

Le marché de l'assurance emprunteur immobilier



7 Millions
de propriétaires avec
un crédit en cours

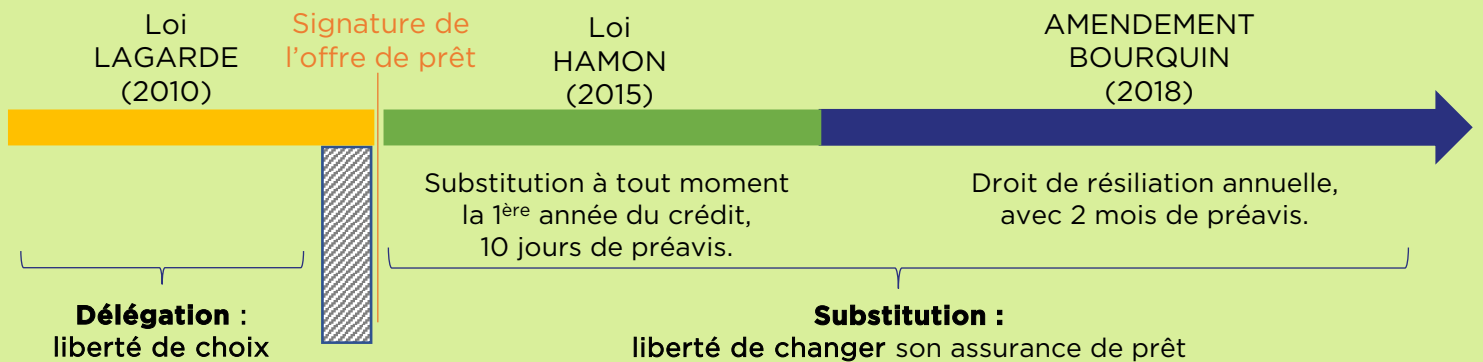


7 Milliards d'Euros
de primes annuelles

Dont près de **88 %**

captés par les banques (source Rapport CCSF 2020),
avec une évolution marginale en 10 ans,
malgré le droit de changer en cours de prêt.

**La législation : 3 moments pour choisir librement
son assurance emprunteur**

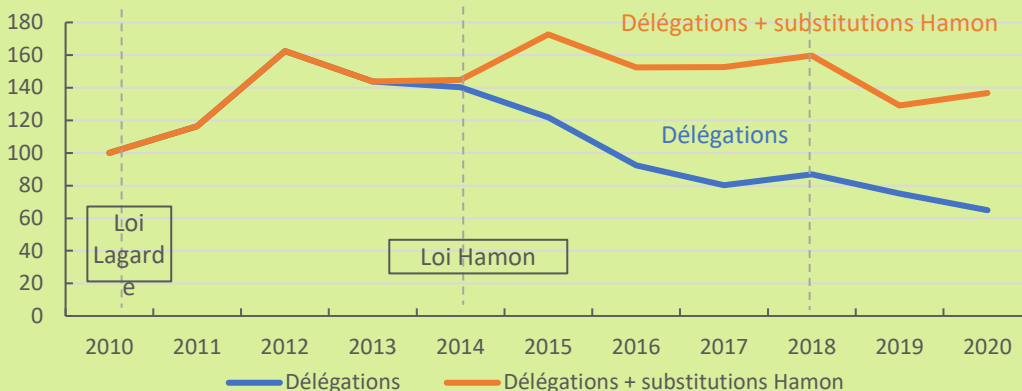


Une ouverture de marché au point mort

Malgré la législation en faveur du libre choix et 10 ans après la loi Lagarde, le monopole de la distribution bancaire ne recule toujours pas.

Plus d'1 emprunteur sur 2 renonce à exercer son choix au moment du crédit et préfère changer d'assurance de prêt après la signature du crédit, grâce au dispositif HAMON, tant la négociation est déséquilibrée.

Pénétration du marché de l'assurance des nouveaux crédits par SECURIMUT (Base 100 en 2010)



Entre 2019 et 2020, la délégation d'assurance emprunteur (loi Lagarde) a poursuivi sa baisse, entamée depuis la mise en place de la Loi Hamon.

En revanche, les substitutions en loi Hamon (en 1^{ère} année du crédit) ont de nouveau progressé, après avoir connu une baisse au moment de l'amendement Bourquin

Des mesures dilatoires en croissance :

Le délai légal de réponse pour la banque est de 10 jours ouvrés et pourtant...



56% des demandes ne reçoivent pas de réponse dans les délais légaux !

En **augmentation par rapport à 2019** (alors 52% hors délai).

Certaines banques ont des taux de réponses dans les délais catastrophiques : 8%, 15% 21% ; qui se détériorent de plus en plus.



Plus de **30%** des emprunteurs attendent une réponse pendant 30 jours au moins.



41% des demandes de substitution font l'objet d'une réponse unique et complète par la banque versus 38% en 2019 !

dont **47% en substitution Hamon** (vs 44% en 2019)

et **37% seulement en substitution Bourquin**, contre 34% en 2019 !

