

Septembre
2002

ANIL HABITAT ACTUALITE



ANIL / AGENCE
NATIONALE POUR
L'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

ETUDE

LES ASSURANCES LIEES AUX EMPRUNTS IMMOBILIERS

Assurance décès invalidité-incapacité de travail

Assurance perte d'emploi

Avec le concours de l'Observatoire des pratiques
du Conseil National de l'Habitat

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10

Le niveau actuel des taux d'intérêts nominaux des prêts immobiliers a pour conséquence de rendre très visible l'incidence des frais annexes (assurances, hypothèques ou cautions) qui pèsent sur le coût de ces prêts.

L'assurance «décès, invalidité, et incapacité de travail » est, aujourd'hui, souscrite par la quasi totalité des emprunteurs. Le prêteur en fait une condition de l'octroi du crédit, il s'agit bien d'une exigence du prêteur et non d'une obligation légale. Cette assurance fonctionne de façon satisfaisante, même si des problèmes existent quant à sa mise en oeuvre. Son coût constitue un élément du choix global. Il est le plus souvent exprimé en euros pour 10 000 € empruntés ou en pourcentage du capital emprunté, plus rarement en pourcentage du capital restant dû.

Pour un prêt type de 50 000 € sur 15 ans, à 6 % hors assurance, l'incidence actuarielle de cette garantie va de 0,40 % pour les moins chères, à 0,64 % pour les barèmes les plus élevés.

Le pourcentage le plus fréquemment observé, incluant les garanties « décès-invalidité » et « incapacité de travail », se situe autour de 0,55 %, ce qui correspond à 3 € pour 10 000 € empruntés.

Contrairement à l'assurance « décès », qui intervient en capital, l'assurance « perte d'emploi » se substitue partiellement à l'emprunteur pour régler au prêteur tout ou partie de la mensualité pendant une période de chômage. Cette garantie est limitée dans le temps.

La vive concurrence que se livrent les établissements de crédit interdit la prescription systématique d'assurance « perte d'emploi » aux salariés du secteur privé.

Cette branche d'assurance souffre d'un déséquilibre dû non seulement à la progression du chômage, mais aussi à un phénomène d'anti-sélection : l'emprunteur, assuré potentiel, connaît mieux le risque que l'assureur.

Elle semble souscrite par près de 20 % des emprunteurs immobiliers : il faut noter que, selon le principal assureur, la sinistralité augmente avec le niveau de remboursement, donc de revenu, ce qui traduit le fait que plus un emprunteur est maître de son choix, plus il envisage l'opportunité de s'assurer en fonction de son appréciation personnelle du risque.

Parmi les solutions envisagées pour lutter contre l'anti-sélection, certains établissements fondent l'ensemble des deux assurances en un « package » - assurance « perte d'emploi » et assurance « décès, invalidité, incapacité de travail » - plus facile à proposer à leurs clients.

Le rôle des assurances « perte d'emploi » est bien sûr curatif, lorsqu'il s'agit de les mettre en œuvre, mais il est aussi incitatif, lorsqu'il s'agit d'encourager la décision des particuliers : il faut rassurer les inquiets, sans déstabiliser les optimistes. C'est ce qui explique le développement d'offre de prestations annexes d'aide à la recherche d'emploi : à noter qu'outre l'avantage réel qu'il offre aux salariés, ce dispositif a pour intérêt annexe d'éliminer de la garantie les personnes qui ne souhaiteraient pas immédiatement reprendre un emploi.

Les prestations offertes par l'assurance « perte d'emploi » sont très diverses :

- les montants d'indemnisation varient de 50 % à 80 % de l'échéance contractuelle, ou s'adaptent étroitement aux modalités de l'allocation unique dégressive versée par l'ASSEDIC ;*
- les limites d'indemnisation maximale, valables pour toute la durée du contrat, varient de deux ans à six ans, la durée dominante étant de trois ans ;*
- la durée d'indemnisation par période de chômage va de douze mois à trente-six mois maximum.*

Ceci explique que, pour un prêt type de 50 000 € sur 15 ans, à 6 % hors assurance, l'incidence actuarielle s'étage entre 0,18 % et 0,88 %.

Le volet sécurisation, intégré au prêt PAS en 1999, semblait devoir conduire à un recalibrage des prestations d'assurance « perte d'emploi », dans le but d'établir une véritable complémentarité avec ce dispositif nouveau : à une ou deux exceptions près, il n'en a rien été, et les dispositions des contrats n'ont guère évolué depuis 1998.

On n'observe pas, non plus, d'évolution significative des tarifs, en tout cas pas de baisse qui soit de nature à réduire l'anti-sélection.

Sont analysées, ici, les garanties proposées par treize établissements de crédit, parmi les principaux prêteurs immobiliers aux particuliers, en matière d'assurance « décès-invalidité » et de « perte d'emploi ».

Dans les deux cas, il s'agit de contrats de groupe : le contrat est signé entre deux professionnels, le prêteur et l'assureur, et bénéficie à un adhérent, l'emprunteur. Les treize établissements analysés ont, en fait, passé des contrats « groupe » avec quatre compagnies d'assurance : la CNP, l'UAP, SURAVENIR, ACM (assurance des crédits mutuels) et une mutuelle, MUTLOG.

Ces contrats ne sont pas réglementés et leurs contenus varient fortement d'un établissement à l'autre, y compris lorsque les compagnies d'assurance sont les mêmes.

La lisibilité et la comparabilité des offres souffrent de la complexité accrue des produits proposés, tant au niveau des coûts qu'au niveau des garanties apportées. Ainsi, l'emprunteur risque de ne connaître les conditions de ses assurances que lors de la survenance du sinistre.

I. L'ASSURANCE « DECES - INVALIDITE » / « INCAPACITE DE TRAVAIL »

Cette assurance recouvre, en fait, trois types de garanties : une garantie « décès », une garantie « invalidité permanente et absolue » et une garantie « incapacité temporaire de travail ».

Les deux premières, présentes dans tous les contrats, permettent le remboursement intégral du capital restant dû, en cas de survenance du risque. La troisième, dont les conditions varient sensiblement d'un contrat à l'autre, prend uniquement en charge les mensualités pendant la période d'incapacité de travail.

Si les garanties « décès » et « invalidité totale et permanente » ne posent, en pratique, que peu de problèmes juridiques, il n'en va pas de même de la garantie « incapacité de travail » qui fait l'objet de nombreux litiges, en raison de la définition complexe du risque garanti.

En pratique, le prêteur souscrit un contrat de groupe qui correspond à sa définition du risque et l'emprunteur, en adhérant à la garantie, se protège des conséquences négatives d'événements graves : perte brutale de revenus en cas d'incapacité, dette transmise aux héritiers en cas de décès.

Le mécanisme de cette assurance repose sur un système à double détente, d'admission et d'indemnisation, basé sur le même élément : le questionnaire de santé. Ce dernier va déterminer les conditions d'adhésion au contrat « groupe » et conditionner la mise en jeu des garanties, tant en matière de décès que d'invalidité ou d'incapacité.

Ce questionnaire de santé, rempli par l'emprunteur lors de l'entrée dans l'assurance, permet à l'assureur de cerner le risque et ainsi d'accepter ou de refuser l'emprunteur dans l'assurance.

L'assuré est obligé « *de répondre exactement aux questions posées par l'assureur, notamment dans le formulaire de déclaration du risque par lequel l'assureur l'interroge lors de la conclusion du contrat, sur les circonstances qui sont de nature à faire apprécier, par l'assureur, les risques qu'il prend en charge* » (Code des assurances : art. L. 112-3).

C'est sur la base des déclarations figurant sur ce questionnaire de santé, qui pourront être remises en cause, que l'indemnisation interviendra ou non. D'éventuelles fausses déclarations, omissions ou imprécisions, sont de nature à permettre à l'assureur de refuser son indemnisation, s'il estime que le sinistre correspond à un risque qu'il n'avait pu apprécier correctement au vu des déclarations de l'assuré dans le questionnaire de santé.

