



ASSURANCE EMPRUNTEUR :

Qui profite de la délégation d'assurance ?





Sommaire

- Notions générales, contexte juridique de la délégation et Amendement Bourquin **Page 3**
- Assurance individuelle, qui souhaite en profiter et pour quel type de projet ? **Page 8**
- La quotité, un sujet mal connu... **Page 15**
- Vrai / faux **Page 19**
- Lexique **Page 23**
- Contacts **Page 26**



NOTIONS GÉNÉRALES, CONTEXTE JURIDIQUE DE LA DÉLÉGATION ET AMENDEMENT BOURQUIN



Assurance de groupe ou assurance individuelle, comment ça marche ?

- L'assurance de groupe est l'assurance que propose la banque. Elle a négocié avec un assureur des conditions pour des groupes de personnes présentant un niveau de risque équivalent. Basé sur le principe de la mutualisation des risques (un peu comme la sécurité sociale), les personnes les moins à risque payent un peu plus cher que ce qu'elles devraient, et en compensation, les personnes présentant le plus de risque payent un peu moins cher. La tarification est établie par tranche d'âge sous réserve des réponses au questionnaire de santé. En assurance de groupe, le fait de fumer n'a pas d'impact sur la tarification.
- L'assurance individuelle est comme son nom l'indique une assurance liée à la personne et non à un groupe. Moins l'emprunteur présente de risque plus la tarification sera basse. Et inversement... Chaque critère compte :
 - L'âge
 - La CSP, le métier
 - Le nombre de km parcourus à titre professionnel
 - Fumeur ou non...
 - Bien sûr les risques médicaux
- Les formalités pour souscrire diffèrent en fonction des assureurs (comme le crédit et les banques) : déclaration d'état de santé, questionnaire médical, examens complémentaires... et bien sûr montant emprunté, âge...



L'assurance de prêt en quelques mots : les étapes législatives

2010
Loi Lagarde

Suppression de la disposition législative autorisant les banques à imposer l'adhésion au contrat groupe.

2014
Loi Hamon

Possibilité pour l'emprunteur de changer d'assurance de prêt **dans les 12 mois suivant la signature de l'offre de crédit.**

22 février 2017
Amendement
Bourquin phase 1

Les assurances de prêt souscrites pour un crédit immobilier à compter du 22 février 2017 pourront faire l'objet d'une résiliation à **date anniversaire du contrat d'assurance (date différente des offres de prêt)**

sous réserve de l'équivalence de garanties.

1^{er} Octobre 2015 : application des critères d'équivalence de garanties comme définis par le CCSF et mise en place de la FSI (Fiche standardisée d'information) → 11 critères à choisir et possibilité de compléter avec 4 critères portant sur la garantie perte d'emploi



La prochaine étape ? Le 12 janvier 2018

- La phase 2 de l'amendement Bourquin concerne tout le stock de crédits souscrits avant le 22 février 2017.
- **Mais ce point fait débat... Rétrospective :**
 - La FBF a saisi le conseil d'Etat d'une Question Prioritaire de Constitutionnalité.
 - Le Conseil d'Etat a transmis cette QPC au Conseil Constitutionnel
 - Les parties ont défendu leur position devant le Conseil Constitutionnel le 11 décembre 2017
 - Le Conseil Constitutionnel rendra son avis le 12/01/2018
- **Face à face, 2 secteurs qui se battent pour un business juteux :**
 - Les banques pour conserver leur stock
 - Les assureurs pour prendre des parts de marché aux banques
- **Ce qu'il faut comprendre du contexte :**
 - Une étude préalable sur le stock aurait été nécessaire pour se prémunir contre cette « riposte » des banques même si l'ACPR a déjà montré que certains établissements ne respectaient pas la réglementation, les stratégies évoluent. Ainsi depuis janvier 2017, plusieurs banques ont fait évoluer leur offre pour offrir des modalités plus proches des contrats individuels.
 - Les banques sont fortement impactées par la réglementation depuis quelques années (loi Lagarde, loi Hamon, amendement Bourquin, loi sur la mobilité bancaire, Comités de Bâle – ratio fonds propres, Directive MCD...). Alors même que les évolutions d'usage dans le secteur les contraignent à modifier en profondeur leur business model, poussées par les fintechs.
- **Et côté emprunteurs ?**
 - Portées par les modifications réglementaires, les banques ont fait fortement évoluer leurs offres, devenues plus concurrentielles.
 - Les règles de délégation sont dans une grande majorité des cas appliquées par les banques.
 - La meilleure façon d'obtenir sa délégation étant surtout de bien suivre les process pour se prémunir de tout refus légal.



La prochaine étape ? Le 12 janvier 2018

Validé

Le stock de crédits souscrits avant le 1er mars 2017 pourra faire l'objet d'une délégation d'assurance à date anniversaire.

- Ainsi un crédit souscrit en mars 2016 :
- Loi Hamon jusqu'en mars 2017 ;
- Délégation à date anniversaire en mars 2018 donc dénonciation de contrat en janvier 2018 (2 mois de prévenance).

- Crédit souscrit en mars 2017 :
- Loi Hamon jusqu'en mars 2018 ;
- Délégation annuelle en mars 2019.

