

Actualités Communautaires

I. Prévention au niveau communautaire d'une bulle de l'immobilier

Le 13 décembre 2011, la Commission Européenne a débuté un monitoring des prix de l'immobilier dans les différents Etats membres afin de prévenir leur éventuelle faillite.

Pour ce faire la Commission a mis en place un tableau de bord identifiant d'éventuels déséquilibres entre plusieurs données comme les niveaux de dette, d'investissement, de salaires, ou encore le prix de l'immobilier. Ces données seront mises à jour régulièrement. Une alerte sera émise si les prix augmentent de plus de 6% d'une année sur l'autre. Si cette augmentation s'associe à d'autres signaux d'alerte tels qu'une forte croissance du crédit ou de la dette du secteur privé, la Commission lancera une investigation approfondie. Ce monitoring fera l'objet d'un rapport qui détaillera les facteurs conduisant à l'augmentation des prix et prendra en compte le logement social. Bien que le développement du logement social ne soit pas généralement un indicateur déterminant, la Commission considère qu'il doit être pris en compte pour disposer d'une vue d'ensemble des facteurs susceptibles d'influencer les prix de l'immobilier dans chaque pays.

Ce monitoring entre dans le cadre d'un plan d'action plus large qui comprend entre autre :

- La nouvelle directive CRD4 qui est une révision des directives 2006/48/CE et 2009/49/CE CRD (capital requirement directive) sur les exigences en fonds propres des banques qui s'appliquera à plus de 8 200 banques et institutions financières ;
- La future directive 2011/142 sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel qui impose notamment des exigences plus strictes aux prêteurs et des obligations d'informations et de conseil aux intermédiaires. Il est important de noter que l'adoption du projet de rapport d'Antolin SANCHEZ PRESEDO (S&D, Espagne), rapporteur pour la commission ECON, par les commissions ECON et IMCO le 19 décembre 2011 a été repoussé à 2012.

Le nouveau calendrier est le suivant :

- 24-25 janvier 2012 : adoption en commission IMCO ;
- 28-29 février 2012 : adoption en commission ECON.

A l'issue de ces deux adoptions le rapport sera soumis au vote en séance plénière du Parlement Européen programmé au 9 mai 2012.

II. Taxe sur les transactions financières

Le 4 janvier 2012, Jean LEONETTI, le Ministre Français des Affaires européennes, a affirmé que la taxe sur les transactions financières serait mise en place en Europe avant la fin de l'année 2012. Le jour suivant, François BAROIN, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie a confirmé cette déclaration.

Pour rappel, l'instauration d'une taxe sur les transactions financières avait été annoncée par José Manuel BARROSO, Président de la Commission Européenne, le 29 juin 2011 à l'occasion de la finalisation des propositions de la Commission Européenne pour le cadre financier pluri-annuel 2011-2014. Le Commissaire à la Fiscalité, l'Union douanière, à l'audit et à la lutte anti-fraude, Algirdas SEMETA, a ainsi présenté, le 28 septembre 2011, une proposition de taxe prélevée sur toutes les transactions sur instruments financiers, entre institutions financières, lorsqu'au moins une des parties à la transaction est située dans l'Union Européenne (UE). Cette taxe se fonderait sur 2 taux :

- _ 0,1% sur l'échange d'actions et d'obligations ;
- _ 0,01% sur les contrats dérivés.

Elle serait effective à compter de janvier 2014.

Selon la Commission, les recettes de cette taxe pourraient être de l'ordre de 57 milliards d'euros par an et en partie reversées au budget de l'UE afin de réduire la contribution des 27 Etats membres. Le reste reviendrait aux Etats ou pourrait être utilisé pour financer l'aide au développement ou la lutte contre le réchauffement climatique.

La création de cette taxe a notamment été évoquée à l'occasion du G20, qui s'est tenu les 3 et 4 novembre 2011, dans le cadre duquel les Etats Unis et la Chine ont déclaré leur refus de s'y soumettre.

La Commission Européenne insiste toutefois sur le fait que cette taxe n'aura de véritables effets que si l'ensemble des Etats membres accepte de s'y assujettir. Pour l'heure seuls la France, l'Allemagne et l'Italie semblent s'accorder sur le principe d'une telle taxe. La Suède et la Grande Bretagne y sont opposés. Enfin, la Présidence Danoise du Conseil de l'Union Européenne se dit très réticente à ce projet de taxe pointant les dangers pour la croissance et l'emploi. La Ministre Danoise de l'Economie, Margrethe VESTAGER, a en effet déclaré que : « *dans la mesure où tout le monde dit que la priorité du moment est de créer des emplois, nous sommes très réticents à soutenir une proposition qui aurait l'effet inverse, celui de minimiser la croissance et d'entraîner d'importantes pertes d'emplois* ».

