



Rapport BAO

Assurance emprunteur

Impact de la concurrence sur la mutualisation et le niveau des tarifs

21 Janvier 2014

BAO 

Titre 3 : Impact de la concurrence sur la mutualisation et le niveau des tarifs

Dans son rapport du 25 avril 2013, BAO exposait les tarifs des contrats d'assurance emprunteur standards des banques, ainsi que leur évolution depuis les années 2000 vers des tarifs segmentés par âge et durée de prêt. Une comparaison avait été proposée pour quelques âges centraux représentatifs des cibles d'emprunteurs entre tarifs de contrats standards bancaires et alternatifs.

Cette présentation ne reflète pas toute l'étendue de la segmentation des tarifications des alternatifs, plus sophistiquée que celle des contrats standards bancaires puisqu'elle intègre d'autres notions que l'âge des emprunteurs, telles que leur CSP et leur caractère fumeur ou non fumeur.

BAO a donc cherché à refléter l'étendue des tarifs proposés par les différents acteurs, les niveaux de segmentation retenus, ainsi que l'impact d'une éventuelle généralisation de cette segmentation pour cerner le risque de "démutualisation" ayant conduit le gouvernement à solliciter un rapport IGF.

3.1 Acteurs comparés et méthodologie

Les comparaisons ont été effectuées sur la base du coût global de l'assurance sur la durée du prêt, pour une personne, exprimé en % du capital emprunté par an et par personne, axe de comparaison le plus couramment utilisé. Les tarifs retenus sont ceux appliqués aux emprunteurs immobiliers résidence principale (versus l'investissement locatif pour lequel la question de l'assurance emprunteur est plus secondaire, ou de l'achat de résidence secondaire, plus marginal).

Les offres bancaires retenues sont les offres standards bancaires rappelées en annexe 3.1. Les offres alternatives étudiées ont été choisies en fonction de leur représentativité, et de leurs différences entre elles au plan de la construction tarifaire, toutes apportant les garanties standards du marché (franchise 90j, forfaitaire, engagement sur les tarifs et les garanties) assurant l'équivalence de garanties avec la plupart des contrats bancaires. Il s'agit des offres APRIL, AFI ESCA (distribuées sur le réseau de courtage), CARDIF "Liberté Emprunteur" distribuée sur le réseau de courtage assuré par la filiale de BNP Paribas assurant également le contrat standard de BNP et son offre défensive, ainsi que l'offre MACIF distribuée par un réseau salarié de mutuelle sans intermédiaire.

Il existe de nombreuses autres offres, distribuées hors banque (offres alternatives), ou distribuées par les banques elles mêmes (offres défensives). Ces offres défensives présentent des constructions tarifaires analogues à celles des offres alternatives qu'elles concurrencent.

La comparaison des tarifs du marché nécessite avant tout de scinder 2 types d'emprunteurs :

- **les emprunteurs jusqu'à 50 ans**, pour qui le besoin d'assurance est homogène, avec des garanties complètes (décès / incapacité / invalidité), généralement imposées pour obtenir un crédit immobilier, et pour lesquels tous les contrats proposent une réponse.
- **les emprunteurs au delà de 50 ans**, cible plus marginale des emprunteurs immobiliers résidence principale, dont la situation est plus hétérogène. En effet, les contrats standards bancaires les écartent plus largement, du fait soit d'âge limite à l'entrée dans le contrat, soit d'âges limites de garanties, qui ne permettent pas une couverture sur l'intégralité du prêt. Ceci ne signifie pas qu'aucune solution n'est proposée à ces emprunteurs par les banques, mais que ces réponses sont hors des contrats standards, dans des contrats spécifiques seniors sans garantie incapacité, ou dans des offres spécifiques et segmentées.

Les tarifs in extenso des banques et des acteurs alternatifs sur 96 profils d'emprunteurs (de 30 à 65 ans par pas de 5 ans, durée de prêt 15 et 20 ans, cadres - employés -ouvriers, fumeurs et non fumeurs) ont été déroulés et figurent en annexe 3.2.

3.2 Analyse de la segmentation et du niveau de tarif des différents acteurs sur la cible commune (jusqu'à 50 ans)

Les profils d'emprunteurs ont été pondérés pour représenter une cible moyenne des emprunteurs immobilier résidence principale. Leur assurance a été cotée dans les différents contrats et les graphes qui suivent établissent le tarif minimum, maximum, moyen et médian de chaque acteur, ainsi que l'intervalle de tarif dans lequel s'inscrivent au moins 95%¹ des emprunteurs. Les hypothèses retenues pour la construction de cette population figurent en annexe 3.4

Les cotations ne tiennent pas compte du fait que pour les plus âgés (50 ans), l'âge limite des garanties incapacité peut être différent entre les acteurs (60, 65 ou 67 ans mais au plus tard lors de la cessation d'activité professionnelle),

Les graphes suivants issus des données de l'annexe 3.5 illustrent l'amplitude des tarifs de chaque acteur, toutes cibles d'emprunteurs confondues (âge, CSP, fumeur ou non), pour des prêts d'une durée de 20 ans ou de 15 ans.

Tous les acteurs y compris les contrats standards bancaires, à l'exception du Crédit Foncier de France, segmentent leurs tarifs. L'état de segmentation du marché est donc aujourd'hui un fait.

- L'amplitude de la segmentation

L'amplitude des tarifs qui intègrent 95% des emprunteurs (centile 95/centile 5= tarif minimum) se révèle significative, variant selon les acteurs de 1 à plus de 7 (annexe 3.5). La segmentation des banques conduit à une amplitude de 1 à 3, les alternatifs de 4,3 à 7,5.

Cette analyse ne tient pas compte du fait que les banques utilisent des "offres défensives" pour traiter les cibles de jeunes notamment pour lesquelles le contrat standard n'apporte pas une solution tarifaire satisfaisante (CFF avec l'offre CSF, la Société Générale et le Crédit du Nord avec Oradea, Caisse d'Epargne et Banque Populaire avec leur comparateur d'offres maison CBP, la BNP avec son offre Cardif, et enfin le LCL et le Crédit Agricole avec leur offre irlandaise Caci). Cette démarche constitue une autre forme de segmentation tarifaire, dont l'amplitude n'est pas mesurable par une étude de segmentation par produit.

Certains acteurs bancaires, tels que LCL, disposent déjà dans leur contrat standard d'une segmentation tarifaire proche des alternatifs et bien supérieure aux autres contrats bancaires (Crédit du Nord dans une moindre mesure).

- Le niveau des tarifs

En revanche, sur l'ensemble de la cible étudiée (de 30 à 50 ans), le tarif moyen et le tarif médian des contrats alternatifs est significativement plus bas que celui des contrats bancaires.

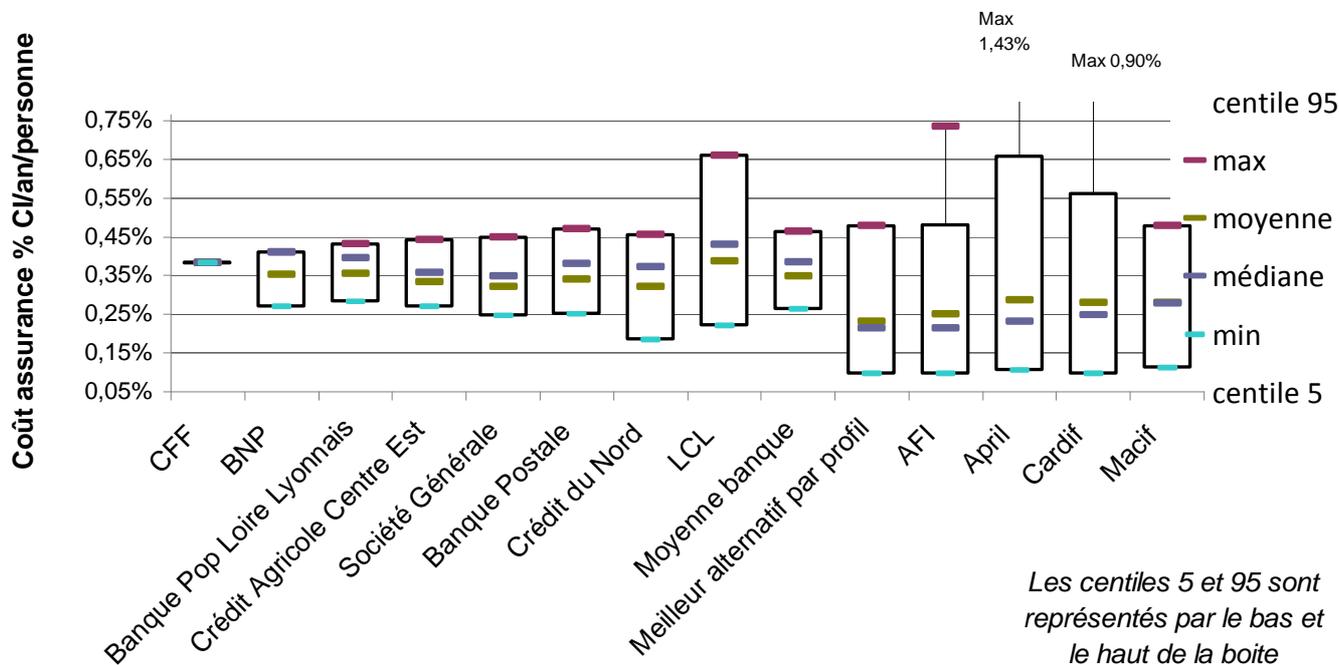
Cet écart est d'autant plus élevé que la durée de prêt est courte. Ainsi, le tarif moyen du meilleur alternatif ressort entre environ 30% (Banque Postale) et 40% (LCL) moins cher que le tarif moyen bancaire pour les prêts de durée de 20 ans, et autour de 40% (Banque Postale/ Crédit du Nord) et 50% (CFF) moins cher que le tarif moyen bancaire pour les prêts de 15 ans.

