



# Rapport BAO Assurance emprunteur

Synthèse

21 Janvier 2014

BAO 

---

## **Rapport BAO, Assurance Emprunteur Synthèse**

Le projet de loi consommation arrive dans sa phase de finalisation, et constituera le 5ème texte touchant à l'environnement du marché de l'assurance emprunteur immobilier depuis janvier 2007<sup>1</sup>.

Depuis cette date, le fonctionnement du marché et la situation quasi monopolistique des banques ont été régulièrement mis en cause. En juillet 2013, face à la demande insistante des parlementaires d'instaurer un droit du consommateur de changer d'assurance chaque année pour rendre ce marché enfin plus concurrentiel, le Ministre de l'Economie a commandé à l'IGF une étude d'impact sur le sujet.

Ce rapport, paru mi novembre 2013 quelques jours seulement avant la seconde lecture du projet de loi consommation à l'Assemblée Nationale a été analysé par BAO pour confronter les données obtenues et les analyses opérées avec ses propres études historiques sur le marché<sup>2</sup>.

Les résultats de ces rapprochements, détaillés dans le cadre de cette nouvelle étude BAO, soulignent que les données recueillies sont souvent convergentes, mais que leur mise en perspective et leur utilisation par l'IGF sont régulièrement biaisées en faveur de constats et recommandations contraires à la simple lecture des chiffres.

### **Le niveau d'ouverture du marché, et ses marges**

Alors qu'en mai 2007 UFC-Que Choisir était accusée de diffamation par l'ensemble des banques françaises pour avoir dévoilé les marges de ce secteur, les données de base du marché sont désormais largement partagées : l'assurance emprunteur immobilier collecte 6 milliards d'euros de primes annuelles, pesant sur 6 millions de foyers accédant à la propriété<sup>3</sup>. Les marges perçues par les banques sur cette activité représentent au moins 50% des primes des emprunteurs, les seuls chiffres parfaitement indépendants recueillis par l'IGF étant ceux de l'ACPR faisant d'ailleurs état de commissions bancaires atteignant 55% des primes.

En outre, malgré toutes les tentatives réglementaires depuis 2007, le marché reste captif, avec 85% des contrats distribués par l'intermédiaire des banques (70% de contrats standards bancaires et 15% d'offres défensives internes). La régression de la part de marché des offres alternatives depuis la loi Lagarde masque donc une croissance forte et récente de ces offres défensives bancaires, visant à limiter la redistribution du marché vers des acteurs externes.

### **L'évolution de la qualité de la distribution et des garanties des contrats**

L'IGF juge satisfaisant l'état du marché, notamment au plan de l'évolution des garanties des contrats, tant du côté des contrats bancaires que des contrats alternatifs. Ce constat, non documenté dans le rapport IGF, n'est pas partagé par BAO (Titre 1). En effet, après une phase au début des années 2000 de dépouillement des garanties des contrats standards bancaires<sup>4</sup>, la loi Lagarde en imposant le libre choix de l'assurance par l'emprunteur à garanties équivalentes à celles de la banque, aurait dû raviver la concurrence sur les prix et relever les niveaux de garanties. Or, certains contrats standards bancaires comportent encore en 2013 des lacunes significatives, alors que les offreurs alternatifs ont relevé leurs garanties pour limiter les refus de leurs délégations par les banques. Mais, plutôt que de relever leurs garanties pour écarter les contrats concurrents insuffisamment protecteurs au titre de la loi Lagarde, les banques ont préféré créer des offres défensives, alignées en tarifs sur leurs concurrents, mais dégradées en garanties. Selon l'IGF la part de marché de ces offres est passée brutalement à 15% des crédits immobiliers, alors qu'elle était encore quasiment imperceptible en septembre 2011 lors de la dernière étude de marché BAO.

<sup>1</sup> Le projet de loi consommation en seconde lecture au Sénat les 2è et 28 janvier prochains. Cette loi suit la loi AERAS janvier 2007, la loi "développement de la concurrence au service des consommateurs" janvier 2008, la loi Lagarde juillet 2010, la loi de séparation et de régulation des activités bancaires juillet 2013

<sup>2</sup> Sur [www.baofrance.com](http://www.baofrance.com) janvier 2010 et septembre 2011 "les jeunes et leur choix d'assurance emprunteur", mai 2013 "Etude d'impact de l'application effective de la résiliation annuelle"

<sup>3</sup> 8 millions de foyers si l'on intègre les accédants résidences secondaires et les prêts travaux

<sup>4</sup> Dans le début des années 2000, une partie des contrats standards bancaires est passée en garantie indemnitaire, c'est à dire limitée à la perte de revenus, vidant la garantie incapacité de travail d'une partie de son contenu et la limitant aux personnes en activité au moment d'un sinistre.

