

## **FOIRE AUX QUESTIONS « FAQ »**

### ***Décision n°D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers, amendée par les décisions n°D-HCSF-2023-2 et n°D-HCSF-2023-6 des 29 juin et 18 décembre 2023***

*Version en date du 29 janvier 2024*

#### **Avertissement d'ordre général**

La présente « foire aux questions » (« FAQ ») a vocation à accompagner les professionnels et les particuliers dans la mise en œuvre de la décision du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers, amendée par les décisions n° D-HCSF-2023-2 et n° D-HCSF-2023-6 des 29 juin et 18 décembre 2023<sup>1</sup>. Elle n'a pas de portée normative.

Ce document est rédigé sous la responsabilité du secrétariat du HCSF. Il est susceptible d'être modifié, précisé ou amendé autant que de besoin.

---

<sup>1</sup> Les trois décisions du Haut Conseil de stabilité financière sont disponibles [ici](#).

## SOMMAIRE DES QUESTIONS

<b>Application de la décision</b> .....	4
1. À qui s'applique la décision ? .....	4
2. À partir de quand s'applique la décision ? .....	4
3. Qu'a changé la décision D-HCSF-2023-2 du 29 juin 2023 ?.....	4
4. Qu'a changé la décision D-HCSF-2023-6 du 18 décembre 2023 ?.....	4
5. Comment l'application de la décision est-elle suivie ? .....	4
<b>Crédits soumis à la décision</b> .....	5
6. Quels crédits entrent dans le champ d'application de la décision ? .....	5
7. Les crédits pour travaux sont-ils couverts par la décision ?.....	5
8. La décision s'applique-t-elle aux crédits relais ?.....	5
9. La décision s'applique-t-elle aux renégociations, rachats et regroupements de crédit ?.....	6
10. Tous les crédits immobiliers doivent-ils respecter les critères de la décision ? .....	6
<b>Appréciation du taux d'effort</b> .....	6
11. Quels crédits doivent être pris en compte pour l'appréciation des charges annuelles de remboursement ? .....	6
12. L'assurance emprunteur doit-elle être prise en compte dans les charges de remboursement ?.....	7
13. Comment les revenus annuels sont-ils appréciés pour calculer le taux d'effort ?.....	7
14. Les revenus issus d'un contrat à durée déterminée peuvent-ils être pris en compte dans le calcul du revenu ? .....	7
15. Comment sont définis les revenus exceptionnels ? .....	7
16. Comment doivent être pris en compte les revenus financiers dans le calcul du revenu ?.....	8
17. Comment doivent être pris en compte les revenus fonciers et locatifs dans le calcul du revenu et du taux d'effort ?.....	8
18. Quelles charges peuvent être déduites du revenu brut global ?.....	8
19. Sur quelle période sont appréciés les revenus pris en compte dans le taux d'effort ?.....	8
20. Comment calculer le taux d'effort maximal sur la durée du crédit ? .....	8
21. Comment le taux d'effort est-il apprécié dans le cas de crédits avec des mensualités progressives ? .....	9
22. Comment apprécier le taux d'effort d'un prêt <i>in fine</i> ? .....	10
<b>Maturité</b> .....	10
23. Comment la maturité du crédit est-elle appréciée ? .....	10
24. Dans quels cas des crédits dont la maturité est supérieure à 25 ans peuvent-ils être conformes à la décision ?.....	10
<b>Résidence principale et primo-accession</b> .....	11
25. Qu'est-ce qu'une résidence principale ?.....	11
26. Qu'est-ce un primo-accédant ?.....	12

<b>Marge de flexibilité</b> .....	12
27. Comment est définie la marge de flexibilité admise par la décision et les limites d'allocation prévues au sein de cette marge ? .....	12
28. Comment est apprécié le respect de la marge de flexibilité maximale et des limites d'allocation au sein de cette marge ? .....	14
<b>Sociétés civiles immobilières</b> .....	15
29. Les prêts aux SCI ou destinés au financement de l'achat de parts de SCI entrent-ils dans le champ d'application de la décision ? .....	15
30. Dans le cas d'une acquisition par une SCI, le ou les crédits associés peuvent-ils être considérés comme concernant une résidence principale ? .....	15
31. Comment calculer le taux d'effort d'une société civile immobilière (SCI) ?.....	15
32. Comment calculer le taux d'effort d'un emprunteur déjà associé d'une ou plusieurs SCI ? .....	16
<b>Périmètre géographique d'application de la décision</b> .....	16
33. La décision est-elle applicable aux Outre-mer ? .....	16
34. Un crédit à un emprunteur résidant sur le territoire français destiné au financement d'un bien hors de France entre-t-il dans le champ de la décision ?.....	16
35. Un crédit à un emprunteur ne résidant pas sur le territoire français destiné au financement d'un bien en France entre-t-il dans le champ de la décision ?.....	16
<b>Divers</b> .....	17
36. Est-ce que d'autres critères que ceux de la décision entrent en considération pour l'octroi d'un crédit immobilier ? .....	17

