

## Pourquoi soutenir la proposition de loi pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur ?



**La proposition de loi pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur a été adoptée par l'Assemblée Nationale le 25 novembre dernier et doit être examinée en séance publique par le Sénat le 26 janvier prochain.**

SECURIMUT, expert de l'assurance emprunteur alternative, revient sur l'intérêt de la résiliation infra annuelle en assurance emprunteur et répond aux questions sur la proposition de loi.

### Sommaire

<b>L'assurance emprunteur : un marché cloisonné.....</b>	<b>2</b>
<b>Décryptage de la proposition de loi sur l'assurance emprunteur.....</b>	<b>2</b>
La résiliation à tout moment comme dispositif central de simplification .....	2
Les dispositions complémentaires pour protéger le changement d'assurance emprunteur.....	3
Les prochaines étapes de la proposition de loi .....	4
<b>Questions-réponses autour de la proposition de loi de loi .....</b>	<b>5</b>
Y-a-t-il réellement un risque de démutualisation du marché de l'assurance emprunteur ? .....	5
Quel est l'intérêt des assurances alternatives pour les personnes malades ? .....	5
Quel impact la résiliation infra annuelle peut-elle avoir sur les tarifs ? .....	6
La résiliation à tout moment ne va-t-elle pas entraîner un risque de volatilité des assurés ? .....	7
<b>Annexe : exemples d'économies sur l'assurance emprunteur .....</b>	<b>8</b>
<b>SECURIMUT : leader du changement d'assurance emprunteur .....</b>	<b>9</b>

## L'assurance emprunteur : un marché cloisonné

L'assurance emprunteur immobilier est un secteur verrouillé par les banques qui détiennent 87,6 %<sup>1</sup> d'un marché de 7 millions de foyers assurés, représentant 7 milliards d'euros de primes par an<sup>2</sup>. En 2018, l'ACPR avait déjà dénoncé « l'existence de pratiques de nature à décourager les emprunteurs dans leurs démarches ou à différer la date du changement de contrat sollicité ». Plus récemment, une étude de SECURIMUT<sup>3</sup> a montré que ces pratiques, peu respectueuses des droits des consommateurs, se poursuivent et tendent même à s'amplifier au fil des années.

**Ainsi, malgré 10 ans d'efforts du législateur pour ouvrir le marché de l'assurance emprunteur, le libre choix de cette assurance par le consommateur n'est toujours pas une réalité.** À chaque nouvelle proposition législative, les banques tentent de dissuader le gouvernement en s'appuyant sur des arguments erronés de démutualisation des risques et de déséquilibre du marché. Parmi les stratégies pour maintenir leur monopole sur l'assurance de prêt, les banques instrumentalisent régulièrement les emprunteurs présentant un risque aggravé de santé en mettant en avant un risque d'exclusion de ces personnes en cas d'ouverture de ce marché à la concurrence. D'autres reprochent aux assureurs alternatifs de proposer des tarifs trop « dispersés » ou encore de distribuer des contrats aux garanties limitées.

Pourtant, **les offres alternatives répondent à un réel besoin du marché** et permettent à des emprunteurs aux profils très variés de trouver une assurance tout en profitant de meilleures garanties. L'ouverture de ce marché via la résiliation à tout moment permettrait à tous les emprunteurs de pouvoir enfin changer facilement.

## Décryptage de la proposition de loi sur l'assurance emprunteur

La proposition de loi sur l'assurance emprunteur a reçu l'aval de l'Assemblée Nationale et doit être étudiée prochainement au Sénat dans le cadre d'une procédure accélérée. Elle vise à simplifier la législation actuelle qui reste insuffisante pour garantir le libre choix de cette assurance par les consommateurs.

L'objectif de cette proposition de loi sur l'assurance emprunteur est de « garantir définitivement la liberté de choix des français relative à leur assurance-emprunteur, tout en encadrant strictement le marché de celle-ci. ». Et par la même, de **redonner plusieurs milliers d'euros de pouvoir d'achat aux 7 millions de foyers détenteurs d'un crédit immobilier**, tout en conservant un niveau de garanties *a minima* équivalent et bien souvent supérieur à celui des produits bancaires.

