

## Actualités Communautaire

### I. Adoption de la proposition de directive sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel

**Le 31 mars 2011, la proposition de directive portant sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel a été adoptée par le Collège des Commissaires. Le 1<sup>er</sup> avril, elle a été transmise au Parlement Européen et au Conseil et pour avis aux Parlements nationaux dont l'Assemblée Nationale.**

Cette proposition de directive portant sur les contrats de crédit immobilier à usage résidentiel a été dévoilée le 24 avril 2011 par Michel BARNIER, Commissaire Européen au Marché Intérieur et aux Services. Le contenu de ce document reprend en majeure partie, en les précisant, les dispositions du « *working paper on responsible mortgage lending and borrowing* », à l'occasion duquel l'APIC a rencontré le 19 octobre 2010, Jean-Yves MUYLLE Chef de l'unité H3 à la DG Marché Intérieur et Services, pour lui faire part de ses observations. Cette proposition de directive vient réglementer précisément l'activité d'intermédiation de crédit immobilier. Parmi les mesures phares de cette proposition de directive, il est important de retenir :

- Les exigences d'information spécifiques applicables aux intermédiaires de crédit dont notamment l'existence de liens capitalistiques avec des établissements bancaires et les voies de recours ;
- La création d'une obligation d'information de la part du consommateur qui doit fournir des informations complètes et correctes sur sa situation financière et personnelle ;
- Un chapitre consacré au « conseil » qui n'est pas considéré comme obligatoire et peut être fourni ou non au client et lorsqu'il existe doit porter sur un nombre suffisamment important de contrats de crédits disponibles sur le marché et ses préférences et objectifs ;
- La liberté d'établissement et de prestation de services, un agrément octroyé par l'Etat membre d'origine serait désormais valable pour l'ensemble du territoire de l'Union<sup>1</sup>.

Ce texte, actuellement déposé au Parlement Européen et au Conseil sera soumis à la procédure législative ordinaire, dite de codécision, dont le schéma est joint en annexe. En théorie, le texte devrait être déposé dans un premier temps devant le Parlement Européen puis dans un second temps devant le Conseil. En pratique, ces deux organes travaillent en parallèle afin de gagner du temps. Ainsi un rapporteur pour le Parlement devrait être nommé avant l'été, les travaux devraient être initiés après l'été. La phase de première lecture devrait durer entre 15 et 18 mois avec une possible adoption définitive du texte à l'issue. Si le Parlement Européen et le Conseil ne se mettent pas d'accord sur le texte, ils procéderont à une seconde lecture voir à une procédure de conciliation. Une fois la directive adoptée, cette dernière fixera un délai de transposition afin que les Etats membres intègrent ces dispositions dans leur droit interne.

<sup>1</sup> Pour davantage de précisions veuillez-vous reporter à la note d'information du 1<sup>er</sup> avril 2011

## II. Publication d'une consultation publique sur la taxation des activités financières

**Le 22 février 2011, la Commission Européenne a publié une consultation publique sur la fiscalité du secteur financier<sup>2</sup>. Elle se clôturera le 19 avril.**

Partant du principe que le secteur financier doit contribuer de manière équitable aux finances publiques, Algirdas SEMETAS, Commissaire Européen en charge de la Fiscalité et Union douanière, Audit et Lutte anti-fraude, a présenté, le 7 octobre 2010, les projets de la Commission en vue de la taxation future du secteur financier.

La Commission considère, en effet, que le secteur financier a été l'un des grands responsables de la crise financière, a bénéficié d'un soutien massif des autorités publiques ces dernières années et constate qu'il est un des rares secteurs à ne pas être soumis à la TVA. Fort du constat que les Etats ont besoin de nouvelles sources de recettes, elle propose de mettre en place une taxe sur les transactions (TTF) financières qui s'appliquerait à un niveau mondial et une taxe sur les activités financières (TAF) qui aurait vocation à s'appliquer à l'échelle de l'UE.

### 1. La TTF (Taxe sur les transactions financières)

Elle permettrait de lever des fonds en vue de répondre aux défis tel que le développement et la lutte contre le changement climatique.

### 2. La TAF (Taxe sur les activités financières)

Alternative préférée par la Commission, la TAF permettra de générer d'importantes recettes pour contribuer à accroître la stabilité des marchés financiers. Pour ce faire, cette taxe ciblerait les bénéfices et les rémunérations des sociétés du secteur financier. Elle viendrait compenser les exemptions de TVA.

Le 22 février 2011, la Commission européenne a publié une consultation sur la fiscalité du secteur financier issue de sa communication 7 octobre 2010. Cette consultation interroge sur l'opportunité de taxer le secteur financier et plus particulièrement certaines activités financières. Dans le cadre de la TAF, la Commission propose une taxation des banques, des établissements de crédit, des cartes bancaires, des compagnies d'assurance, des sociétés de financement de la consommation, des fonds d'investissement alternatifs, des fonds de pensions et des autres entreprises soutenues par les gouvernements des Etats membres. Le document ne mentionne toutefois pas le secteur de l'immobilier ni du courtage.