## Application de la décision

### 1. À qui s'applique la décision ?

La décision s'applique à tous les établissements de crédit et les sociétés de financement soumis au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) qui proposent un ou des crédits immobiliers à un résident français ou pour un bien localisé en France.

### 2. À partir de quand s'applique la décision ?

La décision s'applique à tous les crédits dont le premier décaissement est effectué à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### 3. Qu'a changé la décision D-HCSF-2023-2 du 29 juin 2023 ?

Via la décision D-HCSF-2023-2, le HCSF a décidé de procéder en juin 2023 à un ajustement technique au sein de la flexibilité totale de 20 % prévue par la décision D-HCSF-2021-7, en relevant de 20 % à 30 % la part de celle-ci libre d'utilisation (voir question 27 sur la ventilation de la marge de flexibilité). Cette évolution n'affecte pas les primo-accédants, dont la part de 30 % dans la marge de flexibilité reste inchangée.

La décision D-HCSF-2023-2 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

### 4. Qu'a changé la décision D-HCSF-2023-6 du 18 décembre 2023 ?

La décision D-HCSF-2023-6 apporte deux ajustements techniques à la décision D-HCSF-2021-7. Cette décision autorise ainsi les établissements de crédits à exclure la charge d'emprunt associée aux prêts relais pour l'appréciation du taux d'effort lorsque la quotité de financement est suffisamment prudente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 80 % (voir question 8). Dans le cadre des prêts relais, la quotité de financement est comprise comme 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. Par ailleurs, cette décision abaisse de 25 % à 10 % la part minimale que doit représenter le coût des travaux dans le coût total de l'opération afin de pouvoir prendre en compte l'existence d'un différé d'amortissement (voir question 24).

La décision D-HCSF-2023-6 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### 5. Comment l'application de la décision est-elle suivie ?

Le HCSF a chargé l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) du suivi de la décision. À cette fin, l'ACPR a défini un *reporting* dédié<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> L'instruction du *reporting* est disponible au lien suivant : [https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/media/2022/03/15/280\\_instruction\\_2022-i-02.pdf](https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/media/2022/03/15/280_instruction_2022-i-02.pdf)

Ce *reporting* est remis par l'ensemble des établissements assujettis au contrôle de l'ACPR déclarant des crédits à l'habitat. La liste des établissements devant remettre ce *reporting* est établie chaque année par le Secrétariat général de l'ACPR.

Les établissements de crédit et les sociétés de financement affiliés à un organe central visé par l'article L. 511-30 du code monétaire et financier peuvent opter pour un suivi de l'application de la décision sur une base agrégée au niveau de l'ensemble des affiliés.

En tant que de besoin, des enquêtes sur place ou des contrôles sur pièce diligentés par l'ACPR complètent le contrôle de l'application de la décision.

## Crédits soumis à la décision

### 6. Quels crédits entrent dans le champ d'application de la décision ?

Les crédits entrant dans le champ d'application de la décision sont les crédits immobiliers, au sens de l'article L.313-1 du code de la consommation, dès lors :

- qu'ils sont octroyés à des emprunteurs résidents sur le territoire français (y compris dans certains cas pour des biens situés à l'étranger, voir question 34),
- ou qu'ils portent sur un bien situé sur le territoire français, outre-mer inclus (voir question 33), et y compris dans certains cas quand l'emprunteur est non-résident (voir question 35).

Les crédits relais (voir question 8) ainsi que les crédits faisant l'objet d'une renégociation et les crédits octroyés à la suite d'un rachat ou d'un regroupement de crédits (voir question 9) sont exclus du champ de la décision. Ces crédits donnent toutefois lieu à un suivi spécifique dans le cadre du *reporting* mis en œuvre par l'ACPR.

### 7. Les crédits pour travaux sont-ils couverts par la décision ?

Conformément à la définition du crédit immobilier de l'article L.313-1 du code de la consommation, la décision couvre les crédits destinés à financer les dépenses relatives à la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation. Elle couvre également les crédits visant à permettre leur « réparation, leur amélioration ou leur entretien » dès lors qu'ils sont garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation.

