

Critères HCSF obligatoires depuis le 1^{er} janvier 2022 : une calculatrice du côté des emprunteurs pour vérifier si leur projet immobilier est finançable

Depuis 2020, le HCSF (Haut Conseil de stabilité financière) a émis des recommandations visant à encadrer plus strictement les conditions d'octroi de prêts immobiliers par les banques. Depuis le 1^{er} janvier 2022, ces recommandations (durée d'emprunt maximale de 25 ans portée à 27 ans pour certains projets, taux d'endettement maximal de 35 %) ont pris force de loi, restreignant la latitude des banques en matière d'octroi de crédits immobiliers aux particuliers. Pour éviter les déceptions lorsque l'on a un projet immobilier, mieux vaut pouvoir s'assurer en amont de la faisabilité de son financement. C'est pourquoi CAFPI met en place une « calculatrice HCSF » qui permet de savoir immédiatement si son opération est compatible avec les critères HCSF. « *Les règles du HCSF s'imposent aux banques depuis le 1^{er} janvier 2022, indique Olivier Lendrevie, Président de CAFPI. Il nous appartient, en tant que courtier, de donner des clés aux futurs emprunteurs pour qu'ils puissent comprendre l'univers du financement immobilier et mieux préparer leur demande de crédit* ».

Une calculatrice adaptée à tous les profils d'emprunteurs

La « calculatrice HCSF » de CAFPI s'adapte à l'ensemble des emprunteurs (primo-accédants, secundo-accédants ou investisseurs...) et des projets (résidence principale ou secondaire, ancien ou neuf, investissement locatif...). Ainsi, elle permet de prendre en compte l'ensemble des charges (crédit conso, loyer, crédit immobilier sur la résidence principale...) et des revenus (salaire, pension, revenus locatifs...) pris en compte par les nouvelles normes.

Une fois les données renseignées, cette calculatrice indique immédiatement si le projet respecte les critères du HCSF et donne le taux d'endettement ainsi que la mensualité d'emprunt. Il est possible de modifier les paramètres pour déterminer les conditions qui permettraient au financement de rester dans les critères attendus : hausse de l'apport personnel, allongement de la durée d'emprunt, etc.

Des dérogations possibles

Le HCSF autorise chaque banque à déroger à ces normes pour un maximum de 20 % des crédits octroyés. Cette capacité de dérogation doit être allouée en priorité à des dossiers d'acquisition de résidence principale et sera vraisemblablement réservée aux meilleurs clients de chaque banque. La prise en compte des critères HCSF dans la préparation d'une demande de crédit est donc un enjeu majeur pour les potentiels acquéreurs.

La calculatrice CAFPI : un outil aux côtés de l'emprunteur

Les critères du HCSF – limitant la capacité d'endettement – écartent, *de facto*, certains ménages plus fragiles de l'accession à la propriété. Et les emprunteurs ne sont pas toujours en position de force pour négocier, surtout s'il s'agit d'emprunteurs aux revenus modestes. Cette calculatrice permettra aux futurs emprunteurs de connaître leur situation par rapport aux critères HCSF et ainsi de mettre toutes les chances de leur côté pour obtenir, de la part des banques, un crédit immobilier au taux le plus intéressant.

Contact Presse

Un environnement favorable en 2022 pour présenter un dossier qui entre dans le cadre

En 2022, les futurs emprunteurs pourront compter sur la calculatrice HCSF CAFPI pour concrétiser leur projet immobilier ainsi que sur l'évolution du taux d'usure pour le prochain trimestre 2022. Il est depuis le 1^{er} janvier 2022, stable pour les longues durées (2,41%) et en hausse pour les prêts à taux variable (2,33% au 1^{er} janvier 2022 au lieu de 2,29% au trimestre précédent). Le taux d'usure permet de protéger les emprunteurs, les banques ne pouvant prêter au-delà de celui-ci. Les baisses successives du taux d'usure, comme c'était le cas au dernier trimestre 2021, peuvent provoquer un effet non désiré : écarter certains ménages de l'emprunt – au taux d'endettement élevé – car le taux proposé par la banque pour financer leur acquisition se trouve au niveau de l'usure. Cette stabilité est donc une bonne nouvelle pour les futurs emprunteurs.

Une autre bonne nouvelle pour les emprunteurs en 2022 sera celle de l'adoption sans doute définitive du texte Lemoine permettant de changer d'assurance-emprunteur à tout moment. Cela permettra de réduire le coût total de l'emprunt et de choisir une assurance individualisée avec des garanties adaptées à son profil.

Période favorable pour l'accession à la propriété

Malgré une période qui invite traditionnellement à l'attentisme (avec la présidentielle dans quelques mois), l'environnement économique et du crédit immobilier est plus que jamais favorable à l'achat. Les taux restent historiquement bas et sont même en baisse pour les meilleurs profils et les longues durées (0,91% sur 25 ans en décembre au lieu de 0,95% le mois précédent) et le resteront – sauf choc économique inattendu – toute l'année. Les primo-accédants qui restent les moteurs de la rentrée immobilière (65% des acquéreurs chez CAFPI en décembre 2021) sont ceux qui seront les plus touchés, avec les investisseurs, par les contraintes HCSF. La calculatrice CAFPI a été conçue pour les guider dans leur achat.

Pour préparer au mieux son dossier en vérifiant si son projet immobilier respecte les critères

HCSF : <https://www.cafpi.fr/credit-immobilier/simulateur/hcsf>

CAFPI en bref :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 240 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2020, CAFPI a finalisé 32 600 dossiers, pour 7,5 milliards d'euros de crédits signés. Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 30 % des crédits en France se font via un courtier. Grâce à ses volumes, CAFPI obtient des 130 banques et assureurs partenaires avec lesquelles il travaille en permanence des conditions particulièrement avantageuses dont il fait bénéficier directement ses clients. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobilier, de regroupement de crédits, de crédits à l'international, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

En 2010, sous l'impulsion de CAFPI, naît l'APIC (l'Association Professionnelle des Intermédiaires en crédits) dans le but de promouvoir le métier de courtier, d'accompagner ses acteurs dans les évolutions réglementaires et législatives et défendre les intérêts de la profession auprès des pouvoirs publics (www.apicfrance.asso.fr).

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Gaëtan Heu
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Port : 06 09 05 48 63 - galivel@galivel.com

CAFPI – 01 69 51 00 00
Caroline Arnould (Directrice du Développement) / Aïna Pagès
28, route de Corbeil – 91700 Ste Geneviève des Bois
c.arnould@cafpi.fr / a.pages@cafpi.fr