

Etude réalisée par ArcturusGroup pour l'APIC, tous droits réservés ©APIC 2012

ETUDE SUR L'INTERMEDIATION DE CREDIT IMMOBILIER EN EUROPE

I. INTRODUCTION :

En mars 2011, l'APIC a publié une étude sur l'intermédiation du crédit immobilier réalisée à l'échelon européen par ArcturusGroup. Celle-ci démontrait le lien étroit existant entre l'organisation et la réglementation de la profession de courtier et le taux de pénétration du marché : plus le secteur est réglementé, plus les parts de marché des courtiers sont importantes.

Comparant les législations en vigueur dans 7 pays de l'Union Européenne (Royaume Uni, Irlande, Italie, Espagne, Pays Bas, Allemagne et Belgique), cette étude a permis de confirmer le positionnement de l'APIC sur la nécessité de renforcer la réglementation française, permettant d'offrir un environnement transparent et sécurisé pour les consommateurs.

Afin de prendre en compte les évolutions de ces différentes législations, une actualisation de l'étude a été réalisée en octobre 2012. Désireuse de poursuivre sa contribution au débat national et communautaire, l'APIC a souhaité y intégrer deux pays supplémentaires : la Suède et le Portugal.

L'actualisation et l'élargissement de l'étude démontrent un renforcement important des législations en vigueur dans l'ensemble des Etats membres étudiés. Celles-ci s'imposent soit par le développement naturel de l'activité, soit en anticipation de la mise en place d'une réglementation communautaire.

II. PENETRATION DU MARCHE ET RENFORCEMENT DES REGLEMENTATIONS

L'étude pan-européenne, complétée des taux de pénétration, démontre que dans les Etats membres très réglementés la part de marché des courtiers en crédit immobilier est plus importante que dans les Etats où l'intermédiation de crédit immobilier est peu voire moyennement encadrée.

Dans l'ensemble des Etats étudiés, on assiste par ailleurs à un renforcement de la réglementation en vigueur. Celui-ci intervient soit dans le cadre de la protection des consommateurs ou d'un encadrement plus rigoureux du secteur financier, notamment des produits tels que les prêts immobiliers ou hypothécaires.

1. Etats membres très règlementés

Dans les Etats membres très règlementés, que sont le **Royaume Uni**, **l'Irlande** et depuis peu **l'Italie**, les degrés de pénétration du marché par les courtiers sont très importants par rapport aux autres Etats membres objets de l'étude.

Ainsi, **le Royaume Uni est l'Etat Membre qui dispose de la réglementation la plus complète**, encadrant le courtage en crédit immobilier depuis 2004. Les courtiers Britanniques sont soumis à de nombreuses obligations relatives à l'accès à la profession, l'immatriculation et les compétences professionnelles. Ils sont plus particulièrement assujettis à des obligations vis-à-vis du consommateur notamment en termes de communication écrite et orale, de documents à transmettre impérativement au client à l'occasion des différents étapes de l'opération.

En 2000, alors que la profession s'auto-réglementait grâce au Mortgage Code Compliance Board (MCCB), les intermédiaires en crédit immobilier britanniques étaient à l'origine de 35% des prêts immobiliers. En 2008, près de 64% des opérations de crédit immobilier étaient réalisées par des intermédiaires. Depuis, le Royaume Uni a connu une forte contraction de son marché immobilier. A partir du second semestre 2008 la proportion d'opérations réalisées par les intermédiaires s'est réduite, évoluant entre 56% et 46%. Au premier trimestre 2012, ce taux s'est établi à 48%. Il est stable depuis 2011.

Malgré ce cadre réglementaire évolué, le Royaume Uni poursuit l'encadrement du marché des crédits immobiliers. Voulant éviter une nouvelle crise des sub-primes, le législateur a scindé l'organisme de son contrôle, la Financial Service Authority (FSA), en deux nouvelles entités la Prudential Regulatory Authority et la Financial Conduct Authority (FCA). De même, de nouvelles règles encadrant les crédits immobiliers, issues du Mortgage Market Review, devraient être mises en œuvre avant l'été 2013.

L'Irlande, est le second Etat membre le plus règlementé, régi par le Consumer Credit Act adopté en 1995 et amendé par la suite, qui est venu poser une définition de l'intermédiation de crédit immobilier. Le secteur a été davantage encadré à posteriori notamment avec le Consumer protection code, mis à jour en 2006 et 2012.

