

REMARQUES PRELIMINAIRES

Le livre vert concerne expressément le crédit hypothécaire, définissant ainsi son champ non par l'objet du financement, mais par la garantie utilisée par le prêteur. Ceci n'est pas sans poser des problèmes pour des Etats comme la France où d'une part, c'est l'objet d'un crédit qui définit la réglementation qui lui est applicable (crédit immobilier ou crédit à la consommation) et, d'autre part, il n'y a pas confusion totale entre l'objet du crédit et la garantie hypothécaire, autrement dit, tous les crédits immobiliers en France ne sont pas des crédits hypothécaires. Ces particularités sont à prendre en considération sous peine de ne traiter que d'une partie d'un marché, créant de ce fait des distorsions entre des financements ayant le même objet.

Par ailleurs, l'ASF souhaite rappeler que les bénéfices attendus d'une intervention des autorités européennes en matière de crédit immobilier doivent être bien évalués au regard des contraintes qu'une telle intervention pourrait entraîner. En particulier, il ne faut pas surévaluer les baisses de taux attendues d'une plus grande intégration du marché européen du crédit immobilier. Les marchés nationaux sont déjà fortement concurrentiels et les taux pratiqués reflètent cet état de fait. Dans certains pays, le crédit immobilier, considéré comme fidélisant sur le long terme, peut être proposé à des conditions inférieures au coût de gestion.

PROTECTION DU CONSOMMATEUR

Conseil

La Commission s'interroge sur le caractère obligatoire de la fourniture de conseil par le prêteur, de façon à renforcer la confiance du consommateur et limiter le surendettement. Il est bon de rappeler que la décision d'emprunter est prise, en définitive, par le consommateur et que seule une information objective et complète lui permettra de prendre cette décision, dont il porte la responsabilité.

Remboursement anticipé

Les conditions de remboursement anticipé sont au cœur de la concurrence et, si l'option de réglementer le crédit immobilier était retenue, il conviendrait de fixer des règles uniformes dans l'ensemble des Etats membres. L'indemnité de remboursement anticipé due au prêteur doit lui permettre de couvrir, sur base actuarielle, le préjudice qu'il subit du fait de ce remboursement.

TAEG

Instrument de comparaison des offres qui figure déjà dans les informations de la fiche européenne d'information standardisée, le TAEG doit être harmonisé tant pour ce qui est de son mode de calcul (comme cela a été fait en crédit à la consommation) que pour ce qui est de son assiette. A cet égard, pour assurer la comparabilité des offres, l'assiette doit être étroite et se limiter aux frais prélevés par le prêteur à son profit. Les frais annexes, comme les assurances, le coût de la garantie ou les taxes doivent être exclus car ils couvrent des réalités trop différentes d'un Etat membre à l'autre. Ils devront bien entendu être communiqués à l'emprunteur, mais sous une autre forme qu'un taux.

Usure

L'usure a nécessairement un impact sur l'intégration des marchés dans la mesure où, dans certains pays, les taux pratiqués sont plafonnés, limitant de ce fait la prise de risque par l'établissement prêteur.

Le sujet doit être abordé sous deux angles : sa légitimité économique d'une part, et son sort dans la perspective d'une réglementation européenne des contrats de crédit immobilier. En tout état de cause, l'usure, relevant de l'intérêt général national, s'impose à tout prêteur, quel que soit son pays d'origine.

QUESTIONS JURIDIQUES

Droit applicable

En l'absence d'une harmonisation complète, et pour s'assurer de la confiance du consommateur, indispensable au développement d'un marché européen du crédit immobilier, il est important de prévoir que le droit applicable au contrat de crédit est celui du lieu de résidence habituelle du consommateur dès lors que ce dernier n'a pas expressément renoncé à cette protection.

Cette règle pourrait être reprise dans le futur texte modifiant la Convention de Rome.

Évaluation du bien

Il ne semble pas opportun de définir une norme unique pour l'évaluation du bien immobilier. Comme nous l'indiquons en préambule, tous les crédits immobiliers ne sont pas garantis par une hypothèque et la valeur du gage peut n'être qu'accessoire dans l'évaluation du risque par le prêteur.

En revanche, l'application de la reconnaissance mutuelle aux méthodes d'évaluation semble un bon compromis.

Hypothèque – information sur les garanties

La fiabilité et l'exhaustivité de l'information contenue dans les registres fonciers nous semble primordiale pour la gestion du risque par les prêteurs. Souvent ces registres ne recensent pas tous les privilèges, ce qui est source d'insécurité pour les créanciers qui peuvent se trouver primés par d'autres créanciers dont ils ignoraient l'existence et dont la créance peut être plus récente que la leur.

Une initiative visant à l'amélioration des registres fonciers serait la bienvenue.

FINANCEMENT DU CREDIT HYPOTHECAIRE

Statut des intervenants

Pour des conditions d'égalité de concurrence, il est indispensable que le statut d'établissement de crédit, ou un statut aux contraintes équivalentes, soit nécessaire pour exercer l'activité de crédit immobilier en Europe. Il est à noter que la France, notamment, a opté pour une définition large des établissements de crédit puisque relèvent de ce statut des entreprises qui octroient des crédits sans être habilitées à recevoir des dépôts du public.