

Actualités Communautaires

I. Révision de la Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIFID)¹

Le 20 octobre 2011, la Commission Européenne a présenté des propositions de révision de la directive MIFID. Ces propositions visent à rendre les marchés financiers plus efficaces et transparents en améliorant la surveillance des marchés les moins règlementés et en contenant la volatilité des prix sur les marchés dérivés de matières premières.

Pour rappel la directive MIFID, entrée en vigueur au mois de novembre 2007, avait pour but de régir les services d'investissement dans le domaine des instruments financiers dont le courtage, la gestion de portefeuille entre autres. Cette réglementation a toutefois montré ses limites au cours de la crise financière.

Cette révision prendra la forme d'une directive et d'un règlement visant à renforcer la protection des investisseurs. Ils concerneront les sujets suivants :

- Le renforcement des structures de marché : La Commission souhaite faire entrer dans le champ d'application de cette révision l'encadrement des systèmes organisés de négociation² ;
- La mise en place de gardes fous pour les activités de trading algorithmique et à haute fréquence qui permettent d'accroître la vitesse des transactions et représentent de fait un risque systémique. Ces gardes fous prendront notamment la forme d'une régulation effective passant par des obligations de déclaration auprès d'un superviseur, de se doter de niveaux de liquidités et de coupe-circuits ;
- Un renforcement de la transparence des activités de négociations sur les marchés d'actions qui passera, entre autres, par la régulation des structures de marché ;
- Un durcissement du rôle et des pouvoirs des autorités de régulation européenne qui pourront interdire certains produits, services ou pratiques sur les marchés de dérivés sur matières premières, lorsque susceptibles de porter atteinte à la protection des investisseurs, à la stabilité financière ou au bon fonctionnement des marchés. Cette réglementation introduira, en outre, une obligation de déclarations des positions par catégorie d'opérateurs.

Les propositions de directive et de règlement ont été transmises au Parlement Européen, la commission Affaires économiques et monétaires du Parlement a été nommée sur le fond dans les deux cas.

II. Présentation de l'acte pour le marché unique

Le 3 novembre 2011, Michel BARNIER, Commissaire Européen au Marché Intérieur et aux Services, a présenté l'Acte pour le marché unique, un train de mesures destinées à relancer l'économie européenne et à créer des emplois, afin de parer aux conséquences de la crise financière.

L'acte pour le marché unique propose 12 leviers pour stimuler la croissance dont :

L'accès au financement pour les PME

¹ Directive 2004 /39/CE du Parlement Européen et du Conseil concernant les marchés d'instruments financiers

² plateformes dans le cadre desquelles se négocient des contrats dérivés standardisés, mais qui ne sont pas régulés

Cette mesure tend à mettre en place une législation permettant de faciliter les investissements des fonds de capital risque établis dans un Etat membre, dans un autre Etat membre, sans obstacle ou exigence supplémentaire. Elle permettra à des PME cherchant une alternative aux crédits bancaires de recourir à des fonds de capital risque, ayant l'expertise nécessaire à leur secteur et offrant des capitaux à un prix attractif, implantées dans n'importe quel Etat membre. Ainsi un encadrement des plateformes de négociation destinées aux PME sera introduit dans la révision de la directive MIFID.

Les consommateurs, acteurs du marché unique

Cette proposition concerne la mise en place d'une législation sur le règlement alternatif des différends afin de mettre à disposition, des consommateurs européens, des moyens de recours extra-judiciaires faciles, rapides et bon marché notamment en matière de commerce en ligne. Elle vise entre autres à la création d'une approche européenne des recours collectifs, à une plus grande transparence des frais bancaires et une plus grande protection des emprunteurs sur le marché des prêts hypothécaires.

La fiscalité

La Commission propose la création d'une assiette commune consolidée de l'impôt sur les sociétés (ACCIS) afin d'harmoniser les modalités de calcul du bénéfice imposable pour que les entreprises soient soumises aux mêmes règles quel que soit l'Etat membre d'imposition. Elle promeut la mise en place d'un guichet fiscal unique en organisant la coopération entre les administrations fiscales de chaque Etat membre. Ces mesures devraient permettre une économie de 2 milliards d'euros, pour les entreprises, correspondant aux coûts de mise en conformité et de consolidation. Les entreprises souhaitant se développer hors frontières bénéficieront d'une économie de l'ordre de 1 milliard d'euros. L'ACCIS est l'une des mesures prioritaires pour 2012.

