

Assurance emprunteur : Que cachent les débats autour de la proposition de loi Lemoine ?



La proposition de loi de Patricia Lemoine, adoptée à la quasi-unanimité en 1^{ère} lecture par l'Assemblée Nationale en novembre dernier, vise à libéraliser le marché de l'assurance de prêt immobilier en facilitant le changement en cours de crédit. Cette disposition s'appliquerait aux 7 millions de foyers ou 11 millions de personnes qui remboursent actuellement un emprunt, pour leur permettre de gagner du pouvoir d'achat.

Mais le Sénat a estimé, contre l'avis des députés, que la concurrence sur ce marché fonctionne. Il a donc sacrifié les mesures facilitant le changement d'assurance pour tous et centré sa version du texte sur l'accès à l'assurance des personnes malades qui souhaitent emprunter.

Alors que le débat fait rage autour de l'assurance emprunteur et doit se poursuivre ce jeudi 3 février en Commission Mixte Paritaire, il faut s'assurer que cette nouvelle loi aboutisse à des mesures réellement favorables aux emprunteurs, sans mettre fin à une concurrence déjà bien fragile.

L'assurance emprunteur : un marché dominé par les banques

Des alternatifs qui peinent à faire leur place

S'appuyant sur les données issues du rapport du CCSF, les sénateurs estiment que la concurrence fonctionne puisque « La part de contrats alternatifs atteint aujourd'hui 25,5 %. En trois ans, ils ont donc atteint un quart du marché. ».

Or ce rapport indique que **25% des contrats d'assurance de prêt ne sont pas des contrats standards bancaires mais plus de la moitié d'entre eux sont des contrats bancaires dits « défensifs »** c'est-à-dire vendus par les banques lorsque les emprunteurs souhaitent recourir à des acteurs externes. Pour l'année 2019, la part des contrats alternatifs réellement externes aux banques est très exactement de **12,4% des contrats**¹, ce qui rend pour le moins précaire la pression concurrentielle réelle.

En outre, **les assureurs alternatifs ne se sont pas lancés sur le marché il y a trois ans**, puisque cette part de marché était déjà peu ou prou la même après la **loi Lagarde** de 2010 qui visait à délier l'assurance emprunteur du crédit.

Une déliaison de l'assurance et du crédit encore trop difficile

La loi Lagarde n'a pas eu les effets escomptés et le législateur est de nouveau intervenu pour tenter d'ouvrir le marché à la concurrence avec la loi Hamon en 2014, puis avec l'amendement Bourquin en 2017 (effectif au 1^{er} janvier 2018). Mais, à chaque nouvelle loi, les banques ont complexifié les démarches de changement d'assurance en usant de manœuvres dilatoires², maintes fois dénoncées par les emprunteurs comme par les assureurs alternatifs. En 2018, l'ACPR a reconnu « l'existence de pratiques de nature à décourager les emprunteurs dans leurs démarches ou à différer la date du changement de contrat sollicité³ ».

La déliaison d'assurance au moment du crédit n'a jamais été aussi complexe pour les emprunteurs qui ne veulent pas sacrifier sur les conditions d'octroi de leur crédit (voir annexe) et le changement d'assurance au-delà de la première année du crédit (amendement Bourquin) est quasiment inexistant (0,5% des portefeuilles bancaires chaque année, selon les estimations de SECURIMUT). Seuls quelques milliers d'emprunteurs sur les plus de 11 millions changent chaque année leur assurance emprunteur et nombreux sont ceux qui ont dû abandonner, souvent pour des raisons non acceptables (non-réponse de la banque, réponses erronées sur l'équivalence de garanties, procédés de dissuasion divers...), quitte à parfois accepter « de guerre lasse » une contre-offre de leur banque.

En tout état de cause, on ne peut pas considérer que la concurrence fonctionne et que les droits des consommateurs à choisir l'assurance la plus adéquate pour eux soient respectés. **Il est impératif d'assurer à nos concitoyens la capacité d'exercer les droits qui leur ont été accordés par les lois antérieures.**

¹ [Selon le rapport du CCSF page 18](#) « la part de distribution des contrats détenue par les réseaux bancaires, sur la base de contrats groupe bancaires ou de contrats alternatifs internes, reste nettement prépondérante (87,6% en 2019). »

² [Etude SECURIMUT](#), 56 % de réponses hors délais légaux, multiplication des courriers...