### 8. La décision s'applique-t-elle aux crédits relais ?

Non. Les crédits relais, tels que définis au 16° de l'art. L. 311-1 du code de la consommation, n'entrent pas dans le champ d'application de la décision.

Les prêts relais constituent un endettement transitoire, dont la maturité est limitée (généralement à deux ans). Le remboursement du prêt est sécurisé par la mise en vente en parallèle d'un bien immobilier. Le montant est de plus limité, selon une approche prudente, à une quote-part de la valeur du bien mis en vente (généralement variable selon que l'emprunteur a déjà signé ou non un compromis de vente au moment de la mise en place du prêt relais).

Le remboursement du capital de ces prêts est exclu des charges annuelles d'emprunt prises en compte dans le calcul du taux d'effort. Lorsque la quotité de financement est suffisamment prudente, c'est-à-dire inférieure ou égale à 80 %, le remboursement de la charge d'intérêt est également exclu. Dans le cadre des prêts relais, la quotité de financement est comprise comme 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.

## **9. La décision s'applique-t-elle aux renégociations, rachats et regroupements de crédit ?**

Non. Les renégociations, rachats et regroupements de crédit sont bien des crédits immobiliers mais ils sont exclus du champ d'application de la décision, qui porte uniquement sur la nouvelle production de crédits immobiliers. Ils ne sont pas non plus comptabilisés dans la production trimestrielle de crédit, ni dans la marge de flexibilité.

Néanmoins, le HCSF invite 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<sup>3</sup>.

## **10. Tous les crédits immobiliers doivent-ils respecter les critères de la décision ?**

Non. Les établissements de crédit et les sociétés de financement disposent d'une flexibilité pour déroger aux critères de la décision (crédits non conformes) pour une partie de leur production de crédits immobiliers entrant dans le champ de la décision.

L'usage de cette marge de flexibilité est laissé à la libre appréciation des banques. Elle permet de tenir compte des conditions particulières de certains emprunteurs ou de certains crédits.

Cependant, les crédits non conformes ne peuvent excéder 20 % de la production trimestrielle de crédit et l'usage de cette flexibilité est réservée en priorité aux opérations d'acquisition d'une résidence principale, en particulier les primo acquisitions (voir question 27).

## **Appréciation du taux d'effort**

### **11. Quels crédits doivent être pris en compte pour l'appréciation des charges annuelles de remboursement ?**

L'ensemble des prêts doivent être pris en considération pour le calcul du taux d'effort, à l'exception de certains crédits relais identifiés dans l'article 1<sup>er</sup> de la décision n° D-HCSF-2023-6 (voir question 8). Ainsi, la banque prendra en compte non seulement le prêt immobilier pour lequel la décision s'applique mais également l'ensemble des prêts déjà octroyés à l'emprunteur (aux co-emprunteurs le cas échéant) qu'ils soient émis ou non par la même banque et quel que soit l'objet de ce crédit : par exemple, un crédit à la consommation accordé par une autre banque sera pris en compte.

---

<sup>3</sup> [Recommandation R-HCSF-2021-1.pdf \(economie.gouv.fr\)](#)

## **12. L'assurance emprunteur doit-elle être prise en compte dans les charges de remboursement ?**

Oui. Le montant total dû par l'emprunteur, tel que défini au 9° de l'article L. 311-1 du code de la consommation, inclut le montant total du crédit (c.-à-d. le capital total emprunté) et le coût total du crédit dû. Ce dernier, décrit au 7° de l'article précité recouvre l'ensemble des éléments composant le taux annuel global effectif (TAEG). L'article R. 314-4 du code de la consommation relatif au TAEG mentionne à son 3° « les coûts d'assurance et de garanties obligatoires ». Ainsi, l'assurance emprunteur est à prendre en compte dès lors qu'elle constitue une condition pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées.

Les charges annuelles d'emprunt comprennent donc le remboursement du capital emprunté et de l'ensemble des charges induites par le crédit, y compris charges d'intérêt et d'assurance.

## **13. Comment les revenus annuels sont-ils appréciés pour calculer le taux d'effort ?**

Le revenu retenu pour le calcul du taux d'effort est le revenu net avant impôt de l'emprunteur ou du foyer fiscal (ou la somme des revenus nets avant impôt des co-emprunteurs le cas échéant).

Pour le calculer, il convient de prendre le revenu net global tel que défini aux articles 156 et 156 bis du code général des impôts, d'y ajouter les abattements forfaitaires non déjà pris en compte et de soustraire des revenus exceptionnels (voir question 15). Des revenus financiers (voir question 16) et fonciers (voir question 17) peuvent en particulier être pris en compte.

