

Communiqué de presse

Le 8 février 2021

La nouvelle recommandation du HCSF en pratique



Fin 2019, le Haut Conseil de la Stabilité Financière (HCSF) était intervenu afin de limiter les risques liés au crédit. Il avait publié une recommandation relative à l'octroi des nouveaux crédits immobiliers. Tout au long de l'année 2020, cette recommandation a été décriée par les professionnels de l'immobilier, jugeant qu'elle privait de l'accès au crédit un grand nombre d'emprunteurs (environ 150 000 ménages), notamment les jeunes et les ménages les moins aisés. Et pourtant, 2020 a été une année record avec près d'un million de dossiers de financement !

Fin Janvier, le HCSF a fait paraître sa nouvelle recommandation en matière d'octroi de crédit immobilier. Celle-ci, annoncée en décembre dernier en mettant en exergue un assouplissement de ses mesures, a finalement très peu évolué par rapport à la précédente.

Elle impose aux banques respecter certains critères pour l'octroi des nouveaux crédits immobiliers :

- **Taux d'effort** = taux d'endettement + assurance < **35 %** (vs 33% précédemment, sans précision sur l'assurance)
- **Durée maximale 25 ans + 2 ans si VEFA** (vs 25 ans précédemment)
- **20 % de dérogations possibles** (vs 15% précédemment)

Découvrez l'analyse de SECURIMUT sur les nouvelles recommandations du HSCF en matière de crédit immobilier.

Le taux d'effort ne doit pas excéder 35 % des revenus

Prenons l'exemple d'un couple d'emprunteurs, 35 ans chacun, qui gagnerait 3000 € par mois. Avec un taux d'effort de 35% il peut rembourser une mensualité de crédit de 1050 € incluant : le remboursement du capital + les intérêts + l'assurance emprunteur.

En 2020, ce même couple ne pouvait pas dépasser 33% de taux d'effort, soit une mensualité de 990 € (mais l'assurance emprunteur était parfois sortie de ce calcul par les banques).

Avec une assurance bancaire standard (0,29% de taux d'assurance sur la Capital Initial chacun), notre couple d'emprunteurs aura une capacité d'emprunt de 200 000 € sur 20 ans à 1,25% de taux d'intérêt comme le montre le tableau ci-contre :

Montant du prêt	200 000 €
Durée :	240 mois
Taux d'intérêt :	1,25 %
Taux d'assurance :	0,58 % du montant emprunté
Mensualité hors assurance :	942,27€/mois
Assurance :	96,67 €/mois
Mensualité totale :	1 038,93 €/mois
Coût des intérêts :	26 144,19 €
Coût de l'assurance :	23 200,00 €
Coût total :	49 344,19 €

Ici, le **taux d'effort** est dans la norme (<35%) : $1038,93 \text{ €} / 3000 \text{ €} * 100 = 34,6 \%$

Ce même couple a finalement besoin de 10 0000 € de plus, soit 210 000 € et obtient les mêmes taux.

Montant du prêt	210 000 €
Durée :	240 mois
Taux d'intérêt :	1,25 %
Taux d'assurance :	0,58 % du montant emprunté
Mensualité hors assurance :	989,38 €/mois
Assurance :	101,5 €/mois
Mensualité totale :	1 090,88 €/mois
Coût des intérêts :	27 451,40 €
Coût de l'assurance :	24 360,00 €
Coût total :	51 811,40 €

Ici, le nouveau projet du couple **dépasse son taux d'effort** : $1090 \text{ €} / 3000 \text{ €} * 100 = 36 \%$

La délégation d'assurance pour baisser le taux d'effort

En changeant son assurance de prêt via SwitchAssur, notre couple obtient un tarif de 6 681,60€ sur la durée totale de l'emprunt, avec une mensualité de 34,80€ (sur 192 mois).

$989,38 + 34,80 = 1024,18 \text{ €} = \pm 34\% \text{ de taux d'effort} = \text{le crédit passe}$

La délégation d'assurance emprunteur peut permettre à certains ménages d'accéder plus facilement à la propriété. Mais, pour cela, **il est nécessaire de faire respecter le libre choix de l'assurance emprunteur** au moment du crédit. En effet, malgré la loi Lagarde qui a confirmé ce droit en 2010, le taux de délégation d'assurance emprunteur n'a jamais été aussi bas. Lorsque l'on compare le nombre de délégation d'assurance par rapport à l'évolution des volumes de crédits immobiliers, on constate **une baisse de 20 % de la délégation d'assurance en Loi Lagarde en 10 ans !**¹

¹ Source : étude SECURIMUT Juillet 2020

Les autres éléments à prendre en compte dans le taux d'effort

Si notre couple a déjà un emprunt de voiture de 200 € par mois, sa capacité de remboursement sera réduite de ce même montant, même si le prêt se termine sous peu. De fait, les mensualités de son crédit immobilier, incluant l'assurance emprunteur, ne devront pas dépasser 850 € par mois.

