

Transposition de la directive MCD

Grégoire Dupont
Secrétaire Général

Marion Paradisi-Coulouma
Adjointe au chef de bureau
Bancfin4 – DG Trésor

Plan

1. Contexte et cadre juridique
2. Nouvelles dispositions
3. Sélection de dispositions impactant les IOBSP et l'ORIAS
4. Une entrée en vigueur progressive

Contexte et cadre juridique

Partie 1

Calendrier

2014

- Directive 2014/17/UE sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel du 04 février 2014 (Mortgage Credit Directive – MCD)

2016

- Date de transposition « théorique » fixée au 21 mars 2016
- Mars-juin 2016 : publication des textes

2016...

- Mise en application juridique progressive à compter du 1^{er} juillet 2016

Directive 2014/17/UE

- Texte d' « harmonisation minimale » hormis 2 dispositions d'harmonisation maximale (TAEG et FISE): la France peut maintenir ou ajouter des dispositions plus contraignantes
- Choix d'une transposition par ordonnance
- Modification du code de la consommation et du code monétaire et financier
- Consultation via un groupe de travail piloté par la DG Trésor depuis juillet 2015 (+ consultation de l'ACPR, du Conseil d'Etat et du CCLRF)

« Pas de révolution ! »

- Le cadre juridique français du crédit immobilier n'est pas fondamentalement modifié par cette transposition.
- Des ajustements, dont certains sont significatifs, sont à prévoir

Textes de transposition

- Ordonnance n° 2016-351 du 25 mars 2016
- Décret n° 2016-607 du 13 mai 2016
- Décret n° 2016-622 du 19 mai 2016

Textes de transposition

- Arrêté du 9 juin 2016 pris pour l'application de l'article D. 313-10-2 du code de la consommation (durées et programme de formation en matière de crédit immobilier),
- Arrêté du 9 juin 2016 relatif aux conditions de capacité professionnelle des IOBSP et des personnels des (diplômes éligibles pour les IOBSP et le personnel des prêteurs),
- Arrêté du 9 juin 2016 portant approbation des programmes de formation des IOBSP,
- Arrêté du 9 juin 2016 relatif au registre unique (arrêtés relatifs aux pièces et informations à fournir à l'ORIAS et aux mentions publics sur www.orias.fr),
- Arrêté du 9 juin 2016 relatif au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers

Nouvelles dispositions

Partie 2

Dispositions nouvelles

- Périmètre de la réglementation : effet sur le RAC
 - immobilier (quid des travaux +/- 75 000€ ?)
- Publicité et informations :
 - Taux annuel effectif global du crédit (TAEG)
 - Fiche d'information standardisé européenne (FISE)
 - Informations générales (disponibilité permanente)
 - Explications adéquates et mise en garde
- Octroi du crédit par le prêteur (analyse de solvabilité, accès aux FICP...)
- Déontologie
- Sanctions

Dispositions nouvelles

- Exigences d'informations renforcées en cas de crédit à taux variable ou révisable ou libellé en devise
- Encadrement juridique a minima de l'activité d'évaluateur immobilier
- Politique de rémunération des salariés des prêteurs (art. L. 314-23):
 - «Les prêteurs veillent à ce que la politique de rémunération permette et promeuve une gestion du risque saine et comporte des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.
 - «Cette politique de rémunération ne dépend pas du nombre ou de la proportion des demandes acceptées.

Sélection de dispositions impactant les IOBSP et l'ORIAS

Partie 3

Sélection

- Service de conseil
- Capacité professionnelle initiale
- Formation continue
- Passeport
- Registre ORIAS

Institution d'un service de conseil

- Prestation optionnelle
- Uniquement en matière de crédit immobilier
- « la fourniture au client, (...), de recommandations personnalisées en ce qui concerne une ou plusieurs opérations relatives à des contrats de crédit, et constitue une activité distincte de l'octroi de crédit et de l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement»
- « (...) porte sur un ou plusieurs contrats de crédits adaptés aux besoins et à la situation financière de l'emprunteur sur la base de la prise en considération:
 - par les prêteurs ainsi que les intermédiaires, lorsque ceux-ci agissent en vertu d'un mandat délivré par un prêteur, d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit de leur gamme de produits;
 - par les intermédiaires, (les courtiers), d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché. »

Service de conseil - obligations

- Collecte d'information sur la « situation personnelle et financière de son client et sur ses préférences et ses objectifs, les informations nécessaires pour pouvoir lui recommander des contrats appropriés.
- «La recommandation est fondée sur des informations actualisées et sur des hypothèses raisonnables quant aux risques encourus par le client pendant la durée du contrat proposé.»

