



Libre choix de l'assurance emprunteur immobilier : 3 lois pour quelle réalité ?

Bilan des lois Lagarde, Hamon et Bourquin



1^{er} Juillet 2020

CONTEXTE

À l'occasion d'un crédit immobilier, la souscription d'une assurance emprunteur est exigée par la banque. Le choix de cette assurance est capital, tant en termes de garanties que de tarifs, car elle constitue une part majeure du coût du crédit, au même rang que les intérêts¹. Le libre choix de cette assurance par l'emprunteur, en dehors du contrat proposé par sa banque, se pratiquait déjà depuis le début des années 2000. Depuis 2010, la législation a été largement renforcée pour consolider la liberté de choisir son assurance emprunteur à la souscription du crédit (délégation d'assurance) et en cours de crédit (substitution d'assurance).

Ainsi, trois textes se sont superposés afin d'améliorer l'ouverture du marché de l'assurance emprunteur :

- **La loi « Lagarde »**, du 1^{er} juillet 2010, affirmant le droit pour l'emprunteur de choisir son assurance dès lors que les garanties apportées sont équivalentes à celles proposées par la banque. Cette loi a été peu à peu interprétée par les banques pour traiter du choix de l'assurance **uniquement au moment de la souscription du crédit**.
- **La loi « Hamon »**, applicable depuis juillet 2014, prévoit la possibilité pour l'emprunteur de changer son assurance **à tout moment au cours de la première année** de son crédit (substitution Hamon).
- **L'amendement « Bourquin »**, applicable depuis janvier 2018, traite du changement d'assurance **au-delà de la première année du crédit** (substitution Bourquin).

Sur ce marché, il existe deux catégories d'opérateurs :

- **Les établissements prêteurs**, qui distribuent leurs contrats d'assurance avec leurs crédits immobiliers et détiennent toujours **plus de 85% du marché** à ce jour. Ils proposent leurs contrats standards d'assurance directement dans leurs offres de prêts ou, lorsque l'emprunteur manifeste son intérêt pour un contrat externe, leurs contrats « défensifs », moins onéreux.
- **Les acteurs dits « alternatifs »**, qui distribuent des contrats d'assurance emprunteur externes à la place des contrats des banques à la souscription du crédit ou en cours de prêt.

SECURIMUT est un acteur « alternatif », au service d'une quinzaine de partenaires assureurs et distributeurs, leader du changement d'assurance emprunteur immobilier en cours de prêt.

SECURIMUT souhaite partager son analyse des conséquences de l'évolution législative sur l'ouverture du marché de l'assurance emprunteur au travers de cette étude, motivée notamment par le bilan organisé par le Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF) sur ce sujet.

L'expérience historique de SECURIMUT lui permet d'étudier sa production sur les trois moments de vente de l'assurance emprunteur :

- En « délégation d'assurance » au moment de la souscription d'un crédit, que SECURIMUT pratique depuis l'origine.
- En substitution au-delà de cette 1^{ère} année, que SECURIMUT a pratiquée dès 2008 au titre de l'article L113-12 du Code des assurances (droit annuel de résiliation des contrats) puis au titre de l'amendement Bourquin dès 2018.
- En substitution « Hamon » pendant la 1^{ère} année du crédit depuis juillet 2014.

Par ailleurs, **SECURIMUT pratique la substitution d'assurance bancaire sous mandat de mobilité depuis 2014**, ce qui lui permet de maîtriser intégralement les opérations de changement et de suivre précisément les échanges avec les banques (délais de réponses, nombre et nature de ces réponses...).

Chaque contrat de substitution adressé aux banques par SECURIMUT **respecte d'emblée, et a minima, tous les critères² d'équivalence de garanties satisfaits par le contrat bancaire**.

Les données chiffrées de cette étude sont arrêtées au 20 février 2020. Ainsi, toutes les désorganisations liées à la crise sanitaire n'ont pas d'effet sur cette étude qui donne l'état du marché pour SECURIMUT jusqu'avant cet événement. La période observée a été adaptée pour disposer d'informations complètement déroulées à cette date. Pour la plupart des résultats, il s'agit de la production réalisée jusqu'au 3^{ème} trimestre 2019.

¹ Un prêt de 170 000 € (prêt moyen) accordé à un couple d'emprunteurs de 34 ans sur une durée de 20 ans au taux nominal de 1,30 % occasionne des intérêts pour un montant total de 23 148 €. S'ils sont assurés à 100% chacun en décès invalidité / incapacité de travail (franchise 90 jours), au tarif bancaire moyen de 0,28% du capital initial par an et par personne (TAEA 0,495% chacun), le coût total de l'assurance sera de 19 040€, soit presque autant que le coût des intérêts.

