

Assurance emprunteur immobilier

Etude d'impact de l'application
effective de la résiliation annuelle

25 Avril 2013



Introduction

Le projet de loi bancaire intègre un volet «consommateur» dans son article 18 sur l'assurance emprunteur, visant à protéger la liberté de choix des emprunteurs et renforcer la concurrence sur ce marché dont les marges sont anormalement élevées.

Les députés puis les sénateurs (*) ont déposé des amendements pour mettre en cohérence le code de la consommation avec le code des assurances et clarifier le droit à résiliation annuelle de l'emprunteur, sous condition de présenter une assurance de substitution équivalente en niveau de garanties au prêteur.

Une étude d'impact a été souhaitée par le ministère des finances, lequel se préoccupait d'éventuelles déstabilisation et démutualisation de ce marché.

BAO, société d'études et de conseil en actuariat, historiquement spécialisée sur l'assurance emprunteur, qui a déjà éclairé les débats sur ce marché (Analyse comparative des garanties assurances emprunteur Avril 2011 et Février 2013, Les jeunes et le marché de l'assurance emprunteur Janvier 2010 et Octobre 2011), s'est saisie de cette préoccupation et livre ses analyses et conclusions sur cette question.

Sommaire

1. TAEA – l'assurance emprunteur n'est pas accessoire dans le prix
2. Synthèse des tarifs du marché
3. Marge des contrats emprunteur immobilier par segment
4. Mutualisation des contrats et risque de « démutualisation »
5. Résiliation annuelle et risques de déstabilisation
6. Motivations de changement de contrat et de refus
7. Les pratiques actuelles de résiliation/substitution

Annexes

- Annexe 1 : croissance de la mortalité par âge, impact de la sélection médicale
- Annexe 2: les marges crédit en France
- Annexe 3 : Offres de prêt, assurance obligatoire ou facultative, résiliation annuelle
- Annexe 4 : Les garanties des contrats d'assurance emprunteur, critères de différenciation
- Annexe 5: Comportement des jeunes emprunteurs, octobre 2011, étude BAO
- Annexe 6 : Rappel des débats parlementaires sur la résiliation annuelle (loi bancaire 1^{ère} lecture) 3
- Annexe 7 : facteurs explicatifs de l'amélioration des marges des contrats bancaires 1990-2013

1- le Taux Annuel Effectif de l'Assurance

Avril 2013



Le poids de l'assurance dans le crédit immobilier

Capital Initial Emprunté	150 000 €
Durée (mois)	240
Taux nominal	3,20%
Mensualité hors assurance	847 €
Frais de dossier (en% du CI)	0,50%
Sureté (en % du Capital Initial)	1,00%
Taux assurance 1 tête (en % C.I. / an / personne) (*)	0,375%
Nombre d'assurés à 100% (**)	2
Mensualité assurance	94 €

Hypothèses retenues: caractéristiques médianes des offres de crédit actuelles (montant, durée, taux, assurance)

() Taux médian des banques*

*(**) 80% des emprunteurs empruntent en couple et depuis 2008 les banques ont fortement généralisé une exigence de 100% pour chaque emprunteur (acquisition principale)*

	Contribution au TEG	Décomposition du coût total du crédit
Intérêts du crédit	3,20%	53 279 €
Frais de dossier	0,06%	750 €
Sureté	0,11%	1 500 €
Crédit seul = TEG hors assurance	3,37%	55 529 €

Assurance = TAEA	1,21%	22 500 €
Coût total du crédit	4,58%	78 029 €

Poids de l'assurance rapportée au coût total du crédit	26%	29%
Poids de l'assurance rapportée au coût du crédit (hors assurance)	36%	41%

En moyenne des profils d'emprunteurs et des tarifs, l'assurance pèse 25% du coût total du crédit immobilier

2- Synthèse des tarifs du marché

Avril 2013



Différents modes de tarification

1. Des tarifs exprimés en % du capital initial (% CI)

Ce mode de tarification est généralement celui des contrats bancaires, mais également celui de quelques contrats alternatifs. Il peut être tout aussi segmenté qu'un autre mode de tarif selon l'âge à l'adhésion, la durée du prêt, la cible d'emprunteur, le taux global d'assurance sur le dossier... mais proposent ensuite un coût identique sur la durée du prêt

2. Des tarifs exprimés en % du capital restant dû âge atteint

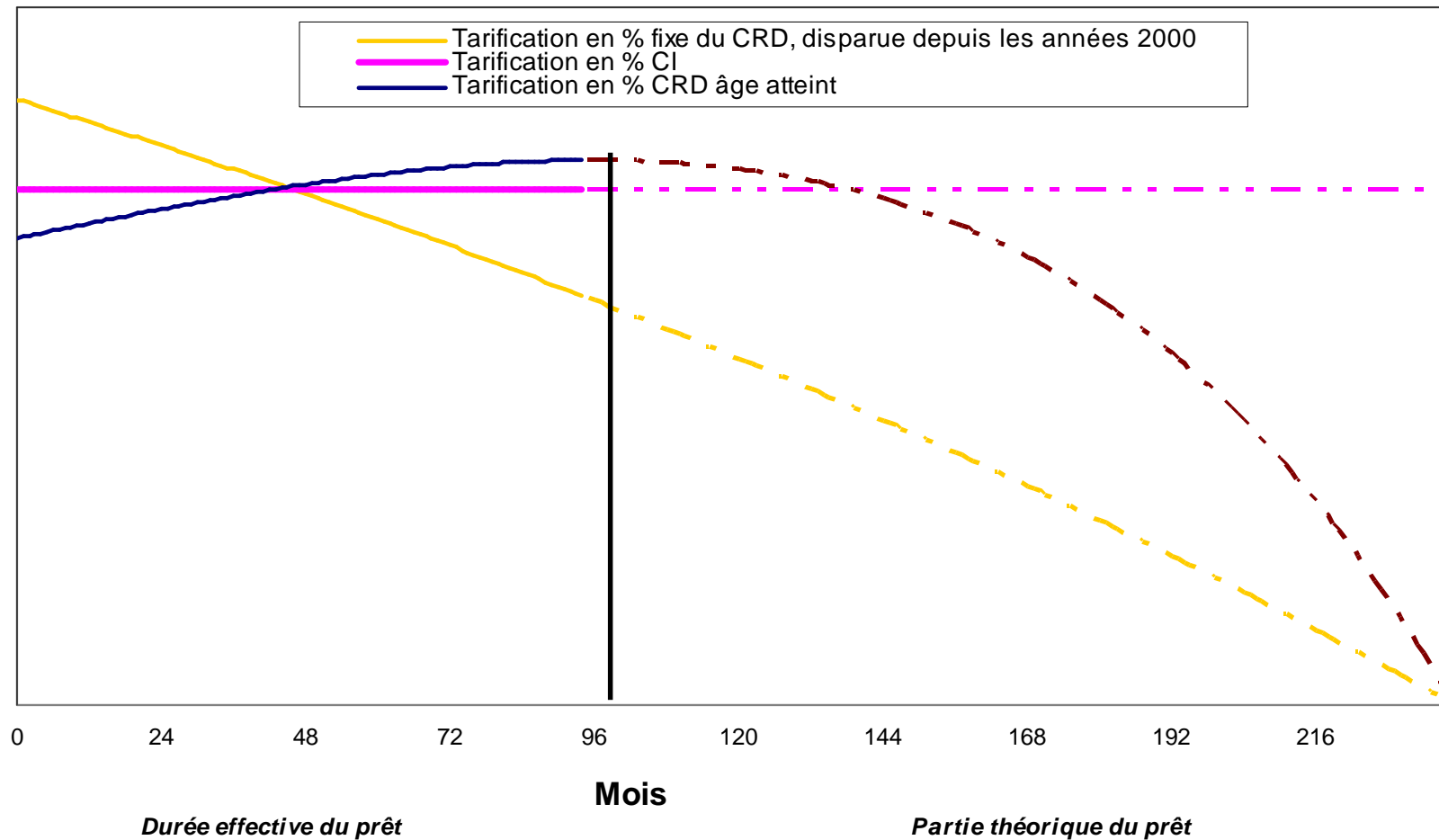
Plus largement répandus chez les contrats alternatifs, ces contrats proposent une tarification en parallèle de la courbe du risque, intégrant à la fois la décroissance de la matière assurée (capital restant dû) et la croissance du risque avec l'âge

3. Des tarifs exprimés en % fixe du capital restant dû, ancien mode de tarification de certaines banques jusque dans les années 2000 puis abandonné, car plus difficile à vendre (prime initiale supérieure aux tarifs en % CI) et moins contributeurs de marge.

Déroulé des différents modes de tarification sur la durée des prêts

A niveau de tarif équivalent sur la durée effective des prêts (8 ans)

Prêt initial souscrit sur 240 mois, amortissement régulier, taux nominal de 3%





Tarifs des contrats bancaires

En % du capital emprunté par an et par personne, acquisition résidence principale

Réseau bancaire	Evolution historique des tarifs	Durée de prêt	Emprunteur / quotités d'assurance souscrites	Tranche d'âge à l'adhésion														Age fin garanties
				18-29	30	31-34	35	36-44	45	46-49	50	51-54	55	56-59	60	61-64	65	
Crédit Agricole (Centre Est)	Tarif historique unique par âge (0,38% à 0,42% selon les caisses), puis avec latitude dérogatoire (2006), puis segmenté	Toutes	Primo 200%	0,2125%		0,315%		0,390%				0,465%				70 ans		
		Toutes	Primo 150%/199%	0,225%		0,357%		0,442%				0,527%						
		Toutes	Primo 100%/149%	0,250%		0,420%		0,520%				0,620%						
		Toutes	Autres 200%	0,255%		0,315%		0,390%				0,465%						
		Toutes	Autres 150%/199%	0,270%		0,357%		0,442%				0,527%						
		Toutes	Autres 100%/149%	0,300%		0,420%		0,520%				0,620%						
		Toutes	Emprunteur unique	0,270%		0,357%		0,442%				0,527%						
Caisse Epargne	Tarif historique unique par âge (entre 0,38% et 0,42% selon caisses) avec latitude dérogatoire depuis 2007 (inchangée jusqu'à ce jour)	Toutes		0,21 à 0,42%	0,28 à 0,42%	0,35 à 0,42%	0,42%				0,52%		0,62%		75 ans			
Banque Pop (Loire et Lyonnais)		Toutes		0,282%		0,396%		0,432%				0,552%				70 ans		
BNP	Tarifs segmentés/âge antérieurs à 2008 et inchangés	0-10 ans		0,20%		0,35%		0,45%				1,40%				70 ans / 75 ans		
		11-15 ans		0,24%		0,35%		0,55% / 1,10%				1,50%						
		16-30 ans		0,27%		0,41% / 1%		0,6% / 1,10%				1,60%						
LCL	Tarifs segmentés par âge depuis avant 2008	<=7ans		0,20%	0,24%	0,32%	0,52%				1,15%				75 ans			
]7-15 ans]		0,20%	0,24%	0,32%	0,64%				1,15%							
		>15 ans		0,22%	0,27%	0,43%	0,66%											
Société Générale	Tarifs segmentés par âge depuis avant 2008, inchangés depuis	Toutes		0,246%		0,348%		0,450%				0,504%				1,752%	75 ans	
Banque Postale	Tarif historique unique à 0,32%, segmenté dès 2008	Toutes		0,25%		0,38%		0,47%				0,63%				75 ans		
CFF	Tarif historique unique par âge et inchangé	Toutes		0,384% 0,36% pour les prêts à taux zéro														80 ans
Crédit du Nord	Tarifs segmentés par âge depuis 2008	Toutes		0,184%	0,248%	0,372%	0,456%				0,550%				75 ans			

Les tarifs des contrats standards bancaires sont quasiment tous⁹ segmentés par âge depuis 2008 (hors CFF)