Deux types de service de conseil

Service de conseil indépendant

- Conditions :
 - analyse d'un « nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché »
 - Pas de rémunération par un prêteur ou un autre IOBSP
- Enjeux :
 - autorisation de se prévaloir du terme de « conseiller indépendant »
 - Rémunération par le consommateur indépendamment de l'octroi du prêt

Service de conseil « non indépendant »

- Conditions :
 - Analyse d'un nombre de contrats limités (< 50% du marché)
 - Rémunération du service de conseil possible par le prêteur ou un autre IOBSP
- Enjeux :
 - Absence de rémunération par le client pour ce type de conseil

Rémunération des salariés des IOBSP

- Article R. 519-25 du COMOFI « renforcé »
- « la manière dont les IOBSP rémunèrent leur personnel ne doit pas aller à l'encontre de leur obligation d'agir au mieux des intérêts des clients ou influencer la qualité de leur prestation de service ».
- « Lorsque les IOBSP fournissent un service de conseil, la rémunération de leur personnel, au titre de ce service, ne dépend pas exclusivement des objectifs de vente ».

Capacité professionnelle initiale

Actuellement

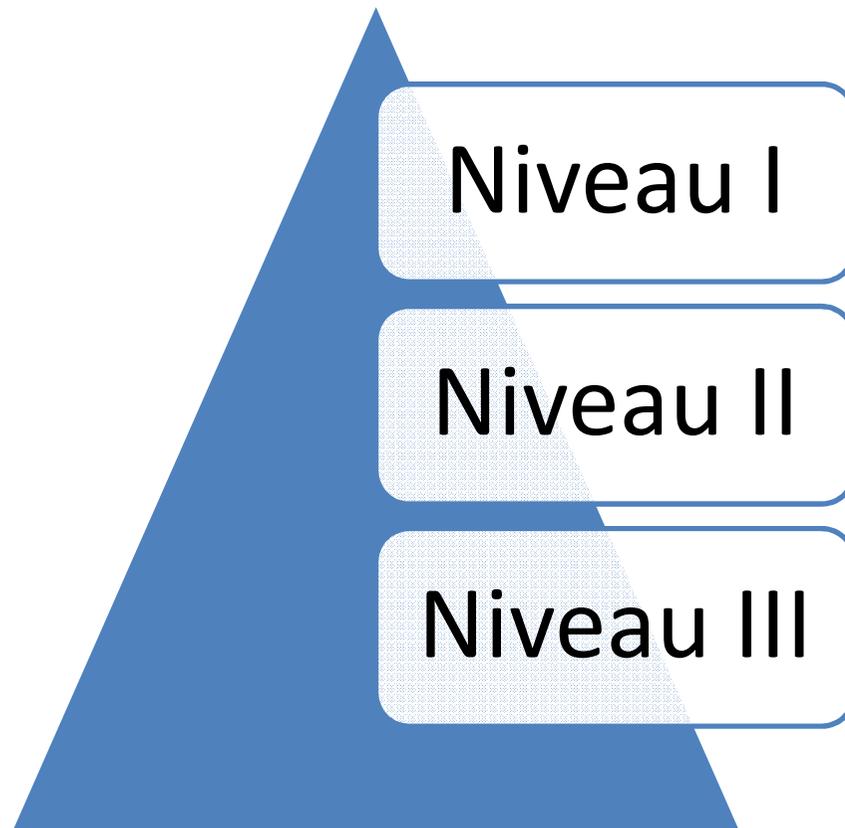
- Pour les prêteurs : pas d'obligation
- Pour les IOBSP (et leurs salariés commerciaux) : obligations graduées

Changements au 1^{er} janvier 2017

- Obligation de justifier de sa compétence professionnelle étendue aux personnels des prêteurs.
- Exigences accrues pour une partie minoritaire des IOBSP exerçant à titre complémentaire à la fourniture d'un bien ou d'un service

Niveau de capacité

Actuellement



1^{er} janvier 2017

- Ajout d'une exigence transversale pour les IOBSP exerçant le crédit immobilier à titre complémentaire (ex : promoteur immobilier) = niveau « crédit immobilier »
- Aucun changement pour les courtiers et mandataires exerçant à titre principal ainsi que les mandataires exclusifs
- Aucun changement pour les IOBSP exerçant le crédit consommation (niveau III)

Justification des niveaux

	Niveau I	Niveau II	Niveau III	Niveau « crédit immobilier »
Formation	150h (modifications marginales du programme)	80h (modifications marginales du programme)	Durée suffisante et adapté (+crédit conso)	40h (nouveau programme)
Expérience	2 ans / 3 ans 4 ans / 5 ans	1 an / 3 ans 2 ans / 5 ans	6 mois / 2 ans	1 an / 3ans 3 ans / 10 ans
	21/03/2019 : pour le crédit immobilier = expérience + complément par heures de formation			
	Expérience au sein UE/EEE + stage de 3 mois + formation de 28h			
Diplômes	Licence RNCP – NSF élargie	Bac + 2 (BTS et assimilés) RNCP - NSF élargie		
	Diplôme étranger de même niveau- reconnu comme comparable par l'Etat			
	Ecole de commerce de niveau Master			