Non validé

Une cible d'emprunteurs particulièrement pénalisés : les emprunteurs ayant souscrit un crédit dans les 8 dernières années

- Plus le contrat de crédit est ancien moins la délégation peut être avantageuse. En avançant dans l'âge l'emprunteur présente plus de risques médicaux, et son assurance coûte plus chère. Les rachats de crédit où l'assurance peut grever le gain de façon forte sont plus fréquents chez les plus de 45 ans.
- La durée moyenne de conservation d'un crédit immobilier est de 7 à 8 ans. Il faut donc chercher les opportunités dans les crédits souscrits entre aujourd'hui et 2009.

Détenteurs de crédits de moins de 8 ans et plus de 3 ans, rachetez le pour le rendre éligible à l'Amendement Bourquin !

- Crédits souscrits avant 2015 car les taux étaient supérieurs.
Attention à ce que le crédit ne coûte pas plus cher → gains ≥ frais.

Intéressant pour les emprunteurs :

- Avec une couverture limitée pour maîtriser le coût => augmenter les garanties ;
- Avec un risque de santé lors de la souscription du crédit, qui n'existe plus aujourd'hui (droits à l'oubli) ;
- Payant très cher une assurance, dont le changement suffit à rendre intéressant le rachat de crédit.



ASSURANCE INDIVIDUELLE, QUI SOUHAITE EN PROFITER ET POUR QUEL TYPE DE PROJET ?



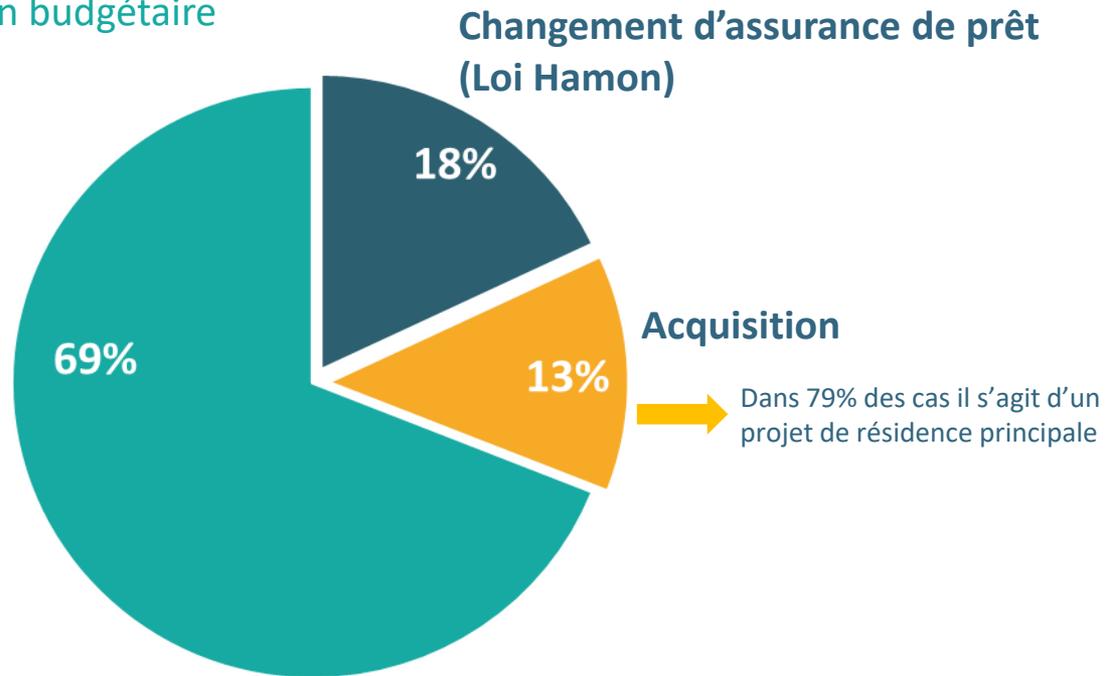
Quels sont les projets de ceux qui souhaitent changer d'assurance de prêt ?



La délégation est principalement portée par un souhait d'optimisation budgétaire

Rachat de crédit

Dans 87% des cas, il s'agit du prêt de la résidence principale



Dans 79% des cas il s'agit d'un projet de résidence principale

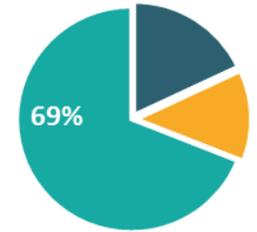


Seulement 31% des dossiers de délégation concernent les acquisitions au moment de la souscription du crédit ou dans les 12 mois qui suivent

Sur la base de 18.595 dossiers déposés sur Empruntis.com entre le 01/01/2017 et 31/10/2017



Rachat de crédits, quels profils ?



1 ASSURÉ		2 ASSURÉS	
29%		71%	M. emprunteur principal : 77%
44 ans	Age	42 ans / 41 ans	
100%	Quotité	84%/76%	
46%	Salarié cadre	37%/20%	
23%	Salarié non cadre	34%/44%	
13%	Fonctionnaire	16%/18%	
	Couple CSP n°1	Salarié non cadre emp/coemp : 22%	
1 dont 81% avec 1 seul prêt	Nombre prêts à assurer	1,1 dont 95% avec 1 seul prêt	
161.132 €	CDR moyen	190.828 €	
192 mois	Durée résiduelle moyenne	197 mois	

L'opération de rachat de crédit dont le but essentiel est le gain financier est un excellent levier de délégation d'assurance. Les emprunteurs sensibles au coût de chaque poste souhaitent maximiser le gain en choisissant l'assurance emprunteur leur permettant de réaliser des économies complémentaires.