### La résiliation à tout moment comme dispositif central de simplification

**Si le libre choix d'une assurance emprunteur externe est théoriquement possible** lors de la négociation du crédit<sup>4</sup>, **il reste en réalité très difficile à exercer pour la plupart des emprunteurs.** Il est donc essentiel de protéger le changement d'assurance après la signature du crédit et tout au long de celui-ci, une fois qu'il a été définitivement accordé.

---

<sup>1</sup> Source rapport CCSF novembre 2020 : les banques détiennent 87,6% du marché et les alternatifs 12,4%

<sup>2</sup> Source FFA rapport Juillet 2020 : 7,033 milliards d'euros de primes d'assurance emprunteur immobilier.

<sup>3</sup> Source [étude SECURIMUT Juin 2021](#).

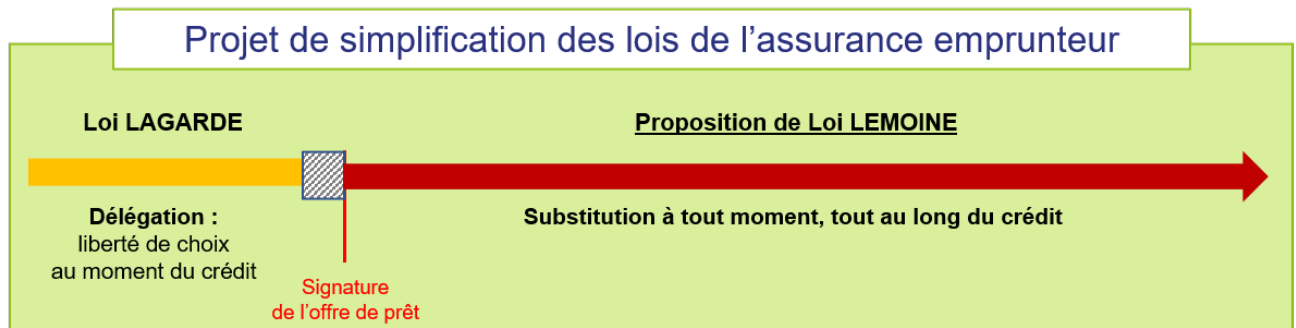
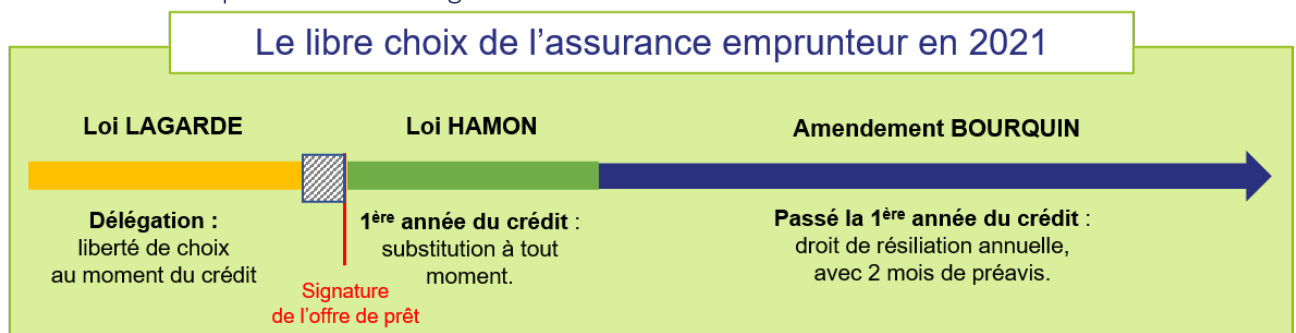
<sup>4</sup> Source [étude SECURIMUT Juin 2021](#).

À ce jour, le dispositif législatif est trop complexe. Tandis que la loi Hamon permet de changer d'assurance emprunteur à tout moment la première année du crédit, de nombreux emprunteurs dépassent le délai d'un an. Ils doivent donc se tourner vers le dispositif de l'amendement Bourquin qui permet de substituer son assurance emprunteur chaque année à date d'échéance mais qui reste bien moins efficace.

Afin de faciliter le changement d'assurance emprunteur et permettre aux propriétaires de choisir librement leur assurance, la proposition de loi vise à étendre le dispositif de résiliation infra-annuelle - jusqu'alors possible uniquement en première année du crédit (Loi Hamon) - sur toute la durée du crédit.