De ce fait, en 2010, 50% des crédits immobiliers étaient commercialisés par des courtiers en Irlande. La profession doit toutefois faire face aujourd'hui à un marché des crédits immobiliers en très forte difficulté. Une chute très importante du nombre de crédits accordés (-96% au dernier trimestre 2011 par rapport à 2006, année record), a conduit de nombreux intermédiaires à cesser leur activité ou à la réorienter vers d'autres services.

Dans le cadre de ce marché immobilier en très forte tension, la Banque d'Irlande a mis en place en 2012 un fonds de soutien aux crédits immobiliers. De même, le code de conduite imposé aux acteurs du crédit immobilier par le code de protection des consommateurs, a été mis à jour cette année. Il introduit désormais le terme de « courtier ».

Depuis l'entrée en vigueur en décembre 2011 d'un important encadrement de l'activité d'intermédiation de crédit immobilier, l'Italie fait partie de pays très règlementés. Ce renforcement de la législation s'est imposé pour faire face au développement important de cette activité.

Représentant 30% des parts de marchés en 2007, puis 40% en 2009, le courtage en crédit immobilier est en constante croissance bien que ces deux dernières années, le marché immobilier ait également impacté l'activité de courtage.

L'Italie est l'un des premiers Etats membres à avoir règlementé l'activité de courtage en crédit immobilier avec une réglementation très générale dès 1993. Ces principes prévoyaient notamment l'obligation d'immatriculation sur un registre national, ou encore la possibilité pour un intermédiaire d'exercer son activité pour le compte de plusieurs établissements de crédits. Toutefois, un décret législatif du 14 décembre 2010, entré en vigueur en décembre 2011, est récemment venu modifier et compléter cette réglementation, en introduisant de nouveaux statuts et règles statutaires, un nouveau registre d'immatriculation, une nouvelle autorité de contrôle et de nouvelles obligations en matière de compétences professionnelles et de transparence.

2. Etats membres règlementés :

En **Espagne, l'activité de courtage en crédit immobilier** est encadrée par une législation spécifique depuis 2009 et **représente près de 50% des crédits commercialisés par les courtiers.**

La législation, orientée vers la protection des consommateurs, a été renforcée en janvier 2011 imposant aux intermédiaires en crédit de s'enregistrer dans un registre national en plus du registre des communautés autonomes. Les obligations vis-à-vis des consommateurs ont également été complétées en juin 2011, notamment en matière d'obligation d'information préalable à la conclusion du contrat ou encore d'évaluation de la solvabilité du client.

Aux Pays Bas, l'activité de courtage est très développée avec plus de 50% des crédits hypothécaires accordés. Elle est encadrée par la loi sur les services financiers, applicable depuis le 1^{er} janvier 2006 et par la loi sur la supervision du secteur financier, du 28 septembre 2006.

En août 2011, les conditions de formation, d'honorabilité, d'information et d'évaluation de la capacité de remboursement du consommateur, ont été transcrites dans un code de bonne conduite pour les intermédiaires. Il est à noter que dans le cadre de la réforme de marchés financiers mise en place par le Gouvernement, les intermédiaires en produits et services financiers devront exclusivement adopter une rémunération sur la base d'une commission facturée directement au client. Le Ministère des Finances vise ainsi à recentrer la relation et le conseil autour de l'emprunteur.

En Suède, l'activité d'intermédiation de crédit immobilier est exercée à titre accessoire en complément d'autres produits tels que les assurances ou crédits à la consommation. Elle est ainsi **intégrée dans un cadre législatif consacré à l'intermédiation en crédits au sens large.** Grâce à un marché immobilier en bonne santé, cette activité tend à se développer d'après nos informations. Les données relatives au volume de crédits immobiliers gérés par des intermédiaires ne bénéficient pas d'une classification propre et ne sont ainsi pas disponibles.

Les règles imposées aux courtiers sont essentiellement liées à l'information du consommateur et à l'obligation d'évaluer la capacité de remboursement du consommateur. L'intermédiation de crédit est régie par la « Loi sur le crédit à la consommation » de 1992, révisée en 2011. Elle introduit désormais des dispositions relatives aux intermédiaires de crédits, essentiellement sur leurs obligations vis-à-vis du consommateur. Depuis 2004, les courtiers règlementés ont l'obligation de s'inscrire dans un registre national.