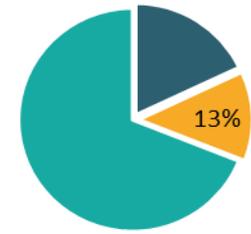
159.049 €

184 mois

1 seul prêt à assurer	
CRD moyen	186.177 €
Durée résiduelle moyenne	188 mois



Acquisition, quels profils ?



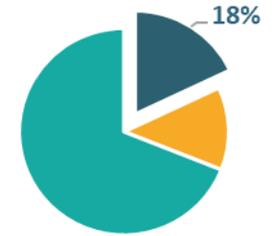
Ils devraient normalement être les plus nombreux en proportion à mettre en concurrence les offres des assureurs... Mais ce n'est pas le cas. Il faut dire que pour grand nombre d'entre eux, il est déjà essentiel d'obtenir le financement, et de l'obtenir dans les meilleures conditions... Ils se disent aussi qu'ils auront 12 mois pour mettre en route la délégation... Mais dans les faits, ils sont peu nombreux à y revenir.

1 ASSURÉ		2 ASSURÉS	
39%		61%	M. emprunteur principal : 75%
42 ans	Age	40 ans / 39 ans	
100%	Quotité	81%/74%	
41%	Salarié cadre	40%/24%	
26%	Salarié non cadre	29%/38%	
14%	Fonctionnaire	15%/16%	
	Couple CSP n°1	Salarié non cadre emp/coemp : 18%	
1,1 dont 91% avec 1 seul prêt	Nombre prêts à assurer	1,1 dont 88% avec 1 seul prêt	
192.341 €	Montant à financer moyen	253.974 €	
242 mois	Durée emprunt moyenne	262 mois	

1 seul prêt à assurer		
184.742 €	Montant à financer moyen	244.836 €
222 mois	Durée emprunt moyenne	236 mois



Loi Hamon, quels profils ?



1 ASSURÉ		2 ASSURÉS	
32%		68%	M. emprunteur principal : 78%
41 ans	Age	38 ans / 37 ans	
100%	Quotité	87%/80%	
41%	Salarié cadre	35%/19%	
25%	Salarié non cadre	38%/44%	
17%	Fonctionnaire	16%/16%	
	Couple CSP n°1	Salarié non cadre emp/coemp : 23%	
1,2 <i>dont 81% avec 1 seul prêt</i>	Nombre prêts à assurer	1,3 <i>dont 72% avec 1 seul prêt</i>	
166.484 €	CDR moyen	232.700 €	
262 mois	Durée résiduelle moyenne	297 mois	

Les emprunteurs les plus sensibles à la Loi Hamon sont **les cadres, âgés de 30 à 40 ans.**

Si ce profil correspond aux profils des emprunteurs, on peut s'interroger sur la connaissance du sujet par les plus jeunes ou les plus anciens.

La pratique des prêts multilignes, relativement récente se retrouve dans le nombre de prêts détenus.