En cas de déclaration inexacte, deux sanctions existent (Code des assurances : art. L. 113-8 et L. 113-9).

La première est la nullité du contrat d'assurance, lorsque trois conditions sont réunies :

- existence d'une réticence ou d'une fausse déclaration ;
- commise avec l'intention de tromper ;
- sur un point changeant l'objet du risque.

La fausse déclaration est constituée par l'affirmation d'une circonstance inexacte ; la notion de « mauvaise foi » doit ressortir des faits : ainsi, un assuré n'a pu être garanti, car il avait déclaré sur le questionnaire de santé ne bénéficier d'aucune pension d'invalidité, alors qu'il en était bénéficiaire ¹.

¹ Cass. Civ. I : 28.10.97

La seconde : lorsque l'omission ou la fausse déclaration n'a pas été faite de mauvaise foi, plusieurs solutions sont prévues.

Si la fausse déclaration est constatée avant tout sinistre, il peut y avoir, soit maintien du contrat avec augmentation de prime, soit résiliation du contrat dix jours après une mise en demeure. En revanche, si la contestation n'intervient qu'après un sinistre, l'indemnité est réduite en proportion du taux des primes payées par rapport au taux des primes qui auraient dû être payées si le risque avait été exactement déclaré.

L'âge de l'emprunteur est un élément déterminant, car il conditionne l'entrée dans l'assurance, d'une part, et la mise en jeu des garanties, d'autre part : l'âge d'admission dans l'assurance varie en fonction de la garantie souscrite (par exemple moins de 70 ans pour la garantie « décès-invalidité » et moins de 65 ans pour l'incapacité de travail au Crédit Lyonnais), la garantie ne sera mise en jeu qu'avant un âge précis, déterminé contractuellement.

On notera à cet égard que l'âge limite de souscription augmente peu à peu, de façon fort logique puisque la durée moyenne de la vie s'allonge. De nombreux établissements proposent des contrats « senior » aux emprunteurs âgés de plus de 60 ou 65 ans.

Contrats de groupes ou délégation d'assurance

L'adhésion à l'assurance de groupe offre des avantages certains pour le prêteur, puisqu'elle lui permet de s'assurer du paiement des primes, et le cas échéant de se substituer à l'emprunteur défaillant en payant les primes d'assurances pour éviter la résiliation du contrat. En outre, le prêteur connaît l'étendue des garanties contenues dans les contrats souscrits dans le cadre de l'assurance groupe, lequel constitue à ses yeux le minimum nécessaire à la sécurisation de l'emprunt. Enfin, il perçoit un intéressement sur la souscription des contrats d'assurance pour lesquels il obtient l'adhésion de l'emprunteur, sous la forme d'un pourcentage de l'ordre de 8 à 12 % du montant de la prime, auquel s'ajoute souvent un intéressement aux résultats annuels procurés par le contrat de groupe.

Ce n'est que si la solution de l'assurance groupe proposée par la banque paraît trop chère ou inadaptée, en particulier si l'emprunteur présente un risque aggravé, que celle-ci, pour ne pas perdre un client, cherchera à orienter celui-ci vers un autre assureur (mutuelle, courtier..).

Mais le recours à l'assurance individuelle (ou « délégation d'assurance ») ne se limite plus à ces cas. La mise en concurrence peut en effet permettre à l'emprunteur, si celui-ci présente un faible risque, d'obtenir soit des garanties plus étendues, soit des tarifs sensiblement plus avantageux. Or les banques offrent très rarement le choix entre plusieurs modalités d'assurance. Tout au plus le consommateur a-t-il la faculté de choisir entre différentes options de garanties plus ou moins étendues. La recherche de solutions alternatives à la proposition de la banque, nécessite des démarches supplémentaires auprès de son assureur, d'un courtier, de sa mutuelle, ou sur Internet.

L'affirmation de cette tendance, unanimement soulignée par les établissements consultés, est préoccupante. Outre le fait que le « rapport qualité prix » de ces assurances individuelles n'est pas forcément favorable aux emprunteurs qui y ont recours, leur développement a pour corollaire une « démutualisation » qui pourrait avoir pour effet de renchérir le coût de l'assurance pour les emprunteurs âgés ou en mauvaise santé, voire de leur interdire l'accès au crédit.

Quoiqu'il en soit, on peut se demander si les établissements financiers sous la pression de la demande ne seront pas tentés d'accepter de plus en plus des entorses au principe de mutualisation des risques en assurance décès invalidité, avec des formules barèmes « jeunes emprunteurs », pour éviter de perdre des parts de marché. C'est déjà le cas pour l'un d'entre eux, le Crédit Lyonnais, qui propose des tarifs plus faibles aux emprunteurs de moins de 36 ans.

A. Quelques caractéristiques

Le coût

En matière d'assurance « décès-invalidité », le montant de la prime est fixé pour toute la durée du contrat de prêt et ne fait l'objet d'aucun ajustement.

Le tarif s'exprime, en règle générale, en euros par mois et par 10 000 € empruntés ou en pourcentage annuel du capital emprunté ; ces deux modes de tarification sont équivalents, puisqu'ils se déduisent l'un de l'autre par un coefficient multiplicatif². Seule la BNP tarifie en pourcentage annuel du capital restant dû.

Tarification : au capital emprunté ou au capital restant dû ?

Le coût de la mise en œuvre des garanties décroît au fur et à mesure du remboursement du prêt. Le montant de l'indemnisation est en effet proportionnel au capital restant dû en cas de décès ou d'invalidité, et fonction de la durée de remboursement restant à courir en cas d'incapacité de travail. Il apparaîtrait donc logique que le montant des primes soit dégressif, ce qui est le cas avec la tarification proportionnelle au capital restant dû.

La tarification au capital emprunté conduit à favoriser les emprunteurs qui remboursent par anticipation par rapport aux autres, qui vont continuer à payer, jusqu'au terme du remboursement, des primes assises sur le capital emprunté. C'est pour limiter les conséquences d'une telle anomalie qu'en cas de remboursement anticipé partiel du prêt, certains prêteurs recalculent l'assiette de la prime en déduisant du capital initial le montant du remboursement anticipé. De plus, elle contribue à inciter les emprunteurs à refinancer leur emprunt en cas de baisse des taux : un refinancement qui intervient alors que le capital restant dû est égal à la moitié du capital initialement emprunté divise par deux le coût de l'assurance, ce qui équivaut à une diminution du TEG de l'ordre de 0,5 % dans le cas d'un couple assuré à 100 % sur les deux têtes.

Pourtant, c'est la tarification au capital emprunté qui est pratiquée par tous les prêteurs, à une seule exception près. Il est vrai que la tarification au capital restant dû complique un peu les choses : pour un prêt à mensualité constante, la dégressivité de la prime oblige à un lissage de la mensualité hors assurance, si l'on veut que la mensualité totale, assurance comprise, soit fixe tout au long de la durée de remboursement. Mais surtout, le tarif, exprimé en pourcentage, semble plus élevé lorsqu'il s'applique au capital restant dû que lorsqu'il s'applique au capital emprunté : du point de vue de l'incidence sur le TEG, un tarif de 0,4 % du capital emprunté équivaut à 0,61 % du capital restant dû, pour un prêt à mensualité constante à 6 % sur 15 ans.

Comme il est difficile d'expliquer à l'emprunteur les raisons de cet écart apparent, la plupart des prêteurs ont choisi la tarification au capital emprunté.

Pour un prêt type de 50 000 € sur 15 ans, à 6 % hors assurance, l'incidence actuarielle de l'assurance incluant les garanties décès-invalidité et incapacité de travail varie, pour les emprunteurs de moins de 60 ans, entre 0,46 et 0,64 % selon les établissements, les garanties offertes et les contraintes imposées à l'assuré en matière de délai de carence et de franchise. Les conditions des contrats varient en effet de façon sensible d'un établissement à l'autre.

² Ce coefficient est de 0,12 : 1 € par mois pour 10 000 € de capital emprunté correspond à 0,12 € par an pour 100 € empruntés, soit un pourcentage de 0,12 %.

