

Assurance emprunteur : pourquoi limiter la résiliation infra annuelle ?



Le marché de l'assurance de prêt représente 7 milliards d'euros de cotisations annuelles¹ dont 87,6 % monopolisés par les banques², malgré plus de 10 ans d'avancée législative en faveur du libre choix. Pourtant, les contrats des assureurs alternatifs présentent des niveaux de garanties au moins équivalents - sinon meilleurs - que les contrats bancaires, et sont souvent moins chers, permettant à nombre d'emprunteurs d'économiser plusieurs milliers d'euros de cotisations sur la durée de leur crédit.

En 2020, les députés ont tenté une nouvelle fois d'ouvrir ce marché en poussant la résiliation infra annuelle (RIA) dans le cadre du projet de loi ASAP. Mais les dispositions relatives à l'assurance emprunteur, après avoir été agréées en Commission Mixte Paritaire, ont finalement été censurées par le Conseil Constitutionnel.

Pour autant, le débat a eu le mérite de montrer l'intérêt d'étendre la résiliation infra annuelle - déjà appliquée pour les assurances auto, habitation et santé - à l'assurance emprunteur. Le Ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance a donc missionné le Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF) pour discuter de la RIA des contrats d'assurance emprunteur.

Le CCSF est à la recherche d'un consensus autour de ce sujet. Selon un article de l'Argus de l'Assurance paru le 11 juin dernier, **les premiers débats laissent envisager la création d'une résiliation infra annuelle « encadrée »** avec un préavis de deux à trois mois et/ou un maintien du nouveau contrat d'assurance emprunteur pour une durée minimale de deux à trois ans.

¹ Source FFA rapport Juillet 2020 : 7,033 milliards d'euros de primes d'assurance emprunteur immobilier

² Source CCSF rapport du 11 novembre 2020

Pourquoi la résiliation infra annuelle revient-elle aussi rapidement sur la table ?

Aujourd'hui, **le libre choix de l'assurance emprunteur n'est toujours pas une réalité** et les mesures dilatoires des banques sont fréquemment dénoncées par les acteurs alternatifs³ et connues des autorités⁴. SECURIMUT constate pour sa part que **le droit de choisir une assurance externe au moment de la souscription du crédit** (« délégation d'assurance ») **est en recul**, les banques n'hésitant pas à une certaine forme de « chantage au crédit » pour imposer leur propre assurance.

Une fois le crédit signé, **la loi Hamon permet de changer d'assurance dans l'année de cette signature**. Ce dispositif spécifique à l'assurance de prêt protège les emprunteurs en leur permettant de changer d'assurance s'ils n'ont pas pu la choisir lors de la négociation du crédit. **De plus en plus d'emprunteurs utilisent ce dispositif faute de pouvoir choisir initialement leur assurance.**

Enfin, **l'amendement Bourquin a confirmé le droit de changer son assurance de prêt chaque année**, à date d'échéance. Mais trois ans après sa mise en œuvre, **son application se heurte toujours aux nombreuses mesures dilatoires des banques** : manque d'information sur la date d'échéance, non-respect des délais légaux de réponse, réponses partielles ou objections erronées notamment sur l'équivalence de garanties, émission tardive de l'avenant...

La résiliation infra annuelle de l'assurance emprunteur est donc naturellement apparue dans les débats parlementaires suite aux difficultés d'application des lois en vigueur.

Selon Isabelle Delange, Présidente de SECURIMUT : « La RIA serait la solution la plus simple et la plus efficace pour entériner la liberté de choisir son assurance emprunteur ou d'en changer tout au long du crédit. Les manœuvres dilatoires des banques (une réponse sur deux dans les délais, non communication spontanée de la date d'échéance...) n'auraient plus le même impact sur les emprunteurs et ne leur feraient plus perdre une année dans leur changement d'assurance. ».

Qu'est-ce que la résiliation infra annuelle « encadrée » de l'assurance emprunteur ?

L'encadrement de la RIA proposé par le CCSF serait un préavis de 2 à 3 mois pour toute demande de substitution et une durée minimale d'engagement du client de deux à trois ans dans le nouveau contrat.

Intérêts et risques du préavis en cas de changement d'assurance emprunteur

Dans la pratique, **SECURIMUT constate que les mesures dilatoires sont d'autant plus importantes que les délais de préavis sont allongés**. La loi Hamon qui prévoit un préavis court, sans date d'échéance, est celle qui fonctionne le mieux. Tandis que la substitution Bourquin (après la 1^{ère} année du crédit) reste complexe notamment du fait du préavis de deux mois, assorti d'une date d'échéance. Certaines banques considèrent en effet que le délai de préavis doit leur permettre de traiter l'ensemble des démarches de substitution et si le dossier traîne, même de leur fait, elles rejettent la demande à l'année suivante.