Elle propose, en outre, une révision du système de TVA afin de définir un régime définitif applicable aux opérations transfrontalières pour favoriser les PME. La Commission a pour ambition d'identifier avant la fin 2011 les éléments d'une stratégie TVA pour aboutir à des initiatives législatives en 2012.

L'environnement réglementaire des entreprises

La Commission soutient la simplification des directives sur les normes comptables en ce qui concerne les obligations d'information financière et la diminution des contraintes administratives pesant, entre autres, sur les PME. L'objectif de la politique du marché unique est en effet de faciliter la circulation des personnes, produits, services et capitaux entre les Etats membres en créant un environnement réglementaire capable de réduire au minimum le fardeau administratif. La Commission a parallèlement proposé la création d'un statut des sociétés privées européennes actuellement entre les mains du Conseil de l'Union Européenne.

Cet acte pour le marché unique n'a pas vocation à devenir un acte législatif en lui-même mais à établir des priorités qui devront être prises en compte dans les actes législatifs en cours ou à venir. Par exemple, le marché des prêts hypothécaires évoqué dans le levier « *les consommateurs et le marché unique* » est actuellement en cours d'encadrement par la proposition de directive sur les contrats de crédit portant sur les biens immobiliers à usage résidentiel, à l'étude devant le Parlement Européen et le Conseil de l'Union Européenne.

La Commission Européenne a invité le Parlement Européen et le Conseil de l'Union Européenne à donner, à ces mesures, une priorité dans le processus législatif et à s'accorder sur une adoption rapide au plus tard fin 2012.

III. Proposition de directive sur les contrats de crédit portant sur les biens immobiliers à usage résidentiel

Le 3 novembre 2011, Sheila NICOLL, Directrice de la conduite des politiques à la Financial Service Authority (FSA), le régulateur financier britannique, a contesté la proposition de directive qui soumet la fourniture de conseil à deux conditions excluant certains établissements de crédit et intermédiaires.

L'article 17 de la proposition de directive dispose que le conseil est un service distinct de l'octroi du prêt mais soumet la possibilité de fournir du conseil à deux exigences :

- La prise en considération d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché afin de pouvoir recommander les contrats de crédit les plus appropriés aux besoins et à la situation personnelle et financière du consommateur ;
- Le recueil d'informations suffisantes sur la situation personnelle et financière du consommateur et sur ses préférences et ses objectifs afin de pouvoir lui recommander les contrats de crédit appropriés.

Sheila NICOLL, considère que tous les prêteurs et les intermédiaires devraient pouvoir se prévaloir d'un service de conseil. Elle estime que cette disposition de l'article 17 exclura de fait les prêteurs ne proposant que leurs seuls produits et les intermédiaires n'en promouvant qu'un nombre limité. Ces derniers ne pourront en effet prétendre pouvoir prendre en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédits disponibles sur le marché. Selon elle, cette disposition ne bénéficiera qu'à ceux disposant d'une vision objective du marché.

Bien que le projet de rapport, présenté le 31 août 2011, par le rapporteur au nom de la commission des Affaires Economiques et Monétaires du Parlement Européen, Antolin SANCHEZ PRESEDO (Espagne, S&D), soit venu amender cet article 17 il n'en a pas pour autant supprimé ces 2 exigences. Ainsi, même s'il crée une obligation pour les intermédiaires liés et les prêteurs d'indiquer s'ils fourniront ou non un conseil, en pratique certains ne le pourront pas. Il est important de noter que le projet de rapport introduit une obligation de conseil pour les intermédiaires non liés.

Sheila NICOLL soutient que cette disposition doit être réglée à un niveau national et soumise à l'appréciation de chaque Etat membre.

L'adoption du projet de rapport par la Commission des Affaires Economiques et Monétaires est prévue pour le 19 décembre 2011 et le vote en séance plénière le 14 février 2012.

Actualités du Gouvernement

I. Projet de loi de finances pour 2012

Le 25 octobre 2011, les députés ont adopté la première partie du projet de loi de finances (PLF) pour 2012.