Une dérive dans la qualité de la couverture des emprunteurs a donc été décelée, organisée par les banques elles mêmes, soulignant tous les risques liés à l'ambiguïté de leur double position de prêteur et de distributeur d'assurance rémunéré.

L'IGF fait mention d'une faible pratique de ventes liées du crédit et de l'assurance, alors qu'au vu des chiffres recueillis, BAO considère au contraire que la situation est préoccupante : les réclamations d'emprunteurs s'estimant contraints dans l'assurance bancaire parvenant au médiateur sont disproportionnées au regard de la taille du marché comparativement à d'autres branches. Ces réclamations font état d'une volonté délibérée d'esquiver les dispositions de la loi Lagarde (assurance bancaire imposée aux emprunteurs pour obtenir leur crédit, relèvement du taux du crédit en cas d'assurance externe, mesures dilatoires pour l'émission de l'offre de prêt...) <sup>5</sup>.

La situation de ce marché à l'international est balayée rapidement, au prétexte que le marché du crédit immobilier n'y est pas comparable, alors que de nombreux pays voisins (tels que le Royaume Uni, l'Italie, l'Espagne et les Pays Bas) ont engagé des mesures de correction face à des alertes très similaires à celles constatées en France (niveau de marge, réclamations, qualité du conseil aux emprunteurs...).

La loi Lagarde est donc un échec criant, dont l'IGF se refuse à dresser le constat lucide au regard des éléments qu'elle a collectés, se satisfaisant au contraire du dynamisme du marché, porté par le doublement des prix de l'immobilier au delà de l'inflation depuis les années 2000 <sup>6</sup>.

### **L'état du droit et du contractuel entre prêteurs et emprunteurs**

Les experts juridiques consultés par l'IGF confirment les conclusions précédentes de BAO : la résiliation annuelle, issue de l'article L113-12 du code des assurances, s'applique de droit aux contrats d'assurance emprunteur, qui sont des contrats groupe <sup>7</sup>, mixtes, à adhésion facultative.

En revanche, aucun texte ne permet explicitement à l'emprunteur d'imposer à sa banque d'accepter une délégation d'assurance en substitution du contrat résilié. Sur ce point, c'est le contractuel entre l'emprunteur et le prêteur qui régit la situation, c'est à dire la notice d'information de l'assurance et l'offre de prêt signée lors de la souscription du crédit. L'IGF en déduit trop rapidement, selon BAO, que dans les faits, la substitution d'assurance n'est possible qu'avec l'accord du prêteur, et qu'à défaut le prêt peut s'en trouver exigible.

BAO a analysé dans le détail ce contractuel pour 5 réseaux bancaires (Titre 2). Dans les cas les moins favorables à l'emprunteur, l'information sur les dates et préavis de résiliation - qui relèvent pourtant du droit de l'assuré - sont absentes. Les clauses d'exigibilité du prêt précisent couramment que le prêt est exigible en cas de disparition de l'assurance, notamment du fait d'une résiliation par l'assureur. Parfois ces offres mentionnent alors l'obligation pour l'emprunteur de présenter une assurance équivalente à l'assurance résiliée. Mais jamais la substitution d'assurance par l'emprunteur n'est explicitement décrite comme une cause d'exigibilité du prêt. Or cette exigibilité ne saurait être tacite. Une clause présente dans toutes les offres de prêt depuis l'application de la loi Lagarde précise en outre que l'emprunteur est libre de choisir son assurance, à niveau de garanties équivalent à celui du contrat bancaire, et limite rarement ce droit en amont de la signature du contrat.

Ainsi, dans les faits, l'emprunteur est rarement empêché de solliciter la substitution d'assurance. Les experts interrogés par l'IGF estiment d'ailleurs que les tribunaux jugeraient probablement de mauvaise foi l'invocation par le prêteur de la disparition de l'assurance pour exiger le remboursement du prêt, alors même qu'il en aurait refusé la substitution <sup>8</sup>.