³ [Communiqué ACPR du 3 octobre 2018](#) « Mise en garde en matière de pratiques commerciales relatives à l'assurance emprunteur »

Comment rendre effectif le droit au changement d'assurance de prêt ?

1^{ère} option : la résiliation infra annuelle

Pour dissuader les emprunteurs de changer d'assurance, les manœuvres dilatoires sont les plus fréquentes. Selon une étude de SECURIMUT⁴, 56 % des demandes de changement d'assurance emprunteur en 2020 n'ont pas eu de réponse de leur banque dans les délais légaux. Les réponses partielles ou déloyales et les émissions tardives des avenants au crédit font également partie des difficultés les plus courantes. Ces procédés visent à entraver les démarches de changement pour retenir les emprunteurs.

La résiliation à tout moment est la seule mesure capable de résoudre les difficultés rencontrées à ce jour, en faisant tomber les enjeux de ces mesures dilatoires. Avec ce dispositif, un emprunteur débouté dans son changement pourrait refaire sa demande dès le lendemain et ne serait pas contraint de conserver son assurance bancaire une année de plus.

Quant aux risques d'exclusion des publics âgés ou fragiles systématiquement brandis par les banques quand la menace d'une réelle concurrence survient, ils sont totalement déconnectés du droit de résiliation infra-annuel. En effet, il s'agit bien de permettre aux emprunteurs d'exercer un droit dont ils disposent déjà, en leur donnant le choix de la date de leur changement d'assurance. Les personnes les plus fragiles vis-à-vis de la banque, dont le rapport de force dans la négociation du crédit n'a pas été idéal et dont les conditions d'assurance ont été subies, ont particulièrement intérêt à pouvoir changer d'assurance facilement. La substitution d'assurance par un contrat alternatif peut leur permettre de gagner à la fois du pouvoir d'achat mais également d'obtenir de meilleures garanties, si elles avaient eu des exclusions au moment de leur souscription.

La démutualisation est un vieux chiffon rouge, maintes fois dénoncé. Le rapport du CCSF de novembre 2020 montre encore une fois que les assureurs alternatifs - qui couvrent 12,4% du marché - assurent seulement 9 % des moins de 30 ans mais 18 % des plus de 60 ans. Pour conserver les meilleurs profils d'emprunteurs et notamment les plus jeunes, les banques n'hésitent pas à baisser leurs tarifs avec des remises de 50 % ou plus parfois, tout en se rattrapant sur les plus âgés. Si démutualisation il y a, celle-ci ne peut provenir que des banques, dans une optique de maintien de leurs marges (**autour de 68 %⁵**), **il n'y a donc aucune justification à une potentielle augmentation des prix et ce quel que soit le profil.**

D'autant que, comme le note les sénateurs⁶, cette réforme ne signifie pas que tous les emprunteurs vont subitement partir à la concurrence mais elle permettrait de **rendre enfin effectif le libre choix de l'assurance de prêt pour tous.**

⁴ [Etude SECURIMUT sur le libre choix de l'assurance emprunteur – Juillet 2021](#)

⁵ Estimations d'UFC Que Choisir à partir des données issues de la Conférence de l'ACPR, 23 novembre 2018.

⁶ M. Gremillet lors de la plénière, à propos de la résiliation infra-annuelle « Ce texte ouvrirait enfin le marché de l'assurance à la concurrence, comme s'il allait passer de l'ombre à la lumière... C'est tout à fait faux : la concurrence existe déjà et fonctionne bien, comme le montre le rapport du CCSF de 2020. »

2^{ème} option : renforcer le dispositif existant

Le Sénat refuse la résiliation à tout moment. Il estime que la résiliation infra-annuelle est, au mieux, inutile et, au pire, présente un risque pour les publics fragiles et âgés. Pourtant, ce sont ceux là-mêmes qui se tournent en priorité vers les assureurs alternatifs aujourd'hui. Les emprunteurs de plus de 60 ans sont surreprésentés chez les assureurs alternatifs, tout comme les personnes malades. Pour preuve, plus de 40 % des personnes présentant un risque très aggravé de santé⁷ cherchent leur solution d'assurance en dehors de leur banque, auprès d'acteurs qui ne représentent par ailleurs qu'à peine plus de 12% de part de marché.

