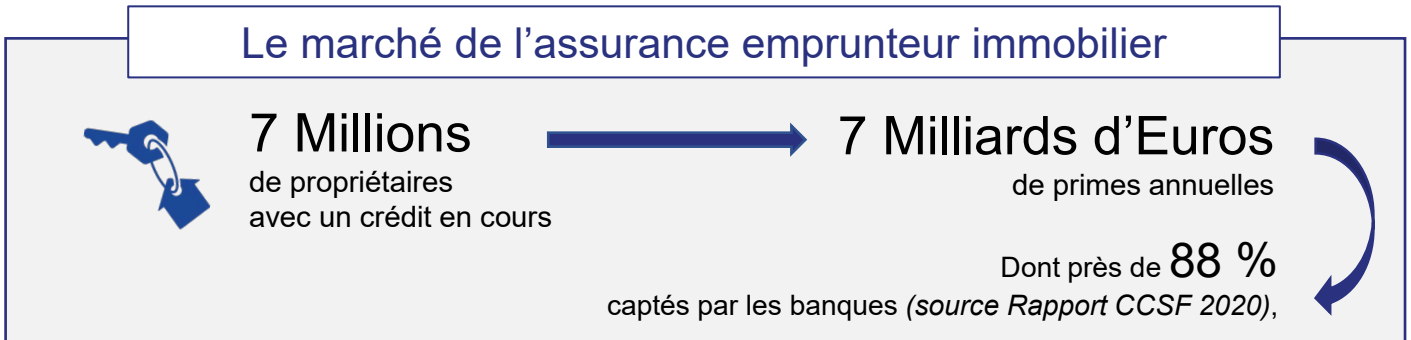


## Le libre choix de l'assurance emprunteur en 2021 (Étude Octobre 2022)



Malgré plus de 10 ans de législation en faveur du libre choix, l'assurance emprunteur reste un marché monopolisé par les banques qui détiennent toujours 88% des contrats.

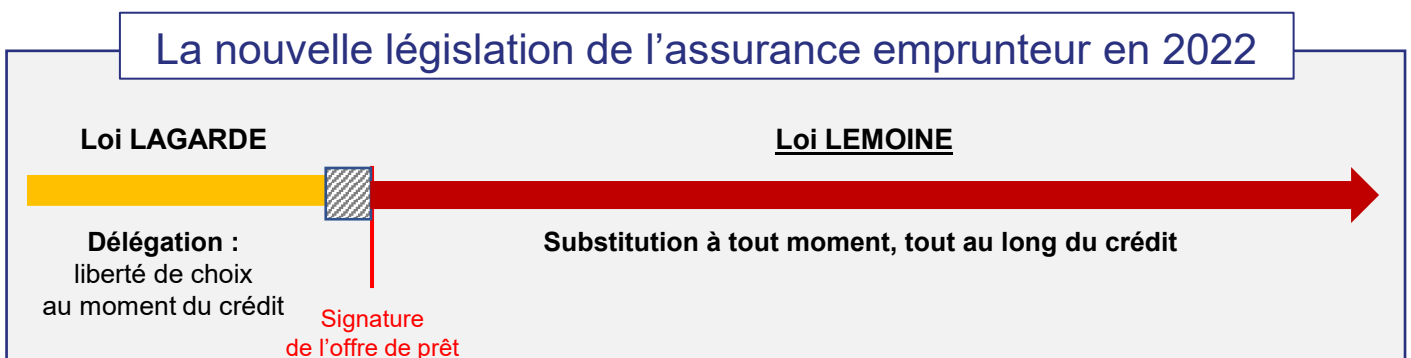
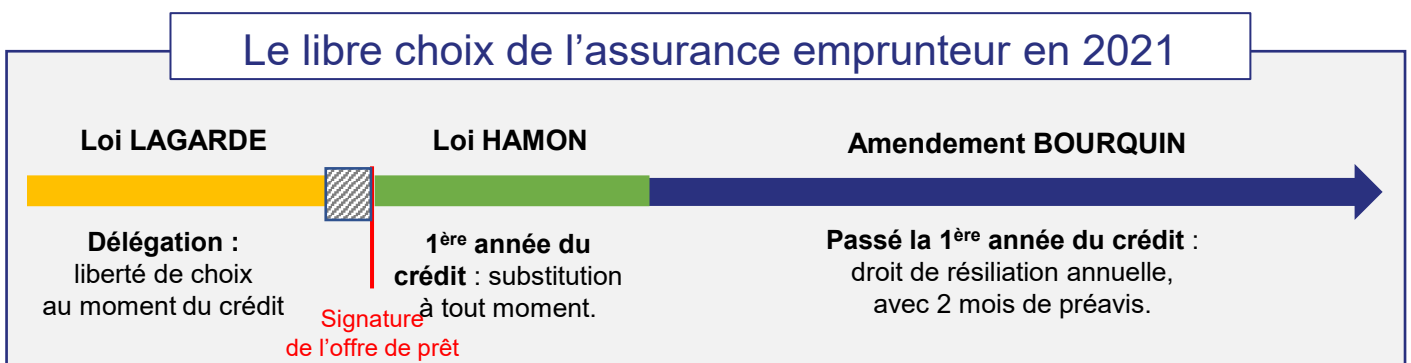
Pourtant, changer d'assurance emprunteur pour un contrat alternatif, c'est-à-dire en dehors de sa banque, permet de réaliser des économies de l'ordre de 500 € par an en moyenne pour un couple tout en conservant un niveau de garanties équivalent.