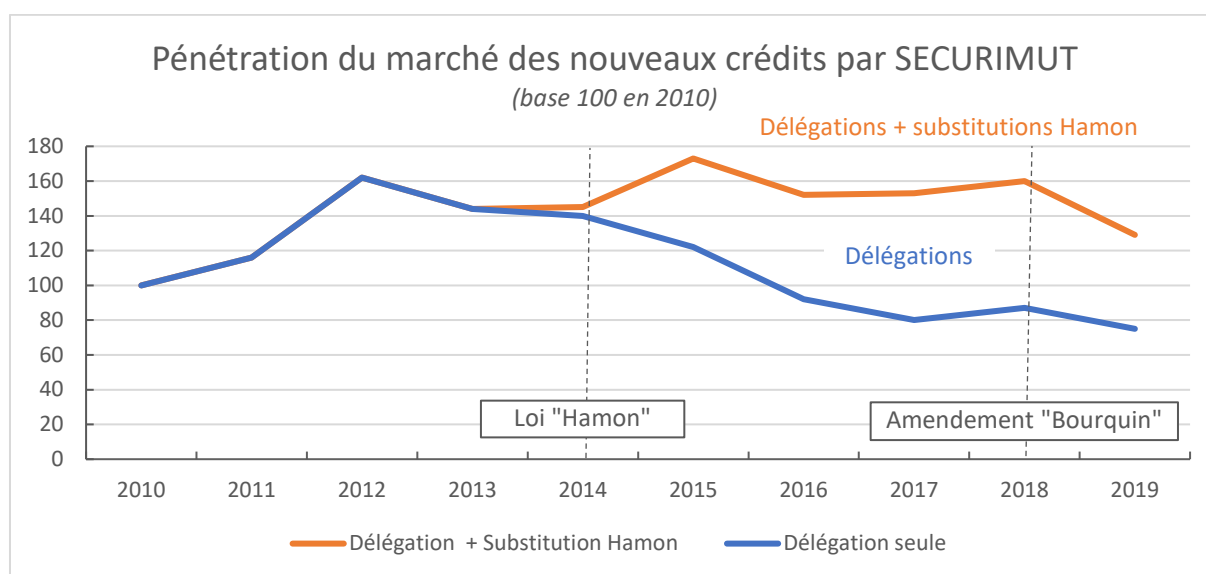
² L'équivalence du niveau de garanties entre deux contrats s'établit selon l'avis du CCSF du 13 janvier 2015, qui détermine pour les garanties décès / incapacité / invalidité, 13 critères in abstracto et 5 critères *in concreto*, soit 18 au total. Les banques peuvent exiger le respect de 11 critères parmi ces 18 dès lors que leur contrat les respecte aussi.

PRINCIPALES CONCLUSIONS

Malgré les efforts du législateur pour favoriser le libre choix de l'assurance emprunteur, ce marché évolue à l'encontre de son environnement réglementaire.

1. Le libre choix initial de l'assurance emprunteur hors banque (délégation) ou son changement en 1^{ère} année des prêts

Les délégations d'assurance et les substitutions Hamon relèvent globalement de la même intention du consommateur de choisir son assurance hors banque, ce qu'il parvient parfois à obtenir lors de la négociation de son prêt, ou *a posteriori* si la contrainte mise par la banque sur les conditions ou l'octroi du crédit sont trop fortes. **Cette production doit être mise au regard des volumes de nouveaux crédits immobiliers du marché.**

