

Note d'application du mécanisme d'écrêtement des surprimes médicales

A - Conditions d'éligibilité

1) Condition de ressources

Cette condition s'apprécie uniquement au jour de la souscription d'un contrat d'assurance emprunteur.

Le revenu à prendre en considération est le revenu imposable mentionné sur le dernier avis d'imposition disponible du candidat à l'écrêtement (avis d'imposition sur les revenus de l'année n-1 ou n-2).

2) Opérations concernées par le dispositif

Le mécanisme d'écrêtement s'applique :

- aux prêts professionnels ;
- aux prêts immobiliers visés à l'article L. 312-2 du Code de la consommation qui sont en lien avec la résidence principale de l'assuré.

Les prêts immobiliers destinés à la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'une résidence principale sont donc concernés par le dispositif, tout comme ceux destinés à la construction ou à l'acquisition d'une résidence principale.

Par ailleurs, une personne sollicitant un crédit immobilier pour acquérir des parts de SCI peut, le cas échéant, bénéficier du mécanisme d'écrêtement s'il est établi que la SCI mettra à sa disposition un logement qui deviendra sa résidence principale. A noter qu'il est admis qu'une personne physique se portant caution d'un crédit immobilier sollicité par une SCI peut également prétendre au bénéfice du dispositif d'écrêtement, si la demande de financement concerne en fait sa résidence principale (construction, acquisition, réalisation de travaux).

Si les informations demandées lors de la demande d'adhésion ou de souscription ne leur permettent pas de connaître la qualification précise et/ou la finalité exacte du financement objet de la demande d'assurance, les organismes d'assurance peuvent demander une attestation sur l'honneur au candidat à l'écrêtement ou une attestation émanant de l'établissement prêteur. En revanche, l'offre de prêt ne doit pas être exigée comme justificatif puisqu'en principe, à ce stade, elle n'a pas encore été éditée.

Les organismes d'assurance qui invitent les candidats à l'écrêtement à signer des attestations pré-rédigées doivent veiller à ce que ces dernières soient compréhensibles et visent bien toutes les opérations de financement permettant l'application du dispositif conventionnel. A titre d'exemple, la rédaction proposée pourrait être la suivante :

« Je soussigné(e), ... , atteste sur l'honneur que ma demande d'assurance concerne un financement professionnel ou un crédit immobilier destiné à l'acquisition, la construction, la rénovation, l'amélioration ou l'entretien de ma résidence principale. »

3) Condition de montant

➤ En ce qui concerne les financements immobiliers liés à la résidence principale :

Il convient de retenir une logique d'opération (c'est-à-dire de ne se baser que sur l'opération de financement objet de la demande d'assurance), de ne tenir compte des prêts relais que lorsqu'ils excèdent 320 000 € et de prendre en considération uniquement le capital assuré (c'est-à-dire le capital emprunté pondéré par la quotité assurée) au sein de l'organisme d'assurance saisi de la demande d'écrêtement. En d'autres termes, seul le capital assuré par l'organisme d'assurance saisi de la demande d'écrêtement, hors prêt relais n'excédant pas 320 000 €, dans le cadre de l'opération de financement est pris en compte.

Ainsi, le bénéfice du dispositif conventionnel est notamment envisageable lorsque le candidat à l'écrêtement sollicite un financement immobilier comportant :

- un prêt de 320 000 € assuré à 100 % (pour l'acquisition de sa résidence principale) et un prêt complémentaire de 20 000 € non assuré (pour la réalisation de travaux) ;
- un prêt de 320 000 € assuré à 100 % pour l'acquisition de sa future résidence principale alors qu'il a encore 200 000 € assurés au titre d'un crédit contracté pour l'acquisition de son actuelle résidence principale ;
- un prêt de 320 000 € assuré à 100 % pour l'acquisition de sa résidence principale alors qu'il est assuré par ailleurs pour d'autres crédits (immobiliers, professionnels ou à la consommation) en cours de remboursement ;
- uniquement un prêt de 400 000 € assuré à hauteur de 50 % ;
- un prêt relais de 320 000 € assuré à 100 % et un prêt amortissable de 320 000 € également assuré à 100 % ;
- un prêt relais de 400 000 € assurés à hauteur de 50 % et un prêt amortissable de 120 000 € assuré à hauteur de 100 % ;
- uniquement un prêt relais d'au plus 320 000 € assuré à hauteur de 100 %.