Même plus segmentés, les tarifs alternatifs restent globalement moins élevés sur cette cible.

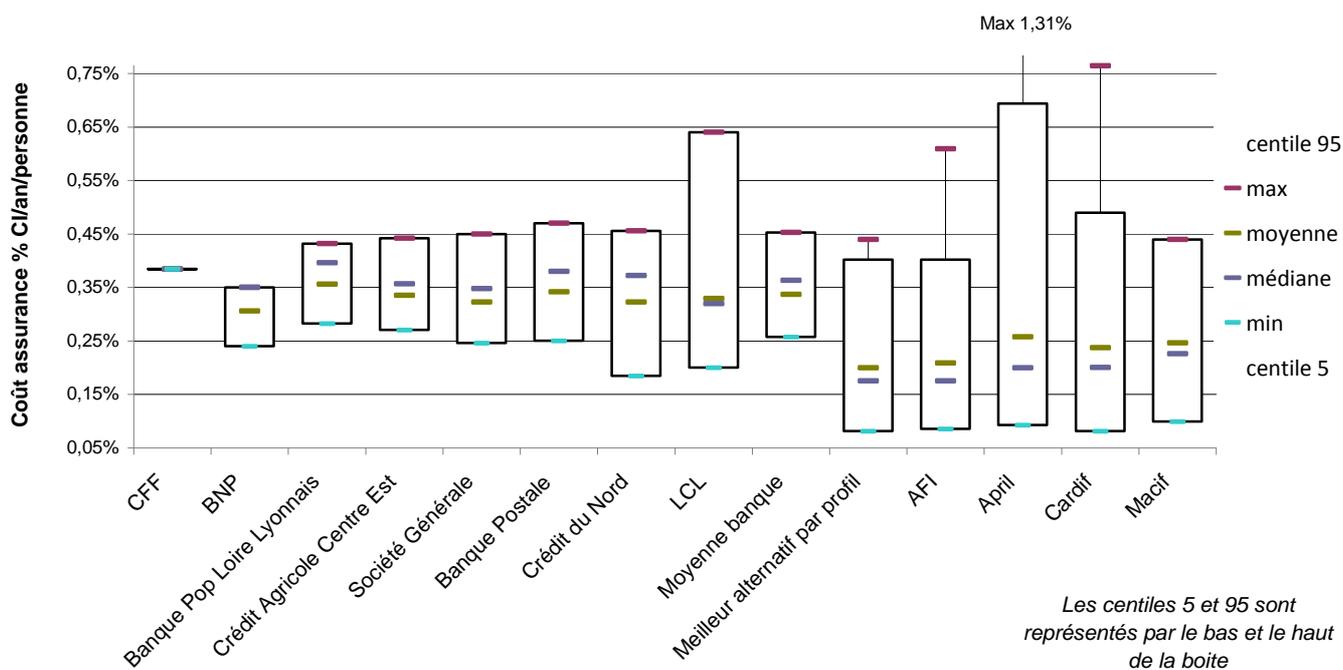
¹ Chez tous les acteurs il y a confusion entre le minimum et le centile 5

- Le niveau des tarifs et leur segmentation

Dispersion des tarifs assurance par acteur prêts de 20 ans, emprunteurs de 30 à 50 ans



Dispersion des tarifs assurance par acteur prêts de 15 ans, emprunteurs de 30 à 50 ans



30 ans est une limite haute de classe d'âge pour LCL et Crédit du Nord, le tarif étant 0,05% au dessus dès 31 ans
50 ans est une limite haute de classe d'âge pour BNP, le tarif étant de 0,55% à 51 ans

- La segmentation à âge donné : les autres facteurs de tarification et leurs impacts

Tous les contrats, hormis celui du CFF, sont segmentés selon l'âge des emprunteurs et ce critère concentre l'essentiel des segmentations. L'analyse qui suit tend à identifier l'impact des autres segmentations, pour un âge donné. **Les critères de segmentation supplémentaire qui se dégagent sont la Catégorie Socio Professionnelle (CSP) et caractère Fumeur / Non fumeur.** La CSP recouvre à la fois la profession et ses conditions d'exercice (déplacements, manutention) et définit généralement 3 classes de tarifs différentes (tarifs minimums pour les cadres sans déplacements, maximums pour les ouvriers ou employés avec manutention ou déplacements).

Il est à noter qu'une segmentation des tarifs "Hommes/Femmes" avait été amorcée sur ce marché, par quelques acteurs alternatifs tout au plus, et qu'elle a rapidement disparu sous l'effet de l'arrêt de la cour de justice européenne sur l'unification des tarifs hommes / femmes en vigueur depuis décembre 2012. Elle n'est donc actuellement plus une réalité de marché.

Deux profils d'âge ont été examinés : 30 ans pour un prêt d'une durée de 20 ans et 50 ans pour un prêt d'une durée de 15 ans (annexe 3.6) et sont représentés sur les graphes suivants.

Les critères de segmentation en dehors de l'âge de l'emprunteur n'existent pas dans les offres standard bancaires. Les alternatifs présentent quant à eux tous ce type de segmentation (hors Macif sur les emprunteurs de 50 ans).

Ces segmentations sont utilisées à des niveaux différents selon les acteurs, tantôt faiblement (offre Macif avec amplitude de 1 à 50 ans, 1,36 à 30 ans) tantôt plus fortement (April et Cardif dont l'amplitude de tarif va de 1 à plus de 2).

Bien qu'ils partagent ces critères de segmentation, devenus incontournables pour tout acteur qui positionne une nouvelle offre sur le marché, les assureurs alternatifs sont loin de partager les mêmes convictions quant au niveau de segmentation. Ceci permet d'ailleurs, par benchmark, d'obtenir des solutions toujours moins onéreuses à 30 ans, mais aussi très souvent à 50 ans (moins évident pour les potentiels emprunteurs CFF et BNP, dont le tarif est peu élevé à cet âge, mais dont la cible est significativement plus jeune en moyenne).

- Niveau des tarifs selon les différents profils

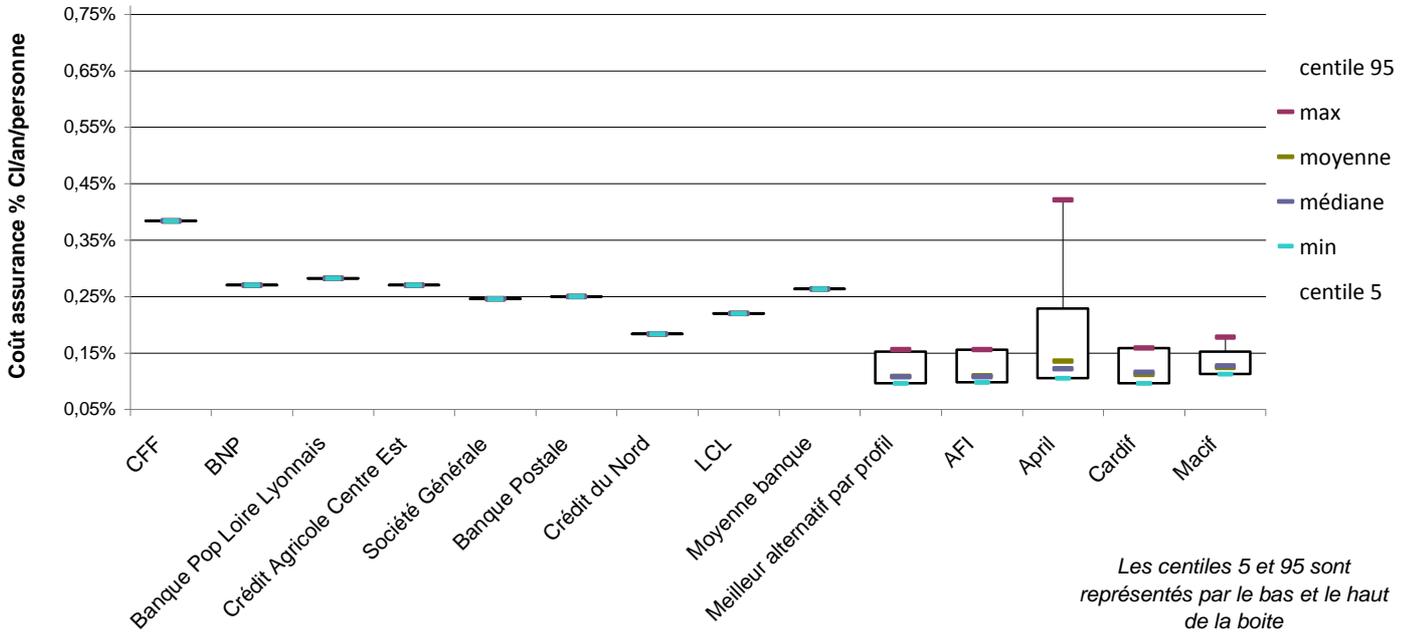
Le niveau de tarif est très différent selon les banques (de 0,18% à 0,38% du capital emprunté par an et par personne sur les emprunteurs de 30 ans et de 0,35% à 0,64% sur les emprunteurs de 50 ans). Cette amplitude de tarif correspond à peu près à la dispersion maximum des tarifs alternatifs d'un acteur sur les critères de segmentation CSP / Fumeur non fumeur.

Pour les emprunteurs de 30 ans, et malgré les segmentations tarifaires des alternatifs non utilisées dans les contrats standards bancaires, le tarif maximum des acteurs alternatifs (hors APRIL) est toujours inférieur au tarif des banques.

