

Les députés facilitent la résiliation des contrats d'assurance-emprunteur

- L'Assemblée nationale a adopté vendredi une mesure permettant de changer à tout moment d'assurance-emprunteur, sans attendre la date anniversaire de la signature.
- Le gouvernement était contre cette disposition, qui doit encore être validée en commission mixte paritaire.

CRÉDIT IMMOBILIER

Romain Gueugneau
@romaingueugneau
avec Solenn Poulenne

C'est un revers pour le gouvernement et une victoire pour les associations de consommateurs. Vendredi, les députés ont validé la possibilité pour les propriétaires immobiliers de changer de contrat d'assurance-emprunteur à tout moment, sans devoir attendre la date anniversaire. La mesure est inscrite dans l'article 42 bis du projet de loi d'Accélération et de simplification de l'action publique (Asap), actuellement en examen à l'Assemblée nationale, et qui doit permettre de simplifier les démarches pour les administrations, les entreprises et les particuliers. Elle ne figurait toutefois pas dans le projet initial du gouvernement, qui était plutôt contre. Mais a été ajoutée le mois dernier en commission spéciale par des députés du groupe Agir Ensemble, qui fait partie de la majorité. L'association UFC-Que Choisir militait pour un changement de la législation dans ce sens.

Simplification

La libéralisation du marché de l'assurance-emprunteur, largement dominé par les banques (85 % du marché), se poursuit donc. Plusieurs lois se sont succédées depuis dix ans (Lagarde, Hamon, Bourquin) afin de simplifier les démarches pour changer plus facilement de contrat. Actuellement, il est possible de résilier son assurance-emprunteur durant la première année de souscription, puis à chaque date anniversaire de sa signature. Selon la députée Patricia Lemoine, à l'origine de l'amendement, ce dispositif permettra de faire jouer davantage la concurrence et donc de faire baisser les prix. Sur la durée d'un contrat, les emprunteurs peuvent espérer en moyenne « 6.500 à 15.000 euros d'économies » a indiqué la parlementaire en séance vendredi.

« C'est une avancée considérable en faveur des consommateurs », s'est félicité Securimut, filiale de l'assureur Macif, qui permettra « de renforcer le pouvoir d'achat des 6 millions de foyers sous crédit immobilier, nécessité d'autant plus importante dans la période que nous traversons ». Le montant total des cotisations d'assurances s'élève à 6 milliards d'euros par an. « C'est un marché

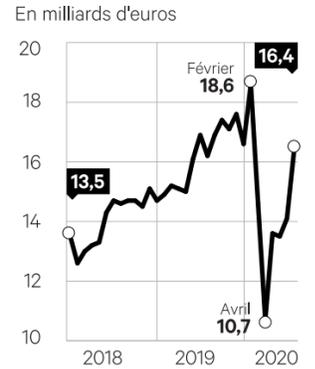
extrêmement opaque, le client n'est pas réellement conscient qu'il a un emprunt et une assurance emprunteur distincte et les banques se font des marges très conséquentes sur ce produit », dénonce Raphaël Vuillierme, PDG et cofondateur de l'insurtech Luko, qui prévoit de se lancer sur le marché de l'assurance-emprunteur l'an prochain. L'argument du pouvoir d'achat a aussi été mis en avant par le gouvernement, mais pour contester cet amendement. « Les banques vont monter le coût de l'assurance, la perversité de ce dispositif (de résiliation à tout moment) pourrait être que les plus vulnérables paient plus », a déclaré devant les députés la ministre déléguée à l'Industrie, Agnès Pannier-Runacher, qui considère le dispositif actuel suffisant.

Du côté des établissements bancaires, on reste dubitatif. « Le pilier de l'assurance, c'est la mutualisation. La mutualisation entre assurés et dans le temps. Faire des assurances à dix, quinze ans, changeables tous les mois, objectivement cela n'a aucun sens », expliquait récemment Renaud Dumora, le directeur général de BNP Paribas Cardif, la filiale d'assurances du groupe. Le projet de loi Asap doit être adopté définitivement mardi. Mais il pourrait encore faire l'objet d'un compromis en commission mixte paritaire entre députés et sénateurs. Ces derniers étaient plutôt en faveur d'un statu quo sur l'assurance-emprunteur. ■

