

Convention nationale APIC

2 décembre 2014

Association
Professionnelle
des Intermédiaires
en Crédits



Le mot du Président

Philippe TABORET



Le monde a changé !
La distribution de crédits aussi ...

Rapport des commissions – métiers de l'APIC

Commission Banques

Ari BITON



Sandrine ALLONIER

Composition de la commission banques Immo

- Ari BITTON (AB COURTAGÉ)
- Franck LEVY (ACE)
- Céline CHARLES (CAFPI)
- Marc BOUGELET (EMPRUNTIS)
- Valérie GONZALEZ (LIBERTY CREDITS)
- Nicolas EICH (MEILLEURTAUX.com)
- Sébastien MASURE (PRESSETAUX)
- Sandrine ALLONIER (VOUSFINANCER.com)

Missions principales de la commission

- Normaliser les relations avec les partenaires bancaires
- Mettre en place des bonnes pratiques et recommandations auprès des adhérents

Normaliser les relations avec les partenaires bancaires

1. Convention bancaire à moins de 1 % de commissionnement

Position et recommandation de l'APIC : ne pas signer des conventions à moins de 1 % de commission (pour les prospects)

2. Frais de dossier perçus par nos partenaires sur dossiers physiques présentés

Position et recommandation de l'APIC : ne pas signer de convention avec des frais de dossier demandés sur des dossiers constitués

3. Commissionnement des indicateurs d'affaires

Position et recommandation de l'APIC : les commissions ne peuvent être identiques entre l'indication d'affaires et l'intermédiation en opérations de banques

4. Délais de commissionnement

Position et recommandation de l'APIC : l'APIC reste vigilante sur le respect des délais de versement des commission bancaires

5. Assurances, loi Moscovici et Hamon

Position et recommandation de l'APIC : En l'absence de mandat sur le contrat groupe, pas d'obligation de remplir le moindre document d'assurance pouvant mettre en cause notre responsabilité

Mise en place de bonnes pratiques au sein de l'APIC

1. Rédaction d'un guide pratique du respect de la réglementation pour les adhérents
2. La question des 3 propositions qui doivent être faites à l'emprunteur
3. Autres points pratiques relevant de la gouvernance de chacun

Commission Assurances

Thierry BERNARD



Une action centrale et déterminée de l'APIC

UNE CONTRIBUTION CENTRALE ET CONSTRUCTIVE DE L'APIC
AUX TRAVAUX DU CCSF

CONCERNANT LES INCIDENCES DE LA LOI HAMON
SUR L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

LA PROPOSITION DE L'APIC EST INSPIREE,
A L'INSTAR DE LA VOLONTE DU LEGISLATEUR ,
PAR LE SEUL INTERET DU CONSOMMATEUR

***SIMPLICITE , LISIBILITE ,
COUVERTURES ADAPTEES A SA SITUATION , SON PROJET
AVEC UN COÛT EN JUSTE RAPPORT***

Deux évidences essentielles

LE POIDS RELATIF DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR DANS LE COÛT GLOBAL DU CREDIT PESE PLUS EN PERIODE DE TAUX BAS JUSQU'À 25% DU COÛT DU SEUL CREDIT !

LA CONCURRENCE DOIT S'EXERCER PLEINEMENT POUR UN CHOIX ECLAIRE DE L'EMPRUNTEUR ALORS QUE SEULEMENT 12% DES EMPRUNTEURS SOUSCRIVENT UN CONTRAT ALTERNATIF

LA PROPOSITION APIC

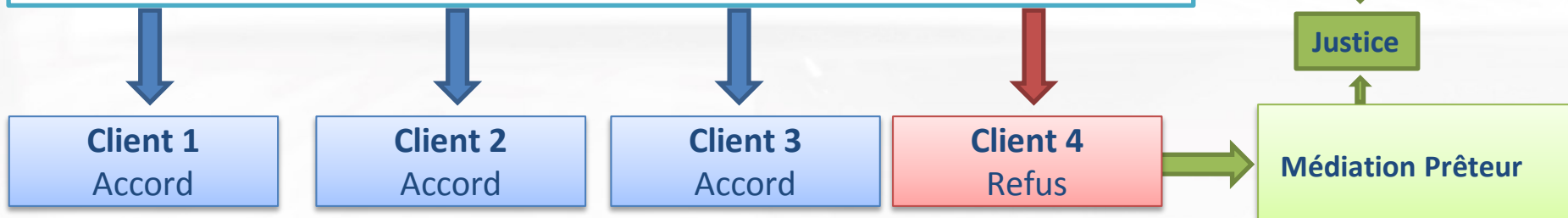
1/ Analyse « in abstracto » des offres alternatives

Evaluer les contrats du marché suivant des critères définis par la profession.
Communication et transparence de l'analyse auprès des acteurs du marché.



2/ Analyse « in concreto » de la situation personnelle de l'assuré

S'assurer que les garanties proposées sont adaptées à la situation personnelle de l'emprunteur en tenant compte de son projet de crédit, sa situation professionnelle et ses antécédents médicaux.



Des points de vue qui doivent se rapprocher

LES GARANTIES NON ESSENTIELLES VOIRE « EXOTIQUES » OU PEU COUVRANTES
NE PEUVENT ETRE EXIGEES ET DISQUALIFIER UN CONTRAT ALTERNATIF

LA GARANTIE PERTE D'EMPLOI N'EST PAS INDISPENSABLE

OBTENIR UN ACCORD D'EQUIVALENCE NE DOIT PAS DEVENIR
UN PARCOURS DU COMBATTANT (produire le bilan médical en amont!)

ET LE CCSF DOIT RENDRE SA PROPOSITION A LA FIN DE CE MOIS ...

Commission RAC

Stéphane LE MORVAN

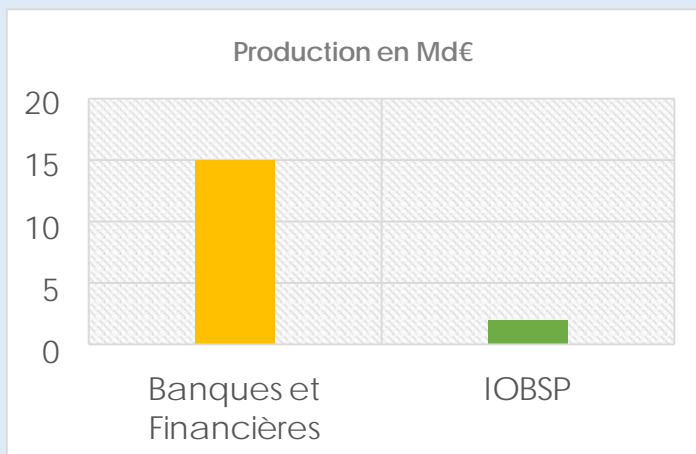


Quelques Chiffres...

Le rachat de crédits en France

Un marché qui concerne plus de 300.000 ménages chaque année

Des intermédiaires qui représentent 15% des volumes financés



Un marché estimé à 17 milliards d'euros en 2013, avec une part de marché des IOBSP d'environ 15% (2 Md€)

300.000 ménages concernés chaque année par un RAC

Par comparaison, le crédit immobilier, c'est 140 milliards d'euros pour 750.000 clients

Le RAC est donc un marché qui ne doit pas être négligé

Composition de la commission créée en mars 2014

Pascal CHERIN (**CIB**)

Sylvain GOUPILLIERE (**CAFPI**)

Eric GHIRINGHELLI (**MEILLEURTAUX**)

Guillaume FOLLET (**EMPRUNTIS**)

Edouard BREZUN (**BC FINANCE**)

Stéphane LE MORVAN (**CFC**)

Organisation et Objectifs

Organisation

- Réunion trimestrielle
- Compte rendu de réunion au CA de l'APIC (disponible sur le site internet)

Objectifs

- Représenter et défendre les intérêts de l'ensemble des adhérents de l'APIC exerçant une activité de Rachat de Crédits
- Traiter les sujets relatifs à la réglementation et pratiques professionnelles du RAC
- Instaurer un dialogue avec les banques mandantes
- Communiquer auprès des adhérents de l'APIC sur les travaux ou avancées de la commission

Travaux et échanges APIC / Banques

- Application PSEE
- Politique des banques quant à la notion de «Groupement»
 - Pratiques commerciales
- Politique des «doublons»
- Intégration de la délégation
 - Assurance Emprunteur
- ...

Projets :

- Etablir une charte de déontologie
- Mieux encadrer et accompagner le développement des «packagers»
 - Travailler sur un consensus Assurance Emprunteur (délégation versus Assurance Groupe)
- Intégrer des réunions physiques avec nos partenaires bancaires
- ...

