

Loi Lemoine :

Bilan un an après et chantiers restant à mener



La loi n° 2022-270 du 28 février 2022, dite loi Lemoine, vient dans la continuité de la facilitation de l'accès à l'assurance emprunteur des prêts immobiliers et de l'amélioration de l'information des assurés, apportées par les lois Murcef, Lagarde, Hamon et Bourquin depuis 2000.

L'objectif de la loi était, d'une part, de diminuer les tarifs de ces contrats d'assurance, d'autre part, d'étendre et de faciliter l'accès des assurés à ce type de contrat.

Mise en application entre le 1^{er} juin et le 1^{er} septembre 2022, la loi a introduit :

- le droit de résiliation des contrats à tout moment pendant toute la durée de l'emprunt et sans frais ; le contrat substitué devant cependant avoir des garanties équivalentes ou supérieures au contrat résilié ;
- le renforcement de l'information annuelle aux assurés sur le droit, les modalités et les délais de résiliation ;
- la modification du droit à l'oubli qui est passé de 10 ans à 5 ans après la fin du protocole thérapeutique pour les cancers et a été étendu à l'hépatite C ;
- la suppression du questionnaire médical pour les contrats dont la somme des capitaux restant dus pour l'ensemble des prêts¹ de l'assuré ne dépasse pas 200 K€ si la fin du prêt a lieu avant le 60^{ème} anniversaire de l'assuré.

¹ Sont concernés les prêts octroyés pour les achats immobiliers à usage privé et/ou professionnel ainsi que pour les terrains en vue de la construction d'immeubles à usage privé et/ou professionnel, cf. l'art. L. 313-1 du code de la consommation.

Bilan des évolutions observées lors de cette première année de mise en œuvre

Le volume des résiliations de plusieurs assureurs a doublé, voire triplé dans les premiers mois qui ont suivi la mise en place de la réforme, pour diminuer ensuite. A terme il pourrait y avoir un tassement des résiliations des contrats en stock.

Les demandes de délégation de gestion ont augmenté également et les contrats individuels prennent le pas sur les contrats collectifs.

Des courtiers d'assurance se sont également positionnés sur ce marché estimé à 7Md€ de primes par an, en se spécialisant dans la résiliation des contrats emprunteur, la recherche d'un nouveau contrat pour le compte du client ainsi que la mise en place des démarches de substitution auprès des banques. Cela a augmenté la concurrence sur le marché.

La réponse à la demande de résiliation dans un délai de 10 jours a été un vrai défi pour les assureurs compte tenu de l'augmentation du nombre de dossiers de résiliation traités. Ils ont globalement réussi à y répondre dans de bonnes conditions.

La communication externe s'est aussi accentuée, notamment par internet, afin d'acquérir de nouveaux assurés et compenser ainsi la perte issue des résiliations.

Plusieurs assureurs proposent désormais des études mettant en évidence l'intérêt de résilier le contrat en cours, suivies de simulations de tarification d'un nouveau contrat.

Les rééquilibrages tarifaires qui se sont opérés sont différents selon les acteurs. Certains assureurs ont modifié les tarifs des contrats afin de prendre en compte la suppression du questionnaire médical en augmentant de 15% à 20% les tarifs des contrats dont le crédit est inférieur à 200 k€ et en diminuant d'environ 15% les tarifs des contrats dont le crédit est supérieur à 200 k€. D'autres assureurs ont gardé les tarifs constants en considérant l'effet de mutualisation à l'intérieur du portefeuille.

Les tarifs des bancassureurs ont beaucoup moins évolué que ceux des assureurs alternatifs qui eux les ont augmenté de 20% à 25% tout en restant malgré tout compétitifs.

Les assureurs alternatifs bénéficiant de frais de gestion moindres et de tarifs plus faibles ont renforcé de fait leurs parts de marché par rapport aux bancassureurs.

Parmi les limites de l'application de la loi on peut citer :

- le fait que certains assureurs prennent en considération les prêts à la consommation dans la limite de 200 k€ alors que la loi Lemoine concerne uniquement les assurances des prêts octroyés pour les achats d'immeubles et de terrains en vue de la construction d'immeubles à usage privé et/ou professionnel ;
- l'objectif d'une meilleure inclusion des personnes qui ont eu un cancer ou une hépatite C qui, s'il est globalement atteint, est à moduler du fait que certains assureurs ont prévu dans leurs conditions générales des clauses d'exclusion des maladies préexistantes et que d'autres ont multiplié les exclusions ou augmenté les délais de franchise.



Les chantiers restant à mener

Selon l'état d'avancement de chaque acteur, la mise en œuvre de la loi doit conduire à mener d'autres travaux tels que :

- Le suivi et l'analyse des résiliations intra-annuelles et leurs caractéristiques afin de déterminer des lois à utiliser dans les travaux prospectifs et les impacts sur les équilibres ;
- L'étude d'impact des nouvelles lois de résiliations sur le provisionnement multinormes et sur la solvabilité de l'assureur ;
- L'analyse de l'impact des affaires nouvelles sur la marge technique et le pilotage du tarif afin d'assurer la rentabilité du portefeuille ;
- L'étude du rééquilibrage de la marge par la diminution des frais et commissions ;
- Le renforcement de la démarche commerciale et de la communication via internet.



Jacqueline BARBU
Actuaire Experte

Les experts de FIXAGE se tiennent à votre disposition pour échanger sur ces évolutions, leurs conséquences opérationnelles et pour vous aider à les mettre en œuvre

📍 11, avenue Myron Herrick - 75008 Paris

☎ +33 (0)1 53 83 83 93

✉ communication@fixage.com

🌐 www.fixage.com



À propos de FIXAGE

Société spécialisée dans le conseil en actuariat, FIXAGE regroupe principalement des actuaires. Ils ont pour mission de développer et de mettre à disposition de leurs clients une expertise dans l'amélioration de la performance, l'analyse, la mesure et la gestion des risques.