Mais en réalité, **le préavis d'assurance ne peut pas être utilisé pour une gestion plus longue des demandes de substitution**. Les textes prévoient un **décalé légal de réponse des banques de 10 jours ouvrés**, et la recommandation de l'ACPR de juin 2017 exige une émission de l'avenant au contrat de prêt concomitamment à cette réponse. Ces délais encadrent l'action de la banque.

Le préavis d'assurance n'est que le délai prévu pour que l'assureur puisse gérer la demande de résiliation d'un contrat d'assurance. Du fait des moyens modernes de transmission et de gestion des demandes, ce délai de préavis a d'ailleurs été raccourci à un mois dans les contrats d'assurance auto et habitation. À quel titre justifierait-on un préavis supérieur dans le domaine de l'assurance emprunteur ?

³ https://www.securimut.fr//docs/SECURIMUT_Etude_AssuranceEmprunteur_Juin2021.pdf.

⁴ ACPR communiqué du 3 octobre 2018 :

https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/medias/documents/cp_deliaison_assurance_emprunteur.pdf

Quel est l'intérêt de la durée minimale d'engagement ?

En cas de changement d'assurance emprunteur, **le CCSF propose une durée minimale d'engagement avant d'envisager une nouvelle résiliation**. Or, la plupart des demandes de substitution concernent des emprunteurs titulaires d'un contrat standard bancaire qui souhaitent souscrire un autre contrat (alternatif). Une fois ce contrat souscrit, rares sont les emprunteurs qui en changent de nouveau car les tarifs augmentent souvent avec l'âge et les démarches restent conséquentes. **Une durée minimale d'engagement semble donc inutile**.

De plus, **l'introduction d'une durée d'engagement serait une régression des droits des consommateurs puisque la résiliation annuelle des assurances est un droit en vigueur depuis plus de trente ans** (article L113-12 du Code des assurances - loi du 31 Décembre 1989).

Cet engagement de maintien appelle en outre à la plus grande attention sur la qualification du changement d'assurance. Si une demande de substitution d'un contrat initial bancaire conduit à la souscription d'un contrat défensif bancaire, l'emprunteur sera-t-il bloqué sur une durée d'engagement ? De même, qu'en serait-il en cas de simple remise tarifaire accordée par la banque à un emprunteur qui aurait voulu souscrire un contrat alternatif ? Un emprunteur débouté devrait-il attendre deux ou trois ans avant de pouvoir réitérer sa demande ?

Un engagement de maintien du contrat aura nécessairement un effet dopant sur les stratégies bancaires pour conserver les emprunteurs dans des contrats de repli. Quand on sait que la durée moyenne de détention effective d'un crédit est de 7-8 ans, **cette durée d'engagement n'est tout simplement pas acceptable**.

Enfin, **les emprunteurs peuvent avoir des raisons totalement légitimes de changer d'assurance** qui ne souffrent pas d'être temporisées : faire valoir leur droit à l'oubli, adapter leurs garanties à une nouvelle situation, difficultés financières... Sous quel motif leur imposer d'attendre deux ou trois ans avant de pouvoir exercer un droit qui leur est acquis ?

4 propositions concrètes pour ouvrir le marché de l'assurance de prêt

À chaque nouvelle loi pour favoriser le libre choix de l'assurance emprunteur, les banques ont développé des stratégies pour retenir les emprunteurs : mesures dilatoires, pratiques anti-concurrentielles, contre-offres discrétionnaires... Il est donc primordial de prendre du recul et de ne pas adopter des demi-mesures qui auraient toutes les chances d'avoir encore l'effet inverse de celui escompté.

Une résiliation infra annuelle « encadrée » de l'assurance emprunteur ne peut pas améliorer le libre choix et constituerait un recul des droits des consommateurs, non inscrit dans la loi. L'ouverture du marché de l'assurance emprunteur au profit des consommateurs passe tout d'abord par la bonne application des lois existantes et de sanctions en cas de non-respect.

Forte de son expérience opérationnelle, SECURIMUT propose quatre mesures pour rendre effectif le libre choix de l'assurance emprunteur :

1. Prodiguer une information loyale à l'emprunteur, avec un TAEG épuré de l'assurance et un TAEA intégrant l'intégralité de l'assurance vendue

De plus en plus de banques excluent la moitié du coût de l'assurance vendue du Taux Annuel Effectif Global du crédit (TAEG), rendant la comparaison entre deux offres de prêt impossible au travers de cet indicateur. Le coût du crédit doit donc se juger par un TAEG hors assurance auquel on ajoute le Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) qui représente le coût total de l'assurance vendue. **En additionnant le TAEG hors assurance et le TAEA, on obtient alors le vrai coût total du crédit et de son assurance et on peut facilement comparer les offres de crédit**.