Comparaison des tarifs des contrats bancaires et alternatifs

En % du capital emprunté / an / personne, prêts immobiliers résidence principale

Réseau bancaire	âge moyen / durée prêt		
	32 ans / 20 ans	42 ans / 15 ans	52 ans / 15 ans
Crédit Agricole (centre est)	0,255%	0,315%	0,390%
Caisse Epargne ⁽¹⁾	0,308%	0,392%	0,420%
Banque Pop (Loire et Lyonnais)	0,282%	0,396%	0,432%
BNP	0,270%	0,350%	0,550%
LCL	0,270%	0,430%	0,660%
Société Générale	0,246%	0,348%	0,450%
Banque Postale	0,250%	0,380%	0,470%
CFF	0,384%	0,384%	0,384%
Crédit du Nord	0,248%	0,372%	0,456%
Tarif bancaire moyen	0,28%	0,37%	0,47%
Tarif moyen 3 meilleurs alternatifs durée totale du prêt ⁽²⁾	0,11% (selon profils 0,10% à 0,16%)	0,20% (selon profils 0,18% à 0,29%)	0,39% (selon profils 0,38% à 0,41%)
<i>Ecart de tarif</i>	158%	90%	21%
Tarif moyen 3 meilleurs alternatifs sur durée effective des prêts (8 ans)	0,13%	0,24%	0,48%
<i>Ecart de tarif sur 8 ans</i>	108%	53%	-2%

(1) hypothèse de dérogation (80% des 32 ans, 40% des 42 ans)

(2) : prix le plus bas pour le client, profil défini selon la profession et le caractère fumeur ou non fumeur. Moyenne opérée avec 55% de cadres, 35% d'employés, 10% d'ouvriers et 20% de fumeurs

Comparaison des tarifs des contrats bancaires et alternatifs

1. Une comparaison à opérer sur la durée totale et la durée effective moyenne des prêts

- Les prêts sont souscrits sur une durée de 18-20 ans en moyenne actuellement alors que cette durée était d'environ 15 ans il y a une dizaine d'années. La durée effective de ces prêts est néanmoins stable à 8 ans (effet des remboursements anticipés totaux).
- La comparaison des prix pour l'emprunteur, mais également l'analyse des marges du marché doit donc se faire sur cette partie « effective » de l'assurance

2. Des tarifs fortement différenciés pour les jeunes emprunteurs (<40 ans)

- A la fois sur le coût total de l'assurance sur la durée du prêt et sur la durée effective moyenne de ces prêts
- Et ce sur tous types de profils (CSP, fumeur ou non)
- Ce qui explique la plus forte présence de jeunes emprunteurs dans les contrats alternatifs

3. Les tarifs qui se rejoignent sur les tranches d'âges les plus élevées

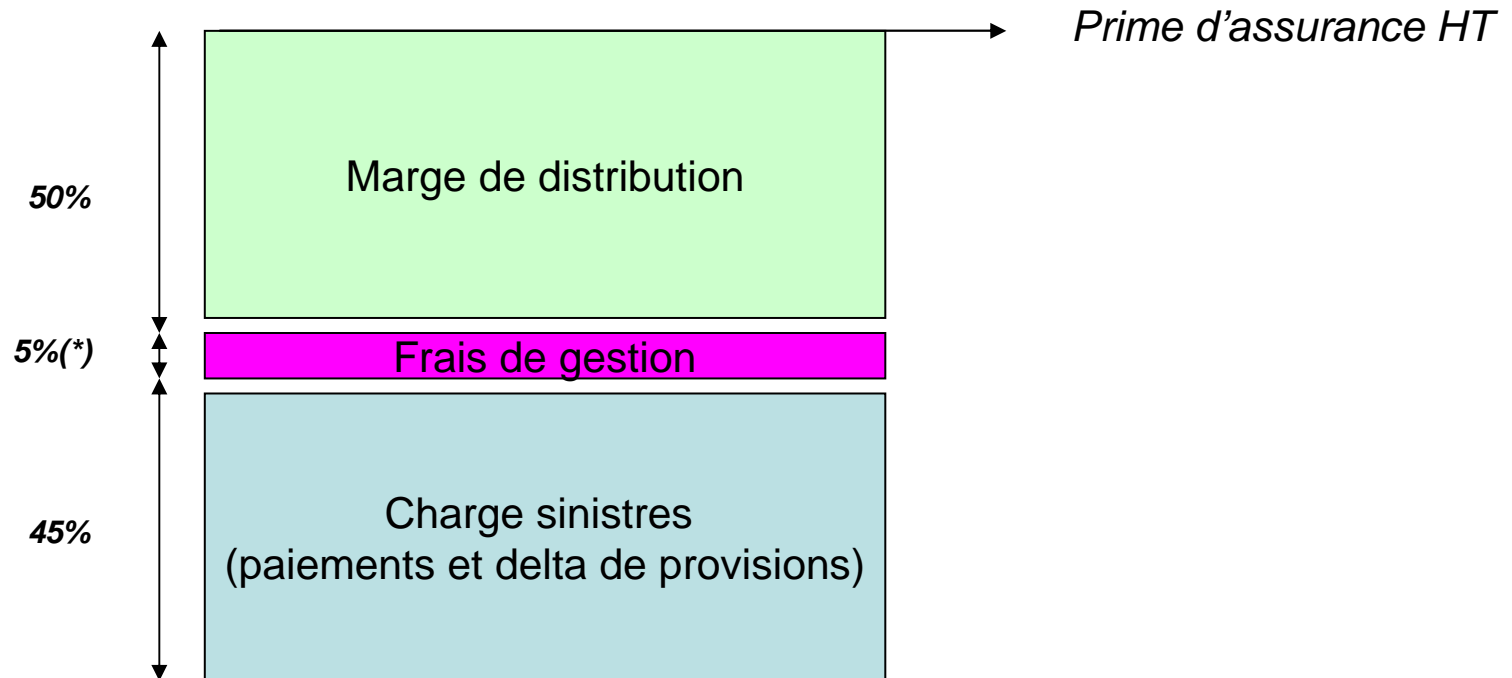
4. Des tarifs généralement « non revalorisables » qu'ils soient en % du CI ou du CRD

3- Les marges des contrats d'assurance emprunteur

Avril 2013



50% de marge moyenne dans les contrats bancaires



(*) Taux de frais de gestion moyen constaté sur les contrats bancaires (/ prime HT). Pour les contrats alternatifs, où la prime est deux fois moindre, le taux est généralement double, voire plus s'il s'agit d'une gestion de distribution atomisée.

Source BAO : expertises accumulées issues de l'observation et analyse de produits et portefeuilles d'assurance emprunteur bancaires. La marge de distribution peut s'exprimer soit par des commissions de distribution soit par des participation aux résultats.

Ventilation des marges par segment d'âge

Contrats standards bancaires historiques

Tranche d'âge	Par segment de portefeuille			
	32 ans	42 ans	52 ans	Toutes tranches
Pondération	33%	33%	33%	100%
Tarif moyen	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
Tarif moyen <i>durée effective (8 ans)</i>	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
Sinistres(*)	0,09%	0,17%	0,34%	0,20%
Marge	0,31%	0,23%	0,06%	0,20%
Marge/Primes	79%	57%	14%	50%
Marge absolue (**)	157	114	29	100

Contrats standards bancaires actuels

Tranche d'âge	Par segment de portefeuille			
	32 ans	42 ans	52 ans	Toutes tranches
Pondération	33%	33%	33%	100%
Tarif moyen	0,28%	0,37%	0,47%	0,37%
Tarif moyen <i>durée effective (8 ans)</i>	0,28%	0,37%	0,47%	0,37%
Sinistres(*)	0,09%	0,17%	0,34%	0,20%
Marge	0,19%	0,20%	0,13%	0,17%
Marge/Primes	69%	54%	27%	46%
Marge absolue (**)	97	99	64	87

Contrats alternatifs actuels

Tranche d'âge	Par segment de portefeuille			
	32 ans	42 ans	52 ans	Toutes tranches
Pondération	60%	30%	10%	100%
Tarif moyen	0,11%	0,20%	0,39%	0,16%
Tarif moyen <i>durée effective (8 ans)</i>	0,13%	0,24%	0,48%	0,20%
Sinistres(*)	0,09%	0,17%	0,34%	0,14%
Marge	0,05%	0,07%	0,13%	0,06%
Marge/Primes	36%	30%	28%	32%
Marge absolue (**)	24	36	67	32

(*) charge sinistre et frais de gestion

(**) base 100, contrat bancaire historique toutes tranches

La sinistralité (décès/incapacité) est fonction de l'âge et double tous les 10 ans (**annexe 1** : augmentation annuelle de l'ordre de 7% de 28 à 70 ans)

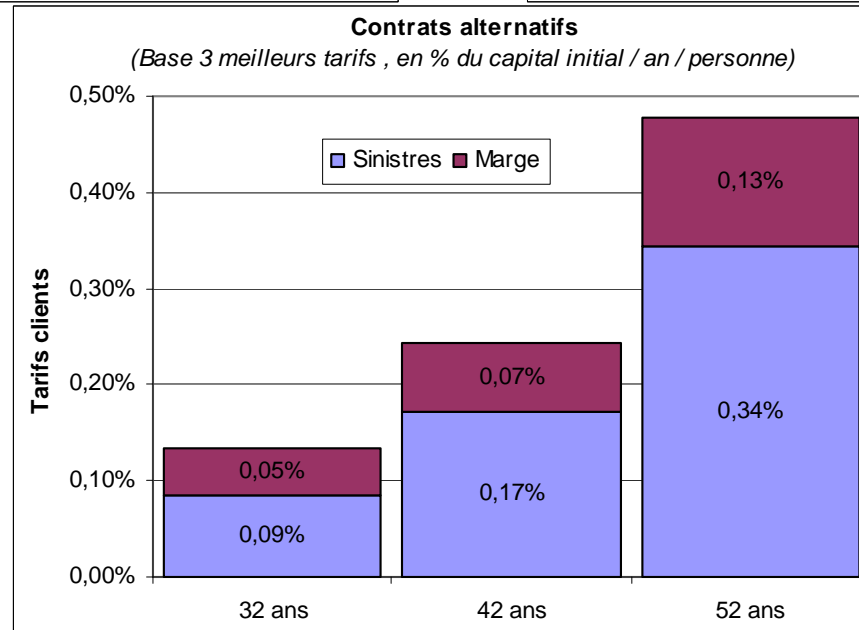
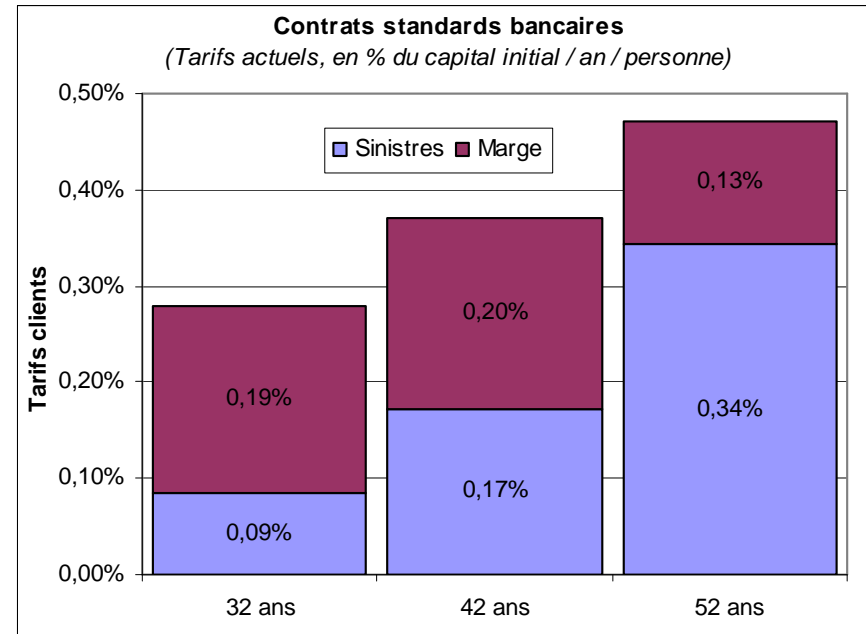
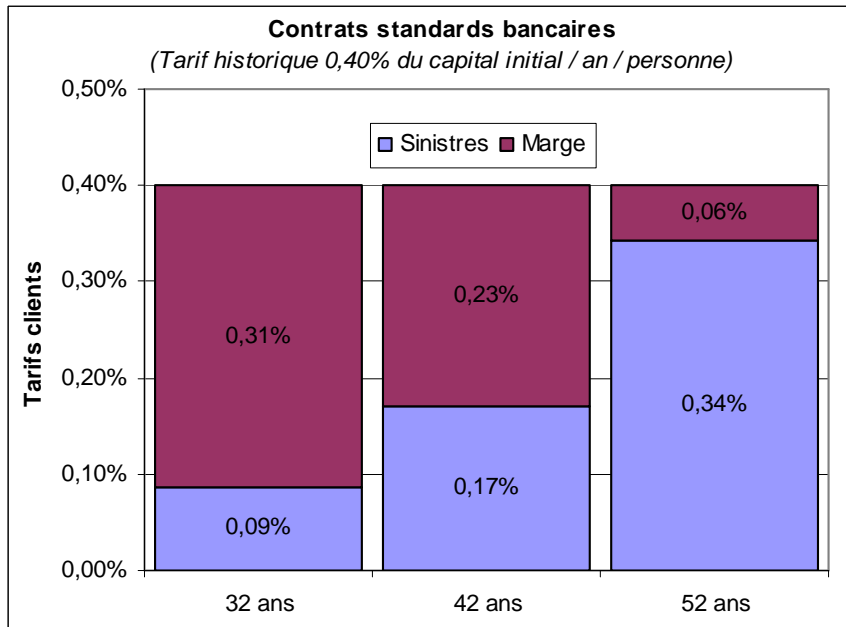
Les charges sinistres et gestion représentent environ 50% de la prime HT dans les contrats bancaires historiques, ce qui permet d'établir les taux de sinistralité par segment d'âge.