Questions - réponses

Etat des lieux chiffré de l'enregistrement des IOBSP

Grégoire DUPONT



Plan

Introduction : Financement participatif

1. Activités de l'ORIAS en 2014
2. Données statiques globales
3. Données statistiques relatives aux IOBSP
4. Renouvellement 2014

Une extension progressive des missions

2007

- Création de l'ORIAS en vue de l'enregistrement des intermédiaires en assurances (IAS)

2013

- Extension de compétences aux intermédiaires en opérations de banque (IOBSP) , conseillers en investissement financiers (CIF) et agents liées de PSI (ALPSI)

2014

- Extension de compétences aux conseillers en investissement participatif (CIP) et intermédiaires en financement participatif (IFP)

Les conseillers en investissements participatifs

- Un nouveau statut d'intermédiaire financier (contrôle AMF).
- Des plates-formes web permettant à des investisseurs de prendre des titres (parts de capital) dans des sociétés non cotées.
- Financement de projet d'un million € maxi
- Dérogations aux règles de l'appel public à l'épargne

Les intermédiaires en financements participatifs

- Un nouveau statut d'intermédiaire bancaire (contrôle ACPR).
- Des plates-formes web permettant à des investisseurs de prêter avec intérêts directement à des entreprises sans passer par une banque.
- Emprunt professionnel d'1 million € maxi
- Prêt individuel de 1 000 € maxi
- Dérogations au monopole bancaire

Activités de l'ORIAS en 2014

Partie 1

L'ORIAS – un site web

906 000 visites (+53%)

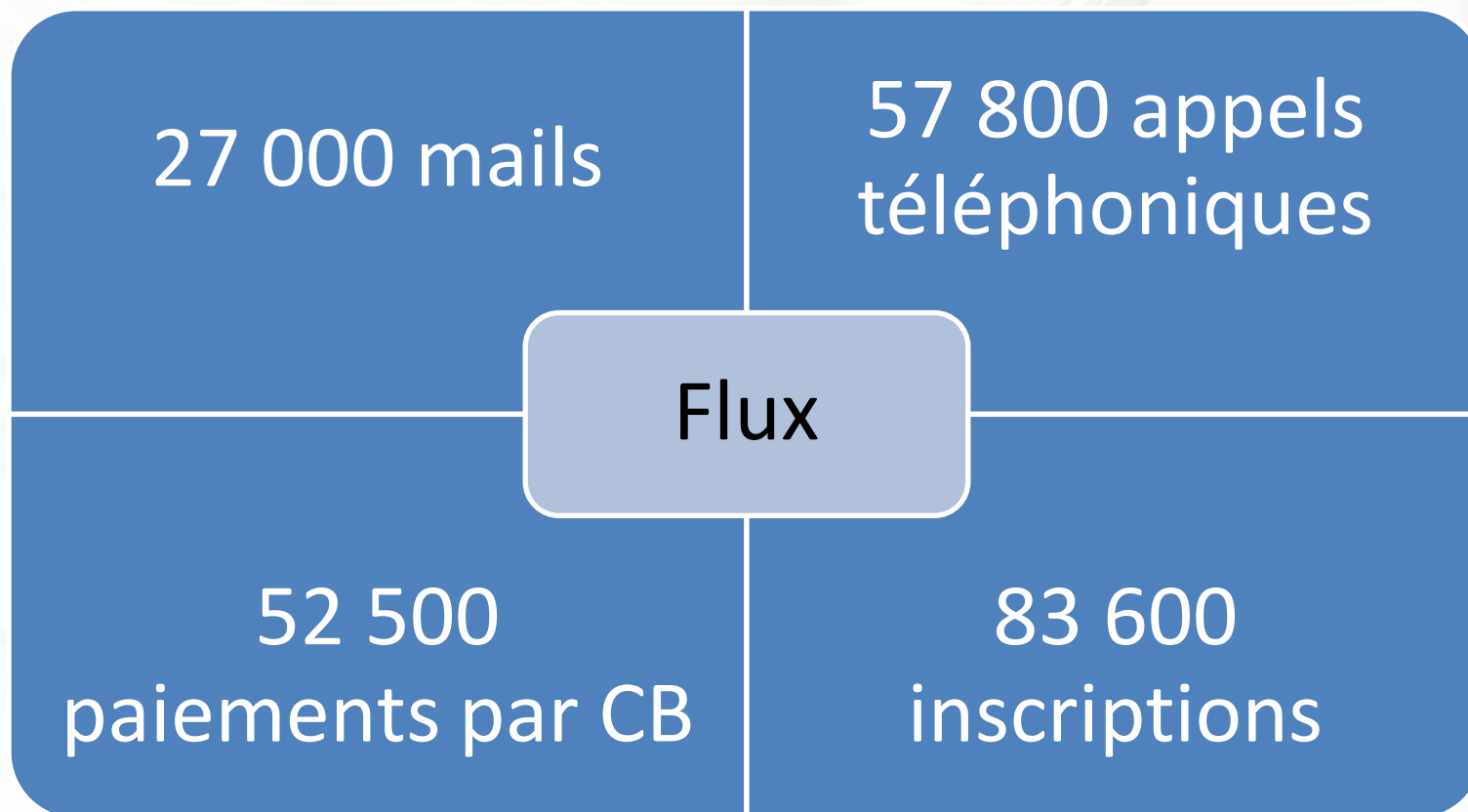
457 000 visiteurs
uniques (+31%)

www.orias.fr

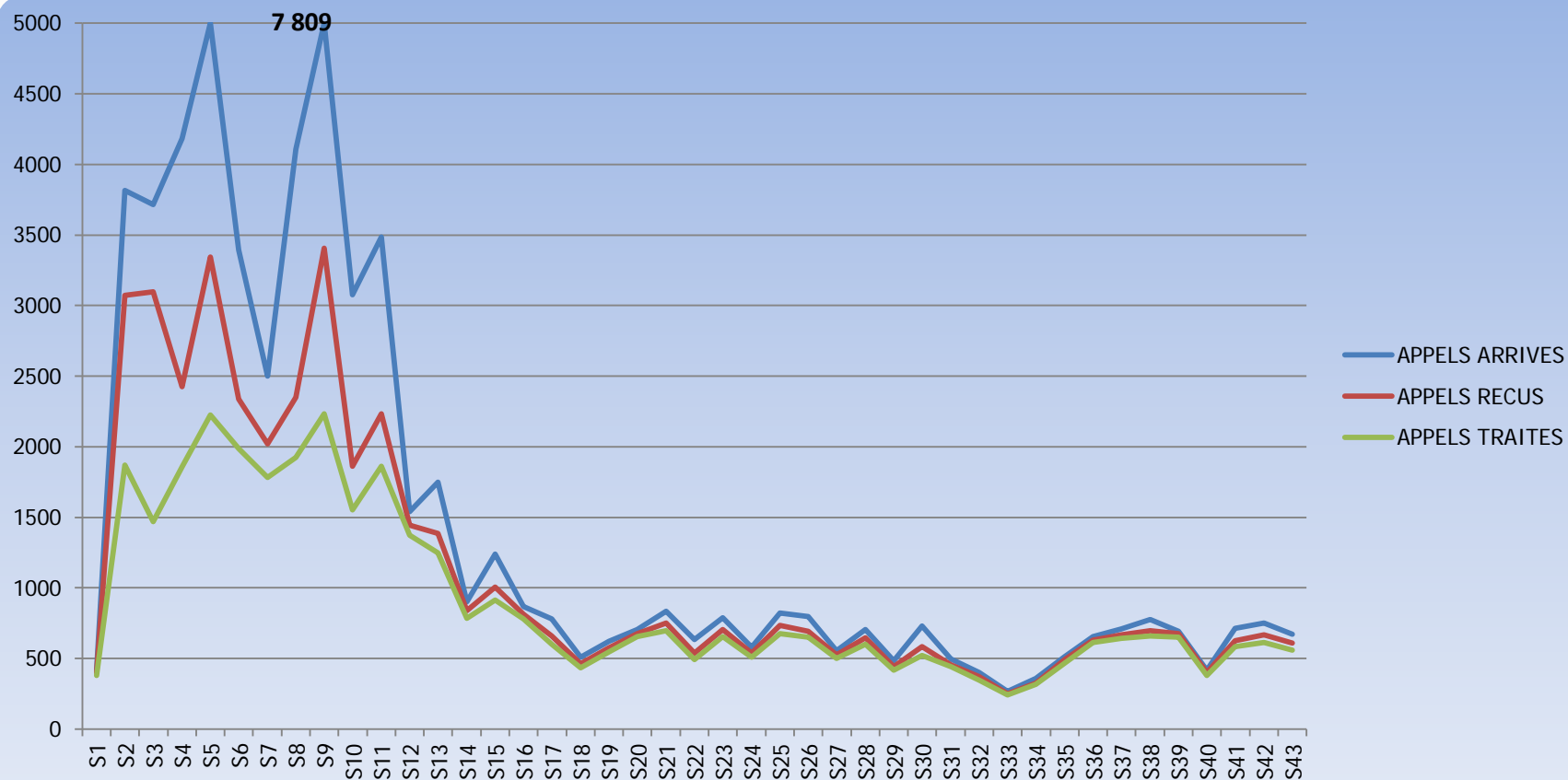
3,9 millions de pages
vues (+41%)

39% du trafic vers les
pages
« consommateurs »

