



Pôle des politiques sportives, de santé, de solidarité et de modernisation  
2, rue Simone Veil,  
93 400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

## **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

**Dispositif de garantie immobilière solidaire**

DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS : 31 janvier 2020

## SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1 - CONTEXTE .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 3 - PARTICIPATION REGIONALE A LA GARANTIE IMMOBILIERE POUR LES FRANCILIENS SOUFFRANT DE CONDITIONS AGGRAVEES DE SANTE ET RELEVANT DE LA CONVENTION AERAS.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 4 - PRESENTATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 5 – BENEFICIAIRES .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 6 - CRITERES D'ELIGIBILITE ET DE SELECTION.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 7 CONVENTION.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 8 PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 9 DEPOT DES PROPOSITIONS.....</b>	<b>8</b>

## ARTICLE 1 : CONTEXTE

La Région Île-de-France a engagé en 2016 une modification ambitieuse de sa politique en faveur de la construction de logements au service des Franciliens visant à lutter contre les ghettos, à libérer le foncier de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) au service des maires bâtisseurs, à accélérer la construction de logements sociaux ou intermédiaires. À mi-mandat, près de 242 millions d'euros ont été consacrés à la construction ou à la rénovation de nouveaux logements en Ile-de-France, avec plus 28 000 logements sociaux créés ou en cours de réalisation. Les effets de cette politique ont permis à 70 000 Franciliens supplémentaires de bénéficier d'un logement social en PLAI, PLUS, PLS.

Les nombreuses inégalités dans l'accès au logement qu'il convient de surmonter ne sont pas cantonnées à l'accès au logement social mais sont également importantes dans le domaine de l'accession à la propriété.

La Région et son exécutif portent une ambition : celle de permettre à tous les Franciliens, sans distinction d'âge ni d'état de santé, ni discrimination d'aucune sorte, de pouvoir accéder au logement de leur choix. A ce titre, certaines catégories de population comme par exemple les personnes atteintes du virus HIV, ou des personnes ayant été atteintes de cancer ou de maladies chroniques invalidantes, ont aujourd'hui, dans les faits, les plus grandes difficultés à accéder à la propriété. Dans un contexte de taux d'intérêt de prêts aux particuliers très bas, les transactions immobilières franciliennes ont tendance à être très soutenues (+10,5% au premier semestre 2019) exacerbant la concurrence sur les enjeux d'assurance liée au crédit et pénalisant certains franciliens en situation de fragilité du fait de leur état de santé.

Pour autant, faciliter l'accès au logement pour les personnes ayant des difficultés de santé est un objectif plus que jamais essentiel en Ile-de-France. En effet, si l'accession à la propriété des primo-accédants y est déjà difficile, il se double d'une exclusion de l'accès au crédit en raison de l'état de santé qui renchérit voire empêche les Franciliens concernés de souscrire des assurances emprunteurs et donc d'accéder à la propriété d'un logement.

Pour aider ces personnes victimes de cette situation à souscrire un crédit immobilier, la convention AERAS (« S'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé ») qui existe depuis 1991 et qui a été amendée plusieurs fois depuis 2001, est un mécanisme qui entend faciliter l'accès au crédit par un accord des représentants de la place financière de Paris - compagnies d'assurances et banques- souscrit auprès des pouvoirs publics et fondé sur un constat partagé ainsi que la participation d'associations.

Toutefois, la connaissance de ce dispositif conventionnel est encore imparfaite et ses effets sur les taux effectifs globaux de crédits proposés encore insatisfaisants et non équitables. La convention AERAS se révèle ainsi encore trop peu connue du public et dans les cas les plus délicats (en termes de pathologies ou de revenus), elle se contente d'écarter et non pas d'annuler les surprimes d'assurance attachées aux prêts immobiliers ce qui limite son intérêt.

L'exécutif régional a placé dans le cadre du programme « Région solidaire » la solidarité au cœur des politiques régionales afin de réduire les fractures sociales et territoriales que connaît l'Ile-de-France. C'est dans ce cadre que la Présidente souhaite agir en faveur des Franciliens qui sont aujourd'hui exclus du crédit et ne peuvent emprunter en raison de leur état de santé. Aujourd'hui l'accès à l'assurance emprunteur est rendu très difficile du fait de la maladie car même guéries, des personnes qui ont été malades sont considérées comme étant en risque aggravé de santé. C'est à ce titre qu'elles sont confrontées pour certaines à des refus d'assurance ou d'exclusion de certaines garanties (décès, invalidité, perte totale et

irréversible d'autonomie) et pour d'autres à des surprimes qui peuvent atteindre, en moyenne, jusqu'à +300%.