Avec l'assurance bancaire, le couple ne pourra pas emprunter plus de 163 000 € (846,73€/mois dont 78,78€ d'assurance). **Avec une assurance externe, il pourra emprunter 10 000€ de plus en respectant le taux d'effort : 173 000 € (815,06+28,66= 843,72 €).**

Mais, si c'est possible, **la meilleure solution est de solder ses prêts** avant de négocier son crédit immobilier. En effet, même un prêt avec une durée restante assez faible (par exemple un ou deux ans) imputera la capacité d'emprunt du couple.

Une certaine flexibilité admise

« La flexibilité admise pourra aller jusqu'à 20 % du montant de la production trimestrielle de nouveaux crédits (hors renégociations, rachats et regroupements de crédits). Au moins 80 % de la flexibilité maximale sera destinée aux acquéreurs de leur résidence et au moins 30 % de la flexibilité maximale sera réservée aux primo-accédants. »

Ainsi, les banques sont en capacité d'accepter un certain nombre de dossiers qui ne regrouperaient pas tous les critères et notamment le taux d'effort, si toutefois la banque estime que la capacité de remboursement et le reste à vivre sont suffisants. **Le HCSF leur laisse la liberté de déroger à ces grands principes pour un dossier sur cinq.**

Quels effets escompter sur l'accès au crédit ?

La recommandation de 2019 a longtemps été décriée, estimant qu'elle privait de nombreux emprunteurs de l'accès à la propriété, soit environ 150 000 dossiers de financement. **Et pourtant, 2020 a été une année record** tant en volume de dossiers de financement, qu'en termes de valeur de production de nouveaux crédits immobiliers.

En effet, **980 000 dossiers de financement ont été accordés en 2020**, soit seulement-8% par rapport à 2019, qui était une année record (source FNAIM) et **la production de nouveaux crédits à l'habitat** (hors renégociations) **s'est établie à 192,4 milliards d'euros en 2020**, après 193 milliards d'euros en 2019 !

Cette nouvelle recommandation ne devrait donc pas fondamentalement changer la donne puisqu'elle reprend peu ou prou les mêmes conditions (33% hors assurance vs 35 % avec assurance et 27 ans en cas de VEFA contre 25 ans sans précision auparavant). Seule la flexibilité, quelque peu plus importante, devrait permettre à certains dossiers d'être plus facilement acceptés par les banques. Finalement, ce sera toujours les banques qui décideront de l'accès au crédit...

Le mot d'Isabelle Delange, Présidente du directoire de SECURIMUT

« La nouvelle recommandation du HCSF est finalement très proche de la précédente. Le fait d'inclure l'assurance emprunteur ne change pas fondamentalement le calcul du taux d'effort. Aujourd'hui, les banques ont chacune leur mode de prise en compte de l'assurance, que ce soit dans le taux d'endettement comme dans le TAEG. Certaines exclues la moitié du coût de l'assurance dans leur calcul du TAEG, peut-être feront-elles la même chose dans le taux d'effort... Cela leur permettra d'octroyer ou non le crédit, sans pour autant utiliser le pourcentage de flexibilité admis.

En fait, tant que les banques ne seront pas obligées d'intégrer la totalité du coût de cette assurance dans le calcul du TAEG ou du taux d'endettement, il leur sera facile de déroger aux recommandations de Bercy en toute impunité. »

Contact Presse : Emilie Ruben – emilie.ruben@securimut.fr - 04 26 22 44 29

SECURIMUT - 40b rue de la Villette - 69425 LYON CEDEX 03
www.securimut.fr

Sources :

<https://www.economie.gouv.fr/hcsf/les-recommandations-du-hcsf>

La nouvelle recommandation, en vigueur :

28/01/2021 - Recommandation n°R-HCSF-2021-1 du 27 janvier 2021 relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France

Comme il l'avait annoncé le 17 décembre 2020, le Haut Conseil a ajusté sa recommandation du 20 décembre 2019 adressée aux établissements de crédits et relative aux conditions d'octroi de crédit immobilier résidentiel. Une notice publiée conjointement en précise les définitions.

- [La recommandation du Haut Conseil](#) (PDF - 292 Ko)
- [La notice associée à la recommandation](#) (PDF - 293 Ko)
- [Le communiqué de presse](#) (PDF - 313 Ko)

L'ancienne recommandation :

20/12/2019 - Recommandation n°R-HCSF-2019-1 du 20 décembre 2019 relative aux évolutions du marché immobilier résidentiel en France en matière d'octroi de crédit

Comme décidé le 12 décembre 2019 lors de sa 23e séance, et annoncé dans le communiqué de presse de séance à cette occasion, le Haut Conseil a publié une recommandation adressée aux établissements de crédits et relative aux conditions d'octroi de crédit immobilier résidentiel. Une notice définit précisément les critères de la recommandation. Cette notice a été mise à jour en août 2020.

- [La recommandation du Haut Conseil](#) (PDF - 295 Ko)
- [La notice associée à la recommandation](#) (PDF - 292 Ko)