



Information PRO 2023 n°34 – 05122023 – Assouplissement des normes de la HCSF

Le HCSF consent à assouplir ses normes pour la rénovation énergétique et les prêts-relais

Le HCSF annonce ce lundi 4 décembre plusieurs mesures d'assouplissement pour l'octroi de crédits immobiliers, notamment si le projet intègre une rénovation énergétique ou dans le cas d'un prêt-relais. Si le Haut comité table sur une normalisation des taux d'intérêts, ces dispositions doivent permettre, selon lui, de fluidifier l'accès au crédit.

Le Haut Conseil de stabilité financière a dévoilé les contours de ses mesures au terme de sa réunion du 4 décembre. Elles tendent à alléger ses normes pour les projets immobiliers impliquant des travaux de rénovation, les prêts-relais ou encore la dérogation accordée aux établissements bancaires pour attribuer des prêts à des ménages qui ne remplissent pas les critères de solvabilité. Ces mesures entreront en vigueur dès la publication d'un arrêté du ministre de l'Économie.

Les membres du HCSF se sont d'abord entendus sur un ajustement technique des normes s'appliquant aux crédits immobiliers accordés dans le cadre d'un projet intégrant des travaux de rénovation. Les banques seront ainsi autorisées à relever de deux ans la maturité maximale de leurs prêts, soit 27 ans au maximum, dès lors que le coût de rénovation compte pour 10 % du montant total de l'acquisition (contre 25 % auparavant).

Les normes du HCSF sont également assouplies pour les prêts-relais, ces crédits permettant de financer la nouvelle acquisition d'un propriétaire en attendant la vente de son premier bien. Et plus précisément les prêts-relais adossés, qui couplent un prêt-relais sec à un crédit immobilier complétant l'acquisition du bien. Ces prêts étaient jusqu'alors encadrés par un taux d'effort maximal de 35 % et une maturité de 25 ans, et pourront désormais sortir de ces normes. Une condition est toutefois requise, à savoir que le montant du prêt relais ne devra pas représenter plus de 80 % du prix du bien vendu.

Enfin, le HCSF revoit sa marge de flexibilité, qui permet aux établissements bancaires de déroger aux règles du taux d'effort et de la maturité maximale pour 20 % de leurs dossiers d'emprunt. Alors que cette disposition fait habituellement l'objet d'un contrôle trimestriel de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, le HCSF a convenu d'un lissage du processus, afin que ces 20 % soient appliqués sur trois trimestres glissants. Concrètement, si un dépassement est observé sur un trimestre, la moyenne des trois trimestres devra respecter la norme HCSF.

Si elle n'était pas soumise au contrôle du HCSF, la procédure de réexamen des dossiers refusés par certaines banques a reçu le soutien du Haut Conseil. Autrement dit, le demandeur d'un crédit refusé par l'établissement bancaire pourra solliciter un nouvel examen de son dossier s'il estime répondre aux critères de solvabilité. Bercy souhaite toutefois structurer cette démarche qui fera l'objet d'un accord de place en janvier pour une application à partir du mois de février, de la procédure interne de réexamen qui a été travaillée par les banques françaises, en lien avec la Banque de France et le ministère.