



Paris, le 31 août 2015

A l'attention de : Madame Isabelle Bui,
Chef du bureau Services bancaires et moyens de paiement.

Copie : Madame Marion Paradisi-Coulouma,
Adjointe au chef du bureau Services bancaires et moyens de paiement.

Objet : **Contribution de l'Anacofi à la consultation sur de la directive 2014/17 relative au crédit immobilier.**

Madame,

Veillez trouver ci-dessous la contribution de l'Anacofi à la consultation sur de la directive 2014/17 relative au crédit immobilier.

Nous restons naturellement à votre disposition.

Sincères salutations

David CHARLET
Président ANACOFI

Michel FLEURIET
Président ANACOFI IOBSP

Annabelle LEDU RICARD
Responsable Juridique



Préambule

En Mars 2013 les équipes de la DGT, engagées dans la négociation finale qui amena à la Directive que vous devez aujourd'hui transposer, interrogèrent quelques organisations professionnelles dont l'ANACOFI et peu, dont nous sommes et avons toujours été, collaborèrent avec vos services.

C'est donc avec plaisir que nous constatons aujourd'hui que dans l'ensemble, votre proposition est plutôt satisfaisante et notamment concernant la prestation servie par le professionnel et les informations à fournir ou encore, les obligations des parties.

En revanche, la rédaction des articles concernant la fourniture de « services de conseils » ne nous paraît pas satisfaisante à nos attentes du fait que seule la définition de « service de conseil indépendant » est mentionnée et définie.

Nous aurions pu penser suite à nos échanges que nous partagions la même conception de l'activité de conseil « indépendante d'une intermédiation bancaire », pouvant porter sur d'autres aspects que la comparaison de contrats de crédits. La reprise exclusive dans le texte de « service de conseil indépendant » nous ramène inévitablement à l'obligation de prendre en considération une analyse basée sur la majorité du marché.

Or comme le démontrent nos échanges de l'époque, (Avec Monsieur GUYONNET-DUPERAT et Madame BOUVARD), nous avons soutenu une architecture du texte particulière, à la condition que lors de la transposition, l'option laissée aux Etats de ne pas permettre le conseil simple ou d'en interdire la rémunération, **ne soit pas utilisée.**

Nous déplorons également l'absence de corrections apportées au statut actuellement en vigueur pour la règle de non cumul l'Article R519-4 II. ainsi que pour l'Art. R. 519-28. concernant l'obligation faite au courtier d'être à même de fonder une analyse sur la majorité du marché. D'autant plus que pour apprécier ce dernier point l'ACPR considère les conventions de partenariat mis en place avec les établissements de crédits alors que les petites structures ont du mal à les obtenir ou à défaut les informations nécessaires bien qu'elles soient en possession d'un mandat régulier du client.

Cette situation, sert clairement les intérêts d'un petit nombre de grands courtiers ou de comparateurs, ayant choisi un fonctionnement et un modèle particulier. Nous ne pouvons que nous opposer à cela et ce d'autant que nos dernières statistiques montrent bien que les autres modes de courtage, intermédièrent au moins autant qu'eux, sans plus d'inconvénients pour les consommateurs.



Pourquoi ne pas laisser au professionnel le choix du type de prestation de « services de conseils » qu'il entend exécuter en fonction de la situation et des besoins de son client, dans la mesure où bien évidemment il en communique l'information préalablement à la prestation, par exemple en s'inspirant du code des assurances (art. L 520-1-II).

A la lecture de votre proposition, nous craignons que, quelques entités soient en situation de truster la donnée et de verrouiller le marché, du fait d'un texte et non exclusivement de leur pertinence économique.

Nous identifions même un risque de quasi inexistence des catégories d'« indépendants » ou même de courtiers, à l'exception notable de quelques géants et alors même que la notion de co-courtage est rejetée, créant à l'évidence un risque pour le consommateur.

Il nous paraît clair et indiscutable que la disparition de la notion de conseil « simple » serait très clairement au plein avantage de ces quelques courtiers et des prêteurs et non à celui des emprunteurs. C'est d'ailleurs convaincu de cela que les équipes de l'époque, tant françaises qu'européennes, avaient imaginé de permettre cette option.

En l'état donc et pour conclure, pour peu de choses, mais d'importance, le texte proposé ne correspond pas à ce à quoi aurait dû amener l'esprit de la collaboration entre les organisations professionnels et le Trésor, qui nous avait pourtant permis d'obtenir de la Présidence Irlandaise un texte que nous jugions satisfaisant et équilibré.