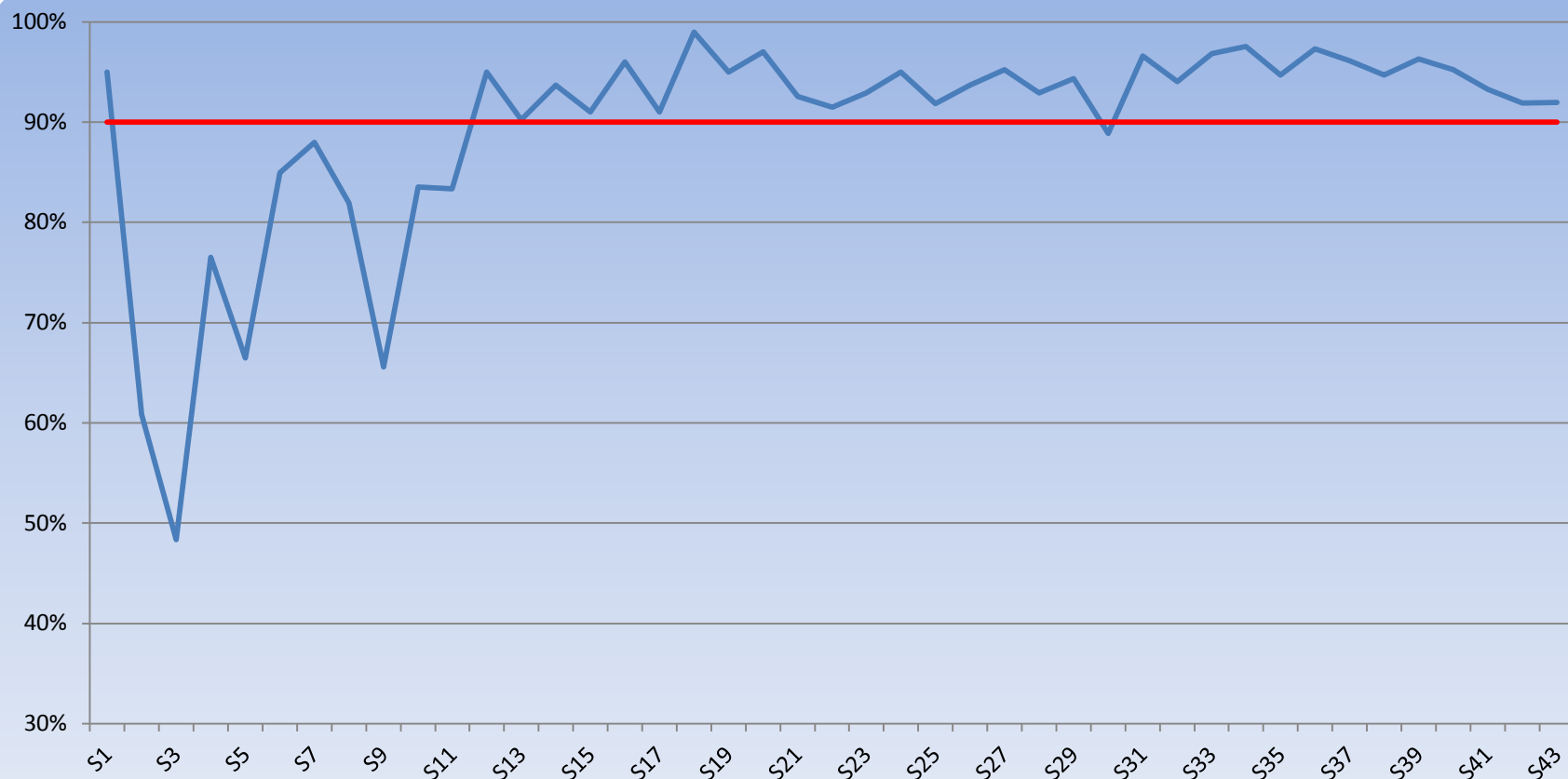
L'ORIAS – un centre de gestion



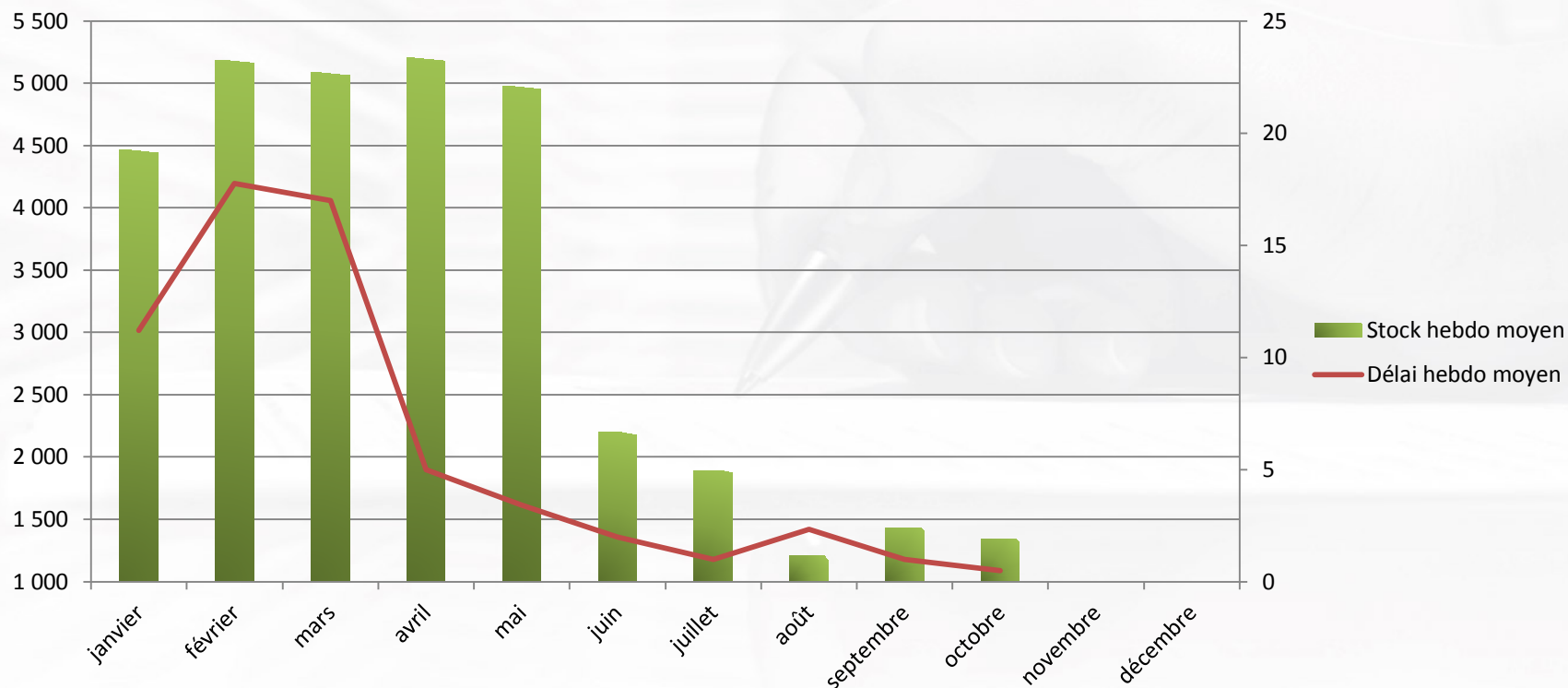
Support téléphonique - 2014



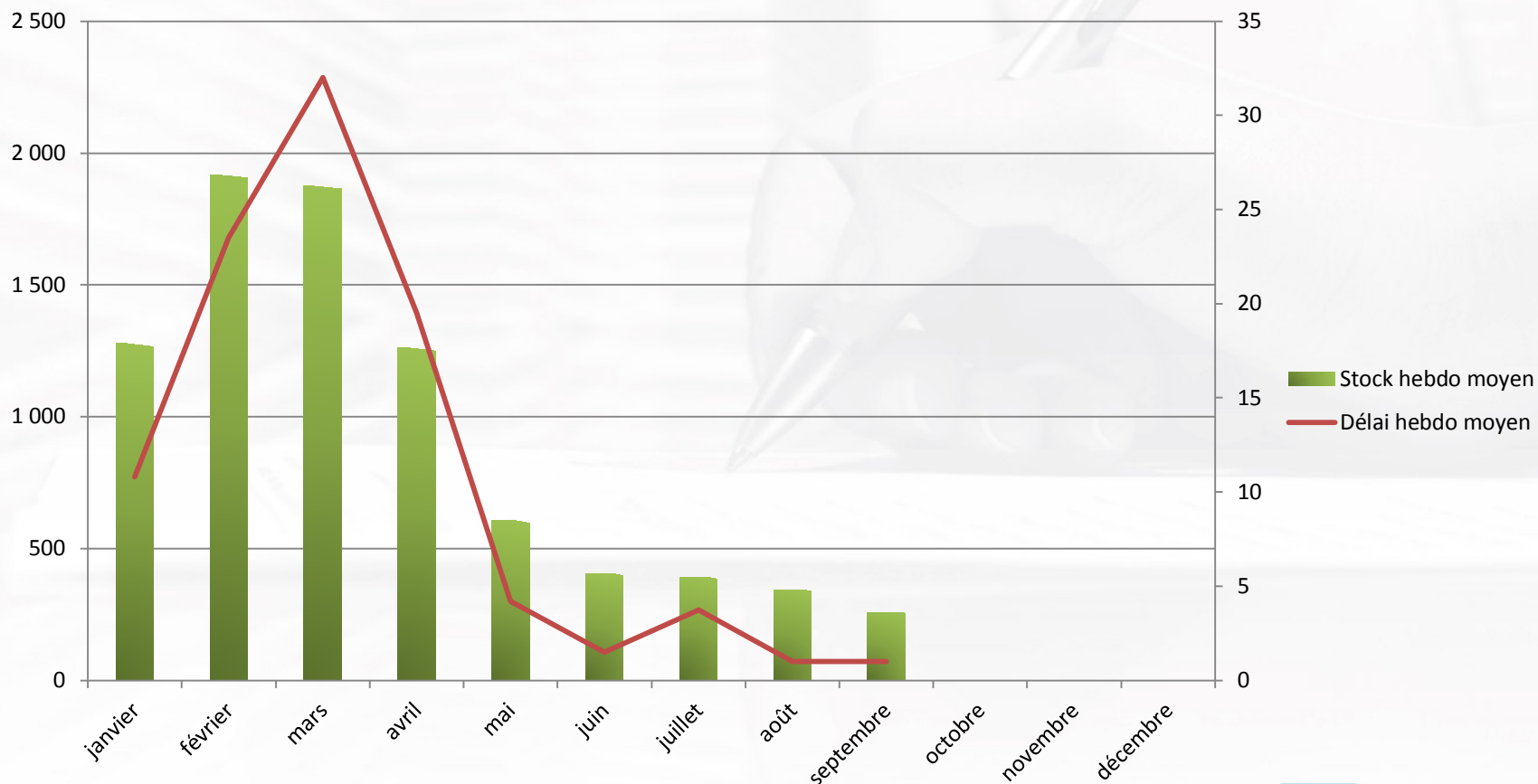
Support téléphonique – Qualité 2014



Délais de traitement - Inscription



Délais de traitement - Modifications



Données statistiques globales

Partie 2

Données au 17/10/2014

84 388 inscriptions

Assurance 52 368 IAS	Banque 23 923 IOBSP	Finance 4 911 CIF 3 177 ALSPI	Financement participatif 4 CIP 5IFP
-------------------------	------------------------	-------------------------------------	--