Cette définition des revenus ne fait pas obstacle à l'application de décotes prudentes par les établissements de crédit et sociétés de financement et doit s'entendre au sens des revenus annuels maximum pouvant être pris en considération pour l'application de la décision.

## **14. Les revenus issus d'un contrat à durée déterminée peuvent-ils être pris en compte dans le calcul du revenu ?**

L'ensemble des revenus compris dans le revenu net global sont pris en compte. Ainsi, les revenus issus d'un contrat à durée déterminée sont à prendre en compte pour le calcul du taux d'effort.

Cette prise en compte ne fait pas obstacle à l'application éventuelle d'une décote prudente par les établissements de crédit et sociétés de financement par exemple pour tenir compte de la possible irrégularité des revenus.

## **15. Comment sont définis les revenus exceptionnels ?**

Les revenus exceptionnels sont les revenus qui par leur nature ne sont pas susceptibles de constituer une ressource stable et récurrente, mobilisable pour faire face aux charges d'emprunt.

## **16. Comment doivent être pris en compte les revenus financiers dans le calcul du revenu ?**

Les revenus financiers sont pris en compte pour le calcul du revenu au travers du revenu net avant impôt (le cas échéant, de la réintégration des abattements forfaitaires) et dans la mesure où il s'agit de revenus stables récurrents. Cela dépend donc de la nature des revenus financiers en question. Par exemple, les dividendes à recevoir ne sauraient être considérés comme des revenus stables récurrents car leur obtention est conditionnée par l'évolution des résultats des sociétés.

## **17. Comment doivent être pris en compte les revenus fonciers et locatifs dans le calcul du revenu et du taux d'effort ?**

Concernant les revenus fonciers, y compris les loyers futurs du bien faisant l'objet du crédit, il convient de prendre en compte le revenu brut avant déduction d'abattements fiscaux et charges, y compris intérêts d'emprunt et assurance emprunteur. Il doit cependant y être appliqué une décote par les établissements de crédit pour refléter le risque locatif.

Le calcul différentiel consistant à retirer les loyers de la charge de remboursement (au numérateur du taux d'effort) est exclu.

Il est possible de majorer les revenus du montant annualisé des réductions d'impôt accordées dans le cadre de dispositifs fiscaux (par exemple Pinel ou Denormandie), dès lors que le crédit immobilier sur lequel porte la décision d'octroi est concerné par ce dispositif.

## **18. Quelles charges peuvent être déduites du revenu brut global ?**

Le Bulletin officiel des finances publiques liste les charges déductibles du revenu brut global<sup>4</sup>. Par exemple, les pensions alimentaires dues peuvent être déduites sous certaines conditions<sup>5</sup>.

## **19. Sur quelle période sont appréciés les revenus pris en compte dans le taux d'effort ?**

Les revenus sont appréciés au moment de l'octroi. Il n'y a donc pas lieu de retenir d'hypothèse d'augmentation ou de baisse du revenu durant la durée du contrat de crédit.

## **20. Comment calculer le taux d'effort maximal sur la durée du crédit ?**

Le taux d'effort ne doit pas être uniquement considéré l'année de l'octroi, mais chaque année durant toute la durée du contrat de prêt immobilier envisagé.

Il s'agit de rapporter pour chaque année du crédit la totalité des charges annuelles à la totalité des revenus annuels appréciés au moment de l'octroi et de considérer le maximum du taux d'effort annuel obtenu. Les revenus annuels pris en compte étant les mêmes pour chaque année du crédit, le taux d'effort

---

<sup>4</sup> [Bofip BOI-IR-BASE-20 IR - Base d'imposition - Charges déductibles du revenu brut global](#)

<sup>5</sup> [Bofip BOI-IR-BASE-20-30 IR - Base d'imposition - Charges déductibles du revenu brut global - Déductibilité des pensions alimentaires](#)



maximal correspond à la charge annuelle maximale du crédit rapportée aux revenus annuels. Si ce maximum est supérieur à 35 %, le crédit sera considéré comme non conforme et relèvera le cas échéant de la marge de flexibilité dont dispose la banque (voir question 27).

Le calcul du maximum du taux d'effort est particulièrement important pour les emprunteurs ayant déjà des crédits même si la maturité de ceux-ci est inférieure à la maturité du crédit immobilier pour lequel ils entrent en relation avec un établissement, ou pour les crédits dont la charge de remboursement augmente au cours du temps.