Code monétaire et financier

Transposition de la directive 2014/17/UE sur le crédit immobilier

Dispositions relatives aux intermédiaires

Partie législative

Chapitre IX : Les intermédiaires en opérations de banques et en services de paiement

Section 1 : Définitions et obligation d'immatriculation

Réponses :

L519-1 – I : nous souhaitons que soit conservé « et conseils »

Remarque : En dehors même de l'idée d'un conseil sans intermédiation, nous rappelons que les travaux préparatoires d'une intermédiation comprennent obligatoirement une phase de conseil.

L519-1 – II : Le texte nous semble oublier d'exclure les personnes agissant au titre d'un statut de plateforme de Crowdfunding. On pourrait également ajouter ici une exclusion ou non pour les professionnels traitant des « bons de caisse » (puisque le Ministre de l'Economie souhaite qu'ils soient rattachés à une règle, ce qui n'est pas le cas actuellement) si d'aventure, il était finalement décidé de les considérer comme un crédit.

L519-1-1 :

1 – Nous regrettons que seul le conseil indépendant soit retenu. Nous serions favorables à ce que les deux types de prestations de conseils soient autorisés.

2 – La prestation de conseil n'étant pas uniquement portée sur une comparaison de produits, il nous paraîtrait plus clair de supprimer cette définition « **Cette recommandation fondée sur la comparaison d'un ensemble de produits ou de services est adaptée aux besoins du client, établis à partir des informations fournies par celui-ci.** »

Nous souhaiterions également profiter de cette transposition pour que la notion de conseil et d'intermédiations fassent clairement référence également aux autres solutions bancaires que l'IOBSP est autorisé à proposer, conseiller ou intermédiaire.



L519-2 : Remarque : Le décret en Conseil d'Etat ou le présent texte, devrait permettre accessoirement au moins la possibilité pour un courtier d'être mandataire d'un autre quitte à ce que des contraintes complémentaires soient ajoutées, hors le cas déjà possible du cumul dans des catégories d'activités différentes

L519-3 : RAS

L519-3-1 : RAS

L519-3-2 : RAS

Section 2 : Autres conditions d'accès et d'exercice

Réponses :

L519-3-3 : RAS

L519-3-4 : RAS

L519-3-5 : RAS

NOTA : Toutefois, nous souhaiterions qu'il soit clair que les conventions de courtage ne soient considérées par les établissements bancaires comme un mandat et à ce titre, n'entraînent pas la possibilité pour l'établissement de contrôler l'intermédiaire, qui agit en vertu d'un mandat du client.

L519-4 : RAS

Section 3 : Règles de bonne conduite

Réponses :

L519-4-1 : RAS

L519-4-2 : Nous ne comprenons pas la suppression du paragraphe qui concernait l'obligation de communication en cas d'agent lié et ce d'autant que l'article 15 c) de la Directive l'impose. L'ajout des liens économiques est intéressant mais ne correspond pas aux liens « juridiques » dont la communication disparaît ici.

L519-5 : RAS

L519-6 - II : Dans le cadre de l'interdiction de rémunération par un établissement prêteur en cas de conseil indépendant, celle-ci nous semble logique et correspondre à la volonté du texte.



serait « joindre ses efforts », on ne peut pas s'interroger quant à ce que serait l'action ou l'intervention c'est-à-dire clairement, être son mandataire et/ou son conseil.

R519-2 : le 1° nous semble acceptable mais nous serions assez favorable à ce que les professions réglementées qui accessoirement touchent au crédit en général, soient exonérées d'être IOBSP et puissent percevoir une rémunération de conseil sur ces aspects, si la mission relève de leur métier principal ou dans la limite d'un montants relevé et du nombre d'opérations indiqué.

Le 2° soulève de nombreuses difficultés. Pour commencer, il faut impérativement que nous disposions des plafonds applicables pour « l'indication d'affaires » (nombre, fréquence et montant). Par ailleurs, l'intermédiaire peut être celui qui se contente de « présenter ... les modalités d'une opération » mais ne serait pas un « professionnel contrôlé » celui qui « donne le document qui présente les modalités » et est rémunéré !? La liberté laissée ici laisse une place trop évidemment grande aux pires dérapages commerciaux et de réseaux, tels que nos autorités et nos organisations professionnels ou de consommateurs les combattent. A la limite, si on veut couvrir le cas par exemple des agents immobiliers qui renverraient vers une banque ou un courtier, on peut imaginer qu'ils « mettent à disposition des coordonnées ou des fascicules publicitaires non précis » car alors, au sens des travaux européens du CESR que reprennent nos régulateurs et donc nos juges, nous serions bien en face d'un conseil. Il serait amusant mais guère sérieux que celui-ci n'existe pas pour les professionnels agréés, mais existe sans contrainte pour les indicateurs.