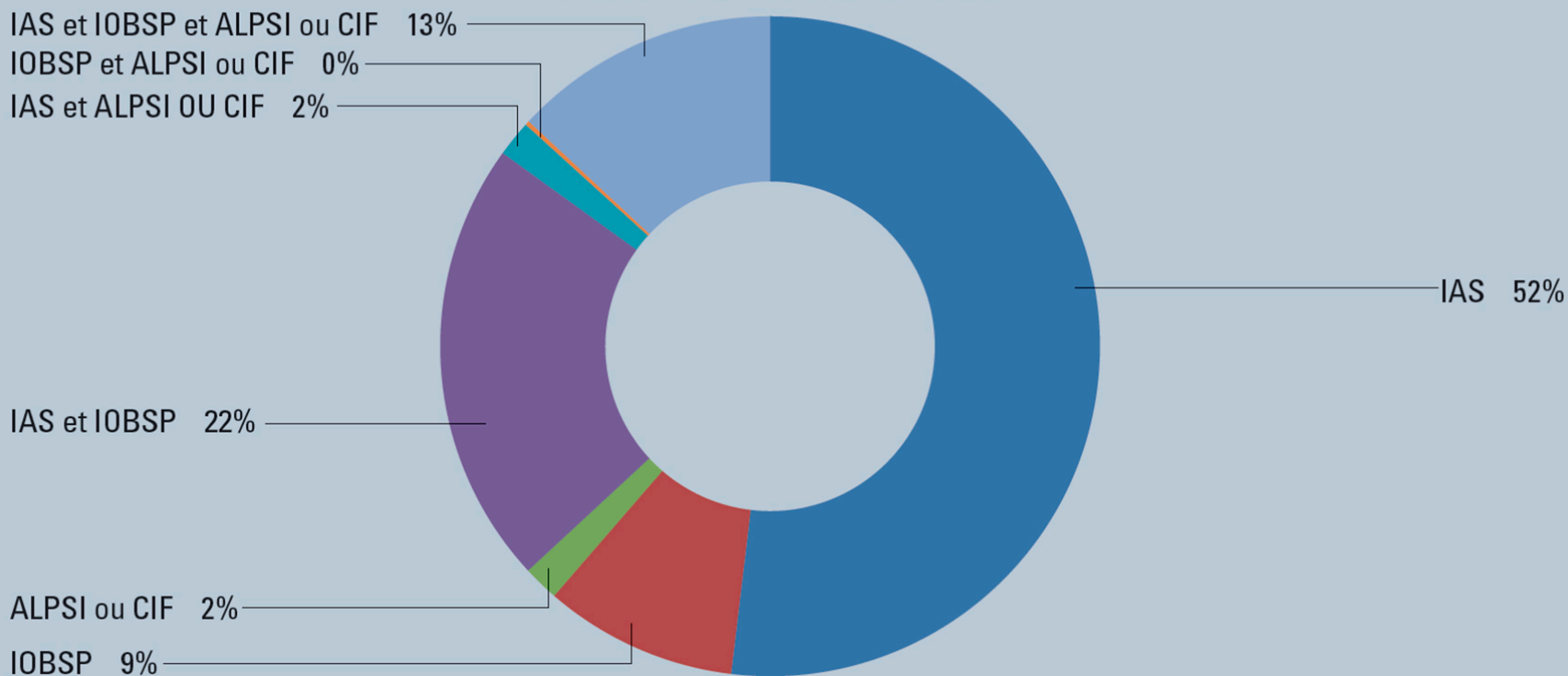


L'interpénétration des réseaux de distribution

- Cumul d'activités et interpénétration des réseaux de distribution bancaire, assurantiel et financier
 - « crédit immobilier ou consommation/assurance emprunteur »
 - « assurbanque »
 - « assurance vie/CIF » - gestion de patrimoine
- 40% des intermédiaires sont inscrits dans deux ou plus catégories

Cumul de catégories

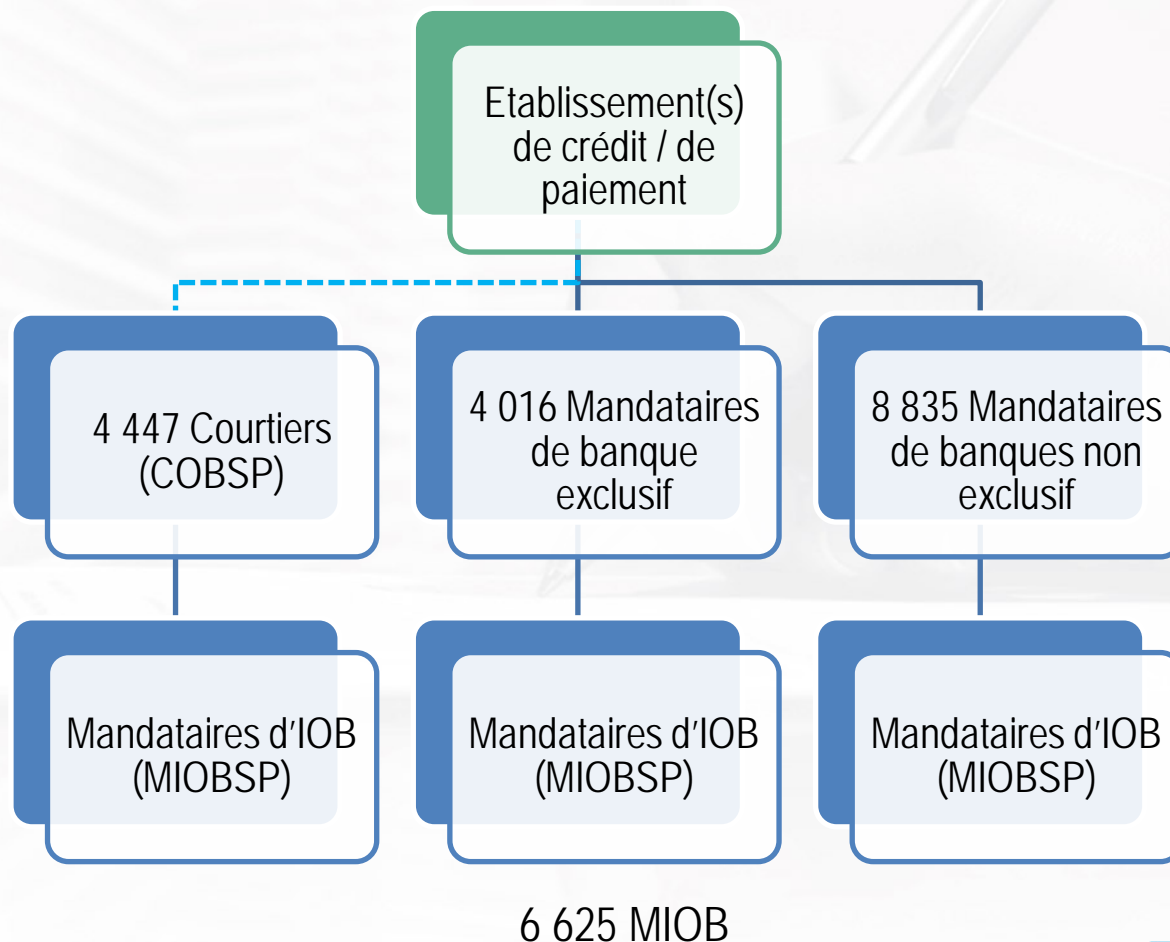
Détail des cumuls d'activités.



