



Communiqué de presse

8 juillet 2019

ETUDE APIC - ARCTURUS

LE COURTAGE GAGNE DES PARTS DE MARCHÉ EN EUROPE, SOUS L'EFFET DE SA RÉGLEMENTATION

Paris le 8 juillet – Alors que la part de marché du courtage en France progresse chaque année pour atteindre désormais environ 35 % des crédits immobiliers, l'Apic, Association professionnelle des intermédiaires en crédit, s'est intéressée à son évolution en Europe, notamment sous l'effet des réglementations mises en place ces dernières années. Arcturus Group, cabinet de conseil en stratégie institutionnelle et développement de marché, a ainsi réalisé pour l'association, une étude portant sur l'exercice et la réglementation de l'intermédiation de crédit immobilier dans plusieurs Etats membres de l'Union européenne. Tour d'horizon du courtage en Europe.

Une forte corrélation entre réglementation et part de marché du courtage

Dans un contexte marqué par la crise financière liée à de graves dysfonctionnements du marché du crédit, et la volonté de la Commission européenne d'encadrer et réformer le secteur du crédit immobilier dans l'Union européenne, on a assisté ces dernières années à **une réglementation accrue du secteur du courtage en France, mais aussi dans le reste de l'Europe**. Diverses études réalisées par Arcturus Group depuis 2011 dans 9 Etats Membres de l'Union Européenne (Royaume-Uni, Irlande, Italie, Espagne, Pays-Bas, Allemagne, Belgique, Suède, Portugal), ont permis de mettre en lumière des pratiques sensiblement différentes dans les pays analysés.

Trois groupes d'Etats membres ont ainsi pu être distingués selon un niveau graduel de réglementation :

- les Etats membres fortement réglementés (Royaume-Uni, Irlande, Italie)
- les Etats membres réglementés (Espagne, Pays-Bas, Suède)
- les Etats tardivement réglementés (Allemagne, Belgique, Portugal)

En analysant les parts de marché du courtage dans ces pays, il a été constaté que les taux d'intermédiation les plus élevés (plus de 50 %) sont observés là où la réglementation est la plus forte et la plus précoce et le secteur des courtiers, le mieux organisé. C'est le cas par exemple au Royaume-Uni (70 à 80 % de crédits intermédiés), en Irlande (55 %) et aux Pays-Bas (55-60 %). A l'inverse dans des pays comme la Belgique ou le Portugal, dans lesquels la réglementation n'a été impulsée que tardivement, notamment par la Directive européenne transposée en 2016, **la part de marché des courtiers ne dépasse pas les 15 %.** *« Il existe une forte corrélation entre l'organisation et la réglementation de la profession d'intermédiaires et le taux de pénétration du marché : plus le secteur est réglementé, plus les parts de marché des courtiers sont importantes, car les consommateurs comme les banques ont davantage confiance dans les intermédiaires, ce qui leur permet d'accroître leur pénétration du marché »*, analyse **Philippe Taboret, président de l'Apic.**

Le même phénomène est observé en France. **Depuis la loi Lagarde de 2010, le statut et l'activité d'IOBSP (Intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement) sont de plus en plus réglementés et la part de marché des courtiers a progressé dans le même temps de 15 % à 35 %, en seulement 10 ans !**

Une réglementation en Europe renforcée avec la transposition de la Directive MCD

Adoptée le 10 décembre 2013 par le Parlement européen et publiée le 4 février 2014, la Directive 2014/17/EU portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, désignée « Directive MCD » a été transposée en 2016 par l'ensemble des Etats membres. **La Directive MCD visait à créer un marché du crédit immobilier à l'échelle de l'Union européenne tout en garantissant un niveau élevé de protection des consommateurs. A cet égard, le texte comporte des dispositions destinées à apporter un socle de réglementation commune du crédit immobilier et notamment de l'activité d'intermédiation pour ce type de produits.** « *Au même titre que les établissements de crédit, les intermédiaires ont ainsi le devoir de converger vers des standards permettant une meilleure compréhension de la part des consommateurs, de fournir des informations standardisées sur les principales caractéristiques des crédits immobiliers distribués et les risques qui y sont associés, de s'enregistrer auprès des autorités nationales compétentes et d'une manière générale de s'engager dans une démarche de rationalisation du marché du crédit immobilier afin de prévenir toute nouvelle crise* », analyse Philippe Taboret.