Sur les stocks historiques des banques, la prime avoisine 0,40% du capital initial pour toutes les tranches d'âge.

Sur les contrats en vigueur depuis les années 2007-2008, avec une segmentation des tarifs bancaires généralisée, la déformation de la marge reste faible (50% à 46%)

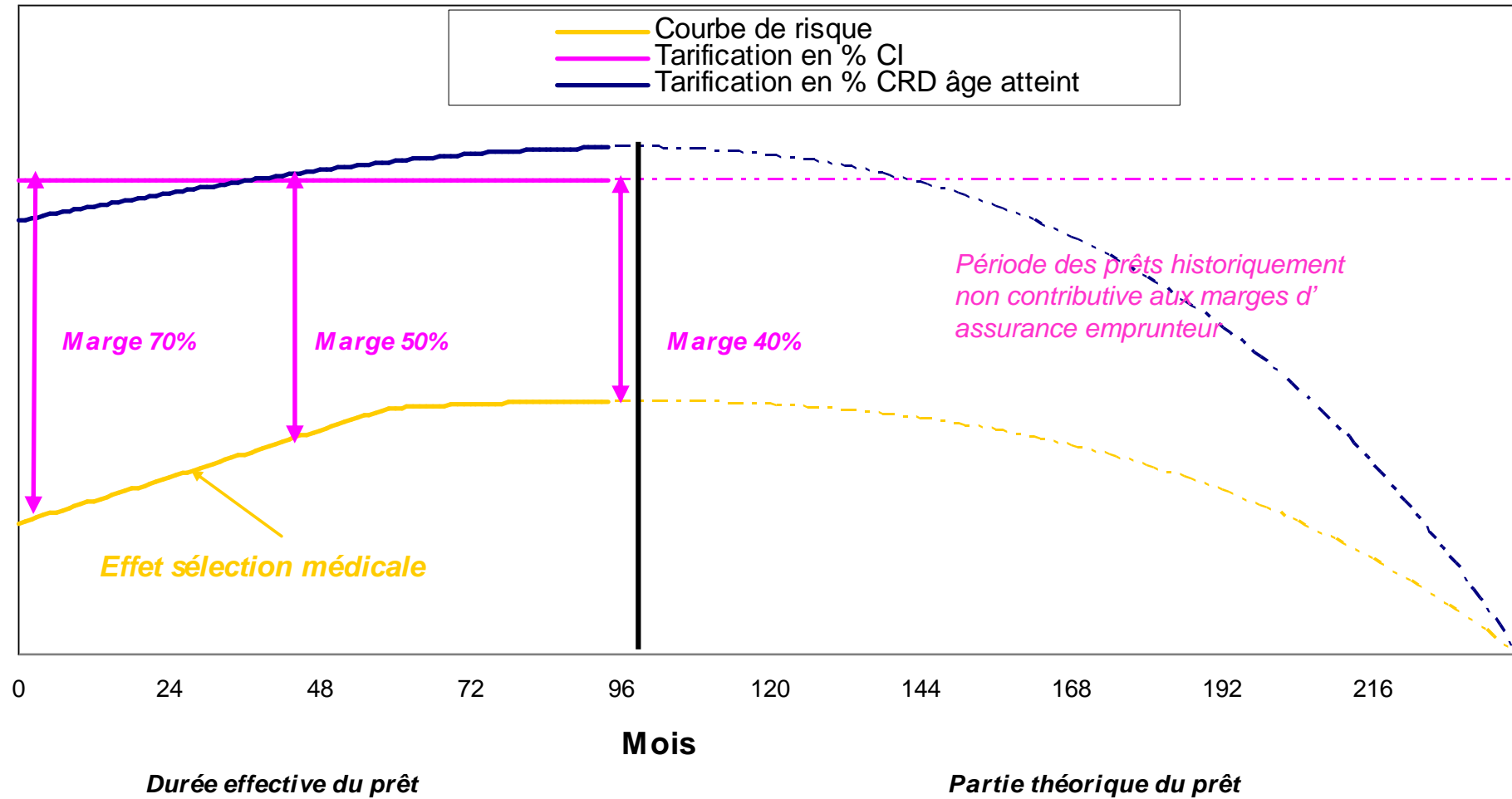
Chez les alternatifs, sur la base des 3 meilleurs tarifs pour chaque profil d'âge, la marge reste significative en % des primes, même à niveau de prime plus bas pour les plus jeunes

Ventilation des marges par segment d'âge



Déroulé des marges sur tarifs en % du capital initial âge à l'adhésion

*Prêt de 240 mois, amortissement régulier, taux nominal de 3%
Hypothèse de marge de 50% sur la durée effective des prêts*



Déroulé des marges selon le mode de tarification

1. Une courbe du risque issue de 3 facteurs

- Le coût du risque décès/invalidité : capital restant dû du prêt, décroissant dans le temps
- La probabilité de décès, croissante avec l'âge (environ 7% l'an)
- L'impact de la sélection médicale qui bonifie le risque les 1ères années (**annexe 1**)

2. Pour les tarifs en % du capital initial, les marges se dégagent plus en début de prêt

Les prêts immobiliers ont une durée moyenne effective de 8 ans, même si les durées initiales de souscription sont supérieures. La marge observée sur les portefeuilles n'est donc pas issue des fins de prêts qui n'existent pas dans plus de 90% des cas.

La marge dégagée sur les portefeuilles est par construction supérieure en début de prêt (1-4 ans) qu'en 2^{ème} partie de prêt (4-8 ans).

Les provisions de primes pour risques croissants constituées dans les contrats attestent de cette marge plus conséquente réalisée en début de contrat.

3. Pour les tarifs en % du capital restant dû âge atteint, la marge se répartit tout au long du prêt, avec en amont les effets « bonificateurs du risque » de la sélection médicale, qui permettent des commissions de distribution plus élevées en 1^{ère} année.

Conclusions

1. La marge existe sur tous les segments de portefeuille et modes de tarification

Même sur des portefeuilles très anciens, il existe une marge significative sur chaque classe d'âge.

2. La progressivité des tarifs bancaires par âge, généralisée en 2007-2008, a conduit à une meilleure répartition de la marge sur chacune des tranches d'âge

Cette progressivité s'est construite par un abaissement significatif des tarifs pour les plus jeunes de sorte à mieux les conserver en portefeuille, mais les marges restent encore très significatives. Pour les moins jeunes, les tarifs ont peu évolué et restent équilibrés.

3. La progressivité des tarifs des alternatifs est assez proche de la réalité technique du risque, ce qui garantit l'équilibre de leur portefeuille

4. La marge est bien répartie sur toute la vie effective du prêt avec un certain sur-effet les premières années

4- Mutualisation et risque de « démutualisation »

Avril 2013



Des contrats «groupe», à adhésion «facultative»

- **les contrats bancaires, comme les contrats alternatifs, sont des contrats groupe** (*). L'appellation « groupe » improprement appliquée aux contrats bancaires ne correspond à aucune spécificité, notamment en matière de mutualisation.
- **Tous ces contrats sont à adhésion facultative** : le fait de prêter pour la banque ne déclenche jamais une adhésion automatique. L'assureur reste maître de l'acceptation de chaque emprunteur (contrairement aux contrats groupe « obligatoires » en prévoyance et santé d'entreprise où l'adhésion du salarié est automatique). L'aspect facultatif a été masqué par le droit des banques d'imposer ou non leur assurance jusqu'en septembre 2010, mais sans garantir leur acceptation par leur assureur.
- La sélection médicale est identique dans tous les contrats et permet, en cas de déclaration, une acceptation personnalisée (en tarif, garanties) voire un refus (d'où le dispositif AERAS)
- L'assurance emprunteur n'a pas de caractère obligatoire issu de la loi, mais relève d'une exigence courante des banques. Elle reste facultative pour certains crédits (autres sécurités disponibles comme nantissement, emprunteurs AERAS)

Une assurance parfois qualifiée de facultative par les banques

L'assurance emprunteur est fréquemment « partiellement » intégrée au TEG, ce qui démontre son caractère « facultatif », pour la partie non intégrée.

- Le TEG, qui devait être un élément de comparaison entre des offres de crédits, intègre non seulement un service d'assurance sans comparaison de son contenu (cf annexe 4, étude comparative des garanties assurance emprunteur), mais également une forte latitude pour la banque d'intégrer ou non l'intégralité du coût de l'assurance (selon qu'elle la considère facultative ou obligatoire).

*De grands réseaux bancaires affichent un TEG qui comporte partiellement les coûts d'assurance mentionnés à l'offre de prêt (soit une partie des quotités, soit une seule des garanties). De même, pour les seniors, si l'assurance engendre un dépassement du taux de l'usure, l'assurance est qualifiée de « facultative » même si « imposée de fait ». **Cf Annexe 3***

- Compte tenu des pratiques bancaires du TEG, sortir l'assurance devient nécessaire pour rendre au TEG sa pertinence de comparateur, le coût de l'assurance étant localisé dans le TAEA.

Des offres nécessairement facultatives

Le contrat bancaire ne répond pas à toutes les situations et des solutions alternatives sont nécessaires (limites d'âge d'adhésion ou de garanties, refus d'assurance, certaines professions).

La banque propose parfois elle-même aux emprunteurs un contrat alternatif dont elle est souscriptrice (contre offres alternatives)

La mutualisation des contrats

1. Chaque contrat groupe organise une forme de mutualisation

- L'assurance est par essence « mutualisante », surtout quand les risques sont de faible fréquence (décès, invalidité, incapacité > 3 mois). La cotisation est globalement établie pour couvrir les sinistres, mais ne l'est jamais unitairement. Mais, au global comme par segment, les marges existent.
- Cette mutualisation est encadrée par les process de souscription de chaque opérateur qui garantit l'homogénéité de la population assurée, et est chapeauté par le dispositif AERAS

2. La mutualisation des contrats bancaires

- Les contrats bancaires accueillent les emprunteurs de la banque (selon son profil crédit), dans les limites d'âge d'entrée et de couverture du contrat.
- Les tarifs sont segmentés par âge et la marge se répartit sur tous les segments
- Les « risques aggravés de santé » sont acceptés sur conditions individualisées, ou dirigés vers les offres alternatives en amont de la commercialisation du crédit

3. La mutualisation des contrats alternatifs

- Les contrats alternatifs accueillent des emprunteurs « toutes banques » (cible crédit large)
- Les tarifs sont segmentés par âge et la marge se répartit sur tous les segments, et les tarifs sont plus particulièrement attrayants sur la moitié des plus jeunes emprunteurs
- Une présence renforcée au-delà des limites d'âge et de souscription des contrats bancaires (risques hors norme).

