Proposition de loi pour l'assurance emprunteur : évolutions adoptées par le Sénat

Les sénateurs de la commission des affaires économiques et de la commission des finances, réunis mercredi 19 janvier, ont décidé de ne pas adopter le dispositif de résiliation à tout moment et de supprimer le questionnaire médical pour certains prêts immobiliers.

Partant du constat que le marché de l'assurance emprunteur est désormais ouvert à la concurrence, entraînant une diminution substantielle des prix pour les emprunteurs sans baisse des garanties, la commission des affaires économiques du Sénat a choisi de ne pas adopter le dispositif de résiliation à tout moment, car il n'aurait pas créé de nouvelles économies, mais aurait pénalisé durement les publics âgés et fragiles. Les sénateurs considèrent en effet que « les bénéfices d'une telle mesure sont très hypothétiques, si ce n'est quasi nuls, tandis que ses risques sont bien réels et déjà démontrés pour les seniors et les publics vulnérables. Si l'ouverture à la concurrence s'est en effet jusqu'à présent traduite par un début de démutualisation, elle a également entraîné une hausse des tarifs de 33 % pour les personnes de plus de 55 ans ».

Un vaste démarchage téléphonique

Les sénateurs estiment, qui plus est, que cette mesure n'apportera pas de gain de pouvoir d'achat supplémentaire par rapport à la situation existante - les gains de pouvoir d'achat mis en avant dans le débat public sont, selon eux, très éloignés de la réalité - et qu'elle ouvrirait la voie à un vaste démarchage téléphonique qu'ils souhaitent justement limiter.

Cependant, pour faciliter la résiliation des assurances emprunteur, la commission a renforcé drastiquement les obligations d'information incombant aux prêteurs et aux assureurs – information du client, une fois par an, de son droit de résiliation et des modalités d'exercice de ce droit ; clarification et harmonisation de la date d'échéance, etc. - et les sanctions en cas de manquement.

Mais la plus grande avancée adoptée par la commission est la suppression du questionnaire médical pour les emprunteurs atteints ou ayant été atteints de pathologies de santé mais uniquement pour les prêts immobiliers de moins de 200 000 euros et qui arrivent à leur terme avant le 65e anniversaire de l'emprunteur.

Augmentation des tarifs pour les seniors

Les sénateurs expliquent que ces conditions, « qui pourront être progressivement levées après examen de la façon dont le marché de l'assurance emprunteur se comporte », visent à éviter :

- Le risque d'« antisélection ». Ils donnent pour exemple le cas d'une personne âgée « à risque » réalisant un emprunt immobilier afin que la réalisation du risque se traduise par le remboursement du prêt par l'assurance. Compte tenu de la durée moyenne des prêts au moment de leur émission, environ 20 ans, le bénéfice de cette mesure sera prioritairement réservé aux personnes âgées de moins de 45 ans, présentant en moyenne un risque de santé plus faible que les personnes âgées ;
- Une augmentation des tarifs pour les seniors. Selon les sénateurs, les personnes empruntant à un âge supérieur à 45 ans ne devraient en effet pas subir de hausse automatique des prix, puisque la date de fin de remboursement de leur prêt (au-delà de 65 ans) autorisera le prêteur à conserver le questionnaire médical en vue de la tarification du risque.

Remarque : on comprend aisément ces explications quant à l'âge, en revanche rien n'est dit sur le plafond de 200 000 € qui peut paraître faible au vu des prix actuels de l'immobilier.