R519-3 : RAS

R519-4 II – Nous souhaitons vivement la suppression de la **règle dite de « non cumul »** ce qui permettrait aux courtiers de pouvoir être mandataire d'un autre courtier à défaut de ne pouvoir exercer en co-courtage (limité à deux intermédiaires) ou en l'absence de possibilité d'exercer avec un co-mandat du client. Ceci, nous le répétons est la source de très nombreuses difficultés et même de dégâts économiques certains, au détriment de tous.

R519-5 : Il manque la référence à la prestation de « conseil »

I. — La rémunération prévue au I de l'article L. 519-1 doit s'entendre comme tout versement pécuniaire ou toute autre forme d'avantage économique convenu et lié à la prestation d'intermédiation ou **de conseil**.

II. — La rémunération allouée au titre de l'activité d'intermédiation ou **de conseil** ne peut être versée en totalité ou en partie qu'à l'un des intermédiaires mentionnés au I ou au III de l'article R. 519-4.

Nous pensons qu'un article III traitant de la rémunération pour le conseil permettrait de lever toute ambiguïté d'interprétation de **L519-6 – I et II**, notamment sur les rémunérations cumulées provenant d'une mission de conseil qui serait suivie après son total accomplissement d'une mission d'intermédiation.

Section 2 : Autres conditions d'accès et d'exercice

Réponses :

R519-6 : Nous attirons votre attention sur le fait que l'évolution des articles cités en référence crée des difficultés à l'ORIAS et chez les régulateurs. Il serait peut-être bon d'ajouter une phrase qui permette à ces autorités de rajouter des peines ou sanctions que l'on cherche à viser.

R519-7 : RAS

R519-8 : Grosse réforme lourde de sens de cet article. Il nous convient plutôt sauf sur 1 point : il n'est ni logique, ni adéquate que les mandataires aient l'obligation d'avoir le même niveau que les exerçants en titre.

R519-9 : Idem

R519-10 : Le volume de 21h nous semble très faible.

R519-11 : Nous nous interrogeons sur le fait de savoir si cet article est recevable en ce qu'il exclut « mécaniquement » les diplômes européens. La non reconnaissance des diplômes étrangers posent de graves difficultés. Il serait opportun de prévoir, à l'instar de ce que prévoit l'instruction n° 2013-07 de l'AMF relative aux exigences en matière de compétence professionnelle des conseillers en investissements financiers, d'actualisation de leurs connaissances et d'information de l'AMF relative à leur activité et à celle des associations, une procédure de reconnaissance des diplômes étrangers sur la base d'une attestation de comparabilité.

Par ailleurs, le texte exige toujours que le diplôme acquis en France soit enregistré au RNCP dans une nomenclature de formation précisée par arrêté. Il s'agit de la spécialité de formation 313. Afin d'améliorer l'accès au statut par cette voie, il conviendrait que le diplôme puisse relever d'autres spécialités de formation à l'instar des autres professions réglementées (CIF, IFP).



R519-12 : Nous va très bien. Nous notons notre implication obligatoire dans la définition des programmes et en sommes très heureux.

R519-13 : La contrainte peut paraître un peu lourde.

R519-14 : RAS

R519-15 : L'article prévoit que les salariés doivent justifier du même niveau de compétence que leur employeur. Nous souhaitons que les niveaux de compétences puissent être différents entre l'employeur et ses employés. La loi française prévoit que chaque employeur doit veiller à la compétence des personnels qu'il installe à un poste. Rien n'oblige à un niveau équivalent quand, dans un métier, il existe plusieurs niveaux possibles pour l'employeur/responsable.

Par ailleurs, l'article 9 de la directive n'impose pas à ce que les salariés aient le même niveau de compétence que leur employeur.

La contrainte de formation annuelle nous va parfaitement. Nous souhaitons que les associations représentatives puissent, comme pour d'autres professions, tenir le compte de ces heures pour leurs membres.

Il manque un c) qui permettrait explicitement aux associations ou syndicats professionnels de faire suivre les formations.

Nous attirons votre attention sur le fait que les attestations de formations, dans les professions avec obligations annuelles tendent à disparaître au profit de systèmes assurant la traçabilité de la formation et de son suivi. Il nous paraît donc impératif de prévoir cette option.

R519-16 : RAS

R519-17 : RAS

R519-18 : RAS

Section 3 : Règles de bonne conduite

Réponses :

R519-19 : RAS

R519-20 : Nous sommes favorables à ce que le texte parle explicitement d'un Document d'Entrée en Relation comportant les mentions demandées.