Ces tarifs se caractérisent par une grande stabilité : les primes ont en effet très peu varié depuis notre enquête de 1998.

Les emprunteurs âgés de plus de 65 ans ont, dans la plupart des établissements, la possibilité de souscrire une assurance, mais à un coût élevé, voire quasi dissuasif si le montant du prêt est élevé et sa durée longue. Ainsi, le Crédit Mutuel de Bretagne la facture jusqu'à 25 € pour 10 000 € empruntés, ce qui pour un prêt à un taux nominal de 6 %, correspond à un taux effectif de plus de 10 %.

La franchise

Elle se définit comme une période, déterminée contractuellement et décomptée à partir du jour de la survenance du sinistre, au cours de laquelle l'échéance n'est pas prise en charge par l'assurance. Elle ne s'applique naturellement que sur la garantie «incapacité de travail». L'indemnisation n'interviendra qu'au terme de la période de franchise. Cette dernière est de trois mois (cas général), quatre mois (Crédit Foncier, Entenial), voire six mois (BPE, pour affection dorso-lombaires et dépression nerveuse).

Le délai de carence

Il s'agit d'une période qui débute au jour de l'entrée dans l'assurance et pendant laquelle le risque d'invalidité n'est pas garanti. Cependant, ce délai de carence ne s'applique pas lorsque l'invalidité résulte d'un accident.

Le délai de carence résulte d'une clause contractuelle. Il s'applique surtout sur la garantie invalidité permanente et absolue (Caisse d'Épargne, Entenial, La Poste, UCB, Crédit Agricole, Crédit Immobilier de France), mais aussi parfois à la garantie « incapacité de travail » (Crédit Immobilier de France, Entenial, UCB).

La terminologie, elle-même, n'est pas normalisée. Ainsi, le délai de franchise est appelé, dans certains contrats, « délai de carence », le délai de carence étant alors dénommé « délai d'attente ».

B. Les risques assurés

La garantie « décès »

En cas de décès, l'assureur rembourse le capital restant dû, sans toutefois prendre en charge les arriérés ou impayés antérieurs. Il conviendra de fournir, dans les jours qui suivent la survenance du décès, une fiche individuelle d'état civil valant bulletin de décès, et un certificat médical en indiquant la cause.

De façon générale, sont exclus de la garantie « décès », les guerres (guerres étrangères dans lesquelles la France est belligérante, guerres civiles), le suicide intervenant dans les deux ans de l'entrée dans l'assurance, les actes de mutilation volontaire, la pratique de sports particuliers (notamment pratique de l'ULM, parapente, deltaplane, courses de voitures, vols en planeurs ultra légers...), les effets d'explosions et d'irradiations atomiques. Ces exclusions sont clairement rappelées dans les notices fournies aux assurés.

Quelques particularités sont à signaler : le Crédit Lyonnais et la BNP couvrent tous les risques, sauf le suicide dans les deux premières années et les faits de guerres.

Le risque « décès » est naturellement lié à l'âge de l'emprunteur ou à celui des cautions, si ce sont elles qui sont assurées. L'assurance d'emprunteurs âgés est néanmoins souvent possible moyennant surprime, option au contrat de base « garantie personnes âgées » (Caisse d'épargne, La Poste, Crédit Immobilier de France, Crédit

Mutuel de Bretagne), ou souscription de contrats spécifiques : « contrat d'assurance décès senior » (Crédit Foncier, BPE).

L'âge maximum de prise en charge se situe, en général, avec ou sans surprime, entre 60 et 65 ans maximum, avec une couverture pouvant parfois aller jusqu'à 75, voire 85 ans. L'évolution actuelle des contrats tend à une prise en charge de plus en plus tardive de la couverture « décès ».

La garantie invalidité absolue et définitive

L'invalidité permanente et absolue, encore dénommée « invalidité absolue et définitive », est assimilée au décès. En cas de survenance du sinistre, l'assureur versera au prêteur l'intégralité du capital restant dû.

Outre la condition d'âge à l'admission, les conditions générales de la mise en jeu de la garantie sont :

- un âge limite de prise en charge : jusqu'à 60 ans pour certains établissements et 70 ans pour d'autres ;
- une impossibilité absolue et définitive d'exercer toute activité pouvant procurer gain ou profit ;
- le besoin de l'assistance à vie d'une tierce personne pour tous les actes de la vie courante.

Au-delà de ces conditions communes à tous les contrats, certains ajoutent des variantes :

- pour les assurés sociaux, l'attestation d'invalidité 3ème catégorie délivrée par les organismes de Sécurité Sociale ou une attestation de rente « accident de travail » avec majoration pour assistance d'une tierce personne seront indispensables à l'ouverture du droit à indemnisation. La définition de l'invalidité permanente absolue s'apparente à la notion d'invalidité des organismes de sécurité sociale ; cependant, bien que proches, les deux notions diffèrent et ne recouvrent pas la même réalité. Ainsi, une personne reconnue invalide au titre de la Sécurité Sociale pourra se voir refuser l'attribution de la garantie « invalidité permanente absolue » ;
- l'invalidité peut aussi se définir comme *« l'état de l'assuré qui, par suite à une maladie ou accident, survenu après son entrée dans l'assurance, a perdu l'usage des deux yeux ou des deux membres inférieurs ou supérieurs, de telle sorte qu'il ne puisse plus se livrer à une activité lucrative lui procurant gain ou profit. Il doit, en outre, avoir besoin de l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie courante »* (Crédit Lyonnais) ;
- un délai de carence, en général d'un an, s'applique sur la « garantie invalidité absolue et définitive », mais seulement dans certains contrats. Cependant, ce délai ne s'applique pas lorsque l'invalidité résulte d'un accident : par accident, il faut entendre (La Poste) *« toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'assuré et provoquée exclusivement par l'action soudaine d'une cause extérieure. »*

Les mêmes exclusions que dans le cadre de la « garantie décès » s'appliquent en matière d'invalidité absolue et définitive. Cependant, certains contrats, en plus de la carence, ajoutent d'autres exclusions :

- consommation excessive de boissons alcoolisées constatée par un taux important ;
- usage de stupéfiants, de substances médicamenteuses en dehors des limites de prescription médicale ;
- refus de se soigner ;
- aggravation d'une invalidité partielle existant à l'affiliation, dont il n'a pas été fait état à cette date (ceci s'apparente à la notion de fausse déclaration).

L'assurance de ces deux risques, décès et invalidité absolue et définitive, est systématiquement proposée. Elle est même une condition posée par le prêteur à l'octroi de son concours dans la plupart des cas.

Cette garantie donne lieu aujourd'hui aux litiges les plus importants de l'assurance des prêts immobiliers. Elle est parfois proposée de façon plus ou moins systématique, et parfois imposée, faisant un tout avec l'assurance « décès invalidité ». Elle s'applique aux personnes qui, exerçant une activité professionnelle, ne vont plus pouvoir l'exercer. Lorsque l'adhésion est imposée par le prêteur, il n'est pas tenu compte de l'exercice ou non d'une activité professionnelle.

Alors que la garantie « décès-invalidité » prend en charge le remboursement du capital restant dû au jour du sinistre, la garantie « incapacité de travail » ne prend en charge que le remboursement des échéances tant que dure l'état de l'assuré. Celle-ci peut être partielle, selon un pourcentage de garantie fixé lors de la souscription de l'assurance.

La principale source des litiges générés par cette garantie tient à la définition même de l'incapacité temporaire de travail, souvent très imprécise. La terminologie varie d'un contrat à l'autre, l'indemnisation et/ou la liste des documents à fournir en cas de sinistre sont très variables.

