

Juillet 2024 | Numéro 2

LA LETTRE DE COURTENSIA

QUI MIEUX QUE COURTENSIA POUR VOUS ACCOMPAGNER ?



Au sommaire

Edito

PTZ 2024

Economie : le ciel
s'assombrit

Le devoir de conseil

Agenda des webinaires

Infos pratiques

TVA intra-communautaire

L'édito

Agréée par l'ACPR le 8 décembre 2023, Courtenzia connaît un développement remarquable.

Les équipes opérationnelles fournissent à tous les prospects et adhérents un service à la hauteur de leurs attentes, avec notamment des délais très courts d'instruction des demandes d'adhésion. Les notations "avis Google" reflètent d'ailleurs parfaitement l'excellence du service, avec 5 étoiles ; les échanges téléphoniques avec nos adhérents sont cordiaux et nous résolvons leurs problèmes immédiatement dans la plupart des cas.

Par la mise en ligne de nombreuses actualités, nos adhérents restent notamment informés sur les sujets liés à leurs activités et à leurs obligations :

- La nécessité réglementaire de préciser sur votre espace orias.fr un numéro de téléphone, une adresse courriel et le cas échéant un site internet.
- Dans l'onglet bibliothèque, deux attestations d'honorabilité à faire signer par tous vos salariés (1 pour les IAS et 1 pour les IOBSP). Si vos salariés exercent les 2 activités, une seule attestation suffira.
- Également disponible une fiche de poste à compléter, si ce n'est pas déjà fait.

L'édito (suite)

- Des webinaires réservés aux seuls adhérents pour répondre aux problématiques terrains qui nous sont remontées, et pour promouvoir les pistes d'amélioration des capacités de travail de chacun afin de s'assurer de partager les meilleures pratiques et de défendre les intérêts de nos adhérents.

Toujours soucieux de défendre les intérêts des intermédiaires, et suite aux nombreuses demandes émanant de votre part, nous avons relancé la Direction Générale du Trésor afin de revenir sur l'obligation de suivre 40 heures de formation pour tout IOBSP qui souhaite s'inscrire, ou ajouter une catégorie d'inscription à l'ORIAS.

Réponse attendue d'ici la fin de l'été. Vous en serez évidemment informés.

Pour tous vos contacts et réseaux qui souhaitent s'inscrire à l'ORIAS, il reste 1 commission avant la trêve estivale : le 19 juillet. Reprise le 30 août.

Nous remercions chaque adhérent pour sa participation, son enthousiasme, et pour la confiance accordée à Courtensia. Nous vous souhaitons un bel été et vous donnons rendez-vous en septembre pour la prochaine lettre d'information.

Vincent Saada, Président
et Géraud Cambournac, Directeur général

PRÊT À TAUX ZÉRO : LES NOUVEAUTÉS DEPUIS LE 1ER AVRIL 2024 POUR LES PRIMO ACCÉDANTS

Créé en 1995, le prêt à taux zéro est un produit qui a largement contribué à aider l'achat de la première résidence principale aux ménages à revenus modestes et intermédiaires. Ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété est soumis à des plafonds de ressources, et limité à 25 ans.

Ces critères d'octroi ont été mis à jour depuis le 1er avril 2024 :

- Une redéfinition du PTZ sur certaines zones géographiques et types de logements
- L'augmentation du plafond de revenus (RFR : revenu fiscal de référence)
- L'augmentation de la quotité financée
- La création d'une nouvelle tranche de revenus du PTZ sur certaines zones géographiques et types de logements. Le PTZ se concentre désormais sur les zones où la demande en logement est la plus forte et les prix les plus élevés, à savoir les zones A, A bis et B1 du zonage Pinel. Cette mesure vise à optimiser l'utilisation de ce dispositif et à le rendre plus efficace dans la lutte contre la pénurie de logements dans les grandes agglomérations. Il est également ouvert aux biens anciens nécessitant des travaux de rénovation énergétique.

