



# PLACEMENTS

## Assurance emprunteur Résiliation annuelle : l'heure du bilan

Grâce à l'amendement Bourquin, entré en vigueur en janvier 2018, les particuliers peuvent résilier leur assurance emprunteur à chaque date anniversaire.

- **Encore des réglages** à faire lors de la première année d'application.
- **Bien comparer** les offres avant de se lancer.
- **Certaines banques** ne jouent toujours pas le jeu de la résiliation.

Dossier réalisé par Sarah Asali

L'ouverture du marché de l'assurance emprunteur s'est faite en trois temps. Depuis la loi Lagarde de 2010, les particuliers ont la possibilité de souscrire leur assurance de prêt immobilier auprès d'un autre organisme que leur banque. En 2014, la loi Hamon a donné la faculté de résilier le contrat d'assurance dans les douze premiers mois ayant suivi la signature de l'offre de prêt. A leur guise, les emprunteurs peuvent souscrire un nouveau contrat auprès de leur banque ou opter pour une

assurance distribuée par un autre organisme. Enfin, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, avec l'entrée en vigueur de l'amendement Bourquin, les Français ont la possibilité de résilier leur assurance tous les ans, à condition que le niveau de garanties proposé par le nouveau contrat soit au moins équivalent.

Mais, globalement, « ces trois couches de réglementation ont plutôt mal fonctionné et n'ont pas encore provoqué le raz de marée attendu », regrette Ludovic Huzieux, directeur associé du courtier en crédit Artemis Courtage. La loi Hamon, en effet, commence tout juste,

quatre ans après son application, à produire des effets sensibles sur l'ensemble du marché.

Pour l'amendement Bourquin, cette première année de mise en place « a surtout consisté à faire de la pédagogie », indique Sidney Mbassi, directeur adjoint chargé du développement du courtage chez Praeconis. Il faut dire qu'un manque criant d'intérêt pour l'assurance emprunteur persiste du côté des particuliers. Sans doute parce que, lorsqu'ils souscrivent un prêt immobilier, la banque ne précise pas toujours le tarif de l'assurance. Pourtant, avec la fai-



blesse des taux de crédit, le montant de l'assurance emprunteur représente, en moyenne, 30% du coût total du prêt. Pis, il peut même arriver que *« l'assurance emprunteur coûte aussi cher que le crédit, relève Sandrine Allonier, directrice de la communication de Vousfinancer. Cela peut être le cas pour un couple à partir de 45 ans, avec une assurance groupe et une couverture à 100% sur chaque tête »*.

#### **UN IMPACT DIFFÉRENT SELON LES ACTEURS**

Comme les Français ne se préoccupent que très peu du coût de leur assurance emprunteur, *« la délégation est encore peu mature dans leur esprit ; donc, la substitution annuelle l'est encore moins »*, remarque ainsi Astrid Cousin, la porte-parole du comparateur Magnolia.fr.

Ce dernier a couvert plus de 4.000 particuliers et redistribué 30 millions d'euros de pouvoir d'achat dans le cadre de l'amendement Bourquin. Pour donner une idée du potentiel de ce marché, les banques ont alloué 17,8 milliards d'euros aux particuliers sous la forme de crédits à l'habitat en 2018. *« Malgré le recours plus faible*

*qu'attendu à la délégation »*, selon Magnolia.fr, ces chiffres constituent un bon début.

Du côté de certains acteurs alternatifs, un véritable sursaut de la demande s'est fait sentir. *« L'impact de l'amendement Bourquin est variable selon les acteurs, précise Tanguy Thevenet, fondateur de Zen'Up. Ceux qui ont vraiment mis en place les outils d'accompagnement du consommateur réalisent plus de résiliations dans le cadre de l'amendement Bourquin. »* Cette avance, ils la doivent à leur expérience. *« Nous proposons le changement d'assurance avant la mise en place de l'amendement »*,



### Les premiers chiffres sur la résiliation annuelle de l'assurance emprunteur



Source : sondage réalisé en janvier par Magnolia à partir de 3.000 réponses.







ajoute Emilie Ruben, responsable marketing et communication de Securimut.