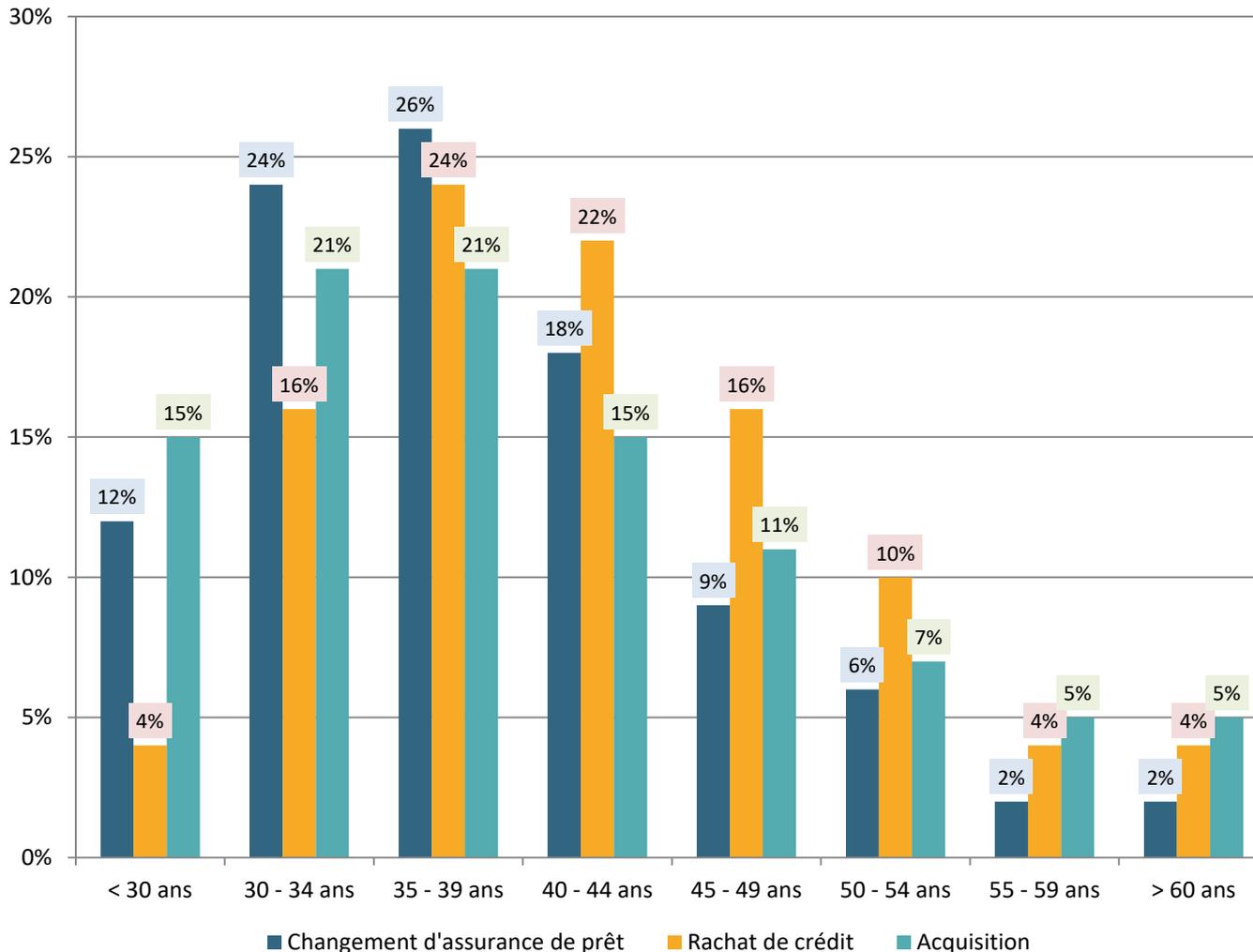
155.556 €

208 mois

1 seul prêt à assurer	
CRD moyen	220.823 €
Durée résiduelle moyenne	230 mois



Les 30/40 ans sont les plus sensibles à la délégation d'assurance... ou les mieux informés !

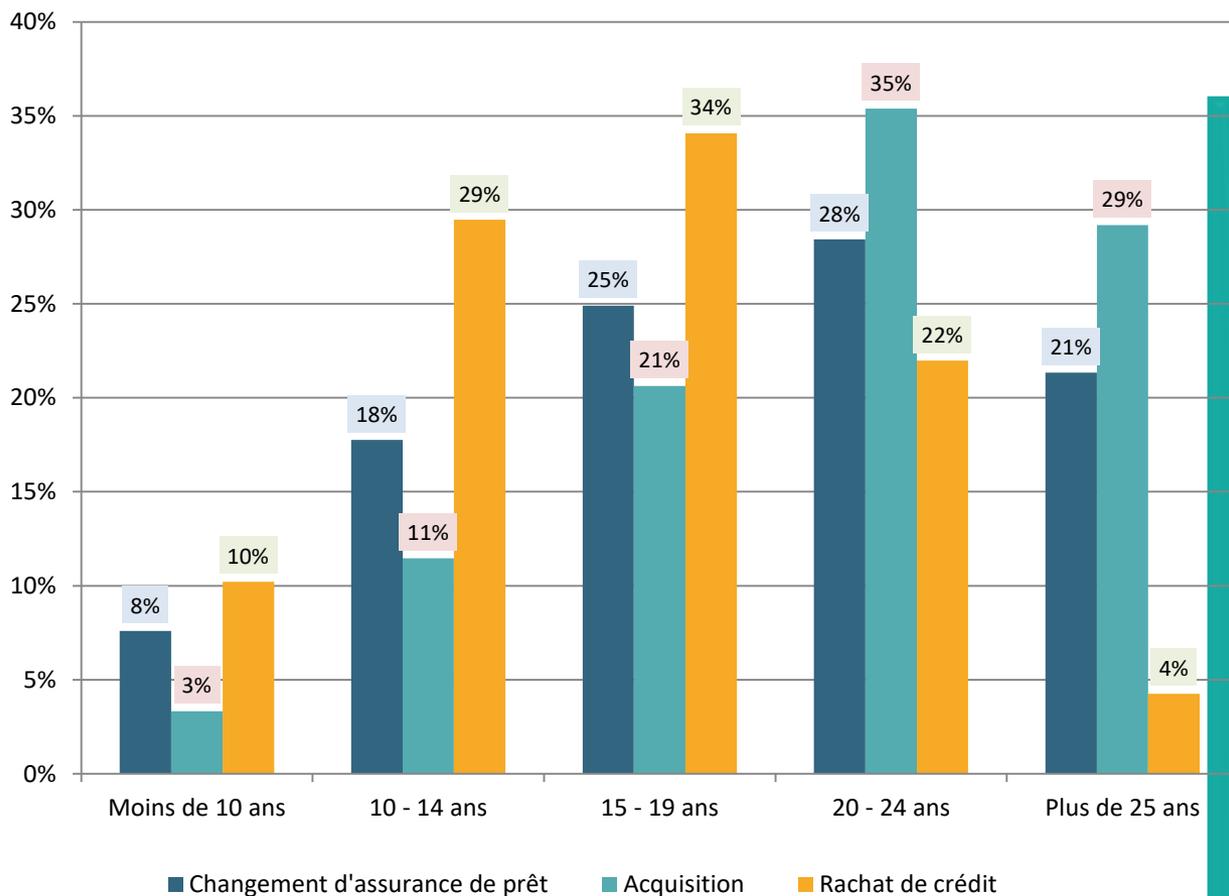


Parmi les demandes, les 30/40ans représentent :

- 1 demande sur 2 en loi Hamon,
- 40% dans le cadre d'un rachat de crédit,
- 42% dans le cadre d'une acquisition.



Même pour des durées courtes, les emprunteurs sont prêts à déléguer.