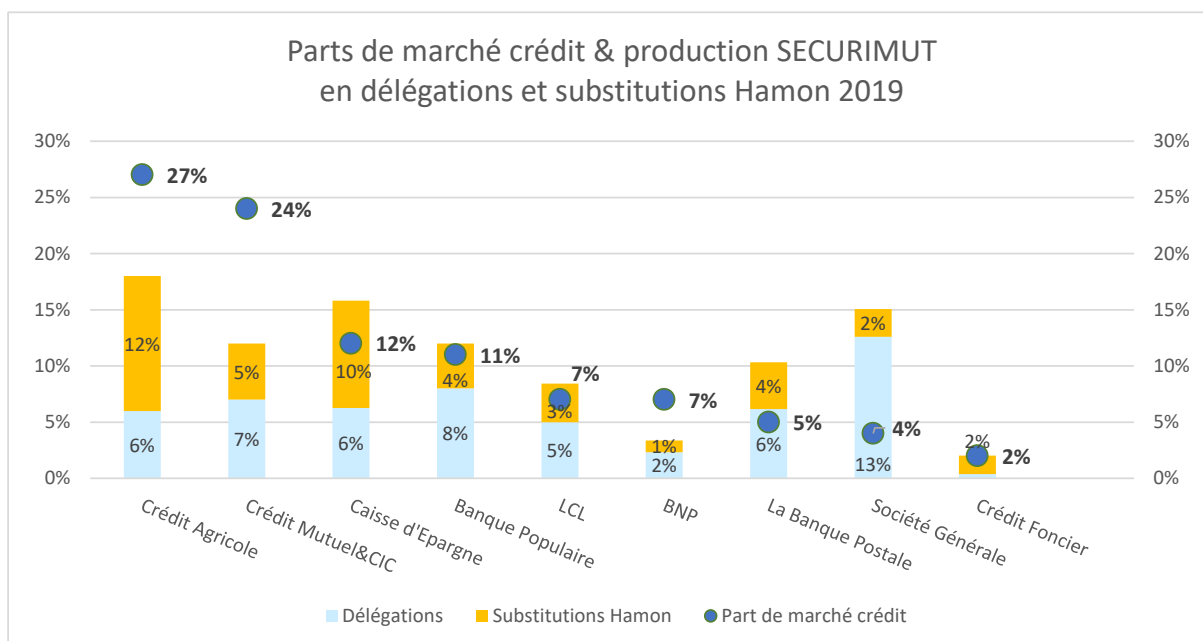


SECURIMUT a constaté qu'à chaque nouvelle loi visant à garantir la liberté de l'emprunteur de choisir son assurance, la délégation d'assurance est devenue plus laborieuse, ce que les substitutions Hamon sont à peine parvenues à compenser. **Le choix initial de l'assurance emprunteur ne s'exerce donc désormais que difficilement. La part de délégations d'assurance a baissé en 10 ans, et la loi Lagarde de 2010 est sans doute la moins appliquée de toutes.**

Les courtiers en crédit en font la dure expérience, comme l'a souligné la récente alerte du 29 janvier 2020 de l'avocat de l'Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits (APIC) dans un courrier adressé au ministre de l'Economie.

Cette capacité à restreindre le choix des consommateurs au moment des crédits est suffisamment forte pour que, fin 2017, certaines banques décident d'augmenter significativement leurs tarifs d'assurance sur la durée effective des crédits³ (Caisse d'Epargne, Crédit Foncier de France, Banque Populaire, suivis de La Banque Postale en 2018), sans craindre d'effets « sanction » sur les délégations d'assurance.

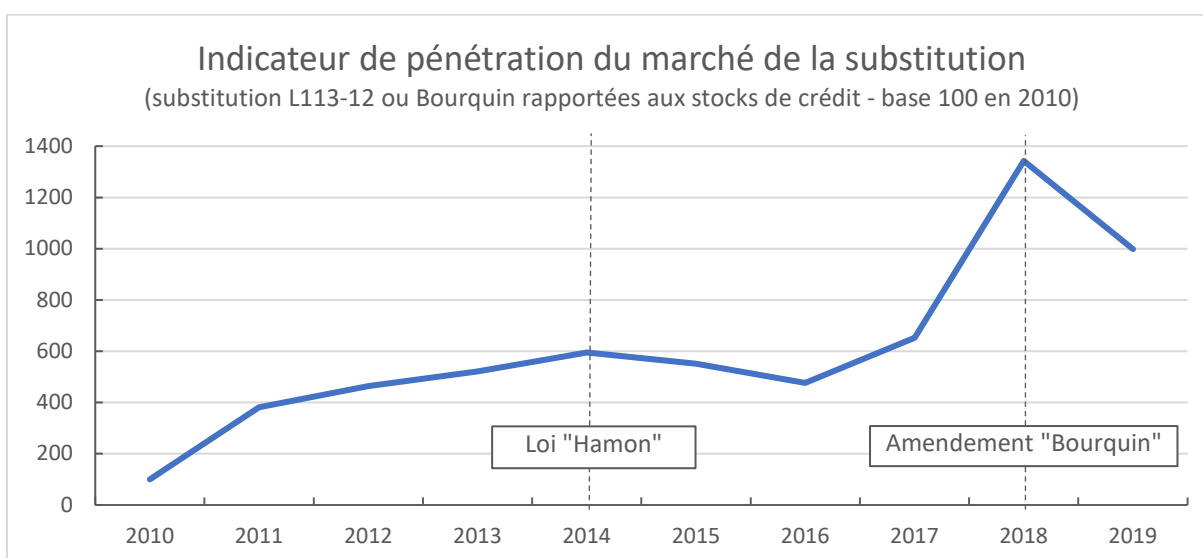
³ Durée effective = durée moyenne de détention du crédit, soit 8 ans.