**Cette mesure permettrait de simplifier le dispositif législatif actuel en remplaçant la loi Hamon et l'amendement Bourquin.**

Schéma de la simplification de la législation



### Les dispositions complémentaires pour protéger le changement d'assurance emprunteur

Pour autant, la résiliation infra-annuelle pourrait ne pas suffire à rendre réellement effectif le droit de substitution de l'assurance emprunteur. C'est pourquoi la loi prévoit d'autres dispositions pour simplifier le changement d'assurance et améliorer l'information des emprunteurs :

- Renforcement de l'obligation de motiver les décisions de refus
- Communication sur le droit de résiliation infra-annuelle a minima sur le site web
- Encadrement du délai d'émission de l'avenant bancaire, très rarement respecté à ce jour
- Révision des sanctions en cas de non-respect du droit de résiliation.

En permettant la résiliation à tout moment de l'assurance emprunteur tout au long du crédit et en accompagnant ce dispositif de mesures plus opérationnelles, le législateur pourrait mettre définitivement fin aux pratiques bancaires dilatoires. Ainsi, les emprunteurs pourront changer plus facilement et surtout plus rapidement leur assurance de prêt et bénéficier ainsi d'importantes économies, sans risquer de subir de double-prélèvements comme c'est trop souvent le cas à ce jour.

## Les prochaines étapes de la proposition de loi

**Après avoir passé un premier cap décisif à l'Assemblée Nationale**, la proposition de Loi « pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur » (n° 225, 2021-2022) a été renvoyée à la commission des affaires économiques avec une saisine pour avis de la commission des finances.

**Le texte** a été inscrit à l'ordre du jour par le Gouvernement et **sera débattu au Sénat le mercredi 26 janvier à partir de 16h30**. Celui-ci pourra l'adopter en l'état, le modifier voire le rejeter. Mais il y a fort à parier que le lobby bancaire va faire pression pour que la résiliation infra-annuelle soit abandonnée. Pour autant, ce sujet lié au pouvoir d'achat des français est plus que jamais d'actualité et stratégique pour le gouvernement, alors même qu'il s'était engagé en ce sens. Entériner la résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur serait un signal fort aux futurs électeurs.

Toutefois, **le calendrier est serré** car le texte doit être définitivement validé avant la fin des travaux parlementaires, le 28 février prochain. **S'il y a accord sur cette proposition de loi, les nouvelles dispositions ne s'appliqueront qu'un an plus tard, soit en 2023.**

Calendrier législatif :

- **Mercredi 8 décembre** : nomination du rapporteur de la Commission des affaires économiques, saisie au fond. > **M. le sénateur D. Gremillet, sénateur LR des Vosges**
- **Lundi 17 janvier à 12 heures** : délai limite pour le dépôt des amendements de commission
- **Mercredi 19 janvier matin** : réunion de la commission pour le rapport et le texte
- **Lundi 24 janvier à 12 heures** : délai limite pour le dépôt des amendements de séance
- **Mardi 25 janvier à 15 heures** : délai limite pour les inscriptions de parole dans la discussion générale
- **Mercredi 26 janvier matin** : réunion de la commission pour examiner les amendements de séance
- **Mercredi 26 janvier à partir de 16h30** : **Examen de la Proposition de loi** pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur (n° 225, 2021-2022) ([voir lien](#)).

En attendant, les emprunteurs peuvent toujours changer leur assurance de prêt en passant par un expert comme SECURIMUT qui se charge de toutes les démarches avec la banque.



---

*« SECURIMUT a toujours milité en faveur de l'ouverture du marché de l'assurance emprunteur à la concurrence, au bénéfice des consommateurs. Mais il convient également de veiller à la capacité effective de nos concitoyens d'exercer les droits qui leur ont été accordés par la loi, c'est pourquoi la résiliation infra-annuelle nous paraît être la solution la plus efficace. » ; Isabelle Delange, Présidente de SECURIMUT.*

---

## Questions-réponses autour de la proposition de loi

### Y-a-t-il un risque de démutualisation du marché de l'assurance emprunteur ?

Face à la résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur, les banques reprennent leur éternelle rengaine sur le risque de démutualisation du marché. Elles reprochent aux assureurs alternatifs de cibler uniquement les meilleurs profils, notamment les jeunes et les personnes en bonne santé.