Cette réglementation du marché a eu un impact notamment sur les pays dans lesquels la pratique du courtage était la moins encadrée... Si aucun changement fondamental n'est à constater dans les pays qui étaient déjà assez fortement réglementés (Royaume-Uni, Irlande, Pays-Bas, Suède), la transposition de la Directive MCD a été l'occasion pour certains d'encadrer le secteur et la profession (Portugal, Belgique, Espagne), pour d'autres de réorganiser l'activité (Italie, Allemagne). « *Dans tous les cas, la transposition de cette directive a été une opportunité de renforcer les législations existantes et a eu des conséquences positives pour le secteur de l'intermédiation, dont les parts de marché progressent à un rythme soutenu dans tous ces Etats* », conclut **Alain JUNG directeur exécutif du Cabinet Arcturus Group.**

Focus sur le marché du courtage dans certains Etats membres

Royaume-Uni, le pays précurseur

Grâce à son développement précoce dans les années 1970, le Royaume-Uni est le pays dont l'activité de courtage en crédits est la plus développée et réglementée en Europe. Les « Mortgage brokers », intermédiaires en crédits immobiliers britanniques, ont une relation très forte avec les établissements bancaires, rendant ainsi leur rôle quasi-incontournable dans le secteur britannique de la distribution de crédits. L'activité est réglementée depuis 1997.

Impact de la transposition de la Directive MCD : élargissement de la réglementation à deux autres types de crédits immobiliers : l'investissement locatif et le crédit assorti d'une hypothèque.

Part de marché : Entre 70 et 80 %

Rémunération : La plupart des courtiers sont rémunérés par des commissions de leurs partenaires bancaires. La rémunération par honoraires facturés au client est moins répandue et est généralement comprise entre 0,5 % et 1,5 % du montant total du prêt négocié.

Autorité de régulation : Financial Service Authority (FSA)

Association professionnelle : Association of Mortgage Intermediaries (AMI)

Belgique, une structuration progressive du marché



Ces dernières années le secteur se structure progressivement sur le modèle du courtage en assurances. C'est la Directive MCD qui a impulsé la structuration de ce marché, avec la création du registre des intermédiaires de crédit hypothécaire en 2015 et la loi du 22 avril 2016 encadrant l'activité des courtiers.

Caractéristiques du marché : l'activité d'intermédiation de crédit est principalement exercée par des opérateurs indépendants. Il s'agit souvent de petites structures indépendantes qui pratiquent le courtage en crédit immobilier à titre accessoire, en parallèle d'autres services (courtage en assurance, gestion de patrimoine...). Il existe trois catégories d'intermédiaires en crédit hypothécaire de droit belge, à savoir les courtiers en crédit (indépendants), les agents liés (à un organisme prêteur) et les sous-agents (qui dépendent d'un agent lié). Ces catégories sont exclusives.

Part de marché : 15 à 20 %

Principaux acteurs : Immotheke, FINB

Autorité de régulation : Autorité des services et marchés financiers (FSMA)

Portugal, une activité émergente



L'activité d'intermédiation en crédit immobilier a commencé à émerger ces dernières années, mais est encore assez peu connue des particuliers. Cette activité dispose d'un cadre réglementaire depuis le 1^{er} janvier 2018 seulement et le Portugal est l'un des pays qui a encadré le courtage en crédits le plus tardivement. La définition de ce cadre réglementaire a entraîné une véritable impulsion, puisque 658 demandes d'enregistrement ont été inscrites au 1^{er} semestre 2018.

Caractéristiques du marché : Il existe 3 catégories d'intermédiaires en crédit : l'intermédiaire de crédit contractuellement lié, l'intermédiaire en crédit à titre accessoire et le courtier en crédit indépendant. Ces catégories sont exclusives. En 2018, sur l'ensemble des courtiers on estime à 76 % étant des intermédiaires en crédit à titre accessoire et 20 % des intermédiaires contractuellement lié.