Ainsi, dans l'exemple suivant, le taux d'effort sera calculé de la manière suivante :

Exemple : Un emprunteur souhaite contracter un crédit immobilier avec des charges annuelles de 17 000 € pour une maturité de 20 ans. Il a déjà souscrit un crédit consommation avec des charges annuelles de 1 000 € pour une maturité de 5 ans. Ses revenus annuels sont de 50 000 €.

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Charges annuelles	18 000 (17 000 immo + 1 000 conso)					17 000 (immo)														
Revenus annuels	50 000																			
Taux d'effort	36%					34%														

Le prêt immobilier envisagé dans cet exemple est non conforme à la décision (il relève donc éventuellement de la marge de flexibilité) car il amènera l'emprunteur à avoir un taux d'effort supérieur à 35 % durant les 5 premières années.

## 21. Comment le taux d'effort est-il apprécié dans le cas de crédits avec des mensualités progressives ?

Les crédits à mensualités progressives conduisent à des charges annuelles de remboursement variables. Ce sont donc les charges annuelles maximales de remboursement qu'il faut prendre en compte dans le calcul du taux d'effort.

L'exemple ci-dessous illustre le calcul du taux d'effort pour un crédit avec mensualités variables.

Exemple : Un couple d'emprunteurs veut contracter un crédit immobilier avec des charges annuelles de 12 000 € pour les 3 premières années puis 15 000 € pour les 21 années suivantes, pour une maturité totale de 24 ans. Le premier emprunteur a déjà souscrit un crédit consommation A avec des charges annuelles de 400 € pour une maturité de 2 ans et le second emprunteur un crédit consommation B avec des charges annuelles de 1 000 € et une maturité de 5 ans. Les revenus annuels du couple sont de 45 000€.

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Charges annuelles	13 400 (= 12 000 immo + 400 consoA + 1 000 conso B)	13 000 (= 12 000 immo + 1 000 conso B)	16 000 (= 15 000 immo + 1 000 conso B)	15 000 (immo)																				
Revenus annuels	45 000																							
Taux d'effort	29,8%	28,9%	35,6%	33,3%																				

Le prêt immobilier envisagé dans cet exemple n'est pas conforme à la décision (il relève donc éventuellement de la marge de flexibilité) car son taux d'effort maximal sur la durée du crédit est de 35,6 % (au cours des années 4 et 5) et dépasse donc les 35 %.

## 22. Comment apprécier le taux d'effort d'un prêt *in fine* ?

La décision s'applique également aux prêts *in fine*. Un prêt *in fine* comporte un remboursement de la totalité du capital emprunté lors de la dernière année du contrat. L'appréciation pour ce type de prêt reste identique : on rapporte la charge de remboursement aux revenus de l'emprunteur. Le taux d'effort pour la dernière année du contrat (année du remboursement de la totalité du capital emprunté) sera très probablement supérieur à 35 %.

## Maturité

### 23. Comment la maturité du crédit est-elle appréciée ?

La maturité du crédit correspond à sa durée initiale, en années. Elle est la somme de la durée de la période de différé, qui débute lors du premier décaissement et se termine à la première échéance donnant lieu à un remboursement du capital emprunté, et de la durée de la période d'amortissement, qui débute lors du premier remboursement du capital emprunté et se termine lorsque le crédit est entièrement remboursé.

### 24. Dans quels cas des crédits dont la maturité est supérieure à 25 ans peuvent-ils être conformes à la décision ?

De tels crédits peuvent être conformes à la décision lorsque la date d'entrée en jouissance effective du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit. La décision prévoit dans ce cas la prise en compte d'un différé d'amortissement (i.e. période qui précède le premier remboursement du capital emprunté) d'une durée analogue à ce décalage. Le crédit est conforme à la décision si sa maturité totale ne dépasse pas 27 ans et si sa durée d'amortissement ne dépasse pas 25 ans. Ainsi, la maturité maximale de ces crédits peut par exemple être de 2 + 25 ans ou de 3 + 24 ans (soit respectivement 2 et 3 ans de différé d'amortissement auxquels s'ajoute une période de 25 et 24 ans d'amortissement du crédit).