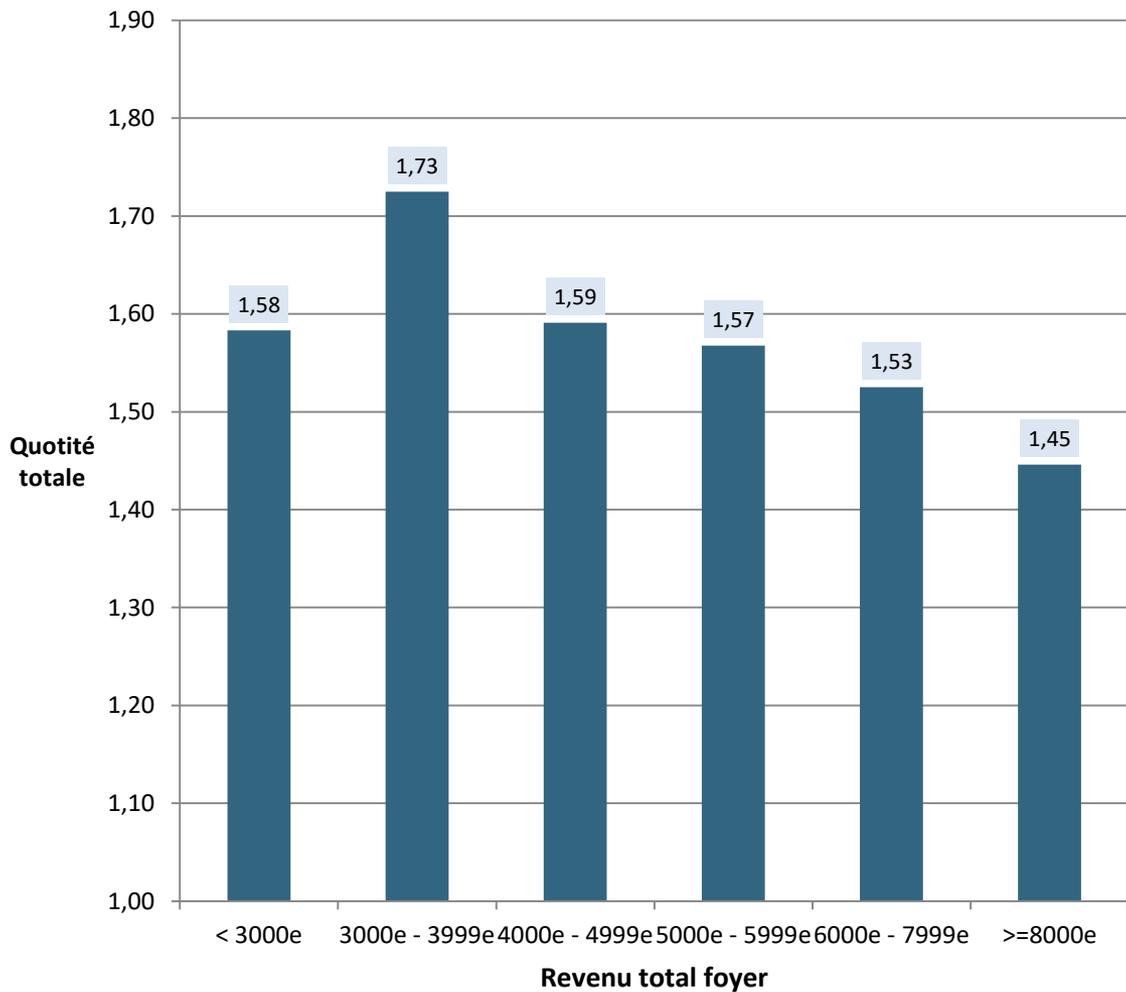
- En loi Hamon : si on retrouve naturellement les durées les plus classiques (15 à 25 ans) plus présentes (53% des demandes), même les emprunteurs ayant un prêt court (moins de 15 ans) souhaitent optimiser leur couverture (26% des demandes).
- En acquisition : les emprunteurs sur des durées longues sont les plus sensibles à l'assurance individuelle : 64% souscrivent un crédit sur 20 ans et plus et souhaitent une assurance individuelle. Mathématiquement, plus le crédit est long plus le gain potentiel peut être important.
- En rachat de crédit : il est logique de retrouver des crédits plus courts.



LA QUOTITÉ, UN SUJET MAL CONNU...



Un niveau de couverture très variable en fonction des revenus des emprunteurs



Lorsque les **revenus moyens du foyer se situent entre 3000 et 4000 €**, le niveau de protection est élevé (quotité de 1,73 soit en moyenne 85% du capital assuré pour chaque emprunteur).

Pour les plus petits revenus, c'est l'aspect budgétaire qui contraint sans aucun doute les emprunteurs à limiter leur couverture, mais qui augmente de facto un risque déjà fort.

