

Loi de régulation bancaire : plus ou moins de concurrence en assurance emprunteur immobilier ?

L'histoire, parfois, peut se répéter souvent, et les emprunteurs immobiliers en font régulièrement l'expérience...

L'assurance emprunteur immobilier est le deuxième poste du coût d'un crédit¹, et la source la plus conséquente d'optimisation². Elle est généralement imposée par le prêteur pour sécuriser le remboursement du prêt en cas de décès ou d'incapacité de travail des emprunteurs³.

Historiquement, les banques ont eu le droit d'imposer leur propre contrat d'assurance aux candidats au crédit immobilier⁴. Mais à partir des années 2000, les emprunteurs ont compris que le choix d'une assurance externe pouvait leur permettre de réaliser des économies significatives, ou, s'ils avaient été malades, d'obtenir une solution d'assurance que leur banque ne savait pas leur procurer. L'assurance alternative s'est ainsi développée, sous la pression des consommateurs, pour couvrir près de 20% des nouveaux crédits immobiliers accordés⁵.

Depuis, peu de sujets ont monopolisé à ce point le législateur : à quatre reprises en cinq ans, des lois ont visé à instaurer de la concurrence sur ce marché d'assurance qui ne représente pas moins de 6 milliards d'euros de primes annuelles et 50% de marges.

Et pourtant, chacune d'entre elle a eu des effets systématiquement contraires, avec une limitation des assurances externes alors que les différentiels de coût et de garanties⁶ pour le consommateur restaient importants.

La première a été la loi AERAS de janvier 2007, visant à protéger les emprunteurs malades d'une obligation d'assurance de la banque qu'elle ne savait pas leur procurer elle même, ou tout du moins à des conditions satisfaisantes. Les banques ont été tenues d'accepter l'assurance externe présentée par les personnes en risques aggravés de santé avec interdiction de les pénaliser sur le crédit.

Cette loi a été suivie en pratique d'une première régression des externalisations d'assurance, pour deux causes distinctes. Pour la première fois depuis longtemps, les taux d'intérêts des crédits immobiliers remontaient. Or, dans cette configuration, toute négociation de l'emprunteur trouve ses limites face à une banque qui peut émettre plus tard une offre de prêt à un taux supérieur à celui qu'elle peut proposer dans l'instant. Par ailleurs, la loi n'ayant pas défini le "risque aggravé de santé", les interprétations furent libres quant aux emprunteurs qui pouvaient se prévaloir d'AERAS : les personnes refusées dans le contrat bancaire seulement, celles dont le tarif était majoré, ou encore celles présentant une assurance externe comportant des garanties refusées par la banque.

Mais surtout, les banques en ont déduit que seuls les risques aggravés de santé pouvaient prétendre à une assurance externe et les autres emprunteurs ont été plus largement restreints dans leur choix.

La seconde loi date de janvier 2008, "Pour le développement de la concurrence au service des consommateurs". Elle a contraint les banques à informer les emprunteurs de leur libre choix d'assurance quand ... elles le souhaitaient tout en exigeant un niveau de garantie équivalent !⁷ Ce rappel du droit des banques d'imposer leur assurance n'a pas manqué d'agir en défaveur des consommateurs. Alors que les taux de crédit remontaient, que la crise des liquidités contractait les crédits et renforçait les exigences posées aux emprunteurs, l'assurance s'est généralisée à des

¹ voir sur <http://www.baofrance.com>, l'assurance représente en moyenne 25% du coût d'un crédit

² l'assurance emprunteur présente des écarts de tarif du simple au double pour la moitié des emprunteurs la plus jeune, soit 40€ par mois d'économies ou 10000€ sur la durée d'un crédit.

³ Etude BAO octobre 2011, 97% des jeunes emprunteurs sont couverts en décès / incapacité

⁴ en vertu de l'article L312-9 du code de la consommation (en vigueur de 1993 au 1er juillet 2010)

⁵ Etude IHS juin 2010

⁶ Etude BAO Février 2013, les meilleurs contrats peuvent aussi être les moins chers

⁷ Art L312-8, 4bis "sauf si le prêteur exerce, dans les conditions fixées par l'article L. 312-9, son droit d'exiger l'adhésion à un contrat d'assurance collective qu'il a souscrit, mentionne que l'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance équivalente à celle proposée par le prêteur"

niveaux accrus⁸, permettant aux banques de stabiliser leurs marges sur des volumes de crédit moindres.