En revanche, le candidat à l'écrêtement n'est pas éligible au dispositif conventionnel lorsqu'il sollicite :

- plusieurs prêts immobiliers (dont aucun n'est un prêt relais) pour l'acquisition de sa résidence principale et que compte tenu des montants empruntés et des quotités assurées, le capital assuré pour l'opération excède 320 000 €. Par exemple, un financement assuré à hauteur de 100 % qui est composé d'un prêt principal de 250 000 €, d'un PTZ+ de 32 000 €, d'un prêt PEL de 20 000 € et d'un prêt CEL de 20 000 € (soit un capital assuré de 322 000 €) ;
- un prêt relais de plus de 320 000 € assuré à hauteur de 100 %.

➤ En ce qui concerne les financements professionnels :

L'organisme d'assurance saisi de la demande d'écrêtement apprécie la condition de montant en tenant compte des capitaux restant dus assurés par lui au titre de prêts immobiliers et/ou professionnels contractés par le passé par le candidat à l'écrêtement. Une logique d'opération ne doit donc pas être retenue.

En d'autres termes, une personne est potentiellement éligible au dispositif conventionnel si, au sein de l'organisme d'assurance auprès duquel elle effectue sa demande d'écrêtement, la somme des capitaux assurés restant dus au titre de précédents prêts immobiliers et/ou professionnels et du capital assuré pour le financement professionnel ayant fait l'objet de la proposition d'assurance à l'origine de la demande d'écrêtement n'excède pas 320 000 €.

Ainsi, le bénéfice de l'écrêtement est notamment envisageable lorsqu'un emprunteur sollicite :

- un financement professionnel d'au plus 320 000 € assuré à hauteur de 100 % et n'avait jusqu'à présent contracté aucun prêt immobilier ou professionnel ;
- une assurance à hauteur de 100 % auprès d'un organisme pour un financement professionnel d'au plus 320 000 € alors qu'il a des prêts immobiliers ou professionnels en cours de remboursement qui sont assurés auprès d'un autre organisme ;

- une assurance à hauteur de 50 % auprès d'un organisme pour un financement professionnel de 400 000 € alors qu'il a encore 120 000 € assurés auprès de ce même organisme pour un crédit immobilier ou professionnel d'un montant initial de 600 000 € contracté antérieurement.

Les organismes d'assurance qui le souhaitent peuvent demander aux candidats à l'écrêtement de signer une attestation prérédigée pour se voir confirmer que la condition de montant du dispositif conventionnel est bien satisfaite. Ils devront alors veiller à ce que la rédaction de leur attestation soit précise et intelligible.

4) Condition d'âge

Dans le cadre de l'application de la convention AERAS, une personne est réputée avoir 70 ans jusqu'à la veille de son 71^{ème} anniversaire.

Par ailleurs, la condition d'âge s'apprécie au regard de l'âge du candidat à l'écrêtement au terme de la couverture assurantielle qui lui a été proposée pour chacun de ses prêts et non au terme du prêt le plus long de l'opération de financement objet de la demande d'assurance.

En d'autres termes, un emprunteur est éligible au mécanisme d'écrêtement uniquement pour les surprimes médicales liées à des prêts pour lesquels il lui a été accordé une garantie Décès qui cessera avant son 71^{ème} anniversaire.

Ainsi, une personne âgée de 50 ans qui demande une assurance dans le cadre d'un financement composé d'un prêt sur 15 ans et d'un prêt sur 25 ans, sera éligible au dispositif conventionnel pour une surprime médicale liée à son prêt sur 15 ans¹.