L'analyse par banque montre que certaines d'entre elles sont clairement sous-représentées dans les délégations de SECURIMUT par rapport à leur part de marché sur les nouveaux crédits immobiliers. Pour certains, **cette fermeture donne lieu à un recours massif au dispositif Hamon pour déjouer le resserrement de la délégation**, tandis que pour d'autres, le placement de leurs contrats défensifs semble donner satisfaction aux emprunteurs quant au prix de l'assurance. Pour autant, la loi Hamon ne corrige que partiellement les refus de délégation, certains emprunteurs n'étant pas informés des droits offerts par cette loi.

2. La substitution d'assurance en cours de prêt

La substitution en cours de prêt doit être rapprochée des encours de crédit pour juger de son efficacité, c'est-à-dire au stock des 6 millions de crédits immobiliers détenus par les banques.

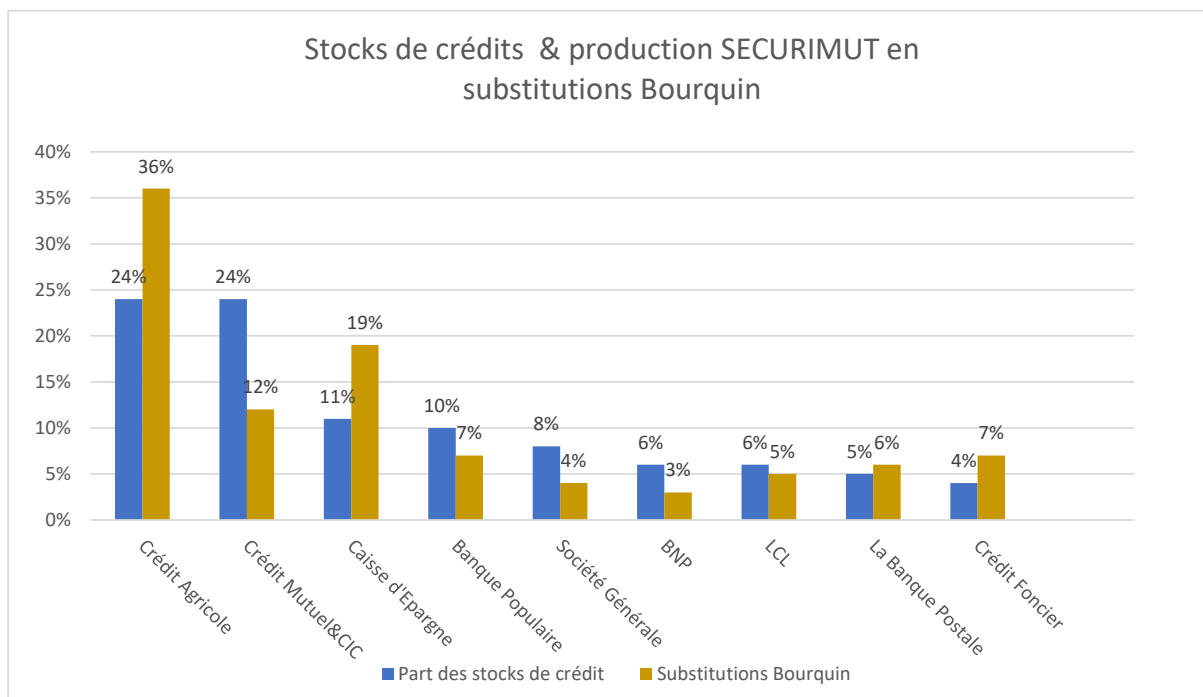


Depuis 2008, SECURIMUT opérait avec succès des changements d'assurance en cours de prêt, au titre de l'article L113-12 du code des assurances (résiliation annuelle) ou des dispositions des contrats bancaires. Ces substitutions d'assurance représentaient jusqu'à un tiers de la production de SECURIMUT avant la Loi Hamon. Elles se sont fortement réduites lors de la mise en place de cette loi en 2014. En effet, les banques ont utilisé le nouveau droit au changement d'assurance en première année des crédits comme une possibilité de l'interdire au-delà, alors qu'elles l'acceptaient auparavant.

Ces substitutions se sont ensuite redéveloppées avec la préparation de l'amendement Bourquin. Ainsi, SECURIMUT a enregistré une forte progression des signatures de contrats dans la 2^{ème} partie de l'année 2017, en vue d'un changement d'assurance à effet 2018.