Le dispositif AERAS est conçu pour écrêter les surprimes d'assurance pour les prêts immobiliers et professionnels d'un montant maximum de 320 000 €. Sous réserve que les personnes concernées répondent à des conditions d'éligibilité en termes de niveau de ressources, leur prime d'assurance après écrêtement ne peut représenter plus de 1,4 point dans le taux effectif global de l'emprunt ce qui reste considérable.

La liste des maladies concernées mentionnées dans la partie II de la grille de référence AERAS mise à jour au 3 juin 2019 comprend le VIH Sida, les cancers du sein infiltrants, l'hépatite virale chronique, l'astrocytome pilocytique, la leucémie, la mucoviscidose, l'adénocarcinome de la prostate. Pourtant les progrès dans le traitement de ces maladies ont été spectaculaires.

Le rapport CR 2019-086 propose donc de mettre en place, à titre expérimental pour une année, un dispositif inédit afin de réparer cette injustice et permettre à ces personnes d'emprunter pour devenir propriétaires dans les mêmes conditions que des personnes qui ne se voient pas appliquer de surprimes excessives.

Il s'agit concrètement pour la Région Ile-de-France de mettre en place un système régional complémentaire au dispositif AERAS visant à annuler les surprimes d'assurance injustes afin de mieux répondre aux besoins des Franciliens (qu'il s'agisse d'un achat de logement par des particuliers ou de baux professionnels) primo-accédants à la propriété. La mise en place de ce dispositif sera menée à titre expérimental en lien étroit avec les établissements financiers partenaires sélectionnés par le présent AMI ; Au terme d'une année de fonctionnement, il fera l'objet d'une évaluation globale pour l'ajuster et décider de sa poursuite.

## **ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

L'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est d'identifier et de sélectionner une ou plusieurs propositions de partenariat avec des établissements financiers - banques et sociétés d'assurance, et leurs fédérations signataires de la convention AERAS, afin de construire avec ces partenaires un dispositif expérimental régional de garantie immobilière solidaire permettant, grâce à l'engagement financier de la Région, d'effacer les surprimes dont sont victimes certains Franciliens en raison de leur état de santé. Il s'agira ainsi de définir avec les partenaires bancaires et assurantiels sélectionnés, les modalités de mise en place et de fonctionnement du Fonds régional de garantie et de le faire connaître largement au public cible.

L'ensemble des signataires de la Convention AERAS devra pouvoir accéder au dispositif régional de garantie immobilière solidaire pour le proposer aux potentiels Bénéficiaires, tels que définis à l'article 5 infra.

## **ARTICLE 3 : PARTICIPATION RÉGIONALE A LA GARANTIE IMMOBILIÈRE SOLIDAIRE POUR LES FRANCILIENS SOUFFRANT DE CONDITIONS AGGRAVÉES DE SANTE ET RELEVANT DE LA CONVENTION AERAS**

La Région Ile-de-France propose de mettre en place un nouveau dispositif régional et solidaire de garantie visant à supprimer les surprimes d'assurance dont sont encore victimes

les personnes bénéficiaires de la convention AERAS qui souscrivent une assurance sur leur prêt immobilier dans le cadre d'une primo-accession à la propriété sur le territoire francilien (qu'il s'agisse d'un achat de logement par des particuliers ou de baux professionnels).

Le montant du risque à couvrir par la Région au titre de ce dispositif limité au territoire de l'Île-de-France mais portant sur la durée des prêts accordés a fait l'objet d'une analyse actuarielle des effets de la majoration du plafond de la convention AERAS pour les primo-accédants franciliens à la propriété en Île-de-France.

Afin d'effacer la surprime résiduelle de risque sur le périmètre des risques couverts dans le cadre de la couverture des risques de santé aggravés au titre de la convention AERAS, la Région apporterait une garantie en capital en cas de défaut des emprunteurs et après intervention du pool de banquiers et assureurs qui écrètent les surprimes pour une part de capital emprunté allant jusqu'à 320 000 €. Les surprimes seront supprimées compte tenu d'une garantie Région en cas de défaillance de l'emprunteur

Toutes les pathologies relevant de la convention AERAS ayant vocation à être couvertes, en particulier celles liées au cancer ou au HIV, ce dispositif régional pourrait concerner un flux annuel de bénéficiaires d'environ un millier de Franciliens.