B – Modalités de calcul

En préambule, il est rappelé qu'il est admis qu'un organisme d'assurance qui ne dispose pas de certaines données indispensables au calcul de l'écrêtement lors de la soumission des demandes d'assurance peut n'indiquer dans ses propositions qu'un montant estimatif de l'écrêtement envisageable mais dans ce cas, il doit être clairement précisé aux intéressés que le chiffrage du montant de l'écrêtement résulte seulement d'une estimation, qu'il est donc susceptible d'évoluer et ne pourra en fait être établi définitivement qu'après réception et étude des justificatifs demandés.

1) Données indispensables au calcul

Pour procéder au calcul d'un éventuel écrêtement, il est nécessaire de connaître la tarification du contrat d'assurance (montants et périodicité des primes et surprimes) ainsi que les données qui ont en principe permis de l'établir, c'est-à-dire l'âge de l'emprunteur, la durée du prêt, le montant emprunté, la quotité assurée, le taux nominal du prêt, le montant des frais annexes ainsi que les modalités de remboursement du prêt (différé total/partiel, paliers..., autrement dit la chronique des flux de remboursement).

Afin d'obtenir les informations qui leur manquent, les organismes d'assurance peuvent solliciter une copie du plan de financement et, si besoin, demander à ce qu'un imprimé spécifique soit rempli par l'établissement prêteur. En revanche, ils ne doivent pas exiger de copie de l'offre de prêt puisque, sauf exception, cette dernière n'est pas encore éditée et ne le sera d'ailleurs que lorsque la tarification définitive (c'est-à-dire après application du mécanisme d'écrêtement) du contrat d'assurance sera connue.

Il est à noter que les organismes qui le souhaitent peuvent renoncer à prendre en compte les frais annexes (frais de dossier, de cautionnement, d'hypothèque...) pour procéder au calcul de l'écrêtement.

¹ Elle le sera également pour une surprime médicale liée à son prêt sur 25 ans mais seulement si l'organisme d'assurance sollicité ne lui propose qu'une couverture assurantielle sur 20 ans ou moins pour ce prêt.

2) Précisions sur les modalités de calcul

Écrêter des surprimes conduit à appliquer à toutes les cotisations, quelle que soit leur périodicité, un coefficient de proportionnalité constant (noté α dans la suite). Cette méthode doit être retenue quel que soit le mode de tarification du contrat d'assurance (cotisations constantes ou variables).

L'écrêtement se calcule toujours tête par tête et prêt par prêt.

Puisque le calcul est fait tête pas tête, la présence d'un coemprunteur n'a aucune incidence².

Puisque le calcul est fait prêt par prêt, il est possible, dans le cadre d'une même opération de financement, de bénéficier de l'écrêtement de la surprime liée à un prêt A et non de celle liée à un prêt B³ (soit parce que l'impact de l'assurance n'excède pas 1,4 point de TEG pour le prêt B, soit parce que la condition d'âge n'est pas remplie pour ce prêt B).

Enfin, lorsque la quotité assurée du candidat à l'écrêtement est inférieure à 100 %, l'impact de l'assurance sur le TEG doit être calculé en faisant « comme si » le capital emprunté était égal au capital réellement emprunté pondéré par la quotité assurée. Dans ces conditions, un emprunteur assuré à hauteur de q % du capital emprunté bénéficiera de q % de l'écrêtement dont il aurait bénéficié s'il avait été assuré sur la totalité du capital.

3) Exemples de calcul

A. Prêt de 100 000 € au taux nominal de 3 % amortissable régulièrement sur 120 mois, assuré à hauteur de 100 % et assorti de frais annexes d'un montant de 1 000 €.

i. Avec des cotisations constantes :

Avec une prime d'assurance au taux annuel de 0,40 % du capital initial emprunté et une surprime médicale de 200 %, c'est-à-dire une cotisation globale mensuelle de 100 €.