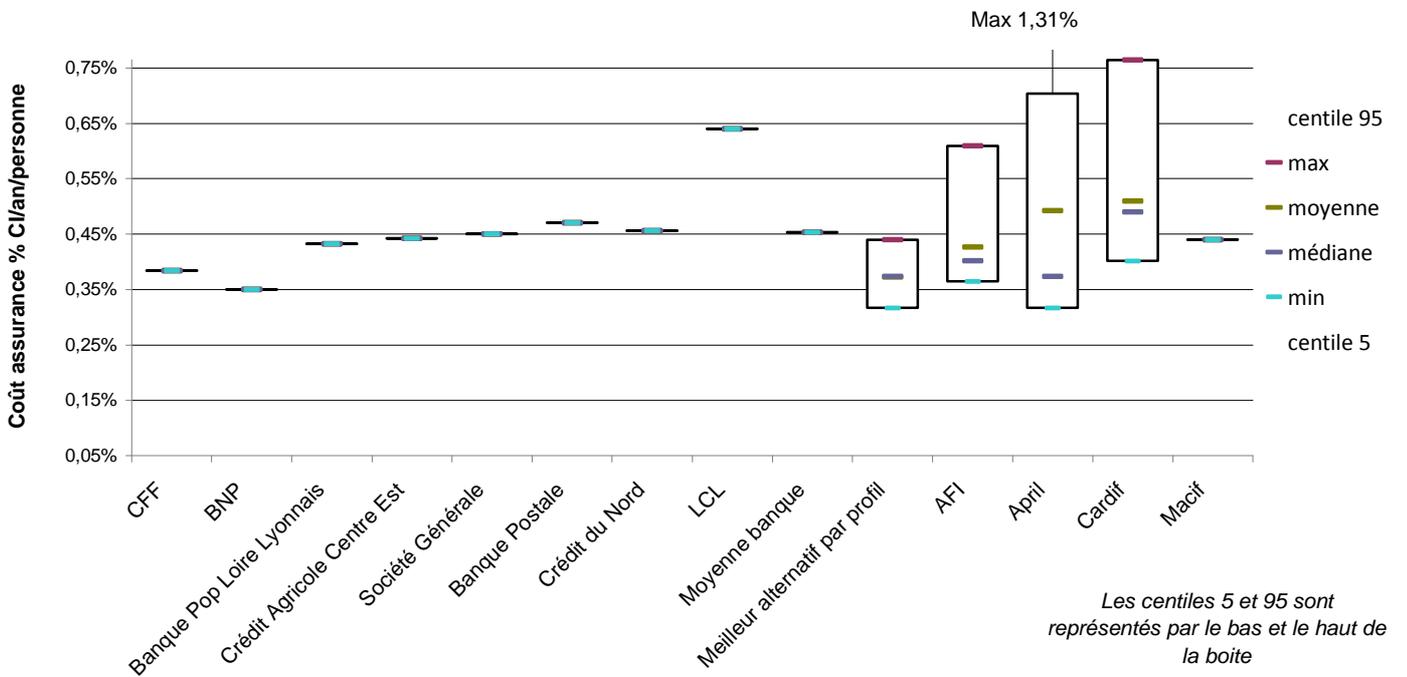
April étant très segmenté, ses tarifs les plus défavorables (cible des ouvriers / fumeurs) peuvent s'avérer localement plus élevés que des tarifs bancaires. Le tarif moyen du meilleur alternatif ressort entre 72% (CFF) et 40% (Crédit du Nord) moins cher que le tarif moyen bancaire pour les 30 ans.

Pour les emprunteurs de 50 ans, les segmentations tarifaires en dehors de l'âge sont de la même ampleur qu'à 30 ans chez les différents acteurs (hormis Macif qui ne segmente pas à cet âge).

Dispersion des tarifs assurance par acteur Emprunteurs de 30 ans, prêts de 20 ans



Dispersion des tarifs assurance par acteur Emprunteurs de 50 ans, prêts de 15 ans



- Construction tarifaire des acteurs

	Tarif à 50 ans / Tarif à 30 ans		Tarif ouvrier / cadre	Tarif fumeur / non fumeur	Amplitude total des tarifs	
	durée prêt 15 ans	durée prêt 20 ans			durée prêt 15 ans	durée prêt 20 ans
Contrats standards bancaires						
Crédit Foncier de France	1	1	1	1	1,0	1,0
BNP ⁽¹⁾	1,5	1,5	1	1	1,5	1,5
Banque Populaire Loire&Lyonnais	1,5	1,5	1	1	1,5	1,5
Crédit Agricole Centre Est	1,6	1,6	1	1	1,6	1,6
Société Générale	1,8	1,8	1	1	1,8	1,8
Banque Postale	1,9	1,9	1	1	1,9	1,9
Crédit du Nord ⁽²⁾	2,5	2,5	1	1	2,5	2,5
LCL ⁽²⁾	3,2	3,0	1	1	3,2	3,0
Contrats standards alternatifs						
Macif	3,3 à 4,5	2,7 à 4,3	1 à 1,5	1 à 1,3	4,4	4,3
AFI	4,5	4,6	1,1	1,4 à 1,5	7,1	7,6
April	3,5	3,5	2,2	1,8 à 1,9	14,2	13,6
Cardif	5 à 5,9	4,9 à 5,7	1,2	1,3 à 1,7	13,8	15,0

(1) : chez BNP, le tarif à 50 ans est une extrémité de tranche d'âge. Si nous avions pris 51 ans, nous aurions obtenu 2,2 et 2,3.
 Chez LCL et Crédit du Nord, 30 ans est une extrémité de tranche d'âge. Si nous avions pris 31 ans, nous aurions obtenu 2,4 et 2,7 pour le LCL (durées 15 et 20 ans) et 1,8 pour le Crédit du Nord.

Ainsi, tous les alternatifs ont des tarifs qui évoluent en parallèle de la réalité technique de la progression des risques décès / incapacité de travail selon l'âge (6% à 8% d'augmentation du risque par an soit un facteur 4 pour des tarifs sur des âges distants de 20 ans. Les contrats bancaires sont, à l'exception du LCL, dans une segmentation par âge en deçà de cette réalité technique.

Les alternatifs proposent des tarifs différenciés entre les CSP avec une amplitude de l'ordre de 20% hors APRIL qui tarifie du simple au double les ouvriers / cadres. La segmentation fumeur / non fumeur est relativement différente entre acteurs avec des segmentations faible par exemple chez Macif (moyenne 15%, maximum 30% de majoration du fumeur) et des segmentations plus fortes qui peuvent aller jusqu'au quasi doublement du tarif des fumeurs (April).

Les contrats bancaires ne comportent pas de segmentation tarifaire selon la CSP, mais leur cible peut être probablement plus homogène que celle des contrats alternatifs puisque leur contrat n'accueille que la cible crédit de la banque prêteuse (majoritairement jeune primo accédant chez CFF, CSP+ chez HSBC...) alors que les acteurs alternatifs ont des contrats destinés à assurer des emprunteurs de toutes CSP et de toutes banques prêteuses.

3.3 Analyse spécifique des emprunteurs de plus de 50 ans

Cette partie de l'étude analyse les tarifs sur les âges plus avancés, qui représentent une part réduite des emprunteurs immobiliers, avec des besoins d'assurance moins homogènes. En effet, dès lors que les emprunteurs passent leur 60ème anniversaire en cours de prêt, la garantie incapacité de travail n'est plus aussi systématiquement exigée des banques pour obtenir un crédit. Même lorsque cette garantie est exigée, la comparaison des tarifs devrait intégrer les différences de garanties, et notamment l'âge jusqu'auquel l'emprunteur est couvert en incapacité de travail (60, 65, 67 ans max mais jamais au delà de la cessation d'activité). En effet, à tarif identique, certains acteurs vont couvrir l'incapacité de travail au mieux jusqu'à 60 ans (Crédit Agricole), d'autres jusqu'à 65 ans, et plus rarement au delà (AFI, 67 ans), tous cessant de garantir à la date de cessation d'activité qui reste plus précoce en moyenne (autour de 60 ans).

L'annexe 3.7 établit les tarifs issus des contrats standards des différents acteurs pour ces emprunteurs, actifs de 55 ans ou retraités plus âgés. Elle met en lumière également les limites d'acceptation des contrats standards bancaires. Le contrat standard du Crédit Foncier de France est le seul en tarif unique et celui qui couvre la plage la plus étendue d'âge (entrée jusqu'à 64 ans et couverture jusqu'à 80 ans). La plupart des autres contrats standards permet une entrée jusqu'à 64-65 ans, voire 60 ans, et couvrent jusqu'à 70 ou 75 ans.

A profil identique, les écarts de prix entre acteurs sont significatifs (de plus de 2 à plus de 4 selon les profils), sachant que toutes les banques n'ont pas de solution dans leur contrat standard sur l'ensemble des profils.

Il n'existe alors plus aucune règle quant à la solution la plus avantageuse pour un profil d'emprunteur donné. Ainsi, pour un emprunteur de 55 ans encore actif auprès du Crédit Foncier de France, le contrat groupe bancaire sera sans doute la solution la moins onéreuse, sauf s'il est cadre non fumeur, auquel cas un acteur alternatif pourra lui apporter une meilleure couverture, moins chère. En revanche, le même emprunteur auprès du LCL trouvera auprès d'un acteur alternatif une assurance moins chère quelle que soit sa CSP et son caractère fumeur ou non fumeur.

La situation reste aussi complexe pour les emprunteurs de 60 ans, où, selon la durée du prêt et le profil de l'emprunteur, contrats bancaires et alternatifs sont tour à tour plus compétitifs les uns que les autres. Mais à partir de cet âge, les réponses des contrats standards bancaires sont moins nombreuses.

Au delà de cet âge, les réponses des contrats standards bancaires sont encore plus rares, et les solutions trouvées par les emprunteurs sont dans tous les cas des offres personnalisées (bancaires ou alternatives) calées à leur profil. Les tarifs les plus accessibles sur les sites sont ceux des alternatifs. Dans les réseaux bancaires, pour ces seniors, le tarif n'est pas toujours disponible aux conseillers bancaires et fait l'objet d'une sollicitation du central. L'accessibilité générale de ces tarifs est donc très faible.

Enfin, lorsque des tarifs sont affichés sur ces profils, leur comparaison suppose que la souscription médicale est de même nature. En effet les seniors comme les plus jeunes, font l'objet de questionnaires de santé dans tous les contrats et la proportion de ceux qui font une déclaration positive est du double de celle des emprunteurs de 30 ans (annexe 3.8). En cas de déclaration positive, le tarif de base peut être amendé par l'assureur ou les garanties restreintes.