Depuis sa création en 2006, SECURIMUT se bat pour ouvrir le marché de l'assurance emprunteur au profit des consommateurs en proposant des contrats à la fois économiques et qualitatifs.

La loi Lemoine de 2022 apporte de belles perspectives d'ouverture du marché pour les années à venir, et redonne un nouvel élan à tout le secteur alternatif.

Toutefois, si cette réforme propose des avancées concrètes, elle n'est pas pour autant déjà parvenue à traiter toutes les difficultés rencontrées à ce jour, tant elles sont nombreuses et complexes.

Voici les principales conclusions de notre étude qui porte sur les observations de notre portefeuille sur l'année 2021 et met en perspective les dispositions de la loi Lemoine.



## Baisse des « Lagarde » au profit des « Hamon »

**La délégation d'assurance au moment du crédit (Lagarde) a résolument baissé en 10 ans** pour ne concerner, aujourd'hui, que 45% des nouveaux assurés dans la production SECURIMUT (production nouveaux crédits uniquement : Lagarde/Hamon).

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

### Lagarde vs Hamon : des profils d'emprunteurs très différents

		Timing de souscription	
		Délégation avec le crédit (loi Lagarde)	Substitution en 1 <sup>ère</sup> année (loi Hamon)
Profil des emprunteurs	CSP	54 % de cadres	44 % de cadres
	Objet du prêt	60 % de résidence principale	81 % de résidence principale
	Capital emprunté	277 000 €	209 000 €
	Durée du prêt	19 ans	21 ans

Sur la production 2021 SECURIMUT

**Les profils d'emprunteurs sont clairement différents entre ceux qui utilisent la délégation et ceux qui utilisent la substitution Hamon.**

**Si on prend un crédit au taux d'intérêt de 1,50 %, on obtient une mensualité de 1550 €** pour les emprunteurs qui font une délégation d'assurance avant de signer leur crédit (Loi Lagarde) **contre 1082 €** pour les emprunteurs qui changent d'assurance de prêt en loi Hamon.

**Cela démontre que les emprunteurs plus aisés accèdent plus facilement à la délégation d'assurance en loi Lagarde, tandis que les autres utilisent plus souvent la substitution Hamon.**

Il était donc essentiel que la loi Lemoine étende les possibilités offertes par la loi Hamon : il en va de l'accès des emprunteurs les plus modestes aux meilleures conditions d'assurance, dans le but d'optimiser leur pouvoir d'achat.