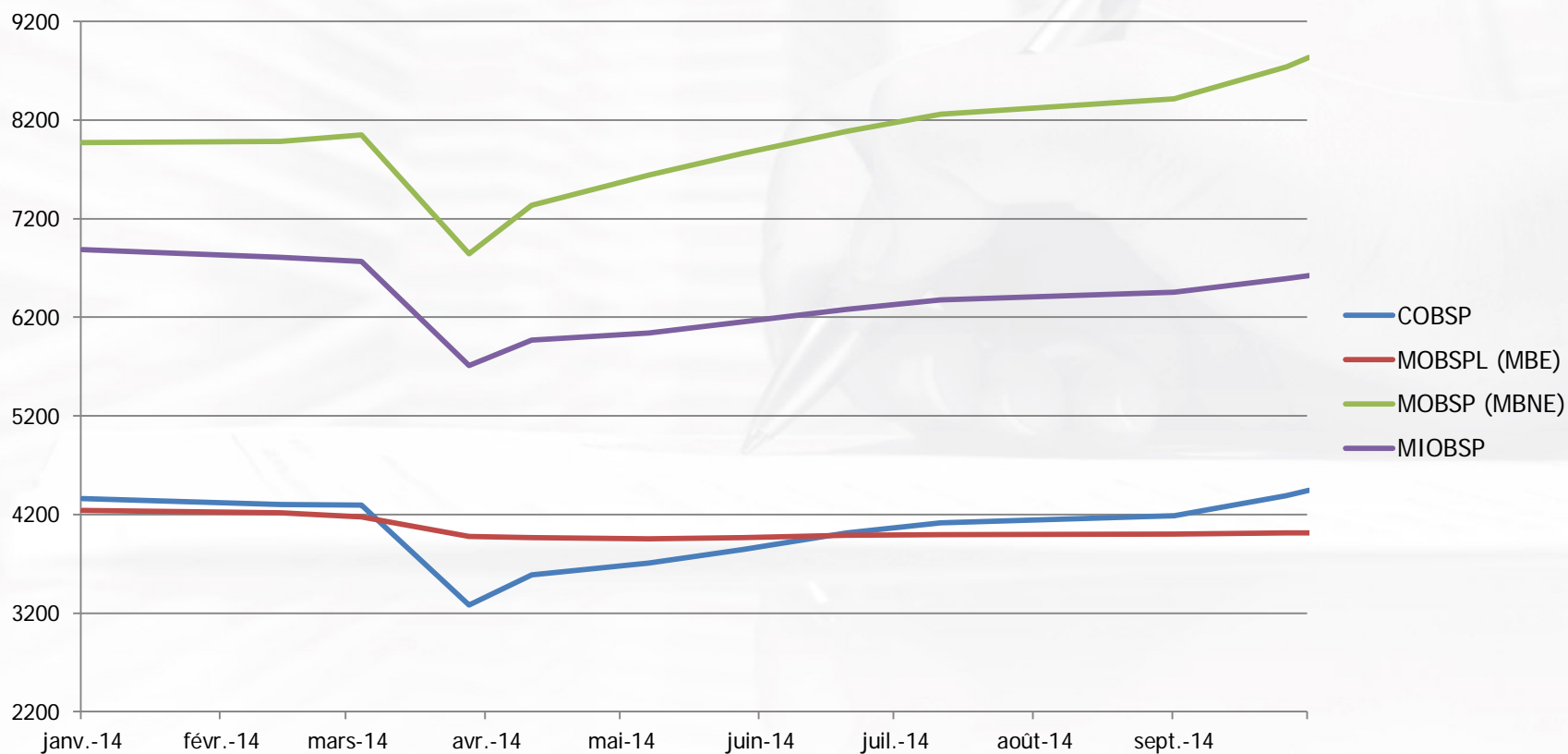
Données relatives aux IOBSP

Partie 3

23 923 IOBSP



Evolution des inscriptions IOBSP en 2014



Choix des catégories

Crédit immobilier

- Choix majoritaire des banques = courtier en banque (sous réserve Crédit Foncier)

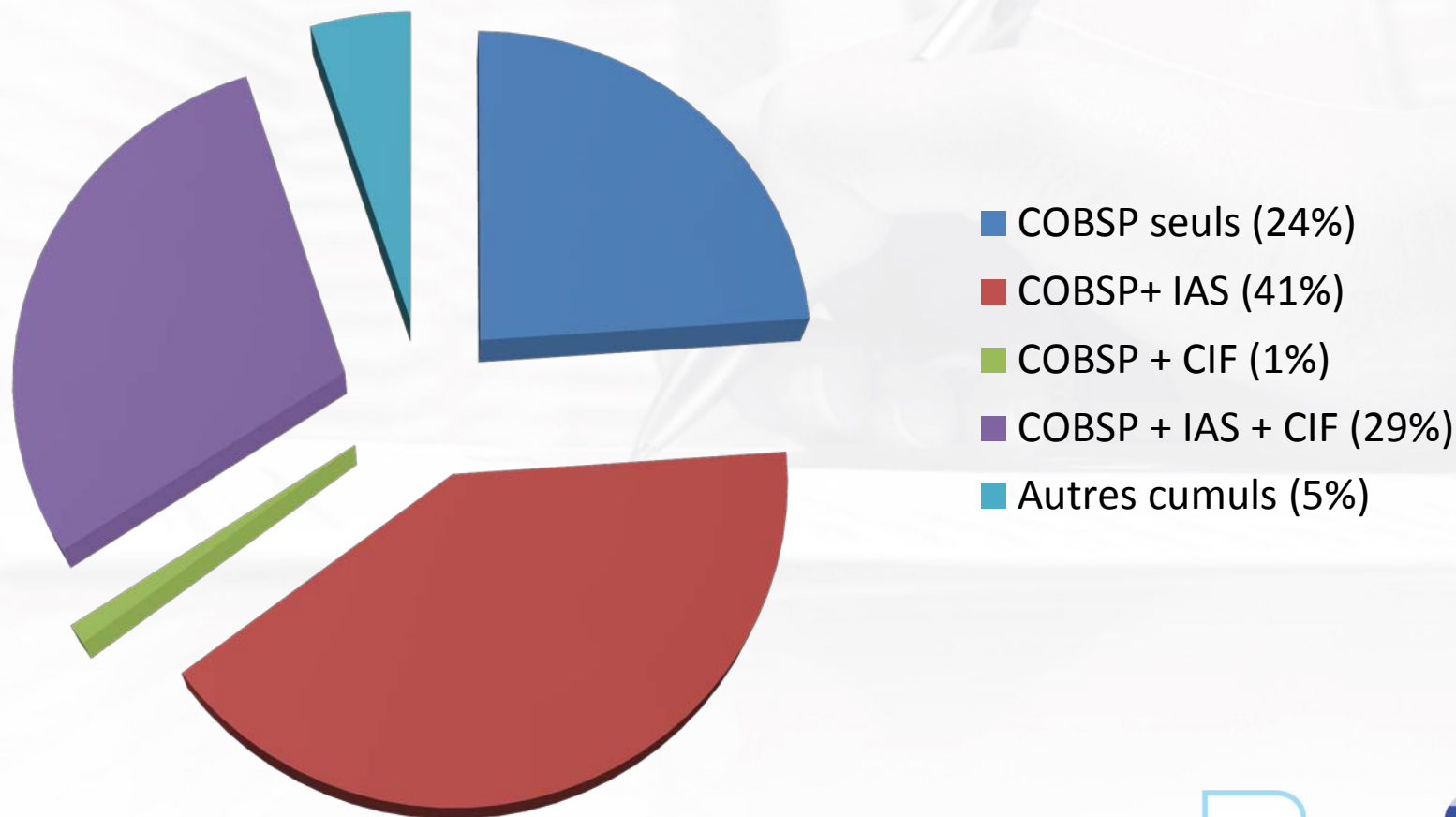
Crédit à la consommation (et RAC)

- Choix majoritaire des banques = Mandataire non exclusif (sous réserve Crédit Foncier)

« Assurbanque »

- Mandataire non exclusif ou MIOB

Qui sont ces 4 447 courtiers en banque ?



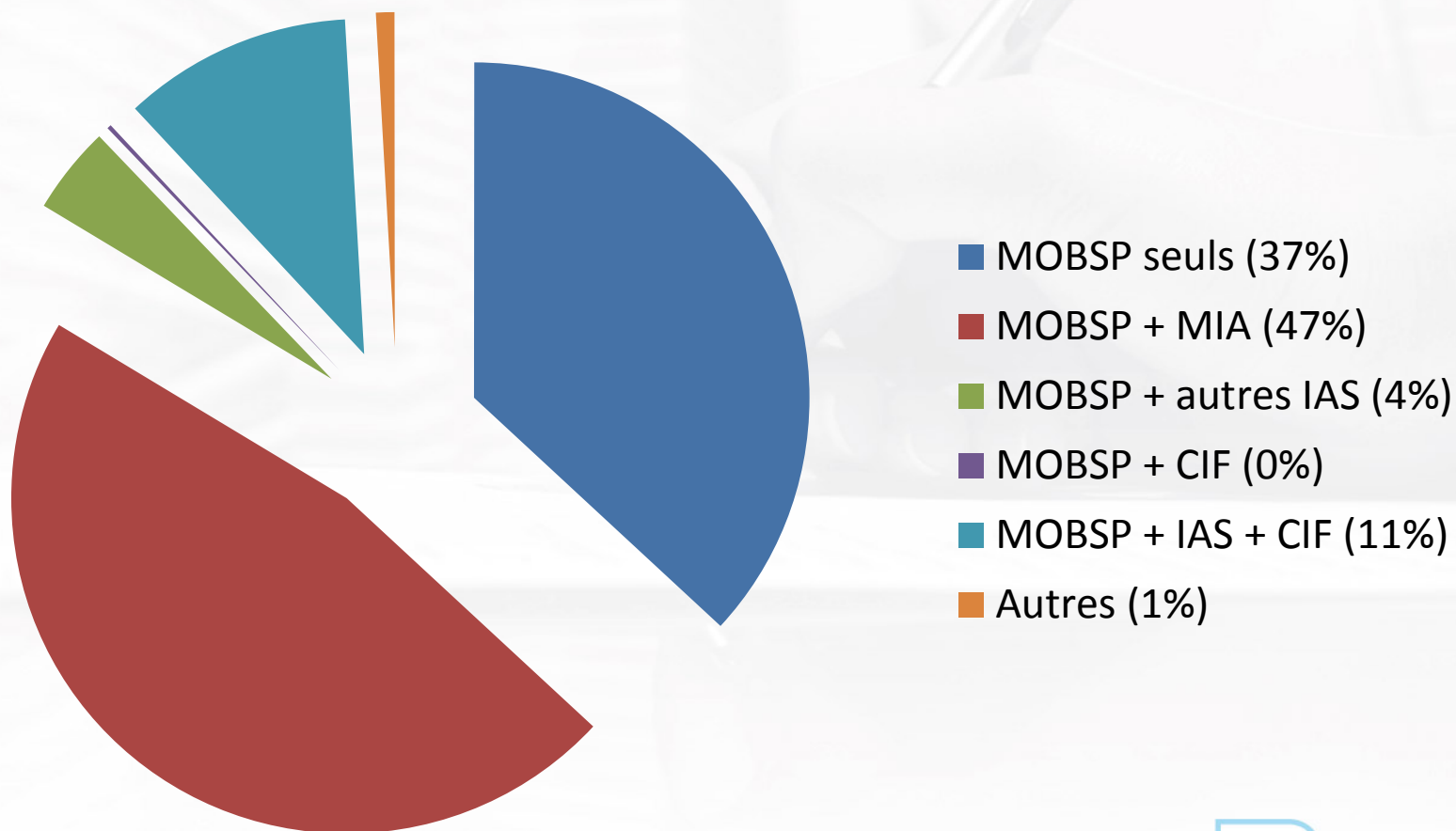
Courtier en banque - Constat

- 65% des courtiers en opérations de banque => activité de crédit à titre principal = 2 800 entreprises
 - 1 800 sont IAS => assurance emprunteur
 - 1 000 ne sont pas IAS => pas d'activité rémunérée d'assurance emprunteur
- 30% des courtiers en opérations de banque => domaine de la gestion de patrimoine (cf. statut de CIF) = 1 300 cabinets

Qui sont ces 8 835 mandataires « non exclusifs » ?