En pratique, cette tolérance concerne les crédits liés à :

- L'acquisition ou la construction d'un logement neuf (notamment dans les cas d'une vente en l'état futur d'achèvement ou d'un contrat de construction d'une maison individuelle ou d'un contrat de promotion) ;
- L'acquisition dans l'ancien si l'achat est accompagné de travaux d'ampleur (dont le montant représente au moins 10 % du coût total de l'opération) ayant notamment pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes, ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Exemples de crédits conformes et non conformes au regard des plafonds en matière de période d'amortissement et de maturité totale mis en place par les décisions n° D-HCSF-2021-7 et n° D-HCSF-2023-6 :

Le tableau ci-dessous considère un crédit immobilier lié à une acquisition dans l'ancien donnant lieu à un différé d'amortissement du fait d'un programme de travaux dont le montant est inférieur à 10 % du coût total de l'opération et induisant une entrée en jouissance du bien décalée par rapport à l'octroi du prêt :

<i>Différé</i>	<i>Amortissement</i>	<i>Conformité aux décisions HCSF</i>
1 an	≤ 24 ans	<b>Conformes</b>
2 ans	≤ 23 ans	
3 ans	≤ 22 ans	
1 an	≥ 25 ans	<b>Non conformes</b>
2 ans	≥ 24 ans	
3 ans	≥ 23 ans	

Le tableau ci-dessous considère un crédit immobilier lié à une acquisition dans l'ancien donnant lieu à un différé d'amortissement du fait d'un programme de travaux dont le montant est au moins égal à 10 % du coût total de l'opération et induisant une entrée en jouissance du bien décalée par rapport à l'octroi du prêt :

<i>Différé</i>	<i>Amortissement</i>	<i>Conformité aux décisions HCSF</i>
1 an	≤ 25 ans	<b>Conformes</b>
2 ans	≤ 25 ans	
3 ans	≤ 24 ans	
1 an	≥ 26 ans	<b>Non conformes</b>
2 ans	≥ 26 ans	
3 ans	≥ 25 ans	

## Résidence principale et primo-accession

### 25. Qu'est-ce qu'une résidence principale ?

La résidence principale correspond à la résidence de l'emprunteur ou des co-emprunteurs au sens des [articles 10 et 11 du code général des impôts](#). Ainsi, la résidence principale de l'emprunteur est 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<sup>6</sup>.

## 26. Qu'est-ce un primo-accédant ?

Comme c'est le cas pour d'autres dispositifs publics tels que le prêt à taux zéro, la décision définit un primo-accédant comme une personne physique n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

## Marge de flexibilité

### 27. Comment est définie la marge de flexibilité admise par la décision et les limites d'allocation prévues au sein de cette marge ?

La décision n° D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021 prévoit une marge de flexibilité de 20 % du montant de la production par trimestre civil. Pour ces crédits, le taux d'effort et/ou la maturité du prêt peuvent excéder 35 % et 25 ans.

Au sein de la marge de flexibilité maximale de 20 %, les deux limites d'allocation suivantes doivent être respectées chaque trimestre par les établissements de crédit (cf. décision n° D-HCSF-2023-02 du 29 juin 2023 amendant la décision n° D-HCSF-2021-7 du 29 septembre 2021) :

- a) 70 % de la production maximale de prêts non conformes est réservée à des opérations d'acquisition d'une résidence principale ;
- b) 30 % de la production maximale de prêts non conformes est réservée à l'acquisition d'une résidence principale par des primo-accédants, ces 30 % étant compris dans les 70 % de la condition (a).

Le tableau ci-dessous présente la structure de la marge de flexibilité admise par la décision :

<b>Flexibilité maximale (% de la production trimestrielle de nouveaux crédits inclus dans le champ de la Décision)</b>	<b>Part réservée aux résidences principales</b>	<b>Part réservée à la primo-accession</b>
20 %	Au moins 70 % de la flexibilité maximale	Au moins 30 % de la flexibilité maximale (inclus dans les 70 % de la colonne précédente)

Ces conditions fixent deux sous-enveloppes pour les prêts non conformes :

- sous-enveloppe « hors résidence principale » de 6 % : la production de prêts non conformes pour des objets autres que les achats de résidence principale (investissement locatif, résidences

<sup>6</sup> Des éléments complémentaires peuvent être trouvés dans les documents suivants :

- [Bofip-Impôts n°BOI-IR-DECLA-10 relatif au lieu d'imposition](#)
- [Question écrite JO Sénat n°00211 du 29 avril 1993 relative à la définition de la résidence principale](#)

secondaires, etc.) ne peut excéder 30 % (100 % - 70 %, cf. condition a) de la marge de flexibilité maximale de 20 %, soit 6 % du montant de la production par trimestre civil ;

- sous-enveloppe « hors primo-accession » de 14 % : la production de prêts non conformes pour des objets autres que les achats de résidence principale par un primo-accédant (investissement locatif, résidences secondaires, etc. et achat de résidence principale par un ménage déjà propriétaire) ne peut excéder 70 % (100 % - 30 %, cf. condition b) de la marge de flexibilité maximale de 20 %, soit 14 % du montant de la production par trimestre civil.

