

Le marché de l'assurance emprunteur

Bilan des réformes, stratégies gagnantes et perspectives à l'horizon 2024

LesEchos
ÉTUDES

SOMMAIRE



[Retour au sommaire](#)

Synthèse	5		
Partie 1	L'assurance emprunteur : garanties, cadre et processus de souscription	20	
1.1.	Le périmètre de l'assurance emprunteur	21	
1.2.	Les évolutions réglementaires	28	
1.3.	Les parcours de souscription	33	
Partie 2	La dynamique du marché de l'assurance emprunteur	36	
2.1.	Les déterminants de l'activité	38	
2.2.	Les motivations des choix des Français en matière d'assurance emprunteur	61	
2.3.	L'évolution de l'activité en assurance emprunteur	79	
Partie 3	Les principaux enjeux et les stratégies des acteurs	88	
3.1.	Les principaux enjeux des acteurs et les leviers de croissance ou de protection des parts de marché	89	
3.2.	Simplifier la souscription et/ou le changement d'assurance	97	
3.3.	Créer de nouveaux schémas de distribution	109	
3.4.	Se différencier grâce à l'évolution de l'offre	113	
Partie 4	Panorama des forces en présence	117	
4.1.	Rôle et positionnement des différents types d'acteurs	118	
4.2.	Les fiches d'identité des principaux porteurs de risque en assurance emprunteur	127	
Partie 4	Perspectives d'évolution du marché et de l'environnement concurrentiel à l'horizon 2024	148	
5.1.	De nouvelles évolutions réglementaires	149	
5.2.	Renégociations, résiliations et nouveaux contrats : quelles évolutions ?	152	
5.3.	Prévisions d'activité et d'évolution de l'environnement concurrentiel	161	
Annexes			165



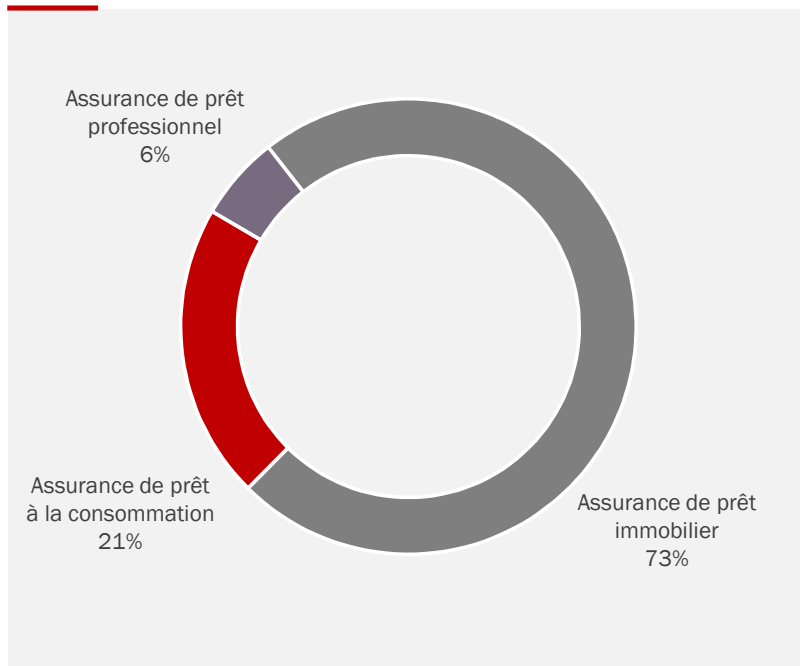
1. L'assurance emprunteur : garanties, cadre et processus de souscription

1.1. Le périmètre de l'assurance emprunteur

Le financement de l'habitat, principal segment de l'assurance emprunteur

La répartition des cotisations d'assurance emprunteur par segment en 2018

Source : FFA



- Le marché français de l'assurance emprunteur représente plus de 9 Md€.
- Les contrats d'assurance emprunteur garantissent le capital restant dû ou les remboursements des crédits aux particuliers (habitat et consommation) et assimilés (les professionnels).
- L'assurance de prêt immobilier représente traditionnellement la grande majorité des cotisations (73% en 2018), ce qui s'explique par deux facteurs :
 - L'importance des encours de prêts immobiliers (1 010 Md€ fin 2018, contre 193 Md€ pour les crédits à la consommation par exemple) et donc des primes d'assurance liées à ces crédits ;
 - Bien que non obligatoire légalement, l'assurance emprunteur est demandée systématiquement par les banques dans le cas d'un crédit immobilier ; c'est moins le cas pour les crédits à la consommation et les crédits professionnels.



CHIFFRE CLE

9,4 Md€

Les cotisations d'assurance emprunteur en 2018

SOURCE : FFA



1. L'assurance emprunteur : garanties, cadre et processus de souscription

1.1. Le périmètre de l'assurance emprunteur

Assurance emprunteur et autres garanties

Assurance emprunteur

- L'assurance emprunteur n'est pas obligatoire, mais exigée par les banques pour accéder au crédit.
- Elle couvre les risques de défaut de remboursement lié au décès, à l'invalidité, l'incapacité et éventuellement la perte d'emploi de l'assuré : l'assureur couvre les remboursements (intérêts, voire capital restant dû) si ces aléas se produisent.
- L'emprunteur peut souscrire au contrat proposé par la banque (il s'agit d'un contrat collectif aussi appelé contrat groupe) ou un contrat individuel auprès d'une société d'assurance, d'un courtier ou encore d'une mutuelle (ou éventuellement auprès de la banque). Les contrats « alternatifs » (assureurs et mutuelles) sont traditionnellement moins onéreux que les contrats bancaires.
- C'est un contrat temporaire, qui se termine à la fin du remboursement du prêt.

Autres garanties

- L'organisme prêteur demande également à l'emprunteur des garanties pour se prémunir contre le risque d'insolvabilité.
- Plusieurs types de garanties alternatives existent :
 - ✓ L'hypothèque est un acte notarié qui permet à la banque de saisir le bien financé puis de le faire vendre aux enchères à son bénéfice.
 - ✓ L'inscription en privilège de prêteur de deniers (IPPD) fonctionne comme l'hypothèque mais pour des biens achevés. C'est aussi un acte notarié ;
 - ✓ Le cautionnement : c'est une garantie souscrite par l'emprunteur auprès d'une société de cautionnement. Le contrat de caution est une convention tripartite entre l'emprunteur, le prêteur et la société de caution. La garantie est activée dès que l'emprunteur décide de ne plus payer (caution simple) ou après que l'établissement de crédit a épuisé tous les recours (caution solidaire).
 - ✓ Le nantissement consiste à définir comme sûreté du prêt des valeurs mobilières, comme l'assurance-vie.
- Le cautionnement constitue la principale garantie choisie par les emprunteurs, avec 60% des encours de crédits immobiliers en 2018 (source : ACPR), contre 29% pour les sûretés réelles (hypothèques et IPPD).