



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Novembre 2016

La réforme du crédit immobilier

La réforme du crédit immobilier de mars 2016 découle de l'application en droit Français de la législation Européenne en matière économique et financière.

Dans un souci d'harmonisation, le code de la consommation et le code monétaire et financier ont été modifiés, ainsi que certaines terminologies qui sont dorénavant communes partout en Europe, il faut donc parler de crédit et non plus de prêt.

Par cette réforme, différentes notions sont redéfinies et le champ d'application du crédit immobilier est modifié.

Ainsi les notions « d'emprunteur », « prêteur », « coût total du crédit », « crédit relais » sont précisées dans le code de la consommation (article L311-1).

Le champ d'application du crédit immobilier aux personnes physiques est modifié et s'applique dorénavant en fonction de deux critères :

- Objet du crédit (acquisition / construction / achat de terrain en vue de construire)
- La garantie du crédit (hypothèque / privilège de prêteur de deniers PPD / nantissement)

Ainsi, ce n'est plus le seuil de 75 000€ qui définit le régime du crédit immobilier mais l'objet et la garantie du crédit. **Cette réforme a pour conséquence de faire entrer dans le régime du crédit à la consommation, les crédits pour travaux finançant des dépenses d'entretien amélioration quel que soit leur montant si ils ne sont pas garantis par une hypothèque (ou garantie similaire). Ce régime spécifique du crédit à la consommation diffère du crédit immobilier en matière de taux d'usure et de conditions de remboursement anticipé.**

Depuis le 1^{er} juillet 2016 de nouvelles obligations relatives au devoir de conseil du prêteur, l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur et l'évaluation du bien immobilier sont également entrées en vigueur.

Désormais le prêteur doit évaluer la solvabilité de l'emprunteur au regard des revenus de l'épargne et des actifs, des dépenses régulières, des dettes et autres engagements financiers.

Le candidat à l'emprunt devra donc fournir les éléments exacts et complets afin que le professionnel soit en mesure de procéder à l'évaluation appropriée.

Depuis le 1^{er} octobre 2016 des nouvelles obligations en matière d'informations précontractuelles s'appliquent au prêteur. Une fiche standardisée européenne (dite « FISE ») devra, au plus tard, être transmise lors de l'émission de l'offre de crédit. Cette fiche contient des informations permettant à l'emprunteur de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché. Elle doit être conforme à un modèle et renseigner 15 points (caractéristiques du prêt, conditions de remboursement anticipé...)

Cette fiche apporte une harmonisation maximale qui permet au candidat de se déterminer en toute connaissance de cause sur l'opportunité de conclure un contrat de crédit.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux – 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.