

**Résiliation en assurance emprunteur : pas de risque technique,  
mais une ouverture du marché qui contrarie les tenants**

### **1. Le marché de l'assurance emprunteur suscite toujours les mêmes questions**

La loi bancaire voulait renforcer la concurrence sur le marché de l'assurance emprunteur immobilier, quand 4 lois précédentes avaient échoué<sup>(1)</sup>. Le quasi-monopole des contrats bancaires a en effet abouti à un marché de 6 milliards d'euros de primes annuelles, dont 3 reversés aux banques distributrices.

Au-delà de ces marges atypiques, les solutions se sont avérées parfois insuffisantes :

- pour couvrir une large cible d'emprunteurs, en excluant trop souvent personnes malades ou seniors, et nécessitant le dispositif AERAS ;
- par des garanties parfois limitées et souvent opaques<sup>(2)</sup> multipliant les réclamations auprès des médiateurs et autorités de tutelles ;
- par des tarifs conséquents (25% du coût du crédit en moyenne<sup>(3)</sup>), et, contrairement aux propos rebattus, faiblement mutualisés<sup>(4)</sup>.

### **2. Les parlementaires ont fait leur analyse des solutions**

Pour traiter efficacement cette question, les parlementaires ne voient qu'une solution : accroître la concurrence sur le marché. Cette concurrence peut s'exercer à 3 moments différents :

- en amont de l'émission de l'offre de prêt pendant la négociation du crédit : la banque conserve toute liberté d'émettre son offre et d'adapter ses conditions en cas d'assurance externe, avec une faible protection possible de l'emprunteur par la législation.
- après l'émission de l'offre de prêt et avant sa signature : les délais de réponse à une demande d'assurance externe - sauf réduits à un strict minimum - permettront toujours de contraindre l'emprunteur à signer l'offre initiale avec l'assurance bancaire. Le projet de loi bancaire en est encore loin pour l'instant avec un délai de 10 jours ouvrés, soit près de 16 jours calendaires.
- en cours de prêt, par la possibilité de l'emprunteur de changer d'assurance. Cette solution serait assurément efficace mais nécessite de compléter le droit annuel de résiliation de l'emprunteur, déjà existant, par un cadrage du droit de refus d'une assurance de remplacement par les banques.

### **3. Des craintes de démutualisation et de déstabilisation du marché infondées**

Cette possibilité de remplacement de l'assurance en cours de prêt n'a pas été traitée jusqu'à ce jour, malgré la constance des parlementaires à replacer le sujet dans le débat.

La clarification des droits de substitution de cette assurance a été "reportée" pour analyse des risques potentiels de "démutualisation" et "déstabilisation" du marché non encore démontrés à ce jour. Ces risques pressentis sont notamment le renforcement du prix de l'assurance emprunteur pour certaines cibles ou leur moindre acceptation, la révisabilité annuelle des primes et des garanties des contrats.

Des craintes surprenantes pour BAO dont l'étude détaillée du marché d'avril 2013<sup>(4)</sup> établit que, depuis les premières réglementations d'ouverture du marché et les perspectives d'une concurrence accrue<sup>(5)</sup> :

- les banques ont réduit leurs tarifs en 2007-2008, en particulier pour les jeunes, sans pénaliser les autres ;
- les assureurs alternatifs ont encore renchéri leurs garanties pour éviter les refus des banques au motif de non équivalence et l'engagement des assureurs sur les tarifs et les garanties pour toute la durée du prêt est devenue la norme. Les garanties des contrats bancaires sont restées quasi identiques, mais contrastées depuis l'appauvrissement d'une partie d'entre eux dans les années 2000-2005<sup>(2)</sup> ;
- Les banques se sont intéressées à certaines cibles jusqu'alors écartées, en créant des contrats spécifiques (seniors notamment dans les années 2007-2008). Les assureurs alternatifs ont alors renchéri en faisant encore baisser les prix sur cette cible depuis 2010<sup>(4)</sup> ;
- Les marges issues de ces transformations n'ont pas été sensiblement affectées, et sont mieux réparties par segment d'activité (risques aggravés, seniors, jeunes) renforçant la solidité technique des portefeuilles<sup>(4)</sup> ;
- Les fins anticipées de prêts, qui touchent plus de 90% des crédits immobiliers n'a jamais déstabilisé les contrats d'assurance, attestant que la marge sur la 1ère partie des prêts est déjà significative ;
- La mutualisation n'est pas plus présente du côté des contrats bancaires que des contrats alternatifs. Les banques mutualisent leur cible crédit avec des tarifs par classes d'âge et de durée de prêt, les assureurs alternatifs apportent des solutions aux jeunes emprunteurs, aux seniors et sont surreprésentés dans les solutions apportées aux risques aggravés de santé. Structurellement, les contrats sont de même type d'un côté et de l'autre, des contrats groupe à adhésion facultative avec acceptation personnalisée<sup>(4)</sup> ;
- Le risque de "démutualisation" paraît sans fondement dans un marché où chaque segment est "équilibré", si l'on peut considérer qu'une marge globale de 50% est un point d'équilibre...
- BAO a simulé les effets d'une mobilité des emprunteurs multipliée par 20 (ce qu'aucune loi n'a jamais réussi à impulser) pour aboutir à un impact sur les niveaux de marges très limité<sup>(4)</sup>.