Courant 2018, ces substitutions « Bourquin » ont subi une nouvelle baisse liée aux pratiques bancaires, notamment fondée sur la contestation de la date d'échéance. En effet, les banques se sont mises à évoquer une date d'échéance à respecter, sans que celle-ci ne soit prévue contractuellement ni communiquée aux emprunteurs.

La sensibilité de chaque banque aux substitutions Bourquin découle essentiellement de la part des stocks de crédit de chacune d'elle, du coût historique de leur assurance et de leur capacité initiale à contraindre l'emprunteur à opter pour leur contrat bancaire.



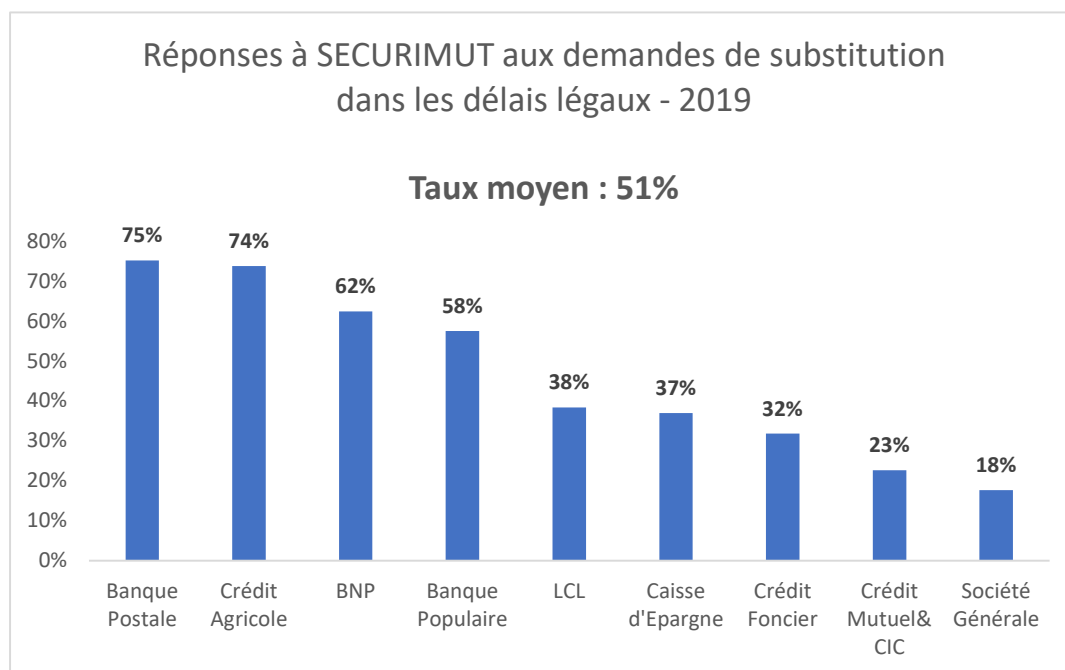
3. La gestion des demandes de substitutions : une législation peu respectée par les banques

SECURIMUT pratique depuis 2014 la substitution d'assurance emprunteur sous mandat de mobilité pour le compte de l'emprunteur. À ce titre, elle gère la demande de substitution ainsi que la totalité des échanges avec la banque jusqu'à la mise en place effective du contrat.

Les démarches de substitution sont de plus en plus complexes, malgré la Loi Hamon et l'amendement Bourquin. Aujourd'hui, mener à bien une substitution nécessite de maîtriser parfaitement la législation afin de déjouer les manœuvres dilatoires des banques, ce qui reste globalement inaccessible à un consommateur isolé. Les écueils suivants sont les plus courants et pénalisants :

- **Le faible respect des délais** : la moitié seulement des réponses bancaires arrive dans les délais légaux (10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande), le quart allant jusqu'à 15 jours de retard et le dernier quart n'arrivant jamais ou avec plus d'un mois de délai.

Un tiers des demandes nécessite d'être relancé par SECURIMUT, faute de réponse dans les 20 jours, et la moitié d'entre elles requiert même plusieurs relances consécutives.