La question de la mise en place de cette taxe sur les transactions financières sera évoquée le 29 janvier 2012 à l'occasion du prochain sommet européen. La France s'est déclarée prête à l'introduire la première afin de « montrer l'exemple ».

III. Crédit à la consommation : la majorité des sites web ne respectent pas le droit européen

Le 10 janvier 2012, la Commission Européenne a rendu public les résultats d'une enquête menée à l'échelle européenne, en septembre 2011, sur les sites internet offrant des crédits à la consommation. Cette enquête a conclu que 70% des sites contrôlés ne respectaient pas la législation européenne en matière de crédit à la consommation.

L'objectif de cette enquête était de vérifier que les consommateurs recevaient bien, préalablement à la signature d'un contrat de crédit à la consommation, les informations auxquelles ils avaient droit conformément à la législation européenne en matière de crédit à la consommation¹. Ainsi, à la demande de la Commission Européenne, les autorités nationales compétentes ont contrôlé plus de 500 sites internet dans les 27 Etats membres plus la Norvège et l'Islande. Sur ces 500 sites 393, soit 70% d'entre eux, ne mentionnaient pas les informations élémentaires requises pour que le consommateur puisse contracter le crédit en toute connaissance de cause.

Les principaux problèmes constatés concernaient :

- _ L'absence des informations de base requises, par la directive 2008/48, dans la publicité dont le taux annuel effectif global (TAEG), l'inclusion ou non des frais des services connexes dans le coût total du crédit ou encore la durée de contrat de crédit ;
- _ Les informations essentielles sur l'offre, 43% des sites ne donnaient pas d'informations claires sur les éléments établissant le coût total de l'offre tels que le type de taux d'intérêt, la durée du crédit etc. ;
- _ Une présentation trompeuse des coûts pouvant induire le consommateur en erreur.

La France n'est pas le plus mauvais élève, sur 50 sites internet contrôlés, elle en a déclaré 11 en infraction, alors que le Royaume Uni en a déclaré 38 sur 47, l'Espagne 28 sur 29 et l'Italie 12 sur 15.

Des investigations plus poussées vont être menées sur ces sites appartenant à des établissements de crédit comme à des intermédiaires. Il leur sera demandé de fournir des éclaircissements et/ou corriger les irrégularités. Les sites internet qui ne se mettront pas en conformité seront passibles d'amendes voire de fermeture, selon ce que prévoit la législation nationale en vigueur.

¹ Directive 2008/48/CE du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs

Les autorités nationales responsables devront rendre compte de leur action à la Commission Européenne avant l'automne 2012. La Commission publiera ensuite un rapport sur ces résultats.

Actualités du Gouvernement

I. Publication du rapport annuel 2010-2011 du CCSF

Le 21 décembre 2011, Emmanuel CONSTANS, Président du Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF) a rendu public le rapport 2010-2011 du CCSF.

Ce rapport est un bilan des principales actions du CCSF sur la période 2010-2011 dont :

La préparation et la mise en œuvre des nouvelles mesures sur les frais bancaires

La loi de régulation bancaire et financière du 22 octobre 2010, a étendu les compétences du CCSF en lui donnant la mission de suivre les pratiques tarifaires des établissements bancaires². En application de ce texte, le CCSF a composé, en son sein, un Observatoire des tarifs bancaires qui a remis son premier rapport le 21 novembre 2011³.

Les avis du CCSF sur les textes d'application de la loi portant réforme du crédit à la consommation⁴

Le CCSF s'est naturellement mobilisé pour participer à la mise en œuvre des mesures d'application de la loi Lagarde après avoir contribué à la préparation du projet de loi de transposition de la directive européenne 2008/48/CE concernant les contrats de crédit aux consommateurs. Ainsi, le CCSF qui avait débuté, en 2008, un travail de fond sur le regroupement de crédit avait suspendu ses travaux en prévision de la future loi Lagarde. Il a ainsi contribué à l'introduction d'un article 22 dans la loi venant compléter l'article L313-15 du code de la consommation portant sur le regroupement de crédit. Afin de garantir la bonne information de l'emprunteur, un décret en Conseil d'Etat doit encore venir préciser, dans de brefs délais, les modalités selon lesquelles les opérations de regroupement de crédit doivent être conclues. Pour rappel, l'APIC s'est prononcée en faveur de l'ensemble des dispositions de ce projet de décret à l'occasion de la consultation publique de juin 2011. Le projet de décret prévoyait, entre autre :

