



## Actualités du Secteur

### A. Conditions d'inscription au Registre Unique de l'Orias

**Suite au décret du 28 janvier 2012<sup>1</sup>, l'ouverture par l'Orias du Registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et finance, est prévue pour janvier 2013.**

Pour les intermédiaires qui sont déjà immatriculés à l'Orias, l'inscription à ce registre est simplifiée. En effet, il conviendra de signaler son activité d'IOBSP à l'organisme dans les trois mois qui suivent sa création, ce qui donnera droit au statut d'« IOBSP dérogatoire ». L'intermédiaire devra fournir l'ensemble des pièces administratives à l'occasion du premier renouvellement de son immatriculation. Les IOBSP qui commencent leur activité après la création du Registre Unique, devront quant à eux procéder à une inscription « complète » dans les trois mois.

L'Orias prévoit des conditions d'accès spécifiques pour chaque catégorie. Pour rappel, il existe une règle de non-cumul des catégories à l'exception des opérations de banque de nature différente ou de service de paiement.

**Conditions communes :** les IOBSP doivent fournir un extrait de KBIS, ou pour les personnes non inscrites aux Registre du commerce et des sociétés (RCS), la copie de leur carte nationale d'identité ou de passeport. Ils doivent également remplir les conditions d'honorabilité vérifiées lors de l'inscription.

**Conditions pour les courtiers en banque :** ils doivent être inscrits au RCS en qualité de « courtier en opérations de banque et en service de paiement, doivent être couverts par une assurance de RCP relatif à l'IOBSP et justifier d'une capacité professionnelle<sup>2</sup>. Pour les fonds « confiés », ils doivent être courts par une garantie financière.

**Conditions pour le MB (exclusifs) :** ils doivent attester d'un mandat exclusif d'un établissement de crédit ou de paiement et doivent justifier d'une capacité professionnelle. Pour les fonds « confiés », ils doivent être courts par une garantie financière.

**Conditions pour le MB (non exclusifs) :** ils doivent attester d'un mandat d'un, ou de plusieurs, établissements de crédits et doivent justifier d'une capacité professionnelle de niveau II-IOB ou III-IOB. Pour les fonds « confiés », ils doivent être courts par une garantie financière.

**Conditions pour les MIOB :** ils doivent attester d'un mandat d'un ou plusieurs IOB (courtier en banque, MBL, MB) et doivent justifier d'une capacité professionnelle. Pour les fonds « confiés », ils doivent être courts par une garantie financière.

Les inscriptions pourront se faire à partir d'un site web dédié qui sera mise en place lors du lancement. Celui-ci comprendra des procédures spécifiques pour les inscriptions individuelles, les inscriptions « par lot » ou pour la mise à jour « par lot » (ajout/suppression de mandats, etc.).

### B. Précisions des conditions de conclusion des opérations de regroupement de crédits

**Un décret<sup>3</sup> paru le 3 mai 2012 au Journal Officiel impose aux établissements de crédit ainsi qu'aux courtiers la remise d'un document d'information préalable à toute opération de rachat de crédits, qu'ils soient immobiliers ou à la consommation. Ce document permettra de faire le point sur les modalités, les caractéristiques et le bilan de l'opération.**

<sup>1</sup> Cf. Note de monitoring pour le mois de janvier

<sup>2</sup> Cf. Note de monitoring pour les mois de janvier et de mars

<sup>3</sup> [Décret n° 2012-609](#) du 30 avril 2012

*Pour rappel ce décret s'inscrit dans la continuité des nombreux textes adoptés depuis bientôt deux ans afin de permettre la mise en application des mesures décidées dans le cadre de la loi dite « loi Lagarde » du 1<sup>er</sup> juillet 2010 qui réforme le crédit à la consommation.*

Le décret prévoit que ce document sera rempli sur la base des informations fournies par l'emprunteur et rassemblera toutes les données relatives aux prêts rachetés : la nature du crédit, l'échéance, le capital restant dû, l'estimation des frais inhérents aux rachats anticipés le cas échéant, l'estimation du montant nécessaire à ce remboursement, les modalités prévues pour le remboursement anticipé ou encore une estimation des frais de mainlevée d'hypothèque dont l'emprunteur devra s'acquitter si une mainlevée est nécessaire du fait de l'opération.

Par ailleurs, ce document devra comporter des avertissements d'usage à destination de l'emprunteur ainsi que les éléments permettant à l'emprunteur de procéder à l'évaluation du bilan économique du regroupement envisagé comme l'allongement de la durée de remboursement et l'augmentation du coût total du crédit, etc.

**Ce décret entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2012.**

### **C. L'Autorité de Contrôle Prudentiel a procédé à 2 000 évaluations de risque en 2011**

**Christian NOYER, Président de l'Autorité de Contrôle prudentiel (ACP) et Gouverneur de la Banque de France, a présenté le 14 mai le rapport 2011 de l'ACP. D'après ce document, 2 000 établissements ont vu leur profil de risque évalué, dont plus de 500 dans le domaine de l'assurance.** 219 des contrôles ont été effectués sur place ou sont en cours, dont 83 dans les établissements d'assurance.