Pourtant, le rapport du CCSF de novembre 2020 montre que **les assureurs alternatifs - qui couvrent 12,4% du marché - assurent seulement 9 % des moins de 30 ans mais 18 % des plus de 60 ans.**

En fait, les banques s'alignent très facilement sur les tarifs des assureurs alternatifs pour conserver les emprunteurs qui les intéressent. Pour cela, elles leur proposent soit une remise discrétionnaire<sup>5</sup> sur leur contrat groupe allant parfois jusqu'à une baisse de 70 % à 80 % du tarif initial, soit un contrat défensif (aussi nommé alternatif interne par le CCSF).

Par ailleurs, **il ne faut pas confondre segmentation et démutualisation.** Les tarifs des assurances emprunteurs alternatives et bancaires sont segmentés depuis longtemps (début des années 2000). Or, tous les segments du marché présentent des marges et la mutualisation des risques s'opère au sein même de chacun de ces segments et non par solidarité entre eux.

**Plutôt que de rogner sur leur marge colossale** (environ 68% tout de même selon UFC Que Choisir<sup>6</sup>), **les banques préfèrent baisser leurs tarifs sur les meilleurs profils tout en se rattrapant sur les autres.** Pourtant, la marge actuelle sur les produits d'assurance emprunteur bancaire est telle qu'**il n'y a aucune justification à une potentielle augmentation des prix et ce quel que soit le profil.**

*« Les chiffres du marché prouvent que la concurrence est profitable à tous les emprunteurs et pas seulement aux jeunes en bonne santé. Ils démontrent que ce sont les emprunteurs les plus fragiles et les plus âgés qui ont le plus recours aux contrats alternatifs. Ainsi, le risque de démutualisation du marché est une diversion pour tenter de dissuader le législateur de prendre les mesures nécessaires à l'ouverture du marché. » ; Isabelle Delange, Présidente de SECURIMUT.*

### Quel est l'intérêt des assurances alternatives pour les personnes malades ?

**Les assureurs alternatifs permettent à de nombreux emprunteurs ayant un risque de santé d'accéder à une assurance et ainsi d'obtenir leur crédit immobilier.** Selon les derniers chiffres publiés par AERAS (S'assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) en 2017, **les assureurs alternatifs couvrent plus de 40 % des risques aggravés de niveau 3<sup>7</sup>** étudiés par le Bureau Commun des Assurances Collectives (BCAC), ce qui représente 3 fois plus que leurs parts de marché (12,4%). D'ailleurs, les dossiers que les assureurs alternatifs portent au niveau 3 AERAS ne font pas l'objet de plus de réponses positives qu'au global, ce qui exclut toute mise en cause de la performance de leur sélection initiale<sup>8</sup>. Ceci montre l'utilité de solutions alternatives lorsque les banques ne sont pas en mesure de proposer de solution d'assurance adaptée que ce soit en termes de tarifs ou de garanties.

---

<sup>5</sup> Le rapport établi par Actélior pour la FBF fin 2016 faisait état de 70% des propositions tarifaires dérogées dans certaines banques.

<sup>6</sup> Estimations d'UFC Que Choisir à partir des données issues de la Conférence de l'ACPR, 23 novembre 2018.

<sup>7</sup> Le dispositif AERAS prévoit 3 niveaux d'étude en cas de risque de santé. Le 3<sup>ème</sup> niveau d'étude est réalisé par un pool de réassureurs commun aux banques et assureurs (BCAC).

<sup>8</sup> Etude BAO février 2017, tarifs bancaires : segmentés et tous margés.

En outre, faciliter le changement d'assurance emprunteur tout au long du crédit peut permettre à certains assurés d'adapter leur contrat et de bénéficier d'un meilleur tarif et de meilleures garanties. C'est notamment **le cas des anciens malades dont l'état de santé s'est amélioré**. S'ils se sont vus appliquer une surprime ou une exclusion au moment de la souscription, **le changement d'assurance emprunteur en cours de prêt peut leur permettre d'obtenir un meilleur tarif et de meilleures garanties**. La proposition de loi leur permettra de pouvoir changer tout de suite et non à une date d'échéance incertaine et parfois lointaine.