- **Le non-respect du mandat** : ces délais de réponse hors cadre légal sont souvent le résultat du **non-respect du mandat de mobilité** donné par le client à SECURIMUT pour gérer la substitution de son assurance emprunteur. La banque choisit alors délibérément d'aller à l'encontre du mandat, malgré la recommandation de l'ACPR du 26 juin 2017, et répond directement à l'emprunteur.
- **Des objections erronées en vue d'intimidation** : lorsqu'ils choisissent de s'adresser directement aux emprunteurs, les établissements prêteurs développent souvent **des objections erronées**, notamment concernant **l'équivalence de garanties**. Les règles d'équivalence de garanties restent relativement complexes, et ni les conseillers bancaires, ni les emprunteurs, n'ont les compétences suffisantes pour juger de la pertinence de ces réponses « préfabriquées ». Ces pratiques relèvent de méthodes d'intimidation et de dissuasion du client et privent dans les faits les emprunteurs de solutions alternatives pourtant pertinentes.
- **Des réponses partielles** : les réponses des banques sont majoritairement partielles ce qui entrave et complexifie les démarches. **À peine plus de 40% des demandes font l'objet d'une réponse unique et complète de la banque** et 26% font l'objet de trois réponses successives ou plus pour obtenir un accord global.

En substitution Bourquin, la question de la date d'échéance - fixée *a posteriori* par une règle émanant du CCSF - à la date anniversaire de la signature de l'offre de prêt, reste maîtrisée uniquement par la banque. **Le consommateur n'étant pas informé explicitement de cette date, les échanges occasionnés avec la banque sont souvent laborieux pour l'obtenir.**

- **Des doubles prélèvements organisés** : ces réponses partielles conduisent certaines banques à accepter la substitution sans préciser à quelle date, puis à mettre en place ladite substitution à une date différente de celle demandée par l'emprunteur. Ceci revient à **organiser son double prélèvement pendant plusieurs mois**. Pour d'autres banques, ce mécanisme vise au **report de la substitution d'une année**, en créant des délais d'instruction de la demande pour esquiver la substitution à bonne date.
- **Des dérogations tarifaires discrétionnaires** : cette pratique pourrait être parfaitement loyale si elle était faite dans les délais légaux et accompagnée d'une réponse objective à la demande de substitution initiale. Malheureusement, elle n'intervient généralement qu'après des pratiques dilatoires et d'intimidation, visant à neutraliser la demande de changement des emprunteurs.
- **Une émission de l'avenant à l'offre de prêt souvent tardive** : cette méthode provoque des situations de double prélèvement pour l'emprunteur, alors que l'accord de la banque sur la substitution a précédé ces prélèvements.

4. La difficulté croissante d'une distribution d'assurance emprunteur « hors banque »

L'obstruction à la délégation d'assurance pénalise évidemment les acteurs alternatifs qui ont axé historiquement leur production sur ce moment de vente. Certes, on peut considérer que les banques sont poussées par ce jeu à réduire leurs tarifs par recours à des dérogations ou des contre offres défensives, mais pour autant, ce mécanisme évince les alternatifs et condamne à terme cette pression concurrentielle sur les banques.

Pour ce qui concerne les substitutions, les pratiques bancaires anti-concurrentielle freinent l'entrée de nouveaux opérateurs sur le marché, aux dépens des consommateurs et de leur liberté de choix. En effet, déjouer ces manœuvres exige une grande technicité, la mise en place de process complexes, et engendre des coûts de gestion importants. L'activité de substitution d'assurance comporte des exigences de plus en plus fortes avec :

- Des systèmes d'information et des process sophistiqués pour suivre les demandes de substitution, sortir les banques de leur mutisme, enregistrer et qualifier leurs réponses, contester les qualifications erronées des garanties, solliciter les compléments de réponses nécessaires, exiger l'émission des avenants, déjouer les doubles prélèvements, surveiller la cessation des prélèvements et mettre en évidence ces dysfonctionnements du marché...
- Des emprunteurs qui renoncent parfois à leurs démarches : un sur six en substitution Hamon et un sur cinq en substitution Bourquin, malgré le mandat confié à SECURIMUT pour gérer les démarches de substitution.

Ainsi, les opérateurs capables de gérer le changement d'assurance pour le compte des emprunteurs sont rares et la complexité des démarches rend la substitution inabordable pour un emprunteur qui se retrouve seul face à sa banque.

*
* *

En 10 ans et malgré trois lois successives, SECURIMUT considère que la libre concurrence sur le marché de l'assurance emprunteur reste précaire et que le marché est encore fortement monopolisé par la distribution bancaire. Ainsi, plus les lois se sont accumulées, plus les banques ont fait preuve d'imagination pour conserver la manne que représente pour elles l'assurance emprunteur.

Aujourd'hui, la Loi Lagarde fête ses dix ans et force est de constater que **la délégation d'assurance emprunteur s'est restreinte**, les banques n'hésitant pas à mettre la pression sur l'emprunteur, ou le courtier en crédit, pour faire accepter l'assurance bancaire au moment du crédit.