La première partie du projet de loi finances comprend les dispositions relatives aux ressources, la seconde partie se rapportant aux dépenses. Elle est composée de deux sous-parties :

- Les impôts et ressources autorisés ;
- Les dispositions relatives à l'équilibre des ressources et des charges.

Au sein de la partie impôts et ressources autorisés, figurent les principaux amendements votés à cette occasion dont notamment ceux portant sur :

La contribution sur les hauts revenus

Le seuil d'application de la contribution sur les hauts revenus a été abaissé à 250 000 euros contre les 500 000 euros proposés au préalable. Le taux d'imposition de 3% a été conservé pour les revenus supérieurs à 250 000 et un taux de 4% a été prévu pour ceux supérieurs à 500 000 euros.

Le régime d'imposition des plus-values immobilière

Sur le régime d'imposition des plus-values immobilières sur les résidences secondaires, les députés sont venus assouplir les dispositions initiales qui supprimaient l'exonération de plus-values sur la vente d'une résidence secondaire au bout de 15 ans. Pour rappel, cette mesure entrait dans le cadre du plan de rigueur présenté par le Gouvernement en septembre 2011 et intégrait un taux de plus-value immobilière sur la vente d'une résidence secondaire à 32,5% avec un abattement de 2% par an entre 6 ans et 17 ans de détention, de 4% par an jusqu'à 24 ans et de 8% à compter de la 25^{ème} année de détention.

Afin de prendre en compte la situation des personnes qui changent régulièrement de résidence principale pour des raisons de mobilité professionnelle et ont préféré investir dans une résidence secondaire, les députés ont assoupli la mesure sans la supprimer. Ainsi, les contribuables qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale et qui cèdent leur résidence secondaire pour la 1^{ère} fois pourront être exonérés de la plus-value immobilière sous 2 conditions :

- Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des 4 années précédant la cession ;
- Réemployer le prix de cession, dans un délai de 24 mois, pour la construction ou l'acquisition d'un logement principal affecté à leur habitation principale.

Cette dérogation entrera en vigueur pour toute cession effectuée à compter du 1^{er} février 2012 au même titre que le reste de la réforme des plus-values immobilières.

La cession des titres de sociétés à prépondérance immobilière

Les députés ont décidé de modifier l'assiette des droits de mutations applicables à la cession des titres de sociétés à prépondérance immobilière. L'assiette ne comprendra désormais plus que la valeur réelle des droits et biens immobiliers détenus, directement ou indirectement, par la société après déduction du seul passif afférent à l'acquisition de ces biens et droits ainsi que de la valeur réelle des autres éléments d'actifs bruts. Jusqu'à présent l'assiette des droits de mutation était composée de l'actif net de la société³ et il était courant de la part de certains associés de gonfler le passif exigible de la société, réduisant ainsi l'actif net et par conséquent le montant de la plus-value. C'est pour parer à ces dérives que les députés ont adopté ces dispositions. Pour rappel les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière sont soumises à des droits de mutations de 5% à la charge du cessionnaire.

L'Assemblée nationale poursuit l'examen de la seconde partie du projet de loi de finances pour 2012, relative aux dépenses, du 7 au 11 novembre 2011. Une fois la seconde partie adoptée le projet de loi de finances pour 2012 sera transmis au Sénat.

Pour rappel les projets de loi de finances sont soumis à une procédure accélérée dite « d'urgence » soit une lecture par assemblée avec convocation d'une commission mixte paritaire si le Sénat n'adopte pas le PLF dans les mêmes dispositions que l'Assemblée Nationale.

II. Adoption du projet de loi sur les droits des consommateurs

Le 11 octobre 2011, le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs a été adopté par l'Assemblée Nationale puis transmis au Sénat.

Introduit à l'initiative de Christine LAGARDE, précédente Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, le projet de loi avait été présenté par Frédéric LEFEBVRE, Secrétaire d'Etat à la Consommation, le 1^{er} juin 2011 en Conseil des Ministres. Ce texte contient 25 mesures issues d'une analyse des réclamations reçues par la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF). Parmi ces 25 mesures, 4 concernent l'immobilier :

Rendre possible la diminution des loyers au profit des locataires si l'information sur la surface louée est fautive ou manquante :

Le projet de loi prévoit d'étendre l'obligation d'information sur les surfaces louées aux locations meublées et de sanctionner l'absence d'indication ou l'indication erronée de la surface habitable du logement dans le contrat de location. Ainsi le locataire pourra contester le montant de son loyer en cas d'absence d'indication de la surface ou d'indication erronée et obtenir une diminution du loyer proportionnelle à la différence constatée.

