

Des critères à intégrer pour les crédits immobiliers

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), autorité chargée d'exercer la surveillance du système financier, a récemment pris une importante décision concernant l'octroi des crédits immobiliers par les établissements de crédit. Que faut-il savoir ?

Une décision HCSF à intégrer...

Pour prévenir les risques... Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) est notamment chargé de « définir la politique macroprudentielle », en formulant des recommandations de « nature à prévenir tout risque systémique et toute menace à la stabilité financière » (Comefi, art. L 631-2-1).

Une recommandation actualisée... Le HCSF a adopté fin 2019 une recommandation appelant les établissements de crédit et sociétés de financement à une meilleure maîtrise des pratiques d'octroi des crédits immobiliers résidentiels. Cette recommandation a été actualisée en janvier 2021, par le biais d'une nouvelle recommandation (HCSF, recommandation n° R-HCSF-2021-1 du 27.01.2021).

Bientôt contraignante... Le HCSF a décidé de rendre juridiquement contraignante, à compter du 01.01.2022, la recommandation de 2021, à l'égard des établissements financiers concernés (HCSF, décision n° D-HCSF-2021-7 du 29.09.2021, JO du 10.10.2021).

C'est l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) qui est chargée de contrôler la « bonne mise en œuvre » de la décision.

Conseil. Ne sont pas concernés des crédits relais, des crédits renégociés, des crédits consentis en rachat externe, ou des regroupements de crédits.

Pour les conditions d'octroi des prêts...

Le principe. Outre ses critères propres, un établissement financier devra appliquer les critères d'octroi cumulatifs suivants en matière de prêt. D'une part, le taux d'effort d'un emprunteur ne doit pas excéder 35 %. D'autre part, la « maturité du crédit » (durée initiale) ne doit pas dépasser 25 ans.

Tolérance. Dans certains cas induisant une entrée en jouissance décalée par rapport à l'octroi du prêt, un différé d'amortissement d'une durée analogue à celle du décalage est toléré, dans la limite d'une maturité maximale de 27 ans et d'une période d'amortissement maximale de 25 ans. Pour le neuf, est concerné un prêt pour un achat en Vefa, un contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI), ou un contrat de promotion (CCH, art. L 221-1). Dans l'ancien, est concerné un prêt finançant un achat avec un programme de travaux dont le montant représente au moins 25 % du coût total de l'opération, et ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables (ou d'annexes), ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Marge de flexibilité. Un établissement pourra déroger aux critères précités pour une marge de flexibilité pouvant aller jusqu'à 20 % de la production de nouveaux prêts immobiliers de chaque trimestre civil. Il est précisé qu'au moins 80 % de la flexibilité maximale devra être réservée aux acquéreurs de leur résidence principale (avec au moins 30 % réservée aux primo-accédants).

Du côté des opérateurs...

Ce à quoi il faut penser. Un promoteur, CMiste ou lotisseur etc. a tout intérêt de prendre en compte les critères d'octroi des prêts fixés par le HCSF, dans ses activités.

Côté agent immobilier, veillez à conseiller utilement vos clients (vendeurs), au vu des critères, lorsque plusieurs candidats acquéreurs font une offre en indiquant vouloir financer l'achat par un prêt immobilier. Il est de votre intérêt que soit « privilégié » l'acquéreur qui aura le plus de chances d'obtenir son prêt pour finaliser la vente (ce qui conditionne votre droit à honoraires...)

En pratique. Tenez compte de l'article 4 de la décision du 29.09.2021 et d'une notice fournie par le HCSF pour la mise en œuvre de la recommandation du 27.01.2021.

Pour seul ex. ceci permet de savoir ce qu'il faut prendre en compte pour apprécier le coût total d'une opération.

Les établissements financiers seront tenus de prendre en compte les critères fixés par le HCSF pour l'octroi de crédits immobiliers décaissés à partir du 01.01.2022. Côté professionnels de l'immobilier, tenez compte de ces critères pour conseiller vos clients.