Chez Zen'Up, qui assurait 1,2 milliard d'euros de prêts à fin janvier 2019, 70% du volume d'activité concernent des résiliations d'assurances emprunteurs, avec une majorité de Bourquin. Du côté de Securimut, le changement d'assurance (Hamon et Bourquin) représente plus de 60% de l'activité, dont les deux tiers ont concerné du Bourquin en 2018. Mais, malgré ces progrès, la part de marché des acteurs alternatifs reste peu significative, quand on sait que celle des banques est toujours de 85%. Il faudra sans doute encore attendre plusieurs années avant d'observer un véritable bouleversement sur le marché. D'autant que, en 2018, quelques finitions étaient nécessaires. Peu de temps après l'application de l'amendement Bourquin, « tous les acteurs alternatifs ont constaté qu'il y avait besoin de clarifier les règles », souligne Jean-Hubert Bannwarth, directeur général adjoint d'April Santé Prévoyance.

Ainsi, certaines banques ont profité du flou juridique quant à la notion de « date anniversaire » de l'assurance emprunteur pour refuser des demandes de résilia-

tion (*lire ci-dessous*). Ce n'est qu'en novembre 2018 que le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) a fixé une date unique pour l'échéance des contrats : celle de la signature de l'offre de prêt. Cette règle n'ayant toujours pas fait l'objet d'un texte législatif, le sénateur Martial Bourquin compte faire une proposition de loi (*lire l'interview page ci-contre*).

« En 2019, les particuliers sont déjà mieux informés et vont donc commencer à vraiment comparer », anticipe Bruno Rouleau, directeur des partenariats d'In&Fi Crédits. Une comparaison nécessaire, « à un moment où le pouvoir d'achat reste un sujet sensible », relève ainsi Jean-Hubert Bannwarth.

### COMPAREZ LES OFFRES !

Lors de la souscription d'un crédit immobilier, il est très souvent plus intéressant d'opter pour une assurance individuelle plutôt que pour le contrat groupe de la banque qui délivre le prêt (loi Lagarde).

Mais il faut tout de même faire une étude au cas par cas, car tous les profils ne sont pas forcément gagnants. De plus, « *il faut utiliser la délégation d'assurance avec parcimonie comme élément de négociation dans la mise en place d'un financement et privilégier la*



**qualité de la relation avec le banquier** », prévient Serge Harroch, fondateur et associé d'Euclide Financement.

Pour ceux qui ont déjà contracté un prêt immobilier, résilier l'assurance qui y est liée plusieurs années après la souscription (amendement Bourquin) avec l'objectif de passer d'un contrat groupe à une assurance individuelle est surtout intéressant pour les crédits récemment obtenus et dont les montants sont importants

(voir infographie ci-dessous). Dans tous les cas, il est nécessaire de se tenir au courant des différentes offres proposées, celles-ci étant régulièrement mises à jour. D'ailleurs, « les banques ont adapté leur offre pour se rapprocher des assurances individuelles, témoigne Sandrine Allonier. Certaines proposent des contrats sur le capital restant dû, tandis que d'autres ont ajouté des tranches d'âge pour affiner leur offre ». Tant mieux pour les emprunteurs !

## LEXIQUE

**Délégation** : elle permet au consommateur de souscrire une assurance emprunteur auprès d'un organisme autre que l'établissement de crédit qui lui accorde le prêt immobilier.

**Contrat groupe** : il s'agit de l'offre en assurance emprunteur des banques. Ce contrat mutualise les risques de tous les emprunteurs, et les tarifs sont standardisés. Cette offre ne convient donc pas aux profils présentant peu de risques, voire aucun (jeune, non-fumeur et en bonne santé). A l'inverse, l'assurance individuelle (proposée majoritairement par les acteurs alternatifs) permet de profiter de garanties plus personnalisées pour le même prix qu'un contrat groupe ou équivalentes mais à un prix inférieur.