Plafonner le dépôt de garantie à 1 mois pour les logements sociaux

Ce plafonnement sera valable pour tout le parc locatif social y compris le parc locatif social non conventionné.

Sanctionner la non restitution, dans les délais légaux, des dépôts de garantie des locataires

Le projet de loi propose une majoration du solde du dépôt de garantie à restituer au locataire, de 10% du montant du loyer par mois de retard, en cas de non restitution dans le délai légal.

Mettre fin à la reconduction tacite des contrats de mandat et obliger les agences à mentionner leur appartenance à un réseau

Le projet de loi instaure une interdiction de la reconduction tacite de tous les contrats de gestion immobilière dont notamment les activités de syndics et de gestion locative. Il crée une obligation, pour

³ soit l'actif brut moins le passif exigible

les agences immobilières, de mentionner, dans le contrat de mandat, leur appartenance à un réseau de mise en commun d'annonces pour une plus grande transparence sur les transactions immobilières.

Le projet de loi a été transmis au Sénat le 11 octobre 2011 où il est actuellement en cours d'examen devant la Commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire et la Commission des lois.

Actualités du secteur

I. Projet de recommandation de l'ACP sur le traitement des réclamations

Le 7 novembre 2011, l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) a transmis à l'APIC la version définitive de son projet de recommandation sur le traitement des réclamations⁴.

Pour information, l'APIC a été conviée par l'ACP, le 19 octobre 2011, à participer à une réunion de travail sur la version initiale du projet de recommandation portant sur le traitement des réclamations puis a communiqué une contribution écrite à l'ACP sur ce même projet. La version dont il est question est la version définitive rédigée en fonction des observations des représentants des différents secteurs impliqués dont celles de l'APIC.

Pour rappel, L'ACP a été créée par l'ordonnance 2010-76 du 21 janvier 2010, portant fusion des quatre autorités de la banque et de l'assurance CB, ACAM, CEA et CECEI, pour contribuer au renforcement de la stabilité du système financier. Elle a trois objectifs :

- Accroître la stabilité financière ;
- Renforcer la sécurité des consommateurs ;
- Faire entendre la voix de la France en Europe et dans les négociations internationales.

Elle a en outre pour mission de contrôler les pratiques commerciales des intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP).

L'ACP a le pouvoir d'émettre des recommandations qui sont des instruments juridiques inscrits dans le code monétaire et financier (CMF)⁵. Ces recommandations sont des règles de bonne pratique en matière de commercialisation et de protection des intérêts de la clientèle des assurés, adhérents ou bénéficiaires des personnes soumises au contrôle de l'ACP. Les recommandations adoptées et publiées, prennent une portée générale pour l'ensemble des personnes concernées par le champ d'application qu'elle mentionne. La méconnaissance d'une recommandation ne donne pas directement lieu à sanction disciplinaire. Sont en revanche prévues des mesures de police telle que la mise en garde individuelle.

Ce projet de recommandation porte sur le traitement des réclamations et concerne les :

- Entreprises d'assurance, mutuelles ou unions régies par le code de la mutualité, institutions de prévoyance ou unions d'institutions de prévoyance ;
- Etablissements de crédit ou de paiement et entreprises d'investissement ;
- Intermédiaires d'assurance et intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP).

Il concerne, en outre, les entités intervenant en France en libre prestation de service ou libre établissement. Ainsi, ces dispositions s'appliqueront à toutes les entités des autres états membres exerçant en France.

Il propose une définition de la réclamation considérée comme « **Une déclaration actant le mécontentement d'un client envers un professionnel. Une demande d'exécution du contrat,**

⁴ Pour information, ce projet de recommandation est joint à la présente note

⁵ L'article L612-1 du CMF dispose que « L'Autorité peut constater l'existence de bonnes pratiques professionnelles ou formuler des recommandations définissant des règles de bonne pratique professionnelle en matière de commercialisation et de protection de la clientèle. ».

une demande d'information, de clarification ou une demande d'avis n'est pas une réclamation. »

Cette nouvelle recommandation est composée de trois parties :

1. Information et accès de la clientèle au service de traitement des réclamations

La recommandation impose d'informer la clientèle en langage clair et compréhensible :

- Des modalités de saisine et coordonnées de chacun des niveaux de traitement des réclamations lorsqu'ils existent ;
- Des délais de traitement auxquels l'entité s'engage.