3. Pays peu règlementés ou en cours de réglementation :

Dans les pays où la réglementation est moins forte, on constate que l'activité de courtage est moins importante. Celle-ci tend toutefois à se développer et c'est pourquoi les différents législateurs renforcent, ou prévoient de renforcer, le cadre réglementaire.

En Allemagne, les crédits immobiliers sont essentiellement commercialisés par les banques (74% en 2007). Des projections prévoient néanmoins un renversement de la tendance, dans dix ans, de la part de marché des intermédiaires qui atteindrait 60% contre 40% de ventes directes par les établissements bancaires

La réglementation Allemande du courtage en crédit immobilier est extrêmement fragmentée, à la différence du courtage d'assurance très encadré. Elle est régie par le code civil allemand et le code de l'industrie et de l'artisanat qui n'imposent que peu d'obligations aux courtiers.

Cependant, à l'initiative du Ministère en charge de la protection des consommateurs (BMELV) la réforme de la loi relative aux intermédiaires et aux investissements financiers a été adoptée en décembre 2011. Celle-ci prévoit notamment le renforcement des entretiens préalables en matière d'information. Les mesures prévues par la loi comprennent ainsi des objectifs précis de contenu des brochures publicitaires, des fiches d'information sur chaque produit financier, des exigences plus élevées sur les qualifications des intermédiaires, etc.

Enfin, afin d'améliorer la qualité de l'intermédiation, le Ministère du BMELV a annoncé la transformation de la profession du courtier et a publié en juillet 2011 une proposition définissant les points d'ancrage pour un règlement législatif sur la profession de conseiller rémunéré sur la base d'honoraires. Celle-ci prévoit la distinction claire des catégories « conseiller financier », « conseiller d'assurances », « d'investissement financier », de « conseiller crédit » et « conseiller d'assurances ». Ces conseillers ne pourraient être rémunérés que par honoraires et non plus par commissions.

Le projet de loi du Ministère BMEVL devrait être finalisé en novembre 2012.

En Belgique, l'activité de courtage en crédit immobilier est encore peu développée. Pour l'heure, celle-ci est peu règlementée. Toutefois, en anticipation de la future Directive européenne sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, le législateur prévoit de mettre en place courant 2012 un statut encadré pour les intermédiaires de crédit. Le projet actuel s'inspire de la loi du 22 mars 2006 relative à l'intermédiation en services bancaires et en services d'investissement et à la distribution d'instruments financiers. Complétée le 13 avril 2010, celle-ci prévoit la création d'un registre distinct pour les intermédiaires et les agents en services bancaires et en services d'investissement.

Enfin, l'intermédiation au Portugal s'inscrit dans un cadre règlementé mais non spécifique aux courtiers en crédits immobiliers. L'activité est en effet assimilée à celle des opérateurs financiers, plus particulièrement celle des sociétés de courtage réalisant des opérations de bourse ou d'investissement. C'est pourquoi, le pays a été classé dans cette étude dans la catégorie de pays peu règlementés. Imposant des règles très contraignantes pour l'accès à l'activité, celle-ci est proposée essentiellement aux investisseurs et non aux consommateurs grand public.

III. CONCLUSION

Cette synthèse permet de mettre en lumière l'existence d'une forte corrélation entre le degré de réglementation du courtage en crédit immobilier et la pénétration du marché. Elle montre également un renforcement des législations en vigueur.

Cette corrélation et ce renforcement sont la conséquence de la mise en place de critères de protection du consommateur. En effet la reconnaissance des courtiers par leur Etat membre, avec la création de systèmes d'enregistrement et d'autorisation et la mise à disposition des consommateurs de moyens de recours, paraît a priori être un facteur déterminant dans la pénétration du marché. Suite aux difficultés rencontrées par les marchés immobiliers et financiers, ces obligations envers les consommateurs se renforcent dans de nombreux pays.

Ainsi, alors que les courtiers français réalisaient jusqu'à présent 20% des crédits immobiliers dans un secteur non règlementé, il est raisonnable de penser, sur la base de ces constatations, que la réglementation finalisée en 2012 entrainera une augmentation des parts de marché des courtiers.

Il conviendra également de suivre l'évolution de l'activité de courtage en crédits immobiliers au regard de la future adoption de la Directive européenne sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, qui devrait être étudiée en séance plénière par le Parlement européen en janvier 2013.