Parallèlement, le 25 mars 2011, le Parlement Européen encouragé par Angela MERKEL, Chancelière de l'Allemagne, a récemment voté en faveur d'une proposition visant à réfléchir à l'idée d'analyser l'éventuelle possibilité d'une nouvelle taxe européenne sur les transactions financières.

---

<sup>2</sup> La consultation est jointe à la présente note

## Actualités du Gouvernement

### I. Réforme de la fiscalité du patrimoine

**Le mardi 29 mars 2011, le Gouvernement a présenté aux Parlementaires une alternative à l'ISF qui se matérialiserait par une augmentation de la taxation des plus-values réelles et des droits de succession et une taxation des plus-values latentes.**

Par cette proposition, le Gouvernement a renoncé à mettre en place, en compensation de la disparition de l'ISF, l'Impôt sur le Revenu de la Fortune (IRF) qui consistait en une imposition de 19% sur l'accroissement de la richesse. En effet l'IRF fut fortement décrié par les acteurs du débat, dont le patronat, les parlementaires et les économistes. Ces derniers estiment que la mise en place de cet impôt reviendra à taxer le flux plutôt que le stock et favorisera ainsi les gros héritiers dont le patrimoine est déjà constitué au détriment de ceux qui sont en train de se le constituer.

Le nouveau scénario mis en place par le Gouvernement, présenté le 29 mars dernier, consiste à :

- Augmenter la taxation des plus-values immobilières au-delà d'un seuil élevé. Actuellement taxées à hauteur de 31,3% au total, soit 19% de plus-values et 12,3% de prélèvements sociaux, le Gouvernement songe à mettre en place une taxation forfaitaire se chiffrant entre 23% et 26%, voir imposer ces plus-values au barème de l'impôt sur le revenu soit 41% ;
- Augmenter la taxation des droits de succession sur les héritages importants sans toutefois renoncer aux dispositions de la loi du 27 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA) qui prévoit la suppression des droits de succession pour le conjoint et un abattement de 159 000 euros par héritier en ligne directe ;
- Taxer les plus-values latentes sur les gros contrats d'assurance vie. Les sénateurs et le patronat s'opposent vivement à cette mesure, la qualifiant « d'énormité ».

La réforme de la fiscalité du patrimoine qui devait être initialement tranchée début avril par l'Elysée prendra donc du retard, il paraît dès lors peu probable qu'elle puisse être votée par le Parlement avant l'été 2011.

### II. Publication de nouveaux décrets d'application de la loi portant réforme du crédit à la consommation

**Le 23 mars 2011, ont été publiés au Journal Officiel, un décret fixant le remboursement minimum du capital emprunté à chaque échéance pour les crédits renouvelable, et deux décrets concernant les taux d'usure.**

Ainsi, le décret n°2011-304 « *déterminant les modalités de remboursement minimal du capital emprunté à chaque échéance pour les crédits renouvelables* », dispose, qu'à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011, les nouveaux crédits renouvelables devront obligatoirement prévoir un remboursement minimal du capital à chaque échéance. Le décret prévoit qu'un encours de moins de 3 000 euros sur un crédit renouvelable devra être remboursé en moins de 36 mois et qu'un encours de plus de 3 000 euros le sera en moins de 60 mois.

Cette mesure, mise en place par la loi portant réforme du crédit à la consommation du 1<sup>er</sup> juillet 2010, vise à réduire les risques de surendettement des consommateurs par une réduction de la durée de remboursement du crédit et ainsi un raccourcissement de la durée d'endettement.

Pour les contrats de crédits renouvelables contractés avant le 1<sup>er</sup> mai 2011, le Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie prévoit, en étroite collaboration avec les professionnels et les associations de consommateurs, la publication prochaine d'un décret précisant les modalités d'application de cette nouvelle disposition.

L'arrêté du 22 mars 2011 « *fixant les montants qui définissent les catégories de prêts servant de base à l'application du régime de l'usure* » prévoit, quant à lui, que les taux d'usure seront

désormais calculés en fonction de trois catégories de montants correspondant à l'utilisation que les consommateurs font du crédit, soit :

- \_ Jusqu'à 3 000 euros pour les besoins de trésorerie et les petits achats d'équipement des ménages ;
- \_ Entre 3 000 et 6 000 euros pour l'équipement de la maison et les petits travaux ;
- \_ Au-delà de 6 000 euros pour le financement des véhicules et travaux importants.

Cette mesure vise à harmoniser les taux d'usure applicables au crédit amortissable et au crédit renouvelable, qui seront désormais identiques, afin de mettre fin aux incitations des professionnels à proposer plus facilement du crédit renouvelable que du crédit amortissable souvent moins cher et plus facile à gérer pour le consommateur. L'arrêté entrera en vigueur au 1er avril 2011.

