

Courtage en prêt immobilier

Le **courtage en prêt immobilier** est une profession d'essence bancaire exercée par le courtier en prêt immobilier ou courtier hypothécaire qui sert d'intermédiaire, pour une opération relative au crédit immobilier, entre un établissement financier et un particulier ou un professionnel en recherche de financement pour un bien immobilier.

Dans le cadre d'un crédit immobilier, les emprunteurs peuvent faire appel à un courtier qui se chargera de rechercher, à leur place, un crédit auprès des différents établissements financiers et d'obtenir, pour ses clients, les meilleures conditions sur le marché, compte tenu de leur situation financière et de leur dossier de crédit.

En France, le courtage en prêt immobilier est apparu dans les années 1970. L'entreprise Cafpi, créée en 1971, a été la première à proposer une offre de courtage en crédit immobilier. Du fait des transformations de la distribution bancaire, l'activité d'intermédiation en opérations de crédit est, depuis, en plein développement : en 2010, les courtiers en prêt immobilier ont atteint près de 25 % de parts de marché dans la commercialisation des nouveaux crédits immobiliers aux particuliers. Cette pratique est encore beaucoup plus courante dans d'autres pays d'Europe : en Angleterre, 60 % de parts de marché, en Espagne 50 %, par exemple.

La Commission européenne a réalisé une étude sur les intermédiaires de crédit, en 2009, qui favorisent la liberté de choix des clients et l'exercice effectif de la concurrence entre établissements prêteurs, ainsi que la mobilité bancaire des clients particuliers, vue, par certains, comme freinée.

Avec l'importante réforme du code monétaire et financier de 2012, les courtiers entrent désormais dans la Catégorie 1 des Intermédiaires en Opérations de Banque et Services de paiement (iobsp, aux termes de l'article R. 519-4 de ce Code. Les IOBSP sont répartis, au total, en quatre catégories juridiques.

Cette réforme entrera en vigueur mi-janvier 2013, soumettant les quatre catégories d'intermédiaires bancaires, dont les courtiers, à la supervision de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, en vue d'une meilleure protection des consommateurs financiers (suite des travaux du G 20 de septembre 2011 et du Rapport sur la "Conduite des affaires", de 2010).

En France, plusieurs organismes professionnels représentent cette profession, mal connue statistiquement et très fragmentée (sans doute environ 36.000 intermédiaires, dont la part de courtiers au nouveau sens du terme n'est pas cernée avec précision) : la CNCIOB (<http://www.cncef.org/index.php?num=26>) (Chambre Nationale des Conseils Intermédiaires en Opérations de Banque) créée en janvier 2010 par la CNCEF (<http://www.cncef.org>) elle-même créée en 1957 ; l'ASF (Association des Sociétés Financières) ; l'APIC (Association professionnelle des intermédiaires en crédits) créée en juillet 2010 ; l'AFIB-IOB ; et, depuis 2012, la Fédération Française des Intermédiaires Bancaires (FFIB).

Sommaire

- 1 Mise en concurrence
- 2 Rémunération des courtiers
- 3 Commission du courtier
- 4 Source
- 5 Références
- 6 Articles connexes

Mise en concurrence

Le recours à un courtier permet de mettre toutes les banques en concurrence et d'obtenir des taux avantageux. La personne en recherche de financement qui fait appel à un courtier bénéficie tout d'abord d'un gain de temps. En effet, elle n'a pas à rencontrer, elle-même, toutes les banques une par une. Mais faire appel à un courtier implique également un gain d'argent car, par leur connaissance du secteur et du marché, mais aussi par l'effet du nombre de dossiers présentés en banque, les courtiers obtiennent des taux d'emprunts attractifs.

Lorsque le client lui a apporté toutes les informations nécessaires à l'évaluation du dossier (actif, passif, revenu, stabilité d'emploi, etc.), il peut dire à quoi le client peut s'attendre. Par exemple, il évaluera la valeur maximale du prêt hypothécaire qu'il est possible de contracter, la somme qu'il faut consacrer aux versements hypothécaires et aux autres obligations financières, ainsi que celle qu'il faut verser comme mise de fonds.