- 62% sont des concessions automobiles =) crédit automobile
- 22% sont des entreprises du commerce de gros ou de détails =) crédit à la consommation
- 15% ont un code NAF lié aux activités financières ou d'assurance

Qui sont ces 8 835 mandataires « non exclusifs » ?





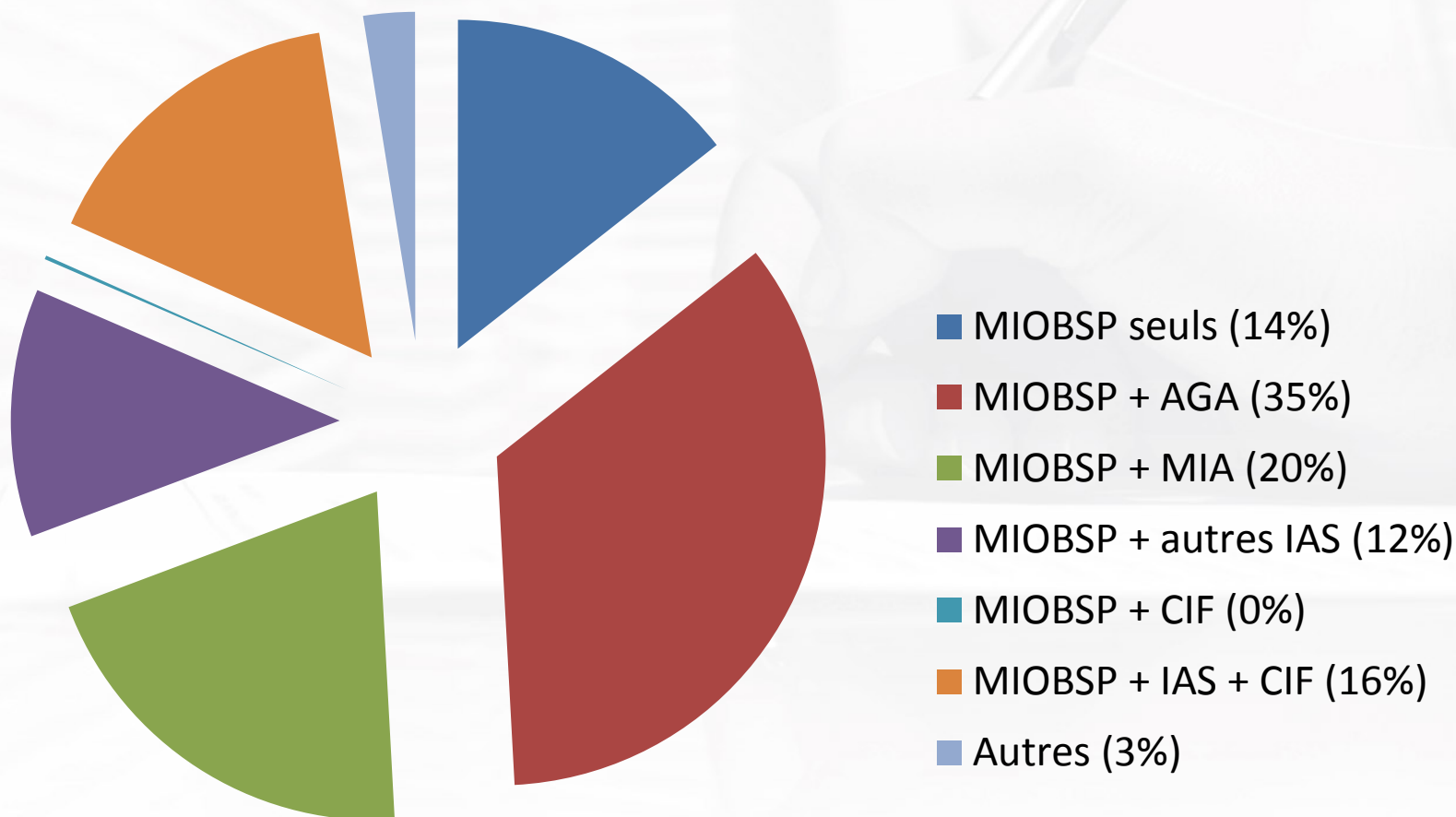
Mandataires non exclusifs - Constat

- Une activité accessoire de financement lié au monde de l'automobile, du commerce ou de la grande distribution
- 37% ne sont pas autorisés à distribuer l'assurance emprunteur
- 50% sont également IAS (=) distribution d'assurance emprunteur
- 11% sont liés à l'univers de la gestion de patrimoine (cf. statut de CIF)

Qui sont ces 4 016 mandataires exclusifs ?

- 92% sont des agents généraux AXA (3 700)
 - extension de l'exclusivité existant en assurance au domaine bancaire
 - Offre bancaire complète d'AXA Banque
- 5% sont mandataires « exclusifs » et IAS
- 2% ne sont que mandataires « exclusifs »

Qui sont ces 6 625 MIOB ?



MIOB - Constat

- 40% sont des agents généraux pu mandataires d'assurances (Allianz et Groupama/Gan) =) offre bancaire large
- 15% sont mandataires d'un courtier en banque et en assurance (1 000 MIA+MIOBSP)
- 14% sont mandataires d'un courtier en banque (953 MIOB)
- 16% sont liés à l'univers de la gestion de patrimoine (cf. statut de CIF)

Renouvellement 2015

Partie 4

Renouvellement 2015

05/01

- Courrier/e-mail d'information

31/01

- Date-limite pour effectuer les opérations

01/02

- Relance en LRAR

01/03

- Radiation pour non-renouvellement

Calendrier et formalités

- Avant le 31/01/2015 : effectuer les formalités en ligne
- Une formalité pour chaque inscription !
- Courtier en banque : assurance de RCP + 30 euros par CB
- Autres catégories : 30 euros par CB

Arrêt du Conseil d'Etat du 05 novembre 2014

Annexe

Arrêt du conseil d'Etat (05/11/2014)

Loi

- Obligation d'inscription sur un Registre public
- La tenue du Registre est confié à un organisme dont le fonctionnement est fixé par décret

Décret

- Les statuts de l'ORIAS sont homologués par arrêté du ministre.

Arrêté

- Les statuts de l'ORIAS, une association loi 1901, ont été homologués par des arrêtés ministériels à chaque modification en 2006, 2012 et 2014.

Arrêt du conseil d'Etat (05/11/2014)

- Le conseil d'Etat a annulé l'arrêté d'homologation des statuts de 2012 car des dispositions présentes dans les statuts auraient dû être fixées par décret.
- L'arrêté du 20 décembre 2012, aujourd'hui annulé, a été abrogé en septembre 2014.

Arrêt du conseil d'Etat (05/11/2014)

- L'ORIAS dispose de statuts en vigueur.
- Les immatriculations décidés depuis 2013 sont valides et non remis en cause.
- L'ORIAS continue d'immatriculer des intermédiaires.
- Le ministère doit prendre un nouveau décret pour insérer des dispositions statutaires à ce niveau.

**Merci pour votre attention.
Nous sommes à votre disposition.**

 **N°Cristal** 09 69 32 59 73

APPEL NON SURTAXE

Etude sur l'intermédiation de crédit immobilier dans l'Union Européenne

Alain JUNG



Présentation de la mise à jour de novembre 2014

Sommaire

1. Contexte
2. Principales évolutions
3. Perspectives

I. Contexte (1/2)

- **Etude initiale réalisée en 2011, mise à jour en 2012**
- **9 pays ciblés** : Royaume-Uni, Irlande, Pays-Bas, Belgique, Allemagne, Suède, Italie, Espagne, Portugal.
- **Principaux enseignements** :
 - Forte hétérogénéité des niveaux de réglementations nationales, des pratiques du courtage et de la place l'intermédiation dans les opérations de crédit immobilier ;
 - Corrélation positive entre le niveau d'encadrement de l'intermédiation et le taux de pénétration du marché ;
 - Nombreuses réflexions des législateurs nationaux pour un encadrement du secteur, dans un contexte de crise financière causée par la crise des subprimes.

I. Contexte (2/2)

- **Directive 2014/17/EU portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel :**
 - Adoption en février 2014 ;
 - Transposition en droit national avant mars 2016

Pour les intermédiaires en crédit, plusieurs obligations :

- Converger vers des standards pour une meilleure compréhension des consommateurs ;
- Fournir des informations standardisées sur les principales caractéristiques des crédits immobiliers distribués et les risques qui y sont associés ;
- S'enregistrer auprès des autorités nationales compétentes.

