

Domiciliation de revenus dans le cadre d'un prêt immobilier : l'ordonnance du 31 mai est-elle réellement une bonne nouvelle pour les emprunteurs ?

« Ce n'est pas certain car le gouvernement vient en réalité de graver dans le marbre la possibilité pour une banque d'exiger la domiciliation des revenus d'un emprunteur sous réserve d'avantages préférentiels (taux d'intérêt notamment) consentis », explique **Maël Bernier, directrice de la communication de Meilleurtaux.com**.

Avant cette ordonnance, la pratique était la suivante : quelques banques incluait dans leur contrat de prêt une notion de « taux préférentiels » en échange d'une domiciliation de revenus des emprunteurs et ce, pendant toute la durée de prêt quelle qu'elle soit. Dans ce sens, le nouveau texte pourrait être un progrès. Dans un deuxième cas de figure, certains établissements laissaient entendre dans le cadre de la négociation commerciale avec le client demandeur d'un prêt immobilier que cette domiciliation de revenus était nécessaire pour obtenir le prêt.

Cela signifiait que si l'emprunteur décidait en cours de prêt de domicilier ses revenus dans un autre établissement bancaire, ayant par exemple des frais moins élevés, la banque initiale pouvait lui appliquer des pénalités ou remonter le taux d'intérêt. Cependant dans les faits, ces exigences « assez limites » n'étaient pas ou très peu appliquées.

« Or grâce à la récente ordonnance présentée par le Ministre Bruno Le Maire lors du conseil des Ministres du 31 mai et adoptée dans la foulée, les banques pourront légalement exiger des emprunteurs la domiciliation de leurs revenus en contrepartie d'avantages commerciaux consentis (un taux plus bas obtenu par exemple) ; le décret d'application fixant la période maximum à 10 ans sans pouvoir excéder la durée du prêt », explique **Hervé Hatt, Président de Meilleurtaux.com**. « Pour la première fois, les banques pourront s'appuyer sur un texte de loi pour exiger une domiciliation de revenus, même si celle-ci est limitée dans le temps », complète **Maël Bernier directrice de la communication et porte-parole de Meilleurtaux.com**.

Le dispositif prévoit que cette obligation ne s'applique qu'en contrepartie de l'obtention d'un taux préférentiel. « L'emprunteur peut-il réellement espérer négocier son taux en fonction de son souhait de domicilier... ou tout emprunteur bénéficiera-t-il automatiquement à l'avenir d'un taux très légèrement préférentiel qui justifiera légalement son « verrouillage » avec sa banque ? », s'interroge **Maël Bernier**.

Un frein à la Loi Macron sur la mobilité bancaire ?

Pour **Maël Bernier** « il s'agit d'une mesure qui, visant à limiter la durée d'une pratique existante, pourrait en réalité réduire les droits des consommateurs. **On grave en effet dans le marbre la possibilité pour une banque d'instaurer un lien très fort entre elle et son client et cela va évidemment à l'encontre de l'esprit de la Loi Macron sur la mobilité bancaire** ».

« Prenons l'exemple concret d'une personne qui signe aujourd'hui un prêt à un taux de 1,70% sur 20 ans ; elle doit s'engager à conserver une relation principale pendant 10 ans avec cet établissement alors que les coûts et les services de la banque peuvent rapidement ne plus être adaptés à sa situation ou au marché : départ à l'étranger, usage mobile ne convenant plus au client, positionnement tarifaire décorrélé du marché, etc... Où est la liberté si elle perd d'un côté ce qu'elle tente de gagner de l'autre ? », s'interroge-t-elle.

Pour ce qui est des investissements locatifs, les banques demandaient généralement jusque-là la

domiciliation des flux locatifs. Vont-elles désormais exiger également le rapatriement des salaires ? Enfin, « **les acquéreurs de résidences secondaires se verraient obligés ou presque d'emprunter dans la même banque que celle du premier crédit encore en cours, la domiciliation de revenus devenant la condition sine qua non pour obtenir un « taux préférentiel ».** Quelle serait alors la marge de manœuvre d'un emprunteur pour comparer les établissements ? », **conclut Hervé Hatt.**

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations :

Agence Wellcom
Zahra Bouras / Elise Plat
zahra.bouras@wellcom.fr / elise.plat@wellcom.fr
01 46 34 60 60

À propos de Meilleurtaux - www.meilleurtaux.com

Depuis sa création en 1999, Meilleurtaux.com s'affirme de plus en plus comme un véritable « tiers de confiance », autonome et indépendant. Meilleurtaux.com conseille les particuliers à la recherche de services financiers, à commencer par le crédit immobilier. Il les met en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder la meilleure solution de financement (taux du crédit, assurance de prêt, etc.), compte tenu de leur profil et de leur projet. L'offre de meilleurtaux.com s'est étendue aux autres crédits, à l'assurance, à la banque et à l'épargne. Les services sont accessibles à partir du site www.meilleurtaux.com, sur mobile, via les plates-formes téléphoniques, ou auprès de l'une des 253 agences à Paris et en région.