Quelques-unes des définitions relevées dans les contrats :

- « invalidité permanente totale de travail » : état supposé permanent de l'assuré qui ne peut exercer aucune activité professionnelle, quelle qu'elle soit, ou bien qui ne peut plus exercer son activité professionnelle ;
- « incapacité permanente partielle », regroupant les cas dans lesquels l'assuré ne peut plus exercer son activité que de façon partielle et ceux dans lesquels l'assuré ne peut plus exercer une activité professionnelle qu'à temps partiel ;
- « incapacité temporaire de travail, complète, totale ou partielle » définie comme l'impossibilité totale ou partielle, mais temporaire, suite à une maladie ou un accident de travail, d'exercer son activité professionnelle.

Ainsi, le risque est apprécié en fonction, soit de l'activité professionnelle déterminée de l'emprunteur assuré, soit de sa capacité à exercer une activité professionnelle. La clause selon laquelle « l'assuré est réputé en incapacité totale de travail s'il se trouve, par suite de maladie, d'accident, dans l'incapacité physique complète constatée médicalement de continuer son travail ou d'exercer une activité professionnelle » est appréciée par la Cour de cassation ³ comme présentant un caractère alternatif et non cumulatif ; l'incapacité, dans cette hypothèse, peut s'avérer soit suite à l'incapacité de continuer son travail, soit, suite à l'incapacité, d'exercer une activité professionnelle.

La clause du contrat prévoyant la garantie de l'assureur en cas « d'impossibilité de reprendre une activité professionnelle » a fait l'objet d'une appréciation différente. La Cour d'appel de Riom ⁴ a estimé que le fait de reprendre une activité professionnelle devait être compris comme étant l'activité exercée précédemment, et non pas n'importe quelle autre activité professionnelle. Cette position n'a pas été retenue par la Cour de cassation ⁵, qui pose comme clair le principe que c'est une activité professionnelle, quelle qu'elle soit, qui peut être reprise et qui fait échec à l'indemnisation.

³ Cass. Civ. I : 26 novembre 1991

⁴ CA Riom : 14 décembre 1995

⁵ Cass. Civ. I : 17 mars 1998

A ces définitions générales, peuvent s'ajouter des dispositions restrictives particulières comme :

- une reconnaissance médicale de l'état d'incapacité ;
- une période de franchise ;
- une période de carence, introduite récemment dans certains contrats ;
- la cessation de la garantie dans tous les cas à l'âge de la retraite et au plus tard autour de 60 / 65 ans.

La notion même d'incapacité peut englober des situations différentes, telles que l'incapacité fonctionnelle, l'incapacité professionnelle ou un cumul des deux. Dans ce dernier cas, le contrat d'assurance contient un tableau qui permet de calculer le ratio déterminant le droit à indemnisation.

A titre d'exemple, voici le tableau figurant dans le contrat proposé par la Banque Privée Européenne dans sa brochure valant note d'information.

Tableau permettant de déterminer l'incapacité de travail

Tx invalidité fonctionnelle	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Tx invalidité professionnelle									
10				29.24	33.02	36.59	40.00	43.27	46.42
20			31.75	36.94	41.60	46.10	50.40	54.51	58.48
30		30.00	36.34	42.17	47.62	52.78	57.69	62.40	66.94
40	25.20	33.02	40.00	46.42	52.42	58.09	63.50	68.68	73.68
50	27.14	35.57	43.09	50.00	56.46	62.57	68.40	73.99	79.37
60	28.85	37.80	45.79	53.13	60.00	66.49	72.69	78.62	84.34
70	30.37	39.79	48.20	55.93	63.16	70.00	76.52	82.79	88.79
80	31.75	41.60	50.40	58.48	66.04	73.19	80.00	86.54	92.83
90	33.02	43.27	52.42	60.82	68.68	76.12	83.20	90.00	96.55
100	34.20	44.81	54.29	63.00	71.14	78.84	86.18	93.22	100.00

Tableau dont le principe est utilisé par : BPE, Crédit Mutuel de Bretagne, Crédit Foncier, BNP.

Ainsi, un assuré en incapacité fonctionnelle de 50 % et en incapacité professionnelle de 60 %, est reconnu en incapacité de travail à 53,13 %. En dessous d'un certain pourcentage (33 % ou 66 % par exemple), l'assuré ne sera pas indemnisé.

Fin de la mise en jeu de la garantie

La garantie « incapacité temporaire de travail » cesse dès que l'assuré peut reprendre une activité professionnelle, même partielle.

A l'inverse, elle peut également cesser lorsque l'assuré est déclaré invalide après une incapacité de travail de longue durée. Cette situation est souvent à l'origine de litiges.

Comme en matière de « décès-invalidité », des exclusions sont prévues, en plus de toutes celles déjà mentionnées :

- les grossesses et accouchements, même à caractère pathologique ;
- les affections dorso-lombaires et les dépressions nerveuses...

En règle générale, le prêteur exige que l'assurance décès invalidité couvre au minimum 100 % de l'échéance. Lorsque l'emprunteur est un couple, la garantie peut être ou non répartie entre les deux membres du couple (les deux « têtes », dans la terminologie des assureurs), selon la contribution de chacun au revenu du ménage : la logique voudrait, en effet, que lorsque l'un des conjoints apporte la totalité du revenu il soit le seul couvert, et qu'à l'inverse, dans le cas où chacun des conjoints contribue à parts égales au revenu, l'assurance garantisse pour chacun d'eux le paiement de 50 % de l'échéance.

En réalité, l'assurance couvre très fréquemment plus de 100 % du capital emprunté, et il n'est pas rare de voir des emprunts assurés à 100 % sur chacune des deux têtes. Cette pratique est, certes, encouragée par la majorité des établissements prêteurs, mais il ne s'agit en aucun cas d'une exigence de leur part. Elle traduit bien l'aversion des français face au risque, aversion qui se manifeste également dans le faible succès des prêts à taux variable et contraste avec l'attitude des anglo-saxons. L'emprunteur français est, en règle générale, prêt à payer assez cher – l'équivalent d'un demi-point de taux - pour éliminer tout risque de défaillance en cas de décès ou d'incapacité de l'un des membres du couple.

PRÊTEURS	Age d'admission	Age limite de couverture			Coût affiché par le prêteur en euros mensuels pour 10 000 € empruntés et en % annuel du capital emprunté	Incidence sur le TEG (prêt de 50 000 € sur 15 ans à 6 %)	Carence / franchise en invalidité permanente et absolue	Carence / franchise en incapacité de travail
		Décès	Incapacité permanente absolue (IPA)	Incapacité temporaire de travail (ITT)				
PRETEURS SOCIAUX : CIL, CCI... (MUTLOG)	<ul style="list-style-type: none"> Moins de 65 ans Contrat senior : 65 à 70 ans 	70 ans ou 80 ans avec	70 ans	mise en retraite, pré retraite et au plus tard au 65ème anniversaire	<ul style="list-style-type: none"> Prêteurs sociaux : 2,17 €, soit 0,26 % Autres prêteurs : 2,92 €, soit 0,35 % 	0,40 % 0,54 %	Carence d'une année en cas de maladie. Pas de carence en cas d'accident Pas de franchise	Franchise : 3 mois
BNP	moins de 70 ans et emprunter sur 25 ans maximum	fin de l'année civile de la 70ème ou 75ème année selon option	65ème anniversaire	liquidation de la retraite ou autre régime /cessation de l'activité professionnelle ou au 31/12 des 65 ans. régime dérogatoire de 65 à 70 ans	3.14 € soit 0.37 % pour prêt pas et prêt conventionné 0,54 % du capital restant dû pour les autres prêts	0,56 % 0,56 %	néant	franchise : 3 mois
BANQUE PRIVEE EUROPEENNE	<ul style="list-style-type: none"> moins de 65 ans contrat senior : avoir entre 65 et 75 ans 	<ul style="list-style-type: none"> 31/12 de la 75ème année. 80 ans pour le contrat senior 	31/12 des 65 ans (âge limite de souscription et de garantie)	31/12 des 65 ans ou retraite	3,60 €, soit 0,43 %	0,66 %	néant	franchise : 1, 2 ou 3 mois, sauf état dépressif et affections dorso-lombaires : 6 mois
CAISSE D'EPARGNE	Questionnaire de santé être âgé de moins de 65 ans	70 ans ou 75 ans pour option « garantie personnes âgées »	65 ans	mise à la retraite ou préretraite, et dans au plus tard à 65 ans	<ul style="list-style-type: none"> 0,38 à 0,42 %, soit 3,17 à 3,50 € 0,84 % avec la garantie personnes âgées 	0,58 à 0,64 % 1,27 %	néant	franchise : 3 ou 4 mois au choix de la caisse d'Epargne
ENTENIAL	<ul style="list-style-type: none"> IPA et ITT : 65 ans maximum Décès : 40 ans maximum 	70 ans	65 ans	65 ans	<ul style="list-style-type: none"> Prêts amortissables : 3,5 €, soit 0,42 % Prêts « in fine » : 6,08 €, soit 0,73 % 	0,64 % 1,1 %	carence : 12 mois, sauf cause accidentelle	carence : 12 mois, sauf cause accidentelle franchise : 4 mois
CREDIT AGRICOLE	65 ans	70 ans	65 ans	60 ans	3.40 € soit 0.408 %	0,62 %	néant	franchise : 3 mois