Risques aggravés de santé : Surreprésentation des alternatifs

	Part de marché assurance des nouveaux crédits immobiliers (en nombre)	% des soumissions de risques aggravés au BCAC année 2011 (*)
Contrats bancaires	85%	65%
Contrats alternatifs	15%	35%

Les contrats alternatifs sont surreprésentés sur les risques aggravés (2 fois leur part de marché)

Historiquement, ils ont apporté des solutions manquantes dans les contrats bancaires, d'où la loi Aeras qui dès 2007 impose aux banques de laisser ces populations libres de choisir leur assurance.

En cas de refus d'assurance, tous les opérateurs sont tenus de remonter les refus au BCAC (dans les limites d'éligibilité AERAS). **Les banques ne devraient pas pouvoir afficher un taux de soumission BCAC inférieur à leur part de marché.**

Ces chiffres sont confirmés par les risques aggravés bénéficiant de l'écrêtement AERAS qui dépassent, chez certains alternatifs, 10 fois leur part de marché

Emprunteurs de plus de 60 ans : Surreprésentation des alternatifs

Au début des années 2000, dans un marché de l'emprunteur senior confidentiel, aucun contrat bancaire n'acceptait les emprunteurs au delà de 60 ans, qui trouvaient des solutions dans les contrats alternatifs.

Aujourd'hui les banques ont développé des contrats spécifiques «seniors» en relais des contrats « standards », et des tarifs intégrant durée des prêts et âge à l'adhésion.

La concurrence sur cette cible a renforcé les offres et a eu un effet bénéfique sur les tarifs.

Les contrats alternatifs restent encore surreprésentés sur ce segment de marché, plus ouvert à la concurrence (l'assurance peut difficilement être obligatoire compte tenu de son impact sur les TEG). Sur ces populations, l'assurance constitue un poste particulièrement important dans le coût du crédit.

Remarque : A partir de 70 ans, l'assurance devient plus un outil de gestion patrimoniale qu'une sûreté pour le crédit.

Mutualisation / Démutualisation : Conclusions

Les contrats alternatifs en apportant des solutions nouvelles aux risques extrêmes ont apporté une mutualisation plus large que les contrats bancaires.

Evoquer un « risque de démutualisation » par une libre concurrence est inapproprié, cette concurrence ayant en réalité déjà permis d'étendre le champ des risques assurés (risques aggravés et séniors).

La « mutualisation » inter-âges a disparu depuis longtemps (2007-2008), au bénéfice d'une baisse des tarifs pour les plus jeunes, d'un élargissement des âges d'entrée possibles (seniors), sans perturber l'équilibre des contrats.

5- Résiliation annuelle et risque de déstabilisation des contrats

Avril 2013



La mobilité peut-elle être anti-sélective?

Dans la section 3, nous avons montré que la marge existait sur tous les segments. Donc même la résiliation entière d'un segment laissera un portefeuille margé.

Dans cette section, nous étudions l'hypothèse : La résiliation pourrait-elle déstabiliser les contrats si seuls les « bons risques » c'est-à-dire les « non-futurs sinistrés » résiliaient.

2 facteurs doivent être pris en compte :

- l'anticipation de l'assuré sur sa sinistralité à venir : Compte tenu de la faiblesse des fréquences sinistres (1/200), l'anticipation individuelle précise d'une sinistralité à venir n'est pas réaliste et l'anti-sélection est très faible (*contrairement aux risques fréquents en IARD, santé ou incapacité avec franchise très courte*)
- l'impact de la souscription adverse : ne résilie que des personnes acceptées sur un nouveau contrat

Nous livrons les simulations de l'impact de différents profils d'antisélection et un impact jugé central sur la base d'un taux de résiliation très conséquent de 10%.

Dans la 2ème partie de la section, nous nous interrogeons sur le taux de résiliation raisonnable à attendre.

Dans la 3ème partie, nous constatons que les résiliations anticipées via les remboursements anticipés totaux ont justement installé le niveau de marge constaté. Et que les portefeuilles de « risques aggravés » qui pratiquent déjà la liberté de révision annuelle des « bons risques » ne sont pas déséquilibrés pour autant.

Impact des taux d'anti-sélection sur la marge

Taux de résiliation annuelle	Taux sinistre de ceux qui partent exprimé en % du taux de sinistre normal				Année	0	1	2	3	4	5	6	7
	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4									
					Population assurée	100%	90%	81%	73%	66%	59%	53%	48%
10%	0%	100%	100%	100%	Taux de Marge	50%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%
10%	25%	50%	75%	100%	Taux de Marge	50%	46%	43%	41%	41%	41%	41%	41%
10%	25%	35%	50%	100%	Taux de Marge	50%	46%	42%	38%	38%	38%	38%	38%
10%	15%	25%	35%	100%	Taux de Marge	50%	45%	41%	36%	36%	36%	36%	36%

					Population assurée	100%	90%	81%	73%	66%	59%	53%	48%
10%	25%	75%	90%	100%	Taux de Marge	50%	46%	44%	44%	44%	44%	44%	44%

Explications sur les jeux d'hypothèse manipulées :

- 1^{er} jeu : aucun résilié ne sinistre l'année suivante, mais dès la 2^{ème} année de leur résiliation, les résiliés ont une sinistralité standard.
- Dernier jeu – hypothèse centrale : l'impact en première année est élevée, et rapidement rejoint la sinistralité « standard ».

Au global, même avec la prise en compte de l'anti-sélection des résiliants, les taux de marge restent significatifs.

Impact du taux de résiliation sur la marge

Taux de résiliation annuelle	Taux sinistre de ceux qui partent exprimé en % du taux de sinistre normal				Année	0	1	2	3	4	5	6	7
	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4									
10%	25%	75%	95%	100%	Population assurée	100%	90%	81%	73%	66%	59%	53%	48%
					Taux de Marge	50%	46%	44%	44%	44%	44%	44%	44%
20%	25%	75%	90%	100%	Population assurée	100%	80%	64%	51%	41%	33%	26%	21%
					Taux de Marge	50%	41%	37%	35%	35%	35%	35%	35%
30%	25%	75%	90%	100%	Population assurée	100%	70%	49%	34%	24%	17%	12%	8%
					Taux de Marge	50%	34%	26%	22%	22%	22%	22%	22%
40%	25%	75%	90%	100%	Population assurée	100%	60%	36%	22%	13%	8%	5%	3%
					Taux de Marge	50%	25%	11%	2%	2%	2%	2%	2%

Même avec des taux de résiliations significatifs, 10% comme en Ass habitation ou 20% comme en Ass Auto, voire très significatifs, le niveau de marge est maintenu (après intégration d'une hypothèse centrale d'anti-sélection)

Impact de la résiliation sur la marge – scénario central

Taux de résiliation annuelle	Taux sinistre de ceux qui partent exprimé en % du taux de sinistre normal				Année	0	1	2	3	4	5	6	7
	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4									

Situation actuelle

0,1%	25%	75%	90%	100%	Population assurée	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	99%
					Taux de Marge	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

Anticipation d'un effet significatif de la loi

2%	25%	75%	90%	100%	Population assurée	100%	98%	96%	94%	92%	90%	89%	87%
					Taux de Marge	50%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%

Le taux de résiliation actuel est de 0,1%.

Pour des lois similaires visant une plus grande liberté du consommateur et une concurrence renforcée, l'impact observé sur le taux de résiliation a été très limité.

La loi Châtel n'a pas modifié sensiblement les taux de résiliation en auto et MRH, la portabilité du n°e n téléphonie mobile n'a pas amplifié les changements, les dispositifs de facilitation de la mobilité bancaire furent sans impact.

Le 2^{ème} scénario, intégrant un effet multiplicateur par 20 de la loi et un passage à 2% de taux de résiliation montre le très faible impact sur le taux de marge.

Une résiliation anticipée de l'assurance existe déjà dans plus de 90% des cas

Les crédits immobiliers «résidence principale» sont remboursés par anticipation dans plus de 90% des cas, mettant fin à l'assurance.

Cette résiliation prématurée n'a jamais déstabilisé l'assurance. D'ailleurs, les pénalités de remboursement anticipé indemnisent uniquement la banque des intérêts non perçus mais jamais l'assureur au titre d'un déséquilibre du contrat.

Même en période de rachat de crédit systémique lié à des conjonctures de taux bas, les banques/assureurs n'ont jamais évoqué de risque de déstabilisation des contrats d'assurance.

Face à des marges plus significatives en 1^{ère} partie du prêt, pour lisser les résultats, certains assureurs constituent des provisions pour «risques croissants ». Toute résiliation anticipée donne alors lieu à dégagement instantané de résultat par reprise de ces provisions.

La mobilité peut-elle concentrer les risques aggravés sur certains portefeuilles ?

La mobilité pourrait elle être utilisée uniquement par des « bons risques » déséquilibrant le portefeuille d'origine qui conserverait uniquement des risques aggravés ?

- Les personnes en risque aggravé acceptées avec restrictions (majoration de tarif, refus de garantie) sont les plus demandeuses de mobilité pour optimiser leur assurance en cours de prêt (recul pris sur leur maladie, progrès de la médecine et de l'assurabilité). Limiter leur mobilité les priverait définitivement, ainsi que leur banque prêteuse, de cette amélioration potentielle.
- Les contrats alternatifs ont concentré plus de risques aggravés. La déstabilisation les concernerait donc en 1^{er} lieu.
- Les portefeuilles de « risques aggravés », suivis par des réassureurs, ne présentent pas de déséquilibre manifeste. Même les risques portés par le 3^{ème} niveau Aeras affichent plus de 50% de marge technique en 2011, et ce, bien qu'appliquant déjà le droit à révision annuelle.

6 – Motivations de changement de contrats et de refus

Avril 2013



Une adaptation souhaitable de l'assurance à l'évolution de la situation de l'assuré

- Partout en assurance, le contrat peut évoluer avec la situation des assurés. Ceci n'est pas le cas en assurance emprunteur (contrat figé).
- Or, dans la majorité des contrats actuels, l'évolution du statut de la personne modifie sensiblement sa couverture. Il est alors souhaitable que la personne adapte son contrat ou tout au moins son tarif.
 - Ex d'un retraité de 55 ans qui ne bénéficie plus de la garantie incapacité (100% des contrats du marché)
 - Ex d'une personne sans emploi, de façon choisie (congé parental), ou subie (licenciement), avec suppression de sa couverture incapacité (70% des contrats du marché)
 - Changement de situation où l'assuré ne subit plus de perte de revenu en cas d'incapacité, vidant sa garantie incapacité de contenu (50% des contrats).
- Aucun contrat ne prévoit la suspension d'une garantie dont l'assuré ne peut plus (temporairement ou définitivement) bénéficier. L'assureur continue alors de percevoir des primes « sans objet ».

Une optimisation de tarif qui peut devenir nécessaire en cours de contrat

- A la souscription, l'emprunteur peut accepter le tarif proposé et juger son endettement satisfaisant
- En situation devenue plus précaire, perte d'emploi (1^{ère} cause de créances douteuses et litigieuses), à la limite du surendettement, l'assuré peut vouloir trouver une solution pragmatique dans l'optimisation de son assurance, dans son intérêt et celui du prêteur (garanties équivalentes, amélioration de solvabilité).

L'assurance emprunteur bien choisie constitue une source de diminution significative des dépenses contraintes et de revalorisation du pouvoir d'achat.

Banque : à la fois prêteur et distributeur d'assurance

- Le droit à résiliation annuelle ne s'envisage qu'avec respect des exigences du prêteur (maintien du niveau de garanties).
- Le prêteur a tout intérêt que son emprunteur soit aussi bien, voire mieux couvert, et solvable.
- L'opposition au changement d'assurance émane donc en réalité du distributeur d'assurance, intéressé au contrat existant. Un tel droit de veto du distributeur est inexistant dans les règles habituelles de l'assurance.
- L'intermédiaire d'assurance, même s'il est aussi la banque prêteuse, endosse un devoir de conseil qui l'oblige à intégrer en 1^{er} lieu les intérêts du client et les besoins de sécurité exprimés du prêteur.