On commence par calculer⁴ la mensualité hors assurance m , qui vaut 965,61 €, avec la formule suivante ($K = 100\,000$ €, $r = 3$ %, $D = 120$ et $f = 1000$ €) :

$$K = \sum_{k=1}^D \frac{m}{(1 + r/12)^k}$$

Compte tenu de l'existence de frais annexes, le TEG hors assurance⁵ du prêt est différent du taux nominal de 3 %. Pour calculer sa valeur, on résout l'équation suivante :

$$K = f + \sum_{k=1}^D \frac{m}{(1 + TEG/12)^k}$$

Dans le cas qui nous intéresse, on trouve un TEG hors assurance de 3,21 %.

Le principe de l'écrêtement demande que l'on cherche alors α tel que :

$$K = f + \sum_{k=1}^D \frac{m + \alpha p}{(1 + (TEG + 0,014)/12)^k}$$

On en déduit facilement $\alpha = 65,67$ %, autrement dit la cotisation mensuelle à payer après écrêtement sera de $\bar{p} = \alpha p = 65,67$ €, et l'écrêtement sur la durée totale de l'assurance de $120(p - \bar{p}) = 4\,120$ €.

² Même si ce coemprunteur présente aussi un risque aggravé de santé (et peut, le cas échéant, également bénéficier du mécanisme d'écrêtement), et/ou si le cumul des quotités assurées de chaque emprunteur est supérieur à 100 %.

³ A cet égard, il est rappelé qu'il n'est pas nécessaire de pouvoir bénéficier de l'écrêtement pour une surprime liée à un prêt principal pour pouvoir bénéficier du dispositif spécifique d'écrêtement des surprimes en lien avec des PTZ+. Par ailleurs, concernant les PTZ+, il est également rappelé qu'une personne qui ne peut bénéficier du dispositif spécifique en raison de son âge peut, le cas échéant, tout de même bénéficier du dispositif général de plafonnement du coût de l'assurance à 1,4 point de TEG.

⁴ Les intérêts sont linéarisés pour les besoins du calcul de l'écrêtement.

⁵ Toujours noté TEG dans les formules.

ii. Avec des cotisations variables :

| Année | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|
| Cotisation globale mensuelle (prime ⁶ + surprime) | 170 | 190 | 150 | 130 | 110 | 90 | 70 | 50 | 30 | 10 |

La seule différence avec le calcul effectué précédemment est que la cotisation dépend du mois considéré, elle est donc indexée par k. Le TEG hors assurance étant inchangé, on cherche toujours α tel que :

$$K = f + \sum_{k=1}^D \frac{m + \alpha p_k}{(1 + (TEG + 0,014)/12)^k}$$

On en déduit cette fois $\alpha = 61,11\%$, autrement dit la cotisation à payer après écrêtement sera, pour tout k, de $\bar{p}_k = \alpha p_k$ et l'écrêtement sur la durée totale de l'assurance de $\sum_{k=1}^D (p_k - \bar{p}_k) = 4\,669\text{ €}$.

B. Prêt de 100 000 € au taux nominal de 3 % amortissable régulièrement sur 120 mois et assorti de frais annexes d'un montant de 1 000 €. Le prêt est assuré à hauteur de 30 %, et on suppose que les cotisations d'assurance sont celles vues en 3.A.i ou en 3.A.ii réduites à due-proportion.

L'idée du calcul est de supposer – fictivement – que le candidat à l'écrêtement n'a emprunté que 30 % du capital. En conséquence, la mensualité de remboursement n'est que de 30 % de m. On cherche alors β , le coefficient de réduction à appliquer aux cotisations p'_k ⁷, tel que :

$$qK = qf + \sum_{k=1}^D \frac{qm + \beta p'_k}{(1 + (TEG + 0,014)/12)^k}$$

On en déduit :

$$K = f + \sum_{k=1}^D \frac{m + \frac{\beta}{q} p'_k}{(1 + (TEG + 0,014)/12)^k}$$

On observe que cette équation est la même que celle vue en 3.A.i et en 3.A.ii, puisque $\frac{p'_k}{q} = p_k$. On en déduit que $\beta = \alpha$ (le α est, bien sûr, différent selon que l'on est dans le cas 3.A.i ou dans le cas 3.A.ii.).