Point important : les zones ont été revues avec l'intégration de plus de 800 nouvelles communes en zone dite « tendue » pour faciliter l'accès au logement de milliers de ménages (200 communes avaient déjà été reclassées en octobre 2023).

Désormais le dispositif concerne les opérations suivantes :

- l'acquisition ou construction d'un logement neuf dans un immeuble résidentiel situé dans une zone géographique tendue ;
- l'achat d'un logement ancien nécessitant des travaux (représentant plus de 25 % du coût permettant une amélioration de la performance énergétique) dans une zone non-tendue (zones B2 et C) ;
- l'acquisition d'un logement neuf dans le cadre d'une location-accession, d'un bail réel solidaire (BRS) ou d'un contrat d'accession à la propriété avec un taux réduit de TVA, quel que soit la zone géographique.

Autre mesure d'importance : l'augmentation des plafonds de revenus

Les plafonds de revenus pour le prêt à taux zéro servent à déterminer l'éligibilité des ménages à ce dispositif. Ils définissent le niveau maximal de revenu auquel un ménage peut prétendre pour être éligible au PTZ. Ces plafonds visent à concentrer l'aide publique vers les ménages les plus nécessiteux. Ils sont établis en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer fiscal de l'emprunteur. Ces plafonds, qui n'avaient pas été revalorisés depuis 2016, ont été relevés, permettant à des ménages aux revenus plus importants de bénéficier du PTZ.

Pour en savoir plus sur le nouveau Prêt à Taux Zéro :

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/PTZ-pre-taux-zero#>



Le ciel s'assombrit

La situation économique de notre pays inquiète et l'issue du prochain scrutin législatif apporte son lot d'incertitudes, qui pourraient entraîner comme souvent :

- une probable baisse d'activité
- un risque d'augmentation des taux d'intérêts qui aura pour conséquence une baisse de l'investissement, de la consommation, de l'activité immobilière, et une hausse de la charge de la dette publique...)
- un risque de crise politique à l'échelle européenne

Depuis 2017, la dette de la France a augmenté de près de 1.000 milliards d'euros et le PIB de 573 milliards ; depuis fin 2019 de plus de 700 milliards, alors que le PIB n'a augmenté que de 366 milliards. Dans un système vertueux et créateur de richesse, l'augmentation de la dette devrait se traduire par une croissance du PIB supérieure.

Sur les dix prochaines années, la charge de remboursement de la dette (3100 milliards €) va coûter aux français environ 525 milliards d'euros (elle est passée récemment de 50 à 75 milliards par an avec la hausse des taux). Autant d'argent qui ne sera pas affecté à des dépenses comme l'éducation nationale, la santé ou la sécurité. Et un risque d'augmentation des impôts et autres prélèvements obligatoires. Voire une taxation de l'épargne (rentes) ?

Le poids du remboursement de la dette publique va donc augmenter avec la hausse des taux due en partie à la dégradation de la note de la France par l'agence Standard and Poors de AA à AA-. Cette note reste correcte mais la prochaine dégradation de AA- à A+ nous ferait sortir du peloton des « bons élèves ».

Cela a pour conséquence un taux à 10 ans (OAT) de 3,2% début juin 2024, plus haut depuis 2012, avec un risque d'atteindre 4% avant la fin 2024 et un écart avec l'Allemagne (spread) de 0,82% (plus haut depuis sept 2012) et un niveau de taux équivalent au Portugal (l'écart était de 10 points en 2012).

Ainsi, pour financer notre dette publique à 10 ans, la France paye plus cher que le Portugal !

En 2023, la France se situe avant dernier de la zone euro avec un déficit public rapporté au PIB de 5,5% ; seule l'Italie fait moins bien avec 7,4% et trois pays sont excédentaires : Chypre, l'Irlande et le Portugal. Les prévisions pour 2024 ne sont guère enthousiastes avec un déficit qui risque d'atteindre les 6% et un ratio dette publique sur PIB de près de 13% positionnant la France à la dernière place de la zone euro. Pour rappel le dernier excédent public français remonte à 1974, soit 50 ans de déficits.

