

Crédit immobilier

Les banques
prêtes à se faire
concurrence
sur l'assurance-
emprunteur // P. 28



Assurance-emprunteur : les banques fourbissent leurs armes

ASSURANCE

Depuis le 26 juillet, les emprunteurs peuvent changer l'assurance de leur crédit.

Les banques devraient baisser les tarifs de leurs contrats groupe.

Laurent Thévenin
lthevenin@lesechos.fr

La foire d'empoigne peut commencer sur le marché de l'assurance-emprunteur. L'arme au pied depuis des semaines, les courtiers et assureurs qui proposent des offres alternatives aux contrats groupe des banques attendaient le 26 juillet avec impatience. La possibilité nouvelle qu'ont désormais les emprunteurs de changer l'assurance de leur crédit pendant un an après la signature de l'offre de prêt leur fait nourrir de grands espoirs.

Mais cette mesure va-t-elle permettre de réellement rebattre les cartes d'un marché toujours archidominé par les assurances des groupes bancaires ? « Cela ne fera bouger les lignes qu'à la marge », anticipe Cyrille Chartier-Kastler, fondateur du cabinet Facts & Figures. « Il y aura forcément un impact sur le marché, mais je pense qu'il sera limité », abonde Thibaud Hager,

manager chez Optimind Winter.

Les banques ne vont en effet évidemment pas se poser en victimes expiatoires. Après la loi Lagarde de 2010, qui avait délié la vente du prêt et la souscription de l'assurance-emprunteur, elles avaient déjà démontré leur capacité de réaction. « Pour que l'assurance alternative soit acceptée par la banque, il faudra être à garanties équivalentes, explique Cyrille Chartier-Kastler. Les banquiers vont donc renforcer la difficulté à comparer leurs contrats en y intégrant de petites spécificités. »

Une tactique qui'a, par exemple, anticipée la Macif, qui promet d'ajuster systématiquement ses garanties sur le contrat groupe de la banque.

Retenir les bons risques

Une autre bataille va s'engager sur les prix. Les banquiers feront tout pour retenir les bons risques que les assureurs cherchent à récupérer. Alors que ces derniers mettent ainsi en avant les économies que les jeunes acquéreurs en bonne santé peuvent réaliser en passant par une délégation d'assurance, « les banques devraient proposer une tarification plus intéressante pour les bons risques », estime Thibaud Hager. « Elles se sont déjà mises à démutualiser leurs tarifs quand elles ont vu qu'elles se faisaient prendre les emprunteurs non fumeurs de moins de 40 ans », rappelle Cyrille Chartier-Kastler

Les bancassureurs pourraient même passer à l'offensive, à l'instar de ce qu'a déjà annoncé Crédit Agricole Assurances (« Les Echos » du 9 juillet). Comme le signale Thibaud Hager, les banquiers disposent notamment d'un avantage certain : « Ce sont les mieux placés pour aller faire une nouvelle proposition à un client qui n'aurait pas pris l'assurance de l'emprunt chez eux. »

« Pour conquérir des parts de marché, les assureurs traditionnels devront, eux, aller chercher le client, ajoute-t-il. Il leur faudra en effet arriver à repérer les personnes ayant souscrit un prêt. Certains opérateurs vont donc avoir énormément de mal parce qu'ils n'ont pas accès à cette information. » Ceux-ci ne se priveront cependant pas de rappeler aux acquéreurs l'existence de ce délai de « substitution » de douze mois. ■

Ce qui change le 26 juillet

- Pour les offres de prêt immobilier émises à partir du 26 juillet 2014, la loi introduit un délai de « substitution » de douze mois.
- Les emprunteurs qui souhaiteront changer l'assurance de leur crédit devront présenter un autre contrat de

« garanties équivalentes ».

- L'établissement prêteur devra motiver sa décision de refus.
- Le non-respect du droit à changer d'assurance sera puni d'une amende de 3.000 euros.

« Les banquiers vont renforcer la difficulté à comparer leurs contrats avec leurs concurrents en y intégrant de petites spécificités. »

CYRILLE CHARTIER-KASTLER
Fondateur du cabinet
Facts & Figures

Un impact sur le calcul des tarifs

Au-delà d'une plus grande ouverture ou non du marché, l'introduction d'un délai pour changer l'assurance de son prêt immobilier devrait avoir des répercussions importantes sur les emprunteurs. « *Il y aura un bouleversement très fort dans le calcul des tarifs* », affirme Cyrille Chartier-Kastler, du cabinet

Facts & Figures. « *Au lieu de faire des mensualités constantes sur toute la durée du prêt, les banques devraient fixer les mensualités sur le solde du capital restant à rembourser pour faire payer le vrai prix* », explique-t-il. Ce qui alourdira le coût des premières années de prêt.



Pour que l'assurance alternative soit acceptée par la banque, il faudra être à garanties équivalentes. Photo Shutterstock