PRETEURS	Age d'admission	Age limite de couverture			Coût affiché par le prêteur en euros mensuels pour 10 000 € empruntés et en % annuel du capital emprunté	Incidence sur le TEG (prêt de 50 000 € sur 15 ans à 6 %)	Carence / franchise en invalidité perma- nente et absolue	Carence / franchise en incapacité de travail
		Décès	Invalidité permanente absolue (IPA)	Incapacité tem- poraire de tra- vail (ITT)				
CREDIT LYONNAIS	moins de 70 ans, toute- fois pour l'ITT âge limite est de 65 ans.	31/12 suivant le 70ème anni- versaire	31/12 suivant le 70ème anni- versaire	31/12 suivant le 65ème anniver- saire	Emprunteurs âgés de moins de 36 ans : 2,50 €, soit 0,30 % Emprunteurs âgés de plus de 36 ans : 3,33 €, soit 0,40 %	0,46 % 0,61 %	néant	franchise : 3 mois
CREDIT FONCIER	<ul style="list-style-type: none"> option classique : moins de 60 ans option senior (dé- cès) : personnes de plus de 65 ans de 60 à 65 ans, choix entre les deux op- tions 	<ul style="list-style-type: none"> option classi- que : 70 ans option senior : 75 ans 	60 ans	60 ans	<ul style="list-style-type: none"> Option classique : 3.2 € soit 0,384 % 3 € soit 0,36 % lorsqu'il y a un prêt à taux zéro option senior : tarif variable en fonction de l'âge et de la durée du prêt 	0,59 % 0,55 %	néant	franchise : 4 mois
CREDIT MUTUEL DE BRETAGNE	<ul style="list-style-type: none"> moins de 65 ans contrat senior : 65 à 75 ans 	<ul style="list-style-type: none"> 31/12 de la 75ème année 31/12 de la 80ème année pour le contrat senior 	31/12 de la 65ème année	31/12 de la 65 année ou de l'année du départ en retraite si ce- lui-ci a lieu avant	<ul style="list-style-type: none"> 3,50 € soit 0,42 %, en contrat standard ou en contrat senior dans la limite de 25 000 € sur 5 ans et si emprunteur âgé de moins de 70 ans à l'adhésion. Autres cas de contrats senior : de 12 à 25 € selon l'âge à l'admission, le montant et la durée des prêts 	0,64 %	néant	franchise : 3 mois, sauf état dépressif et affections dorsolombaires : 6 mois Options possibles pour franchise 2 mois (tarif = 1,15 €) ou 1 mois (tarif = 5,45 €)
CREDIT MUTUEL CENTRE EST EUROPE	<ul style="list-style-type: none"> moins de 65 ans contrat senior : 65 à 75 ans (non encore commercialisé par cette fédération) 	<ul style="list-style-type: none"> 31/12 de la 75ème année. 31/12 de la 80ème année pour le contrat senior 	31/12 de la 60ème année	31/12 de la 65ème année	3,50 €, soit 0,42 % ou 0,70 % du capital restant dû	0,64 %	néant	Franchise : 3 mois
LA POSTE	Moins de 70 ans Garantie personnes âgées obligatoire lors- que l'assuré a entre 65 et 70 ans	70 ou 75 ans si garantie pers. âgées Option senior 85 ans	65 ans	65 ans ou mise à la retraite ou pré- retraite	2,67 €, soit 0,32 %	0,49%	carence : 12 mois, sauf accident. Pas de franchise	franchise : 3 mois

PRETEURS	Age d'admission	Age limite de couverture			Coût affiché par le prêteur	Incidence sur le TEG	Carence / franchise en invalidité permanente et absolue	Carence / franchise en incapacité de travail
CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE	<ul style="list-style-type: none"> • Décès : 70 ans • Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), incapacité temporaire totale (ITT) : 65 ans 	70 ans (75 ans si cause accident)	départ en retraite ou préretraite, au plus tard à 65 ans	départ en retraite ou préretraite, au plus tard à 65 ans	3 à 3,58 €, soit 0,36 à 0,43 % du capital emprunté	0,55 à 0,66 %	Carence : 1 an, sauf si cause accidentelle ou affection de longue durée Pas de franchise	Carence : 1 an, sauf si cause accidentelle ou affection de longue durée Franchise : 3 mois, sauf exceptions

II. L'ASSURANCE PERTE D'EMPLOI

Tous les établissements de crédit proposent à leurs emprunteurs une assurance « perte d'emploi » facultative qui vient en complément de l'assurance « décès-invalidité », quasi obligatoire pour les prêts immobiliers.

Les emprunteurs considèrent que l'assurance perte d'emploi renforce leur protection, en permettant d'éviter ou, tout au moins, de différer la revente du logement principal.

L'assurance perte d'emploi est un contrat de groupe : le contrat est signé entre deux professionnels, le prêteur et l'assureur, et bénéficie à un adhérent, l'emprunteur.

Contrairement à l'assurance décès qui intervient en capital, l'assurance perte d'emploi se substitue partiellement à l'emprunteur pour régler au prêteur tout ou partie de la mensualité pendant une période de chômage.

Ces contrats ne sont pas réglementés et leur contenu varie fortement d'un établissement à l'autre, alors même que peu de compagnies d'assurance sont présentes sur ce marché.

Le coût

La tarification s'exprime en euros par mois et par 10 000 € empruntés ou en pourcentage annuel du capital emprunté.

Exprimés en euros pour 10 000 € empruntés, le montant des primes mensuelles s'étale de 1 à 5 € pour des niveaux de garantie évidemment très différents. Pour un prêt type de 50 000 € sur 15 ans, à 6 % hors assurance, ces tarifs correspondent à une incidence actuarielle variant entre 0,18 et 0,91 %.

Le montant de la prime peut varier chaque année dans tous les cas (sauf à MUTLOG et au Crédit Agricole) en fonction de l'économie générale du contrat « groupe ».

Condition juridique de la révision des primes

L'assurance de groupe est définie par les articles L. 140-1 et suivants du Code des assurances. Les dispositions légales permettent à l'assureur de modifier un contrat en cours, à condition d'en informer l'assuré par écrit : les modifications lui deviennent alors opposables.

Toutefois, cette possibilité de modification unilatérale a été expressément écartée pour les assurances de groupe ayant pour objet la garantie de remboursement d'un emprunt.

De plus, l'article L. 312-9 du Code de la consommation prévoit que toute modification apportée ultérieurement à la définition des risques garantis ou aux modalités de la mise en jeu de l'assurance est inopposable à l'emprunteur qui n'y a pas donné son accord. En complément, la commission des clauses abusives a demandé de supprimer les clauses ayant pour effet ou pour objet de rendre opposables au consommateur des modifications des conditions de l'assurance auxquels il n'aurait pas expressément donné son acceptation (CCA : recommandation 90-01 BOCCRF).

Il résulte de ces textes que l'assureur ne peut modifier unilatéralement l'étendue de sa garantie, ni dénoncer le contrat en cours pour accroissement de risque.