3.4 Les risques aggravés de santé

- Au plan de la qualité des solutions apportées par les différents type d'acteurs

Il n'existe pas de tarif de base pour les personnes qui présentent un risque de santé aggravé et elles font l'objet d'une analyse personnalisée avec tarif individualisé, quel que soit l'acteur concerné et le contrat de base. Aucune comparaison n'est donc pertinente sur ce sujet en dehors de la comparaison de l'issue d'un dossier particulier.

Cependant, l'analyse des soumissions au 3^{ème} niveau Aeras au titre de l'année 2012 géré par le BCAC fait apparaître que 40% des soumissions pour risques aggravés proviennent des acteurs alternatifs, soit bien au delà de leur part de marché (11% selon étude IHS, 15% selon IGF).

Ce taux de soumission, combiné à un taux d'acceptation du BCAC sans écart significatif entre acteurs bancaires et alternatifs, souligne bien que **la souscription des acteurs alternatifs est fortement porteuse de solution pour ces risques hors normes et n'est certainement pas plus restrictive que celle des contrats standards bancaires contrairement à ce que suppose l'IGF en invoquant un risque de démutualisation.**

- La solidarité organisée avec les risques aggravés de santé dans les contrats

La loi AERAS a défini l'organisation du traitement des risques aggravés de santé en 3 niveaux successifs de sélection, dont le dernier niveau est géré par le BCAC, qui étudie les refus prononcés par les opérateurs aux 2 premiers niveaux.

Le 2^{ème} niveau fait très souvent l'objet de traités de réassurance "risques aggravés" entre les assureurs et des réassureurs spécialisés. Ces traités ne font l'objet d'aucune tension particulière sur le marché en terme de placement, ce qui atteste de leur équilibre général. Seuls les coûts de gestion de ces traitements spécifiques peuvent être régulièrement sur la table des négociations entre assureurs et réassureurs.

Même les chiffres du BCAC sur ces risques très aggravés de santé, qui font l'objet d'une co-assurance nationale financée par les assureurs et les réassureurs, ne font état d'un quelconque déséquilibre.

Synthèse des chiffres BCAC, risques très aggravés de santé, exercices 2010-2012

Année	Primes (M€)	Sinistres (M€)	S/P
2012	1,86	0,46	25%
2011	1,58	0,75	48%
2010	1,33	0,21	16%
2010-2012	4,77	1,42	30%

Pour ces risques aggravés de santé, plutôt abandonnés par les banques au traitement des acteurs alternatifs, une concurrence accrue ne fait courir aucun risque de régression des solutions proposées à ces personnes bien au contraire. C'est exactement l'inverse qui s'est produit depuis la loi AERAS.

Le seul segment qui bénéficie réellement d'une solidarité organisée par le marché est celui des emprunteurs éligibles à l'écrêtement de leurs surprimes médicales. Sous conditions de ressources, ce dispositif limite à 1,4% l'impact de l'assurance sur le taux effectif global (TEG) du prêt. Ce segment est très marginal (0,025% des primes du marché), et en peut être remis en cause par une concurrence accrue entre les acteurs du marché.

3.5 Analyses proposées par l'IGF

- La mutualisation du marché de l'assurance emprunteur

Le rapport IGF évoque une mutualisation du marché qui serait remise en cause par plus de concurrence entre les acteurs. *"Les jeunes en bonne santé et appartenant aux catégories aisées payent plus que proportionnellement leur risque pour diminuer les primes des plus âgés appartenant à des catégories moins aisées. [...] Une possibilité de changer d'assureur à tout moment [...] entraînerait évidemment des baisses de prix associées à une démutualisation de plus en plus forte qui remettrait en cause l'accès à la propriété des plus fragiles sur le plan de la santé, de l'âge ou des revenus"*²

Or, la "mutualisation" est un principe de base en assurance où la prime de tous permet de financer les sinistres de quelques uns. Ceci est d'autant plus marqué sur les domaines de faible fréquence de sinistre, comme l'assurance emprunteur, où la proportion de sinistrés est inférieure à 1% par an ce qui ne permet pas de qualifier des bons / mauvais risques. Ces notions de "bons et mauvais risques" sont plus adaptées à des domaines où la fréquence d'indemnisation est forte et permet de relier le montant de la prime versée par l'assuré aux indemnisations dont il bénéficie (ex de l'assurance complémentaire santé ou de l'assurance automobile). En assurance emprunteur, la plupart des assurés ne bénéficieront jamais d'une indemnisation pour décès ou invalidité / incapacité de travail supérieure à 3 mois.

Il n'y a donc pas à proprement parler de contrats plus ou moins "mutualisés", mais bien une part des primes plus ou moins conséquente qui sert à couvrir des sinistres. Sur cette notion les analyses de l'IGF et de BAO sont les suivantes :

Au plan des marges globales, les approches convergent : BAO chiffrait dans son étude du 25/4/13 la part des primes affectées aux sinistres, charges de gestion et rémunération des fonds propres des contrats bancaires à 54% des primes, et à 68% des primes celle des 3 meilleurs contrats alternatifs (l'IGF l'évalue à 78% pour la moyenne des contrats alternatifs).³

² rapport IGF synthèse générale pages 1 et 2.

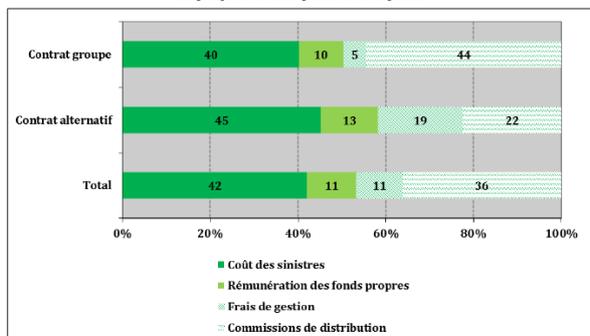
³ L'IGF, par le recueil de données ACPR, fait état de contrats bancaires qui présentent des marges plus élevées avec des commissions moyennes des banques de 55% des primes en moyenne.

Dans une approche des marges par segment, avec une croissance du risque bien connue par âge, il apparaît qu'avec les tarifs bancaires actuels, tous les segments d'âge sont équilibrés et apportent des marges significatives pour un marché d'assurance de masse (près de 70% des primes à 32 ans, plus de 50% à 42 ans, environ 27% à 52 ans et encore plus de 20% à 56 ans).

IGF

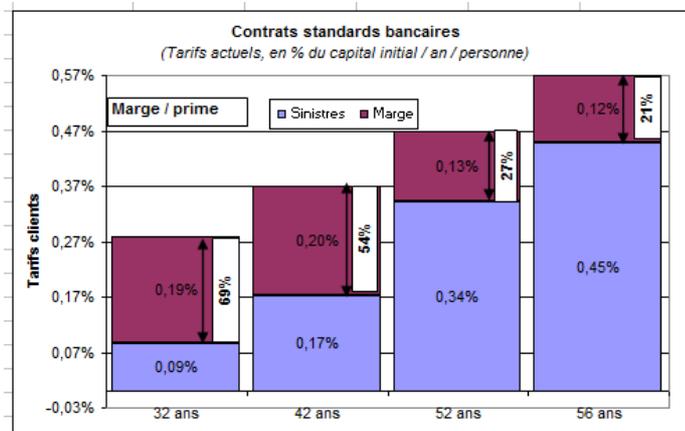
Annexe 3

Graphique 3 : Décomposition de la prime



Source : Mission. Données 2012-2013.

BAO



Au regard de ces éléments, il est contradictoire selon BAO de conclure à une plus forte "mutualisation" des contrats bancaires qui présentent une plus faible part des primes affectée aux sinistres, ni même à une plus forte solidarité inter-âge puisqu'à chaque âge les contrats présentent une marge significative et que les contrats alternatifs peuvent apporter des prix plus faibles.

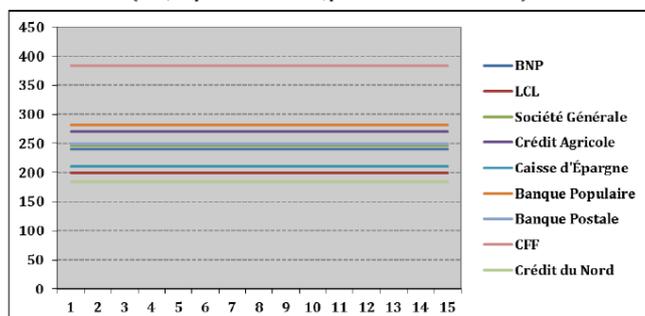
- Des constructions tarifaires complexes qui freinent la comparabilité des offres

En synthèse de son Annexe 4, l'IGF évoque la difficulté à comparer les tarifs des contrats bancaires et alternatifs :

" La comparaison des tarifs, pourtant devenus aisément disponibles grâce à Internet, peut également être source de difficultés. En effet, les différentes structures de tarification qui se sont multipliées font que l'actualisation des primes et l'estimation de la durée effective des prêts sont des éléments majeurs à prendre en compte pour que la comparaison soit la moins biaisée possible."

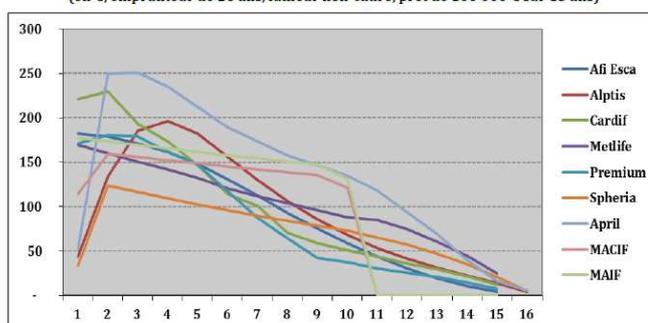
Pour illustrer la différence de mode de tarification des contrats, deux graphes sont alors proposés :

Graphique 1 : Évolution des primes annuelles, assurances de groupe (en €, emprunteur de 26 ans, prêt de 100 000 € sur 15 ans)



Source : Comparateur Magnolia, analyse Mission IGF.