**Acteurs alternatifs** : sur le marché de l'assurance emprunteur, il y a les banques et les autres acteurs, dits « alternatifs ». Derrière ce terme, on retrouve tous les autres organismes proposant des contrats d'assurance (compagnies d'assurances, fintechs et autres acteurs Internet). Quant aux courtiers, ils sont des intermédiaires qui s'occupent de trouver l'offre la plus intéressante pour l'emprunteur (contrat groupe ou assurance individuelle).

**Assurance sur le capital restant dû (CRD)** : assurance calculée à partir du coût de l'emprunt immobilier qui reste à rembourser au moment de la renégociation de l'assurance emprunteur. A l'inverse, une assurance en capital initial (CI) est calculée à partir du montant emprunté au départ. Une assurance calculée sur le CRD colle donc plus à la réalité au moment de la résiliation.



## Les particuliers subissent la hausse de la taxation en 2019

**Répercussions** Ce projet avait été dévoilé en septembre 2018. Bercy l'a concrétisé en ce début d'année. Dans le cadre du budget 2019, le ministère a alourdi la fiscalité de l'assurance emprunteur. Son but : collecter environ 100 millions d'euros dès cette année, afin de les reverser au spécialiste du logement social, Action Logement. Dans le détail, Bercy a élargi la taxe spéciale sur les conventions d'assurances (TSCA) à l'ensemble de l'assurance de prêt. Auparavant, seules les garanties optionnelles perte d'emploi et handicap étaient soumises à cette taxe de 9%. Depuis janvier, est aussi soumise à cette TSCA la garantie décès, « qui est obligatoire », précise Sidney Mbassi, directeur adjoint chargé du développement courtage chez Praeconis. Cette mesure ne concerne que les nouveaux contrats. Comme l'avait indiqué aux sénateurs Agnès Pannier-Runacher, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'Economie et des Finances, « c'est aux sociétés d'assurance de payer cette taxe, et non aux particuliers ». Seulement, « tous les acteurs alternatifs ont dû répercuter cette hausse de la taxation sur leurs tarifs », nous indique Emilie Ruben, responsable marketing et communication à Securimut. Et, d'après les barèmes recensés par Vousfinancer, « beaucoup de banques l'ont fait aussi », selon Sandrine Allonier, directrice de la communication de ce courtier en prêt. Pour

ne citer qu'elles, Banque Populaire et Crédit Agricole en font partie. Ce sont donc bien les particuliers qui subissent de plein fouet cet alourdissement de la fiscalité de l'assurance emprunteur.

### UN SURCÔÛT À RELATIVISER

Dès lors, la mesure « risque de freiner très légèrement les demandes de résiliation dans le cadre de l'amendement Bourquin », anticipe Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artemis Courtage. Certes, « pour un crédit de 150.000 € sur vingt ans, cette hausse représente un coût additionnel d'environ 3 € par mois, illustre Bruno Rouleau, directeur des partenariats d'In&Fi Crédits. Mais, sur toute la durée du prêt, cela équivaut à une certaine somme ». Toutefois, « si l'on compare ce surcoût à l'économie réalisable, grâce à la délégation, de l'ordre de 50 à 60 % sur le tarif des contrats groupe, l'impact est limité, relativise Tanguy Thevenet, fondateur de Zen'Up. D'ailleurs, certains consommateurs ont anticipé en souscrivant une nouvelle assurance emprunteur en décembre 2018, afin d'éviter la hausse en janvier 2019 ». Malgré la hausse de la taxation, « l'offre des acteurs alternatifs reste concurrentielle », insiste Jean-Hubert Bannwarth, directeur général adjoint d'April Santé Prévoyance.