L'assureur, sur ces bases, peut-il modifier la prime ? Le Code de la consommation ne vise que la définition des risques et les modalités de mise en jeu de la garantie, mais pas son prix. Le contrat entre le prêteur et l'emprunteur faisant la loi des parties,

il faut distinguer :

- les contrats dont la prime a été fixée de façon invariable pour toute la durée du prêt : dans ce cas, aucune augmentation de prime ne peut être imposée à l'assuré (prêteurs sociaux) ;
- les contrats qui, bien que couvrant le risque de « perte d'emploi » pour la durée de l'emprunt, offrent une garantie pour l'année civile, reconduite tacitement par période annuelle et contenant une clause de révision. Dans ce cas, et dans les conditions pesées et acceptées contractuellement, une augmentation de prime peut être demandée. L'assuré a le choix, soit d'accepter l'augmentation, soit de demander une diminution de garanties, ou alors de dénoncer son contrat et renoncer à l'assurance « perte d'emploi ».

Le contrat, de même que la notice, doivent prévoir une information préalable en cas de révisions de primes. Les critères de variation de primes sont divers, mais doivent être suffisamment précis et indiquer les fondements objectifs de la hausse. Ils ne peuvent avoir un caractère potestatif.

La commission des clauses abusives, dans sa recommandation précitée, invite les professionnels à supprimer les clauses ayant pour effet ou pour objet « de faire dépendre le prix à payer par le consommateur de la volonté du professionnel, s'exerçant directement sur ce prix ou sur les éléments destinés à le déterminer ». Doit cependant être respecté le principe selon lequel sont interdites toutes clauses prévoyant des indexations fondées sur les prix de biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet de la convention (*ordonnance du 30.12.58*).

Le délai de carence

La garantie n'est acquise qu'à l'issue d'une période décomptée à partir de la date d'effet de l'adhésion. Cette période est appelée « délai de carence », dans la plupart des cas, mais aussi « délai d'attente » à La Poste. Sa durée varie d'un établissement à l'autre de zéro (Crédit Foncier, Caisse d'Epargne dans certains cas) à 12 mois, voire 15 mois (BNP pour les salariés en CDI depuis moins de 6 mois). Dans certains établissements (Caisse d'Epargne, Crédit Mutuel de Bretagne, BNP, Banque Privée Européenne, MUTLOG), le délai de carence dépend de la durée d'activité en CDI.

La franchise

A l'exception de ceux du Crédit Foncier de France, tous les contrats prévoient une période au cours de laquelle l'assuré bénéficie des indemnités ASSEDIC sans avoir droit à une indemnité de l'assurance « perte d'emploi ». Cette période est appelée « franchise » dans la plupart des cas, mais aussi « délai de carence » (La Poste).

Lorsqu'elle est prévue au contrat, la franchise se situe le plus souvent dans une fourchette allant de 3 à 6 mois, bien qu'elle puisse, dans certains cas, atteindre 9 mois. Certains établissements (La Poste, MUTLOG) offrent deux options à l'assuré, le montant des primes étant évidemment fonction de l'option choisie. A la caisse d'Epargne, le délai de franchise dépend des droits acquis en fonction de la durée d'activité en CDI.

La durée d'indemnisation

Tous les établissements imposent une limite de durée d'indemnisation par période de chômage : cette limite varie de six à trente mois selon les établissements et, pour certains d'entre eux, la durée d'activité continue en CDI. Cette limite n'existe pas à MUTLOG.

S'y ajoute le plus souvent une limite à la durée totale d'indemnisation, valable pour toute la durée du contrat. Elle est en général de trois ans et atteint 4 ans ½ à la BNP et 6 ans à la Poste dans l'option la plus favorable à l'emprunteur.

Le montant de l'indemnisation

Il n'existe pas de garantie permettant de couvrir la totalité de la mensualité dès le début de l'indemnisation, hormis dans le cas d'une option proposée par le Crédit Lyonnais.

Le montant de l'indemnisation est calculé en pourcentage de la mensualité contractuelle. Ce pourcentage est le plus souvent fixe sur toute la période d'indemnisation, il peut également être progressif pour tenir compte de l'indemnisation dégressive par l'ASSEDIC. C'est le cas pour la Banque privée Européenne.

Dans le cas de La Poste et du Crédit Mutuel Centre Est Europe, le montant de l'indemnisation est limité à la perte de revenu de l'emprunteur.

Les conditions d'admission

Tous les contrats définissent les bénéficiaires potentiels comme des personnes physiques susceptibles de bénéficier des indemnités ASSEDIC et qui exercent une activité salariée au titre d'un contrat de travail à durée indéterminée et qui ne sont, ni en période d'essai, ni en préavis de licenciement ou de mise en préretraite.

La plupart ont inclus une clause visant à exclure les salariés d'entreprise faisant l'objet d'un plan social.

Certains établissements exigent, en plus, que le salarié travaille pour le même employeur depuis six mois (BNP, MUTLOG) ou un an (Crédit Agricole, Caisse d'Épargne, Entenial, La Poste).

Pratiquement, tous les établissements ont prévu une limite d'âge pour souscrire la garantie « perte d'emploi ». Cette limite se situe entre 50 ans (Crédit Agricole) et 60 ans (Crédit Mutuel Centre Est Europe). L'âge dominant est de 55 ans. Deux établissements, la BNP et le Crédit Lyonnais, ne prévoient pas de limite d'âge. Ils proposent, par ailleurs, une garantie « perte d'emploi » aux chefs d'entreprise âgés de moins de 63 ans et affiliés au régime de la Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'Entreprise.

La prise en compte des reprises d'emploi en contrat à durée déterminée

Après une période de chômage, le retour à l'emploi passe souvent par des contrats à durée déterminée. Or, la fin d'un CDD est un cas d'exclusion de la garantie de l'assurance « perte d'emploi ». Les contrats d'assurance actuellement proposés ont corrigé cette anomalie, qui pouvait conduire un emprunteur à renoncer à un emploi en CDD pour ne pas perdre le bénéfice de la garantie « perte d'emploi ».

Certains établissements ont prévu qu'à l'issue d'un CDD de moins de six mois, consécutif à une perte d'emploi, l'indemnisation par l'assurance reprenait sans application de la période de franchise (Crédit Mutuel, BPE, Crédit Agricole, BNP, Crédit Lyonnais, Crédit Immobilier de France). Un CDD de plus de six mois ouvre droit à une nouvelle période d'indemnisation avec application du délai de franchise.

La durée de six mois est ramenée à trois mois au Crédit Foncier, mais un CDD de plus de trois mois n'ouvre pas droit à une nouvelle période d'indemnisation.

Au contraire, à la Caisse d'Épargne, à La Poste, un CDD, quelle que soit sa durée, ne fait qu'interrompre l'indemnisation.

Aide à la recherche d'emploi

Les prêteurs proposent, dans le cadre de l'assurance « perte d'emploi », des aides pratiques pour un retour à l'emploi. C'était déjà le cas pour l'UCB, le Crédit Foncier.

Cette aide est aujourd'hui également proposée par La Poste et le Crédit Immobilier de France.

Les options offertes à l'assuré

Plusieurs établissements prêteurs proposent des choix quant aux garanties apportées : plus la période d'indemnisation est longue, plus la prime est chère, ou encore une meilleure prise en charge de la mensualité (75 % au lieu de 50 %) entraîne une majoration de la prime.

La Poste, pour un même montant de prime, laisse le choix à l'assuré quant à la possibilité, soit de réduire la période de franchise, soit de réduire la durée maximale d'indemnisation.

Pas d'articulation avec la sécurisation des accédants « PAS »

A la suite de la mise en place, en 1999, du dispositif de sécurisation des emprunteurs en prêts d'accession sociale (PAS), on aurait pu s'attendre à ce que les contrats d'assurance perte d'emploi soient adaptés à ces nouvelles dispositions, en prévoyant des options spécifiques pour ces emprunteurs. Rappelons que les emprunteurs ayant souscrit un PAS à compter du 1^{er} avril 1999 peuvent bénéficier, en cas de chômage, d'un report gratuit de la moitié de la mensualité pendant un maximum de 12 mois fractionnable en deux fois, tout en continuant, le cas échéant, à percevoir l'aide au logement calculée sur la mensualité totale. Ce mécanisme est assorti d'un délai de carence d'un an et ne comporte pas de franchise.