- La remise d'un document d'information, à l'emprunteur, reprenant les informations relatives aux contrats de crédits, dont le regroupement est envisagé, et les conditions et modalités de son regroupement (nature, durée, montant des échéances, existence d'un co-emprunteur) ;
- Un tableau comparant les caractéristiques financières des crédits dont le regroupement est envisagé avec les caractéristiques du regroupement envisagé.⁵

La réforme de l'assurance emprunteur

Fort du constat que le marché de l'assurance des prêts immobiliers constitue à la fois le secteur le plus important, avec 67% du montant des cotisations d'assurance emprunteur, et le plus sensible en raison de son caractère quasi obligatoire, le CCSF a plaidé en faveur d'une déliaison du prêt immobilier et de l'assurance emprunteur. Cette déliaison permet d'offrir au consommateur la possibilité de souscrire une assurance distincte de celle du contrat de groupe proposé par l'établissement prêteur. Cette dernière a été introduite par l'article 21 de la loi portant réforme du crédit à la consommation qui prévoit que tout souscripteur d'un crédit immobilier peut désormais opter pour l'assurance emprunteur de son choix, sous réserve que les garanties proposées soient d'un niveau équivalent à celle du contrat de groupe.

Le CCSF s'intéressait à cette problématique depuis 2005 et avait émis, le 6 avril 2006, un Avis mettant en exergue la nécessité d'accroître la concurrence sur le marché de l'assurance emprunteur.

Le CCSF s'est ainsi vu confier, par le Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, une mission d'évaluation de la réforme avec la rédaction d'un bilan. Ce bilan, qui devait être remis au Ministre à la fin de l'année 2011, le sera finalement à la fin du mois de janvier 2012.

² Art 45 CMF

³ Cf. note de monitoring APIC novembre 2011

⁴ Loi n°2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation

⁵ Cf. tableau joint en annexe

Une réflexion sur l'information des clientèles de particuliers dans le cadre de la commercialisation des produits financiers

Le CCSF a soutenu la mise en place d'une approche transversale de l'obligation d'information, consistant non pas en l'instauration d'un régime juridique unique mais en une convergence des règles de commercialisation des produits bancaires et financiers. Cette convergence passe notamment :

- Pour le niveau national, par l'ordonnance 2008-1271 du 5 décembre 2008⁶ et l'ordonnance 2009-106 du 30 janvier 2009⁷ ;
- Pour le niveau communautaire, par l'harmonisation de l'offre de produits financiers grâce à l'adoption d'une directive PRIPs, package retail investment products. Pour rappel la directive PRIPs est destinée à renforcer les droits des consommateurs dans leurs rapports avec leurs banques et les acteurs financiers. Elle favorisera une meilleure information du consommateur par les professionnels de la finance. Elle concernera le produits « packagés » qui sont, selon la définition donnée par la Commission Européenne, « *des produits d'investissement adossés à des instruments financiers soit des actions, obligations simples, obligations structurées, certificats et parts de fonds accessibles au grand public sous forme juridique différente (parts d'OPCVM, contrats d'assurances vie, dépôts à termes structurés, titres de créances)* ».

II. Loi de finances 2012 : les principales mesures concernant l'immobilier

Publiée au journal officiel le 29 décembre 2011, la loi de finances 2012 prévoit de nombreuses mesures affectant l'investissement immobilier.

Parmi ces mesures figurent notamment :

La suppression du prêt à taux zéro dans l'ancien

Depuis le 1^{er} janvier 2012, le prêt à taux zéro (PTZ) désormais nommé PTZ renforcé ou universel a été supprimé dans l'ancien. Il n'est accordé que pour financer l'acquisition d'un logement neuf ou la construction d'un logement ou encore l'achat d'un HLM par son locataire. Le PTZ est désormais soumis à des conditions de ressources. Le montant de l'aide est modulé en fonction de la zone géographique et des performances énergétiques du logement.