La substitution d'assurance (Hamon ou Bourquin) se complexifie également par rapport à ce que SECURIMUT a connu avant 2014 (substitution annuelle L113-12), et l'exercice de ce droit est inaccessible à un emprunteur seul face à sa banque. Or, les acteurs menant les opérations de substitution de bout en bout pour les emprunteurs sont encore rares. De l'expérience de SECURIMUT, spécialisée dans l'organisation de ces substitutions, les **démarches restent longues et complexes**, avec des stratégies d'esquives bancaires mouvantes, qui engendrent des coûts importants.

Aussi, malgré une réglementation particulièrement dense et avancée sur la reconnaissance du droit des emprunteurs de choisir leur assurance emprunteur avant ou pendant leur prêt, **SECURIMUT regrette que l'application de ces textes par les prêteurs reste largement insuffisante**. Ces difficultés privent dans les faits les emprunteurs des droits que le législateur a voulu leur accorder et freine l'avancée du marché vers des produits d'assurance présentant un meilleur rapport qualité/prix de façon durable.

Pour retrouver l'intégralité de l'étude et les résultats commentés par banque :
<https://www.securimut.fr/etude2020.html>



Le marché de l'assurance emprunteur



6 Millions
de propriétaires avec
un crédit en cours



6 Milliards d'Euros
de primes annuelles
Dont plus de **85 %**
distribués par les banques



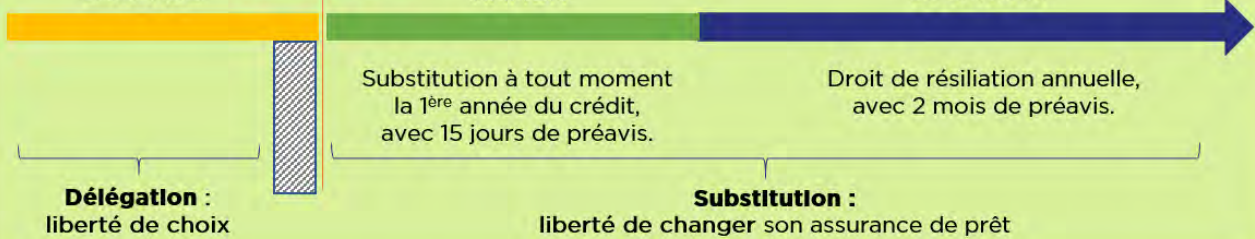
La liberté de choisir son assurance emprunteur

Loi
LAGARDE

Signature de
l'offre de prêt

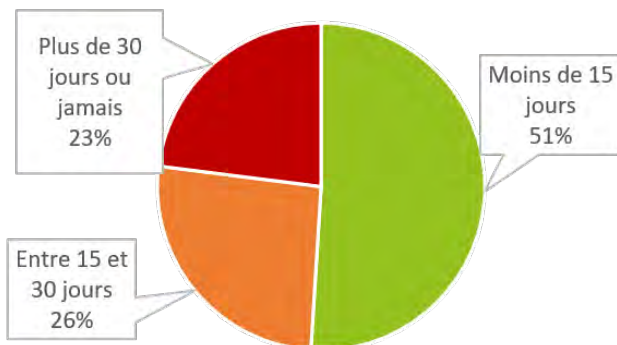
Loi
HAMON

AMENDEMENT
BOURQUIN



**Les pratiques bancaires anti-concurrentielles :
des réponses tardives et rarement explicites**

**Respect des délais de réponses
aux demandes de changement**



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

Près de **50 %**
des demandes ne reçoivent pas
de réponse dans les délais légaux !



Moins de **20 %**
de réponses dans les délais légaux
pour certaines banques !



2,5
C'est le nombre de courriers nécessaires,
en moyenne après la demande de substitution
initiale, avec un contrat équivalent !



Seulement **40 %**
des demandes font l'objet
d'une réponse unique et complète
par la banque.



Retrouvez l'étude complète et sa synthèse ici : <https://www.securimut.fr/Etude2020.html>

Contact : Isabelle Delange - isabelle.delange@securimut.fr - 06 85 81 31 07

SECURIMUT - 1^{er} Juillet 2020 - Tous droits réservés



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



- ✓ **Le non-respect du mandat de mobilité** confié à SECURIMUT par l'emprunteur, pour prendre en charge la substitution d'assurance.
- ✓ **Des réponses volontairement partielles et multiples** (date, montant, garanties...) qui font traîner les substitutions et empêchent les emprunteurs de changer.
- ✓ **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 ce taux. ».
- ✓ 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.
- ✓ Des **refus pour non-équivalence** injustifiés.
- ✓ Un **double prélèvement** des clients parfois organisé par les banques.