La concurrence ayant alors atteint un niveau historiquement bas, la loi Lagarde a posé en juillet 2010 le principe du libre choix de l'assurance par l'emprunteur lui-même, à niveau de garantie équivalent à celui de la banque. La banque doit motiver tout refus d'assurance externe et ne peut pas pénaliser l'emprunteur sur le taux de son crédit⁹.

Bien que parfaitement claire sur l'esprit, cette loi ne l'a pas été assez opérationnellement pour redynamiser la concurrence. Elle a même été suivie d'effets inverses significatifs, à la juste hauteur de son ambition de libéralisation!¹⁰ La pénalisation des emprunteurs est venue tout autant du relèvement du taux du crédit que des frais, non explicitement interdits par la loi Lagarde même si très explicitement interdits par AERAS. Par ailleurs, la notion de "niveau de garantie équivalent" n'ayant pas été précisée, ni le formalisme du "refus motivé", des argumentaires commerciaux se sont développés pour refuser les externalisations d'assurance sur des points de détail des contrats. En réalité, cette loi méconnaissait les modalités opérationnelles de la souscription d'un crédit immobilier : l'offre de prêt est le seul document qui engage la banque sur le prêt et ses conditions, et elle intègre totalement l'assurance. Cette offre est émise en fin de négociation entre l'emprunteur et la banque. Sa signature est rapide, pour tenir la date de la vente. Elle n'est donc émise qu'une seule fois, et le choix de l'assurance se fait donc en amont, quand l'emprunteur ne dispose d'aucun élément pour exiger une motivation écrite du refus de l'assurance, ou pour prouver qu'il a été pénalisé sur son offre de prêt.

Enfin, en février 2011, AERAS a été revisitée pour mieux préserver les personnes malades, qui peinent encore parfois à trouver des solutions d'assurance satisfaisantes. Des mécanismes d'écrêtement des primes ont été mis en place pour éviter des tarifs prohibitifs et mutualiser entre banques et assureurs la prise en charge de ces emprunteurs. Mais, alors qu'AERAS 2007 interdisait les frais bancaires sur le choix d'une assurance externe, AERAS 2011 le permet par la mention de "frais raisonnables"...

Le législateur revient donc en 2013 sur le sujet, au travers du projet de loi bancaire. Les objectifs fixés à cette loi¹¹ sont clairement dans l'intérêt du consommateur, comme les quatre précédentes. Elle vise à supprimer les "*obstacles manifestes à la mise en œuvre de la délégation d'assurance*", ambitionne "*d'interdire les frais, de préciser les modalités d'échange d'informations entre l'assureur et le prêteur*", et d'améliorer l'information de l'emprunteur pour comparer les offres.

Néanmoins, opérationnellement, ce projet de loi comporte déjà tous les éléments qui permettront un nouveau recul de l'externalisation d'assurance :

Si l'assurance est présentée en amont de l'émission de l'offre de prêt, comme aujourd'hui, la loi n'apporte aucune sécurité supplémentaire à l'emprunteur suite à un refus oral de la banque ou une offre de prêt comportant des frais ou un taux supérieurs à ceux préalablement évoqués. L'emprunteur sera tout au mieux informé du coût de l'assurance bancaire dans les simulations non contractuelles remises en amont, des garanties dans la fiche standardisée (plus tard, au moment de sa demande d'assurance bancaire) et de la notice d'information avec l'offre de prêt (soit après la négociation). Lorsqu'il aura réuni toutes ces informations, il sera temps pour lui de signer son offre de prêt plus que de chercher à comparer les assurances.