On notera qu'en théorie, la totalité de la marge de flexibilité pourrait être utilisée pour des crédits à des primo-accédants tandis qu'à contrario, un établissement dont la totalité de la production non conforme serait destinée à des investissements locatifs respecterait la mesure dès lors que cette production n'excède pas 6 % de sa production totale.

À titre d'illustration, le tableau ci-dessous présente des exemples d'allocation de la production trimestrielle de nouveaux crédits non conformes et précise dans chaque cas les critères déterminant l'évaluation du respect de la décision du HCSF.

	Part de la production trimestrielle de nouveaux crédits non conforme (en pourcentage de la production trimestrielle de nouveaux crédits immobiliers)			Évaluation du respect de la décision du HCSF
	Acquisition de résidence principale : primo-accession	Acquisition de résidence principale : emprunteurs déjà propriétaires	Autres objets (investissement locatif, résidences secondaires, etc.)	
<b>Banque A</b>	0 %	0 %	7 %	<b>Non conforme</b> – La condition (a) n'est pas respectée : la part des prêts hors résidence principale (7 %) est supérieure à 6 %.
	0 %	0 %	5 %	<b>Conforme</b> – Les conditions (a) et (b) sont respectées et la part totale des prêts non conformes est inférieure à 20 %.
<b>Banque B</b>	0 %	15 %	0 %	<b>Non conforme</b> – La condition (b) n'est pas respectée : la part des prêts hors primo-accédants (15 %) est supérieure à 14 %.
	0 %	13 %	0 %	<b>Conforme</b> – Les conditions (a) et (b) sont respectées et la part totale des prêts non conformes est inférieure à 20 %.
<b>Banque C</b>	0 %	10,5 %	4 %	<b>Non conforme</b> – La condition (b) n'est pas respectée : la part des prêts hors primo-accédants (14,5 %) est supérieure à 14 %.
	0 %	9,5 %	4 %	<b>Conforme</b> – Les conditions (a) et (b) sont respectées et la part totale des prêts non conformes est inférieure à 20 %.
<b>Banque D</b>	6 %	16 %	4 %	<b>Non conforme</b> – La part totale des prêts non conformes (26 %) est supérieure à la flexibilité maximale admise de 20 %.
	6 %	9 %	4 %	<b>Conforme</b> – Les conditions (a) et (b) sont respectées et la part totale des prêts non conformes est inférieure à 20 %.

## 28. Comment est apprécié le respect de la marge de flexibilité maximale et des limites d'allocation au sein de cette marge ?

En ce qui concerne la production de prêts non conformes, le respect de la marge de flexibilité maximale de 20 % et de ses conditions d'utilisation (c'est-à-dire les limites d'allocation définies par les conditions (a) et (b) évoquées à la question 27) est apprécié par l'ACPR pour chaque trimestre civil sur la base du reporting CREDIT\_HAB.

Le HCSF a explicité en décembre 2023<sup>7</sup> les critères d'appréciation du respect des différentes limites encadrant la marge de flexibilité et son utilisation en précisant que, lorsque l'ACPR constate un dépassement limité pour un trimestre donné (T) de la limite fixée pour la marge de flexibilité maximale et / ou de l'une ou l'autre des limites d'allocation au sein de cette marge, l'ACPR assurera un suivi rapproché de l'évolution de la situation en coordination avec l'établissement concerné mais n'envisagera d'engager des actions à l'encontre de cet établissement qu'au terme des deux trimestres suivants (T+1 et T+2) afin de prendre en compte les éventuelles mesures correctrices mises en œuvre pour remédier à la situation.

Le HCSF a indiqué que le respect de la limite fixée pour la marge de flexibilité maximale et des limites d'allocation au sein de cette marge sur la production globale de ce trimestre et des deux trimestres suivants constitue, de son point de vue, une action correctrice appropriée et suffisante. Ainsi, si ces limites sont respectées pour le total de la production entrant dans le champ de la décision sur les 3 trimestres consécutifs T, T+1 et T+2, l'ACPR n'a pas vocation à engager de procédure.

Cette marge d'appréciation vise à simplifier la gestion opérationnelle de la production, en particulier de la production non conforme pour les établissements, et à favoriser la pleine utilisation de la flexibilité par le HCSF. Dans la mesure où l'incertitude qui peut exister sur la temporalité du décaissement des crédits ou d'éventuels effets saisonniers peuvent donner lieu à des dépassements ponctuels, leur impact se trouve ainsi atténué.