Des emprunteurs piégés, qui abandonnent les démarches



Loi
HAMON

AMENDEMENT
BOURQUIN

Sachant que SECURIMUT se charge de toutes les démarches bancaires grâce à son « mandat de mobilité », on peut facilement imaginer le taux d'abandon pour les emprunteurs qui se lanceraient seuls dans ces démarches...

Choisir son assurance, c'est économiser



Exemples d'économies au 01/06/2020 réalisées sur www.SwitchAssur.fr

Pour un emprunt de 170 000 €, sur 20 ans, au taux de 1,30% et d'emprunteurs assurés chacun à 100 % en Décès / Incapacité / invalidité. Le coût total des intérêts sur la durée de ce crédit est de 23 148 €.

PROFIL DU/DES EMPRUNTEUR(S)	COÛT MOYEN DE L'ASSURANCE DE PRÊT BANCAIRE	MEILLEURE PROPOSITION SWITCHASSUR	ÉCONOMIES RÉALISÉES
Couple, 34 ans, fumeurs, employés	19 040 € soit un TAEA de 1,01 %	7 473 € soit un TAEA de 0,48 %	11 567 € > 0,5 %
Célibataire, 29 ans, non-fumeur, cadre	9 180 € soit un TAEA de 0,49 %	2 153 € soit un TAEA de 0,12 %	7 027 € > 0,3 %
Couple, 40 ans, non-fumeurs, fonctionnaires	25 840 € soit un TAEA de 1,36 %	8 875 € soit un TAEA de 0,42 %	16 965 € > 0,9 %

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

Retrouvez l'étude complète et sa synthèse ici : <https://www.securimut.fr/Etude2020.html>

Contact : Isabelle Delange - isabelle.delange@securimut.fr - 06 85 81 31 07

SECURIMUT - 1^{er} Juillet 2020 - Tous droits réservés

PRÉSENTATION DE SECURIMUT

SECURIMUT : leader du changement d'assurance emprunteur immobilier

SECURIMUT est une société créée en 2006, avec la volonté d'ouvrir le marché de l'assurance emprunteur à la concurrence et d'offrir une assurance de prêt qualitative et économique aux propriétaires.

Dès lors, SECURIMUT a fait le choix d'intégrer toutes les compétences clés afin de développer **ses propres outils de souscription et de gestion** de l'assurance emprunteur. La société a déployé son savoir-faire au service de ses partenaires, assureurs et distributeurs, en leur proposant la création, la gestion et la distribution de produits d'assurance emprunteur sous marque blanche, ainsi que des outils de souscription **100% digitaux**.



Depuis, **SECURIMUT n'a cessé d'améliorer son offre** en créant de nouveaux services afin de faciliter la substitution de l'assurance de prêt : parcours 100 % digital depuis 2007, 1^{er} certificat d'équivalence de garanties dès 2014, mandat de mobilité (gestion des démarches de substitution pour le compte du client) et signature électronique.

En 2018, SECURIMUT a lancé www.switchassur.fr, son comparateur dédié à l'assurance de prêt pour le grand public. SwitchAssur facilite le changement d'assurance en cours de prêt pour tous les emprunteurs et leur permet d'obtenir **la meilleure offre du marché, toujours au moins équivalente en garanties** à celle de leur banque. SwitchAssur propose une souscription intégralement en ligne, qui répond aux nouveaux usages des emprunteurs, avec le support de la plateforme téléphonique d'experts du crédit et de l'assurance emprunteur de SECURIMUT.

Aujourd'hui, SECURIMUT est le spécialiste de l'assurance emprunteur alternative en ligne et du changement d'assurance emprunteur en cours de prêt.

SECURIMUT en chiffres

- **14 ans** d'expérience en assurance emprunteur
- **1 plateforme** unique, basée à Lyon
- **60 conseillers**, experts de l'assurance emprunteur
- **1/3** des souscriptions initialisées sur Internet
- **2/3** de substitutions d'assurance,
- **15 partenaires** historiques
- **55 M€ d'économies** réalisées pour nos assurés en 2019 !



Retrouvez l'étude complète et les résultats commentés par banque :

<https://www.securimut.fr/Etude2020.html>

Contact : Isabelle Delange - isabelle.delange@securimut.fr - 06 85 81 31 07

SECURIMUT - 1^{er} Juillet 2020 - Tous droits réservés