Tous ces éléments risquent d'entraîner une désaffection des investisseurs sur les actions françaises et une baisse de l'euro qui se situe à 1.08 dollar pour 1 euro. Avec pour conséquence une hausse de l'inflation (glissement annuel en juin 2024 de 2,7%) due aux importations plus coûteuses.

Dans le même temps la BCE a baissé ses taux directeurs pour la première fois depuis juillet 2022, à contrecourant de la réalité économique qui voit l'inflation repartir à la hausse depuis début 2024.

A l'échelle mondiale la situation économique semble s'améliorer avec des indicateurs avancés en hausse prévoyant une hausse de la croissance mondiale de 3%, sauf en France, où le risque de récession est réel pour le second semestre.

Facteur aggravant le déficit de l'état français atteint des records de janvier à avril 2024 avec 91.56 milliards d'euros, soit 7,9 milliards de plus qu'en 2023 et un équivalent à 2020, année du COVID. Sur 12 mois le déficit de l'état atteint le chiffre record de 181 milliards, soit 13,25 milliards de plus qu'en 2023.

Concernant l'immobilier, le prix des logements en France baisse de 5,4% sur les 5 derniers trimestres (34% de hausse de 2016 à 2023).

En mai 2024 la baisse, par rapport aux plus hauts, s'aggrave : 9 190€/m² à Paris, moins 15%, Nantes, -17,1%, Lyon -14,6%, Toulouse -11,2% Marseille -8,9%, Grenoble -8,6%. Et cela avec un manque crucial de mises en chantiers de logements neufs depuis plusieurs années.

Un changement radical du modèle de fonctionnement français apparaît inévitable pour sortir de l'ornière : souhaitons qu'il intervienne rapidement, avec douceur, bon sens et sans heurts sociétaux.

Sources : Minefi, Eurostat, S&P, notaires, INSEE

Passée la formation initiale et l'inscription à l'Orias, le courtier en crédit immobilier est confronté à la question suivante :

Comment travailler et respecter l'esprit de la loi et la réglementation du métier selon l'ACPR ?

Le devoir de conseil est une obligation cruciale pour les courtiers en crédit immobilier, encadrée et supervisée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). Ce devoir vise à protéger les consommateurs et à garantir que les conseils donnés par les courtiers sont appropriés à la situation financière et aux besoins de l'emprunteur. Des outils digitaux existent sur le marché pour aider le courtier dans ses démarches.

Le devoir de conseil ne s'improvise pas ; il est formalisé sur les progiciels pour les courtiers en crédit immobilier ; ce support digitalisé constitue un partenaire et un atout incontestable pour respecter les contraintes réglementaires surveillées par l'ACPR ; le recours à un progiciel vise donc à protéger les emprunteurs en assurant que les conseils fournis sont appropriés et transparents, dans le respect du RGPD.

Le tableau en page suivante, créé par Maître Laurent Denis (Endroit Avocat), avec les références réglementaires, vous apportera les premières réponses à vos questions.



Tayeb Belghazi,
Administrateur

Vous souhaitez en savoir plus ?

Contactez Courtensia au 0972 179 987 ou par courriel : secretariat@courtensia.fr pour être dirigés vers la commission digitalisation de l'association.



Le conseil en crédit du Courtier-IOBSP

Savoir :

Article L. 519-4-1 du Code monétaire

(Article R. 519-21 du Code monétaire)

(Article R. 519-22 du Code monétaire)

Article R. 519-28 du Code monétaire

Article R. 519-29 du Code monétaire

Article 1353 du Code civil

Jurisprudence

Obligations précontractuelles

Notions voisines :

- Devoir de mise en garde
- Conseil optionnel en crédit immo.
- Conseil en assurance
- Autres conseils.

