

Les risques spécifiques

La transposition de la directive Crédit Immobilier en droit français en 2016 a orienté les métiers de la commercialisation de prêts hypothécaires vers un meilleur niveau d'information et de conseil aux emprunteurs.

La réglementation demande aujourd'hui aux conseillers de distinguer la notion de « **capacité d'emprunt** » de la notion de « **solvabilité de l'emprunteur** ». Pour la détermination de cette dernière ils doivent prendre en compte des « **risques spécifiques** ».

La capacité d'emprunt :

C'est la mesure de la possibilité d'un endettement supplémentaire. Elle est calculée à partir des éléments disponibles au moment de l'étude (Fiches de salaires, déclaration de revenus, avis d'imposition, crédits en cours...). C'est bien le niveau des charges et des ressources de l'emprunteur au jour de l'étude qui est pris en compte.

Cette capacité d'emprunt permet à la banque de vérifier que son client dispose, au moment de l'étude, des moyens de supporter les remboursements d'un nouvel emprunt.

La solvabilité :

La solvabilité est la projection dans le temps de la capacité d'endettement avec les éventuelles évolutions négatives de la situation du client pendant la durée du crédit.

On ne peut pas anticiper tous les aléas de la vie d'un particulier :

- Certains sont des risques couverts par l'assurance emprunteur,
- D'autres ne sont pas des risques assurables et peuvent compromettre la solvabilité du client.

Ce que la réglementation impose aujourd'hui ce n'est plus un simple calcul de capacité d'endettement au moment de l'octroi mais bien une véritable étude de la solvabilité sur la durée de l'encours.

Les risques spécifiques :

La règle transposée en droit français a été explicitée par L'ABE (Autorité Bancaire Européenne) en 2015 dans sa 6^{ème} orientation intitulée « Reconnaissance d'éventuels scénarios négatifs futurs ». Pour satisfaire à cette règle il convient d'identifier, dès l'étude d'octroi, les risques qui pourraient être de nature à réduire la solvabilité du client pendant la durée du crédit.

Ce sont les risques spécifiques. Un risque spécifique est un risque lié à la situation personnelle de l'emprunteur, comme son âge ou la détention d'une dette présentant des contraintes particulières. Ce risque doit être identifié et pris en compte avant l'octroi du financement.

Exemples :

Le passage à la retraite : Un client qui passerait à la retraite pendant la durée du crédit pourrait voir ses ressources baisser, ce serait de nature à compromettre sa solvabilité.

Un client bénéficiant d'une forte proportion de revenus variables (+ de 30% de ses revenus fixes) pourrait voir diminuer ses ressources si ses objectifs n'étaient pas atteints.

Des revenus en devises étrangères constituent un risque de change face à un endettement en €. Une évolution défavorable des taux de change aurait pour conséquence une réduction de la solvabilité de l'emprunteur.

Un prêt à taux variable peut également constituer un risque spécifique. Une hausse des taux de référence provoquerait une augmentation des mensualités qui fragiliserait l'emprunteur.

Les remboursements in fine ou d'important différés du capital impliqueraient une sortie de fonds de nature à déstabiliser la situation financière du client si elle n'est pas anticipée.

De nouveaux réflexes :

Désormais la réglementation vous demande d'**identifier** ces risques spécifiques avant l'octroi du crédit immobilier, de **mettre en garde** votre client et de le **conseiller** dans leur prise en compte.

Identifier : rechercher l'existence d'un de ces risques spécifiques dans le profil du client et l'environnement du dossier.

Mettre en garde : avertir formellement client de l'existence du ou des risques spécifiques identifiés, et acter cette mise en garde dans la documentation précontractuelle, la FISE.

Conseiller : étudier avec le client les solutions susceptibles de réduire son exposition à un risque de dégradation de ses revenus si le risque spécifique se concrétisait pendant la durée du crédit.

- Sensibilisez les clients à ces risques et questionnez-les sur les solutions prévues pour leur faire face. Dans les comptes rendus, résumez les réponses données à vos mises en garde. Veillez à la bonne conservation de tous les documents pendant la durée du crédit. Vous devez conserver la trace de vos actions et faire apparaître sur les documents d'information (la FISE) paraphés par vos clients les risques spécifiques que vous aurez détectés.

En cas de contrôle, la banque devra pouvoir documenter vis à vis des régulateurs qu'elle a bien mis en œuvre ces nouvelles règles de prudence et de bon sens.

Dans tous les cas, veillez à bien respecter vos procédures.