

NOTICE

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

20 DÉCEMBRE 2019

La présente notice fournit les définitions et concepts repris dans la recommandation R-HCSF-2019-1 (ci-après « la Recommandation ») du Haut Conseil de stabilité financière (ci-après « HCSF »). La présente notice pourra faire l'objet de précisions autant que de besoin.

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 ;
- b. « **Production de crédit immobilier** », les crédits dont le premier contact en vue d'une offre préalable de crédit intervient postérieurement à un délai de 5 jours ouvrables à compter de la publication de la Recommandation ;
- 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 ;
- f. « **Maturité** », la durée initiale du contrat de crédit immobilier, en années, calculée à partir de la première échéance de remboursement ;
- 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 ;

- 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 du présent paragraphe) et au dénominateur les revenus annuels (tels que définis au point e du présent paragraphe) ;
- 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 totale pouvant être en écart aux bonnes pratiques précisées par le HCSF dans la Recommandation.