D'un point de vue financier, la Région Île-de-France entend mobiliser, pour cette expérimentation d'une année, une enveloppe d'un montant de 3,7 M€ qui matérialisera l'engagement de garantie financière de la Région Île-de-France pour la durée des prêts accordés sur l'année d'expérimentation.

Ce nouveau dispositif sera mis en place de façon expérimentale pour une durée d'un an (il fonctionnera sur toute la durée des prêts qui auront été accordés pendant cette période). A l'issue de cette période, au vu du retour d'expérience sur l'utilisation de ce mécanisme, il sera procédé à une évaluation du dispositif afin de l'améliorer et éventuellement d'élargir les publics couverts.

Les établissements bancaires et sociétés d'assurances sélectionnés devront proposer un reporting trimestriel ou mensuel à la Région du nombre de crédits accordés et des montants (prêts et primes d'assurance), en respectant strictement la confidentialité bancaire et le respect de la réglementation de protection des données personnelles.

## **ARTICLE 4 : PRÉSENTATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

Les propositions des établissements souhaitant participer à la construction de ce dispositif présenteront les caractéristiques suivantes :

- proposer un schéma de processus opérationnel de mise en œuvre du dispositif en particulier les modalités de fonctionnement de la garantie régionale immobilière solidaire et les circuits de flux financiers ;
- identifier quel rôle pourrait jouer, dans la mise en œuvre des circuits financiers et de la gestion du dispositif régional, le BCAC (Bureau Commun d'Assurance Collective), qui est chargé d'établir annuellement la répartition de la charge financière du dispositif d'écrêtement entre les professionnels
- proposer un dispositif de garantie régional qui soit accessible à l'ensemble des signataires de la convention AERAS participant au dispositif d'écrêtement ;
- proposer les éléments de suivi et de reporting du dispositif respectant le RGPD, soit :
  - le nombre des crédits accordés avec le dispositif garantie immobilière régionale solidaire,

- pour chaque crédit accordé ayant bénéficié de la garantie régionale sur une base anonyme, leur durée initiale, leur durée résiduelle, le montant emprunté à l'origine et le montant du capital restant dû, les charges d'intérêt restant à payer, et le département francilien où a eu lieu l'achat de la résidence principale ;
- la répartition de l'écrêtement des surprimes d'assurance permettant d'identifier la quote-part de l'engagement régional sur chaque dossier.
- toute information pouvant modifier l'engagement contractuel de la Région : changements de situation du bien acquis (location, revente,...) ou de l'emprunteur (remboursement anticipé,...).
- aucune information ou questionnaire de santé ne sera demandée par la Région ;
- accompagner la Région Ile-de-France dans l'évaluation du dispositif au terme de cette période ;
- informer les clients potentiellement intéressés et les clients bénéficiaires du dispositif régional, avec l'obligation de ne ralentir aucunement le processus d'édition de l'offre de prêt immobilier.

Une campagne de communication devra être pensée et lancée conjointement entre la direction communication de la Région et les responsables de la communication des établissements concernés, afin de toucher le plus possible de franciliens concernés.

La Région Ile-de-France retiendra les propositions répondant au mieux à l'ensemble des critères détaillés ci-après.

Elle se réserve le droit de ne pas retenir de proposition à l'issue de cet appel à manifestation d'intérêt.

## ARTICLE 5 : BÉNÉFICIAIRES

Les personnes éligibles à ce dispositif régional de garantie immobilière solidaire seront, parmi celles éligibles à une assurance-emprunteur au titre d'un crédit immobilier relevant de la convention AERAS au regard de leurs conditions de santé, **les primo-accédants à la propriété pour leur résidence principale en Ile-de-France présentant un risque aggravé de santé** (au sens de la convention AERAS) **entraînant une surprime d'assurance sur leur prêt immobilier** (qu'il s'agisse d'un achat de logement par des particuliers ou de baux professionnels) **déjà sujette à un dispositif d'écrêtement de surprime mis en œuvre entre tous les établissements bancaires et les compagnies d'assurances.**

Le mécanisme prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la signature par le(s) partenaire(s) de la convention de partenariat et pour les emprunts qui seront signés après cette même date.