II. Principales Evolutions (1/2)

ROYAUME-UNI :

Un encadrement favorable à l'intermédiation

- Forte régulation du marché immobilier par le paquet MMM (*Mortgage Market Review*), entré en vigueur en avril 2014 ;
- Responsabilité accrue de des établissements prêteurs ;
- Durcissement des conditions d'évaluation de solvabilité (forte limitation des emprunts sans apport, interdiction des « *execution-only sales* ») ;
- Systématisation du devoir de conseil à l'emprunteur ;



Forte progression de l'intermédiation et excellentes perspectives pour le secteur

II. Principales Evolutions (2/2)

PAYS-BAS & ALLEMAGNE :

La rémunération des intermédiaires en question

- Pays-Bas : Réforme des marchés financiers en 2013 et interdiction des commissions bancaires versées aux intermédiaires (« *Provisieverbod* ») ;
- Allemagne : Elargissement probable à tous les intermédiaires financiers de la rémunération basée exclusivement sur les d'honoraires versés par l'emprunteur (« *Honorarberatung* »)

→ Volonté politique de changer de paradigme pour renforcer l'indépendance de l'intermédiaire et placer l'intérêt de l'emprunteur au cœur de la relation commerciale

III. Perspectives

- La transposition de la Directive MCD : une occasion de matérialiser des réflexions en cours sur les conditions d'exercice des intermédiaires (Belgique, Suède, Portugal et Irlande) ;
- L'ouverture des marchés européens ;
- Un nouveau cadre institutionnel au niveau européen (renouvellement du Parlement européen, nouvelle Commission européenne)

➔ **Nécessité d'anticiper et de participer aux évolutions futures aux niveaux européen et national (suivi de la transposition de la Directive MCD, proposition de refonte de la directive IMD 2, débats sur le financements participatif, etc.**

Transaction immobilière et financement

Jean-François BUET



La FNAIM en chiffres

Sources : FNAIM (Octobre 2014)

1^{ère} organisation syndicale des professionnels de l'immobilier (date de création 1946)

- 22 chambres régionales**
- 68 chambre départementales**
- Chambre des Experts Immobiliers de France**
- Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers**
- FNAIM Entreprises**
- École Supérieur de l'Immobilier**
- 9 500 Agences Immobilières**
- 3.6 Mds d'€ de chiffre d'affaires**
- 42 400 salariés en équivalent temps plein**



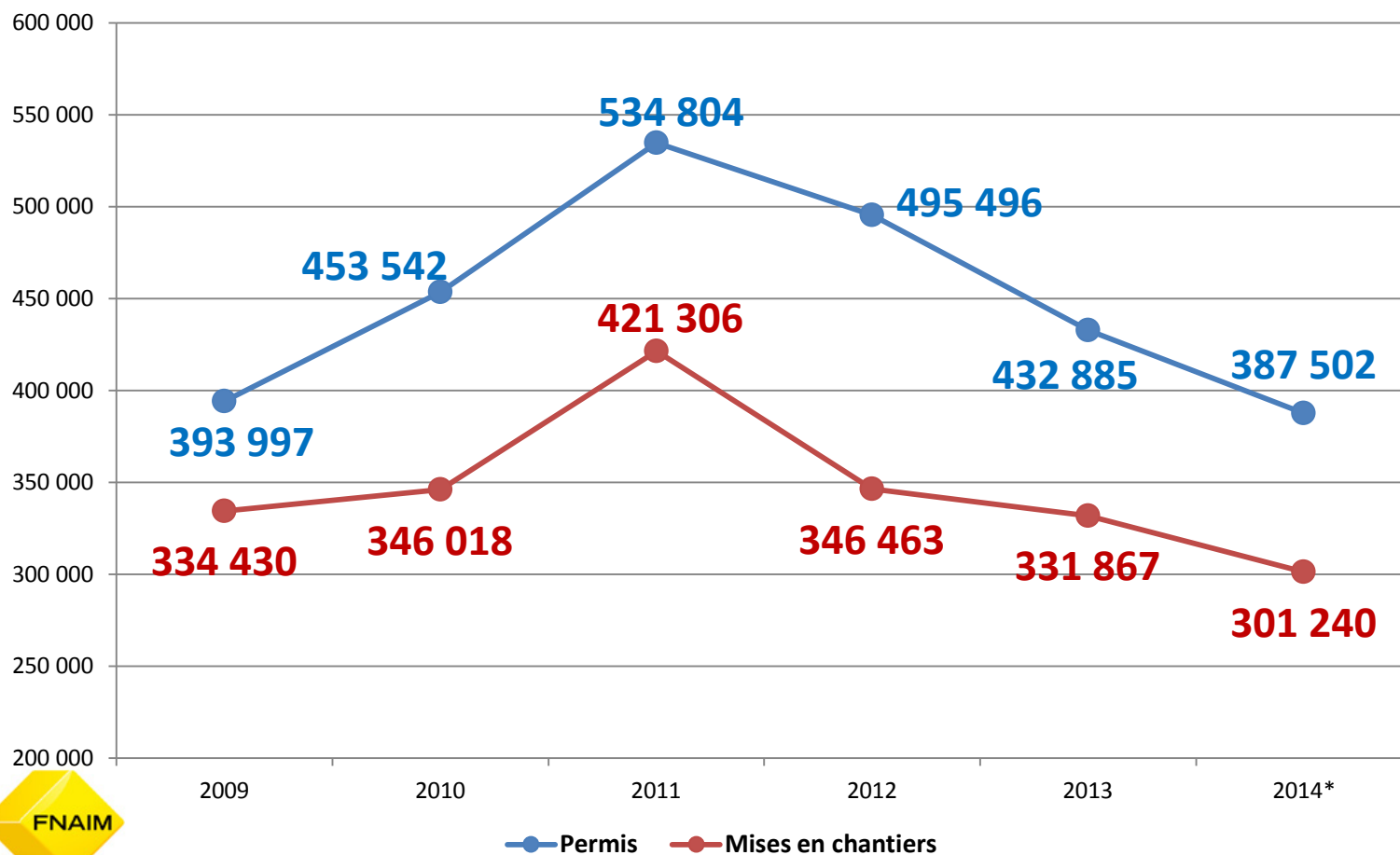
Construction de logements

Sources : SOeS, Sit@del2

Sur un an en octobre 2014 :

▣ Les permis de construire : **387 502**, soit une évolution annuelle de **-12,1%**

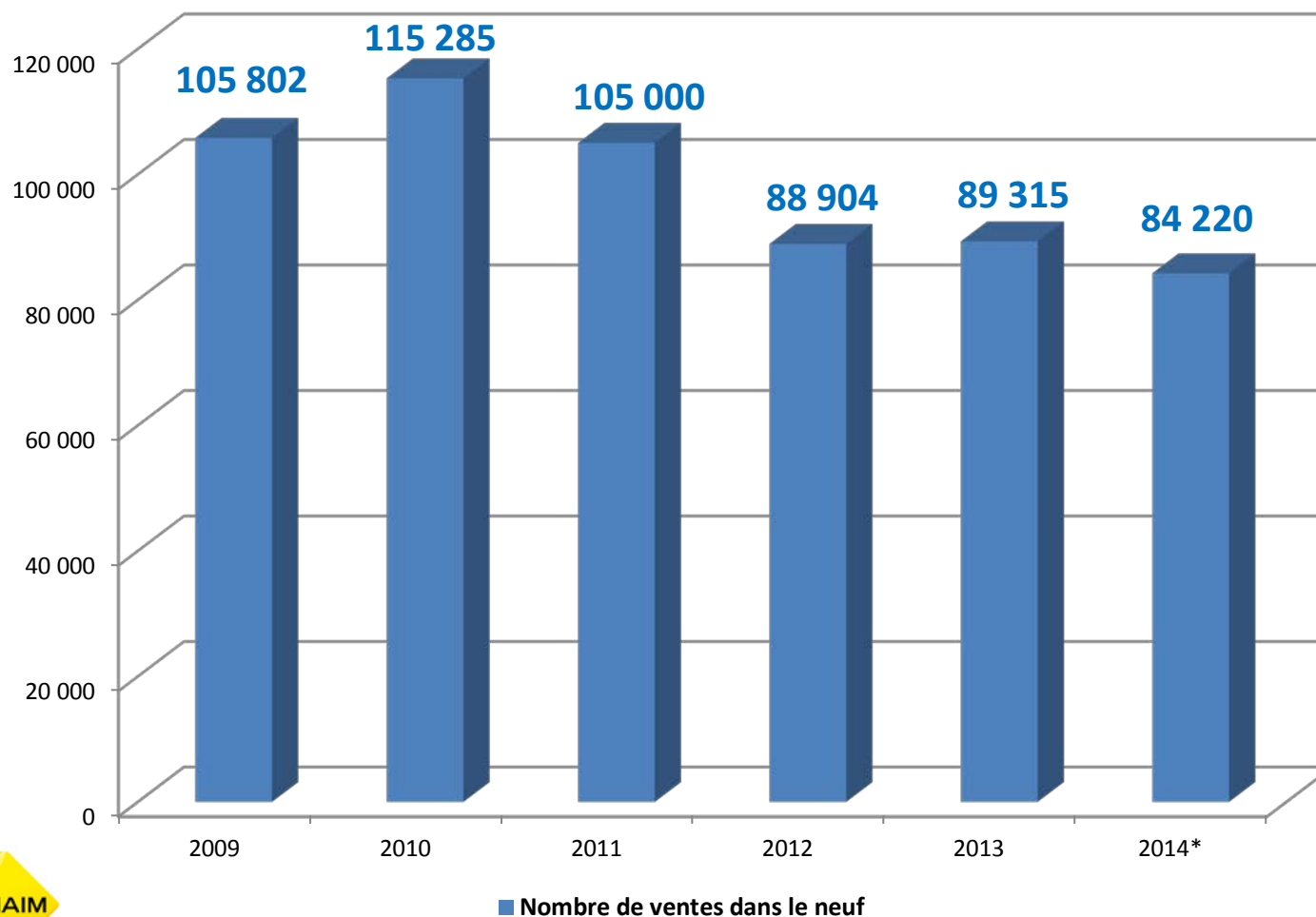
▣ Les mises en chantiers : **301 240**, soit une évolution annuelle de **-11,4%**