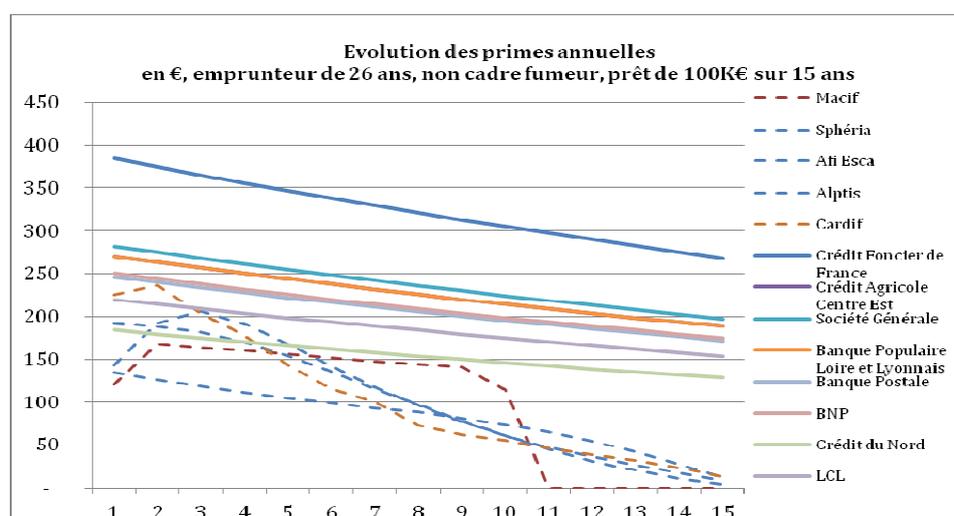
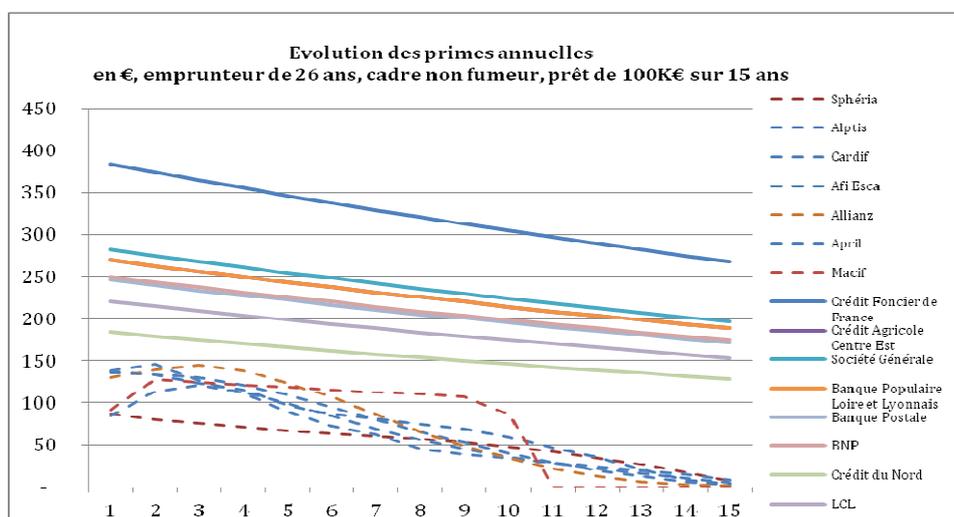
Graphique 2 : Évolution des primes annuelles, assurances alternatives (en €, emprunteur de 26 ans, fumeur non-cadre, prêt de 100 000 € sur 15 ans)



Source : Comparateur Magnolia, analyse Mission IGF.

Cette représentation graphique de l'évolution des primes annuelles de l'IGF est pourtant encore plus trompeuse que ce qu'elle dénonce. En effet, les échelles de présentation ne sont pas homogènes positionnant visuellement les courbes des alternatifs au dessus des tarifs bancaires. De plus, les tarifs sont actualisés pour les seuls alternatifs, ce qui amplifie visuellement la variabilité de leurs primes alors que certains proposent pourtant des primes fixes (Macif, Maif) !

En remettant les différentes informations sur un même graphique, traitées de la même façon (actualisation des primes), on remarque que l'assuré chez un alternatif, paye effectivement des mensualités différentes au cours du temps, mais constate aussi que leur montant est toujours inférieur au montant fixe qu'il aurait payé à sa banque. Ceci est vrai quel que soit son profil (cadre ou non cadre, fumeur ou non) et quelle que soit la durée effective du prêt (que le prêt aille à son terme ou soit remboursé de façon anticipée).



La motivation de l'emprunteur est effectivement centrée sur le prix. L'information sur les tarifs est donc toujours apportée de façon complète aux emprunteurs, avec le détail des primes année après année, ce qui leur permet habituellement de comparer l'intégralité de leurs tarifs même sans les actualiser (cf comparateurs). **Les tarifs bancaires restent quant à eux parfaitement inaccessibles sur Internet et dans les comparateurs**, ce qui constitue très certainement le 1er handicap de l'emprunteur pour comparer les offres d'assurance en amont de son crédit.

On peut également rappeler l'existence du TAEA issu de la loi de séparation et de régulation des activités bancaires, outil normalisé et actualisé. Homogène au taux du crédit, il permet de comparer tous les tarifs entre eux, devançant les recommandations de l'IGF et imposant l'actualisation pour tous.

- La segmentation des tarifs par âge

La comparaison des tarifs proposée par l'IGF dans les graphes suivant présente très partiellement la réalité du marché :

- ✓ l'indicateur de comparaison choisi (actualisation des primes à un taux arbitraire, rapportées au capital emprunté, lissé sur la durée théorique du prêt) n'est pas pertinent. Les tarifs ont été actualisés pour une meilleure comparabilité des prix, mais sans intégrer le poids des remboursements anticipés de prêt alors qu'ils constituent un élément de pondération des primes de fin de prêt bien supérieur à l'actualisation. A défaut, les indicateurs de comparaison les plus pertinents pour les consommateurs restent ceux issus des échéanciers de primes qui leur sont fournis, et de la loi bancaire : primes année après année pour juger de leur cumul sur la durée totale du prêt et sa durée effective probable, ainsi que le TAEA⁴.
- ✓ La comparaison de tarifs moyens bancaires historiques n'ayant plus cours depuis le début des années 2000, de tarifs moyens bancaires actuels et de tarifs alternatifs ne reflète pas le raisonnement qui s'impose à un emprunteur confronté à son choix d'assurance. En effet, celui-ci choisit une banque pour le crédit immobilier, et n'a alors pas le choix d'une autre banque pour s'assurer. Selon la banque envisagée sa situation peut être très contrastée, les tarifs bancaires à profil donné variant parfois jusqu'à 75% selon la banque⁵. Lorsque cet emprunteur envisage une délégation externe, il ne recherche pas une moyenne d'offres alternatives mais celle qui est la plus attractive pour son profil, à garanties équivalentes que la banque est susceptible d'accepter.
- ✓ Les comparaisons de tarifs à 56 ans pour un prêt de 15-20 ans sont contestables, la majorité des contrats standards bancaires n'apportant pas de solution sur toute la durée du prêt avec des âges limites de couverture de 70 ans ou 75 ans pour la plupart. Par ailleurs, lorsque la couverture est possible (ex BNP moyennant un tarif de 1,1%, l'IGF n'a pas appliqué la majoration de tarif destinée à prolonger les garanties).

Tarifs des contrats standards bancaires en % du capital emprunté / an / personne, prêts immobiliers résidence principale

Réseau bancaire	âge moyen / durée prêt				
	32 ans / 20 ans	42 ans / 15 ans	52 ans / 15 ans	56 ans / 15 ans	56 ans / 20 ans
Crédit Agricole (centre est)	0,255%	0,315%	0,390%	0,527%	0,527%
Caisse Epargne ⁽¹⁾	0,308%	0,392%	0,420%	0,552%	0,520%
Banque Pop (Loire et Lyonnais)	0,282%	0,396%	0,432%	0,552%	0,552%
BNP	0,270%	0,350%	0,550%	1,100%	1,100%
LCL	0,270%	0,430%	0,640%	0,640%	0,660%
Société Générale	0,246%	0,348%	0,450%	0,504%	0,504%
Banque Postale	0,250%	0,380%	0,470%	0,470%	0,470%
CFF	0,384%	0,384%	0,384%	0,384%	0,384%
Crédit du Nord	0,248%	0,372%	0,456%	0,456%	0,456%
Tarif bancaire moyen	0,28%	0,37%	0,47%	0,58%	0,57%

(1) hypothèse de dérogation (80% des 32 ans, 40% des 42 ans)

Tarif ne couvrant pas l'intégralité du prêt compte tenu de l'âge limite de garanties décès (70 ou 75 ans)

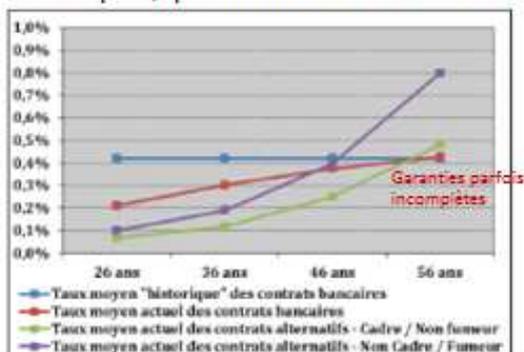
BAO a donc recalé dans les graphes ci après la comparaison IGF selon ces différents éléments, avec les seuls tarifs bancaires apportant une solution d'assurance sur l'intégralité des prêts.