Le rapport de la Fédération Française de l'Assurance publié en décembre 2018<sup>1</sup> indique les éléments suivants pour l'année 2017 :

- 3,8 Millions de demandes d'assurances de prêt ont été instruites
- 14 % de ces demandes présentaient un risque aggravé de santé (plus de **500 000 dossiers**)
- les sociétés d'assurance ont proposé une couverture décès pour l'ensemble des demandes présentant un risque aggravé de santé, dans **28% des cas avec une**

---

<sup>1</sup> FFA, dossier statistique 2017 sur l'application de la convention AERAS

**surprime.** Cette surprime, dans **20%** des cas, est supérieure à **200% du tarif standard.**

- Le mécanisme de mutualisation (écrêtement des surprimes) du dispositif AERAS a concerné :

<b>Nombre de bénéficiaires</b>	16 538
<b><i>Dont nouveaux bénéficiaires</i></b>	<i>2 684</i>
<b>Montant écrêté</b>	3 700 000 €
<b>Montant moyen écrêté</b>	224 €
<b>% des primes écrêtées</b>	41 %
<b>Age moyen des bénéficiaires</b>	48,6 ans
<b>Capital moyen emprunté</b>	57 300 €
<b>Durée moyenne des prêts</b>	15 ans

Par ailleurs, les statistiques de la Banque de France publiées en septembre 2019 indiquent que l'Île-de-France détient 26% du total de l'encours des crédits immobiliers contractés au titre de l'habitat des particuliers.

## **ARTICLE 6 : CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ ET DE SÉLECTION**

L'analyse et la sélection des propositions seront effectuées en tenant compte des critères suivants :

- pertinence de la proposition au regard des objectifs de la Région Ile-de-France France;
- clarté et transparence de la proposition au regard du processus de mise en œuvre opérationnelle envisagé ;
- implication et efforts financiers et de gestion du soumissionnaire dans le partenariat envisagé dans le cadre du dispositif (organisation de comités de pilotage, prise en charge des frais de gestion ...)
- rapidité de la mise en œuvre opérationnelle dans le courant de l'année 2020.

Les candidats ayant présenté les propositions les plus intéressantes seront auditionnés par un comité technique des services de la Région Ile-de-France, comprenant a minima un représentant des 3 pôles suivants : Finances, Juridique, Politiques sportives, de santé, de solidarité et de modernisation.

## **ARTICLE 7 : CONVENTION**

Le ou les opérateurs retenus seront appelés à signer une convention avec la Région Ile-de-France formalisant leurs engagements et les modalités de la participation régionale au dispositif.

D'une durée initiale d'un an, celle-ci pourra être reconduite jusqu'à la décision éventuelle de reconduction par le conseil régional, après présentation du bilan de l'expérimentation.

## **ARTICLE 8 : PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER**

Le dossier transmis par les opérateurs détaillera :

- La structure en charge de la proposition et ses relations avec la Région Île-de-France ;

- La proposition respectant les différents critères d'éligibilité et les conditions d'engagement financier demandées à la Région Ile-de-France ;
- Tout élément complémentaire pouvant justifier de la capacité de l'organisme à tenir les objectifs définis dans sa proposition (effectifs, expérience, ratios de solvabilité...).

Une note de synthèse résumera la proposition.

## **ARTICLE 9 : DÉPÔT DES PROPOSITIONS**

Les propositions doivent impérativement être adressées en deux versions, électronique et papier (cachet de la poste faisant foi) aux adresses suivantes :

pierre-valentin.martinel@iledefrance.fr  
gwenaele.vincent@iledefrance.fr

CONSEIL RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE  
Pôle des politiques sportives, de santé, de solidarité et de modernisation  
Appel à manifestation d'intérêt « Dispositif de garantie immobilière solidaire pour les Franciliens primo-accédants ayant des conditions aggravées de santé et relevant de la convention AERAS »  
2, rue Simone Veil,  
93 400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

## **ARTICLE 10 : CALENDRIER DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

**Date de mise en ligne de l'appel à manifestation d'intérêt : décembre 2019**  
**Date limite d'envoi des projets : 31 janvier 2020**

**La ou les projets seront mis en œuvre dès avril 2020.**