**La concurrence et le libre choix de l'assurance emprunteur sont donc essentiels pour les personnes qui ont eu un problème de santé, tant au moment du crédit que tout au long de celui-ci.**

---

*« Le droit de changer simplement d'assurance est une protection majeure des personnes qui ont été malades. Ceci leur permet d'améliorer leur assurabilité au cours du temps et ne pas rester stigmatisées en « risque aggravé de santé » ; Isabelle Delange, Présidente de SECURIMUT.*

---

## Quel impact la résiliation infra annuelle peut-elle avoir sur les tarifs ?

**Sur des marchés d'assurance où la marge est bien moindre qu'en assurance emprunteur**, comme l'automobile ou l'habitation, on sait aujourd'hui que **la mise en place de la résiliation infra-annuelle n'a pas entraîné de hausse des prix**. Il n'y a donc pas de raison qu'il en soit autrement pour l'assurance emprunteur.

D'ailleurs, on a plutôt constaté, depuis l'arrivée des assureurs alternatifs et au fil des lois, que **le marché de l'assurance emprunteur a subi des baisses de tarifs régulières sur toutes les cibles**<sup>9</sup>. Ces baisses sont d'ailleurs plus importantes pour les contrats alternatifs pourtant moins margés que pour les contrats bancaires (sauf réduction discrétionnaire accordée au cas par cas).

À chaque nouvelle loi, les banques ont menacé d'augmenter les prix sur certains profils. Pourtant, elles ont fait exactement le contraire : elles ont continué à baisser leurs tarifs –notamment sur le coût total<sup>10</sup> – et ont bataillé fermement pour ne pas laisser les emprunteurs choisir une assurance alternative.

**Pour s'aligner sur les prix des assurances alternatives, certaines banques ont créé des contrats défensifs** (contrats bancaires non standards) qu'elles proposent si l'emprunteur souhaite prendre une assurance en dehors de la banque.

D'autres **banques proposent systématiquement une contre-offre tarifaire** dès lors qu'elles reçoivent une demande de substitution. Elles alignent simplement leur tarif sur celui proposé par l'assurance alternative afin de retenir leurs clients emprunteurs, n'hésitant pas à réduire leur tarif de moitié, voire plus.

**Dans un marché où il y a de la marge, la concurrence fait naturellement baisser les prix, au bénéfice du consommateur.**

---

<sup>9</sup> Source rapport CCSF novembre 2020, [www.ccsf.fr](http://www.ccsf.fr).

<sup>10</sup> Les banques ont adapté leurs modes de tarification afin de présenter un coût total attractif tout en optimisant leur bénéfice. La plupart des contrats présentent désormais des primes concentrées sur les premières années du crédit, d'où la recommandation récente du CCSF d'afficher le tarif sur 8 ans (durée moyenne de détention d'un crédit).

## La résiliation à tout moment ne va-t-elle pas entraîner un risque de volatilité des assurés ?

Une fois le tarif de l'assurance emprunteur optimisé, les emprunteurs n'ont plus beaucoup d'intérêt à changer de contrat. En effet, si les économies peuvent aller jusqu'à 50% du coût global lors d'un premier changement, ensuite les économies potentielles seront de moins en moins importantes. Le tarif de cette assurance étant lié au profil de l'emprunteur, celui-ci augmente avec l'âge et les économies s'amenuisent donc mécaniquement au fil du crédit immobilier.

Par ailleurs, les tarifs d'assurance emprunteur ne sont pas soumis aux revalorisations annuelles contrairement à la plupart des contrats d'assurance. Une fois le contrat signé, l'emprunteur dispose d'un tarif fixé à l'avance pour toute la durée de son crédit et maîtrise donc son coût.

Enfin, l'assurance emprunteur reste un produit particulier qui vise à protéger l'emprunteur et sa famille mais dont le bénéficiaire est la banque. C'est cette dernière qui détermine les garanties qu'elle exige et les démarches de changement restent plutôt complexes (équivalence de niveaux de garanties à respecter, souscription médicale...) et les assurés ne changeront pas chaque année d'assurance emprunteur de ce simple fait.

**En effet, dès lors que les emprunteurs ont obtenu un contrat correspondant aux garanties exigées par la banque avec un tarif attractif, ils restent plutôt fidèles.** Ainsi, on observe **peu de rotation de portefeuilles** des contrats d'assurance emprunteur, même sur les contrats alternatifs.