Ceci montre bien que **les personnes plus âgées ou plus fragiles se tournent plus souvent vers les assureurs alternatifs et que la démutualisation n'est pas un sujet.**

Le dispositif issu du Sénat sacrifie à tout moment de l'assurance emprunteur au profit de mesures beaucoup plus ciblées. Ainsi, les sénateurs proposent de conserver le dispositif actuel tout en fixant dans la loi la date d'échéance et en améliorant l'information des consommateurs : information annuelle, affichage du coût de l'assurance sur 8 ans...

Malgré l'intérêt de ces mesures, il y a peu de chance qu'elles parviennent à empêcher les mauvaises pratiques des banques et à rendre facile le changement d'assurance emprunteur. Vu les dysfonctionnements actuels du marché et les tactiques de rétention des banques, il faut privilégier des mesures simples et efficaces comme la résiliation à tout moment. Malheureusement, les sénateurs semblent préférer s'appuyer sur des règles qui ne fonctionnent pas et que les emprunteurs ne maîtrisent pas.

« Le texte initial voulait apporter un gain de pouvoir d'achat à tous les emprunteurs en leur permettant de rendre effectif leur droit à changer d'assurance et en ouvrant le marché. Le Sénat a préféré opter pour l'immobilisme avec une résiliation annuelle à une date d'échéance que les emprunteurs ne maîtrisent pas et dont l'information restera hasardeuse. » ; Isabelle Delange, Présidente de SECURIMUT.

La fin du questionnaire de santé : mesure pro-consommateur ou glas d'une concurrence balbutiante ?

Le Sénat envisage la suppression du questionnaire de santé pour tous les emprunteurs ayant un prêt de moins de 350 000 €⁸, arguant que pour eux « le vrai débat est celui de la solidarité et des conditions d'accès à la propriété. ».

Des conséquences importantes sur les tarifs et sur la concurrence

Si l'accès au crédit des personnes malades est un réel enjeu de société, la suppression du questionnaire de santé pour l'accès à l'assurance n'est certainement pas la meilleure réponse.

En effet, le crédit sera toujours soumis à des sécurités de remboursement pour les prêteurs et l'état de santé en fera nécessairement partie. Aujourd'hui déjà, nombre de prêteurs refusent de prêter aux emprunteurs dont les revenus sont composés de rentes d'invalidité, d'indemnités journalières...

⁷ Le dispositif AERAS prévoit 3 niveaux d'étude en cas de risque de santé. Le 3^{ème} niveau d'étude est réalisé par un pool de réassureurs commun aux banques et assureurs (BCAC). Chiffre issu du bilan actuariel de la Convention AERAS - BAO 23 septembre 2016.

⁸ L'emprunt moyen est autour de 220 000 €, cette mesure concerne donc un très grand nombre d'emprunteurs.

L'assurance n'est qu'une garantie supplémentaire permettant au prêteur d'être remboursé facilement en cas d'aléa de santé d'un emprunteur déjà sélectionné au départ. Il est donc illusoire de considérer que l'assurance est la seule condition d'accès au crédit.

Le principal risque de la suppression des questionnaires de santé est de déstabiliser le marché en fragilisant la concurrence alternative structurellement moins apte à absorber le risque supplémentaire lié à l'absence de sélection médicale.

Tandis que les banques présentent des niveaux de marge très élevés sur un volume de contrats important, les assureurs alternatifs proposent des contrats dont les primes moyennes sont de près de la moitié, tout en réalisant des volumes faibles, et très anti-sélectifs puisqu'ils ont plus de 3 fois leur part de marché en risques aggravés de santé⁹.

Si réellement les banques accordaient des crédits sans aucune considération de l'état de santé des emprunteurs, il en découlerait que les personnes dont les risques de santé les plus aggravés aujourd'hui refusés au 3^{ème} niveau d'étude AERAS pourraient accéder au crédit. Ces personnes représentent aujourd'hui 0,5% des emprunteurs¹⁰. Nous démontrons en annexe que cette seule éventualité pourrait plus que doubler le coût de la garantie décès en assurance de prêt, pour l'ensemble des emprunteurs.