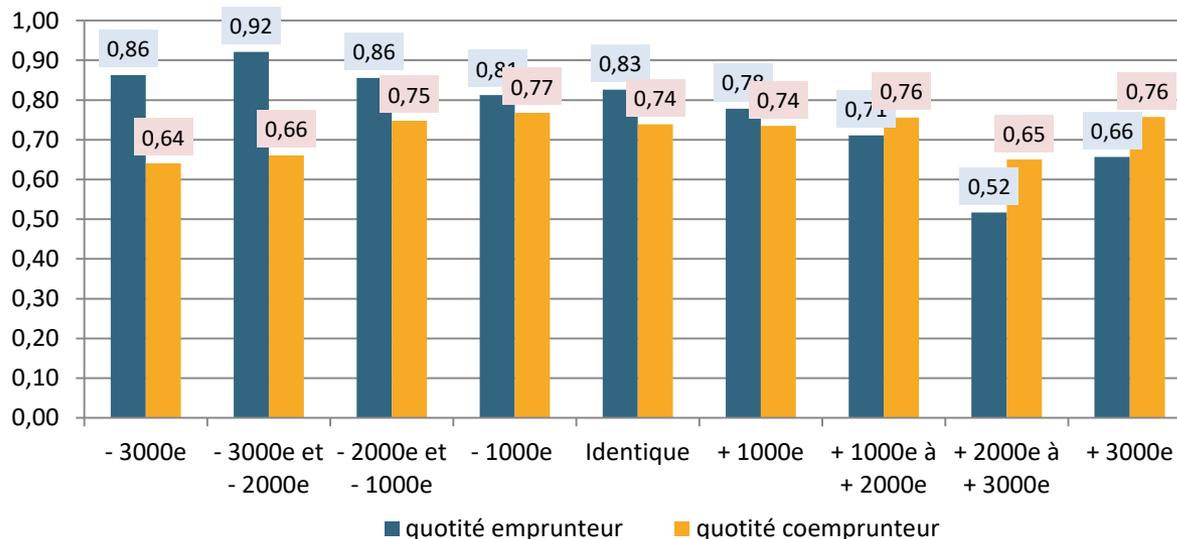
Pour les revenus les plus élevés, réduire la protection est souvent lié à la présence de patrimoine ou d'assurance de personnes rassurant les emprunteurs.



Vérifiez que vous pouvez en cas d'aléas de la vie mobiliser votre patrimoine rapidement sinon optez pour une couverture plus importante en ADE



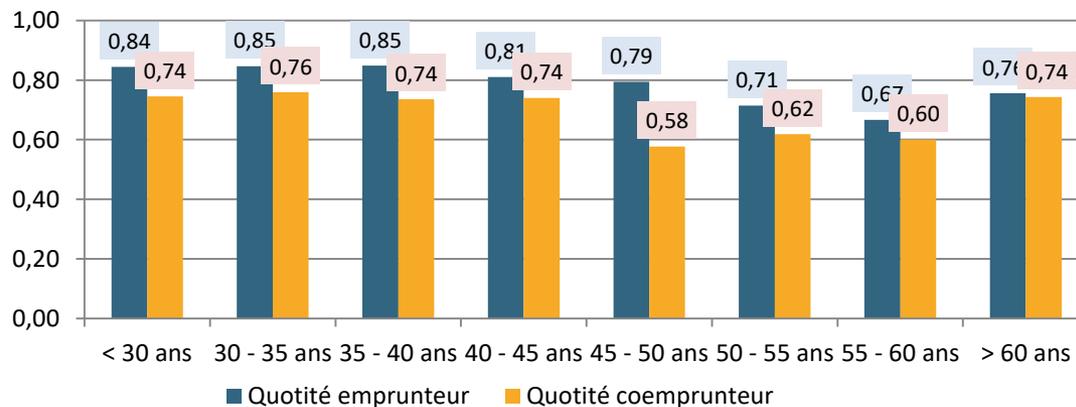
Mais surtout très guidé par le statut « emprunteur » vs « co-emprunteur »



- A revenus identiques, l'emprunteur principal est plus couvert que le coemprunteur.
- La différence de quotité s'accroît avec la différence de salaire entre l'emprunteur et son coemprunteur.
 - ➔ Lorsque l'emprunteur perçoit des revenus supérieurs de 2 à 3K€ à ceux du co-emprunteur, sa quotité est de 0,92 vs 0,66 pour le co-emprunteur (une différence de 0,26).
 - ➔ Lorsque le coemprunteur perçoit un revenu supérieur de 2 à 3 K€ à celui de l'emprunteur sa quotité n'est supérieure que de 0,13.

On retrouve ce clivage emprunteur / coemprunteur avec le critère âge également

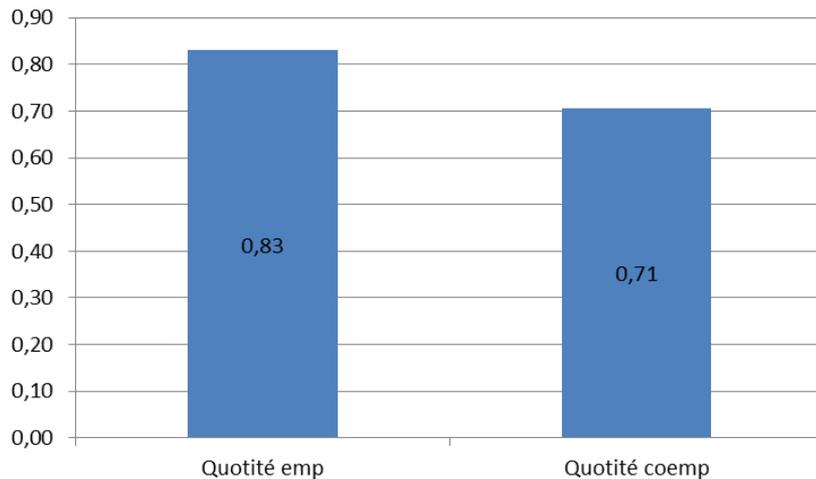
➔ Quelque soit l'âge, le coemprunteur est toujours moins couvert que l'emprunteur