7- Les pratiques actuelles de résiliation / substitution

Avril 2013



L'environnement réglementaire actuel n'interdit pas la résiliation annuelle

- La Cour de Cassation a tranché sur le caractère mixte des contrats d'assurance emprunteur et de l'existence d'un lien contractuel direct entre l'emprunteur et l'assureur (annexe 3).
- Aussi, l'article L113-12 du code des assurances s'applique (résiliation annuelle à échéance avec préavis de 2 mois), et cette application ne fait plus débat (annexe 3)
- Il reste alors la question de la possibilité pour la banque prêteuse de refuser le remplacement de l'assurance résiliée par une autre

Or les offres de prêt n'explicitent jamais cette interdiction de remplacement de l'assurance par une autre, équivalente en garanties.

La rédaction des offres de prêt ouvre la possibilité de changer d'assurance !

1. L'offre de prêt est actuellement émise après le choix d'assurance, et constitue le contrat de prêt entre la banque et l'emprunteur pour la durée du crédit. Son contenu définit si l'assurance est obligatoire, et précise éventuellement les dispositions de substitution.
2. Elle mentionne les cas de résiliation de l'assurance par l'assureur et parfois l'obligation pour l'emprunteur d'en apporter une autre en substitution (fausse déclaration intentionnelle de l'assuré, non paiement des cotisations). La substitution étant prévue dans ces cas, elle s'interdit difficilement dans des cas réciproques.
3. Les clauses d'exigibilité du prêt sont exhaustives, et citent généralement la disparition de l'assurance obligatoire, jamais le cas de sa substitution.
4. Les contrats de prêt établis après la loi Lagarde rappellent la liberté de choix de l'assurance (l'emprunteur peut souscrire auprès de l'Assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées à l'article L312-9 du code de la consommation). Le consommateur interprète toujours cette clause comme une possibilité « permanente » de changer d'assurance. Un droit « passé » n'aurait pas de sens dans un document émis postérieurement à cette possibilité de choix.

Volumes et taux de succès de ces demandes de résiliation / substitution

1. Les volumes de demandes de résiliation/ substitution sont estimés à 0,1% des emprunteurs chaque année environ (interview opérée auprès des acteurs alternatifs)
2. L'approche généralement retenue est la souscription d'un nouveau contrat avec clause de renonciation (cas de tous les contrats alternatifs), puis demande à la banque (prêteuse et intermédiaire d'assurance) de se prononcer sur l'équivalence de garanties et de transmettre la demande de résiliation à l'assureur dont elle est le mandataire.
3. Près des 2/3 des personnes interrogées ont obtenu une acceptation de leur banque. On retrouve ainsi la même proportion de personnes « empêchées » de choisir leur assurance qu'au moment du crédit (cf étude BAO comportement des jeunes emprunteurs, octobre 2011)
4. Le refus n'émane jamais de l'assureur qui intègre parfaitement le droit de résiliation, mais de la banque. Les refus bloquants ne sont jamais motivés par une non suffisance des garanties.

Conclusions

Avril 2013



Conclusions

- L'assurance emprunteur crédit immobilier est un marché de 6 Md€ de primes annuelles pour une marge de 3 Md€
- La baisse des prix issue d'un début de concurrence depuis 2007-2008, s'est accompagnée d'un élargissement des risques assurés, et a démenti les thèses d'augmentation des taux de crédit et d'inaccessibilité de l'assurance aux seniors.
- La marge sur crédit immobilier ne s'est pas détériorée ces 10 dernières années (annexe 2), et les banques jouent le jeu de la concurrence sur le crédit*.
- La résiliation annuelle n'est pas un objectif en soi, mais la liberté de choix de l'emprunteur de son assurance y compris en cours de prêt, dans le respect des exigences du prêteur, est saine et potentiellement source d'augmentation de pouvoir d'achat.

(*) Près de 50% d'emprunteurs changent de banque au moment du crédit immobilier et constitue l'événement le plus déclencheur de mobilité bancaire.

Conclusions (suite)

La liberté de résiliation annuelle de l'assurance, tout comme les remboursements anticipés ou les rachats des crédits, ne crée pas de déséquilibre des portefeuilles ou de démutualisation.

Tout au plus la rémunération de l'intermédiation bancaire sera tendanciellement réduite.

La résiliation annuelle sera de plus garant de qualité des pratiques commerciales et de l'efficacité de ce marché.

Annexes

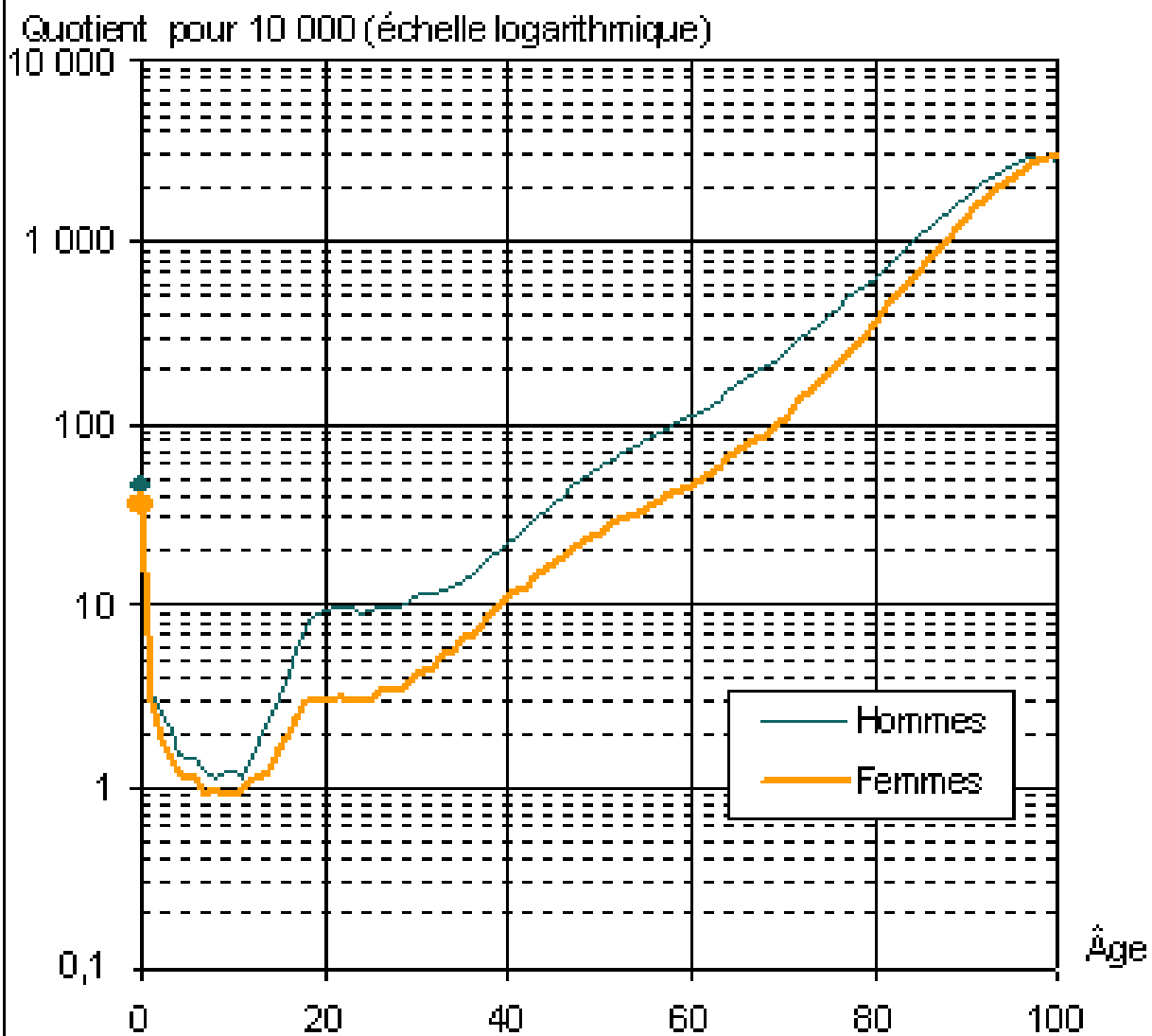


Annexe 1- Croissance du risque décès, impact de la sélection médicale

Avril 2013



Quotients de mortalité par sexe et âge en France, années 2002 à 2004



Champ : France métropolitaine

Source : Insee

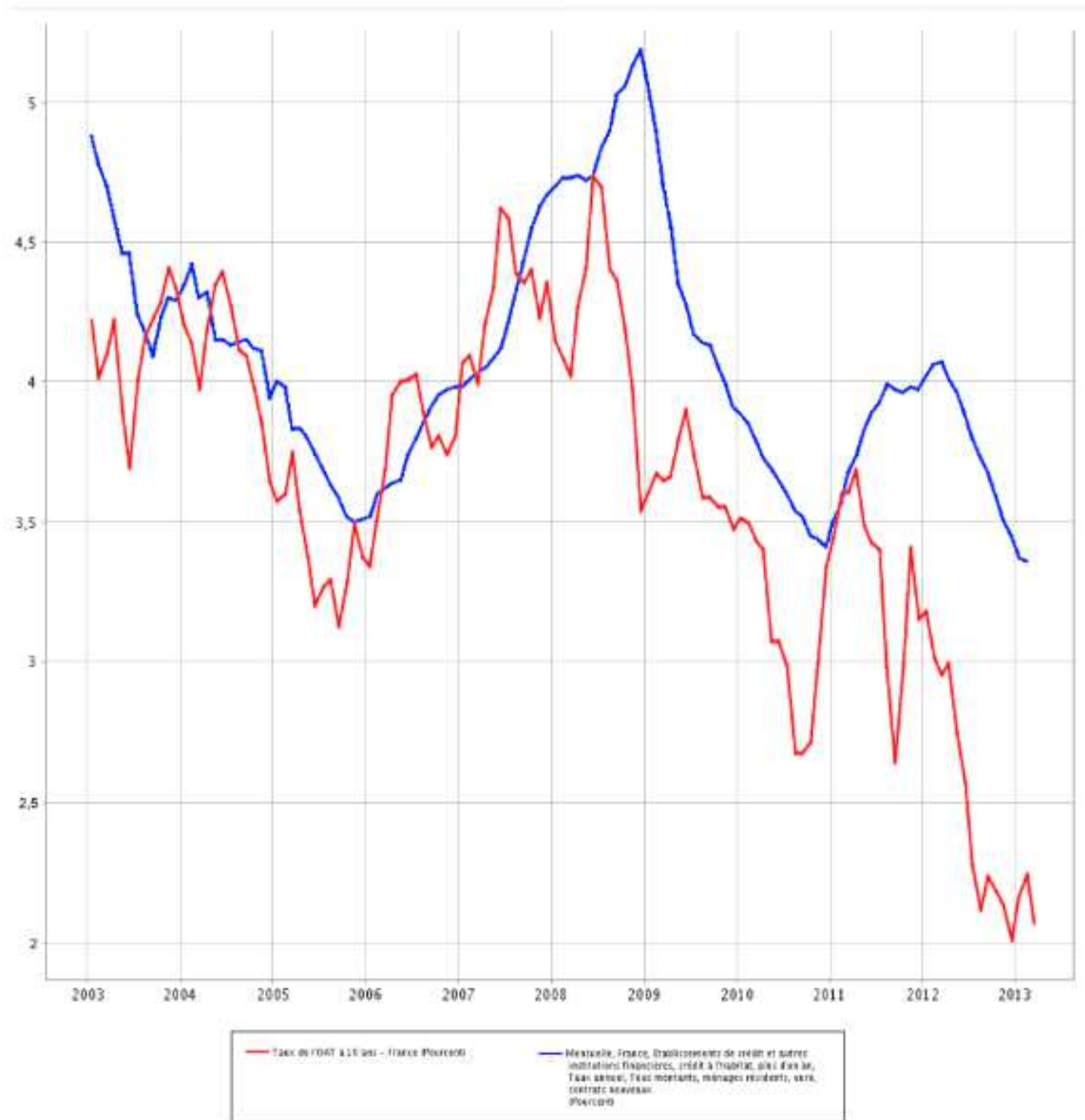
Graphique du mois, Ined (www.ined.fr)

