

Assurance emprunteur : les effets contrastés de la loi Lemoine



@Adobe Stock

Ces dernières années, le législateur est intervenu à maintes reprises pour tenter de libéraliser le marché de l'assurance emprunteur immobilier et renforcer le libre-choix des ménages. Pourtant, plus de 10 ans après la loi Lagarde, ce marché estimé à 7 milliards d'euros de primes annuelles reste toujours détenu à près de 88% par les banques¹.

La loi n° 2022-270 du 28 février 2022² « pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur », portée par la députée Patricia Lemoine, a pour objectif de faciliter le changement de cette assurance et de redonner du pouvoir d'achat aux propriétaires.

Un an après sa publication au Journal Officiel, quel bilan peut-on tirer de la « loi Lemoine » ?

Les 3 dates clés de la loi Lemoine

L'entrée en vigueur de la loi Lemoine s'est faite en trois temps. Dès le 1^{er} mars 2022, le « droit à l'oubli³ », est passé de 10 ans à 5 ans non seulement pour les pathologies cancéreuses mais également pour les Hépatite C.

Puis, au 1^{er} juin, sont entrés en vigueur les dispositifs de résiliation à tout moment des nouveaux crédits ainsi que la suppression de la sélection médicale sous conditions (montant & âge)⁴.

Enfin, depuis le 1^{er} septembre dernier, il est possible pour tous les emprunteurs de changer d'assurance de prêt immobilier à tout moment en cours de crédit immobilier.

¹ [Rapport du Comité Consultatif du Secteur Financier du 11/11/2020](#)

² <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045268729>

³ Le droit à l'oubli est un délai au-delà duquel il n'est plus nécessaire de déclarer un antécédent de santé. Ce délai court à compter de la fin du protocole thérapeutique, sans rechute. [Pour en savoir plus accéder au site AERAS](#)

⁴ Fin de la sélection médicale s sous 2 conditions complémentaires : la part assurée sur l'encours cumulé des contrats de crédit ne doit pas excéder 200 000 € pour l'assuré et le crédit doit s'achever avant le 60^{ème} anniversaire de l'emprunteur.

La résiliation à tout moment, mesure phare pour le pouvoir d'achat

Grâce à la loi Lemoine, les ménages français peuvent désormais changer d'assurance emprunteur quand ils le souhaitent tout au long de leur crédit immobilier, ce qui concerne environ sept millions de ménages en France. Cette loi vise à faciliter le changement d'assurance de prêt et à économiser ainsi sur cette prime d'assurance.

« Ce dispositif veut améliorer le libre-choix de l'assurance de prêt et redonner du pouvoir d'achat à de nombreux ménages qui remboursent un crédit immobilier. C'est une avancée majeure pour les emprunteurs. » ; Isabelle Delange, Présidente du Directoire de SECURIMUT.

En effet, en passant d'une assurance emprunteur bancaire « standard » à une assurance dite « alternative » - c'est-à-dire proposée par un autre distributeur que la banque – un ménage peut facilement économiser plusieurs milliers d'euros sur la durée de son crédit, soit plusieurs centaines d'euros par an.

Ce changement peut se faire dès le crédit signé, ce qui permet de maximiser ses économies et surtout de ne pas avoir à gérer simultanément auprès de la banque la négociation de son crédit et le choix d'une autre assurance que la sienne. Pour autant, même sur un crédit plus ancien, il est possible de réduire significativement sa prime d'assurance pour la durée restante de son crédit. Il suffit de réaliser des devis afin de comparer le tarif de son assurance emprunteur actuelle avec des propositions alternatives.

Une demande exceptionnelle en septembre qui tend à se normaliser

À ce jour, les effets de la seule loi Lemoine sont difficiles à analyser dans un marché très bouleversé. **Les demandes de changement d'assurance ont connu une forte hausse en septembre**, lors de la mise en application de la loi Lemoine, avant de poursuivre à la hausse dans de moindres proportions qui se régulent.