Plus marquant encore, dans deux grandes banques (Banque Postale et Caisse d'Epargne), la résiliation et la substitution sont parfaitement envisagées comme un droit de l'emprunteur, et le contractuel en indique précisément les modalités.

---

<sup>5</sup> Rapport IGF, annexe 1 page 6

<sup>6</sup> Rapport IGF annexe 1 page 12, prix de l'immobilier corrigés de l'inflation dans différents pays de l'OCDE

<sup>7</sup> excepté 2 contrats individuels alternatifs, eux aussi soumis au droit de résiliation annuel

<sup>8</sup> Rapport IGF annexe 2 page 15

Encore une fois, le constat de l'IGF paraît infondé, et la situation actuelle du droit des emprunteurs plus favorable qu'elle ne l'envisage. La limitation du droit de substitution pour l'emprunteur à quelques mois en début de contrat, et l'interdiction au delà de ce délai de substituer l'assurance alors que les dispositions contractuelles sont silencieuses constitue en réalité une régression du droit actuel des consommateurs.

### **Le effets d'une plus forte concurrence sur le marché**

Le rapport de l'IGF fait écho au risque de démutualisation et de déstabilisation du marché invoqué par les banques face aux volontés d'ouverture du marché. Or, les éléments recueillis par l'IGF elle-même suffisent en grande partie à éliminer la réalité de ce risque...

**Sur le plan des marges tout d'abord** (Titre 3) : un niveau global de marge de 50% des primes suppose, compte tenu des profils bien connus de la sinistralité décès et incapacité de travail, que tous les segments d'âge y contribuent. Cette marge est très importante sur les profils les plus jeunes (de l'ordre de 70% des primes à 30 ans) et reste significative sur les plus âgés (de l'ordre de 20% à 56 ans). Il n'y a donc pas péréquation entre les segments et aucun n'équilibre les autres. Dans ce contexte, une concurrence ouverte ne fait courir aucun risque de relèvement localisé de prix en contrepartie de leur baisse par ailleurs. Elle conduira à une pression sur les prix partout, et prioritairement là où les marges sont les plus élevées.

Seule une volonté de maintenir la marge globale à son niveau actuel de 50% des primes pourrait conduire à une hausse localisée des prix. Mais ceci n'est possible que dans un environnement non concurrentiel, car aucun acteur d'assurance ne délaisserait au profit de ses concurrents un segment qui génère 20% de marge, rémunération déjà supérieure à celle du marché de l'assurance automobile<sup>9</sup>! Dans un marché ouvert à la concurrence, les marges devraient s'homogénéiser progressivement entre les segments pour converger vers des niveaux plus habituels dans un marché d'assurance de particuliers, et par une baisse des prix généralisée. Ce mécanisme ne relève pas de la déstabilisation d'un marché, mais des effets positifs attendus pour l'ensemble des consommateurs, d'une concurrence parfaitement habituelle que vise à renforcer la loi consommation par ailleurs<sup>10</sup>.

**Au plan des tarifs ensuite** (Titre 3) : les tarifs sont analysés par l'IGF acteur par acteur, pour conclure à une plus forte segmentation des modes de tarification alternatifs que bancaires. BAO confirme que l'amplitude des tarifs des contrats alternatifs selon les différents segments est supérieure à celle rencontrée au sein des contrats standards bancaires. Il importe néanmoins de préciser que :

- Sur l'ensemble de la cible représentative des emprunteurs immobiliers, il existe des contrats alternatifs qui proposent des tarifs moins élevés que les contrats bancaires, et ce quel que soit le segment d'emprunteur.
- Le mode de tarification des offres défensives des banques est identique à celui des acteurs alternatifs, ce qui permet aux banques d'amplifier la segmentation tarifaire de leurs offres au travers de cette distribution réservée aux emprunteurs les plus négociateurs.
- Les comparaisons de tarifs proposées par l'IGF visant à relativiser l'intérêt des contrats alternatifs sont trompeuses à divers égards :
  - ✓ l'indicateur de comparaison choisi (actualisation des primes à un taux arbitraire, rapportées au capital emprunté, lissé sur la durée théorique du prêt) n'est pas pertinent. Les tarifs ont été actualisés pour une meilleure comparabilité des prix, mais sans intégrer le poids des remboursements anticipés de prêt alors qu'ils constituent un élément de pondération des primes de fin de prêt bien supérieur à celui de l'actualisation. A défaut, les indicateurs de comparaison les plus pertinents pour les consommateurs restent ceux issus des échéanciers de primes fournis aux emprunteurs et des informations prévues par la loi bancaire : primes année après année pour juger de leur cumul sur la durée totale du prêt et sa durée probable effective, ainsi que le TAEA<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> Annexe 3 du rapport IGF page 13, S/P du marché de l'automobile 82%.