L'ACP se donne pour l'année 2012 comme axes de travail privilégiés l'augmentation de la fréquence des contacts avec les établissements et organismes contrôlés, ainsi que le renforcement de la coopération avec les superviseurs étrangers. L'Autorité entend par ailleurs alimenter significativement l'évolution des normes « Bâle III CRD 4 » et « Solvabilité II », via la position favorable que l'ACP occupe au sein du Conseil Européen du risque systémique. Enfin, dernier projet, l'Autorité va travailler à la protection de la clientèle, tout en permettant une innovation financière maîtrisée et adaptée à chaque catégorie de clientèle.

### **D. Les crédits immobiliers sous tension**

**Selon la Banque de France, 13,2% des établissements bancaires ont légèrement durci leurs critères d'attribution de crédits immobiliers pour les particuliers, au cours du mois d'avril, en relevant les marges, et en raccourcissant la durée des crédits.** Ce phénomène est la traduction de la crainte des établissements de voir la diminution du volume des demandes perdurer, ce qui n'avait pas été anticipé.

En effet, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, la production de crédits immobiliers a chuté de 32,2% au cours des quatre premiers mois de l'année 2012, par rapport à l'année précédente. Les ménages qui en ont la possibilité font appel à l'épargne pour financer des achats plutôt que de recourir au crédit. D'après l'observatoire, cette transformation du marché immobilier s'explique surtout par la disparition de l'éco-PTZ et par la diminution de l'avantage fiscal du dispositif Scellier.

Pour autant, les établissements de crédits n'utilisent pas le levier que constituent les taux des crédits immobiliers pour tenter de remédier à la chute de la production de ces produits, puisqu'ils ont baissé entre février et avril 2012 : ils sont passés de 3,95% à 3,67%. La baisse la plus importante est relevée pour les emprunts contractés sur les durées les plus courtes, de 7, 10 ou 15 ans. Sur 15 ans, le taux moyen de crédit est à 3,75%, contre 3,90% un mois plus tôt. Cela tient en bonne partie à la modification du profil des emprunteurs, plus âgés et ayant un apport plus important.

L'Observatoire table toutefois sur une forte baisse de la production de crédits immobiliers, chutant de 160 milliards d'euros d'offres acceptées en 2011, à 120 ou 125 milliards pour l'année 2012.

### A. Les premières mesures du gouvernement AYRAULT

Le Gouvernement de Jean Marc AYRAULT, par le biais de la Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Cécile DUFLOT, a défini les grandes priorités en matière de logement sur la base du programme socialiste pour les présidentielles<sup>4</sup>. Pour rappel, celui-ci prévoyait un encadrement des loyers, la création des 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux grâce à une refonte de la loi SRU, la suppression du Prêt à taux Zéro dans l'ancien (PTZ+), ou encore l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements.

Les chantiers ouverts par la Ministre du Logement, détaillés ci-dessous, démontrent la volonté du Gouvernement de réorienter les financements publics et les aides disponibles, notamment les aides à l'accession à la propriété, vers le développement du logement social.

#### *Décret pour bloquer les loyers à la relocation*

**Le 4 juin 2012, Cécile DUFLOT, Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, a annoncé vouloir bloquer par décret les tarifs à la relocation afin d'enrayer la hausse des prix des logements.** Le décret, actuellement en cours de rédaction, devrait s'appliquer dès le mois de septembre. Il a pour objectif, non pas de geler les loyers, mais de minimiser les problèmes liés à la pénurie, la dégradation des logements et l'endettement à long terme pour l'acquisition d'un logement.

Ainsi, seules les premières locations ou le renouvellement d'un contrat de location (tous les 3 ou 6 ans) des logements privés seront soumis à l'encadrement des loyers. Tout nouvel entrant sera soumis au même tarif que le sortant. Le loyer pourra toutefois évoluer selon l'indice de référence (IRL) publié par l'INSEE et adossé à l'inflation. Les régions concernées par cette future mesure sont les régions d'Île de France, PACA, Rhône Alpes et la côte Basque. A titre d'exemple les loyers de l'agglomération parisienne ont progressé de 2,4% en 2011, un niveau supérieur à la valeur moyenne de l'IRL, +1,7%.

Cette indexation sur l'IRL s'appuiera sur l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, dite Mernaz, qui prône l'amélioration des rapports locatifs et prévoit qu'un montant maximum des loyers peut être fixé « dans la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif ».

De nombreuses associations se réjouissent de cette mesure, telle que l'association des consommateurs CLCV. En revanche le nouveau Président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) a estimé que le Gouvernement devra mettre en œuvre des dispositifs supplémentaires pour le secteur privé.

Le décret sera présenté en juin au Conseil d'État, pour être publié en juillet, et entrer en vigueur à la rentrée 2012. **Il donnera suite à une réforme en profondeur de la loi Mernaz, dans le cadre d'une loi sur le logement d'ici à 2013.**

#### *Suppression du dispositif Scellier*

**Afin d'atteindre les ambitions du Président de la République en matière de création de logements, le Gouvernement devra faire face à la réduction accrue des permis de construire et à la suppression du dispositif Scellier.**

Concernant le premier défi, le nombre de permis de construire a en effet reculé de 12,9% au cours du premier trimestre 2012, par rapport à la même période de 2011. S'ajoute à ces craintes la suppression du dispositif Scellier annoncée par Cécile DUFLOT le 29 mai dernier, à l'occasion d'une rencontre avec Didier RIDORET, Président de la Fédération Française du Bâtiment (FFB). Le dispositif Scellier sera supprimé, au plus tard fin 2012.