Force est cependant de constater qu'à l'exception de MUTLOG, du Crédit Immobilier de France et bientôt de la Caisse d'Épargne qui étudie un produit spécifique, les établissements ne proposent pas d'options qui permettraient aux assurances pertes d'emploi de s'emboîter sur le dispositif de sécurisation du PAS. Certes, il peut tout de même y avoir une certaine complémentarité, dans la mesure où les assurances privées imposent des franchises et ne prennent pas en charge la totalité de la mensualité. Toutefois, l'ajustement du délai de franchise et de la quotité de mensualité prise en charge en fonction des droits ouverts par le PAS serait le bienvenu.

Une assurance souscrite par un emprunteur sur cinq environ

Sur l'ensemble des emprunteurs, la part de ceux qui souscrivent une assurance perte d'emploi est, très approximativement, de 20 %. Ce pourcentage varie toutefois considérablement d'un établissement à l'autre, ce qui traduit des caractéristiques différentes de clientèles : dans les établissements spécialisés (Crédit foncier, Entenal) la proportion d'assurés atteint ou dépasse un tiers, elle est de l'ordre de 15 % dans la plupart des établissements généralistes et tombe à 5 % au Crédit Lyonnais.

La faiblesse du pourcentage général d'assurés n'est guère surprenante, si l'on considère qu'une partie non négligeable des emprunteurs – tous ceux qui ne peuvent bénéficier des prestations des ASSEDIC – en est exclue. Mais surtout, contrairement à l'assurance décès-invalidité, souscrite par la quasi-totalité des emprunteurs,

l'assurance perte d'emploi souffre d'un phénomène d'anti-sélection : l'emprunteur, assuré potentiel, connaît mieux le risque que l'assureur, et c'est dans les catégories les plus soumises au risque de perte d'emploi que le taux de souscription est le plus élevé. De ce fait, la sinistralité est forte et le montant des primes élevé, ce qui tend à dissuader les emprunteurs à faible risque de s'assurer.

PRETEURS	Conditions d'admission	Franchise	Carence	Durée maximale de versement	Montant maximal couvert	Couverture de la mensualité	Prix en pourcentage et pour 10 000 €	Incidence sur le TEG*	Remarques	Variation de la prime
CAISSE D'ÉPARGNE	<ul style="list-style-type: none"> être âgé de moins de 55 ans avoir souscrit une assurance décès-invalidité salarié depuis plus de 12 mois chez le même employeur et en CDI au jour de la souscription être susceptible de bénéficier des indemnités ASSEDIC ni plan social ni licenciement en vue 	Selon droits acquis en fonction de la durée d'activité en CDI entre son adhésion et le licenciement (12 mois minimum)	0 ou 6 mois au choix de la Caisse d'Épargne	<ul style="list-style-type: none"> CDI de 12 à 18 mois : 6 mois CDI de plus de 18 mois : 1 an 	56 €/ jour et 1 680 €/ mois	50 ou 70 % au choix de l'emprunteur, dans la limite de la perte de revenu	<ul style="list-style-type: none"> Carence 6 mois : 0,17 à 0,23 %, soit 1,42 à 1,92 € Pas de carence : 0,25 à 0,35 %, soit 2,08 à 2,92 € 	0,26 à 0,35 % 0,38 à 0,53 %	<ul style="list-style-type: none"> un CDD suspend simplement l'indemnisation adaptation à la variabilité des échéances 	prévue
CREDIT FONCIER	<ul style="list-style-type: none"> être âgé de moins de 55 ans exercer une activité salariée (CDI, CDD, intérim) si l'emprunteur n'exerce pas d'activité salariée à la date de mise en place du prêt, possibilité d'adhésion dans un délai de 6 mois à compter de la prise d'effet du contrat de travail. 			<p>Selon la durée d'exercice d'une activité en CDI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ≤12 mois : pas d'indemnisation - 12 à 18 mois : 6 mois - 18 à 24 mois : 1 an - 24 mois : 18 mois <p>Droits « rechargeables » à chaque nouveau CDI de plus de 12 mois</p>	64 €/ jour	50 %	0,29 % soit 2,30 €	0,42 %		prévue
CREDIT MUTUEL BRETAGNE	<ul style="list-style-type: none"> être âgé de moins de 55 ans salarié en CDI au jour de l'adhésion relever du régime des ASSEDIC ou de régimes équivalents de la fonction publique ne pas présenter de facteurs de précarité d'emploi (procédure de licenciement en cours, démission, préretraite, chômage partiel..) 	3 mois	<ul style="list-style-type: none"> 6 mois si plus d'un an de CDI à la date d'adhésion 12 mois sinon 	36 mois au total 30 mois par période	néant	75 %	0,32 % soit 2,70 €	0,50 %	La garantie reste acquise si reprise en CDD	prévue

* pour un prêt de 50 000 € sur 15 ans à 6 %

PRETEURS	Conditions d'admission	Franchise	Carence	Durée maximale de versement	Montant maximal couvert	Couverture de la mensualité	Prix en pourcentage et pour 10 000 €	Incidence sur le TEG*	Remarques	Variation de la prime
CREDIT MUTUEL CENTRE EST EUROPE	<ul style="list-style-type: none"> être âgé de moins de 60 ans 	6 mois	12 mois	<ul style="list-style-type: none"> 1 an pour une même période de chômage 3 ans au total 	Limité aux revenus antérieurs	50 %	2,50 €, soit 0,30 % ou 0,50 % du capital restant dû	0,46 %	La garantie reste acquise si reprise en CDD	prévue
CREDIT LYONNAIS	<ul style="list-style-type: none"> salarié en CDI ayant achevé sa période d'essai ou affilié à la garantie sociale des chefs et dirigeant d'entreprise 	3 mois	6 mois	18 mois par période d'indemnisation et 36 mois au total	1 700 € par mois	Option 1 : 50 % Option 2 : 75 % Option 3 : 100 %	Option 1 : 0.30 % soit 2,5 € Option 2 : 0.45 % soit 3,75 € Option 3 : 0.60 % soit 5 €	0,46 % 0,69 % 0,91 %	reprise de 6 mois maximum en CDI permet de prétendre à garantie	prévue à l'issue de chaque exercice civil
CREDIT AGRICOLE	<ul style="list-style-type: none"> être âgé de moins de 50 ans salarié en CDI être salarié chez le même employeur depuis plus d'un an avoir un employeur unique ne pas être en préavis de licenciement 	4 mois	12 mois	3 périodes de 12 mois ou 3 ans	1 105 € par mois	65 %	0.30 % soit 2,50 €	0,46 %	<ul style="list-style-type: none"> reprise d'activité en CDD ou en CDI < 180 jours : reprise du versement sans franchise reprise d'activité > 180 jours : nouvelle période d'indemnisation 	Non
BNP	<ul style="list-style-type: none"> salarié en CDI depuis plus de 6 mois chez le même employeur ne pas être en préavis de licenciement, période d'essai, préretraite, démissionnaire chefs d'entreprise de moins de 63 ans, affiliés à la garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise 	3 mois	6 mois (15 mois pour les salariés en CDI depuis moins de 6 mois)	18 mois par période d'indemnisation et 54 mois au total	2 500 € par mois et par assuré	80 %	0,50 % soit 4,16 €	0,76 %	Produit commercialisé depuis le 18 novembre 2001	prévue
BANQUE PRIVEE EUROPEENNE	<ul style="list-style-type: none"> être âgé de moins de 55 ans salarié en CDI dans une entreprise ne faisant pas l'objet d'un plan de restructuration 	6 mois	6 mois pour les CD1 > 12 mois, 1 an pour les autres	18 mois par période d'indemnisation et 36 mois au total	2 000 €/ mois	<ul style="list-style-type: none"> - 50 % du 7ème au 9ème mois - 75 % du 10ème au 12ème mois - 100 % du 13ème au 24ème mois 	0,26 % soit 2,20 €	0,40 %	<ul style="list-style-type: none"> reprise de travail moins de 6 mois ou en CDD : continuité de l'indemnisation plus de 6 mois en CDI nouvelle période d'indemnisation 	à chaque anniversaire du contrat