Les pratiques bancaires anti-concurrentielles, c'est aussi :



Lors des négociations de crédit :

- ✓ **Des pressions sur les emprunteurs pour imposer l'assurance bancaire** (emprunteur, MRH...) lors de la souscription du prêt : « Si vous ne prenez pas l'assurance chez nous, nous ne pouvons pas garantir ces conditions de crédit. ».
- ✓ **Une mauvaise information aux emprunteurs fréquente** : « Prenez l'assurance de la banque, vous pourrez changer au bout d'un an. ». En renvoyant l'emprunteur après la première année du crédit, ce dernier rate la possibilité de changer selon la Loi Hamon et la banque gagne une année de plus d'assurance.



En cas de substitution Hamon / Bourquin :

- ✓ **Le faible respect des délais de réponse** (cf. détail ci-dessus)
- ✓ **Des réponses volontairement partielles et multiples** (date, montant, garanties...) pour faire traîner les substitutions et décourager les emprunteurs de changer.
- ✓ **Le non-respect du mandat de mobilité** confié à SECURIMUT par l'emprunteur, associé à des objections erronées sur l'équivalence de garanties que l'emprunteur ne peut pas contester.
- ✓ **Des contestations sur la date d'échéance pour la résiliation annuelle** (Bourquin) qui nécessitent parfois de multiples échanges pour caler une date de substitution.



Même en cas d'acceptation de la substitution, le parcours du combattant n'est pas fini !

- ✓ **La modification unilatérale de la prise d'effet du nouveau contrat**, sans informer le client ou son mandant, ce qui engendre un risque de double prélèvement.
- ✓ **L'émission de l'avenant à l'offre de prêt souvent tardive**, qui retarde ainsi la substitution du contrat et peut mettre là aussi l'emprunteur en situation de double prélèvement.

Choisir son assurance, c'est économiser

Exemples d'économies au 01/06/2021 réalisées sur www.SwitchAssur.fr

Pour un emprunt de 170 000 €, sur 20 ans, au taux de 1,05 %
 et d'emprunteurs assurés chacun à 100 % en Décès / Incapacité / invalidité.
 Le coût total des intérêts sur la durée de ce crédit est de 18 548 €.

PROFIL DU/DES EMPRUNTEUR(S)	COÛT MOYEN DE L'ASSURANCE DE PRÊT BANCAIRE	MEILLEURE PROPOSITION SWITCHASSUR.FR	ÉCONOMIES RÉALISÉES
Couple, 34 ans, non-fumeurs, employés	19 040 € soit un TAEA de 1,03 %	5 407 € soit un TAEA de 0,30 %	13 633 € > 0,7 %
Célibataire, 29 ans, fumeur, cadre	9 180 € soit un TAEA de 0,50 %	2 902 € soit un TAEA de 0,16 %	6 278 € > 0,3 %
Couple, 40 ans, non-fumeurs, fonctionnaires	25 840 € soit un TAEA de 1,38 %	7 959 € soit un TAEA de 0,44 %	17 881 € > 0,9 %

Mais aussi, l'assurance de bénéficier de **meilleures garanties !**

Comment aider vraiment les emprunteurs à choisir leur assurance ?

Prodiguer une information loyale, par un TAEG épuré de l'assurance et un TAEA

Les banques excluent la moitié du coût de l'assurance emprunteur du Taux Annuel Effectif Global (TAEG) du crédit. Le coût du crédit doit se juger par un TAEG hors assurance d'une part, et par le coût de l'assurance en TAEA (Taux Annuel Effectif de l'Assurance), d'autre part.

En outre, afin d'identifier les assurances fortement dégressives (chères au début du prêt et très peu à la fin), il convient d'ajouter l'information du coût de l'assurance sur 8 ans ou sur le 1er tiers du crédit (durée moyenne de détention d'un crédit).


Donner aux emprunteurs l'information indispensable au changement d'assurance

Les offres de prêt doivent expliciter les exigences de garanties de l'assurance pour que l'emprunteur puisse ensuite substituer son contrat en toute sécurité. À ce jour, ces informations sont remises uniquement de façon précontractuelle à travers la Fiche Standardisée d'Information (FSI), sans que l'emprunteur ne sache si ce document doit être conservé.


Mettre fin à l'avenant bancaire

En cas de substitution, la banque doit émettre un avenant à l'offre de prêt à retourner signé par l'emprunteur après un délai de réflexion de 10 jours. Mais cet avenant est souvent émis de façon tardive, quand il n'est pas utilisé de façon contre-productive par les banques qui changent parfois la date d'effet du contrat et placent ainsi l'emprunteur en situation de double prélèvement. En outre, cet avenant n'apporte aucune information supplémentaire à l'emprunteur sur son assurance.


La résiliation à tout moment de l'assurance emprunteur

La résiliation à tout moment - ou infra annuelle - est le moyen ultime d'entériner le libre choix de l'assurance emprunteur, en désamorçant tous les enjeux liés aux pratiques dilatoires des banques.