Si les banques peuvent - au moins temporairement - absorber ce risque accru, c'est que leurs marges le leur permettent, mais qu'elles misent aussi sur les critères d'octroi de leurs crédits, pour éliminer leurs concurrents du marché. En effet, les acteurs dont les marges ne suffisent pas à absorber une telle inflation des coûts devront sortir du marché en affichant des prix qui ne présenteront plus d'économies potentielles pour les emprunteurs.

En prétendant améliorer l'accès à la propriété de quelques milliers de personnes en risque aggravé de santé¹¹, la loi entraînerait en réalité à terme une hausse des tarifs d'assurance pour tous les emprunteurs, avec une incidence bien plus forte sur l'accès au crédit de nombreux ménages. Elle mettrait également définitivement fin à la concurrence des banques par des acteurs alternatifs, reconstituant un monopole bancaire.

Un risque majeur sur les garanties

Faute de pouvoir juger du risque et pour éviter de trop impacter les tarifs, certains bancassureurs ou assureurs pourraient vouloir **juguler l'effet de l'antisélection en excluant les suites et conséquences des problèmes de santé antérieurs à la date d'effet de l'assurance**, comme c'est le cas le cas aujourd'hui pour ce qui n'est pas déclaré aux questionnaires de santé.

Le risque d'une dégradation de garanties est donc trop important pour ne pas être soulevé et anticipé.

Le rapporteur au Sénat a vanté "une avancée inédite" mais le Sénateur Jean-Baptiste Lemoine a justement mis en garde contre des "**solutions de facilité parfois séduisantes à première vue mais qui**

⁹ Cf plus haut, les acteurs alternatifs drainent plus de 40% des risques aggravés de santé pour 12,4% de part de marché.

¹⁰ Cf Annexe et [rapport AERAS 2020](#)

¹¹ Selon le [rapport AERAS 2020](#), 8 866 emprunteurs potentiels n'ont pas pu recevoir de proposition au niveau 3 d'AERAS, soit environ 0,5% des emprunteurs. En outre, selon SECURIMUT, plus de 90 % des emprunteurs obtiennent des garanties standards d'assurance emprunteur.

peuvent avoir l'effet inverse à l'effet recherché". Si la suppression du questionnaire de santé peut être une posture politique avenante, l'impact de ce dispositif risque d'être désastreux pour les emprunteurs, tant sur les tarifs que sur les garanties, sans capacité de recourir à une concurrence devenue inexistante.

« Les banques ne veulent pas de la résiliation à tout moment et tentent de l'esquiver en instrumentalisant les personnes malades. La suppression des questionnaires de santé est une mesure politiquement séduisante mais qui ne règlera pas le problème d'accès au crédit de ces personnes. Cette mesure est inflationniste et pourrait engendrer en outre une diminution de la protection des emprunteurs. Elle déstabiliserait le marché et signerait la fin de la concurrence, au détriment de tous les emprunteurs. » ; Isabelle Delange, Présidente de SECURIMUT.

Comment faciliter l'accès au crédit des personnes malades sans pénaliser tous les emprunteurs ?

Le Sénat estime que la concurrence fonctionne et veut recentrer la proposition de loi sur l'accès au crédit des personnes malades. Pourtant, parmi 1,6 millions d'emprunteurs, plus de 90 % d'entre eux bénéficient de conditions standards d'assurance et moins de **0,5% des emprunteurs n'ont pas accès au crédit pour des raisons de santé**¹².

Plutôt que de supprimer le questionnaire de santé - mesure aussi drastique que dangereuse - **il est nécessaire que les différentes parties travaillent ensemble pour apporter des solutions pérennes à l'accès au crédit des personnes malades**. D'autres options ont déjà été envisagées et nécessiteraient d'être étudiées plus en détails comme l'évolution de la convention AERAS et des moyens mis en œuvre, l'extension du droit à l'oubli et de la grille de référence (règles pour accepter les personnes avec un risque de santé à des conditions de place), les contrats inclusifs évoqués lors du projet de loi de finances 2022...