Part de marché : 15 %

Rémunération : Depuis le 1^{er} janvier 2018, les intermédiaires sont rémunérés par les créanciers dans la situation où un contrat les lie. Le client rémunère néanmoins le courtier lorsqu'il n'est pas contractuellement lié à un créancier.

Principaux acteurs : Malgré le développement d'un cadre réglementaire, le marché portugais reste fermé et il existe très peu d'acteurs spécialisés uniquement dans le courtage en crédit. Il existe toutefois un réseau d'agences qui réalise de l'intermédiation en crédit, BIZ. Pour l'heure celui-ci est le principal opérateur présent sur le territoire portugais.

Autorité de régulation : La Banque du Portugal



Etats Membres	Réglementation en cours	Autorité de contrôle	Part de marché
Royaume-Uni	FCA + MCOB + MMM	Financial Authority Conduct	Autour de 70- 80%
Irlande	FSRA + Consumer Credit Act 1995 + Consumer Protection Code 2006 et 2012 Règlement 142/2016 remplacé par le règlement 92/2018 du 1 ^{er} juillet 2018	Banque Centrale d'Irlande Financial Services Regulatory Authority (FSRA)	55%
Pays-Bas	Loi du 1 ^{er} janvier et 28 septembre 2006 + Code de bonne conduite 2011 + WFM 2013 + Dutch Financial Supervision Act	Autorité des marchés financiers (AFM)	55-60 %
Suède	Loi sur le crédit à la consommation de 1992, révisée en 2011 + Loi sur les créanciers et les courtiers crédits immobiliers de 2017	Finansinspektion	8 – 10 %
Allemagne	Loi sur le crédit immobilier du 16 mars 2016 Règlement du 7 mai 2016	A l'appréciation des Bundesland	Pas de données disponibles
Italie	Texte Unique Bancaire + loi 108 du 7 mars 1996 Décret législatif n°218 du 14 décembre 2010 Décret législatif n°72 du 22 avril 2016	Organismo Agenti e Mediatori (OAM)	40-45 %
Belgique	Loi du 22 avril 2016 + Arrêtés royaux du 14 septembre et 7 décembre 2016	Autorité des services et marchés financiers (FSMA)	Autour de 15 %
Portugal	Régime du 1 ^{er} janvier 2018 d'accès à l'activité de l'intermédiation en crédit immobilier et la fourniture de services de conseil relatif aux contrats de crédit immobilier	Banque du Portugal	Autour de 15 %
Espagne	Loi 2/2009 du 1 ^{er} avril 2009 Loi sur les contrats de crédit immobilier du 16 juin 2019	Banque d'Espagne	10%

L'APIC en bref

Créée en 2010, l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits) a été fondée par les leaders historiques du courtage en crédits en France, CAFPI, Meilleurtaux.com, Empruntis.com et AB Courtage.

L'APIC réunit aujourd'hui toute la diversité des métiers d'IOBSP, grandes et petites enseignes, dans les domaines du crédit immobilier, du prêt à la consommation, du regroupement de crédit, du financement professionnel et de l'assurance emprunteur. Elle représente, au travers de ses adhérents qu'elle accompagne dans la compréhension et l'application des nouvelles contraintes professionnelles, plus de 60 % du courtage en crédits en France.

Après avoir participé à la rédaction de la loi du 22 octobre 2010 réglementant le statut d'intermédiaire en opération de banque et en services de paiement (IOBSP), l'APIC est devenu l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des autorités européennes et œuvre à garantir l'équilibre et la sécurité entre la relation commerciale avec les clients et leur protection en tant que consommateur.

Les conditions d'accès de la profession, réglementées en France depuis 2013, et en cours d'harmonisation au sein de l'Union Européenne, ont permis d'inscrire définitivement les métiers représentés par l'APIC dans le circuit de la distribution bancaire et de faire de ses acteurs les nouveaux « tiers de confiance » des emprunteurs.

Contacts Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02

Carol Galivel / Gaëtan Heu

21-23 rue Klock – 92110 Clichy

Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

APIC – 01 86 27 27 71

Philippe Taboret – Président

99, rue P. Brossolette – 91700 Ste Geneviève des Bois

Mob : 06 62 07 17 79 – p.taboret@cafpi.fr