

DECISION N° D-HCSF-2023-6
relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers

18 DECEMBRE 2023
NOR : ECOT2333556S

Le Haut Conseil de stabilité financière,

Vu le code des assurances, notamment ses articles L. 241-1 et L. 242-1 ;

Vu le code de la consommation, notamment ses articles L. 313-1 et L. 311-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-3, L. 221-1, L. 231-1, L. 232-1 et L. 261-3 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 10, 11, 156, 156 bis et 199 novovicies ;

Vu le code monétaire et financier, notamment ses articles L. 511-1, L. 511-30 et le 5° de l'article L. 631-2-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 331-1 ;

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-2021-1 relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France du 27 janvier 2021 ;

Vu la décision n°D-HCSF-2021-7 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers du 29 septembre 2021, amendée par la décision n°D-HCSF-2023-02 du 29 juin 2023 ;

Vu la proposition du Gouverneur de la Banque de France au HCSF en date du 4 décembre 2023 ;

Considérant que la décision D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédit immobilier a permis d'assainir l'octroi de crédit à l'habitat et donc de maîtriser les risques pour la stabilité financière en rendant le crédit plus sûr et que la pérennité de cette mesure structurelle permet de renforcer la robustesse du modèle de financement du logement prévalant en France qui s'appuie en particulier sur la maîtrise du taux d'effort des emprunteurs et le caractère raisonnable de la maturité ;

Considérant que la décision n°D-HCSF-2023-02 du 29 juin 2023 a levé certaines difficultés pratiques dans la mise en œuvre de la mesure par certains établissements de crédit que l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution avait pu constater et dont elle avait fait part au Haut Conseil de Stabilité financière ;

Considérant l'existence de difficultés pratiques résiduelles dans la mise en œuvre de la mesure et l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur la dynamique du marché et l'endettement des ménages toujours élevé ;

Considérant le 5° de l'article L. 631-2-1 du code monétaire et financier selon lequel le Haut Conseil de stabilité financière peut, en vue de prévenir un endettement excessif des agents économiques, fixer des conditions d'octroi de crédit par les entités soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution ;

Décide :

Article 1^{er}

La décision D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 est modifiée comme suit :

1) A l'article 1^{er}, deuxième paragraphe, deuxième tiret, les mots « au moins 25 % » sont remplacés par les mots « au moins 10 % ».

2) L'article suivant est ajouté :

« Article 4 *bis* :

1. Les crédits relais tels que définis au 16° de l'article L. 311-1 du code de la consommation, dont la quotité de financement est inférieure ou égale à 80 %, sont exclus du calcul du taux d'effort.

2. Pour l'application des dispositions du présent article, est considéré comme quotité de financement le rapport entre le montant du crédit relais et la valeur du bien mis en vente, nette le cas échéant du capital restant dû sur le prêt encore en cours sur le bien. »

Article 2

La présente décision entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Elle s'applique à tous les nouveaux crédits définis à l'article 3 de la décision D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 dont le premier décaissement est effectué à partir de cette même date.


Elle sera publiée au *Journal officiel* de la République française et sur le site internet du Haut Conseil de stabilité financière.

Article 3

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution est chargée de veiller à la mise en œuvre de la présente décision.

Fait le 18 décembre 2023,

Le Président du Haut Conseil de stabilité financière,
Ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique,


Bruno LE MAIRE