

CONCLUSIONS SUR LA "CONFIANCE DES CONSOMMATEURS"



Alain Gourio

BNP Paribas

Président du Comité
de liaison des affaires
européennes
FBF

Expert Forum Group

Le sous-groupe "Consumer confidence"* a procédé en plusieurs étapes : décrire le constat, analyser les obstacles réels au développement des activités transfrontalières et recommander des mesures appropriées.

Ce n'est pas une découverte, les consommateurs traversent rarement les frontières pour souscrire un crédit immobilier. Ils le font dans deux situations bien identifiées : les personnes habitant dans des zones frontalières et l'achat d'une résidence secondaire à l'étranger.

De là à déduire, comme le font certains, qu'il n'y a pas de "business case" serait certainement inexact. Car un autre élément a été relevé : lorsqu'un prêteur propose sur un autre marché national des crédits innovants, répondant aux besoins des consommateurs dans des conditions tarifaires concurrentielles, ceux-ci sont tout à fait disposés à souscrire de tels produits.

TENDANCES COMMUNES ET DIVERGENCES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES EMPRUNTEURS

Dans la plupart des pays, il existe une réglementation de la publicité et de l'information précontractuelle incluant le taux effectif global (TEG). De même, une majorité de pays prévoit la remise d'une offre de prêt et reconnaît un droit à remboursement anticipé. Il est enfin remarquable qu'aucune réglementation nationale n'impose un devoir de conseil à la charge du prêteur.

Malgré ce substrat commun, d'importantes différences subsistent entre les réglementations nationales. Tout d'abord, le niveau global de protection est hétérogène. Trois pays se distinguent par une réglementation très contraignante pour les prêteurs, la France, la Belgique et dans une moindre mesure, l'Espagne. Ensuite, les législations peuvent nettement diverger sur un même sujet. Le remboursement anticipé fournit à cet égard un exemple significatif. Alors que le principe existe, dans la plupart des pays, les conditions d'exercice par l'emprunteur et l'indemnisation du prêteur sont extrêmement variables.

Le contraste est de ce point de vue flagrant entre la France et l'Espagne d'une part, et l'Allemagne d'autre part. Dans les premiers pays, l'emprunteur peut rembourser à tout moment et bénéficier d'un plafonnement très favorable de l'indemnité à verser au prêteur. Dans le second, le remboursement anticipé ne peut intervenir, pour les prêts à taux fixe, que dans des circonstances précises (vente du bien financé) et le préjudice subi par l'établissement de crédit peut être intégralement couvert, sans plafonnement légal de l'indemnité.

MÉTHODE ET CONTENU DES MESURES D'HARMONISATION

L'idée que les différences entre les législations de protection des consommateurs constituent un obstacle à l'entrée sur les marchés nationaux a été contestée par les représentants des associations de consommateurs. D'où des approches différentes à la fois sur la méthode à adopter pour favoriser une meilleure intégration du marché du crédit immobilier en Europe et sur le contenu proprement dit des mesures d'harmonisation.

Concernant la méthode, schématiquement trois positions se sont dégagées. Les représentants des consommateurs sont en faveur d'une harmonisation minimale laissant subsister la possibilité pour les États de maintenir ou d'adopter des règles plus strictes. Les experts issus du milieu bancaire sont partagés. Certains (dont les français) préconisent une pleine harmonisation excluant la

* Composé de représentants des établissements de crédit et d'organisations de consommateurs.



possibilité pour les États de maintenir ou d'adopter des règles plus strictes. D'autres rejettent toute idée de réglementation et soutiennent l'autorégulation sur le modèle du code de conduite actuellement en vigueur.

Concernant le contenu des mesures à prendre, les consommateurs souhaitent une réglementation au plus haut niveau possible de tous les aspects de la relation entre les prêteurs et les emprunteurs, alors que les experts bancaires défendent l'idée d'une harmonisation conciliant les impératifs économiques et la légitime protection des consommateurs, ciblée sur les points essentiels de cette protection.

Malgré les divergences évoquées, un certain nombre de recommandations communes ont pu être adoptées. Pour le reste, le rapport comporte des recommandations faites séparément par les représentants des consommateurs et par les représentants des établissements de crédit.