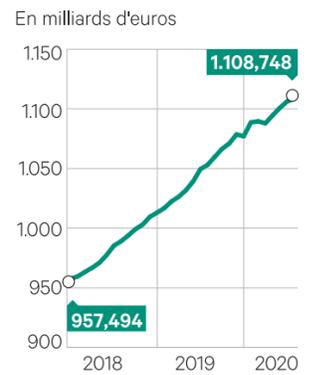
Les nouveaux crédits à l'habitat des particuliers



Production mensuelle de nouveaux crédits



L'encours total



LES ÉCHOS / SOURCE : BANQUE DE FRANCE

Les taux du crédit immobilier continuent de remonter

Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat est passé de 1,29 % en juillet à 1,31 % en août, selon les chiffres de la Banque de France. La production retrouve ses niveaux d'avant-crise, mais les courtiers alertent sur un marché à deux vitesses.

Gabriel Nedelec
@GabrielNedelec

La variation est faible, mais la tendance à la hausse est là. Au mois d'août, le taux d'intérêt moyen des crédits nouveaux à l'habitat est passé de 1,29 % à 1,31 % entre juillet et août, selon les chiffres publiés vendredi par la Banque de France. Hors renégociations des prêts, la progression est de 3 points de base

à 1,30 %. Il s'agit du troisième mois de suite de hausse depuis le mois de mai (1,25 %) pour le taux incluant les renégociations et le quatrième sans compter ces dernières (1,16 % en avril). Concernant l'encours du crédit à l'habitat, la hausse est de 4,7 milliards d'euros, portant le total à 1.109 milliards d'euros. Soit « une hausse comparable à la moyenne des variations mensuelles depuis trois ans (4,8 milliards) », souligne la Bdf. En croissance annuelle, cela correspond à une hausse de 5,3 %, après 5,4 % en juillet.

L'autorité prudentielle toujours vigilante

Si les taux repartent légèrement à la hausse, ils restent très proches du plus bas historique de 1,17 % enregistré en décembre 2019 et jan-

vier 2020. Pour rappel, on payait le double (2,6 %) en décembre 2014 et le triple en février 2009 (4,9 %). Bonne nouvelle pour les autorités : la production mensuelle de crédits a atteint 16,4 milliards d'euros en août et retrouvé son niveau d'avant-crise. Elle avait plongé à 10,7 milliards d'euros en avril, en plein confinement. Cette hausse devrait conforter le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), qui a confirmé le 17 septembre dernier ses recommandations visant à éviter tout risque de surchauffe sur le marché du crédit à l'habitat.

Face à un emballement du marché, en décembre 2019, le HCSF avait recommandé aux banques de ne plus accorder de prêts immobiliers de plus de 25 ans, ni d'accepter que le taux d'effort, qui correspond

à leur rapport à leurs revenus, dépasse 33 %. De leur côté, les courtiers ne sont pas exactement du même avis. Certes, le marché a retrouvé des couleurs, mais il est « de plus en plus compliqué pour les primo-accédants d'obtenir un financement », souligne Arnaud Guilleux, fondateur du courtier en ligne Monemprunt.com. « Nous sommes actuellement dans un marché à deux vitesses, où ceux qui peuvent emprunter, car ils ont un apport et un taux d'endettement inférieur à 33 %, bénéficient de taux très bas, quand les autres, ceux qui ne correspondent pas à ces critères ou sont considérés comme des profils à risque, voient leur crédit refusé », confirme Sandrine Alloinier, porte-parole de Vousfinancer.

Les recommandations des autorités « commencent à jouer, recon-

naît pour sa part Olivier Eluere, expert marché immobilier chez Crédit Agricole. Le poids des crédits à taux d'effort très élevé [ceux visés par le HCSF, NDLR], qui était d'environ 28 % en 2019, n'était plus que de 25 % au deuxième trimestre 2020 ». Cependant, l'effet est « modéré », affirme-t-il, et le processus va être graduel. « Cela ne va pas trop pénaliser le marché », estime-t-il. Dans son communiqué du 17 septembre, le HCSF rappelle que l'ACPR doit recevoir dans les semaines qui viennent les premières déclarations des établissements de crédit sur la mise en œuvre de la recommandation. De quoi lui permettre de disposer d'un outil de suivi détaillé et de « faire une première analyse de l'impact de la recommandation à la fin de l'année ». ■

Les investissements locatifs pénalisés par le resserrement des conditions de crédit

Les recommandations adoptées fin 2019 par le Haut Conseil de stabilité financière conduisent les banques à refuser davantage de dossiers de prêts, car elles demandent plus d'apport des investisseurs.