<sup>10</sup> La loi Consommation instaure un droit de résiliation des assurés à tout moment à l'issue de la 1<sup>ère</sup> année, en assurance automobile et MRH.

<sup>11</sup> Taux annuel effectif de l'assurance, équivalent d'un TEG assurance et comparable au taux de crédit

- ✓ La comparaison de tarifs moyens bancaires historiques n'ayant plus cours depuis le début des années 2000, de tarifs moyens bancaires actuels et de tarifs alternatifs ne reflète pas le raisonnement qui s'impose à un emprunteur confronté à son choix d'assurance. En effet, celui-ci choisit une banque pour le crédit immobilier, et n'a alors pas le choix d'une autre banque pour s'assurer. Selon la banque envisagée sa situation peut être très contrastée, les tarifs bancaires à profil donné variant parfois jusqu'à 75% selon la banque<sup>12</sup>. Le tarif moyen bancaire en représente rien pour lui. De même, lorsque cet emprunteur envisage une délégation externe, il ne recherche pas une moyenne d'offres alternatives mais celle qui est la plus attractive pour son profil, à garanties équivalentes que la banque est susceptible d'accepter.
- ✓ Les comparaisons proposées par l'IGF pour les emprunteurs de 56 ans, qui sous tendent les risques de démutualisation et d'augmentation des tarifs sont erronées, les contrats bancaires utilisés ne permettant pas la couverture de ces emprunteurs jusqu'en fin de prêt (âges limite de garanties décès à 70 ou 75 ans).

Un marché qui, en devenant concurrentiel, se segmente avec des tarifs plus compétitifs partout et une marge significative sur chaque segment, ne fait pas plus courir de risque de "démutualisation" que de déstabilisation.

**Au plan de la solidarité avec les risques aggravés de santé (Titre 3) :** les notions de mutualisation et de solidarité ne doivent pas être confondues. La mutualisation est un principe de base en assurance qui permet de financer les sinistres au travers des primes des non sinistrés. Avec des fréquences de sinistres de moins de 1% par an en assurance emprunteur, la mutualisation joue à plein dans l'ensemble des contrats et il est peu pertinent de parler de bons risques et de mauvais risques, la plupart des assurés ne bénéficiant pas d'indemnisation au cours de leur prêt. La solidarité est un mécanisme très différent par lequel certains seraient acceptés à des conditions préférentielles grâce à la contribution des autres assurés. Le seul segment qui corresponde à une solidarité est l'écrêtement des surprimes organisée par AERAS pour les détenteurs de prêts à taux zéro et les risques très aggravés de santé. Ce segment ne représente aujourd'hui que 0,025% du marché (compte tenu des conditions de revenus imposées et du seuil élevé d'intervention de cet écrêtement) et ne saurait être déstabilisé par un marché plus concurrentiel, d'autant que le mécanisme de financement continuerait à fonctionner (réparti entre tous les acteurs).

l'IGF souligne la performance du marché de l'assurance emprunteur vis à vis de l'acceptation des risques aggravés de santé aujourd'hui très large. En revanche, ces risques acceptés par les acteurs peuvent difficilement entrer dans un champ de solidarité, aucun chiffre ne permettant de supposer ce segment déséquilibré. Les nombreux traités de réassurance du marché concernés ne posent d'ailleurs pas de problématique particulière de placement annuel. Même les résultats des risques très aggravés de santé gérés au 3ème niveau AERAS par le BCAC ne traduisent aucune inquiétude technique.