### Les effets attendus de la loi Lemoine

La loi Lemoine prolonge le dispositif de résiliation à tout moment prévu par la loi Hamon, en l'étendant à toute la durée du crédit.

Les emprunteurs auront donc la possibilité de renégocier leur assurance emprunteur plus facilement, quand ils le souhaiteront, sans plus être contraints par le délai d'un an de la loi Hamon et les dates anniversaires de l'amendement Bourquin.

Il conviendra donc d'observer avec la plus grande attention les évolutions du marché au cours des prochains mois, afin de vérifier si la résiliation à tout moment poussera les emprunteurs à changer d'assurance rapidement après la signature de leur offre de prêt ou si on assistera à un étalement des substitutions sur la durée du crédit.

## Les principaux obstacles au libre choix de l'assurance emprunteur observés en 2021



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

**1/3** des demandes **ne reçoivent pas de réponse dans les délais légaux !**

**1/6** des emprunteurs attendent une réponse **pendant 30 jours au moins**, voire ne la reçoivent jamais.

Rappelons que le **délai légal de réponse a été inscrit dans la loi bancaire de 2013** et n'est toujours pas respecté **près de 10 ans plus tard**.

### Perspectives de la Loi Lemoine

La résiliation infra-annuelle prévue par la loi Lemoine pourrait améliorer les délais de traitement car ceux-ci étaient souvent utilisés pour repousser les demandes de substitutions ou les faire passer hors délais. En effet, en cas de substitution en cours de crédit, **si les délais de préavis étaient dépassés que ce soit du fait de l'emprunteur comme du prêteur, la banque pouvait repousser la résiliation à l'année suivante.**



**Des réponses volontairement partielles pour retarder l'accord**

**41%** seulement des demandes de substitution font l'objet d'une **réponse unique et complète**.

SECURIMUT gère les substitutions d'assurance emprunteur pour le compte de ses clients sous mandat. Malgré l'envoi de l'ensemble des documents nécessaires par le spécialiste, **à peine plus de 40% des demandes font l'objet d'une réponse unique et complète par la banque :**

- Soit pour essayer de retenir les emprunteurs par des mesures dilatoires décourageantes,
- Soit pour avoir le temps de faire des contre-propositions tarifaires aux emprunteurs.



**En substitution Bourquin, la date d'échéance est restée l'un des principaux freins**

L'amendement Bourquin permettait la résiliation annuelle de l'assurance emprunteur avec un préavis de deux mois avant la date d'échéance du contrat. Mais certains contrats bancaires n'avaient pas de date d'échéance et quand ils en avaient, les emprunteurs ne la connaissaient pas...

Tout au long des 4 années d'application de l'amendement Bourquin, cette date est restée le principal outil dilatoire utilisé par la banque pour repousser la substitution de l'assurance emprunteur.

### Perspectives de la Loi Lemoine

À travers la résiliation infra-annuelle, **la loi Lemoine résout les questions de la date d'échéance et de la date de substitution.**

En outre, parmi les mesures complémentaires, **la loi exige que la banque apporte une réponse complète et explicite** (Article 2 : « Toute décision de refus est explicite et comporte l'intégralité des motifs de refus. » ; « Elle [la banque] précise, le cas échéant, les informations et garanties manquantes. »).

Le taux de réponse unique devrait donc significativement augmenter dans les prochains mois pour toutes les demandes de substitution.

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



### Lors des négociations de crédit :

- ✓ **Des pressions sur les emprunteurs** pour leur 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. ». L'emprunteur ratait ainsi la possibilité de changer son contrat selon la Loi Hamon et la banque gagnait un à deux de cotisations d'assurance. Heureusement, cette manœuvre va disparaître grâce à la loi Lemoine qui permet de résilier à tout moment.