6° Il nous semble qu'il serait opportun de préciser les différents points sur lesquels le conseil peut être donné

S'il propose des services de conseil indépendant au sens de l'article L. 519-1-1, et le cas échéant, la gamme de prestations, produits ou services sur laquelle se fondera sa recommandation.

R519-21 : RAS

R519-22 : RAS

R519-22-1 : RAS

R519-22-2 : Nous souhaiterions une rédaction tenant compte des différents objets sur lesquels le conseil peut être donné.

Lorsque l'intermédiaire intervient nécessaires pour pouvoir lui recommander **des solutions** ou des contrats appropriés

Si la prestation de conseil porte sur la comparaison d'offres de crédits, L'intermédiaire doit prendre en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché et recommande, parmi ceux-ci, un ou plusieurs contrats adaptés aux besoins.

Le conseil est fondé sur des informationspendant la durée du financement **ou projet** proposés

R519-23 : RAS

R519-24 : RAS

R519-25 : RAS

R519-26 : Nous souhaitons le rétablissement des termes « **et conseil** ».

R519-27 : RAS

R519-28 : Nous ne pouvons pas être favorables à cette rédaction concernant la majorité du marché applicable à la catégorie des courtiers non à l'opération réalisée. Cela ramène également la prestation de conseil à l'application de la même règle. Comme nous vous l'avons fait remarquer, elle est difficilement applicable par les Conseillers Indépendants. Il n'est ni demandé par les textes, ni une réalité terrain, historique et en droit français d'imposer cette règle toute britannique et aux bénéficiaires des seuls « grands courtiers » à la sphère du

Code de la consommation

Partie Législative

LIVRE III Endettement

Titre 1^{er} : Crédit

Chapitre I CREDIT A LA CONSOMMATION

Réponses :

L311-3 : RAS

Chapitre II CRÉDIT IMMOBILIER

SECTION 1 CHAMP D'APPLICATION

Réponses :

L312-1 : RAS

L312-2 : RAS

L312-3 : RAS

L312-3-1 : RAS

SECTION 2 PUBLICITE ET INFORMATION ~~DE L'EMPRUNTEUR~~ GENERALE

Réponses :

L312-4 : RAS

L312-5 : RAS

L312-6 : RAS



SECTION 2 BIS : INFORMATION PRECONTRACTUELLE DE L'EMPRUNTEUR

Sous-section 1 : Fiche d'information précontractuelle

Réponses :

L312-6-C : RAS

Sous-section 2 Information relative à l'assurance-emprunteur

Réponses :

L312-6-1 : RAS

L312-6-2 : RAS

SECTION 2-TER - EXPLICATIONS FOURNIES A L'EMPRUNTEUR ET EVALUATION DE SA SOLVABILITE

Sous-section 1 Explications-adéquates

Réponses :

L312-6-3 : RAS

L312-6-4 : RAS

Sous section 2 : Service de conseil

Réponses :

L312-6-5 : La définition du service de conseil indépendant est dans la logique des textes applicables en vigueur.

Il manque cependant la notion de conseil « simple » ou « non indépendant » ou encore la notion de conseil tout court.

Sous section 3° : Evaluation de solvabilité

Réponses :

L312-6-6 : RAS

Sous section 4 – évaluation du bien immobilier [en cours]

Article 6-6-bis (Transposition article 19)

Article L312-6-ter (Transposition article 26)



SECTION 3 : FORMATION DU LE CONTRAT DE CREDIT

Réponses :

L312-7 : RAS

L312-8 : RAS

L312-9 : Nous accueillons favorablement cette réforme de l'assurance emprunteur.

L312-10 : RAS

L312-11 : RAS

L312-12 : RAS

L312-13 : RAS

L312-14-1 : RAS

SECTION 4 : LE CONTRAT PRINCIPAL

Réponses :

L312-15 : RAS

L312-16 : RAS

L312-17 : RAS

SECTION 5 : REMBOURSEMENT ANTICIPE DU CREDIT ET DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR EXECUTION DU CONTRAT DE CREDIT

Sous-section 1 : information de l'emprunteur

Réponses :

L312-21-0 : RAS

Sous section 2 : remboursement anticipé

Réponses :

L312-21 : RAS

Sous section 3 : Défaillance de l'emprunteur



Réponses :

L312-22 : RAS

Chapitre III Dispositions communes aux chapitre I et II

SECTION I : LE TAUX D'INTERET

Sous section I : Le TEG

Réponses :

Nous accueillons favorablement ces précisions concernant la détermination du taux effectif global. Cependant, nous estimons que le texte devrait toujours faire référence aux commissions et rémunérations des intermédiaires intervenus dans l'octroi du prêt.