⁴ Taux annuel effectif de l'assurance

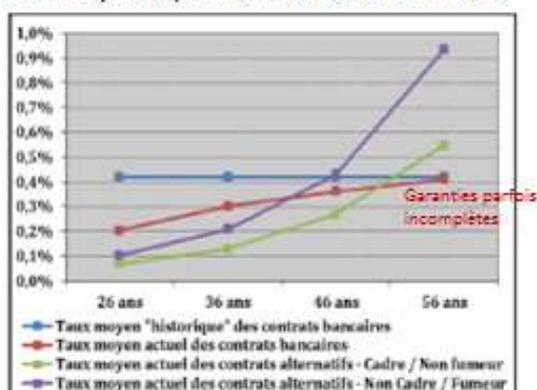
⁵ exemple pour un emprunteur de 52 ans qui emprunte sur 15 ans, le tarif annuel d'assurance du LCL sera de 0,66% du capital emprunté et de 0,384% au CFF)

Présentation de l'IGF

- Tarifs moyens, prêt de 100 000€ sur 15 ans -

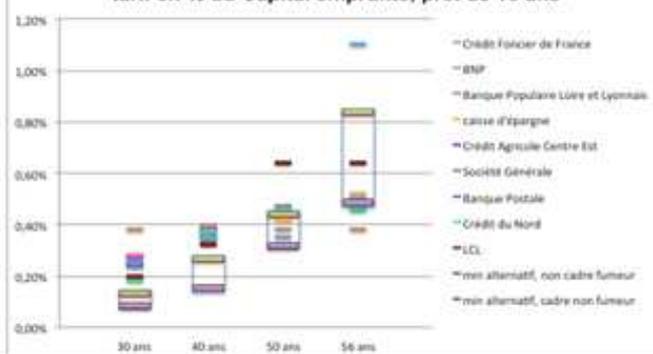


- Tarifs moyens, prêt de 250 000€ sur 20 ans -

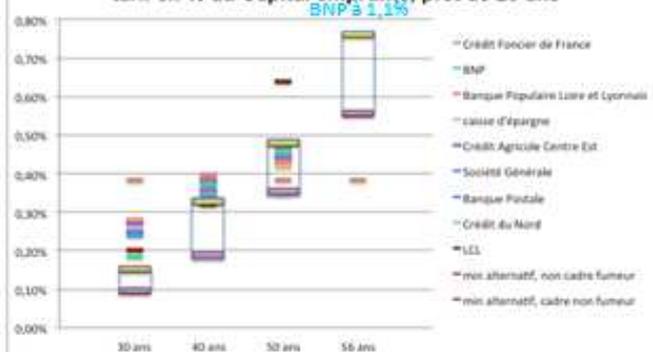


Présentation BAO

tarif en % du Capital emprunté, prêt de 15 ans



tarif en % du Capital emprunté, prêt de 20 ans



Le graphe permet la comparaison entre le tarif des grandes banques, représenté chacun par un trait horizontal plein, avec la "boite" de la meilleure offre alternative dans 8 cas : des prêts de 15 ans, des prêts de 20 ans, des emprunteurs de 30, 40, 50 ou 56 ans, cadres ou non, fumeurs ou non.

La seule différence entre le graphe des prêts de 15 ans et des prêts de 20 ans est le positionnement des boîtes alternatives, légèrement plus haute sur les prêts de 20 ans et la disparition de certaines solutions bancaires pour les âges les plus avancés du fait de l'âge limite des garanties.

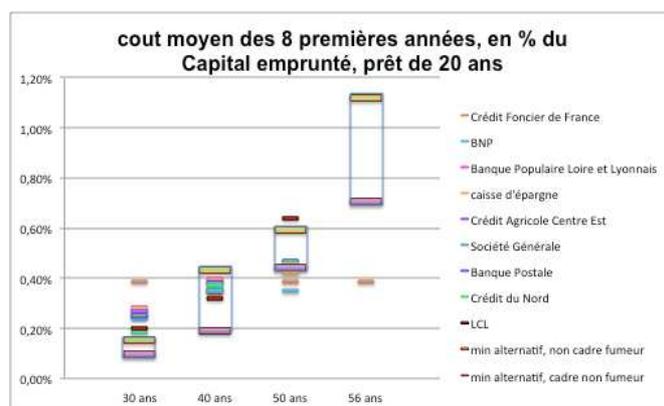
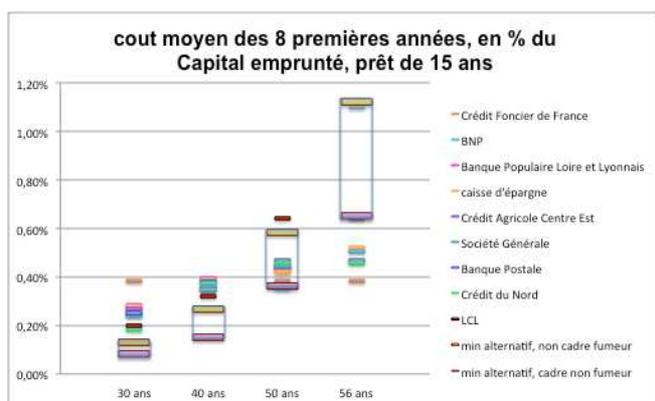
Pour les emprunteurs de 30 ans et 40 ans, la boîte « alternative » est nettement en-dessous des tarifs bancaires. Les offres alternatives proposent donc des solutions systématiquement moins chères pour ces segments.

Au delà, à 50 ans, la boîte des tarifs alternatifs se superpose aux tarifs bancaires et se situe donc dans les mêmes niveaux de tarif moyens. Le choix de l'assurance la moins coûteuse dépend alors à la fois de la banque concernée et du profil de l'emprunteur (CSP, fumeur ou non fumeur). A 56 ans, pour les prêts de 15 ans, la situation est à peu près identique à celle des 50 ans. En revanche pour les prêts de 20 ans, les solutions standards bancaires deviennent rares, et les solutions alternatives sont alors souvent les seules possibles pour couvrir la durée du prêt.

L'analyse des mêmes graphes, sur le cumul des primes des 8 premières années, donne des éléments de comparaisons des tarifs sur la durée effective des prêts. En effet, pour une durée théorique moyenne de 19 ans, la durée effective des prêts est proche de 9 ans, du fait des remboursements anticipés.

Les boîtes englobant les tarifs des alternatifs sont légèrement relevées, sans pour autant modifier les conclusions générales apportées sur le coût total jusqu'à 50 ans.

A 56 ans, les quelques contrats bancaires encore effectifs pour couvrir les emprunteurs retrouvent de la compétitivité, et l'analyse doit alors être approfondie par l'approche exacte du contenu de la garantie incapacité, du besoin de l'emprunteur et de son état de santé.



Dans ce contexte, la concurrence opérera certainement plus fortement sur les segments pour lesquels les marges sont particulièrement élevées et les tarifs contrastés (les plus jeunes) et opérera moins sur les segments où les marges sont plus homogènes entre acteurs. Au delà de 50 ans, il n'en reste pas moins que vis à vis de certaines banques, les solutions alternatives restent attractives, voire les seules existantes.

Mais il reste évident qu'avec des taux de marge de plus de 20%, aucune hausse des tarifs de ces emprunteurs plus âgés n'est à craindre, car la cible reste attractive pour les acteurs. Pour autant, à 56 ans, le marché du crédit immobilier est très réduit⁶

Tous les profils d'emprunteurs peuvent accéder à une optimisation des tarifs en ayant recours librement à l'ensemble des offres du marché. La concurrence et la segmentation des tarifs ne fait donc courir aucun risque :

- ni technique : tous les segments sont équilibrés,
- ni d'accroissement du prix pour certaines cibles : la marge est conséquente partout

La segmentation n'a aucune raison de pénaliser les emprunteurs plus âgés, et il est inapproprié de s'en prévaloir pour justifier de mesures limitant la concurrence.

⁶ IGF, annexe 1: 60% des salariés propriétaires n'ont pas terminé de rembourser leur crédit pour leur achat de résidence principale, contre 6% des retraités.

Synthèse

Le rapport de l'IGF fait état d'un risque de démutualisation et de déstabilisation du marché. Les éléments dont disposent BAO, confortés par ceux recueillis par l'IGF, suffisent à éliminer la réalité de ce risque...

Un niveau global de marge de 50% des primes suppose, compte tenu de la croissance avec l'âge des risques décès et incapacité de travail, que tous les segments d'âge y contribuent. Cette marge est très importante sur les plus jeunes emprunteurs (70% des primes à 30 ans) et reste significative sur les plus âgés (20% à 56 ans). Dans ce contexte, une concurrence ouverte ne fait courir aucun risque de relèvement localisé de prix en contre partie d'une baisse par ailleurs. Elle conduira à une pression sur les prix partout, et prioritairement là où les marges sont les plus élevées.

L'idée selon laquelle les acteurs pourraient relever les tarifs des emprunteurs les plus âgés pour maintenir leurs marges n'aurait de sens que dans 2 configurations:

- si des pertes techniques étaient avérées sur ces segments d'âge, ce qui n'est pas le cas
- si le marché demeurerait fermé à la concurrence, laissant les tenants relever leurs tarifs sans craindre la concurrence des acteurs alternatifs.

Mais avec des taux de marge de l'ordre de 20%, même les résultats dégagés sur les emprunteurs les plus âgés constitue une rémunération très correcte pour un marché d'assurance.