LES RECOMMANDATIONS COMMUNES

D'un commun accord, les experts incitent la Commission européenne à faire procéder à des études sur le coût et les bénéfices d'une plus grande intégration, ainsi que sur la valeur de l'information précontractuelle standardisée pour les consommateurs. Il est également suggéré de créer un guide en ligne traitant des principaux problèmes liés au crédit immobilier transfrontalier.

Sur un plan plus concret, un consensus s'est dégagé en faveur du principe d'une harmonisation du TEG, tant pour sa méthode de calcul que pour son assiette, le contenu de cette harmonisation faisant en revanche l'objet de divergences profondes. Il en est de même pour l'indemnité de remboursement anticipé pour laquelle le principe d'une harmonisation est majoritairement soutenu, sans qu'un accord puisse être trouvé sur son contenu. Enfin, il est proposé de préciser que la fiche d'information standardisée prévue par le Code de conduite doit être remise à l'emprunteur à un stade qui facilite l'usage et la comparaison de l'information fournie.

LES RECOMMANDATIONS DES REPRÉSENTANTS DES CONSOMMATEURS

L'idée générale est de proposer une harmonisation minimale prévoyant le plus haut niveau possible de protection. Sont ainsi préconisées la standardisation des contrats, la reconnaissance d'une obligation de conseil, une information précontractuelle standardisée plus complète que celle prévue par le Code de conduite. Le TEG devrait être calculé sur une assiette large incluant toutes les charges associées au crédit. Enfin, les emprunteurs devraient pouvoir rembourser le prêt par anticipation à tout moment, en s'acquittant d'une indemnité soumise à une double limite. Elle ne pourrait être due que si le rembourse-

ment intervient pendant les premières années du crédit. Elle devrait être justifiée par le coût de refinancement et en tout cas limitée par un plafond légal.

RECOMMANDATIONS DES REPRÉSENTANTS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Les propositions des experts représentant la profession bancaire visent à concilier développement du crédit transfrontalier et protection des consommateurs, les deux objectifs étant intimement liés.

La voie préconisée majoritairement est celle de la pleine harmonisation ciblée. Ceci doit conduire à un régime juridique spécifique impliquant l'exclusion des crédits immobiliers de la proposition de directive sur le crédit à la consommation. Les experts recommandent l'exclusion des crédits garantis par une sûreté, mais il conviendrait d'exclure également les crédits immobiliers non garantis. Il est préconisé de supprimer les plafonds légaux s'appliquant dans certains pays aux taux d'intérêt (tel le plafond de l'usure) ou à leur variation. Le TEG devrait être harmonisé sur une base étroite afin de permettre la comparabilité, n'intégrant par conséquent que les coûts perçus par le prêteur à son bénéfice au moment de l'octroi du crédit.

S'agissant du droit à remboursement anticipé, l'harmonisation de son exercice a suscité les réticences de certains experts pour ce qui est des prêts à taux fixe. Il est proposé de limiter dans ce cas la possibilité de remboursement anticipé à trois situations : la vente du bien financé, le chômage et le décès. Le prêteur devrait pouvoir obtenir une indemnité couvrant tous les coûts et pertes résultant du remboursement anticipé.

Enfin, il est recommandé de maintenir le Code de conduite pour l'information précontractuelle. Cette proposition ne semble pas totalement cohérente avec l'harmonisation préconisée par ailleurs. Il faut certainement voir l'expression du courant évoqué ci-dessus en faveur de l'autorégulation. Mais la fiche européenne d'information standardisée pourrait tout aussi bien être intégrée dans un texte d'harmonisation.

En cas de maintien du Code de conduite, il conviendrait d'éviter les redondances avec certaines législations nationales régissant l'information précontractuelle. Le rapport recommande à cet égard d'aligner les règles nationales sur l'information standardisée prévue par le Code, de manière à éviter par exemple le cumul de la fiche standardisée et de l'offre de prêt, comme cela existe en France.

Ces recommandations, dont on constate qu'elles sont, sur certains points, le fruit de compromis laborieux, seront certainement reprises pour l'essentiel dans le Livre vert que la Commission européenne s'appête à publier en juillet prochain. Il appartiendra aux banques françaises de faire valoir leurs positions lors de la consultation publique qui sera alors ouverte. ■

« Les consommateurs souhaitent une réglementation au plus haut niveau de tous les aspects de la relation entre les prêteurs et les emprunteurs, alors que les experts bancaires défendent l'idée d'une harmonisation. »