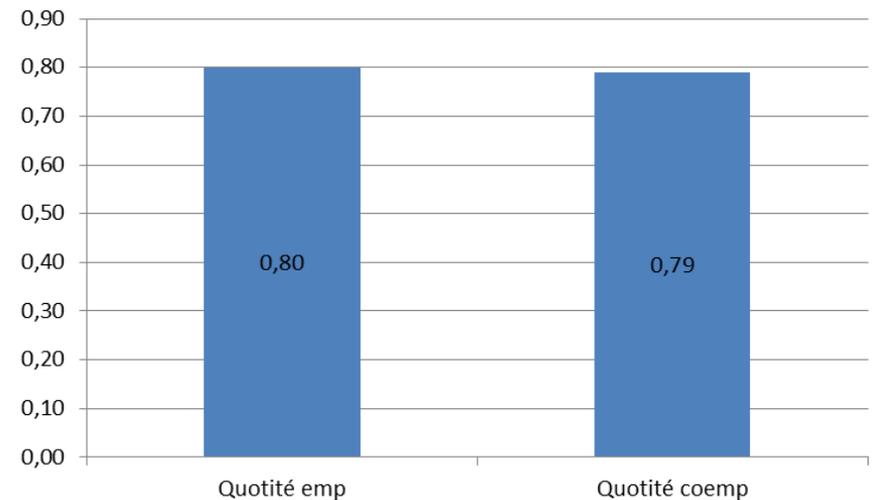
Et il s'agit surtout d'un clivage femme / homme

Cas 1 : monsieur est emprunteur principal, madame coemprunteur



→ Coemprunteur sous couvert par rapport à l'emprunteur principal

Cas 2 : madame est emprunteur principal, monsieur coemprunteur



→ Quotités identiques

A l'instar des banques qui ont conservé l'usage de Monsieur emprunteur et Madame coemprunteur, en assurance de prêt, les **femmes sont moins protégées que les hommes, même lorsqu'elles gagnent plus !**

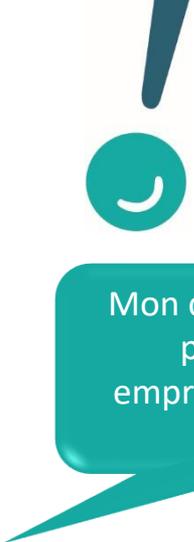
Comme dans 78% des cas l'homme est le premier emprunteur, ces écarts de protection sont courants.



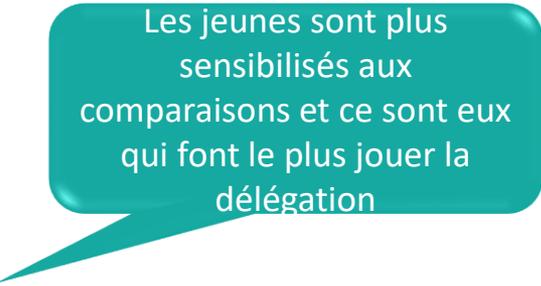
Même si l'un des conjoints n'a pas d'activité professionnelle la question de la protection est cruciale. Il faut envisager la couverture sous 2 angles : risque de perte de revenus mais aussi augmentation des charges.



VRAI / FAUX



Mon conjoint ne travaille pas, l'assurance emprunteur ne lui sert à rien



Les jeunes sont plus sensibilisés aux comparaisons et ce sont eux qui font le plus jouer la délégation



Forfaitaire ou indemnitaire c'est quasi la même chose !

Faux : s'il est vrai qu'il est primordial d'assurer au maximum le conjoint contribuant le plus voire totalement aux revenus du foyer, ne pas couvrir le conjoint peut avoir des répercussions. Par exemple dans un foyer où le conjoint ne travaille pas mais s'occupe du foyer (enfant, tâches ménagères) que se passerait-il en cas d'invalidité ou de décès ? Les charges du foyer augmenteraient (garde des enfants en périscolaire, vacances, cantine, service à domicile...), voire le conjoint serait contraint de changer d'activité.

Faux : en théorie ce sont eux qui peuvent y gagner le plus cependant il faut faire attention car entre les tarifs officiels des assurances groupe et ceux réellement pratiqués, il existe des différences notables. Dans la pratique la proportion de jeunes (moins de 30 ans) dans les délégations est de 12% en loi Hamon et 15% en acquisition. Et cela peut s'expliquer de différentes façons :

- les emprunteurs jeunes n'ont pas encore une connaissance précise du sujet et ne sont pas suffisamment sensibilisés ;
- ils connaissent le sujet mais sont avant tout préoccupés par l'obtention aux meilleures conditions de leur crédit. Ils privilégient cette étape se laissant le temps de revenir sur l'assurance pendant les 12 mois que leur offre la loi Hamon ;
- les banques ont continué à adapter leur offre et leur politique de prix pour être plus concurrentielles.

Faux : il y a une très grosse différence et nous vous conseillons le principe forfaitaire. Pourquoi ?

Un exemple : avec une mensualité de crédit de 1 000€. En cas d'invalidité l'emprunteur est couvert à 100%. S'il est en forfaitaire l'assurance prendra en charge les 1 000€. S'il est en indemnitaire, l'assureur regardera quelle est la perte réelle de revenus (une fois les systèmes d'assurance et de prévoyance mis en œuvre) et ne couvrira que la différence.



