

## Sous pression, le HCSF assouplit sa position pour les nouveaux crédits immobiliers



Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) est l'autorité macro prudentielle française chargée d'exercer la surveillance du système financier dans son ensemble, dans le but d'en préserver la stabilité et la capacité à assurer une contribution soutenable à la croissance économique.

Afin de redynamiser l'emprunt immobilier, le haut conseil de stabilité financière (HCSF) met en place deux assouplissements pour les crédits immobiliers octroyés depuis le 1er janvier 2024 :

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182  
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris  
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115,000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

**Il étend la possibilité d'obtenir un emprunt sur 27 ans** (dérogation à la durée maximale de 25 ans) aux opérations d'acquisitions lorsque le montant des travaux représente au moins 10 % du coût total de l'opération (contre 25 % jusqu'au 31 décembre 2023).

**Il exclut du calcul du taux d'endettement de l'emprunteur, les prêts relais** (avant le 31 décembre 2023, les intérêts et primes d'assurance des prêts relais étaient pris en compte dans le calcul du taux d'effort de l'emprunteur) qui couvrent au plus 80 % de la valeur du bien mis en vente.

Les emprunts immobiliers concernés sont ceux finançant l'acquisition d'un bien à usage d'habitation (ou à usage professionnel ET d'habitation), que l'achat soit réalisé par la personne physique en direct, que la personne physique achète les titres d'une société détenant un bien immobilier ou que l'achat soit réalisé par une société. Ces dérogations s'appliquent également aux acquisitions en direct de terrains destinés à la construction de ces mêmes biens immobiliers, dès lors que le prêt est assorti d'une sûreté sur le bien.

Par ailleurs, à l'occasion d'un communiqué de presse, le HCSF a également assoupli les règles d'exception ouvertes aux banques : à ce jour, les banques disposent d'un « quota d'exceptions » leur permettant de déroger aux règles d'octroi de crédit pour 20 % des dossiers qu'elles acceptent. Il a été précisé que ce quota, actuellement apprécié trimestriellement, sera considéré comme respecté si la moyenne du trimestre constatant le dépassement et des 2 trimestres qui suivent est inférieure à 20 %.

L'emprunt immobilier pourrait redevenir accessible pour les ménages qui se sont heurtés à un refus de prêt, notamment en présence d'un prêt relais en cours, ou qui y ont renoncé au vu de la durée d'emprunt proposée.

### **Possibilité de bénéficier d'une durée d'emprunt dérogatoire de 27 ans**

En principe, la durée totale d'un crédit ne peut pas excéder 25 ans (c'est-à-dire la durée qui s'écoule entre le premier décaissement de la banque et le dernier remboursement par l'emprunteur). Des exceptions sont prévues dans certaines situations lorsque la date à laquelle l'acquéreur va pouvoir occuper ou mettre en location le bien diffère de la date à laquelle le crédit est octroyé (par exemple : construction d'une maison individuelle, acquisition en VEFA). La durée totale du prêt peut alors être portée jusqu'à 27 ans.

Jusqu'à présent, les acquisitions de logements anciens en vue de créer des surfaces habitables ou annexes et / ou de réaliser des travaux bénéficiaient de cette dérogation dès lors que le montant des travaux envisagés représentait au moins 25 % du montant total de l'opération.

Les travaux visés concernant des surfaces déjà existantes sont notamment ceux de rénovation énergétique, mais pas que : il peut s'agir de travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement des surfaces existantes.

A compter du 1er janvier 2024, la tolérance de 2 ans (soit un prêt d'une durée totale pouvant aller jusqu'à 27 ans comprenant une période d'amortissement de 25 ans maximum et de 2 ans de différé) s'applique si le montant total des travaux représente au moins 10 % du montant total de l'opération. Le montant total de l'opération comprend notamment les honoraires de géomètre, les coûts d'aménagement et de viabilisation, les honoraires liés à la réalisation des travaux etc. Il ne comprend cependant pas les frais d'acte notarié ni les droits d'enregistrement.

### **Exemple :**

L'opération envisagée est l'acquisition d'un logement ancien d'un montant de 200 000 €. L'acquéreur projette d'y réaliser des travaux pour un montant de 30 000 €. Le montant des travaux représente donc environ 13 % du montant total de l'opération (30 000 € / (200 000 € + 30 000 €)).

Avant le 1er janvier 2024, la durée du prêt n'aurait pas pu excéder 25 ans car le montant des travaux représentait moins de 25 % du montant total de l'opération. Depuis le 1er janvier 2024, la durée du prêt peut être portée à 27 ans car le montant des travaux représente plus de 10 % du montant total de l'opération.

L'allongement de la durée du crédit (+2 ans) peut permettre de réduire la mensualité et donc de faire passer le dossier de crédit en respectant le taux d'endettement.

Les conditions d'octroi de prêt en vue de financer des opérations d'acquisition dans l'ancien sont donc assouplies, qu'il s'agisse d'un investissement locatif (susceptible de générer un déficit foncier) ou d'un bien d'usage (résidence principale ou secondaire).

### **Exclusion des prêts relais dans le calcul du taux d'effort/d'endettement**

Certains dossiers de financement ont pu faire l'objet de refus compte tenu d'un crédit relais en cours (endettement transitoire) dont les intérêts et primes d'assurances étaient pris en compte pour le calcul du taux d'endettement de l'emprunteur.

Le taux d'effort représente le poids des charges d'emprunt par rapport aux revenus de l'emprunteur. Il se calcule de la manière suivante :

Taux d'effort = charges annuelles d'emprunt (mensualités comprenant les intérêts et les primes d'assurance) / revenus annuels nets avant impôt

En présence d'un prêt relais, les charges annuelles d'emprunt sont constituées de la part d'intérêts et des primes d'assurances. La part du capital n'est pas retenue.

A compter du 1er janvier 2024, les prêts relais (intérêts et primes d'assurance des prêts relais) ne sont plus pris en compte dans le calcul du taux d'effort/d'endettement de l'emprunteur.

Seule exception : les prêts relais dont le montant dépasse 80 % de la valeur du bien mis en vente. Dans ce cas, les intérêts et primes d'assurance du prêt relais sont pris en compte pour le calcul du taux d'endettement de l'emprunteur.

**En conclusion**, toujours plus de règles dans un secteur en crise qui aurait lui aussi besoin d'un choc de simplification.

*Le HCSF encadre les conditions d'octroi des crédits immobiliers autour de deux critères auxquels les établissements de crédit doivent se conformer.*

### **Taux d'effort (ou taux d'endettement)**

*Le taux d'effort caractérise le poids des charges d'emprunt par rapport aux revenus nets avant impôt de l'emprunteur. Ce ratio ne doit pas excéder 35 %.*

### **Durée maximale**

*La durée maximale du prêt (soit le temps écoulé entre le premier décaissement par la banque et le dernier remboursement par l'emprunteur) ne doit pas excéder 25 ans. Toutefois, deux exceptions sont admises et permettent de porter la durée maximale du prêt à 27 ans (avec une période d'amortissement de 25 ans maximum). Un différé d'amortissement, afin de porter la durée maximale du prêt à 27 ans, est admis si :*

- *le crédit finance une acquisition en VEFA (notamment dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle ou dans le cadre d'un contrat de promotion);*
- *ou si le crédit finance une acquisition dans l'ancien en vue de créer des surfaces habitables ou annexes et / ou de réaliser des travaux pour un montant d'au moins 10 % du montant total de l'opération (25 % avant le 1er janvier 2024).*

### **Pour en savoir plus :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- F. 01.42.85.80.00