Image not found or type unknown

Crédit immobilier : le point sur les règles en 2021

Commentaire article publié le **15/07/2021**, vu **875 fois**, Auteur : Droit à la justice

Si la crise sanitaire que nous traversons a eu des conséquences désastreuses pour de nombreux pans de l'économie, l'investissement immobilier, quant à lui a le vent en poupe. Décryptage

Si la crise sanitaire que nous traversons a eu des conséquences désastreuses pour de nombreux pans de l'économie, l'investissement immobilier, quant à lui a le vent en poupe.

Qu'il s'agisse d'un besoin d'espace et de verdure pour l'achat d'une résidence principale ou d'investir dans la Pierre pour préparer l'avenir : les français souhaitent emprunter ! Les taux d'emprunt pour un crédit immobilier n'ont historiquement jamais été aussi bas et semblent rendre ce rêve plus accessible que jamais. En effet, en février 2021, pour un emprunt immobilier sur 25 ans le taux moyen est de 1,20%, sur 20 ans il est de 1% et sur 15 ans de 0.87% (source "le Monde.fr)

Cependant ce recours massif à l'emprunt pour le **financement immobilier** en 2021, fait de la France un des pays les plus endettés d'Europe, et pourrait engendrer un **durcissement des règles de prêt immobilier.**

Une institution Française, le Haut Conseil pour le Stabilité Financière (HCSF) est en charge de la surveillance du système financier Français , chaque trimestre il publie des recommandations accompagnées de notices explicatives, à l'égard des banques et **courtiers en prêts immobiliers.**

Le 28 janvier 2021, le HCSF a publié une série de conseils de prudence à l'égard des établissements financiers. Ces recommandations induisent une hausse du taux d'effort à 35% et l'augmentation de la durée des crédits sous certaines conditions. L'ensemble est assorti d'un assouplissement du taux de dérogations. Ce texte devrait devenir obligatoire à l'été 2021.

Le taux d'effort passe à 35% sous conditions

Le rapport du HSCF précise, que « la référence pour le taux d'effort passe de 33% à 35% tandis que la définition du taux d'effort fait l'objet de précisions ».

Le taux d'effort ou taux d'endettement maximum se définit comme : la part maximale des revenus dédiée au remboursement d'un crédit.

Jusqu'à ces recommandations de janvier 2021, le taux d'effort en France était de 33% mais les banques n'avaient pas l'obligation d'y adjoindre les charges des intérêts et le coût de l'assurance du prêt. Désormais, ce taux passe à 35% tout compris.

Cette hausse de taux semble faciliter l’octroi de crédits, cependant elle peut être désavantageuse pour l’emprunteur car si les taux d’emprunt sont particulièrement bas actuellement, les charges d’assurances peuvent atteindre 50% du coût du crédit. Les chances d’accès à un crédit pour un **financement immobilier** sont donc diminuées pour les dossiers qui sont déjà à la limite du taux d’effort.

Augmentation de la durée d’emprunt à 27 ans dans certains cas

Jusqu’à ces recommandations du HCSF, la durée maximale d’un crédit pour un achat immobilier était de 25 années ferme.

Le texte publié le 28 janvier 2021, associe cette limite à des exceptions qui permettent, dans certains cas bien précis, de passer la durée des crédits pour les **financements immobiliers** à 27 ans.

Cette durée supplémentaire maximale de 2 ans peut être accordée quand l’entrée en jouissance du bien est reportée par rapport à la date d’octroi du crédit. Cela peut concerner les Ventes en Etat Futur d’Achèvement (VEFA) ou les achats d’immeubles anciens nécessitant des travaux importants qui ne permettent pas un emménagement immédiat après achat.

Des dérogations autorisées pour 20 % des dossiers

Les recommandations édictées par le HCSF, sont assorties d'une certaine souplesse.

En effet, les banques ont la possibilité de déroger à ces règles dans environ 20% des dossiers qu'elle traitent (15% jusque-là).

Ce pourcentage de dérogations doit permettre de faciliter l'accès aux crédits immobiliers. En effet les règles contraignantes appliquées jusqu'alors et le peu de marge de manœuvre des banques, ont pu empêcher de nombreux ménages de se voir accorder un crédit pour leurs **financements immobiliers**. Grâce à cette recommandation, les candidats à l'emprunt les plus "fragiles", notamment les primo-accédants disposant de peu ou pas d'apport, ont plus de possibilités de voir leurs projets immobiliers aboutir.

De recommandations à règles contraignantes pour l'été 2021

A ce jour, les textes édictés par le Haut conseil de la Sécurité Financière (HCSF) sont de simples "recommandations" à l'égard des banques et des courtiers en crédits immobiliers.

Ils n'ont donc pas de force obligatoire et contraignante, il est simplement "hautement recommandé" aux établissements financiers de les respecter.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Or si la majorité d'entre eux, les respectent scrupuleusement, il reste des dissidents qui ne les suivent pas.

Aussi, le HCSF a précisé qu'il entend « donner un caractère juridiquement contraignant à ses recommandations à l'été 2021 », cela aura pour conséquences l'application de sanctions en cas de non-respect de ce texte à venir, sa nature législative ou réglementaire n'est pas encore connue à ce jour.

L'objectif étant de sécuriser l'accès au Prêts immobiliers en 2021.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés