Arca Conseil

DIRECTIVE CREDIT IMMOBILIER :
ENJEUX ET OBLIGATIONS POUR LES ACTEURS DU SECTEUR BANCAIRE

SOMMAIRE

1/ **Aux origines du texte** *page 4*

2/ **Un champ d'application étendu** *page 5*

3/ **Les impacts dans le droit français** *page 6*

3.1 **Phase contractuelle**
- 3.1.1 Informations générales
- 3.1.2 Informations standardisées
- 3.1.3 Informations personnalisées

3.2 **Phase précontractuelle**
- 3.2.1 Evaluation de la solvabilité
- 3.2.2 Evaluation du bien immobilier

INTRODUCTION

Entrée en vigueur le 1er juillet 2016, la Directive Crédit Immobilier vise à protéger le consommateur, au niveau précontractuel puis contractuel. L'objectif est de l'informer et le conseiller pour l'éclairer, afin qu'il soit en mesure de comparer les crédits et de comprendre les modalités d'exécution et les conséquences financières.

Ce livre blanc a vocation à présenter les enjeux mais aussi les impératifs que la Directive adresse aux acteurs bancaires. En ligne de mire : la politique d'évaluation de leurs garanties dans le cadre de la souscription de crédits immobiliers par les consommateurs.

1. Aux origines du texte

Née d'un long processus de réflexion, la Directive sur le Crédit Hypothécaire est la première directive européenne à s'intéresser au prêt immobilier.

2003

Travaux préliminaires de la Commission européenne sur le marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers

2004

Publication d'un rapport intitulé « The integration of the EU Mortgage Credit Markets » par un groupe d'experts

2007

Adoption d'un livre blanc sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire

2011

Proposition de texte relatif aux contrats de crédit au logement par la Commission européenne

28 février
2014

Adoption de la Directive 2014/17/EU

25 mars
2016

Publication de l'Ordonnance n°2016-351 visant à transposer la Directive en droit interne

1er juillet
2016

Entrée en vigueur de l'ordonnance en France

Dans le prolongement de la Directive 2008/48/EU réglementant les crédits à la consommation, ce nouveau texte européen participe à la constitution d'un cadre juridique homogène du crédit aux particuliers à l'échelle européenne, affichant l'ambition d'instaurer un niveau élevé de protection des consommateurs.

Il vise également à responsabiliser les prêteurs et les intermédiaires dans la distribution du crédit en vue d'améliorer la cohérence, la flexibilité et l'équité des contrats de prêt relatifs aux biens immobiliers.

2. Un champ d'application étendu

Auparavant, le champ d'application du crédit immobilier regroupait uniquement les crédits ayant pour objet l'acquisition d'un bien immobilier ainsi que ceux de plus de 75 000 euros pour financer des travaux immobiliers.

Désormais, les dispositions relatives au crédit immobilier s'appliqueront aux :

- Contrats de crédits destinés à acquérir la propriété ou la jouissance d'immeubles (directement ou via des titres) à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ainsi qu'au financement des travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble existant

- Contrats de crédit destinés à permettre l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur un terrain voué à la construction d'immeubles à usage d'habitation

- Contrats de crédit garantis par une hypothèque, ou par une autre sûreté comparable, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel

3. Les impacts dans le droit français

Le législateur européen a arrêté des dispositions s'intéressant principalement à l'information des emprunteurs, au processus contractuel lui-même ainsi qu'à la réglementation de l'activité des prêteurs et des intermédiaires. La Directive a pour objectif principal de : « mettre au point les mesures requises pour améliorer l'accessibilité, la comparabilité et l'exhaustivité des données sur le crédit ».

Elle doit ainsi permettre aux consommateurs d'effectuer un choix éclairé, notamment par un recours facilité à des comparaisons, et de densifier le consentement de l'emprunteur-consommateur.

3.1 Phase précontractuelle

3.1.1 Informations générales

La Directive impose aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit d'assurer la disponibilité gratuite et permanente (sur papier, sur un autre support durable ou sous forme électronique) d'informations générales claires et compréhensibles sur les contrats de crédit.

Toute communication publicitaire et commerciale relative à des contrats de crédit doit, de plus, être loyale, claire et non trompeuse, et en aucun cas faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût d'un crédit.

En ce sens, elle doit mentionner certaines informations de base comme l'identité du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit, le taux débiteur, le montant total du crédit ou encore le TAEG (taux annuel effectif global).

A NOTER :

Les taux ou chiffres relatifs au crédit doivent être exprimés de manière claire, concise et visible et appuyés à l'aide d'informations complémentaires ou d'un exemple chiffré.

3.1.2 Informations standardisées

Avant la soumission de l'offre de crédit, le prêteur ou intermédiaire de crédit doit fournir au consommateur une information personnalisée mais sous une forme standardisée afin que l'emprunteur soit en mesure de comparer, d'évaluer et de prendre une décision et ce, sous une période minimum de 7 jours.

En vue de fournir cette information standardisée aux consommateurs, les prêteurs ont recours à deux leviers :

La Fiche d'Information Standardisée Européenne (FISE)

A la charge du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit et remise au plus tard lors de l'émission de l'offre de crédit, la Fiche d'Information Standardisée Européenne (FISE) fournit des informations à l'intention du consommateur sur le contrat de crédit qu'il souscrit (caractéristiques du prêt, taux d'intérêt, périodicité et montant des versements, etc.). Elle doit permettre à l'emprunteur de comparer les crédits disponibles sur le marché, d'évaluer leurs implications et de prendre une décision en connaissance de cause.

A NOTER :

Si le prêteur souhaite communiquer des informations complémentaires au consommateur, ces dernières doivent impérativement figurer sur un document distinct en annexe afin que le document FISE ne pas perde sa fonction comparative.

Le Taux Annuel Effectif global (TAEG)

Ce taux annuel permet de comparer les différents produits de crédit hypothécaire. Il s'aligne avec le TAEG prévu par la Directive 2008/48/CE relative aux crédits à la consommation. Désormais unifié, il inclut tous les coûts supportés par l'emprunteur (intérêts, frais, commissions, ...).

3.1.3 Informations personnalisées

Devoir d'explication

Le prêteur et l'intermédiaire de crédit doivent fournir au consommateur des explications adéquates relatives aux contrats de crédits et éventuels services auxiliaires, comme les assurances.

Objectif : permettre au client de déterminer si le ou les crédits proposés sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière.

Ces explications portent notamment sur :

- Les informations contenues dans la FISE
- Les principales caractéristiques du ou des crédits proposés
- Les effets du ou des crédits sur la situation du client notamment en cas de réalisation des garanties (avec des mentions spécifiques pour le cautionnement mutuel)
- La possibilité ou non de résilier un ou plusieurs services accessoires et les effets de cette résiliation sur l'emprunteur

Devoir de mise en garde

Non explicitement prévu par la Directive, le texte précise toutefois que les « Etats membres peuvent obliger les prêteurs à ajouter d'autres types d'avertissements pertinents dans un État membre donné ».
Pesant sur le prêteur ou l'intermédiaire de crédit, cette obligation vise à attirer l'attention du consommateur sur un aspect potentiellement négatif du contrat.

Devoir de conseil

A NOTER :

Faculté ouverte par la Directive, cette pratique est déjà usuelle dans certains pays comme le Royaume-Uni, mais plus parcellaire en France.

Afin de rendre les consommateurs en capacité de comprendre la nature des offres, les prêteurs ou intermédiaires de crédit doivent leur indiquer si des services de conseil, sous forme de recommandations personnalisées, peuvent être fournis.

Lorsque le conseil est prodigué par le prêteur ou l'intermédiaire, ces derniers doivent préciser, sur un support durable :

- S'il s'agit d'un conseil indépendant
- Si la recommandation porte sur leur gamme de produits ou si elle est plus large
- Si le conseil donnera lieu ou non à facturation et, dans l'affirmative, quel en sera le montant

En vue de fournir ce service, il leur faudra recueillir des informations sur l'emprunteur, sa situation personnelle et financière, ainsi que ses préférences et ses objectifs.

La recommandation doit ensuite être fondée sur des informations actualisées et sur des hypothèses raisonnables quant aux risques encourus par l'emprunteur.

A NOTER :

La rémunération ne pourra se faire uniquement dans le cas d'un conseil indépendant, c'est-à-dire d'un conseil rendu à partir d'un nombre suffisamment important de crédits disponibles sur le marché (au moins trois contrats distincts).

3.2 Phase contractuelle

3.2.1 Évaluation de la solvabilité

Avant la conclusion de tout contrat de crédit, le prêteur doit procéder à une évaluation rigoureuse de la solvabilité du consommateur.

Objectif : l'évaluation de la solvabilité doit indiquer que les obligations découlant du contrat de crédit seront vraisemblablement respectées conformément à ce qui est prévu par ce contrat.

Afin d'éviter tout renouvellement de la crise des subprimes, la Directive précise que cette évaluation ne doit pas s'appuyer uniquement sur le rapport entre le montant du crédit et la valeur du bien immobilier, ou sur l'hypothèse que le bien immobilier verra sa valeur augmenter.

Le texte préconise donc de prendre en compte des facteurs pertinents permettant d'apprécier la capacité d'emprunt du client. Et cela passe par une collecte d'informations nécessaires, suffisantes et proportionnelles relatives aux revenus et dépenses du consommateur, que ce soit auprès de sources internes (le consommateur lui-même) mais aussi externes (comme l'intermédiaire de crédit ou le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers).

> Cela suppose évidemment d'informer l'emprunteur au stade précontractuel de la nécessité de cet état des lieux de sa situation patrimoniale.

A NOTER :

Dans le cas où l'emprunteur refuse de fournir les informations demandées, l'établissement de crédit se trouve dans l'impossibilité de procéder à l'évaluation de solvabilité, et donc est amené nécessairement à refuser le prêt.

Afin d'apprécier leur caractère exact, les informations fournies doivent être contrôlées de façon appropriée en se référant à des documents vérifiables de manière indépendante. Elles seront ensuite conservées par le prêteur tout au long de la durée du crédit.

L'évaluation de solvabilité détermine ensuite l'accord ou le refus du prêt.

- En cas de refus du crédit, le prêteur doit en informer le consommateur et lui indiquer si la décision est fondée sur le résultat de la consultation de la base de données
- En cas d'accord du crédit, le prêteur ne peut en aucun cas modifier ou résilier ultérieurement le contrat au motif que l'évaluation de la solvabilité a été réalisée de manière incorrecte - sauf dans le cas de dissimulation ou de falsification des informations par l'emprunteur

3.2.2 Évaluation du bien immobilier

A NOTER :

La pratique du crédit hypothécaire est très largement répandue en Europe, mais beaucoup moins dans l'Hexagone. La France fait ainsi figure d'exception dans le paysage européen.

La Directive encourage fortement le recours systématique à l'évaluation du bien immobilier lors d'un recours au crédit hypothécaire.

« Les États membres veillent à la mise au point, sur leur territoire, de normes d'évaluation fiables des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires. »

Objectif : Déterminer la valeur du bien de manière impartiale et objective afin de garantir la plus grande fiabilité possible du bien qui doit générer le processus de crédit (ou supporter l'hypothèque éventuelle en cas de défaillance de l'emprunteur).

Méthode : Analyser l'ensemble des informations communiquées par le prêteur selon des normes d'évaluation fiables reconnues et avec la prise en compte de facteurs juridiques, économiques, techniques et fiscaux.

L'expertise doit être réalisée par un expert justifiant :

- De compétences professionnelles
- De son indépendance

Le document d'expertise doit ainsi comprendre :

- L'évaluation elle-même
- L'ensemble des pièces communiquées par le prêteur et nécessaires à l'évaluation du bien
- Les documents permettant de justifier de la compétence et de l'indépendance de l'expert

Le prêteur a le choix d'expertiser lui-même ou de solliciter l'expertise d'un tiers professionnel.

- Expert interne : Il s'agit d'une personne physique ou morale liée au prêteur (par un lien de subordination, familial ou capitalistique). Son absence d'indépendance est donc présumée.

> Le risque : un manque d'impartialité et d'objectivité dans l'évaluation. Pour l'éviter, la fonction d'évaluation doit être indépendante de la prise de décision en matière de crédit - au plan fonctionnel comme hiérarchique -, tandis que le prêteur doit adopter des mesures garantissant l'absence de conflits d'intérêts et d'influence sur l'évaluateur.

- Expert externe : Il s'agit d'une personne physique ou morale, justifiant de compétences professionnelles, sans lien avec le prêteur (que ce soit un lien de subordination, familial ou capitalistique) et sans aucun intérêt économique personnel vis-à-vis du bien évalué.

> Une manière d'éviter les conflits d'intérêt et d'éloigner le risque d'une proximité trop grande entre les évaluateurs et les dispensateurs de crédit.

Arca Conseil

Arca Conseil
12 rue Saint Fiacre
75002 Paris
www.arca.fr

Service Communication
Céline Combes
01 40 26 88 31
celine.combes@arca.fr

Réagissez sur les réseaux sociaux avec #CONFARCA

Arca Conseil - 12, rue Saint Fiacre - 75 002 PARIS
Tél. : +33(0)1 40 26 70 70 - Email : www.arca.fr - contact-arca@arca.fr

S.A.S. au capital de 80 000,00 • RCS PARIS B377 899 893 • SIRET 377 899 893 000 20 • APE 8299Z • TVA FR 66 377 899 893
Agrément n°AUT-075-2112-11-27-20130349633 délivré par le Conseil National des Activités Privées de Sécurité en application du Titre II Livre VI du Code de la Sécurité Intérieure.