

Contact: Johannes Kleis: +32 (0)2 789 24 01
Date: 29/05/2012
Référence: PR 2012/015

Crédit hypothécaire : une semaine clé pour les futurs emprunteurs immobiliers

Les futurs emprunteurs immobiliers européens figurent deux fois à l'ordre du jour de l'UE cette semaine : le Parlement européen ainsi que les gouvernements des États membres vont se prononcer sur les règles visant à protéger les particuliers qui achètent ou rénovent un bien immobilier à crédit. Ces règles visent notamment la publicité relative au crédit, l'introduction d'une fiche européenne d'information standardisée sur les principales caractéristiques du crédit et l'obligation faite aux prêteurs de vérifier la solvabilité des demandeurs de crédit.

Comme l'emprunt hypothécaire pèse lourdement sur le budget des ménages européens, le BEUC, le Bureau Européen des Unions de Consommateurs, appelle les députés européens et les gouvernements nationaux à saisir cette occasion unique de mettre fin aux pratiques de prêts irresponsables et d'accroître la protection des consommateurs. En particulier, le BEUC demande :

- de cesser de bloquer les consommateurs dans des contrats à long terme en faisant du remboursement anticipé un droit pour tous les emprunteurs. Cela permettrait à ces derniers de bénéficier de meilleures offres en cas de fluctuations du marché ;
- de prévoir que le taux annuel effectif global (TAEG) comprenne le coût de tous les services supplémentaires liés à l'octroi du crédit dans le but d'informer clairement l'emprunteur du coût réel du crédit proposé et lui permettre une comparaison plus aisée entre plusieurs offres ;
- d'interdire les prêts en devises étrangères: dans plusieurs États membres, comme l'Autriche ou la Lettonie, les prêts en francs suisses ou en euros ont plongé des millions de consommateurs dont les revenus sont payés dans une autre devise dans une situation désespérée en raison de fluctuations des taux de change ;
- d'empêcher que certains types d'emprunteurs, par exemple ceux qui achètent un bien immobilier à crédit dans le but de le louer, soient exclus des droits accordés par la présente directive ;
- de donner un mandat clair aux régulateurs nationaux en vue de protéger plus efficacement les consommateurs, en leur octroyant notamment le pouvoir de sanctionner les pratiques abusives comme la publicité trompeuse, les pratiques commerciales déloyales et l'évaluation trop superficielle de la capacité financière des emprunteurs.

Monique Goyens, Directeur Général du BEUC, a déclaré:

« Prendre un crédit hypothécaire est souvent la décision financière la plus importante dans la vie d'un consommateur. Les ménages européens ne peuvent se permettre de conclure des contrats qui ne correspondent ni à leurs moyens, ni à leurs besoins. Les pratiques de prêt irresponsables qui mettent en danger les logements des gens des personnes doivent cesser. »

« Le législateur européen doit empêcher la conclusion de contrats inadaptés dont la probabilité d'échec est grande. L'évaluation de la solvabilité d'un futur client est un point important, mais il est également essentiel de s'assurer que le consommateur pourra rembourser le prêt pendant toute la durée de celui-ci. »

« Les superviseurs financiers doivent s'assurer que les prêteurs ne reprennent pas leurs vieilles habitudes de prise maximale de risque en vue de d'optimiser leurs gains, maintenant que le pire de la crise économique semble derrière nous. Les consommateurs s'attendent à ce que les autorités de supervision financière agissent en vrai garde-fou. »

FIN

Voir l'annexe (en anglais) pour plus d'informations sur certains aspects essentiels de la directive: le champ d'application, le taux annuel effectif global, la surveillance réglementaire, le remboursement anticipé et le crédit en devise étrangère.

Annex

Credit agreements – Key consumer issues

Exemptions (scope): The scope of the directive is very unfavourable for consumers. Several types of credit agreements are excluded, such as credit agreements where the credit is granted by an employer to his employee; credit agreements which are the outcome of a settlement reached in court; credit agreements in the form of an overdraft facility, where the consumer accepts to be exempted from the provisions of the directive. Member States would also be allowed to partially exclude credit agreements when the property is rented to a third party (so-called buy-to-let mortgages) or when the credit is due to be repaid within 12 months. BEUC thinks that all consumers who take home loans should enjoy the same rights and level of protection. There is for instance no reason why people who buy (and let) a house as an investment should not enjoy the same rights as consumers who buy the home to live in.

Regulatory supervision: The plans to establish national enforcement authorities responsible for implementing the directive are too weak. BEUC demands a detailed mandatory set of investigating and sanctioning powers (e.g. possibility to access all premises, request the notification of mortgage contracts, ESIS books, invoices and other professional documents, carry out mystery shopping to check the implementation of the directive, etc.) which all national competent authorities would have to comply with. Having good legislation alone does not protect consumers, rules must be properly enforced to make a difference to people's lives.

Annual Percentage Right of Charge (APRC): A harmonisation of the APRC is a step in the right direction but important problems persist. Comparability can only be ensured when all costs directly or indirectly linked to the loan are included (except for notary fees). This is especially relevant with respect to complex mortgage products where the credit is combined with an investment product used to repay the loan. If the APRC does not include all occurring costs, the full cost of a loan would vary from one lender to another depending on the additional products and services offered and sold to the borrower. This prevents the consumer to compare loans and shop around for the best deal.

Foreign currency loan: In some countries like Poland, Austria, Hungary, Latvia or Croatia foreign currency loans dominate the market. In Hungary for example around one million consumers purchased mortgages and consumer credits in Swiss francs. In France a collective complaint of around 4,000 victims of foreign currency loans has recently been filed with the court. These loans were initially perceived as low risk due to sound real estate market conditions and stable exchange rates. But the situation deteriorated due to the financial and Eurozone crisis as well as increased volatility in foreign exchange markets. As a result, consumers' monthly repayments have drastically increased (sometimes even doubled) heavily affecting their loan affordability. Such products are not adapted to retail borrowers as the vast majority of consumers do not understand foreign exchange risks and do not have any coverage against it, unlike institutional borrowers. We ask for an EU-ban of foreign currency loans to consumers who do not receive their income in this currency and enable the conversion of the existing ones at favourable exchange rates.

Early repayment: Our modern life asks for more flexible mortgages than today's home loans do foresee. At hand proposals to allow moving a contract to a new property or letting suitable buyers of one's home enter the running mortgage contract are steps in the right direction to make removals easier and more affordable. In markets like Germany with a preference for fixed interest rate mortgages, a compensation fee in case of early repayment is acceptable if applied in a transparent and fair way. However, early repayment needs to be an undeniable consumer right and should not depend on obscure conditions.