

le 30/11/2005

CREDIT HYPOTHECAIRE

Position de la COFACE

Réponses aux questions du Livre Vert de la Commission Européenne.

La pratique du crédit hypothécaire est surtout connue pour les achats immobiliers. Cependant, elle est utilisée dans plusieurs pays pour des prêts à la consommation et il est question d'étendre cette pratique à l'ensemble des pays du marché unique. En préalable, il faut donc rappeler que des organismes financiers et des organisations familiales et de consommateurs se montrent plutôt réticents au développement du crédit garanti par une hypothèque qui risque de fragiliser le logement familial.

Dans l'introduction de cette consultation, la Commission remarque que les nouveaux produits issus du crédit hypothécaire « pourraient offrir une solution au problème du financement des retraites auquel nous serons inévitablement confronté ». Il est donc clairement annoncé que la liquidation, d'une part au moins, du patrimoine constitué pendant la vie active pourrait servir à compenser l'insuffisance des systèmes collectifs. Vu sous cet angle, le crédit hypothécaire n'est pas qu'un choix de gestion patrimonial mais un recours contre l'affaiblissement des ressources.

Par ailleurs, l'importance du crédit hypothécaire est inégalement développé dans plusieurs pays. La Commission remarque le fait que ce crédit sert, bien souvent, à financer l'achat le plus important de la vie. De plus, cet achat concerne le logement qui est un bien essentiel pour le déroulement de la vie familiale. Il conviendrait donc de ne pas parler exclusivement de crédit hypothécaire mais des crédits immobiliers et hypothécaires pour rendre compte de la réalité de ce marché et du souhait d'harmoniser, notamment au niveau de l'information du consommateur, les pratiques des établissements financiers dans les différents Etats membres.

Les réalités sociales dans chacun de ces Etats est le résultat de leurs politiques en matière de logement. Le marché du crédit lui aussi, est loin d'être unifié et le risque est fort de voir arriver de nouveaux produits que les familles comprendront mal.

Protection des consommateurs

Le code de conduite doit-il devenir contraignant ?

Le code a un impact très inégal sur la protection des consommateurs du fait des réglementations nationales de protection des consommateurs. Le rendre obligatoire devrait pourtant permettre aux consommateurs souscrivant un crédit à l'étranger d'avoir au moins le niveau d'information qu'il prévoit. Il serait donc bon de le rendre obligatoire compte tenu notamment du peu d'empressement des prêteurs à le rendre effectif.

Quelles informations fournir ?

Les informations essentielles sont celles sur le coût, la durée et les possibilités de mettre fin au contrat.

Fourniture d'informations à un stade pré contractuel.

Il est essentiel que le stade pré contractuel soit toujours respecté. La finalité de l'information est en effet de faciliter la comparaison des offres et de permettre un choix éclairé. Il convient donc de prévoir que le contrat définitif devra toujours être signé après que les informations utiles auront été communiquées sans que le candidat emprunteur ne soit tenu par le contenu d'une offre donnée à titre simplement informatif. C'est cette base qui pourrait servir de définition commune : un nombre de jours au moins égal à un chiffre donné (par exemple 14 pour que les délais soient unifiés avec d'autres domaines) pendant lesquels le candidat emprunteur disposant de toutes les informations n'est pas tenu de donner suite à son engagement (qu'il ait été donné ou non). Pour pré contractuelles qu'elles soient, ces informations doivent tout de même obliger le professionnel.

Quels débiteurs des obligations.

Le prêteur, en tant que responsable de son offre doit être le débiteur principal de l'obligation d'information. Si cette obligation est assurée par d'autres, c'est qu'elle leur est déléguée. L'information étant donnée de façon obligatoire, elle peut être déléguée sur une base volontaire.

Conseil et intermédiation.

Conseil obligatoire ?

La fourniture de conseils ne peut être qu'obligatoire sur une base minimum qui ne fait pas présomption de conseils satisfaisants. Le prêteur doit toujours apprécier si, dans le cas d'espèce, il doit ou non donner des conseils supplémentaires.

Contenu des conseils

Un contenu sur une base normalisée et enregistrée sur un support durable est indispensable pour apprécier le niveau d'informations donné. La sanction du non respect est la perte de droits pour le professionnel.

Remboursement anticipé

Droit au remboursement anticipé ?

Le consommateur devrait toujours pouvoir rembourser par anticipation à partir d'une certaine durée du contrat (par exemple 5 ans). Il ne faut pas laisser de possibilité de renoncer à ce droit car il est prévisible que le consentement à renonciation risquerait d'être extorqué et le coût économique de la renonciation ne reposerait plus que sur quelques-uns et on courrait alors le risque qu'il soit à un prix très élevé.

En effet, des pénalités pourraient être envisagées pour compenser l'exercice de ce droit.

Montant des pénalités

Les pénalités correspondent au service rendu par la faculté de se désengager avant terme. Cette rémunération devrait donc tenir compte de l'exécution du contrat tout en étant plafonnée pour que le droit reste effectif et que l'emprunteur ne soit pas systématiquement dissuadé.

