

## NOTICE

### *Recommandation n° R-HCSF-2021-1 relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France*

27 JANVIER 2021

La présente notice précise les définitions et concepts de la recommandation R-HCSF-2021-1 (ci-après « la Recommandation ») du Haut Conseil de stabilité financière (ci-après « HCSF »).

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 consentis à des agents économiques situés sur le territoire français ou destinés au financement d'actifs localisés sur le territoire français.

Les crédits « de réparation, d'amélioration ou d'entretien » et les « dépenses de construction », s'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, entrent dans le champ de la Recommandation.

Compte tenu des spécificités de ces crédits, 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 de la Recommandation.

Enfin, comme le précise la Recommandation, les crédits faisant l'objet d'une renégociation, ceux consentis pour le remboursement anticipé d'un crédit souscrit auprès d'un autre établissement de crédit (rachats externes) et ceux résultant d'un regroupement de crédits n'entrent pas dans le champ de la Recommandation.

- b. « **Production trimestrielle de nouveaux crédits immobiliers** », le total des nouveaux crédits immobiliers, tels que définis au a), mis en place au cours d'un trimestre civil.
- c. « **Résidence principale** », la résidence de l'emprunteur ou des co-emprunteurs 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. « **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.

S'agissant des revenus fonciers, le revenu à prendre en compte est le revenu brut avant déduction d'éventuels abattements fiscaux et charges, y compris intérêts d'emprunts et assurance emprunteur.

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

L'appréciation des revenus annuels peut prendre en compte les loyers futurs tirés de la location du bien faisant l'objet du crédit. Le montant des loyers retenu devra toutefois faire preuve de prudence et leur prise en compte fera l'objet de décotes prudentes afin de refléter le risque locatif.

Les revenus annuels peuvent, le cas échéant, être majorés du montant annualisé des réductions d'impôts accordées dans le cadre du dispositif prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts, dès lors que le crédit immobilier sur lequel porte la décision d'octroi est concerné par le dispositif précité.

- e. « **Maturité du crédit à l'octroi** » : durée initiale du crédit, en années. Elle se compose d'une période d'amortissement qui débute lors du premier remboursement du capital emprunté effectué par l'emprunteur, potentiellement précédée d'un différé d'amortissement, lequel débute lors du premier décaissement.

À la limite de maturité à 25 ans s'ajoute une tolérance maximale de 2 ans de différé d'amortissement justifié par un décalage analogue entre le premier décaissement et l'entrée en jouissance effective du bien. Cela concerne les cas suivants :

- i) les crédits immobiliers destinés à l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en particulier, les crédits liés à une vente en l'état futur d'achèvement, au sens de l'article L.261-3 du code de la construction et de l'habitation, ou dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle, au sens des articles L. 231-1 et L. 232-1 du même code, ou encore d'un contrat de promotion, au sens de l'article L. 221-1 du même code ;
  - ii) les crédits immobiliers liés à des acquisitions dans l'ancien donnant lieu à un programme de travaux dont le montant représente au moins 25 % du coût total de l'opération et qui a 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 ; la réalisation de travaux de rénovation énergétique.
- f. « **Charges annuelles d'emprunt** », la somme des différents montants totaux dus par l'emprunteur (ou les co-emprunteurs, le cas échéant), tels que définis au 9° de l'article L.311-1 du code de la consommation, pour une année donnée. Ces charges comprennent le remboursement du capital emprunté et de l'ensemble des charges d'intérêts et d'assurances.

- g. « **Taux d'effort** », le ratio comprenant au numérateur les charges annuelles d'emprunt tel que définies au f) et associées à l'endettement total de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs, le cas échéant) comprenant le prêt considéré et l'ensemble des emprunts en cours, quelle qu'en soit leur nature, et au dénominateur les revenus annuels. Il s'apprécie en prenant les charges annuelles d'emprunt maximales sur l'ensemble de la période d'amortissement du crédit ramenées aux revenus annuels tels que définis au d) et appréciés à l'octroi.
- h. « **Taux d'endettement** », le ratio comprenant au numérateur l'endettement total de l'emprunteur (ou des co-emprunteurs, le cas échéant) comprenant le prêt considéré et l'ensemble des emprunts en cours, quelle qu'en soit leur nature, et au dénominateur les revenus annuels tels que définis au d) et appréciés à l'octroi.
- i. « **Primo-accédant** » : emprunteur (ou co-emprunteurs le cas échéant) en accession à la première propriété, au sens des articles L31-10-1 et L31-10-3 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, sont primo-accédants les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.
- j. « **Marge de flexibilité** », la fraction, mesurée pour chaque trimestre civil de la production de nouveaux crédits (hors crédits relais, renégociations, rachats et regroupements de crédits) telle que précisée au a) et au b), en écart aux bonnes pratiques rappelées dans la Recommandation.

La flexibilité admise pourra aller jusqu'à 20 % du montant de la production trimestrielle de nouveaux crédits. Au moins 80 % de la flexibilité maximale sera destinée aux acquéreurs de leur résidence principale telle que définie au c) et au moins 30 % de la flexibilité maximale sera réservée aux primo-accédants tels que définis au h).