Pour SECURIMUT, spécialiste du changement d'assurance emprunteur, les demandes de substitution ont progressé de +70% sur les 4 derniers mois de 2022 par rapport à sur cette même période sur 2021, avec un effet décroissant entre septembre et décembre. Ainsi entre décembre 2022 et décembre 2021, la croissance des substitutions à périmètre de distribution égal était de +25% « seulement ».

« Dans le contexte inflationniste actuel, la forte médiatisation de la loi Lemoine a permis de sensibiliser de nombreux ménages à l'importance de bien choisir son assurance emprunteur. Pour autant, si l'on exclut l'effet ponctuel de la mise en application de la loi Lemoine en septembre, nous sommes bien loin d'un réel « raz de marée » de demandes de changement d'assurance emprunteur. » ; Isabelle Delange, Présidente du Directoire de SECURIMUT.

La loi Lemoine va-t-elle signer la fin des manœuvres de rétention des banques ?

SECURIMUT gère toutes les démarches de changement d'assurance de prêt directement avec les banques, pour le compte de ses clients⁵, ce qui en fait un observateur privilégié du marché. Depuis l'entrée en vigueur de la loi Lemoine, la société a observé certaines améliorations des pratiques bancaires, tandis que d'autres sont moins disposées aux assurances externes, sans que cela ne puisse présager de la suite.

Il reste beaucoup à faire pour satisfaire uniformément à l'ensemble du dispositif prévu par la loi Lemoine. Il faut laisser le temps au marché de se stabiliser et de s'investir dans la substitution d'assurance avant de pouvoir établir un réel bilan de l'impact de la loi Lemoine.

A ce jour, changer d'assurance emprunteur reste un exercice complexe pour un emprunteur seul face à sa banque. Mieux vaut se faire accompagner dans cette démarche par un spécialiste comme SECURIMUT qui sera apporter le bon conseil aux emprunteurs et se charge de toutes les démarches jusqu'à la mise en place du nouveau contrat.

La loi Lemoine et l'accès au crédit des personnes malades

Afin de faciliter l'accès au crédit des personnes ayant des antécédents de santé, la loi Lemoine a raccourci le délai pour exercer le droit à l'oubli et étendu les pathologies concernées. Elle a aussi supprimé l'étude médicale pour certains emprunteurs.

Désormais, les assureurs sont donc obligés de couvrir une partie des emprunteurs « à l'aveugle ». C'est pourquoi certains d'entre eux ont augmenté leurs tarifs et que d'autres ont retiré leurs offres pour les emprunteurs sans sélection médicale. La hausse tarifaire est également bien perceptible chez les banques qui proposent désormais bien moins couramment de dérogations tarifaires.

Alors que la suppression de la sélection médicale visait à faciliter l'accès à l'assurance emprunteur, cette mesure a rendu l'assurance de prêt plus chère pour les emprunteurs concernés, notamment pour les plus jeunes et les plus modestes, tout en réduisant l'offre.