Mode d'information du droit à remboursement anticipé

Le meilleur mode d'information est le contrat mais si ce droit est systématique il pourra être porté à la connaissance du public par des campagnes d'information. Le détail devra lui toujours être mentionné dans les informations pré contractuelles.

Taux annuel effectif global

La finalité du TAEG ;

Le TAEG est donné à titre de comparaison que cette information permette une comparaison dans le temps (le crédit aujourd'hui par rapport à celui que l'on pouvait trouver il y a quelques années donc aussi, celui qui pourrait se trouver dans quelques années) ou par rapport à d'autres opérateurs, éventuellement dans d'autres pays de l'Union.

Mode calcul harmonisé

Le TAEG devrait donc être calculé selon les mêmes méthodes dans chaque pays de l'Union.

Eléments de coût à prendre en compte

Tous les éléments du coût sont à prendre en compte à partir du moment où le prêteur en fait une obligation. Ainsi en est-il des frais de dossier et d'assurance. L'assurance souscrite contre une défaillance due à la situation de l'emprunteur est, en effet, une protection du prêteur dans le cas où elle est obligatoire.

Information sur les coûts non pris en compte dans le TAEG

L'information sur le coût global peut être un élément permettant le calcul de la date à partir de laquelle le remboursement anticipé cesse d'être intéressant !

Réglementation sur l'usure

Implication sur l'intégration du marché

Les pays qui pratiquent une réglementation de l'usure pour les prêts aux consommateurs sous toutes leurs formes y sont très attachés. Il en résulte un plafonnement qui exclu de fait certains demandeurs de crédit qui présentent un risque élevé. Ces candidats risquent de s'adresser à des prêteurs étrangers non soumis à la règle de l'usure. Ils paieraient alors leur crédit très cher et il en résulterait une disparité dans la distribution du crédit.

Examiner la question dans un contexte plus large.

Le taux du crédit non soumis à l'usure peut toutefois être contesté s'il est prouvé qu'il est excessif. Il est donc important de traiter la question du taux de l'usure dans le contexte général du prêt d'argent destiné aux particuliers.

Contrat

Faut-il instituer un 26ième régime ?

Ce régime commun aurait l'avantage d'être absolument identique dans l'ensemble de l'espace européen. Cependant il risque d'être compris et appliqué de façon différente selon les Etats membres. Il semble donc qu'il ne soit souhaitable que s'il devient le contrat le plus appliqué :

le contrat de référence avec un recours systématique aux institutions européennes pour les questions liées à son utilisation. La question du 26^{ième} régime qui est posée pour d'autres projets (espace de paiement) doit faire l'objet de plus amples discussions afin de s'assurer que ses conséquences sont bien comprises.

Respect des règles et recours

Faut-il imposer la médiation ?

Les organisations familiales sont très attachées à la démarche de médiation. Elles pensent que c'est une solution qui présente de nombreux avantages notamment en terme de rapidité et d'efficacité. Imposer l'offre d'un mécanisme de médiation est donc un moyen de populariser cette démarche.

Renforcer la crédibilité des « recours parallèles »

La médiation en matière financière doit répondre aux mêmes exigences que pour les autres secteurs. Les problèmes principaux étant l'indépendance du médiateur et l'information sur les principaux points qui ont fait l'objet de recours, la médiation devrait être gérée par un organisme tiers et donner lieu à un contrôle par les organisations de consommateurs.

Qualité de la signature

Partager les informations des bases de données.

La très grande majorité des pays européens connaissent des fichiers positifs recensant l'ensemble des encours de crédit souscrits par une famille. Ils fonctionnent de façon assez différentes dans chacun des pays. L'argument principal en faveur de ces fichiers est la responsabilisation du prêteur qui pourra en résulter. Pour fonctionner efficacement, ces fichiers doivent pouvoir être consultés par les opérateurs à qui l'information doit permettre de prendre une décision responsable. Ces bases de données contenant des informations sensibles et à forte valeur commerciale il faudrait cependant en limiter l'accès en permettant aux seuls prêteurs contactés par un candidat emprunteur, à l'occasion de cette demande spécifique et sur le nombre, la durée et le montant (coût total restant à payer) des crédits souscrits. A l'exclusion des enseignes concernées. Ces informations sont, en effet, celles qui devraient déjà être fournies lors de toute souscription de nouveau crédit. Pourtant, la question n'est pas totalement tranchée puisqu'en France, pays où ces fichiers n'existent officiellement pas certaines organisations familiales craignent l'inefficacité des fichiers partagés qui, de plus, font courir un risque à la protection de la vie privée.

Procédures de vente forcée.

Evaluation de la pratique.

Si l'hypothèque doit être une vraie garantie, elle débouche nécessairement sur une vente forcée possible. Cette issue fait redouter aux organisations familiales l'utilisation du crédit hypothécaire pour des achats dont l'enjeu n'est pas de même niveau : par exemple un crédit achat télévision garanti par le domicile ! Le coût psychologique et social de ces ventes est à prendre en considération.