L'Autorité préconise une information renforcée du consommateur sur les tarifs du cautionnement bancaire afin d'inciter les établissements bancaires à opter pour les organismes de caution les plus compétitifs.

Publié le 09 juillet 2015

Cette transparence tarifaire pourrait être prévue à l'occasion de la transposition de la directive sur le crédit immobilier.

L'essentiel

Saisie par l'UFC-Que Choisir, l'Autorité a rendu un avis préconisant une information plus complète des emprunteurs immobiliers sur le tarif du cautionnement. Un découplage des offres de crédit et des offres de cautionnement apparaît en revanche matériellement difficile à mettre en place.

LE MARCHE FRANÇAIS DU CAUTIONNEMENT

Un succès grandissant en France

Pour accorder un crédit immobilier, les établissements prêteurs exigent une garantie pour faire face aux risques d'impayés qui ne sont pas couverts par l'assurance emprunteur (décès, invalidité ou perte d'emploi). Cette garantie peut prendre la forme d'une sûreté réelle (hypothèque) ou personnelle (caution).

Depuis le début des années 2000, la part du cautionnement dans l'ensemble des garanties immobilières n'a cessé d'augmenter, jusqu'à devenir aujourd'hui la première forme de garantie en France, en raison notamment de son coût, inférieur à celui d'une hypothèque.

Des tarifs variables, qui sont le reflet de services et de modes de fonctionnement différents

Les grilles tarifaires et les modes de calcul des commissions diffèrent d'une société de caution à l'autre. D'un organisme à l'autre, le taux de commissionnement peut varier de 0,5 points de pourcentage, ce qui équivaut à une différence en valeur absolue de 1 000 euros pour un prêt de 200 000 euros.

L'Autorité constate que les différents organismes de caution du marché ne fonctionnent pas tous de la même manière et qu'ils proposent des services de nature différente pouvant justifier les écarts observés. Cette hétérogénéité des offres rend difficile une comparaison simple et immédiate des tarifs proposés d'autant que les différents organismes de caution n'ont pas tous la même politique de risque.

UN MARCHE NECESSITANT PLUS DE TRANSPARENCE POUR LES CONSOMMATEURS

Un choix structurellement limité pour les emprunteurs en termes de garanties de crédit immobilier

Actuellement, l'emprunteur ne peut pas librement faire appel à la société de caution de son choix pour garantir son crédit. Ce choix est en effet structurellement limité au(x) seul(s) organisme(s) de caution partenaire(s) de l'établissement de crédit, celui-ci privilégiant généralement ses propres filiales de cautionnement.

Contrairement à ce qu'elle avait préconisé pour l'assurance emprunteur[1], l'Autorité de la concurrence se montre réservée sur un découplage de l'offre de crédit et de l'offre de cautionnement.

L'offre de cautionnement bénéficie en effet exclusivement aux établissements prêteurs à qui il appartient de sélectionner l'organisme de caution en fonction, notamment, de sa gestion du risque, de sa notation financière, des modalités d'indemnisation et de recouvrement et du prix proposé, qui influera sur la compétitivité des offres de prêt.

Le découplage apparaît par ailleurs matériellement difficile à mettre en place.

Il pourrait enfin se révéler défavorable aux consommateurs désirant accéder au marché immobilier grâce à une offre d'emprunt, du fait des rejets de dossiers de cautionnement, ou de l'allongement des délais d'obtention d'un prêt.

La nécessité d'une information complète et transparente du consommateur

L'Autorité estime qu'une information tarifaire complète des emprunteurs est en revanche essentielle, dès l'offre d'emprunt qui leur est présentée, afin qu'ils puissent au mieux faire jouer la concurrence entre les offres de crédit immobilier assorties des garanties correspondantes. Cette transparence tarifaire pourrait être prévue dans le cadre de la transposition de la directive sur le crédit hypothécaire du 28 février 2014.

Les préconisations d'information tarifaire de l'Autorité

Les informations sur la nature du cautionnement, qui sont prévues par la directive sur le crédit hypothécaire devraient s'accompagner d'une information tarifaire claire. Il apparaît souhaitable que les offres de crédit comportent non seulement l'information relative au TEG (qui constitue le meilleur outil à disposition des emprunteurs pour comparer les coûts globaux de différentes offres de crédit) mais également une ventilation du coût global comportant les différents postes de coût : les intérêts du crédit, les frais annexes, les frais d'assurance et les frais de garantie.

[1] *Avis 09-A-49 du 7 octobre 2009 relatif aux conditions de concurrence dans le secteur de l'assurance emprunteur pour le crédit immobilier et le communiqué de presse du 7 octobre 2009*

AVIS 15-A-09 DU 9 JUILLET 2015

relatif aux conditions de concurrence dans le secteur du cautionnement bancaire immobilier

Consulter le texte intégral

Contact(s)

Yannick Le Dorze
Adjoint à la directrice de la communication
01 55 04 02 14
Contacter par mail