Autrement dit, avec une quotité de 30 %, les cotisations à payer après écrêtement sont égales à 30 % des cotisations à payer après écrêtement avec une quotité de 100 %.

Ainsi :

- avec les cotisations constantes vues en 3.A.i, la cotisation mensuelle à payer après écrêtement sera de $65,67\% \times 30\% \times 100 = 19,70\text{ €}$ et l'écrêtement sur la durée totale de l'assurance sera donc de 1 236 € (ce qui correspond bien à $30\% \times 4\,120\text{ €}$) ;
- avec les cotisations variables vues en 3.A.ii, les cotisations mensuelles à payer après écrêtement seront de $61,11\% \times 30\% \times p_k$, ce qui donne l'échéancier suivant :

| Année | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|
| Cotisation globale mensuelle (prime + surprime) | 31,2 | 34,8 | 27,5 | 23,8 | 20,2 | 16,5 | 12,8 | 9,2 | 5,5 | 1,8 |

L'écrêtement sur la durée totale de l'assurance sera de 1 400 € (ce qui correspond bien à 30 % de 4 669 €).

⁶ Il est entendu qu'à elle seule, la prime d'assurance n'impacte pas de plus de 1,4 point le TEG.

⁷ p'_k désigne, dans cette équation, la cotisation mensuelle pour une quotité de 30 %.

- C. Prêt de 100 000 € sur 120 mois comportant 2 paliers de remboursement (500 € pendant 48 mois puis 1 325,91 € pendant 72 mois), assuré à hauteur de 100 % et assorti de frais annexes d'un montant de 1 000 €.

On commence par calculer le TEG hors assurance en utilisant la même équation que celle vue en 3.A.i, à ceci près que la mensualité est variable : pour k compris entre 1 et 48, $m_k = 500$, tandis que pour k compris entre 49 et 120, $m_k = 1\,325,91$:

$$K = f + \sum_{k=1}^D \frac{m_k}{(1 + TEG/12)^k}$$

On trouve alors un TEG hors assurance de 3,17 %.

i. Avec des cotisations constantes :

Avec une prime d'assurance au taux annuel de 0,40 % du capital initial emprunté et une surprime médicale de 200 %, c'est-à-dire une cotisation globale mensuelle de 100 €.

Avec les notations usuelles, p_k est donc constant et indépendant de k . L'équation à résoudre pour déterminer le coefficient α est alors analogue à celle vue en 3.A.i, c'est-à-dire :

$$K = f + \sum_{k=1}^D \frac{m_k + \alpha p_k}{(1 + (TEG + 0,014)/12)^k}$$

On en déduit que $\alpha = 79,52$ %, et donc que la cotisation mensuelle à payer après écrêtement est de 79,52 €. L'écrêtement sur la durée totale de l'assurance est ainsi de $120 \times (100 - 79,52) = 2\,458$ €⁸.

ii. Avec des cotisations variables :

| Année | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|
| Cotisation globale mensuelle (prime ⁹ + surprime) | 170 | 200 | 160 | 150 | 130 | 80 | 50 | 30 | 20 | 10 |

L'équation à résoudre est exactement la même que la précédente, mais cette fois p_k dépend de k .

On en déduit que $\alpha = 73,37$ %, et donc que l'écrêtement sur la durée totale de l'assurance est de 3 196 €.

- D. Prêt de 100 000 € au taux nominal de 3 % sur 120 mois dont 12 en **différé total** (différé du remboursement tant du capital que des intérêts), assuré à hauteur de 100 % et assorti de frais annexes d'un montant de 1 000 €.

