

RECOMMANDATION N° R-HCSF-2019-1

relative aux évolutions du marché immobilier résidentiel en France en matière d'octroi de crédit

20 DÉCEMBRE 2019

Le Haut Conseil de stabilité financière,

Vu le Code monétaire et financier, notamment le troisième alinéa de l'article L631-2-1 ;

Vu le Code de la consommation, notamment ses articles L. 313-1 et L311-1 ;

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

Vu la recommandation n° 2016/14 du Comité européen du risque systémique du 31 octobre 2016 visant à combler les lacunes de données immobilières (CERS/2016/14) ;

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) ;

En considération de ses missions de prévention des risques systémiques et de préservation de la stabilité financière, le HCSF recommande aux établissements de crédit et aux sociétés de financement que pour leur production de crédits immobiliers, ils fassent preuve de prudence en se conformant aux bonnes pratiques usuelles qui garantissent la robustesse du modèle de financement du logement prévalant en France et de prévenir une dynamique excessive de l'endettement des ménages en prenant notamment en considération les critères suivants dans l'octroi des crédits immobiliers résidentiels en France :

- (i) le taux d'effort à l'octroi des emprunteurs de crédit immobilier en veillant à ce que dernier n'excède pas 33% ;
- (ii) la maturité du crédit à l'octroi en veillant à ce qu'elle n'excède pas 25 ans.

La prise en compte conjointe de ces critères à l'octroi apparaît comme une bonne pratique. 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 ni, en particulier, les conduire à assouplir leur politique d'octroi.

Les définitions de ces critères font l'objet de précisions dans une notice séparée publiée en même temps que la présente recommandation et qui pourra faire l'objet de précisions ou d'amendements ultérieurs autant que de besoin.

Afin de ne pas pénaliser l'accès à la propriété, une partie de la production pourra s'écarter des critères recommandés. Cette marge de flexibilité devra cependant répondre à un strict souci de proportionnalité et pouvoir être justifiée dans le cadre d'une politique écrite. Les modalités d'appréciation de la flexibilité sont précisées dans la notice. Ces modalités pourront être ajustées si la situation le justifiait.

La flexibilité admise usuellement pourra aller jusqu'à 15% de la production trimestrielle de nouveaux crédits. Au moins les trois-quarts de cette flexibilité maximale sera réservée aux primo-accédants et aux acquéreurs de leur résidence principale. S'agissant des crédits octroyés dans le cadre de cette flexibilité, un endettement maximal de 7 années de revenu est préconisé.

Le Haut Conseil recommande également aux établissements de crédit et aux sociétés de financement de prendre strictement en compte ces bonnes pratiques, dans le cas des rachats ou des renégociations de crédit.

Le Haut Conseil, en lien avec l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), sera particulièrement vigilant quant au suivi de la présente recommandation et à l'évolution des pratiques d'octroi. Il appréciera ces évolutions sur la base du *reporting* défini par l'instruction 2011-I-14 du 29 septembre 2011 de l'ACPR et amendé par les instructions 2013-I-06 du 28 mai 2013 et 2019-I-08 du 26 mars 2019. Il demande en particulier à l'ACPR d'amender dans les plus brefs délais cette dernière instruction afin de disposer d'un suivi de la présente recommandation, de prévoir des missions de contrôle sur la mise en œuvre de ce *reporting* et d'engager un dialogue bilatéral avec les établissements afin d'apprécier les suites qu'ils auront données à la présente recommandation.