Assouplissement au regard des diplômes éligibles

Actuellement

- Pour le niveau I – Licence RCNP – NSF 313 (Finances, banque, assurances, immobilier)
- Pour le niveau II et III – BTS et équivalents – NSF 313 (Finances, banque, assurances, immobilier)

Changements 1^{er} juillet 2016

- Ajout des NSF :
 - 122 (Economie)
 - 128 (Droit, Sciences Politiques)
 - 313 (Finances, banque, assurances, immobilier)
 - 314 (Comptabilité, Gestion)
- Eligibilité des diplômes étrangers reconnus comme comparables par l'Etat
- Ajout des diplômes d'école de commerce reconnus de niveau Master par le ministère de l'enseignement supérieur (une liste spécifique mise à jour tous les deux ans)

Focus - Diplôme

IAS	IOBSP	CIF	IFP
Tout master (ex : ingénieur...)	Ecole de commerce de niveau Master	-	-
Licence RNCP - NSF	Licence RNCP - NSF	Licence RNCP - NSF	Licence RNCP - NSF
313-Finances, banque, assurances, immobilier	122-Economie 128-Droit, Sciences Politiques 313-Finances, banque, assurances, immobilier 314-Comptabilité, Gestion	122-Economie 128-Droit, Sciences Politiques 313-Finances, banque, assurances, immobilier 314-Comptabilité, Gestion	114-Math. 115-Physique 122-Economie 128-Droit, Sciences Politiques 313-Finances, banque, assurances, immobilier 314-Comptabilité, Gestion
Master étranger comparable	Licence (ou +) étranger comparable	Licence (ou +) étranger comparable	-

Salariés soumis aux obligations de capacité

- Salariés commerciaux et responsables/managers directs (n+1)
- Exclusion des alternants sous réserve de non exercice autonome de l'IOBSP
- Il appartient à l'IOBSP de faire respecter cette obligation par ses personnels.

Salariés soumis aux obligations de capacité

Actuellement

- Alignement du niveau requis pour les salariés sur celui des dirigeants de l'IOBSP
- Ex : Niveau I pour les salariés d'un courtier

Changements au 1^{er} juillet 2016

- Obligation de justifier des compétences dès l'entrée en fonction (avant l'accomplissement de tout acte d'intermédiation)
- Si ce n'est pas le cas, introduction d'un délai de 6 mois pour obtenir le niveau requis, à condition d'exercer sous la responsabilité d'un responsable disposant du niveau requis

Formation continue des salariés des IOBSP et prêteurs

- « mise à jour des connaissances et compétences professionnelles (...), dans le cadre de la formation continue, par le suivi d'une formation professionnelle adaptée, (de 7h) (...) prenant notamment en compte les changements de la législation ou de la réglementation applicable »
- Liberté pédagogique : présence, e-learning...
- Formation dispensée par les établissements de crédit ou des organismes de formation
- A compter du 20 mars 2017 (= 31/12/2017)

Passeport IOBSP

- Uniquement en matière de crédit immobilier
- Exercice LE/LPS
- Notification via les autorités en charge des registres dans l'UE/EEE
- Autorisation d'exercer un mois après la notification

Passeport - Rôle de l'ORIAS

- Notification « sortantes » : France vers UE/EEE :
 - Uniquement pour les Courtiers et mandataires exclusifs ou non (exclusion des MIOBSP)
 - Contrôle par l'ORIAS de l'existence d'une assurance de RCP couvrant le pays cible ou d'une prise en charge par le mandant
- Notifications « entrantes » : UE/EEE vers France
 - Règle de correspondance :
 - Intermédiaire européen non lié à un prêteur = courtier
 - Autres intermédiaires européen lié à un prêteur = mandataire exclusif ou non / Contrôle par l'ORIAS de l'agrément en France des mandants
 - Contrôle par l'ORIAS d'un niveau minimal de capacité professionnelle (14 heures)

Registre ORIAS

- Collecte, à compter du 1er janvier 2017, pour tous les IOBPS du type d'OBSP intermédiés :
 - service de paiement
 - crédit à la consommation
 - regroupement de crédit
 - crédit immobilier
 - prêt viager hypothécaire
 - autres OBSP
- Publication de ces informations sur le Registre public

Registre ORIAS

- Mentions sur le Registre public de tous les dirigeants porteurs de la capacité professionnelle :
 - Pour toutes les activités (IAS, IOBSP, CIF...)

Une entrée en vigueur progressive

Partie 4

Entrée en vigueur

1 ^{er} juillet 2016	Entrée en vigueur de droit commun (dont les notifications européennes et les diplômes)
1 ^{er} octobre 2016	FISE (sauf mentions / rémunérations), TAEG, prêts en devises étrangères
1 ^{er} janvier 2017	Modifications relatives à la capacité professionnelle initiale en matière de crédit immobilier et à la FISE (mentions / rémunérations)
20 mars 2017	Obligation en matière de formation continue (7h)
21 mars 2019	Complément de formation obligatoire à l'expérience professionnelle

Merci pour votre attention.