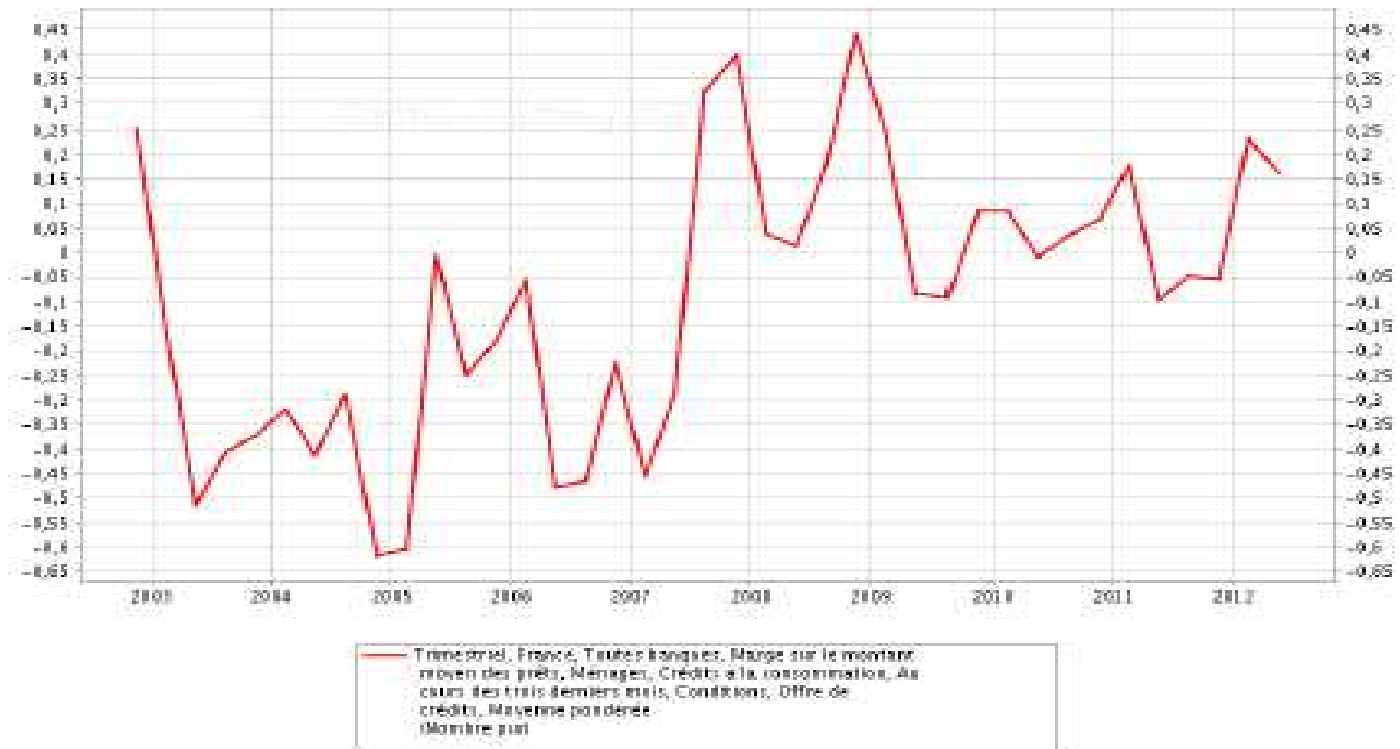
Cause de décès	Groupe d'âges						
	0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-64 ans	65-79 ans	80 ans ou +	Tous âges
Hommes							
Taux comparatifs toutes causes (pour 100 000)	4	6	13	69	240	1 157	675
Maladies infectieuses	2,8	0,9	2,9	1,8	1,7	2,1	1,9
Cancers	7,4	9,8	17,1	47,4	46,4	24,6	36,6
Maladies cardiovasculaires	2,9	4,3	11,9	17,3	24,3	35,8	25,2
Maladies respiratoires	1,3	1,1	2,2	2,9	5,9	10,0	6,2
Maladies de l'appareil digestif	0,6	1,0	4,8	8,4	5,1	3,8	5,4
Autres maladies	72,1	9,1	12,7	10,2	11,4	18,3	14,3
Morts violentes	12,9	73,7	48,5	12,0	5,2	5,4	10,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Femmes							
Taux comparatifs toutes causes (pour 100 000)	3	2	6	31	114	769	361
Maladies infectieuses	3,0	2,5	2,5	1,7	1,9	2,2	2,0
Cancers	7,2	16,1	40,3	56,7	45,8	17,6	34,8
Maladies cardiovasculaires	3,9	7,5	11,2	12,0	22,7	39,6	26,5
Maladies respiratoires	1,8	1,6	2,1	2,5	4,6	7,7	5,3
Maladies de l'appareil digestif	1,1	1,0	4,7	6,8	4,9	4,3	4,9
Autres maladies	72,8	18,3	13,1	10,8	15,4	23,4	19,0
Morts violentes	10,1	52,9	26,2	9,6	4,7	5,2	7,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<p>*Ces taux sont légèrement différents de ceux du tableau annexe A.14 à cause du mode de calcul. Les causes mal définies ont été réparties. Pour une définition des grands groupes de causes et de la méthode de répartition des causes mal définies, on pourra se reporter à Meslé (2006).</p> <p>Champ : France métropolitaine.</p> <p>Source : Calculs des auteures à partir des données Inserm (CépiDc).</p>							

Annexe 2- Marge des crédits immobiliers en France

Avril 2013







Source : Banque de France (France)

Annexe 3- Offres de prêt, assurance obligatoire ou facultative, substitution de l'assurance

Avril 2013



Des contrats de prêt avec une forte ouverture à la substitution d'assurance

ASSURANCE DECES INVALIDITE – PRETS IMMOBILIERS

Le **Prêteur** a souscrit un contrat d'assurance collective destiné à garantir ses emprunteurs.

Il a été remis à chaque personne ayant sollicité son adhésion à ce contrat un exemplaire de la notice d'information sur l'assurance et des dispositions particulières, documents précisant notamment les différents risques assurables et leurs modalités de mise en oeuvre et dont un exemplaire est annexé au contrat ou offre de prêt.

L'Emprunteur peut souscrire auprès de l'Assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées à l'article L 312-9 du Code de la consommation.

Sous réserve de l'acceptation par l'Assureur, l'assurance prend effet à la date de signature du contrat prêt ou la date d'acceptation de l'offre par l'Emprunteur, pour les prêts relevant des articles L 311-1 et suivants et L 312-1 et suivants du code de la consommation.

Toutefois, la prise d'effet est reportée à la date de notification par l'Assureur de son accord au **Prêteur** lorsque celle-ci survient postérieurement aux dates précitées ci-avant.

La prise d'effet de l'assurance entraîne le prélèvement des primes d'assurances, indépendamment de la date de mise à disposition des fonds du ou des crédits composant le contrat ou l'offre de prêt ci-dessus mentionné.

L'Assuré(e) est soit l'Emprunteur soit, si l'Emprunteur est une personne morale, la personne physique désignée dans le contrat d'assurance. Le choix des personnes à assurer, dirigeants ou associés de la personne morale, est laissé à l'appréciation de l'Emprunteur.

L'Assuré(e) ou l'Emprunteur personne morale, s'oblige à régler, en sus des échéances du prêt, les primes qui lui seront réclamées par le **Prêteur**, au tarif fixé par l'Assureur.

Des contrats de prêt avec obligation de substitution en cas de résiliation par l'assureur

ARTICLE 8 ASSURANCE

8.1 Assurance Groupe pour les risques décès et perte totale et irréversible d'autonomie, invalidité, incapacité de travail et perte d'emploi

Les cotisations de l'assurance groupe décès, perte totale et irréversible d'autonomie, et le cas échéant invalidité ou incapacité, sont calculées sur le montant initial du prêt, et sont ajustées, en cas de compte courant ou de différé total, sur le solde liquidatif du compte courant ou le nouveau montant du prêt, lors de l'entrée dans la période qui suit.

En cas de remboursement anticipé partiel ou de réduction du prêt, les cotisations des assurances sus visées seront calculées sur la base du capital emprunté déduction faite du montant du remboursement ou de la réduction.

Le Prêteur n'entend encourir aucune responsabilité en cas de litige pouvant survenir entre l'assureur et les assurés dans l'application de l'assurance groupe et notamment, en cas de retard apporté dans le règlement des sinistres par l'Assureur ou le reversement au Prêteur du montant des indemnités.

Par ailleurs, l'Emprunteur et, s'il y a lieu, les cautions ou garants, s'engagent dans le cas où ils cesseraient d'être assurés pour les risques décès, perte totale et irréversible d'autonomie et le cas échéant invalidité ou incapacité de travail, ou encore perte d'emploi, à :

- souscrire une nouvelle assurance dans des conditions au moins égales à celles initialement souscrites ou

- à faire bénéficier le Prêteur d'une délégation d'assurance vie couvrant le solde restant dû au titre du prêt, et produire en conséquence au Prêteur une nouvelle attestation d'assurance en couverture des mêmes risques.

Si, à titre dérogatoire, le prêt bénéficie d'une assurance décès qui n'est pas celle proposée par le Prêteur, le contrat d'assurance devra contenir l'engagement de la Compagnie d'assurance d'aviser le Prêteur du défaut de paiement des primes. Le Prêteur disposera d'un délai de deux mois pour se substituer au souscripteur défaillant.

Des contrats de prêt avec une assurance obligatoire pour 1 des 2 assurés

COTISATIONS D'ASSURANCE

Les personnes à assurer n'ayant pas encore été acceptées dans l'assurance à la date d'émission de l'offre, la notice, annexée à l'offre en application de l'article L312-9 du code de la consommation et l'ensemble de ses conditions ne sont applicables que sous la condition suspensive de l'acceptation dans l'assurance des personnes à assurer au titre du prêt.

1) Assurances obligatoires :

Le montant du capital assuré au titre de M. est de 100,00 % dans le cadre de DIT SOGECAP.
Les cotisations s'élèvent actuellement à 2,05 euros par mois par tranche de 10 000,00 euros de capital assuré, soit un taux de 0,25 % l'an. Eventuellement une surprime (Surprimes non connues au moment de l'édition de la présente offre de prêt : médicales, risques spéciaux, gros capitaux) est appliquée par l'assureur.

2) Assurances facultatives :

Le montant du capital assuré au titre de Mlle est de 100,00 % dans le cadre de DIT SOGECAP.
Les cotisations s'élèvent actuellement à 2,05 euros par mois par tranche de 10 000,00 euros de capital assuré, soit un taux de 0,25 % l'an. Eventuellement une surprime (surprimes non connues au moment de l'édition de la présente offre de prêt : médicales, risques spéciaux, gros capitaux) est appliquée par l'assureur.