Afin de ne pas fragiliser davantage le secteur de la construction, la Ministre n'a pas exclu l'hypothèse d'un nouveau système de remplacement. Didier RIDORET a quant à lui plaidé pour « le maintien d'un dispositif en 2013 qui puisse soutenir l'achat de logements neufs ».

<sup>4</sup> Cf. Note de monitoring pour les mois de janvier et mars 2012

*Le doublement du plafond du livret A et du livret de développement durable*

**Cécile DUFLOT a affirmé que le financement des logements sociaux se réalisera en partie grâce au doublement du plafond livret A**, de 15 300 euros à 30 600 euros, et du livret de développement durable. La Ministre a également ajouté qu'il permettra la construction de logements sociaux, mais qu'il fallait repenser le financement du logement social dans son intégralité.

Afin de renforcer le réseau de soutiens institutionnels de l'APIC, ARCTURUSGROUP suggère d'initier une approche avec le Cabinet de Cécile DUFLOT, Ministre de l'Egalité de territoires et du Logement en vue d'une rencontre avec Manuel FLAM, Directeur de cabinet.

Cette rencontre aura pour objectifs d'une part de positionner l'association en tant qu'acteur incontournable de l'intermédiation en crédits, notamment immobilier, et d'autre part de pouvoir échanger d'autre part sur les grands enjeux du secteur et de l'évolution à venir en matière d'aides à l'accession à la propriété.

Ce rendez-vous pourrait préfigurer un programme de contacts politiques plus large, notamment auprès du cabinet de Pierre MOSCOVICI, Ministre de l'Economie, des Finances et du Commerce extérieur, afin recueillir le point de vue du ministère en matière de lois à venir en matière bancaire ou encore de protection de consommateurs.

## **B. Modifications réglementaires pour l'éco-PTZ**

**Deux décrets, 2012-719 et 2012-720, relatif aux avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens sont parus le 8 mai 2012 au Journal Officiel. Ceux-ci visent à corriger une anomalie de durée de remboursement du dispositif éco-PTZ.**

En effet, jusqu'à présent, la durée de remboursement de l'avance remboursable sans intérêt (au maximum 30 000 euros) était fixée à dix ans mais pouvait s'étendre sur quinze pour les travaux les plus lourds. Or, il s'avère que les travaux considérés comme plus lourds correspondent à un bouquet combinant trois types de travaux permettant d'atteindre un seuil minimal de performance énergétique globale. Selon ces calculs, la durée du crédit d'impôt accordée à la banque accordant l'éco-PTZ, ne pouvait excéder les dix ans.

Les deux décrets mettent fin au plafonnement de dix ans comme durée de prêt de référence. Le crédit d'impôt consenti à la banque accordant l'éco-PTZ sera désormais calculé sur la base de la durée effective du prêt et non plus dix ans comme c'était le cas auparavant, ces nouvelles dispositions s'appliquant aux offres d'avances émises à partir du 1<sup>er</sup> avril 2012.

Par ailleurs, L'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (Onpes) a publié le 1<sup>er</sup> juin les résultats d'une étude sur l'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes. Il en ressort que le PTZ+ a favorisé l'accès au logement des plus modestes, mais au prix d'un fort endettement

## **Actualité communautaire**

### **A. Directive sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel**

**La Commission Econ (Affaires économiques et monétaire) du Parlement européen, commission saisie au fond sur la Directive sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel, qui devait rendre son avis définitif le 25 avril prochain, a reporté son vote pour la deuxième fois en un mois.**

De source parlementaire, il semblerait que les eurodéputés ne soient pas d'accord sur la portée des protections prévues pour le consommateur dans cette proposition de directive. En effet, le rapporteur, l'eurodéputé espagnol Antolín Sánchez PRESEDO, serait en faveur d'une meilleure

protection des consommateurs face aux institutions bancaires, mais d'autres membres influents de la commission s'y opposeraient farouchement.

Le vote en commission est désormais prévu pour le 7 juin 2012 afin d'être examiné en séance plénière le 22 octobre 2012.

## Brèves d'actualité

### A. Une innovation dans le crédit à la consommation

Le premier site Français de crédit entre particuliers sur le web vient de voir le jour : « [Prêt d'Union](#) », qui s'inspire du modèle anglo-saxon de « *peer to peer lending* ». Les crédits vont de 3 000 à 25 000 euros, à un taux maximal de 7,4%.

L'objectif des deux cofondateurs, anciens de HEC, est d'atteindre la barre des 5 000 prêts d'ici au mois de décembre, puis de conquérir à terme 1% du marché du crédit à la consommation, s'élevant aujourd'hui à 50 milliards d'euros.

\*\*\*