Le problème de l'accès au crédit ne doit pas être traité uniquement à travers le prisme de l'assurance emprunteur, d'ailleurs non-obligatoire. Dans les rares cas où un emprunteur n'est pas assurable, les banques doivent accepter d'autres sécurisations du crédit que l'assurance, comme le rappelle le rapport AERAS de 2020. **Les banques se couvrent doublement** en exigeant, d'une part, une garantie (caution, hypothèque, IPPD...) et, d'autre part, une assurance emprunteur. En outre, ce sont tout d'abord les banques qui décident d'accorder un crédit en évaluant le risque de non-remboursement. Elles ont accès à nombre de données dont ne disposent pas les assureurs et qui peuvent leur permettre de faire une sélection en dehors de tout questionnaire médical...

Les sénateurs ont perdu de vue l'objectif initial de la loi : rendre effectif le droit au changement et redonner du pouvoir d'achat aux 7 millions de foyers d'emprunteurs immobilier. Il est nécessaire de

¹² 8 866 emprunteurs potentiels n'ont pas pu recevoir de proposition au niveau 3 d'AERAS, soit environ 0,5% des emprunteurs.

recentrer le débat sur les difficultés rencontrées par les emprunteurs pour faire valoir ce droit existant.

Faciliter le changement d'assurance emprunteur tout au long du crédit serait bénéfique pour tous et notamment pour les anciens malades dont l'état de santé s'est amélioré. S'ils se sont vus appliquer une surprime ou une exclusion au moment de la souscription, le changement d'assurance emprunteur en cours de prêt peut leur permettre d'améliorer leurs garanties et d'obtenir un meilleur tarif.

Le libre choix a été maintes fois confirmé par le législateur mais reste trop complexe pour être appliqué. Simplifions les textes pour que les emprunteurs puissent enfin changer d'assurance de prêt facilement s'ils le souhaitent. Pour cela, la résiliation à tout moment semble être, de loin, le moyen le plus efficace.

« Le droit de changer simplement d'assurance est une protection majeure des personnes qui ont été malades. Ceci leur permet d'améliorer leur assurabilité au cours du temps et ne pas rester stigmatisées en « risque aggravé de santé » ; Isabelle Delange, Présidente de SECURIMUT.

Contacts presse :

Emilie Ruben – emilie.ruben@securimut.fr - 04 26 22 44 29 / 06 75 61 06 08

SECURIMUT - 40b rue de la Villette - 69425 LYON CEDEX 03

www.securimut.fr

ANNEXE :

1. Profil des emprunteurs et choix de l'assurance emprunteur

Les délégations d'assurance et les substitutions Hamon répondent à la même volonté de l'emprunteur de choisir son assurance de prêt au moment du crédit. S'il a été entravé dans ses démarches ou n'a pas eu le temps de mener à bien sa délégation d'assurance lors de la négociation de son plan de financement, l'emprunteur peut encore avoir recours à une substitution en loi Hamon.

Il est pourtant intéressant de constater que les profils d'emprunteurs sont clairement différents entre ceux qui utilisent la délégation et ceux qui utilisent la substitution Hamon.

| | | Timing de souscription | |
|---------------------------|------------------|--|---|
| | | Délégation avec le crédit (loi Lagarde) | Substitution en 1 ^{ère} année (loi Hamon) |
| Profil des emprunteurs | CSP | 50 % de cadres | 30 % de cadres |
| | Objet du prêt | 70 % de résidence principale | >85 % de résidence principale |
| | Capital emprunté | 270 000 € | 195 000 € |
| | Durée du prêt | 19 ans | >22 ans |

Sur la production 2020 SECURIMUT

Les emprunteurs qui ont recours à la délégation ont un emprunt moyen plus important, sur une durée de remboursement plus courte (270 K€ sur 19 ans), sont à 50 % cadres, et leur crédit immobilier est affecté à une destination autre que l'achat de leur résidence principale (locatif notamment) pour 30 % d'entre eux. *A contrario*, les emprunteurs ayant recours à la loi Hamon sont majoritairement non-cadres (70%) et empruntent moins (195 K€), sur une durée plus longue (22 ans), essentiellement pour leur résidence principale (85%).

Cela démontre que les emprunteurs plus aisés accèdent plus facilement à la délégation d'assurance en loi Lagarde, tandis que les autres utilisent plus souvent la substitution Hamon.