Au plan des tarifs ensuite : les conclusions de l'IGF selon lesquelles les tarifs des contrats alternatifs sont plus segmentés que les contrats bancaires sont exactes. Et pourtant :

- Sur l'ensemble de la cible représentative des emprunteurs immobiliers, pour laquelle les garanties des contrats sont homogènes (couverture décès et incapacité de travail jusqu'en fin de prêt, soit les 20-50 ans en début de prêt pour une durée de prêt limitée à 15 ans pour les 50 ans), les contrats alternatifs proposent des tarifs moins élevés que les contrats bancaires, et ce quel que soit le segment d'emprunteur.
- Le mode de tarification des offres défensives des banques est identique à celui des acteurs alternatifs, ce qui permet aux banques d'amplifier la segmentation tarifaire de leurs offres au travers de cette distribution réservée aux emprunteurs les plus négociateurs.
- Les comparaisons de tarifs proposées par l'IGF sont contestables à la fois sur la méthodologie de comparaison proposée aux emprunteurs (actualisation des primes sans tenir compte des effets de remboursement anticipés), sur les segments retenus qui ne sont pas tous couverts de la même façon selon les contrats (certains profils ne sont pas assurés jusqu'en fin de prêt du fait des âges limite de couverture), et sur les moyennes banques / alternatifs proposées alors que les emprunteurs choisissent leur assurance alternative en fonction des tarifs de la banque prêteuse, et que ces tarifs sont très différents d'une banque à l'autre. Enfin la comparaison des tarifs alternatifs avec les contrats standards bancaires qui ne sont plus en vigueur depuis le début des années 2000 n'a pas de pertinence.

Le marché, en devenant plus concurrentiel, pourrait se segmenter plus fortement, mais avec des tarifs plus compétitifs pour tous et sans déséquilibre nulle part, loin de tout risque de "démutualisation" ou de déstabilisation.

Au plan de la solidarité avec les risques aggravés de santé : l'IGF souligne la performance du marché de l'assurance emprunteur vis à vis de l'acceptation des risques aggravés de santé aujourd'hui très large. Mais les risques acceptés par les acteurs ne posent finalement aucun problème de mutualisation car rien ne permet de supposer aujourd'hui que ces segments sont déséquilibrés et non tarifés correctement. Même les résultats des risques très aggravés de santé gérés au 3ème niveau AERAS par le BCAC ne traduisent aucune inquiétude technique.

Avec 40% des risques très aggravés de santé du niveau 3 AERAS portés par les acteurs alternatifs quand leur part de marché global n'est que de 15%, une plus forte concurrence des contrats bancaires de leur part ne saurait restreindre les solutions aujourd'hui apportées. La loi AERAS en contraignant les banques d'accepter les délégations pour les personnes en risque aggravé de santé a d'ailleurs contribué à l'élargissement des solutions possibles pour les emprunteurs.

ANNEXE 3

**ANNEXE 3.1 : TARIFS DES ACTEURS BANCAIRES ET ALTERNATIFS
présentés dans le rapport BAO du 25 avril 2013
" Assurance emprunteur immobilier - Etude d'impact de l'application
effective de la résiliation annuelle "**



Tarifs des contrats bancaires

En % du capital emprunté par an et par personne, acquisition résidence principale

Réseau bancaire	Evolution historique des tarifs	Durée de prêt	Emprunteur / quotités d'assurance souscrites	Tranche d'âge à l'adhésion											Age fin garanties									
				18-29	30	31-34	35	36-44	45	46-49	50	51-54	55	56-59		60	61-64	65	66-69					
Crédit Agricole (Centre Est)	Tarif historique unique par âge (0,38% à 0,42% selon les caisses), puis avec latitude dérogatoire (2006), puis segmenté	Toutes	Primo 200%	0,2125%	0,315%	0,390%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	70 ans					
		Toutes	Primo 150%/199%	0,225%	0,357%	0,442%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%							
		Toutes	Primo 100%/149%	0,250%	0,420%	0,520%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%		0,620%				
		Toutes	Autres 200%	0,255%	0,315%	0,390%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%		0,465%	0,527%	0,620%		
		Toutes	Autres 150%/199%	0,270%	0,357%	0,442%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%		0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%
		Toutes	Autres 100%/149%	0,300%	0,420%	0,520%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	0,465%	0,527%		0,620%	0,465%	0,527%	0,620%	
Caisse Epargne	Tarif historique unique par âge (entre 0,38% et 0,42% selon caisses) avec latitude dérogatoire depuis 2007 (inchangée jusqu'à ce jour)	Toutes	Emprunteur unique	0,21 à 0,42%	0,28 à 0,42%	0,35 à 0,42%	0,42%	0,52%	0,62%	0,42%	0,52%	0,62%	0,42%	0,52%	0,62%	0,42%	0,52%	0,62%	75 ans					
Banque Pop (Loire et Lyonnais)		Toutes		0,282%	0,396%	0,432%	0,552%			0,432%	0,552%							70 ans						
BNP	Tarifs segmentés/âge antérieurs à 2008 et inchangés	0-10 ans		0,20%	0,35%	0,45%	1,40%			0,45%	1,40%							70 ans / 75 ans						
		11-15 ans		0,24%	0,35%	0,55% / 1,10%	1,50%			0,55% / 1,10%	1,50%							70 ans / 75 ans						
		16-30 ans		0,27%	0,41% / 1%	0,6% / 1,10%	1,60%			0,6% / 1,10%	1,60%							70 ans / 75 ans						
LCL	Tarifs segmentés par âge depuis avant 2008	<=7ans		0,20%	0,24%	0,32%	1,15%			0,52%	1,15%							75 ans						
]7-15 ans]		0,20%	0,24%	0,32%	1,15%			0,64%	1,15%							75 ans						
		>15 ans		0,22%	0,27%	0,43%	1,15%			0,66%	1,15%							75 ans						
Société Générale	Tarifs segmentés par âge depuis avant 2008, inchangés depuis	Toutes		0,246%	0,348%	0,450%	1,752%			0,450%	1,752%							75 ans						
Banque Postale	Tarif historique unique à 0,32%, segmenté dès 2008	Toutes		0,25%	0,38%	0,47%	0,63%			0,47%	0,63%							75 ans						
CFF	Tarif historique unique par âge et inchangé	Toutes		0,384%																				
Crédit du Nord	Tarifs segmentés par âge depuis 2008	Toutes		0,36% pour les prêts à taux zéro																				
		Toutes		0,184%	0,248%	0,372%	0,456%	0,550%	0,456%	0,550%	0,456%	0,550%	0,456%	0,550%	0,456%	0,550%	0,456%	0,550%	75 ans					

Les tarifs des contrats standards bancaires sont quasiment tous⁹ segmentés par âge depuis 2008 (hors CFF)

Comparaison des tarifs des contrats bancaires et alternatifs

En % du capital emprunté / an / personne, prêts immobiliers résidence principale

Réseau bancaire	âge moyen / durée prêt		
	32 ans / 20 ans	42 ans / 15 ans	52 ans / 15 ans
Crédit Agricole (centre est)	0,255%	0,315%	0,390%
Caisse Epargne ⁽¹⁾	0,308%	0,392%	0,420%
Banque Pop (Loire et Lyonnais)	0,282%	0,396%	0,432%
BNP	0,270%	0,350%	0,550%
LCL	0,270%	0,430%	0,660%
Société Générale	0,246%	0,348%	0,450%
Banque Postale	0,250%	0,380%	0,470%
CFF	0,384%	0,384%	0,384%
Crédit du Nord	0,248%	0,372%	0,456%
Tarif bancaire moyen	0,28%	0,37%	0,47%
Tarif moyen 3 meilleurs alternatifs durée totale du prêt ⁽²⁾	0,11% (selon profils 0,10% à 0,16%)	0,20% (selon profils 0,18% à 0,29%)	0,39% (selon profils 0,38% à 0,41%)
<i>Ecart de tarif</i>	158%	90%	21%
Tarif moyen 3 meilleurs alternatifs sur durée effective des prêts (8 ans)	0,13%	0,24%	0,48%
<i>Ecart de tarif sur 8 ans</i>	108%	53%	-2%

(1) hypothèse de dérogation (80% des 32 ans, 40% des 42 ans)

(2) : prix le plus bas pour le client, profil défini selon la profession et le caractère fumeur ou non fumeur. Moyenne opérée avec 55% de cadres, 35% d'employés, 10% d'ouvriers et 20% de fumeurs

ANNEXE 3.2 : TARIFS DE 4 ACTEURS ALTERNATIFS
**(MACIF source macif.fr, 10/2013, APRIL source april.fr, AFI ESCA source afi-
esca.com, CARDIF source cardif.fr)**

150 000 € de prêt, taux nominal 3%, pour un assuré primo accédant, couverture Décès / PTIA/ ITT/IPT 100%

Tarifs Macif

Age emprunteur	Durée prêt	CSP					
		Cadre		Employé		Ouvrier	
		Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
30	15	0,10%	0,12%	0,11%	0,13%	0,13%	0,15%
30	20	0,11%	0,14%	0,13%	0,15%	0,15%	0,18%
35	15	0,13%	0,16%	0,15%	0,18%	0,18%	0,21%
35	20	0,16%	0,20%	0,18%	0,22%	0,21%	0,26%
40	15	0,20%	0,25%	0,23%	0,28%	0,27%	0,33%
40	20	0,24%	0,31%	0,28%	0,35%	0,33%	0,40%
45	15	0,32%	0,40%	0,36%	0,40%	0,40%	0,40%
45	20	0,38%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%
50	15	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
50	20	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%
55	15	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
55	20	0,78%	1,06%	0,86%	1,16%	1,00%	1,34%
60	15	0,93%	1,30%	1,01%	1,41%	1,17%	1,62%
60	20	1,07%	1,53%	1,16%	1,65%	1,33%	1,88%
65	15	1,28%	1,87%	1,36%	2,00%	1,55%	2,27%
65	20	1,39%	2,04%	1,48%	2,17%	1,68%	2,47%

Tarifs April

CSP					
Cadre		Employé		Ouvrier	
Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
0,09%	0,17%	0,11%	0,19%	0,20%	0,36%
0,11%	0,19%	0,12%	0,22%	0,23%	0,42%
0,12%	0,23%	0,15%	0,27%	0,27%	0,51%
0,14%	0,27%	0,17%	0,32%	0,32%	0,60%
0,17%	0,32%	0,20%	0,38%	0,37%	0,72%
0,19%	0,37%	0,23%	0,44%	0,43%	0,83%
0,23%	0,45%	0,28%	0,54%	0,52%	1,00%
0,27%	0,51%	0,32%	0,60%	0,59%	1,12%
0,32%	0,60%	0,37%	0,70%	0,69%	1,31%
0,36%	0,66%	0,42%	0,77%	0,77%	1,43%
0,38%	0,69%	0,44%	0,80%	0,81%	1,48%
0,43%	0,76%	0,49%	0,88%	0,91%	1,62%
0,49%	0,85%	0,56%	0,97%	1,03%	1,79%
0,58%	0,96%	0,65%	1,09%	1,19%	2,00%
0,63%	1,02%	0,70%	1,21%	1,21%	2,21%
0,80%	1,25%	0,88%	1,37%	0,88%	1,37%