Exonération des plus-values sur la résidence secondaire

A compter du 1^{er} février 2011, pour toute vente notariée de biens immobiliers, hors résidence principale, les plus-values seront exonérées au bout de 30 ans contre 15 ans jusqu'à présent. La loi de finances instaure toutefois 3 cas d'exonération des plus-values :

- Lorsque le vendeur a été locataire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession du logement locatif ou de sa résidence secondaire, ce dernier pourra être exonéré de plus-values à condition qu'il s'agisse de sa première cession et qu'il utilise, dans les 2 années suivants la vente, le produit de cette dernière pour construire ou acheter ;
- Lorsqu'un senior ou un handicapé quitte sa résidence principale pour s'installer dans une résidence médicalisée ou un établissement spécialisé à condition de céder sa résidence principale au cours des deux années suivant le déménagement et de ne pas être imposable à l'ISF ;
- Pour les cessions de terrains nus constructibles lorsqu'ils ont fait l'objet d'une promesse de vente signée et enregistrée avant le 25 août 2011 et que la vente intervient avant le 1^{er} janvier 2013.

Instauration d'une taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface

La loi de finances instaure une taxe annuelle sur les loyers perçus au titre de logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande. Elle grèvera les logements nus ou meublés, mis en location pour une durée minimale de 9 neuf mois, dont la surface habitable est inférieure ou égale à 14 m², et lorsque le

⁶ relative à la mise en place de codes de conduite et de conventions régissant les rapports entre les producteurs et les distributeurs en matière de commercialisation d'instruments financiers, de produits d'épargne et d'assurance sur la vie

⁷ portant sur la commercialisation des opérations des produits d'assurance vie et sur des opérations de prévoyance collective et d'assurance

montant du loyer mensuel, charges non comprises, se situe entre 30 et 45 euros par mètre carré de surface habitable . Le montant définitif du loyer mensuel de référence (au mètre carré) sera fixé par décret.

Cette taxe sera due par le bailleur et assise sur le montant des loyers perçus. Elle s'élèvera à :

- 10% si l'écart entre le montant du loyer mensuel et la valeur du loyer mensuel de référence est inférieur à 15% de cette valeur ;
- 18% si l'écart est supérieur ou égal à 15% mais inférieur à 30% ;
- 25% si l'écart est supérieur ou égal à 30% mais inférieur à 55% ;
- 33% si l'écart est supérieur ou égal à 55% mais inférieur à 90% ;
- 40% si l'écart est supérieur ou égal à 90%.

Cette taxe sera due au titre de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

Mise en place d'une nouvelle fiscalité sur l'immobilier locatif

La loi de finance a sensiblement réduit les avantages fiscaux liés à l'investissement locatif dans le neuf. Sont notamment concernés les dispositifs Scellier et Censi-Bouvard.

- Le dispositif Scellier concerne des logements vides loués à titre de résidence principale par le locataire. Ainsi, pour tout contrat de réservation signé à compter du 1^{er} janvier 2012, l'acquéreur aura droit à une réduction d'impôt de 13% dans la limite de 300 000 euros contre une réduction de 22% en 2011. L'acquéreur n'aura droit à aucune réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf non BBC dans un programme dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2012.

Cependant, la loi de finances a prévu un régime transitoire qui permet aux acquéreurs, ayant signé un contrat de réservation ou un compromis de vente au plus tard le 31 décembre 2011 avec signature de l'acte notarié jusqu'au 31 mars 2012, de prétendre à la réduction d'impôt de 22%.

En outre la loi de finances introduit un plafond par mètre carré de surface habitable en fonction de la nature de la zone de construction du logement. Ces dispositions doivent encore être précisées par décret.

Le dispositif Scellier prendra fin au 31 décembre 2012.

- Le dispositif Censi-bouvard concerne les appartements loués meublés et gérés par une résidence de tourisme. Depuis le 1^{er} janvier 2012, un acquéreur signant un contrat de réservation d'un logement neuf dans une résidence de tourisme n'a désormais plus droit qu'à une réduction d'impôt de 11% contre 18% pour l'année précédente. Là encore, la loi de finances a fixé un régime transitoire qui permet aux acquéreurs de bénéficier d'une réduction d'impôt de 15% pour tout contrat de réservation ou de compromis signé avant le 15 décembre 2011 avec signature de l'acte authentique avant le 31 mars 2012. Le dispositif Censi-bouvard est quant à lui prolongé jusqu'au 31 décembre 2014.

III. Publication du décret portant sur les exigences de formation minimales en matière de commercialisation de crédit à la consommation

Publié le 15 décembre 2011 au journal officiel, le décret n°2011-1871 définit le contenu de la formation obligatoire pour les personnes qui remplissent, avec le consommateur, la fiche d'information prévue lorsqu'un crédit à la consommation est proposé sur le lieu de vente ou à distance.