---

*« Quand on peut changer à tout moment son assurance, on n'en change pas nécessairement plus souvent, mais on peut en changer plus facilement. » ; Isabelle Delange*

---

## Annexe : exemples d'économies sur l'assurance emprunteur

Si on peut estimer les économies moyennes à 10 000 €, les économies réelles varient fortement en fonction du prêt, du profil des emprunteurs et de la banque prêteuse. Dans tous les cas, que le crédit soit récent ou plus ancien, les emprunteurs ont tous intérêt à réaliser un devis de changement d'assurance. Très rares sont les cas où aucune économie n'est possible.

Voici quelques exemples réels d'économies sur des offres de prêts réalisées en 2021, pour des emprunteurs assurés à 100 % en décès/PTIA et 100% en ITT/IPT.

Exemples d'économies réelles sur l'assurance de prêt <a href="http://www.switchassur.fr">www.switchassur.fr</a>							
Profil du / des emprunteur(s)	Caractéristiques du prêt	Au moment du crédit			Changement 3 ans après		
		Coût total assurance bancaire	Meilleure proposition SwitchAssur	Économies	Coût total assurance bancaire	Meilleure proposition SwitchAssur	Économies
Célibataire, 52 ans, non-fumeur, employé	Prêt de 97 084 € sur 15 ans à 0,97%	7 367 €	4 602 €	2 765 €	4 602 €	3 430 €	1 172 €
Célibataire, 42 ans, non-fumeurs, cadre	Prêt de 217 888 € sur 25 ans à 1,45 %	18 629 €	9 070 €	9 559 €	14 378 €	9 881 €	4 497 €
Couple, 35 ans, non-fumeurs, employés	Prêt de 334 600 € sur 25 ans à 1,25 %	40 648 €	13 744 €	<b>26 904 €</b>	15 730 €	<b>9 389 €</b>	<b>6 341 €</b>
Célibataire, 48 ans, non-fumeur, cadre	Prêt de 350 000 € sur 22 ans à 1,15 %	33 025 €	21 136 €	<b>11 889 €</b>	25 100 €	<b>18 679 €</b>	<b>6 421 €</b>
Célibataire, 31 ans, non-fumeur, ouvrier	Prêt de 126 913 € sur 25 ans à 1,60 %	7 068 €	2 606 €	<b>4 462 €</b>	5 578 €	2 150 €	<b>3 428 €</b>
Couple, 30 ans, non-fumeurs, cadres	Prêt de 276 203 € sur 25 ans à 1,12%	26 470 €	9 534 €	<b>16 936 €</b>	20 796 €	<b>8 930 €</b>	<b>11 866 €</b>
Célibataire, 25 ans, non-fumeur, paramédical	Prêt de 212 634 € sur 25 ans à 1,20%	9 616 €	3 440 €	<b>6 176 €</b>	7 759 €	<b>2 936 €</b>	<b>4 823 €</b>
Célibataire, 34 ans, fumeur, employé	Prêt de 153 000 € sur 24 ans 9 mois à 1,21 %	8 574 €	4 317 €	<b>4 257 €</b>	6 726 €	5 820 €	<b>906 €</b>
Couple, 38 ans, non-fumeur, employés	Prêt de 220 081 € sur 25 ans à 1,35 %	33 416 €	15 994 €	<b>17 422 €</b>	13 176 €	<b>7 876 €</b>	<b>5 300 €</b>
Célibataire, 56 ans, non-fumeur, cadre	Prêt de 212 000 € sur 15 ans à 0,96 %	23 177 €	12 254 €	<b>10 923 €</b>	18 541 €	7 918 €	<b>10 623 €</b>
Couple, 23 ans, non-fumeur, ouvriers	Prêt de 237 000 € sur 25 ans à 1,16 %	30 930 €	7 174 €	<b>23 756 €</b>	13 609 €	<b>3 007 €</b>	<b>10 602 €</b>



## SECURIMUT : leader du changement d'assurance emprunteur

**SECURIMUT est une société créée en 2006, avec la volonté d'ouvrir le marché de l'assurance emprunteur immobilier 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<sup>er</sup> 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](http://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

- **15 ans** d'expérience en assurance emprunteur
- **1 plateforme** unique basée à Lyon
- **70 conseillers** experts de l'assurance emprunteur
- **2/3** de substitutions d'assurance
- **15 partenaires** historiques



### SECURIMUT

40b rue de la Villette - 69425 LYON CEDEX 03  
[www.securimut.fr](http://www.securimut.fr)