SECTION 3 : REMUNERATION DU VENDEUR REGLE DE CONDUITE ET REMUNERATION

Réponses :

L313-11 : Nous sommes favorables à cette disposition. Les travaux européens imposent sans exceptions des règles de transparence en matière de rémunération et de gestion de conflits d'intérêts. Il est normal que la directive s'intéresse à la politique de rémunération du personnel du prêteur lors de l'octroi d'un prêt ou de la fourniture de services auxiliaires (article 7 de la directive 2014/17/UE)

L313-11-1 : RAS

L313-11-2 : RAS



PARTIE REGLEMENTAIRE

Livre Ier : Information des consommateurs et formation des contrats

Titre II : Pratiques commerciales

Chapitre Ier : Pratiques commerciales réglementées

SECTION 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONTRATS CONCLUS A DISTANCE PORTANT SUR DES SERVICES FINANCIERS

LIVRE III Endettement

Titre 1^{er} : Crédit

Chapitre I CREDIT A LA CONSOMMATION

Réponses :

R121-3 : RAS

Chapitre II CREDIT IMMOBILIER

SECTION 1 : CHAMP D'APPLICATION

Article R312-0 code consommation

Réponses :

Nous accueillons favorablement ces modifications relatives au risque de change. L'emprunteur est trop peu informé des risques qu'il doit supporter lors de l'octroi d'un crédit en monnaie étrangère.

SECTION 2 : PUBLICITE

Article R312-0-bis

[Exemple représentatif – en cours]

SECTION 2 BIS : INFORMATION PRECONTRACTUELLE DE L'EMPRUNTEUR

Sous-section 1 : fiche d'information précontractuelle



Réponses :

R312-0-ter : RAS

Sous section 2 : information relative à l'assurance emprunteur

Réponses :

R312-0-1 : RAS

SECTION 2 TER EXPLICATIONS FOURNIES A L'EMPRUNTEUR ET EVALUATION DE SA SOLVABILITE

Sous section 1 Explications adéquates

(Sur les pièces justificatives mentionnées à l'article L. 312-6-4 : à examiner)

Sous section 2 : Service de conseil

Réponses :

R312-0-2 : nous estimons que l'exigence que la gamme de produits doit comprendre « *un nombre suffisamment élevé de contrats de crédit disponibles sur le marché, proposés par un nombre suffisamment élevé de prêteurs pour garantir l'indépendance du service de conseil* » ne va pas dans le sens de la directive.

Nous comprenons que les intermédiaires doivent analyser un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché mais pas qu'ils aient l'obligation de prendre en considération un nombre important de prêteurs puisque la Directive ne le demande pas.

R312-0-3 : RAS

R312-0-4 : RAS

SECTION 3 : ~~LE~~ FORMATION DU CONTRAT DE CREDIT

Réponses :

R312-1 : RAS

R312-1-1 : RAS

R312-1-2 : RAS

R312-1-3 : RAS

SECTION 5 : ~~REMBOURSEMENT ANTICIPE DU CREDIT ET DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR~~ EXECUTION DU CONTRAT DE CREDIT

Sous-section 1 2 : Remboursement anticipé.

Réponses :

Pas de remarques particulières.

Sous-section 2 3 : Défaillance de l'emprunteur

Réponses :

Pas de remarques particulières.

SECTION 6 : LA LOCATION-VENTE ET LA LOCATION ASSORTIE D'UNE PROMESSE DE VENTE

(...)

(...°)

Chapitre III Dispositions communes

SECTION 1 : LE TAUX D'INTERET

Sous-section I : Le taux effectif global

Réponses :

Pas de remarques particulières.

SECTION 3 : REMUNERATION DU VENDEUR DU PRETEUR

(...) En cours

SECTION 3 BIS – FORMATION DU PRETEUR

Réponses :

Pas de remarques particulières.



**ANNEXE 3 -
annexe mentionnée à l'article R 312- (...).....
Informations précontractuelles européennes normalisées en matière de crédit
immobilier**

FICHE D'INFORMATION STANDARDISÉE EUROPÉENNE (FISE)

Réponses :

Nous considérons que des informations standardisées à remettre à l'emprunteur est une bonne pratique d'harmonisation.

**ANNEXE 3 - 5
annexe mentionnée à l'article R 314-4**

**Equation de base traduisant l'équivalence des prêts, d'une part, et des remboursements
et charges, d'autre part.**

Réponses :

RAS.