En outre, l'indication du coût de l'assurance sur la durée du prêt n'est pas suffisante. En effet, un crédit immobilier n'est réellement détenu que 8 ans, quelle que soit sa durée de souscription initiale (qui répond à des contraintes de solvabilité). L'emprunteur, qui peut choisir son assurance en cours de prêt, n'a aucun intérêt d'opter pour une assurance plus chère sur les premières années de son crédit et qui serait moins chère sur la

durée totale théorique de ce prêt. **Aussi, l'indication du coût de l'assurance sur le 1^{er} tiers de la durée du crédit est une information capitale.** Elle permettrait aux emprunteurs de repérer les assurances chères au début du prêt, de plus en plus courantes (près du tiers des banques a adopté un mode de tarification à cotisations décroissantes depuis l'amendement Bourquin).

2. Fournir à l'emprunteur l'information indispensable au changement d'assurance

Les offres de prêt doivent expliciter les exigences de garanties d'assurance des banques pour que l'emprunteur puisse substituer son contrat en toute sécurité. À ce jour, ces informations sont uniquement remises de façon précontractuelle à travers la Fiche Standardisée d'Information (FSI) que l'emprunteur ne conserve pas toujours et dont il peut avoir reçu plusieurs versions. Par ailleurs, certaines FSI bancaires sont particulièrement évasives sur la part obligatoire et la part facultative de cette assurance pour chaque emprunteur, laissant les co-emprunteurs dans le doute sur sa répartition.

Il est nécessaire que l'offre de prêt, accordée sous condition suspensive d'assurance, reprenne les exigences de garanties de la banque pour chacun des co-emprunteurs.

3. Mettre fin à l'avenant bancaire

En cas de substitution d'assurance, la banque émet un avenant au contrat de prêt à retourner signé par l'emprunteur après 11 jours de réflexion. Mais ce document est souvent émis tardivement, et informe parfois pour la 1^{ère} fois l'emprunteur de la date de résiliation de son contrat actuel, pouvant le conduire à une situation de double prélèvement d'assurance. Cet avenant est parfois utilisé de façon déloyale en modifiant les conditions d'amortissement du crédit, privant l'emprunteur des économies immédiates qu'il escomptait en changeant d'assurance.

Cet avenant n'apporte surtout aucune information supplémentaire à l'emprunteur sur l'assurance qu'il a déjà souscrite. Quant au TAEG « recalculé » dans cet avenant, il n'est pas comparable au TAEG initial du crédit⁵ et ne fournit donc aucun élément pertinent. **L'avenant est donc inutile, l'acceptation de la substitution formulée par la banque devrait suffire.**

4. La résiliation à tout moment de l'assurance emprunteur

La résiliation à tout moment est l'ultime moyen pour conforter le libre choix de l'assurance emprunteur, en désamorçant les enjeux liés aux pratiques dilatoires. Ceci permettrait également d'aligner le dispositif de l'assurance emprunteur sur les autres assurances au-delà de la première année de souscription⁶.

SECURIMUT : leader du changement d'assurance emprunteur immobilier

SECURIMUT a été créée en 2006, avec la volonté d'ouvrir le marché de l'assurance emprunteur à la concurrence et d'offrir une assurance de prêt qualitative et économique aux propriétaires. Aujourd'hui, SECURIMUT est le spécialiste de l'assurance emprunteur alternative en ligne et du changement d'assurance emprunteur en cours de prêt.

En savoir plus sur SECURIMUT : <https://www.securimut.fr/qui-sommes-nous.html>

📞 Contacts presse : Isabelle Delange isabelle.delange@securimut.fr 06 85 81 31 07
Emilie Ruben emilie.ruben@securimut.fr 04 26 22 44 29 / 06 75 61 06 08

⁵ Le TAEG est un indicateur qui permet de comparer les coûts des crédits en regroupant l'ensemble des frais « nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées ». Lorsqu'un avenant est émis dans le cadre d'une substitution d'assurance, tous les frais initiaux du financement (frais de dossier, caution ou hypothèque...) ont disparu et le TAEG n'a donc plus d'intérêt, ne permettant aucune comparaison.

⁶ La loi Hamon permet de changer d'assurance emprunteur la première année du crédit. Elle répond à un besoin de corriger une négociation initiale parfois inégale entre la banque et l'emprunteur.