

# Crédit immobilier, la réglementation évolue

L'état se resserre autour des établissements financiers français. Les recommandations édictées en 2021 par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF), qui veille à préserver le système financier du pays, et donc à limiter le risque de défaut de paiement, sont devenues obligatoires en ce début d'année. Et les banques s'exposent désormais à des sanctions telles que des amendes ou des blâmes si elles ne respectent pas ces nouvelles normes. Cela sera vérifié par le gendarme du secteur financier français, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, grâce aux comptes rendus mensuels partagés par lesdits établissements.

## Un cadre plus restrictif

De façon générale, la maturité du crédit immobilier, c'est-à-dire la durée d'endettement, ne peut à présent plus excéder les vingt-cinq ans.

Néanmoins, un différé d'amortissement de deux ans peut être accordé s'il s'agit de l'achat d'un bien neuf ou un bien à rénover (dont le montant des travaux représente au moins 25 % du coût total du projet). Le délai d'emprunt peut alors aller jusqu'à vingt-sept ans.

Par ailleurs, le taux d'effort pour l'emprunteur, soit le montant maximal que ce dernier peut accorder au remboursement de son prêt, ne peut excéder 35 % de ses revenus, assurance comprise.

Le HCSF accorde néanmoins aux établissements le droit d'y déroger. En effet, « une marge de flexibilité pouvant aller jusqu'à 20 % de la production de nouveaux crédits immobiliers de chaque trimestre civil » est prévue par la loi. Cette marge doit concerner a minima « 80 % des acquéreurs de leurs résidences principales, avec au moins 30 % de la flexibilité maximale réservée aux primo-accédants (une



**Encadrement plus strict, délai d'emprunt raccourci, taux d'endettement plafonné mais quelques dérogations possibles, la réglementation des crédits immobiliers a évolué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.**

FREPIK

personne, ou un couple, qui n'a pas été propriétaire d'une résidence principale durant les deux dernières années, nldr) ». Concernant les derniers 20 %, les banques peuvent les accorder à qui elles le souhaitent.

## L'apport, un sésame

Un taux minimal d'apport apparaît dès lors comme primordial et incontournable, même s'il ne fait pas parti des mesures du HCSF. Il permet de respecter la limite du taux d'endettement.

En parallèle, l'étude des dépenses et de la tenue des comptes bancaires semble d'autant plus pointilleuse.

Des faits non sans conséquence auprès notamment des primo-accédants. « L'encadrement strict va sans aucun doute entraîner un accès beaucoup plus compliqué à la propriété

pour les jeunes acquéreurs, plus modestes et ne disposant pas d'épargne pour compléter leur achat », décrypte Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole du courtier Meilleurtaux.com.

Ces ménages devront s'armer de courage, de conviction, voire d'un petit peu de chance face aux établissements financiers lors de leur demande. Et ne pas oublier de se pencher sur l'ensemble des aides financières possibles à l'achat. Même si les taux particulièrement bas du marché peuvent maintenir l'accès au crédit dans un premier temps, priorité donc aux dossiers solides afin de limiter l'endettement des ménages. D'autant que les taux d'usure des banques sont également historiquement faibles, à l'image du dernier trimestre 2021, et peinent à remonter. Les établissements financiers redoublent ainsi de vigilance.

MARIE-CÉLINE SPOR