Volume de ventes dans le neuf

Source : SOeS, ECLN

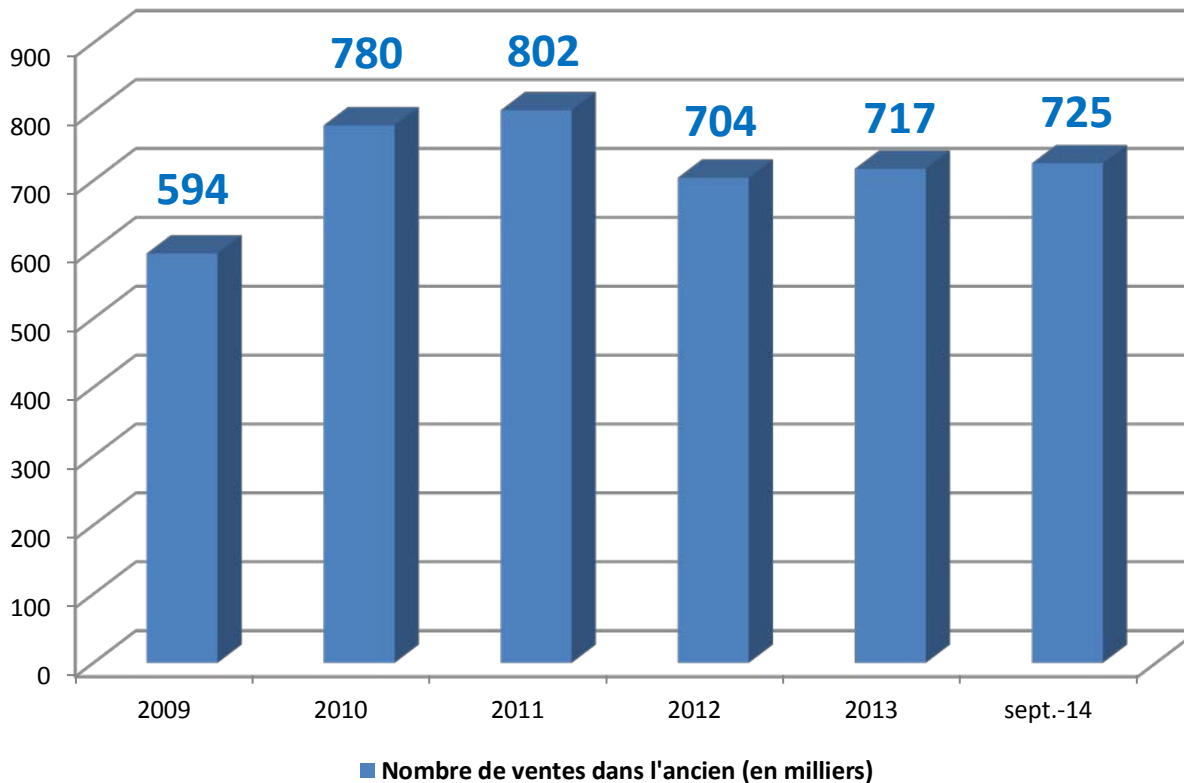
84 220 ventes dans le neuf au 2014T3
-6.7% par rapport au 2013T3



Volume de ventes dans l'ancien

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

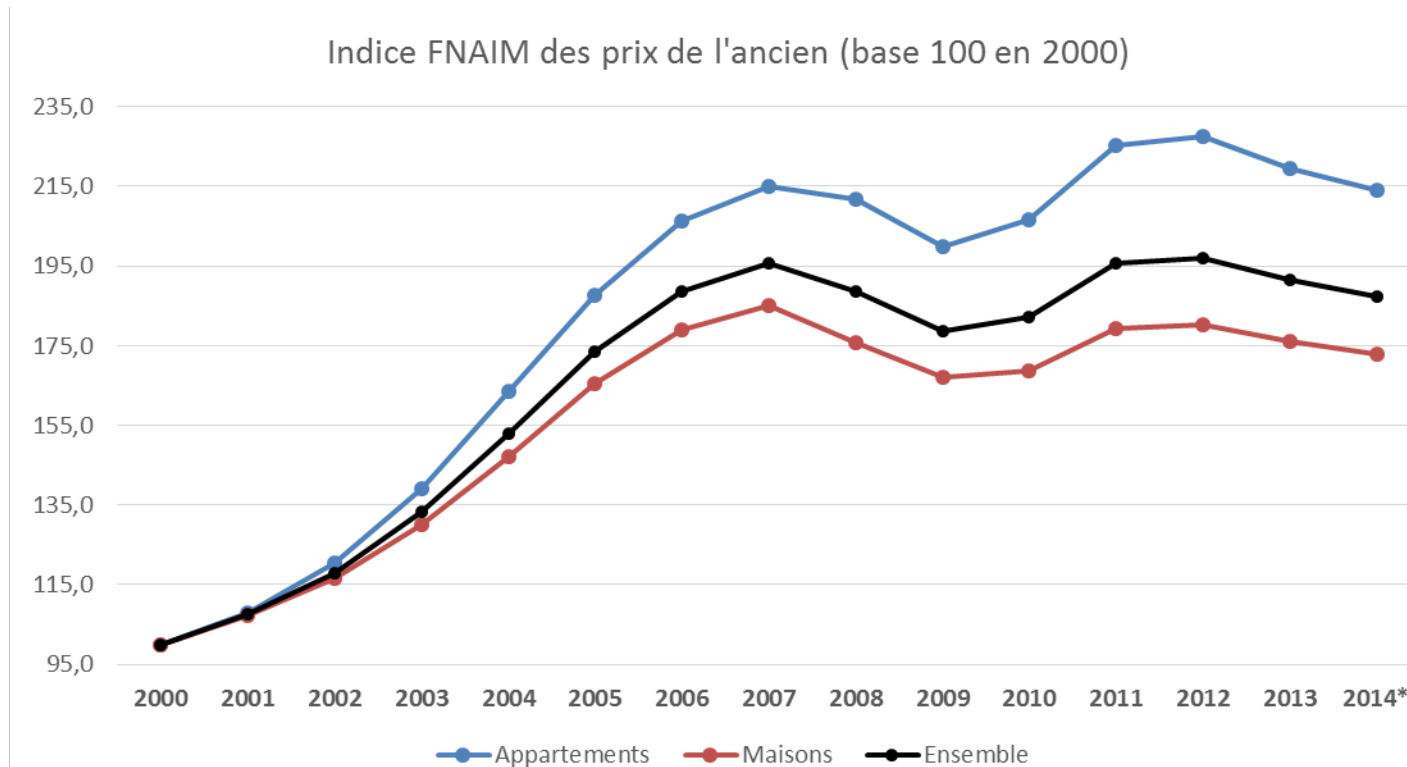
725 000 ventes sur un an en **septembre 2014** contre **735 000** en **juin 2014**, soit une légère baisse de **1.4%**. Ce chiffre reste bien supérieur au nombre de transactions réalisées sur un an, en **septembre 2013** (**688 000**, soit **+5.4%**).



Prix des logements

Source : FNAIM (2014T3)

Au troisième trimestre 2014, les prix FNAIM de l'ancien en France sont en baisse sur un an de 2,1% dans l'ensemble, avec une baisse plus marquée pour les appartements (2,5%) que pour les maisons (1,8%). En 2014*, l'indice retrouve quasiment son niveau de 2007 pour les appartements, et celui de 2008 pour les maisons.



Crédits à l'habitat des ménages

Source : Banque de France 2014T3

Crédits à l'habitat des ménages au 2014T3

- ❑ **Encours** : 922.1 Mds d'€ (+2.7% sur un an)
- ❑ **Flux mensuels cumulés sur un an** : 128.7 Mds d'€ (-5.8% sur un an)
- ❑ **Taux annuel moyen** : 2.85% (-9.2% sur un an)
- ❑ **Durée moyenne** : 201 mois , 17.5 ans (-0.9% sur un an)



Immobilier d'entreprises

Source : FNAIM Entreprises

FNAIM Entreprises, c'est :

- la première organisation professionnelle de l'immobilier d'entreprises
- 100 entreprises
- plus de 3 500 salariés
- 1 milliard de chiffre d'affaires

L'activité actuelle des adhérents FNAIM Entreprises, c'est :

- 90% des transactions en France
- 2 millions de m² de bureaux en Ile-de-France
- 1 million de m² de bureaux en régions
- 700 000 m² d'entrepôts
- 15 milliards d'euros en volume de transactions



Immobilier d'entreprises

Source : Ministère du logement, Sit@del2 & Crédit Foncier

Construction de locaux de bureaux en 2012 :

- ❑ 3.5 millions de m² en France, soit +2.6% sur un an
- ❑ 935 961 m² en Ile-de-France (27% de la France), soit +38% sur un an

Marché de l'immobilier d'entreprise, un marché, pour partie, à contre-courant du marché résidentiel selon le Crédit Foncier :

- ❑ 8 milliards d'euros investis en France sur le marché de l'immobilier d'entreprise au 1er semestre 2014
- ❑ prévision pour l'année 2014 : de 15 à 17 milliards d'euros
- ❑ les investisseurs pensaient investir environ 25 milliards d'euros en 2014, mais sont limités par une insuffisance d'offre adaptée à la demande



Document réalisé par la cellule économique de la FNAIM
Julien DUMONT, Chargé d'études - Sidina MEDANI, Chargé d'études



Questions - réponses

Conclusion - remerciements

Merci de votre attention !

