

Contact: Johannes Kleis: +32 (0)2 789 24 01
Date: 31/03/2011
Référence: PR 2011/014

Crédit immobilier : un haut niveau de protection des emprunteurs – Enfin une réalité ?

Aujourd'hui, la Commission européenne a publié une proposition de directive sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Cette proposition traite enfin des pratiques irresponsables qui ont nui à de nombreux consommateurs européens.

Une des leçons tirées de la crise financière concerne la protection inadéquate des emprunteurs dans de nombreux pays : des prêts inadaptés, une mauvaise information, un marketing agressif, un manque d'informations sur les risques liés aux prêts en devise étrangère et une évaluation superficielle de la capacité financière des emprunteurs qui ont conduit à des prêts de plus en plus inabordables, accru les défauts de paiement et entraîné une augmentation des saisies.

Monique Goyens, Directrice générale du Bureau Européen des Unions de Consommateurs (BEUC) a déclaré :

« Emprunter de l'argent pour construire ou acheter sa maison est la décision financière la plus importante dans la vie de nombreuses personnes, les engageant sur 20, 30 ans ou plus. Les emprunteurs ne peuvent pas se permettre une mauvaise transaction en la matière. Avec cette proposition de législation attendue depuis longtemps, les emprunteurs de toute l'Europe devraient enfin pouvoir bénéficier d'une norme de protection élevée qui laisse aux États membres la possibilité d'adopter des règles nationales supplémentaires.

Si le législateur donne la priorité aux intérêts des consommateurs, les pratiques loyales dans l'octroi de crédit devraient devenir la règle. La prochaine étape serait d'étendre ces règles à tous les types de crédits aux consommateurs. »

Des propositions encourageantes pour un emprunt davantage sécurisé

Le BEUC se félicite de la proposition de la Commission qui répond aux principales attentes exprimées par les consommateurs européens depuis de nombreuses années :

- Une fiche d'information européenne standardisée présentant les données financières clés du prêt devra être communiquée au futur emprunteur avant la signature du contrat. Cela améliorera significativement la comparaison entre les offres.
- Le taux annuel effectif global¹ sera harmonisé et calculé sur le coût total du crédit incluant par exemple les frais d'ouverture ou de gestion d'un compte courant lorsque celui-ci est exigé par le prêteur².
- Les banques devront nécessairement évaluer la capacité des futurs emprunteurs à rembourser leur prêt afin d'éviter le surendettement.
- Tous les consommateurs européens auront la possibilité de procéder à un remboursement anticipé, ce qui leur permettra de s'adapter à leur nouvelle situation financière ou de faire jouer la concurrence afin d'obtenir de meilleures conditions.
- Tous les intermédiaires de crédit seront réglementés et supervisés. Ils devront par exemple être enregistrés, satisfaire à des exigences professionnelles et souscrire une assurance professionnelle.

FIN

¹ Le Taux Annuel Effectif Global représente la totalité des frais liés au crédit - en cours ou à venir - exprimé en pourcentage annuel du montant emprunté.

² En janvier 2011, notre membre britannique, Which, a publié une étude mettant en lumière que certains prêteurs au RU peuvent imposer jusqu'à 29 types de frais pour le même emprunt immobilier.