Exemples d'économies réelles en substitution – réalisées sur Switchassur.fr

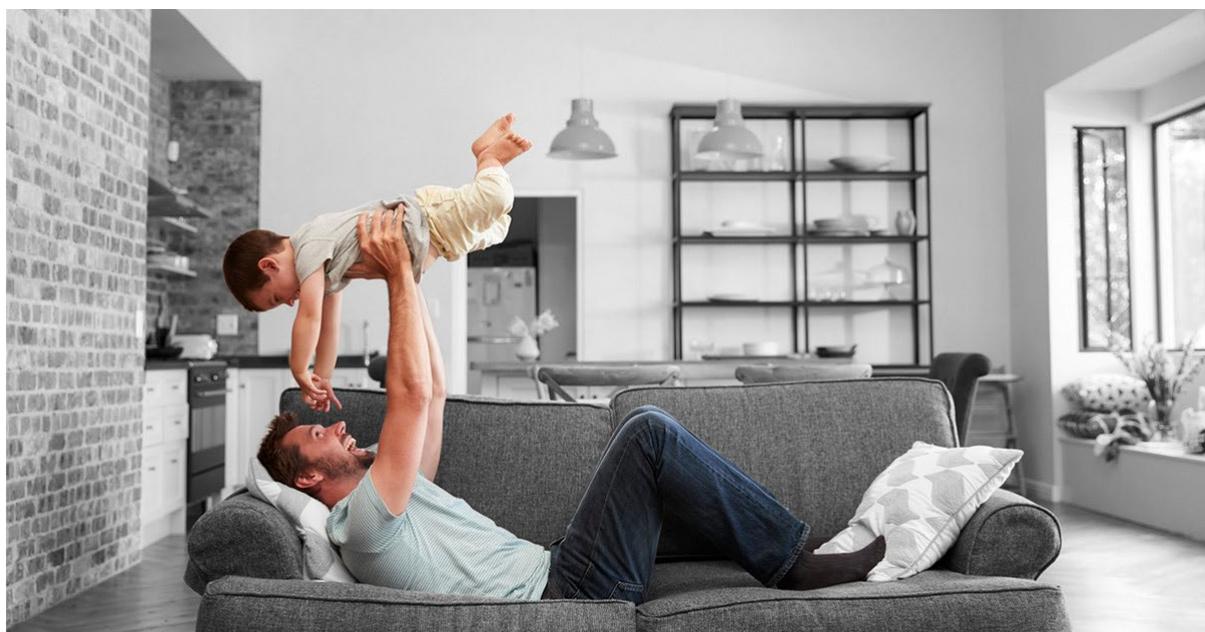
Emprunteurs	Crédit (capital restant dû)	Assurance	Economie sur 8 ans	Economie totale
Couple d'emprunteurs 31 et 32 ans, tous deux cadres non-fumeurs	594 887 € sur 273 mois au taux de 1%	50% Décès/PTIA ITT /IPT	3 928,00 €	11 253,00 €
Couple d'emprunteurs 34 et 36 ans, l'un employé et fumeur, l'autre fonctionnaire cat. C et non-fumeur	322 557 € sur 274 mois au taux de 1,30%	100% Décès /PTIA ITT /IPT	3 847,00 €	15 731,00 €
Couple d'emprunteurs 36 et 37 ans, l'un cadre, l'autre fonctionnaire cat. A, tous deux non-fumeurs	266 158 € sur 324 mois au taux de 1,15%	100% Décès /PTIA	2 809,00 €	8 632,00 €
Célibataire 34 ans Employé, non-fumeur	80 679 € sur 221 mois au taux de 1,05 %	100% Décès /PTIA ITT /IPT	1 262,77 €	1 417,91 €

⁵ Depuis 2014, SECURIMUT propose à ses clients un mandat afin de gérer la substitution des contrats d'assurance emprunteur avec les banques.

SECURIMUT poursuit sa croissance sur le marché de l'assurance emprunteur

SECURIMUT est le spécialiste du changement d'assurance emprunteur⁶. Filiale d'Aéma groupe⁷, SECURIMUT travaille en marque blanche pour le compte de divers assureurs et distributeurs.

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. Pour faciliter le changement d'assurance emprunteur, SECURIMUT a mis en place de nombreux services qui simplifient les démarches des propriétaires : devis rapide, parcours 100 % digital avec signature électronique, certificat d'équivalence de garanties et surtout le mandat de substitution dès 2014 qui lui permet de prendre en charge toutes les démarches avec la banque. La société propose également un comparateur spécialisé, www.switchassur.fr, pour changer d'assurance de prêt en toute simplicité.



@Adobe Stock

⁶ SECURIMUT s'est rapidement spécialisée sur la substitution d'assurance emprunteur en cours de crédit et réalise plus de 85% de sa production sur ce segment.

⁷ Aéma groupe : Macif- Aésio Mutuelle - Abeille Assurances & SECURIMUT