Ce décret vient appliquer la loi 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation. Cette dernière prévoit notamment, dans les cas où un crédit à la consommation est proposé sur un lieu de vente ou à distance, que la personne proposant le crédit doit être formée à la distribution du crédit à la consommation et à la prévention du surendettement⁸.

Ces personnes devront ainsi disposer des connaissances :

- nécessaires à la distribution de crédits à la consommation tels que la nature et les caractéristiques des différentes formes de crédit, savoir analyser les caractéristiques financières d'un crédit à la consommation (TAEG, coût total du crédit etc.), les modalités et conditions de fonctionnement de la garantie ;
- des droits et obligations de l'emprunteur et du conjoint non co-emprunteur ;
- des diligences à accomplir et les explications à fournir pour une bonne information de l'emprunteur telles que s'assurer de sa compréhension des caractéristiques essentielles du crédit, l'orienter sur un financement adapté à ses besoins et à sa situation, l'avertir sur les conséquences d'un éventuel défaut de paiement ;
- nécessaires à la prévention du surendettement grâce à une présentation des caractéristiques des situations de surendettement, la communication d'avertissements sur un risque de surendettement ou encore une présentation des grands principes des procédures de traitement des surendettements ;
- des infractions et manquements au non-respect des règles et leurs sanctions.

Le décret établit en outre des équivalences en termes de diplômes. Ainsi, peuvent être dispensées de la formation les personnes pouvant se prévaloir d'un diplôme de niveau BTS ou DUT sanctionnant un premier cycle d'études supérieures juridiques, économiques, financières ou de gestion.

Ce décret est entré en vigueur le 16 décembre 2011. Les personnes concernées devront avoir été formées avant le 1^{er} juillet 2012.

Actualités du Secteur

I. Publication de la recommandation de l'ACP portant sur le traitement des réclamations

Le 15 décembre 2011, l'ACP a publié la recommandation portant sur le traitement des réclamations⁹.

Cette recommandation donne une nouvelle définition de la réclamation : « *Une déclaration actant le mécontentement d'un client envers un professionnel. N'est pas une réclamation, une demande de service ou de prestation, une demande d'information, de clarification ou une demande d'avis* ».

Elle prévoit notamment l'obligation :

- D'informer la clientèle sur les modalités de saisine de chacun des niveaux de traitement, des délais auxquels l'entité s'engage, de l'existence de chartes ou protocoles de médiation ;
- De mettre en place des moyens et procédures permettant d'identifier les différents types de réclamations et de définir le traitement de celles-ci ;

⁸ L311-8 code de la consommation

⁹ Jointe à la présente note

- _ De respecter les délais de traitement de l'ordre de 10 jours ouvrables pour accuser réception de la réclamation, sauf si la réponse a été apportée au client dans ce délai, et de deux mois entre la date de réception de la réclamation et la date d'envoi de la réponse au client ;
- _ De prévoir un niveau de qualification requis pour les collaborateurs en charge de la fonction traitement des réclamations ;
- _ De mettre en place un suivi des réclamations.

Cette recommandation s'appliquera à compter du 1^{er} septembre 2012.

Annexes

Regroupement de crédit

Tableau comparatif

Crédits en cours	Regroupement de crédit proposé
<p>Capital restant dû et taux effectif global de chaque crédit :</p> <p><i>Énumérer les différents crédits.</i></p> <p>Montant des autres créances regroupées :</p> <p><i>Énumérer les différentes créances.</i></p> <p>Total de ces montants :</p>	<p>Montant total¹ et taux effectif global du regroupement :</p>
<p>Durée de remboursement et date de fin de remboursement de chaque crédit :</p> <p><i>Énumérer les différents crédits.</i></p> <p>Date d'exigibilité des autres créances regroupées :</p> <p><i>Énumérer les différentes créances.</i></p>	<p>Durée de remboursement et date de fin de remboursement du regroupement :</p>
<p>Montant total résiduel dû par l'emprunteur pour chaque crédit² :</p> <p><i>Énumérer les différents crédits.</i></p>	<p>Montant total dû par l'emprunteur au titre du regroupement³ :</p> <p><i>Le cas échéant</i></p> <p>Coûts induits par le regroupement :</p> <p><i>Énumérer les différents crédits.</i></p> <p><i>Par exemple : indemnités de remboursement anticipé, frais de mainlevée d'hypothèques, pertes éventuelles de créances en restitution.</i></p>
<p>Somme des montants totaux résiduels dus par l'emprunteur et du montant des autres créances regroupées :</p>	<p>Somme du montant total dû par l'emprunteur et des coûts induits par le regroupement :</p>