Si l'assurance est présentée après l'émission de l'offre de prêt, comme le prévoient désormais les textes, la banque devra motiver son refus dans un délai de 8 jours. L'absence de refus ne vaudra pour autant pas acceptation, et l'emprunteur, s'il est contraint de signer l'offre de prêt d'origine pour respecter son timing, acceptera aussi l'assurance de la banque. Pire, la loi prévoit que la banque "pourra" réaliser un avenant à son offre de prêt suite à cette demande d'assurance, sans prévoir un quelconque délai d'émission. Cet avenant constitue juridiquement une nouvelle offre de prêt, et sera

⁸ Etude BAO janvier 2010, plus de 70% des couples d'emprunteur étaient assurés à 100% chacun

⁹ Code de la consommation, articles L312-8 et L312-9 modifiés le 1er juillet 2010

¹⁰ IHS juin 2011 / juin 2010 : recul de 25% des délégations d'assurance, de 20% à 15%

¹¹ Motifs du projet de loi n°566 présenté à l'Assemblée Nationale le 19 décembre 2012 (site Assemblée Nationale)

soumis à un nouveau délai de 10 jours de réflexion avant signature. Comme la loi précise que cet avenant ne prorogera pas la date de validité de l'offre initiale (30 jours), le piège se referme sur l'emprunteur qui dans la réalité ne trouve aucun espace temps pour choisir son assurance¹²...

Et pour finir, le projet de loi précise que *"jusqu'à la signature de l'offre de prêt, l'emprunteur est libre de proposer une nouvelle assurance"*, ce qui suppose qu'ensuite il ne l'est plus... et ceci referme la dernière issue de l'emprunteur et constitue certainement le point principal de régression de la loi. En effet, l'assurance emprunteur est soumise à l'application de l'article L113-12 du Code des assurances, permettant la résiliation annuelle. Les conséquences de cette résiliation sont actuellement décrites au contrat de prêt. Or, dans ces contrats, s'il est quasiment toujours prévu que le prêteur puisse exiger le prêt en cas d'absence d'assurance, ceci n'est jamais le cas pour un changement d'assurance à garanties équivalentes.

La loi interdira donc désormais au consommateur d'optimiser son assurance en cours de prêt, que ce soit en coût ou en garanties et ce, malgré une offre de prêt généralement ouverte à cette opportunité ? Les emprunteurs mal assurés parce qu'en risque aggravé, parce qu'une nouvelle situation leur fait porter une clause restrictive du contrat¹³, ou encore en situation de fausse déclaration ne pourront définitivement plus prétendre à mieux, ainsi que toutes les personnes en difficulté de remboursement de leur crédit qui auraient pu retrouver de la solvabilité en optimisant le coût de leur assurance. Le texte de loi s'éloigne déjà de ses objectifs affichés.

La lecture du passé permet donc de prévoir assez simplement la suite des événements si le projet de loi n'évolue pas au cours de son examen au Sénat. Ces évolutions devront préciser, dans le détail, les obligations de timing de remise d'information, imposer des réponses explicites du prêteur pour un refus ou une acceptation, prolonger la validité de l'offre de prêt jusqu'à l'obtention de cette réponse, et proscrire l'émission d'avenants à la discrétion du prêteur qui ouvre la porte à toute pratique dilatoire.

Le sujet de l'assurance emprunteur ne se règlera pas uniquement par l'information, déjà très complexe autour du crédit immobilier, mais par des mécanismes simples (possibilité de changer d'assurance en cours de prêt, interdiction des pénalisations, exigence d'équivalence de niveau de garanties) qui ne comportent en réalité aucun risque de déséquilibre des contrats, mais qui pour autant restent très certainement complexes à tenir face aux acteurs dominants de ce marché.

¹² exemple : l'emprunteur sollicite une assurance 12 jours après la réception de son offre de prêt valable 30 jours. La banque émet un avenant sous les 8 jours. L'emprunteur doit attendre le 11ème jour pour le signer. Il pourrait signer alors le 12+8+11 = 31ème jour mais son offre n'est plus valable. Il n'aura pas d'autre choix que de signer l'offre initiale au 30ème jour, et son assurance incluse.

¹³ Une personne sans profession peut fréquemment ne plus être assurée dans un contrat indemnitaire en cas d'incapacité à reprendre un travail, de même qu'une personne se mettant à exercer une profession exclue (militaires)...