* pour un prêt de 50 000 € sur 15 ans à 6 %

PRETEURS	Conditions d'admission	Franchise*	Carence*	Durée maximale de versement	Montant maximal couvert	Couverture de la mensualité	Prix en pourcentage et pour 10 000 €	Incidence sur le TEG**	Remarques	Variation de la prime
LA POSTE	<ul style="list-style-type: none"> être âgé de moins de 52 ans salarié en CDI depuis plus d'un an chez le même employeur 	6 ou 9 mois* suivant le 1 ^{er} jour de versement de prestations ASSEDIC, au choix de l'assuré	1 an*	Selon délai de carence et taux de couverture : <ul style="list-style-type: none"> • carence 6 mois : 60 % : 18 mois 80 % : 12 mois • carence 9 mois : 60 % : 24 mois 80 % : 15 mois 	54 mois 36 mois 72 mois 45 mois	60 % ou 80 %	0,30 % soit 2,50 €	0,46 %	Prise en compte du caractère modulable des remboursements Assurance perte d'emploi incluse	Oui, dans la limite de 10 % par an
CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE	<ul style="list-style-type: none"> être âgé de moins de 55 ans salarié en CDI ayant terminé sa période d'essai être susceptible de bénéficier de l'allocation d'aide au retour à l'emploi ou d'une prestation équivalente pour les salariés du secteur public 	120 jours de chômage indemnisé	1 ans	A l'assuré : prestation en nature de « repositionnement professionnel » : 6 mois Au prêteur : 600 jours pour un licenciement, 1 200 jours pour plusieurs	1 200 €/mois	Minimum : 50 % Maximum : quotité indiquée au contrat	En CDI : 0,27 % soit 2,25 € En CDD : 0,40 % soit 3,33 €	0,41 % 0,61 %	Assurance perte d'emploi incluse - reprise des prestations sans franchise à l'issue d'un CDD - conseils par téléphone - conseils « d'outplacement » personnalisé pendant six mois	prévue
ENTENAL	<ul style="list-style-type: none"> être âgé de moins de 55 ans salarié en CDI depuis plus d'un an chez le même employeur 	6 mois	12 mois	12 mois si en CDI depuis plus de 18 mois, 6 mois si en CDI depuis plus de 12 mois et moins de 18 mois	Option 1 : 40 € par jour Option 2 : 56 € par jour	Option 1 : 50 % de la mensualité Option 2 : 70 % de la mensualité	Option 1 : 0,12 % soit 1 € Option 2 : 0,22 % soit 1,83 €	0,18 % 0,34 %	Assistance perte d'emploi incluse	prévue

* Nous avons utilisé pour La Poste une terminologie homogène avec celle des autres établissements. La Poste utilise respectivement les termes « délai d'attente » et « délai de carence » pour ce qui est habituellement appelé « délai de carence » et « délai de franchise ».

** pour un prêt de 50 000 € sur 15 ans à 6 %

PRETEURS	Conditions d'admission	Franchise*	Carence*	Durée maximale de versement	Montant maximal couvert	Couverture de la mensualité	Prix en pourcentage et pour 10 000 €	Incidence sur le TEG**	Remarques	Variation de la prime
PRETEURS SOCIAUX : CIL, CCI... (MUTLOG)	<ul style="list-style-type: none"> moins de 59 ans salariés en CDI depuis au moins 6 mois chez le même employeur 	<ul style="list-style-type: none"> 1^{ère} période : 3 mois suivantes : 1 mois 1/2 	<ul style="list-style-type: none"> 3 mois si en CDI depuis au moins 1 an 9 mois sinon 	36 mois en une ou plusieurs périodes	néant	60 %	<ul style="list-style-type: none"> prêteurs sociaux : 1,67 € soit 0,20 % autres prêteurs : 2,08 € soit 0,25 % 	0,31 % 0,38 %	Un produit spécifique existe pour le PAS, mais il n'est pas utilisé	non

* Nous avons utilisé pour La Poste une terminologie homogène avec celle des autres établissements. La Poste utilise respectivement les termes « délai d'attente » et « délai de carence » pour ce qui est habituellement appelé « délai de carence » et « délai de franchise ».

** pour un prêt de 50 000 € sur 15 ans à 6 %

CONCLUSION

L'analyse des contrats d'assurance de groupe proposés par les établissements prêteurs, en couverture des risques de décès-invalidité et incapacité de travail, fait apparaître des différences importantes d'un contrat à l'autre, moins toutefois que dans le cas de l'assurance perte d'emploi.

Cependant, la tendance des emprunteurs à faire jouer la concurrence des assurances individuelles risque de favoriser l'apparition de contrats de groupes « à plusieurs vitesses », prenant en compte dans la tarification et les garanties offertes l'âge de l'emprunteur et ses caractéristiques personnelles.

Par ailleurs, la définition du risque garanti reste floue et ambiguë en matière d'incapacité temporaire de travail : il est très difficile pour l'assuré de savoir dans quel cadre exact il sera pris en charge au titre de l'assurance « incapacité de travail ». Les nombreuses exclusions liées à la prise en compte combinée des incapacités professionnelles et fonctionnelles ou à la notion d'impossibilité d'exercer une activité professionnelle et non son activité professionnelle ont rendu très opaques les conditions d'intervention de la garantie et lui ont fait perdre une part de son intérêt pour l'emprunteur assuré.

Bon nombre d'emprunteurs, lorsqu'il s'agit de couples, ne se contentent pas du minimum de couverture exigé, et certains vont jusqu'à souscrire une assurance couvrant 100 % du capital restant dû en cas de décès ou d'incapacité de l'un ou l'autre des membres du couple. Cette tendance est en général confortée par les établissements prêteurs.

Enfin, de plus en plus de contrats s'adaptent aux conditions nouvelles de contrats de prêts et prévoient, par des clauses spécifiques, les possibilités de modulation et de variation des primes, en fonction de l'évolution des échéances et des remboursements anticipés partiels. Chaque assuré a donc intérêt à analyser avec précaution toutes les clauses et restrictions imposées par la notice, qui le lie à l'assureur.

*

* *

L'assurance perte d'emploi reste relativement chère par rapport aux garanties qu'elle offre. C'est sans doute ce qui explique le taux assez faible de souscripteurs parmi l'ensemble des emprunteurs.

Il semble, par contre, que la baisse des taux nominaux des crédits immobiliers ait interdit toute hausse significative de la tarification des primes. L'incidence actuarielle de la prime (un peu moins d'un demi-point de taux d'intérêt sur un prêt type) est, en effet, d'autant plus visible que le taux nominal est bas.

Cette analyse peut être complétée par deux éléments relatifs à la protection de l'emprunteur : les contrats doivent s'adapter aux réalités socio-économiques, et notamment pouvoir tenir compte de la fragilité de certaines situations sociales, par exemple, la prise en compte des salariés en contrat à durée déterminée.

D'autres systèmes d'assurances, liés au financement de biens immobiliers, sont aujourd'hui proposés, notamment une assurance « décote », en cas de revente du logement. L'indemnisation couvre la différence de valeur entre le prix d'acquisition et le prix, inférieur, de la revente. Cependant, les conditions de mise en jeu de cette garantie sont encore très restrictives.

Date de publication : 25 septembre 2002

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard VORMS

Comité de rédaction : Estelle AZEMARD, Emeline BAUDE, Isabelle COUETOUX DU TERTRE, Nicole MAURY, Sylvie MERLIN, Hélène ROQUE, Jean BOSVIEUX, Thierry MOALLIC