Elle instaure en outre l'obligation de rendre l'information accessible à la clientèle dans les lieux d'accueil, lorsqu'ils existent, ou sur un site internet et de tenir le client informé du déroulement du traitement de sa réclamation. Devront en outre lui être indiquées les voies de recours possibles en cas de refus de faire droit ou de rejet de sa réclamation.

2. Organisation du traitement des réclamations

Les intermédiaires devront désormais mettre en place des moyens et procédures d'identification des courriers, appels téléphoniques, courriels qui constituent des réclamations, prévoir les modalités d'enregistrement de ces réclamations et le suivi de leur traitement. Ils devront en outre veiller à ce que leurs collaborateurs en contact avec la clientèle aient une formation appropriée et prévoir un niveau de qualification pour ceux dédiés au traitement des réclamations. Aucune formation ni qualification n'est cependant imposée par l'ACP. Si la taille de l'entité le permet un responsable des réclamations devra être désigné.

Ils auront l'obligation de mettre en place une véritable organisation du traitement des réclamations et de respecter les délais de traitement communiqués au client. Ces délais de traitement laissés au libre choix de l'entité ne pourront excéder : 10 jours pour accuser réception de la réclamation et 2 mois entre la date de réception de la réclamation et la date d'envoi de la réponse au client. Cependant, si la réponse au client est apportée dans un délai maximum de 10 jours, l'intermédiaire n'aura pas à accuser réception de la réclamation.

3. Suivi, contrôle du traitement des réclamations et prise en compte des manquements ou mauvaises pratiques identifiées à travers les réclamations

Les personnes visées par cette recommandation mettront en place un suivi des réclamations (*nom du client, date de réception réclamation, objet réclamation, contrat produit ou service visé etc.*) et en effectueront restitution aux services/personnes concernées. Ce suivi des réclamations a pour but d'identifier les manquements et mauvaises pratiques en matière de commercialisation et de protection de la clientèle afin de mettre en œuvre des actions correctives au niveau de l'entité ou du réseau.

Cette recommandation devrait s'appliquer à compter du 1^{er} septembre 2012. Elle n'entrera toutefois en vigueur qu'à compter de sa publication. Les intermédiaires peuvent cependant, dès à présent, songer à la mise en place d'une procédure interne de traitement des réclamations conforme aux préconisations de l'ACP.

I. Plan de rigueur : fin du Scellier et du PTZ dans l'ancien

Le 7 novembre 2011, le Premier Ministre, François FILLON, a présenté de nouvelles mesures complétant le Plan de rigueur du Gouvernement.

Ce plan de rigueur complété prévoit deux mesures immobilières :

La fin du PTZ dans l'ancien

Désormais, le prêt à taux zéro sera réservé aux primo accédants qui investissent dans un logement neuf. Ainsi les primo accédants qui investissent dans le logement ancien, et sont les plus nombreux, en seront privés. En outre l'enveloppe consacrée en 2012 au PTZ sera diminuée, passant des 1,3 milliards d'euros initialement prévus à 800 000 euros.

La fin anticipée du dispositif Scellier

Le régime Scellier qui avait été prorogé au 31 décembre 2015 prendra effectivement fin au 31 décembre 2012.

II. Le Groupe CAPELLI lance une cellule de courtage

Le 27 octobre 2011, le Groupe CAPELLI, spécialisé dans la vente de terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles et la promotion immobilière, a annoncé le lancement de « CAPELLI Financements », une cellule de courtage en crédit immobilier intégrée.

Par cette nouvelle activité, qui disposera d'un onglet dédié sur le site internet du Groupe, le Groupe entend apporter un service supplémentaire à sa clientèle de primo accédants et lui « faire bénéficier de conseils avisés liés à sa connaissance du marché et aux partenariats qu'il entretient depuis de nombreuses années avec les organismes bancaires ».