L'arrêté du 22 mars 2011 « *portant mesures transitoire pour la détermination du taux de l'usure pour les prêts n'entrant pas dans le champ d'application des L312-1 à L312-3 du code de la consommation* » soit les crédits immobilier, complète l'arrêté précédemment cité en prévoyant une phase de convergence progressive des taux d'usure applicables à compter du 1er juillet 2011 jusqu'au 1er avril 2013.

### III. Signature du nouveau cadre de gestion des fonds d'épargne

**Le 17 mars 2011, Christine LAGARDE, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie et Augustin ROMANET, Président de la Caisse des Dépôts et Consignation, ont signé un cadre de gestion pour les fonds d'épargne au service du financement du logement social et de la protection de l'épargne du livret A .**

Ce cadre de gestion formalise les relations entre l'Etat et la Caisse des Dépôts et Consignation pour la gestion des fonds centralisés de l'épargne règlementée que sont le livret A, le livret développement durable et le livret épargne populaire. Ces fonds centralisés assurent principalement le financement du logement social en France.

Elaboré par la Direction Générale du Trésor et la Direction des Fonds d'Epargne de la Caisse des Dépôts<sup>3</sup> ce cadre de gestion formalise les rôles et responsabilités respectifs de l'Etat et de la Caisse des Dépôts dans les décisions relatives aux fonds d'épargne. Ainsi, le Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie est responsable de la définition des caractéristiques des différents types de prêts sur fonds d'épargne et des grandes catégories d'investissement du portefeuille financier. La Caisse des Dépôts a, quant à elle, pour mission de gérer ces fonds d'épargne de manière autonome, elle dispose d'une totale liberté dans le choix des investissements financiers et de l'octroi des prêts.

Christine LAGARDE s'est félicitée de la signature du cadre de gestion destiné à améliorer « *l'efficacité collective du Ministère et de la Caisse au service du financement du logement social et de la protection de l'épargne et du livret A* ».

## Actualités du secteur

### I. Présentation du premier rapport annuel d'activité de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP)

**Le 29 mars 2011, Christian NOYER, Gouverneur de la Banque de France et Président de l'ACP a présenté le premier rapport annuel d'activité de l'ACP, créée en mars 2010.**

Le Président de l'ACP a tenu à féliciter les groupes bancaires et d'assurances français qui ont présenté des résultats globalement satisfaisants. Ainsi dans le secteur bancaire, le résultat net des cinq principaux groupes bancaires<sup>4</sup> a augmenté de 89 % par rapport à 2009 pour se chiffrer à 22 milliards d'euros. Il explique notamment cette croissance par les bons résultats enregistrés par la

<sup>3</sup> La direction des fonds d'épargne (DFE) a pour mission la gestion des dépôts d'épargne sur livrets centralisés à la Caisse des Dépôts (Livret A, Livret d'épargne populaire, Livret de développement durable) et le financement du logement locatif social et de la politique de la ville

<sup>4</sup> BNPP, Société Générale, Groupe Crédit Agricole, BPCE, Groupe Crédit Mutuel

banque de détail, soit une augmentation de 49% par rapport à 2009. Le chiffre d'affaire du secteur de l'assurance est quant à lui également en hausse.

Christian NOYER a tenu à attirer l'attention sur le secteur immobilier résidentiel qui a connu une hausse des prix née du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et des taux de crédit particulièrement bas. Dédouanant les banques de leur responsabilité dans la flambée des prix de l'immobilier, il les a toutefois alertées sur les risques que représentent des taux trop bas, trop compétitifs. Il leur a conseillé de préserver leurs marges qui risquent de souffrir avec la remontée des taux. Il a déclaré que le cas échéant, il prendrait des recommandations.

## Brèves d'actualité

### I. Création d'un observatoire de lutte contre la précarité énergétique

**Le 1<sup>er</sup> mars 2011, Nathalie KOCIUSKO-MORIZET, Ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, Eric BESSON, Ministre chargé de l'Industrie, de l'Energie et de l'Economie Numérique et Benoist APPARU, Secrétaire d'Etat au Logement, ont installé un observatoire national de lutte contre la précarité énergétique. .**

Partant du constat que la précarité énergétique touche 13% des foyers français, soit 3,4 millions de ménages, le Gouvernement a créé un observatoire de lutte contre la précarité énergétique. Ce dernier a pour mission de collecter et de mettre à disposition des pouvoirs publics des données détaillées et fiables sur la population concernée et sur les causes conduisant à cette précarité. Ces informations permettront aux pouvoirs publics de coordonner et d'impulser des actions efficaces. L'observatoire de lutte contre la précarité énergétique est une des mesures de l' « Engagement national de Lutte contre la précarité énergétique » lancé en janvier 2010.

\* \* \*