Rémunération des courtiers

Un courtier en prêt immobilier a deux moyens d'être rémunéré.

- Tout d'abord via une commission bancaire : à chaque prêt accordé par l'intermédiaire d'un courtier, les banques reversent une commission fixée selon les conventions qui ont été signées, et qui représente un pourcentage du montant du prêt. Cette commission peut être plafonnée. Elle est la contrepartie d'un travail d'apport de clients, et couvre des frais de commercialisation/distribution que la banque n'a, de fait, pas supporté avec le courtier ;
- et une rémunération de la part du client : les courtiers facturent à leurs clients des frais (frais de dossier et/ou frais de mandat de recherche), qui correspondent à l'apport d'informations de marché au client, à la préparation de son dossier, à l'analyse comparative des offres et à la proposition d'un taux avantageux et/ou d'une banque dont la stratégie entre dans le projet personnel du client.

Commission du courtier

Le principe de la rémunération du courtier est posé par le code monétaire et financier, dans son article L. 519-1.

La loi MURCEF et l'article L.519-6 du code monétaire et financier disposaient qu' « il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit et de quelque manière que ce soit, directement ou indirectement, à l'obtention ou à l'octroi d'un prêt d'argent, de percevoir une somme représentative de provision, de commissions, de frais de recherche, de démarches, de constitution de dossier ou d'entremise quelconque, avant le versement effectif des fonds prêtés. ». Un courtier ne peut donc réclamer ses honoraires qu'après le déblocage des fonds prêtés ou la régularisation de l'acte authentique chez le notaire.

Source

- Cet article est partiellement ou en totalité issu de l'article intitulé « Courtier hypothécaire (//fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Courtier_hypoth%C3%A9caire&oldid=cur) » (voir la liste des auteurs (//fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Courtier_hypoth%C3%A9caire&action=history)).(voir aussi la page de discussion)
- Joël Boumendil et Laurence Barnier, *Crédit immobilier : empruntez malin, dépensez moins* (Broché)

Références

- (fr) CNCIOB (<http://www.cncef.org/index.php?num=26>) La **CNCIOB** (Chambre Nationale des Conseils Intermédiaires en Opérations de Banque) regroupe les professionnels du conseil en financement aux particuliers et aux entreprises. Elle a été créée en janvier 2011 par la **CNCEF** (Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers) elle même créée en 1957.
- (fr) SUISJEIOBSP.FR (<http://www.suisjeiobsp.fr>) . La **CNCIOB** (Chambre Nationale des Conseils Intermédiaires en Opérations de Banque) a créé le site **SUISJEIOBSP.FR** pour que les professionnels, après la parution du décret du 26 janvier 2012 puissent vérifier par eux-mêmes si ils sont ou non concernés par cette nouvelle réglementation.

Articles connexes

- Glossaire de l'immobilier
- Intermédiaire en opérations de banque et en services de paiements
- Histoire de la banque
- Établissement financier
- Banque
- credit
- assurance
- épargne
- Secteur bancaire
- code monétaire et financier
- code des assurances
- conseiller en gestion de patrimoine
- conseiller en investissements financiers
- éducation financière
- ORIAS
- directive sur les services de paiement
- autorité de contrôle prudentiel
- autorité bancaire européenne

Ce document provient de « [http://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Courtage_en_prêt_immobilier&oldid=83936517](http://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Courtage_en_pr%C3%AAt_immobilier&oldid=83936517) ».

Dernière modification de cette page le 10 octobre 2012 à 08:22.

Droit d'auteur : les textes sont disponibles sous licence Creative Commons paternité partage à l'identique ; d'autres conditions peuvent s'appliquer. Voyez les conditions d'utilisation pour plus de détails, ainsi que les crédits graphiques. En cas de réutilisation des textes de cette page, voyez comment citer les auteurs et mentionner la licence.

Wikipedia® est une marque déposée de la Wikimedia Foundation, Inc., organisation de bienfaisance régie par le paragraphe 501(c)(3) du code fiscal des États-Unis.