#### **4. La loi bancaire renvoie le traitement de la question à la loi consommation**

Le projet de loi bancaire restreint pour l'instant le principe de libre choix de l'assurance par l'emprunteur issu de la loi Lagarde de 2010 en un droit "limité" en amont de la signature de l'offre de prêt, et reporte les débats au projet de loi consommation.

Le projet de loi consommation, à l'issue des commissions des finances et des affaires économiques s'est doté d'un "amendement d'accroche" promettant le réexamen de la question en 2ème lecture en 2014. Cet amendement précise qu'entre le vide législatif actuel et l'éventuel complément de demain, *l'emprunteur est libre de substituer son assurance "dans les limites de ses conditions contractuelles"*.

#### **5. Le sujet replonge dans le flou, au détriment des consommateurs**

Cette nouvelle formulation empile les difficultés pour les emprunteurs...

En effet, BAO dans sa dernière étude de juin 2013<sup>(6)</sup>, a procédé à l'analyse de ce contractuel (contrats de prêt et notices d'information) et constate que, généralement, le droit de résiliation annuel de l'emprunteur est occulté. Lorsque ce droit est mentionné (ce que seuls deux réseaux bancaires ont mis en place récemment), les emprunteurs peuvent être soumis à des dissuasions dont la légalité est discutable : application des clauses de pénalités de renégociation de prêt - soit 1% à 2% du capital restant dû -, voire pénalités issues des tarifs et services unilatéralement fixées par la banque et absentes de l'offre de prêt signée par les parties.

Ces pénalités sont d'ailleurs en opposition avec les dispositions du code des assurances qui prohibe les pénalités de résiliation, mais aussi avec la loi bancaire qui interdit les frais liés au choix d'une assurance emprunteur externe...

Il est donc loin d'être certain que le consommateur, abandonné seul dans cette jungle du contractuel sans plus de cadre législatif, puisse régler de lui même cette vaste question de concurrence qui peine à s'exercer.

## 6. Une simple question de concurrence qui déstabilise les tenants du marché

L'assurance emprunteur est un marché très particulier aujourd'hui avec une double position de la banque :

- Une banque "prêteuse" qui peut exiger une assurance pour accorder son crédit ;
- La même banque "distributrice d'assurance" qui, si elle parvient à imposer son assurance, peut le faire de façon définitive pour la durée du prêt.

La remise en cause de ce mécanisme par une possibilité pour l'emprunteur de réviser son choix hors du moment très délicat pour lui de l'obtention de son crédit, est d'évidence déstabilisant pour ces acteurs, sans qu'il ne soit besoin d'un rapport technique pour jeter "un voile d'ignorance"<sup>(7)</sup> sur la question.

Ce sujet reste en réalité celui d'une potentielle redistribution des parts de marché par l'ouverture à la concurrence, qui suscite logiquement la résistance des occupants principaux, bien que leur position privilégiée au moment du crédit leur laisse un considérable avantage.

Mais le bénéfice d'une ouverture au marché serait certain pour les consommateurs tant aux niveaux des prix, des garanties, que de l'étendue des solutions apportées. Les parlementaires ont en réalité tous les éléments entre les mains pour avancer, armés de leur volonté politique...

### **B.A.O, Cabinet d'actuariat conseil**

**Contact : Isabelle TOURNIAIRE,**

**Responsable des études**

[conseil@baofrance.com](mailto:conseil@baofrance.com)

Tél : 04 78 62 16 64

Retrouvez tous les détails de nos études sur [www.baofrance.com](http://www.baofrance.com)

(1) Publication BAO "Loi bancaire, plus ou moins de concurrence en assurance emprunteur ?" 26 février 2013

(2) Observatoire BAO, février 2013, Panorama des garanties en assurance emprunteur

(3) Publication BAO, "Analyse du poids de l'assurance emprunteur dans un crédit immobilier" 1er février 2013

(4) Etude BAO 25 avril 2013, "Etude d'impact de l'application effective de la résiliation annuelle en assurance emprunteur"

(5) Observatoire BAO Octobre 2011, la délégation d'assurance a régressé depuis la loi Lagarde - de 20% des crédits en 2010 à 14% en 2011 selon étude IHS et pour les jeunes de moins de 40 ans de 38% à 31% selon BAO

(6) Etude BAO juin 2013, "La résiliation annuelle en assurance emprunteur immobilier existe aujourd'hui, mais avec quels frais ?"

(7) Citation Karine Berger, 2ème lecture du projet de loi bancaire à l'Assemblée Nationale, réponse en cours de BAO. Faux, plus un risque peut être anticipé par l'assureur et l'assuré, plus les tarifs d'assurance sont bas, dans un contexte concurrentiel.