

À-PROPOS

L'ASSURANCE EMPRUNTEUR DES PRÊTS IMMOBILIERS

JANVIER 2018

L'ASSURANCE EMPRUNTEUR
DES PRÊTS IMMOBILIERS
COMPREND DEUX MODÈLES :
L'ASSURANCE GROUPE ET
L'ASSURANCE INDIVIDUELLE.
LEURS LOGIQUES TARIFAIRES ET
DE SEGMENTATION DES CLIENTS
SONT TRÈS DIFFÉRENTES.

COMPRENDRE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Lors de la souscription d'un prêt immobilier, l'emprunteur, si le prêteur le demande en tant que garantie au prêt octroyé, doit être couvert par une assurance qui le protégera tout au long du crédit contre les risques décidés par le prêteur, notamment le décès, la maladie, l'invalidité. Cette assurance permet aussi au prêteur de garantir la bonne fin du prêt octroyé.

- ▶ En 2010, la loi « Lagarde » a permis à l'emprunteur de choisir :
 - soit l'assurance emprunteur proposée par la banque, dite **assurance groupe**,
 - soit une **assurance individuelle** proposée par une compagnie d'assurance externe, si celle-ci présente un niveau de garantie équivalent.
- ▶ Depuis, cette déliaison entre le prêt immobilier et l'assurance emprunteur a été encore facilitée :
 - la loi consommation de 2014 (dite loi « Hamon ») a offert à l'emprunteur la possibilité de substituer un autre contrat d'assurance jusqu'à 12 mois après la signature de l'offre de prêt, sous réserve que le nouveau contrat présente **un niveau de garantie équivalent** ;
 - la loi du 21 février 2017 dite « de ratification des ordonnances consommation » a permis à l'emprunteur de disposer d'une faculté de résiliation annuelle de l'assurance emprunteur, au-delà de 12 mois, pour tous les nouveaux contrats souscrits ;
 - au 1^{er} janvier 2018, la faculté de résiliation annuelle de l'assurance emprunteur sera applicable à tous les contrats en cours.

 **6,5** MILLIARDS D'EUROS
MARCHÉ DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR
DES PRÊTS IMMOBILIERS EN 2016.
(source FFA)

L'ASSURANCE GROUPE : LES VERTUS DE LA MUTUALISATION

- ▶ L'assurance groupe est fondée sur une offre simple, homogène et recherchant la mutualisation intergénérationnelle des risques. Elle permet de limiter les écarts de prix entre les différents profils d'emprunteurs et d'assurer une répartition équilibrée des risques entre les assurés.
- ▶ Elle garantit ainsi **une solidarité** entre les générations, les bien-portants et les malades, entre les plus hauts et les plus faibles revenus et permet au plus grand nombre des emprunteurs d'être couverts à des prix modérés.

L'ASSURANCE INDIVIDUELLE : ATTRACTIVE POUR LES MOINS RISQUÉS

► Dans le modèle de l'assurance individuelle, le prix payé correspond au risque propre à chaque individu. Ce modèle repose ainsi sur une plus forte segmentation des clients qui creuse davantage les écarts de prix entre les assurés :

→ au même âge et sans problème de santé, la variation de tarif va du simple au double entre un profil favorable et un profil risqué. Cet écart

se creuse à près de 30 fois entre le profil le plus favorable et le profil le plus risqué (source Actélior) ;

→ entre une personne de 26 ans et une personne de 56 ans, **l'écart de tarif pratiqué va de 1 à 7** avec les contrats d'assurance individuelle alors qu'il n'est que de 1 à 2 pour les contrats groupe (source rapport de l'IGF 2013).

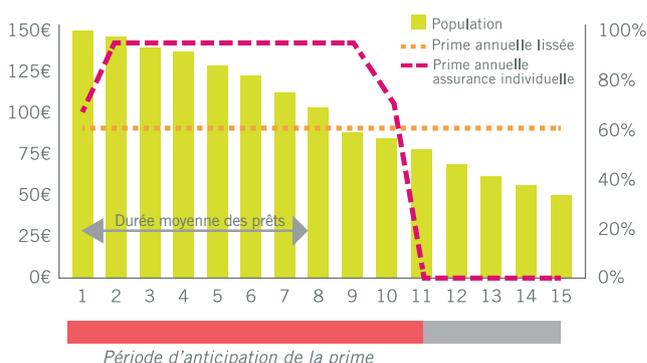
BIEN CALCULER LE COÛT FINAL DE L'ASSURANCE

► Les assurances groupe pratiquent une tarification lissée et constante sur toute la durée du prêt. Les primes des assurances individuelles sont en revanche calculées sur le capital restant dû avec une gratuité en fin de prêt.

► **A noter** : un crédit allant rarement jusqu'à son terme - la durée réelle moyenne d'un prêt va de 8 à 10 ans du fait des remboursements anticipés ou de la revente des biens -, l'emprunteur bénéficie rarement de la gratuité des primes de l'assurance individuelle en fin de prêt.

Primes lissées / tarifications individuelles

Source : Actélior



RÉSILIATION ANNUELLE : QUELS EFFETS SUR LE MARCHÉ ?

La possibilité de renégocier chaque année son assurance emprunteur, à compter de janvier 2018, va renforcer l'ouverture à la concurrence du marché entraînant le développement d'une plus grande segmentation des clients et **des écarts de prix plus importants selon le profil des clients**, sur le modèle des assurances individuelles.

La démutualisation des assurances groupe, qui résultera de cette disposition, est ainsi susceptible de s'opérer au détriment des emprunteurs présentant les profils de risque les moins favorables.

Cotisations d'assurance emprunteur en 2016

Source : FFA