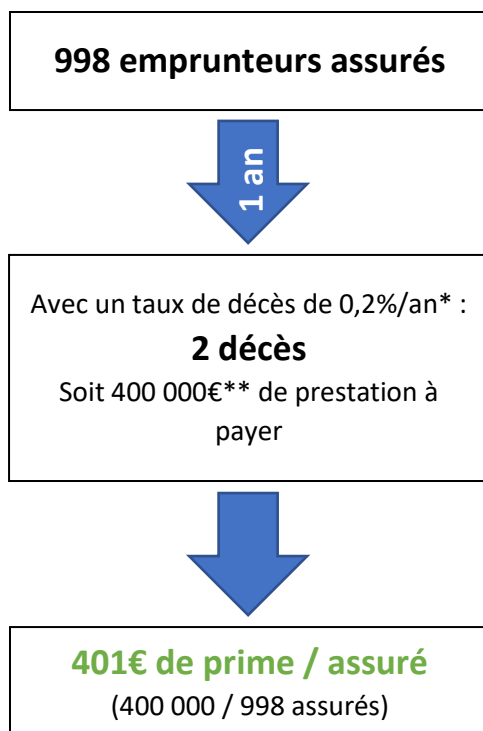
La substitution Hamon permet aux emprunteurs moins aisés, qui ont moins de poids dans la négociation de leur crédit, d'accéder à l'assurance de leur choix et de réaliser des économies après avoir sécurisé la signature de leur crédit. Ce dispositif de substitution Hamon doit donc être particulièrement protégé.

La suppression du questionnaire de santé a un impact important sur les sinistres et les tarifs de l'assurance emprunteur

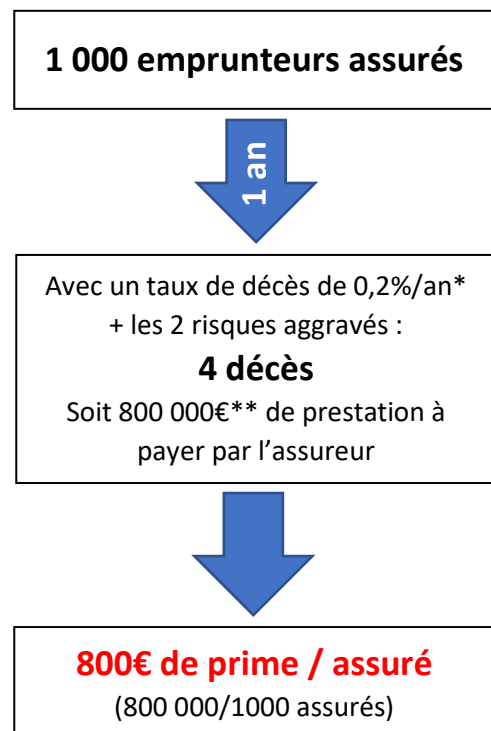
Même avec un nombre très faible d'assurés présentant un risque élevé et non-détecté, les impacts sur l'équilibre des portefeuilles est très élevé.

Exemple : 1000 personnes souhaitent emprunter un capital de 200 000€**, 998 ne présentant pas de risque de santé particulier, et 2 présentant un fort risque de santé (0.2% des emprunteurs).

Avec une sélection médicale



Sans sélection médicale



*Exemple sur une population moyenne d'emprunteur (30-50 ans)

** Avec un capital couvert moyen de 200 000€.

Comme on le voit dans l'exemple ci-dessus, **ajouter un faible nombre d'assurés présentant un risque élevé multiplie le risque par 2**. En conséquence, et sauf pour ceux qui **disposent de marges de plus de 50%**, l'assureur est contraint d'augmenter ses tarifs.

Or les hypothèses prises dans cet exemple sont du bon ordre de grandeur : d'après les chiffres du [rapport AERAS 2020](#), en 2019, 8 866 emprunteurs potentiels n'ont pas pu recevoir de proposition au niveau 3 d'AERAS, soit environ **0,5% des emprunteurs** : ces profils présentent donc un risque très élevé. Par ailleurs, on peut ajouter à ce chiffre les aspirants emprunteurs qui ont abandonné avant ce stade, et toutes les personnes en risque aggravé qui n'ont pas tenté d'obtenir d'assurance du fait de la sélection médicale (mais qui n'hésiteront pas à le faire si elles n'y sont plus soumises).