### En cas de substitution Hamon / Bourquin :

- ✓ **Le non-respect des délais de réponse** (cf. détail ci-dessus)
- ✓ **Des réponses volontairement partielles et multiples** : date, montant, garanties... Afin de ralentir les substitutions et décourager les emprunteurs de changer leur assurance de prêt.
- ✓ **Le non-respect du mandat de substitution** confié par l'emprunteur à l'opérateur (SECURIMUT), associé à des objections erronées sur l'équivalence de garanties que l'emprunteur n'est pas à même de 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.



### Les effets attendus de la loi Lemoine

A travers la résiliation infra-annuelle et les dispositions qui l'accompagnent, **la loi Lemoine devrait résoudre une partie des pratiques bancaires observées jusqu'alors**. Il faut donc distinguer :



#### **Ce qui disparaît de fait avec la loi Lemoine**, mais qui a persisté avant sa mise en place :

- La mauvaise information des emprunteurs sur leur droits d'opter pour une assurance externe
- La question de la date d'échéance en substitution Bourquin



#### **Les pratiques bancaires qui devraient être corrigées par la loi**, mais auxquelles il faut rester attentif :

- La difficile identification des circuits souhaités par les banques
- Le faible respect des délais de réponse pourtant prévus par la loi bancaire de 2013
- Les réponses volontairement partielles pour retarder l'accord
- L'avenant à l'offre de prêt, tardif, inutile, voire dangereux
- La modification des prêts assurés au moment du changement d'assurance



#### **Les pratiques bancaires que la loi Lemoine n'a pas traitées :**

- La dissimulation de la date de résiliation du contrat bancaire sur l'avenant
- Les objections erronées sur **l'équivalence de garanties**
- Le **non-respect du mandat** de substitution



Pour en savoir plus, retrouvez le détail de notre étude sur

<https://www.securimut.fr/etude-securimut-2022-libre-choix-assurance-emprunteur.html>

## Choisir son assurance, c'est économiser



### Exemples d'économies au 01/10/2022 réalisées sur [www.SwitchAssur.fr](http://www.SwitchAssur.fr)

Pour un couple d'emprunteur assuré chacun à 100 % en Décès / Incapacité / Invalidité et un prêt de 20 ans à 1,20 % avec un capital restant dû à assurer de 205 000 € sur 19 ans, dans le cadre d'un changement d'assurance.

	ASSURANCE PROPOSÉE PAR LA BANQUE (Coût moyen total / TAEA)	MEILLEURE PROPOSITION SWITCHASSUR (Coût / TAEA)	ÉCONOMIES RÉALISÉES (Economies estimées/ TAEA)
Célibataire, 29 ans, fumeur, cadre	10 561 € / 0,50 %	2 793 € / 0,14 %	7 768 € / 0,36 %
Couple, 34 ans, non-fumeurs, employés	21 812 € / 1,02 %	5 741 € / 0,28 %	16 071 € / 0,74 %
Couple, 41 ans, non-fumeurs, fonctionnaires Cat. B	29 602 € / 1,38 %	15 139 € / 0,74 %	14 463 € / 0,64 %

### Loi Lemoine : un impact sur les tarifs

L'objectif initial de la loi Lemoine était de **redistribuer du pouvoir d'achat aux emprunteurs** en facilitant le changement d'assurance de prêt immobilier grâce à la résiliation à tout moment. Mais, sous prétexte de faciliter l'accès au crédit, **la loi Lemoine a également supprimé la sélection médicale pour une partie des emprunteurs** (encours cumulé ≤ 200000€ et âge ≤ 60 ans en fin de prêt).

Face à cette mesure et à la hausse des risques qu'elle entraîne, de nombreux assureurs alternatifs ont relevé leurs tarifs sur les contrats concernés.