<u>COÛT TOTAL DU PRÊT</u>			
	Différé (euros)	Amortissement (euros)	Total (euros)
Montant des intérêts ⁽¹⁾	0,00	64 898,49	64 898,49
Coût des assurances obligatoires			
1- DIT SOGECAP	0,00	7 938,96	7 938,96
mais hors surprimes éventuelles			
Coût des assurances facultatives			
1- DIT SOGECAP	0,00	7 938,96	7 938,96
mais hors surprimes éventuelles			
Frais de dossier ⁽²⁾			450,00
Coût total du prêt (euros) ⁽³⁾			81 226,41

Des contrats de prêt avec une assurance intégrée au TEG pour 1 des 2 garanties

4.1.1. Montant :

Le montant du prêt est de : 45 700,00 Euros (quarante cinq mille sept cents euros)

4.1.2. Coût du crédit :

Le présent crédit est réalisé aux conditions suivantes :

	Montant	Taux
Intérêts du prêt	0,00 Euros	0,000 %
Cotisation assurance décès obligatoire	4 604,04 Euros	0,774 %
Cotisation assurance options facultatives	1 544,76 Euros	
Coût de la convention, des garanties et estimation	275,00 Euros	0,047 %
Soit un coût total	6 423,80 Euros	
Taux Effectif Global (articles L313-1 et L313-2) par an		0,821 %
Soit un TEG par mois de		0,068 %

Les clauses d'exigibilité du prêt ne visent pas la substitution d'assurance mais l'absence d'assurance

DECHEANCE DU TERME

EXIGIBILITE DU PRESENT PRET

En cas de survenance de l'un quelconque des cas de déchéance du terme visés ci-après, le **Prêteur** pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate du présent prêt, en capital, intérêts et accessoires, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours :

- en cas de défaillance dans le remboursement des sommes dues en vertu du/des prêts du présent financement,
- si les fonds ne sont pas employés conformément à l'objet du présent financement,
- en cas de décès de l'**Emprunteur**, sauf paiement par l'assureur des prestations après survenance de l'événement couvert par l'assurance souscrite par l'**Emprunteur**, et à défaut d'un engagement indivisible et solidaire des héritiers à rembourser le/les prêts du présent financement conformément au(x) tableau(x) d'amortissement,
- si, pour une raison quelconque imputable à l'**Emprunteur**, la ou les sûretés réelles ou personnelles consenties en garantie du/des prêt(s) du présent financement n'était(ent) pas régularisée(s) ou venait(ent) à disparaître,

- en cas de manœuvres frauduleuses ou dolosives, notamment en cas de fausse déclaration ou omission intentionnelle sur la situation personnelle, professionnelle, patrimoniale ayant servi de base à l'octroi du présent financement à l'emprunteur,
- si le bien donné en garantie a été aliéné en totalité ou en partie, ou s'il a fait l'objet d'une saisie ou d'une location en infraction aux conditions d'octroi du présent financement,
- en cas de diminution de la valeur de la garantie par la faute de l'**Emprunteur** ou du Garant au titre de la garantie apportée.
- lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, et dans le cas où sans accord préalable du prêteur, les fonds provenant de la vente du bien immobilier objet du prêt ne seraient pas affectés au remboursement des sommes restant dues.

Certaines notices d'information des banques intègrent parfaitement la résiliation annuelle

ARTICLE 11 - DATE DE CONCLUSION ET DURÉE DE L'ADHÉSION

11.1 - Date de conclusion de l'adhésion

L'adhésion est conclue sous réserve du paiement de la première prime d'assurance, à la date de signature par l'Emprunteur de la notification des conditions d'acceptation par l'Assureur.

11.2 - Durée de l'adhésion

Elle est conclue pour la durée du prêt mentionnée dans le bulletin individuel de demande d'adhésion, sous réserve des cas de cessation de l'adhésion visés à l'article 13.

Par ailleurs, l'Assuré dispose d'une faculté annuelle de résiliation, sous réserve d'adresser une lettre recommandée à l'Assureur, par l'intermédiaire du Prêteur, au moins 2 mois avant le 1^{er} janvier de l'année suivante.

La Cour de Cassation affirme le caractère mixte de l'assurance emprunteur et l'application du L113-12 du code des assurances (résiliation annuelle) – chambre civile 1, 07/07/87

Mais attendu qu'en présence d'une demande du courtier qui se fondait sur les " usages du courtage des assurances terrestres ", lesquels accordent des commissions à celui-ci, en cas de remplacement assorti d'une dénonciation régulière de la police " jusqu'à l'échéance à laquelle elle peut être résiliée ", la cour d'appel avait l'obligation de rechercher si les polices en cause pouvaient être dûment résiliées à la date à laquelle elles l'ont été ; qu'à cet égard, elle a justement énoncé qu'une assurance portant sur le risque d'insolvabilité des emprunteurs du fait de leur mort ou de leur invalidité était une " assurance mixte " soumise, comme telle, à la possibilité de résiliation annuelle prévue par l'article L. 113-12, alinéa 3, du Code des assurances et que la dénonciation des polices avait donc été régulière ; que l'allégation selon laquelle la cour d'appel aurait dénaturé d'autres dispositions des polices, auxquelles le courtier n'avait pas été partie, est sans incidence sur la solution du litige, dès lors que les usages du courtage, qui réglaient les rapports du courtier et de son client n'y faisaient, à la différence des conditions de régularité de la dénonciation desdites polices, aucune référence et qu'il s'agissait donc de dispositions étrangères au rapport du courtier et de son client ; que le moyen n'est, en aucune de ses branches, davantage fondé que le précédent ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Publication : Bulletin 1987 I N°217 p. 160

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, 17 Juin 1985

La Cour de Cassation reconnaît un lien contractuel direct entre l'emprunteur et l'assureur en assurance emprunteur, même si la banque est souscripteur

Attendu que la cour d'appel, devant laquelle était invoqué le caractère abusif de la clause du contrat d'assurance de groupe que la compagnie d'assurances opposait à M. X... pour refuser de prendre en charge le remboursement sollicité, a écarté ce moyen aux motifs que les dispositions de l'article L. 132-1 du code de la consommation sont inapplicables en l'espèce dès lors que ladite clause figure dans un contrat conclu non pas entre M. X... et la compagnie d'assurances mais entre celle-ci et la société Cetelem, auquel M. X... s'est contenté d'adhérer librement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'adhésion au contrat d'assurance de groupe, bien que conséquence d'une stipulation pour autrui, n'en crée pas moins, entre l'adhérent et l'assureur, qui l'agrée, un lien contractuel direct, de nature synallagmatique, dont les stipulations relèvent, comme telles, des dispositions du texte susvisé, la cour d'appel a violé celui-ci par refus d'application ;

Arrêt n° 564 du 22 mai 2008

Cour de cassation - Première chambre civile

La Cour de Cassation affirme que l'application des articles L113 & suivants s'appliquent à tous les contrats mixtes, groupe ou non

Mais attendu que l'arrêt retient exactement que seul l'article L. 113-3 du code des assurances est applicable aux contrats d'assurance qui ne sont pas uniquement des assurances sur la vie et ont de ce fait un caractère mixte, et il importe peu que les décisions rendues concernent essentiellement la possibilité de poursuivre l'exécution du contrat dans le cadre d'assurances de groupe ; que cet article, dont les dispositions sont d'ordre public comme celles de l'article L. 132-20, n'est pas spécifique aux assurances de groupe et concerne les contrats d'assurance en général, parmi lesquels les contrats individuels ayant un caractère mixte comme en l'espèce, auxquels ne peuvent être appliquées des dispositions spécifiques aux contrats d'assurance sur la vie ; que les formalités de résiliation du contrat édictées par l'article L. 113-3 du code des assurances, seul applicable à l'espèce, sont impératives et différentes de celles de l'article L. 132-20 du même code visées à tort par l'assureur dans son courrier

modalités de résiliation, rachat ou réduction du contrat ; qu'il est de jurisprudence établie que seul l'article L. 113-3 du code des assurances est applicable aux contrats d'assurance qui ne sont pas uniquement des assurances-vie et ont de ce fait un caractère mixte et il importe peu que les décisions rendues concernent essentiellement la possibilité de poursuivre l'exécution du contrat dans le cadre d'assurances de groupe ; que l'article L. 113-3, dont les dispositions sont d'ordre public comme celles de l'article L. 132-20, n'est pas spécifique aux assurances de groupe et concerne les contrats d'assurance en général, parmi lesquels les contrats individuels ayant un caractère mixte comme en l'espèce, auxquels ne peuvent être appliqués des dispositions spécifiques aux contrats d'assurance sur la vie ; que les formalités de résiliation du contrat édictées par l'article L. 113-3 du code

Cour de cassation
chambre civile 2
Audience publique du jeudi 4 octobre 2012
N° de pourvoi: 11-19431
Publié au bulletin

L'application du L113-12 à l'assurance emprunteur est reconnue



DIRECTION GÉNÉRALE DE LA CONCURRENCE,
DE LA CONSOMMATION ET DE LA RÉPRESSION DES FRAUDES
59, BD VINCENT AURIOL TELEDOC 051
75703 PARIS CEDEX 13

PARIS,

28 JUIN 2012

Courrier
Réf : dossier n°

09 059

Affaire suivie par Sandrine Staffolani
Bureau : 6C Services financiers et professions réglementées
Téléphone : 01 44 97 24 58
Télécopie : 01 44 97 30 43
Mél. : Bureau-6C@dgccrf.finances.gouv.fr

Maître,

Par courrier du 15 février 2012, vous m'avez fait part de votre souhait de connaître l'analyse de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes sur l'application de l'article L. 113-12 du code des assurances à la résiliation d'un contrat d'assurance de groupe signé lors de la souscription d'un crédit immobilier.

La Cour de Cassation, à laquelle vous faites référence, considère que l'assurance emprunteur est une assurance mixte qui entre dans le champ d'application de l'article L. 113-12 du code des assurances et que le client peut dès lors résilier annuellement son contrat d'assurance. Néanmoins, il convient de préciser que le contrat d'assurance emprunteur de groupe concerne trois entités, le souscripteur, à savoir l'établissement de crédit, le bénéficiaire, à savoir l'emprunteur et l'assureur. Dans ce cadre, le changement d'assurance emprunteur ne peut être réalisé qu'avec l'aval du souscripteur. Celui-ci peut ainsi refuser en garantie un autre contrat d'assurance qui ne présenterait pas un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe souscrit (article L. 312-9 du code de la consommation).

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée.

Annexe 4 – Les garanties des contrats d'assurance emprunteur, critères de différenciation

Avril 2013



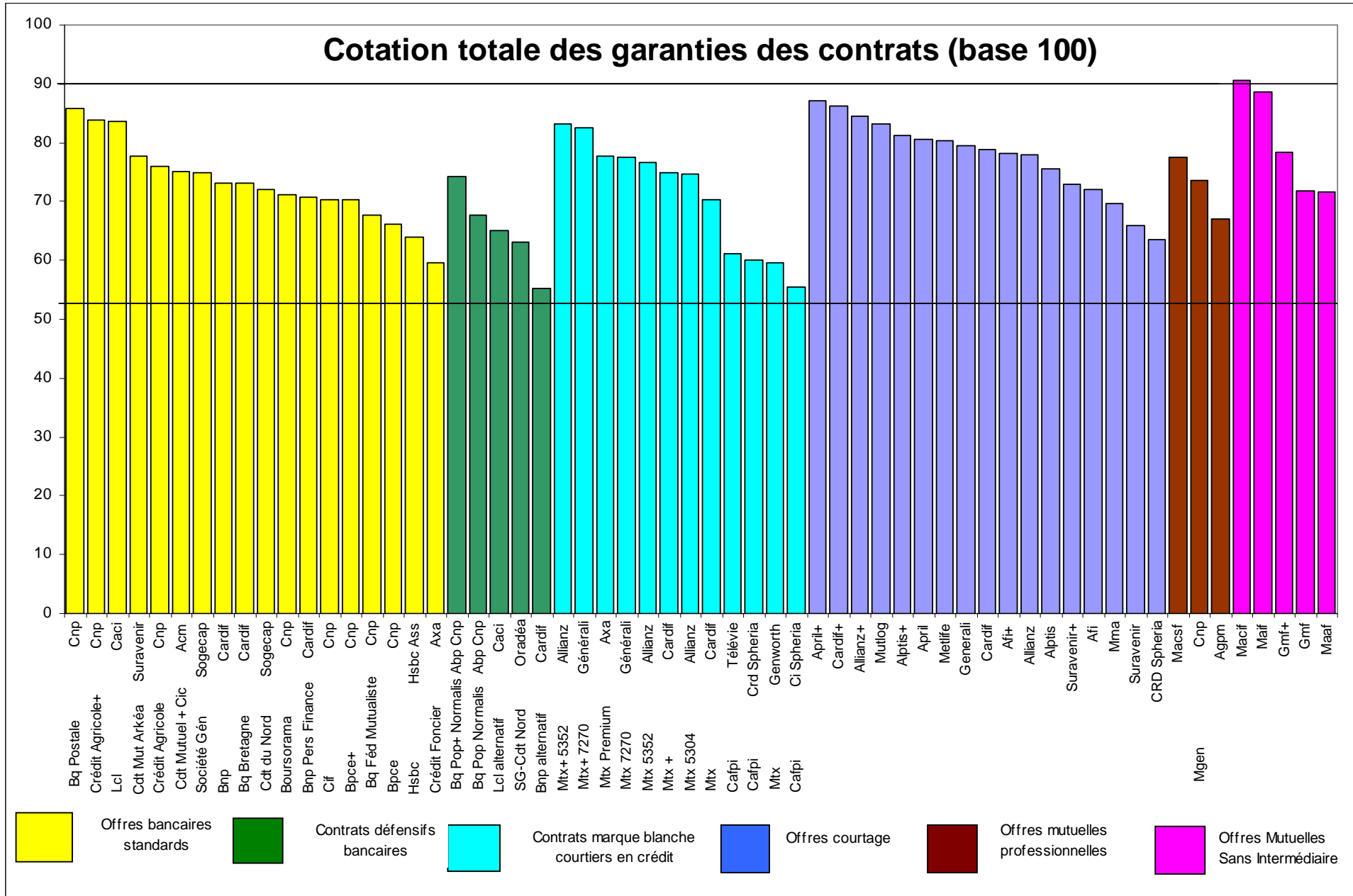
Les critères de différenciation de contrats

