

DECISION N° D-HCSF-2023-02
relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers

12 9 JUIN 2023

NOR : ECOT2316171S

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 résidentiels du 29 septembre 2021 ;

Vu la proposition du Gouverneur de la Banque de France en date du 13 juin 2023 ;

Considérant que l'endettement des ménages est passé de 53,4 % du revenu disponible brut à 101,1 % entre le 1er trimestre 2001 et le dernier trimestre 2022, que le crédit à l'habitat contribue significativement à cette dynamique et que le niveau d'endettement atteint conjugué à la hausse des taux d'intérêt est de nature à fragiliser l'endettement des ménages en exerçant une pression renouvelée sur les conditions d'octroi de crédit ;

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 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 les difficultés pratiques dans la mise en œuvre de la mesure par certains établissements de crédit que l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution a pu constater et dont elle a fait part au Haut Conseil de Stabilité financière ;

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}

Le deuxième alinéa de l'article 2 de la décision D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 est remplacé par les dispositions suivantes : « Au moins 70 % de la flexibilité maximale disposée par la décision D-HCSF-2021-7 sera réservée aux acquéreurs de leur résidence principale avec au moins 30 % de la flexibilité maximale réservée aux primo-accédants. Les 30 % restants de flexibilité maximale, soit 6 % de la production trimestrielle, sont libres d'utilisation ».

Article 2

La présente décision entre en vigueur le 1^{er} juillet 2023. 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 **12 9** JUIN 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