Hélène Dupuy
@helenedupuy

Le resserrement des conditions d'octroi du crédit immobilier par les banques depuis le début de l'année empêche certains emprunteurs de réaliser leurs projets. Et la crise sanitaire n'a fait qu'accroître le phénomène. Selon le courtier en crédit Pretto, 8 % des emprunteurs qui auraient pu contracter un prêt immobilier en 2019 voient désor-

mais leur dossier refusé par les banques, soit 95.000 ménages.

En réalité, ce sont 12,2 % des projets dont la faisabilité est impactée par les nouvelles règles sur l'endettement maximum (33 %) imposé par les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) fin 2019. Mais un ajustement du montage permet à 4,2 % des dossiers de devenir à nouveau finançables en allongeant la durée et/ou en augmentant l'apport. Ainsi, l'indice global de finançabilité connaît une perte de 5 points entre 2019 et 2020. Là où 73 % des dossiers étaient finançables en 2019, ils ne sont plus que 68 % en 2020.

« La crise sanitaire et le confinement ont eu un impact sur la prise en charge des dossiers par les banques, mais ce sont surtout les recommanda-

tions du HCSF qui ont causé cette baisse constatée en 2020 », indique Pierre Chapon, président de Pretto. Toutefois, l'impact est au final moins important que ce qui a pu être pronostiqué par de nombreux acteurs.

Le taux d'endettement maximal constitue un réel blocage à de nombreuses demandes d'investisseurs.

« Certains sont allés jusqu'à prévoir que 40 % des projets deviendraient infaisables. Les impacts sont certes importants, mais pas dans les proportions annoncées », tempère Pierre Chapon. Depuis fin 2019, le HCSF a

émis des recommandations aux établissements de crédit « en considération de ses missions de prévention des risques systémiques et de préservation de la stabilité financière ». Concrètement, le taux d'endettement des ménages ne doit pas dépasser 33 % et ne pas s'étaler sur plus de 25 ans.

Les différences d'accès au crédit sont importantes selon le profil des emprunteurs. Ainsi, les banques acceptent de prêter à 72 % des dossiers de « professions facilement finançables » en 2020 (salariés du secteur privé, titulaires de la fonction publique, professions libérales), contre 51 % pour les « professions difficilement finançables » (indépendants, intermittents du spectacle, artisans). Les écarts sont également significatifs entre les résidences

principales d'une part et les résidences secondaires et l'investissement locatif d'autre part. Ces dernières sont les principales victimes des recommandations du HCSF. Dans le détail, l'indice de finançabilité chute de 3 points seulement pour les résidences principales (passant à 73 % des dossiers finançables en 2020) alors qu'il chute de 12 points pour les résidences secondaires (à 43 %) et de 13 points pour l'investissement locatif (à 46 %).

Le taux d'endettement maximal constitue un réel blocage à de nombreuses demandes d'investisseurs pourtant dotés de revenus élevés et d'un « reste à vivre » confortable. Les investisseurs locatifs, jusqu'ici chouchous des banques, sont désormais considérés, comme des clients plus risqués car

ils cherchent à s'endetter au maximum pour profiter de l'effet de levier du crédit. Si en 2019, les banques acceptaient de financer sans apport les investisseurs locatifs, « elles demandent désormais au minimum 15.000 euros d'apport. Et elles mettent parfois l'accent sur l'épargne de précaution à avoir en cas d'imprévu, à savoir entre 20 et 30 % du prix du bien », explique Martin Menez, président de Bevouac, spécialisé dans l'investissement locatif en ligne, qui assure pourtant que « la demande reste soutenue ». Au final, ces nouvelles conditions ont favorisé les plus fortunés. « L'investissement locatif est désormais réservé à une clientèle plus patrimoniale, ceux qui ont un matelas de sécurité assez conséquent pour convaincre les banques », conclut Martin Menez. ■