## Sociétés civiles immobilières

### **29. Les prêts aux SCI ou destinés au financement de l'achat de parts de SCI entrent-ils dans le champ d'application de la décision ?**

La décision s'applique aux prêts aux SCI couverts par les dispositions sur le crédit immobilier prévues à l'article L.313-1 du code de la consommation. Elle s'applique également aux prêts destinés au financement de l'achat de parts de SCI couverts par ces mêmes dispositions.

Dans le cas d'un prêt à une SCI entrant dans le champ de la décision, il n'est généralement pas possible de calculer un taux d'effort. Ce prêt entre donc *a priori* dans le cadre des exceptions pour lesquelles la marge de flexibilité a été prévue.

### **30. Dans le cas d'une acquisition par une SCI, le ou les crédits associés peuvent-ils être considérés comme concernant une résidence principale ?**

Selon un principe de transparence, il est possible de considérer que le crédit immobilier accordé à une SCI porte sur une résidence principale dès lors que le bien acquis est la résidence principale d'au moins l'un des associés, indépendamment de son niveau de participation au sein de la SCI.

### **31. Comment calculer le taux d'effort d'une société civile immobilière (SCI) ?**

Dans le cas d'un prêt à une SCI entrant dans le champ de la décision, il n'est généralement pas possible de calculer un taux d'effort. Ce prêt entre donc *a priori* dans le cadre des exceptions pour lesquelles la

---

<sup>7</sup> Cf. communiqué de presse du HCSF du 4 décembre 2023 disponible [ici](#).

marge de flexibilité a été prévue. Néanmoins, si les conditions sont réunies pour considérer le prêt par transparence comme un prêt à des co-emprunteurs (représentés dans ce cas par les associés de la SCI), l'appréciation du taux d'effort peut se faire dans les mêmes conditions que lors d'un prêt à des co-emprunteurs, selon les éléments définis dans l'article 4 de la décision du HCSF.

### **32. Comment calculer le taux d'effort d'un emprunteur déjà associé d'une ou plusieurs SCI ?**

Dans ce cas, le montant des charges annuelles d'emprunt à inclure pour l'appréciation du taux d'effort dépend de la responsabilité de l'emprunteur vis-à-vis de la dette de la (ou des) SCI dont il est associé. À titre d'exemple, si l'emprunteur est responsable de la dette au prorata de sa participation au capital de la (ou des) SCI, les charges annuelles d'emprunt pourront être ventilées en fonction de cette participation.

En ce qui concerne les revenus à considérer pour l'appréciation du taux d'effort, il s'agit de ceux définis par la décision, à hauteur de la participation de l'emprunteur au capital de la (ou des) SCI.

## **Périmètre géographique d'application de la décision**

### **33. La décision est-elle applicable aux Outre-mer ?**

La décision du HCSF est applicable à tous les territoires d'Outre-mer :

- elle s'applique aux DROM par application du principe d'identité législative, ainsi qu'aux DCOM de l'Atlantique ;
- les missions de surveillance du Haut Conseil de stabilité financière sur le système financier dans son ensemble (L. 631-2-1 du code monétaire et financier), donc sur les établissements de crédit et sociétés de financement, ont par ailleurs, été étendues aux collectivités du Pacifique.

Ainsi, la décision est applicable i) aux établissements de crédit et sociétés de financement localisés en outre-mer, ii) aux établissements de crédit et sociétés de financement assujettis au contrôle de l'ACPR octroyant un crédit immobilier à un agent économique situé en Outre-mer ou destiné au financement d'actifs situé en Outre-mer.

### **34. Un crédit à un emprunteur résidant sur le territoire français destiné au financement d'un bien hors de France entre-t-il dans le champ de la décision ?**

Oui, dès lors qu'il est octroyé par un établissement de crédit ou une société de financement soumis au contrôle de l'ACPR.

### **35. Un crédit à un emprunteur ne résidant pas sur le territoire français destiné au financement d'un bien en France entre-t-il dans le champ de la décision ?**

Oui, dès lors qu'il est octroyé par un établissement de crédit ou une société de financement soumis au contrôle de l'ACPR.



## Divers

### **36. Est-ce que d'autres critères que ceux de la décision entrent en considération pour l'octroi d'un crédit immobilier ?**

Oui. La décision complète et guide l'analyse 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. Ainsi, d'autres critères que ceux de la décision du HCSF peuvent être pris en considération par les banques pour décider d'accorder ou non un crédit immobilier.