

Crédit immobilier : l'obtenir va être plus compliqué dès 2022

La décision était en suspens, mais le secteur s'y préparait depuis plusieurs mois : le serrage de vis sur les crédits immobiliers a été confirmé par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). L'augmentation du nombre de crédits de ces dernières années inquiète en effet et présente un risque de surendettement que l'institution veut limiter le plus possible.

Les nouvelles règles d'octroi des crédits deviennent contraignantes

Le HCSF avait déjà annoncé la couleur fin 2020 : le nombre de crédits octroyés à des ménages dont les dossiers présentent des risques était trop élevé. L'institution avait alors fait quelques recommandations aux banques et autres instituts de prêt pour limiter la casse, et donné un cadre précis qu'une majorité de banques a finalement mis en oeuvre d'elle-même.

Mais certaines banques continuaient d'octroyer des crédits malgré ces recommandations et à déroger au seuil maximum de dossiers à risque. Une situation certes minoritaire, mais qui au lendemain de la crise Covid-19 ne manque pas de présenter un potentiel risque systémique. Or, alors que le monde a connu un annus horribilis en 2020, la France veut éviter à tout prix une situation dramatique sur le plan de l'immobilier, avec des ménages qui ne pourraient pas rembourser leurs crédits.

Les règles du HCSF ne changent pas

Reste que le changement de politique du HCSF ne va pas impacter une majorité de potentiels acheteurs : ce sont uniquement les dossiers les plus « justes » qui pourraient être refusés. Parmi eux, on trouve les primo-accédants ou encore certains acheteurs ayant pour objectif de faire un investissement locatif.

Dès le 1er janvier 2022, en effet, les crédits ne pourront pas dépasser 25 ans de durée et l'endettement ne pourra pas représenter plus de 35 % des revenus du ménage (les mensualités du crédit et de l'assurance-emprunteur ne doivent donc pas dépasser ce seuil, au moment de la signature). Une tolérance de 20% de dossiers ne respectant pas ces critères reste d'actualité, mais les banques ne pourront plus y déroger sous peine de sanctions. C'est le grand changement annoncé le 14 septembre 2021 : jusque-là, il ne s'agissait que d'une recommandation non contraignante.

Les primo-accédants et les ménages les moins favorisés seront, de fait, les premières victimes car leurs revenus sont généralement moins élevés. Pour les investisseurs visant à mettre en location le bien acheté et payer le crédit par les revenus locatifs, la problématique est autre : les revenus potentiels de la mise en location ne sont pas pris en compte dans le calcul des revenus du ménage pour l'établissement du dossier.