On en déduit que le prêt comporte deux paliers de remboursement : 0 € pendant 12 mois puis 1 089,86 € pendant 108 mois.

Dans la mesure où un différé n'est qu'une modalité particulière de palier, il faut procéder comme indiqué en 3.C et calculer le TEG hors assurance (qui ressort à 3,19 %), puis le coefficient α à appliquer aux cotisations¹⁰.

A noter que si le différé du prêt avait été partiel (uniquement paiement des intérêts) et non total, le raisonnement aurait été strictement identique. Il aurait juste suffi de déduire que le prêt comportait deux paliers de remboursement différents, à savoir 250 € pendant 12 mois puis 1 057,69 € pendant 108 mois.

⁸ Montant nettement inférieur à celui obtenu en 3.A.i, malgré des TEG hors assurance très proches. Les modalités de remboursement (paliers, différés, etc.) ont en effet un impact important sur le niveau de l'écrêtement.

⁹ Il est encore entendu qu'à elle seule, la prime d'assurance n'impacte pas de plus de 1,4 point de TEG hors assurance du prêt.

¹⁰ Si l'on reprend l'exemple d'une cotisation mensuelle constante de 100 €, le coefficient α sera de 73,16 %.

E. Prêt de 100 000 € au taux nominal de 3 % amortissable régulièrement sur 120 mois (= D), assuré seulement pendant 84 mois (= d) à hauteur de 100 % et assorti de frais annexes d'un montant de 1 000 €.

i. Avec des cotisations constantes :

Avec la cotisation mensuelle constante de 100 € vue précédemment, pour déterminer le montant de l'écrêtement envisageable, on fait comme si le candidat à l'écrêtement remboursait le capital restant dû au moment où cesse sa couverture assurantielle.

Cela revient à considérer qu'il rembourse 83 mensualités de m puis effectue un dernier remboursement correspondant au capital restant dû (CRD) le 84^{ème} mois. Dans le cas d'espèce, ce CRD serait de 34 169,20 €.

L'équation à résoudre en α est alors :

$$K = f + \sum_{k=1}^{d-1} \frac{m + \alpha p}{(1 + (TEG + 0,014)/12)^k} + \frac{\alpha p + CRD}{(1 + (TEG + 0,014)/12)^d}$$

On en déduit que α est égal à 79,90 % et on applique ce coefficient aux cotisations d'assurance effectivement payées. Autrement dit, la cotisation mensuelle après écrêtement sera de 79,90 € pendant 84 mois uniquement et le montant de l'écrêtement sur la durée totale de l'assurance de $84 \times (100 - 79,90) = 1\,688$ €.

ii. Avec des cotisations variables :

On reprend l'échéancier vu en 3.A.ii :

| Année | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|---|---|----|
| Cotisation globale mensuelle (prime + surprime) | 170 | 190 | 150 | 130 | 110 | 90 | 70 | - | - | - |

Le calcul s'effectue de la même manière que dans le cas des cotisations d'assurance constantes et il faut résoudre l'équation suivante en α , avec la seule différence que la cotisation est indexée sur k :

$$K = f + \sum_{k=1}^{d-1} \frac{m + \alpha p_k}{(1 + (TEG + 0,014)/12)^k} + \frac{\alpha p_d + CRD}{(1 + (TEG + 0,014)/12)^d}$$

En l'espèce, on trouve $\alpha = 59,83$ %.

Enfin, il reste à appliquer ce coefficient α aux primes des sept premières années, ce qui aboutit à l'échéancier de cotisations d'assurance suivant :

| Année | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-------|-------|------|------|------|------|------|---|---|----|
| Cotisation globale mensuelle (prime + surprime) | 101,7 | 113,7 | 89,8 | 77,8 | 65,8 | 53,9 | 41,9 | - | - | - |

L'écrêtement sur la durée de la couverture assurantielle sera donc de 4 387 €.