Je me remets à fumer je
dois en informer l'assureur !

Faux : Vous n'avez pas à informer l'assureur. Tout changement de vie n'étant pas une exclusion du contrat ne doit pas être déclaré à l'assureur. C'est le principe de l'irrévocabilité des contrats (à bien vérifier dans les conditions générales du contrat). Par contre si vous commencez une activité sportive à risque, vous devez en informer l'assureur pour être couvert. Il pourra selon le cas tarifier le risque supplémentaire pour vous couvrir dans le cadre de cette activité ou exclure la prise en charge en cas de sinistre survenu. Et cela fonctionne aussi dans l'autre sens. Vous arrêtez une activité à risque, signalez le à l'assureur pour qu'il revoit son tarif à la baisse.

Seul le prix compte en
assurance emprunteur !

Faux : l'ADE est la seule protection de l'emprunteur en cas d'aléas de la vie tel que décès, invalidité, incapacité temporaire totale de travail... si le prix a son importance (comme pour le crédit) ce ne doit pas être le seul critère de choix !

Il vaut mieux une cotisation
d'assurance calculée sur le
CRD que sur le montant
emprunté

Vrai et faux : Tout dépend de la situation de l'emprunteur et des perspectives de conservation du bien. En CRD il faut savoir que l'on paye plus d'assurance au début du prêt et de moins en moins en avançant dans la durée. En montant emprunté le montant mensuel de l'assurance est identique. Si vous souhaitez conserver votre bien que quelques années le calcul en montant emprunté peut vous faire gagner de l'argent... Là encore chaque cas est particulier !



LEXIQUE



L'assurance de prêt en quelques mots

- **C'est quoi l'assurance de prêt ?** Il s'agit d'une assurance à fond perdu (on ne récupère pas si on n'a pas de sinistre) comme une assurance voiture ou habitation sauf que l'emprunteur ne protège pas un bien mais ses proches et/ou lui-même. L'assurance garantit le paiement de tout ou partie du capital ou de la mensualité de crédit en cas de décès, d'invalidité, d'incapacité temporaire totale de travail voire de perte d'emploi (en option). Si c'est une garantie pour la banque c'est avant tout la seule protection de l'emprunteur et de ses proches.
- **Quotité :** c'est la part du capital assuré pour chaque emprunteur. Dans la quasi-totalité des cas, les banques demanderont une couverture à hauteur de 100% du capital emprunté. En cas d'emprunt à 2, les 100% du capital emprunté pourront être répartis entre chaque emprunteur (50% pour chaque emprunteur). Il est possible d'aller jusqu'à 200% de couverture. Ainsi un couple se protégeant à 100% du capital pour chacun verra son emprunt totalement remboursé si l'un des 2 co-emprunteurs décède par exemple.
- **Le TAEA :** le taux annuel effectif d'assurance est un des points de repère pour comparer différentes solutions d'assurance. Sauf qu'il représente le coût relatif de l'assurance dans le projet (plus le taux de crédit est élevé plus le TAEA baisse à conditions équivalente d'assurance). Mieux vaut donc comparer le coût de l'assurance en € sur la durée du prêt.
- **Cotisation sur montant emprunté ou capital restant dû :** selon les assurances, le taux d'assurance sera appliqué sur le montant emprunté – soit une cotisation identique pendant toute la durée du prêt - ou recalculé à chaque mensualité sur le capital restant dû – la cotisation diminuera au fur et à mesure du remboursement du crédit. Depuis un an, on voit apparaître une nouvelle méthode qui consiste à calculer une prime d'assurance sur capital restant dû mais à la lisser dans le temps pour qu'elle soit constante. Comparer les différents types de solutions en mettant en perspective la durée de conservation du crédit.



Les garanties d'un contrat d'assurance emprunteur

- **La garantie décès et la PTIA (Perte Totale et Irréversible d'Autonomie ou IAD - Invalidité Absolue et Définitive), le socle de l'assurance emprunteur :**
 - En cas de décès de l'assuré, versement à la banque du capital non encore remboursé au jour du décès selon la quotité définie au contrat. Les ayants droit de la personne décédée sont alors déliés de toute obligation de remboursement à la hauteur du capital pris en charge par l'assurance. Le bien immobilier entre dans le patrimoine de la succession.
 - La prise en charge en cas de PTIA qui correspond à une invalidité 3ème catégorie de la sécurité sociale 100% peut être identique à la situation en cas de décès.
 - Il existe aussi l'invalidité permanente partielle (IPP) ou totale (IPT) qui correspondent aux invalidités 1^{ère} et 2^{ème} catégories de la sécurité sociale.
- **La garantie invalidité :** elle peut porter sur l'invalidité fonctionnelle, l'inaptitude à exercer une activité professionnelle ou la perte totale et irréversible d'autonomie. L'assureur prend en charge les mensualités, soit partiellement, soit dans leur totalité.
- **La garantie perte d'emploi :** cette garantie couvre le risque d'un licenciement. Les conditions de mise en œuvre sont souvent très strictes. La durée d'indemnisation est limitée par contrat.
- **Le délai de carence :** c'est la période pendant laquelle au démarrage du contrat aucun sinistre n'est pris en charge par l'assureur bien que l'assuré paye son assurance.
- **La franchise :** c'est la période pendant laquelle l'assureur ne prend pas en charge les mensualités. Elle démarre à compter de la survenue du sinistre. Cette période varie de 3 à 6 mois en fonction des contrats.