Les 4 facteurs de différenciations principaux concernent la garantie incapacité-invalidité et sont reprises dans le tableau

% des contrats	Contrats bancaires standard	Contre-offre bancaires	Contrats alternatifs
Franchise incapacité pas supérieur à 3 mois	75%	100%	92%
Indemnisation forfaitaire (1)	60%	83%	95%
Couverture des périodes non travaillées (1)	25%	0%	20%
Couverture des antériorités déclarées (2)	60%	66%	95%

- (1) Ces points clefs forfaitaire / indemnitaire (mensualité prise en charge dans la limite de la perte de revenus et « toute situation » / « réduit à l'activité » restent insuffisamment lisibles dans les notices. Renforcer cette transparence à travers 2 exemples précis seraient utiles au niveau de la fiche standardisée à minima :
- En cas de maintien de mon salaire, la mensualité est-elle prise en charge lors d'un sinistre incapacité ?
 - En cas d'incapacité survenue lors d'une situation de non travail (congé parental, perte d'emploi), ma mensualité est-elle prise en charge intégralement ?
- (2) Aucun contrat ne devrait exclure les antériorités déclarées non spécifiées : le questionnaire de santé est justement là pour que le client puisse accéder à une couverture sans réserves et non pour qu'il s'autoexclut.. en le sachant rarement. Pratique restant trop courante dans l'environnement bancaire.

Tableau de pesée de la qualité des contrats



Equivalence de niveaux de garanties

Zones d'équivalence de garanties	Notation /100	Intermédiation banque		Contrats marque blanche (courtiers en crédit)	Distribution courtage & agents	Distribution réseaux salariés	
		Contrats standards	Contrats défensifs			Mutuelles professionnelles	Mutuelles sans intermédiaire
	>85	Banque Postale			APRIL(+) CARDIF(+)		MACIF MAIF
	85 80	Crédit Agricole (+) LCL		Mtx Allianz 5352(+) Mtx Generali 7270(+)	ALLIANZ (+) MUTLOG ALPTIS (+) APRIL METLIFE		
	80 75	Crédit Mutuel Arkéa Crédit Agricole Crédit Mutuel & CIC Société Générale		MTaux Générali7270 MTaux AXAPremium MTaux Allianz5352	GENERALI AFI (+) ALLIANZ CARDIF ALPTIS	MACSF (professions médicales)	GMF (+)
	75 70	BNP & Bq Bretagne Crédit du Nord Boursorama Cetelem CIF BPCE(+)	BPCE (ABP)(+)	MTaux Cardif (+) MTaux Allianz5304 MTaux Cardif	SURAVENIR (+) AFI	MGEN (enseignants)	GMF MAAF
	70 65	BFM BPCE	BPCE (ABP) LCL (CACI)		MMA SURAVENIR	AGPM (militaires)	
	>65	HSBC Crédit Foncier France	SocGen (Oradea) BNP (Cardif Alternative emp)	CAFPI Télévie MTaux Genworth CAFPI SPHERIA	SPHERIA Crd		
	Moyenne	73,1	65,1	71,1	77,5	72,7	80,2
		71,3				77,4	

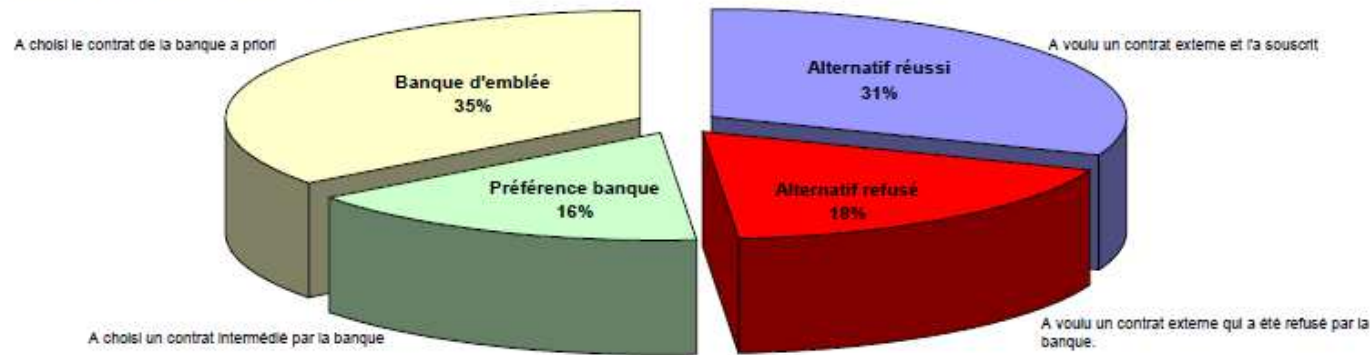
Annexe 5 – Comportement des jeunes emprunteurs, BAO octobre 2011

Avril 2013



6- CHOISIR SON ASSURANCE EMPRUNTEUR - 4 SCHEMAS D'ACHAT

Les 4 schémas d'achat de l'assurance emprunteur



Les 2/3 des jeunes emprunteurs ont envisagé la délégation externe, d'où une bonne connaissance du sujet, mais en final seuls 31% en ont souscrit réellement une (moins de la moitié de ceux qui l'avaient envisagé). 34% au global y ont donc renoncé, pour deux types de motifs : l'empêchement par la banque de les laisser souscrire à l'extérieur ("alternatif refusé"- 18% sans formalisation de ce refus), ou le choix de l'offre bancaire car la banque a su finalement les convaincre ("préférence banque"-16%). 1/3 n'a jamais étudié la question d'une assurance externe à la banque. L'ouverture du marché attendue suite à la loi Lagarde n'a donc pas eu lieu et le taux de délégation externe a même diminué (38% -> 31%). Cette mesure confirme les appréciations extérieures portées par les opérateurs alternatifs, et les résultats des études IHS (juin 2010-juin 2011) avec des taux de délégation de 20% en 2010 ramenés à 14% en 2011. A noter qu'il s'agit de taux de délégation emprunteurs "tous âges", à traduire en taux de délégation de 40% et 28% sur les jeunes emprunteurs, ceux-ci représentant 50% des emprunteurs tous âges et cristallisant la quasi-totalité des externalisations d'assurance. Les deux études convergent donc à 28%-31% de délégations sur les jeunes emprunteurs.

Annexe 6 – Extraits des débats parlementaires sur l'assurance emprunteur (loi bancaire)

Avril 2013



Amendement de 5 groupes parlementaires et 85 sénateurs pour la « résiliation annuelle »

- « En cours de prêt, l'emprunteur peut tous les ans, et sans avoir à verser d'indemnité ou de frais au prêteur, résilier son contrat d'assurance ou dénoncer son adhésion à un contrat d'assurance de groupe.
- « Si le contrat de prêt comporte une exigence d'assurance de la part du prêteur, conformément au quatrième alinéa de l'article L. 312-8, l'emprunteur doit avoir souscrit ou adhéré à une nouvelle assurance d'un niveau de garanties équivalent à l'assurance en vigueur.
- « Toute clause du prêt stipulant la déchéance du prêt en cas de cessation des effets de l'ancienne assurance alors que la nouvelle assurance répond aux conditions d'équivalence de niveau de garanties est stipulée non écrite.
- « Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions de la résiliation par l'emprunteur du contrat d'assurance ou de la dénonciation de son adhésion à un contrat d'assurance de groupe. »

Extrait des débats du Sénat – résiliation annuelle – missionnement

***M. Pierre Moscovici, ministre.** - J'ai tenu personnellement à l'introduction dans ce texte de mesures en faveur des clients des banques, dont celle sur les assurances : un meilleur encadrement peut susciter un gain en pouvoir d'achat significatif pour des millions de ménages.*

Mais je suis circonspect sur ces amendements : les personnes fragiles n'ont guère les moyens de changer d'assureur. Préservons un système qui assure une certaine mutualisation. D'autant qu'il n'est pas sûr, si les assurés deviennent plus mobiles, que les tarifs restent stables.

J'ai confié mission au président du Comité consultatif du secteur assurantiel. Il me remettra ses conclusions en mai. Nous en saurons davantage sur les marges dégagées par ces produits. Nous pourrons alors nous ressaisir du dossier. Je vous invite, pour l'heure, à retirer ces amendements.

Extrait des débats du Sénat

Philippe Dallier - UMP - Le libre choix annuel est pourtant la seule garantie d'un marché concurrentiel. ... cette faculté de résiliation permettrait à certains emprunteurs de sortir de situations délicates ... assainissement des pratiques commerciales ... L'équilibre financier serait mis en péril ? Trois milliards de marge, ne l'oublions pas !

Eric Bocquet - CRC - La libre concurrence doit permettre de faire baisser les prix. Seule la résiliation annuelle permet une réelle concurrence sur le marché ... risque de déstabilisation ? ... la plupart des contrats ne seront pas dénoncés : nous ouvrons une simple faculté.

Muguette Dini - UDI - Il est toujours difficile de prendre des décisions dans de courts délais et il sera rassurant de savoir qu'on a un an pour revenir sur son choix.

Jean Desessard - Ecologiste - Le principe de la résiliation annuelle est le pendant du principe de libre choix de l'assurance emprunteur et de la dissociation entre offre de prêt et offre d'assurance. Cet amendement confirme la possibilité de résiliation annuelle du contrat d'assurance tout en maintenant l'obligation de souscription à une assurance d'un niveau de garanties équivalent aux exigences du prêt.

Nathalie Goulet - UDI - Personne ne peut avoir de doute, cependant, sur la volonté politique ... : il faut mettre fin au monopole des établissements financiers sur les contrats d'assurance de prêt.

Marie Noelle Lienemann - PS - L'écart de prix est comparable à la subvention du PTZ, qui coûte des milliards ! On laisse le système bancaire faire trois milliards de profits sans réagir. Il faut favoriser l'accession sociale à la propriété.

Annexe 7 – Facteurs explicatifs de l'amélioration très significative de la marge sur l'assurance emprunteur bancaire 1990-2013

Avril 2013



Amélioration des process de souscription associé à une plus grande rigueur dans la réception des antécédents de santé

Gestion active des sinistres pour réduire drastiquement les sinistres injustifiés

Renforcement de la restitution de la marge générée aux banquiers distributeurs (couramment passé de 70% à plus de 90%. Aussi le banquier accepte de gérer une créance douteuse plutôt que subir une incapacité de complaisance), de pair avec souvent une internalisation dans les filiales assurances du banquier

Amélioration des systèmes de soins avec des techniques moins intrusives limitant les incapacités longue durée

Placement renforcé conduisant à une plus forte féminisation des portefeuilles et à des garanties moins activées (couverture caution, investisseur locatif)

Diminution des couvertures incapacité limité à l' « indemnitaire »