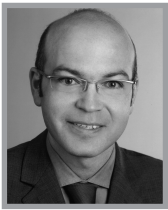




# POINT DE VUE DES BANQUES PRIVÉES ALLEMANDES



**Dirk Stein**

Advisor  
Retail banking and  
banking technology  
**Bundesverband  
Deutscher  
Banken (BDB)**

---

Dirk Stein détaille la position des banques privées allemandes : celles-ci ne se prononcent pas en faveur d'une directive mais d'une convergence des réglementations existantes.

---

**L**es banques privées allemandes sont convaincues que l'intégration des marchés hypothécaires en Europe ne sera pas possible en harmonisant les produits de financement proposés. Elles préconisent plutôt une approche qui préserve la concurrence, mais avec une série de mesures ciblées comme la création d'un marché hypothécaire secondaire liquide et dynamique, un cadre juridique qui facilite les transactions sur les portefeuilles de crédits immobiliers, ou la définition de frais paneuropéens sur la propriété immobilière.

Dans ce contexte, les banques privées soutiennent notamment les recommandations formulées par le Forum Group sur les aspects juridiques, les garanties et le refinancement. Elles sont plus réservées sur les conclusions concernant la confiance et la protection des consommateurs.

## ■ Les garanties

L'objectif est de rendre les sûretés réelles plus flexibles et ainsi d'assouplir le caractère accessoire des garanties. Un lien juridique trop fort entre la dette et le contrat de sûreté empêche le transfert aisé, rapide et à moindre coût des sûretés réelles. Cela constitue un obstacle aux transactions sur les portefeuilles de crédit et à l'émergence d'un marché secondaire performant.

## ■ Le refinancement

Un ensemble de recommandations concernent les mécanismes de refinancement des prêts hypothécaires existants dans le pays membre. L'association bancaire

allemande approuve pleinement ces conclusions, qui visent à faciliter le recours à des financements sur les marchés de capitaux grâce à des mesures de protection des créanciers et des investisseurs (obligations hypothécaires, titrisations, etc.).

## ■ Les aspects juridiques

L'idée d'un consommateur informé décrite dans les conclusions du Forum Group sur les aspects juridiques, nous semble être la seule conclusion réaliste concernant la distribution des crédits : les consommateurs ne pourront bénéficier d'un large marché européen pour le crédit hypothécaire que s'ils disposent d'un éventail de produits aussi large que possible.

Les autres recommandations, qui concernent un accès à des bases de données sur les encours de crédit, les standards européens d'évaluation et des procédures plus efficaces concernant les ventes forcées, sont a priori favorablement reçues.

## ■ La confiance des consommateurs

Il est primordial de susciter la confiance des consommateurs pour qu'un marché hypothécaire transfrontière puisse voir le jour. La transparence sur les produits et un très bon niveau d'information sont des pré requis indispensables. L'association bancaire allemande de ce fait reconnaît l'importance du Code de conduite existant pour les prêts hypothécaires à l'habitation.

Globalement, les recommandations pour une réglementation européenne des crédits hypothécaires en Europe ne semblent pas être la bonne solution. Une directive sur le crédit hypothécaire conduirait inévitablement à une harmonisation de l'offre et lisserait toute diversité des produits. L'Association bancaire allemande estime, dans ces conditions, que cette approche réglementaire ne favorise pas l'intégration du marché. La Commission européenne devrait donc se limiter à la mise en œuvre d'une convergence des réglementations existantes dans chaque pays membre. ■