Reprenons les exemples ci-dessus en diminuant l'emprunt à 195 000 € pour rester sous les 200 000 €, voici les tarifs obtenus :

	ASSURANCE PROPOSÉE PAR LA BANQUE (Coût moyen total / TAEA)	MEILLEURE PROPOSITION SWITCHASSUR (Coût / TAEA)	ÉCONOMIES RÉALISÉES (Economies estimées/ TAEA)
Célibataire, 29 ans, fumeur, cadre	10 003 € / 0,50 %	3 493 € / 0,18 %	6 510 € / 0,32 %
Couple, 34 ans, non-fumeurs, employés	20 748 € / 1,01 %	7 055 € / 0,36 %	13 693 € / 0,65 %

Le couple de fonctionnaire termine son crédit trop tard pour pouvoir « profiter » du dispositif Lemoine.

### Décryptage

En diminuant le montant emprunté de 205 000 € à 195 000 € pour éviter la sélection médicale :

- Le cadre célibataire de 29 ans paiera son assurance **700€ de plus, soit une augmentation de 29 %**
- Le couple d'employés de 34 ans paiera **1314 € de plus, soit une augmentation de 19%**

**La suppression de la sélection médicale a entraîné une hausse des tarifs** alors que l'objectif de la loi était d'améliorer le pouvoir d'achat des emprunteurs. Si les économies restent souvent intéressantes notamment pour les crédits récents, en cas de substitution tardive les économies ne sont plus garanties...Ainsi, cette mesure réduit le gain financier attendu par de nombreux emprunteurs, voire le supprime simplement. Malheureusement, les plus impactés sont les foyers modestes qui empruntent moins de 200 000 €.



Pour en savoir plus, retrouvez le détail de notre étude sur

<https://www.securimut.fr/etude-securimut-2022-libre-choix-assurance-emprunteur.html>

### 3 pistes d'amélioration pour le libre choix de l'assurance emprunteur ?

#### 1. Prodiguer une information fiable aux emprunteurs avec un TAEG épuré de l'assurance et un TAEA intégrant toute l'assurance vendue

À une période où le taux de l'usure est extrêmement bas au regard des taux immobiliers pratiqués, les banques excluent une part toujours plus importante du coût de l'assurance vendue du calcul du Taux Annuel Effectif Global (TAEG) du crédit. Cette pratique rend la comparaison entre deux offres de prêt impossible au travers de cet indicateur.

Le coût du crédit peut se juger par un TAEG hors assurance, et le coût de l'assurance par le TAEA (Taux Annuel Effectif de l'Assurance). En additionnant le TAEG et le TAEA, on obtient alors le coût total réel du crédit et de l'assurance vendue.

#### 2. 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. La FSI devrait être intégrée dans les documents contractuels et non pas précontractuels, ce qui serait plus clair pour les emprunteurs.

#### 3. 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. Cet avenant n'apporte aucune information supplémentaire à l'emprunteur sur l'assurance qu'il a déjà souscrite et quant au TAEG « recalculé » dans cet avenant, il n'est pas comparable au TAEG initial du crédit et ne fournit donc aucun élément pertinent. Certaines banques l'utilisent même pour modifier la date de résiliation de leur contrat sans en informer l'emprunteur par ailleurs.

Si la loi Lemoine devrait améliorer la situation quant aux délais d'émission de cet avenant, il n'en demeure pas moins que ce document constitue une étape supplémentaire et inutile dans le processus de substitution. L'acceptation de la substitution d'assurance emprunteur formulée par la banque devrait suffire.

### SECURIMUT, leader du changement d'assurance emprunteur immobilier

**SECURIMUT est le spécialiste de l'assurance emprunteur alternative en ligne et du changement d'assurance emprunteur.** Cette société lyonnaise est née en 2006, avant les lois Lagarde, Hamon et Bourquin, avec la volonté de faire bouger le marché de l'assurance emprunteur trusté par les banques, et de faciliter le changement pour tous les propriétaires.

**SECURIMUT travaille en marque blanche pour le compte de divers assureurs et distributeurs, mais également en distribution directe via son comparateur dédié au changement d'assurance de prêt [www.switchassur.fr](http://www.switchassur.fr).**



Pour en savoir plus, retrouvez le détail de notre étude sur

<https://www.securimut.fr/etude-securimut-2022-libre-choix-assurance-emprunteur.html>