Faire :

« S'enquérir « auprès du client, [...] de ses connaissances et de son expérience en matière d'opérations de banque ainsi que de sa situation financière et de ses besoins »

« analyser un nombre suffisant de contrats »

« fonder une analyse objective du marché »

Décrire et comparer « les différents types de contrats disponibles sur le marché »

« s'abstenir de proposer un service, une opération ou un contrat qui ne serait pas adapté aux besoins du client »

Soit : « recommander un contrat adapté aux besoins du client » ; soit (ambiguïté) : « proposer [...] les [...] contrats les plus appropriés parmi ceux [que le Courtier est] en mesure de présenter. »

« informer le client des règles applicables aux opérations de banque »

« éclairer [le client] sur l'étendue de ses devoirs et obligations. »

« précise[r] au client [...] les raisons qui motivent ses propositions »

« indique[r] [au client] comment [le Courtier] a pris en compte les informations qu'il a recueillies auprès de lui. »

Prouver :

Fiche de conseil en crédit. Interne : pas de modèle légal standardisé.

Structure minimale :

- Besoins et objectifs du client
- Niveaux d'expérience et de connaissances du client en crédit
- Situation financière du client
- Analyse du marché des crédits
- Comparaison de crédits (pas de nombre minimum)
- Proposer au moins un contrat de crédit
- Indiquer les motivations de cette recommandation
- Décrire les caractéristiques essentielles du crédit proposé
- Exposer les règles applicables au crédit
- Exposer les obligations de l'emprunteur et les conséquences éventuelles du crédit sur la situation de l'emprunteur quant aux biens remis en garantie.

Nos prochains webinaires

Date	Société	THÈME	Intervenant
05/07 à 11h	VALORIALE et IOBNET	LA FORMATION : UN OUTIL UTILE POUR PROGRESSER, EVITER UNE AMENDE ET RESTER CONFORME !	SYLVIE LAMOUREUX et OLIVIER KAESS

Site internet courtensia.fr

Vous y trouverez une bibliothèque de documents, de l'actualité, le programme et les replay des webinaires. Consultez-le régulièrement !

Adresse de courriel

Validez nos adresses secretariat@courtensia.fr, juriste@courtensia.fr et geraud.cambournac@courtensia.fr sur vos boîtes de courriel afin de ne pas passer à côté d'informations et ou de demande de documents dans le cadre des campagnes de vérifications.

Fiches de poste

A télécharger sur notre site internet dans la bibliothèque la fiche de poste de vos salariés doit être tenue à notre disposition (art R.513-8 du code des assurances et R.519.39 du CMF)

Déclaration d'honorabilité (de moins de 3 mois)

A télécharger sur notre site internet ou bulletin n°3 du casier judiciaire : www.justice.fr : "obtenir son casier judiciaire"

Le justificatif d'honorabilité de vos salariés doit être tenu à notre disposition (art R.513-5 du code des assurances et R.519.36 du CMF)

ORIAS

Prochaines commissions d'immatriculation : 19/07, 30/08, 13/09, 27/09, 11/10 et 25/10

Rappel : obligation de renseigner vos coordonnées sur votre espace : adresse courriel publique, site internet et téléphone public.

Flash info : TVA intra communautaire

Vous achetez des prestations à un fournisseur situé en dehors du territoire français et il vous adresse une facture sans TVA (ex : Google, Microsoft...).

Vous êtes tenus de payer au fisc français la TVA de 20% sur ces achats.

La DGCCRF procède actuellement à des contrôles sur les IAS et IOBSP. Vérifiez votre comptabilité et assurez-vous d'être en règle.

**Vous êtes satisfait par notre accompagnement ?
Donnez un avis Google et dites-le autour de vous !**



Réseaux sociaux

Retrouvez-nous sur LinkedIn et Youtube

