette recommandation à l'été 2021.