Enfin, les chiffres annuels du BCAC soulignent que les acteurs alternatifs portent 40% des risques très aggravés de santé (niveau 3) alors que leur part de marché globale n'est que de 15%. Les contrats alternatifs sont surpondérés dans l'apport de solutions aux risques hors norme, et on ne peut imaginer qu'ils y contribueraient moins en cas d'ouverture globale du marché en leur faveur.

### **Les conséquences associées à un droit des emprunteurs de changer annuellement d'assurance**

Compte tenu des différents risques soulevés précédemment et que BAO conteste, l'IGF préconise de réduire le droit de l'emprunteur à changer d'assurance pendant quelques mois à compter de la signature de son crédit. Une telle mesure limiterait ainsi la concurrence dont l'IGF craint les effets supposés pervers. Mais, si cette limitation ne vise pas à prémunir le marché d'une déstabilisation - difficilement possible au vu des marges sur tous les profils d'emprunteurs-, elle pourrait chercher à protéger les banques d'une baisse trop forte des marges dont elles bénéficient sur cette activité. Mais même cet objectif ne serait pas atteint par la préconisation de l'IGF. En effet, les modélisations réalisées, intégrant le phénomène significatif de remboursement anticipé des prêts (durée effective de 8-9 ans pour une durée initiale de l'ordre de 20 ans), et qui aboutissent aux marges constatées

<sup>12</sup> exemple pour un emprunteur de 52 ans qui emprunte sur 15 ans, le tarif annuel d'assurance du LCL sera de 0,66% du capital emprunté et de 0,384% au CFF)

actuellement par tous, démontrent que la marge réalisée sur les contrats d'assurance emprunteur se concentre fortement en début de prêt (Titre 4). Près de la moitié de cette marge se réalise pendant les 5 premières années du prêt.

Aussi, plus la résiliation de l'assurance intervient tôt, plus elle prive l'assureur tenant de la marge qu'il supposait pouvoir dégager dans l'avenir. Restreindre le moment de la substitution d'assurance en amont du prêt ne présente d'intérêt ni pour l'emprunteur, qui contrairement aux affirmations non étayées de l'IGF, peut conserver longtemps un intérêt à vouloir changer d'assurance<sup>13</sup>, ni pour l'opérateur détenteur du contrat pour qui le lissage des chutes est certainement préférable.

A contrario, une résiliation tardive est peu préjudiciable à l'assureur tenant, qui a alors réalisé la plus grande partie de la marge qu'il espérait sur le contrat.

**Donc, le seul parti pris qui sous-tend cette préconisation de réduire la délai de substitution à quelques mois voire un an, est celui d'une moindre capacité de l'emprunteur à faire jouer la concurrence dans le temps et donc de faire pression sur les marges atypiques de ce marché. Or, pour restreindre la concurrence sur le marché de l'assurance emprunteur, il n'est point besoin d'une nouvelle loi...**

### **Les préconisations BAO dans le cadre du projet de loi consommation**

Au vu de ces analyses, BAO préconise donc dans le cadre de la loi consommation, pour réguler efficacement le marché de l'assurance emprunteur tout en sécurisant les emprunteurs :

- de limiter la possibilité de résiliation à l'initiative de l'assureur (élément déjà intégré dans le projet de loi par la création d'un article L113-12-2 du Code des Assurances).
- d'imposer aux assureurs un engagement de tarifs et de garanties sur toute la durée potentielle du prêt pour parfaire la sécurité des emprunteurs et limiter les possibilités de dérive des contrats (éléments intégrés au projet de loi)
- **de créer un droit de substitution de l'assurance par l'emprunteur à garanties équivalentes, en sus de son droit actuel de résiliation, sans limitation dans le temps, afin que la concurrence puisse réellement exercer une pression sur les prix et les garanties au bénéfice des consommateurs,**
- **d'interdire la facturation de frais en cas de changement d'assurance pour limiter les possibilités de contournement de cette mise en concurrence d'autant que l'assureur tenant du contrat n'est jamais en situation de déséquilibre technique vis à vis de l'emprunteur,**
- **d'assurer l'applicabilité de la loi par l'introduction de sanctions en cas de non respect (amende administrative à la hauteur du préjudice de prix subi par l'emprunteur, de l'ordre de 3000€).**

---

<sup>13</sup> Pour bénéficier des tarifs du marché, pour adapter ses garanties quand son contrat deviendrait inopérant, pour intégrer une consolidation d'un état de santé initialement aggravé