Tarifs AFI

Age emprunteur	Durée prêt	CSP					
		Cadre		Employé		Ouvrier	
		Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
30	15	0,085%	0,118%	0,093%	0,132%	0,093%	0,132%
30	20	0,097%	0,137%	0,108%	0,156%	0,108%	0,156%
35	15	0,109%	0,156%	0,124%	0,183%	0,124%	0,183%
35	20	0,130%	0,189%	0,148%	0,222%	0,148%	0,222%
40	15	0,152%	0,225%	0,175%	0,267%	0,175%	0,267%
40	20	0,189%	0,280%	0,215%	0,327%	0,215%	0,327%
45	15	0,231%	0,346%	0,263%	0,402%	0,263%	0,402%
45	20	0,293%	0,435%	0,327%	0,497%	0,327%	0,497%
50	15	0,364%	0,541%	0,402%	0,609%	0,402%	0,609%
50	20	0,441%	0,662%	0,481%	0,735%	0,481%	0,735%
55	15	0,543%	0,820%	0,586%	0,899%	0,586%	0,899%
55	20	0,623%	0,976%	0,670%	1,060%	0,670%	1,060%
60	15	0,739%	1,185%	0,788%	1,275%	0,788%	1,275%
60	20	0,861%	1,436%	0,917%	1,537%	0,917%	1,537%
65	15	0,907%	1,649%	0,969%	1,761%	0,969%	1,761%
65	20	1,172%	2,130%	1,251%	2,275%	1,251%	2,275%

Tarifs Cardif

CSP					
Cadre		Employé		Ouvrier	
Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
0,081%	0,114%	0,099%	0,132%	0,099%	0,132%
0,096%	0,139%	0,116%	0,159%	0,116%	0,159%
0,110%	0,165%	0,132%	0,186%	0,132%	0,186%
0,136%	0,209%	0,162%	0,236%	0,162%	0,236%
0,168%	0,268%	0,200%	0,300%	0,200%	0,300%
0,207%	0,335%	0,248%	0,376%	0,248%	0,376%
0,263%	0,433%	0,316%	0,486%	0,316%	0,486%
0,319%	0,532%	0,386%	0,599%	0,386%	0,599%
0,401%	0,676%	0,490%	0,764%	0,490%	0,764%
0,466%	0,804%	0,562%	0,901%	0,562%	0,901%
0,572%	1,001%	0,691%	1,121%	0,691%	1,121%
0,641%	1,170%	0,751%	1,279%	0,751%	1,279%
0,754%	1,423%	0,863%	1,532%	0,863%	1,532%
0,874%	1,674%	0,961%	1,761%	0,961%	1,761%
0,917%	1,919%	0,917%	1,919%	0,917%	1,919%
1,180%	2,312%	1,180%	2,312%	1,180%	2,312%

TARIFS DES CONTRATS STANDARDS BANCAIRES
cf étude BAO du 25/04/2013

150 000 € de prêt, taux nominal 3%, pour un assuré primo accédant, couverture Décès / PTIA/ITT/IPT 100%

Tarifs Crédit Agricole Centre Est

Age emprunteur	Durée prêt	CSP					
		Cadre		Employé		Ouvrier	
		Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
30	15	0,270%					
30	20						
35	15						
35	20						
40	15						
40	20						
45	15						
45	20						
50	15						
50	20						
55	15	0,357%					
55	20	0,442%					
60	15	Non couverts par les contrats standards bancaires					
60	20						
65	15						
65	20	Non couverts par les contrats standards bancaires					

Tarifs BNP

Age emprunteur	Durée prêt	CSP					
		Cadre		Employé		Ouvrier	
		Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
30	15	0,240%					
30	20						
35	15						
35	20						
40	15						
40	20						
45	15						
45	20						
50	15						
50	20						
55	15	0,270%					
55	20	0,350%					
60	15	0,410%					
60	20	0,350%					
65	15	0,410%					
65	20	0,550%					
		1,100%					
		Non couverts par les contrats standards bancaires					

Tarifs Banque Postale

Age emprunteur	Durée prêt	CSP					
		Cadre		Employé		Ouvrier	
		Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
30	15	0,250%					
30	20						
35	15						
35	20						
40	15						
40	20						
45	15						
45	20						
50	15						
50	20						
55	15	0,380%					
55	20	0,470%					
60	15	0,630%					
60	20	Non couverts par le contrat standard bancaire					
65	15						
65	20	Non couverts par le contrat standard bancaire					

Tarifs Banque Populaire Loire et Lyonnais

Age emprunteur	Durée prêt	CSP					
		Cadre		Employé		Ouvrier	
		Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
30	15	0,282%					
30	20						
35	15						
35	20						
40	15						
40	20						
45	15						
45	20						
50	15						
50	20						
55	15	0,396%					
55	20	0,432%					
60	15	Non couverts par le contrat standard bancaire					
60	20						
65	15	Non couverts par le contrat standard bancaire					

Tarifs LCL

Age emprunteur	Durée prêt	CSP					
		Cadre		Employé		Ouvrier	
		Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
30	15			0,200%			
30	20			0,220%			
35	15			0,240%			
35	20			0,270%			
40	15			0,320%			
40	20			0,430%			
45	15			0,320%			
45	20			0,430%			
50	15			0,640%			
50	20			0,660%			
55	15			0,640%			
55	20			0,660%			
60	15			1,150%			
60	20						
65	15						
65	20						
Non couverts par le contrat standard bancaire							

Tarifs Société Générale

CSP					
Cadre		Employé		Ouvrier	
Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
0,246%					
0,348%					
0,450%					
0,504%					
Non couverts par le contrat standard bancaire					

Tarifs Crédit Foncier de France

Age emprunteur	Durée prêt	CSP					
		Cadre		Employé		Ouvrier	
		Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
30	15						
30	20						
35	15						
35	20						
40	15						
40	20						
45	15						
45	20						
50	15						
50	20						
55	15						
55	20						
60	15						
60	20						
65	15						
65	20						
Non couverts par le contrat standard bancaire							

Tarifs Crédit du Nord

CSP					
Cadre		Employé		Ouvrier	
Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur	Non fumeur	Fumeur
0,184%					
0,248%					
0,372%					
0,456%					
Non couverts par le contrat standard bancaire					

Les cases grises correspondent à des emprunteurs non couverts par le contrat, du fait de leur âge qui excède l'âge limite à l'adhésion ou en fin de prêt qui excède l'âge limite de garanties

ANNEXE 3.3 : Proportion des profils couverts par les contrats
sur la base de 96 profils étudiés
(emprunteurs de 30 à 65 ans pour des prêts de durée 15 ou 20 ans)

Profils couverts / 96 étudiés		
	Nb	%
Contrats standards bancaires		
Crédit Foncier de France	84	88%
BNP	78	81%
Banque Populaire Loire&Lyonnais	66	69%
Crédit Agricole Centre Est	66	69%
Société Générale	78	81%
Banque Postale	78	81%
Crédit du Nord	78	81%
LCL	78	81%
Contrats standards alternatifs		
Macif	96	100%
AFI	96	100%
April	96	100%
Cardif	96	100%
Panel d'alternatifs	96	100%

ANNEXE 3.4 : Construction d'un échantillon d'emprunteurs représentatifs

Les profils d'emprunteurs ont été pondérés pour représenter une cible moyenne des emprunteurs immobilier résidence principale. Leur assurance a été cotée dans les différents contrats et les graphes qui suivent établissent le tarif minimum, maximum, moyen et médian de chaque acteur, ainsi que l'intervalle de tarif dans lequel s'inscrivent au moins 95% des emprunteurs. Les hypothèses retenues pour la construction de cette population ont été les suivantes : 20% de fumeurs, répartition des emprunteurs selon les classes d'âge - 20% à 30 ans et à 35 ans, 25% à 40 ans, 20% à 45 ans et 15% à 50 ans -, répartition des emprunteurs par CSP et par classe d'âge aboutissant à plus de 35% de cadres, près de 55% d'employés et 10% d'ouvriers.

Age	Cadre	Employé	Ouvrier
30	45%	50%	5%
35	40%	55%	5%
40	35%	55%	10%
45	30%	55%	15%
50	25%	55%	20%
Tous âges	36%	54%	11%

ANNEXE 3.5 : AMPLITUDE DE LA SEGMENTATION DES CONTRATS TOUTS PROFILS

Prêts durée 20 ans, tous profils (30-50 ans, fumeur ou non, toutes CSP)														
	Acteurs bancaires						Acteurs alternatifs							
	Crédit Foncier de France	BNP	Banque Populaire Loire et Lyonnais	Crédit Agricole Centre Est	Société Générale	Banque Postale	Crédit du Nord	LCL	Moyenne banque	Meilleur alternatif par profil	AFI	April	Cardif	Macif
centile 95	0,38%	0,41%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,66%	0,46%	0,48%	0,48%	0,66%	0,56%	0,48%
max	0,38%	0,41%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,66%	0,46%	0,48%	0,74%	1,43%	0,90%	0,48%
moyenne	0,38%	0,35%	0,35%	0,33%	0,32%	0,34%	0,32%	0,39%	0,35%	0,23%	0,25%	0,29%	0,28%	0,28%
médiane	0,38%	0,41%	0,40%	0,36%	0,35%	0,38%	0,37%	0,43%	0,38%	0,21%	0,21%	0,23%	0,25%	0,28%
min	0,38%	0,27%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,22%	0,26%	0,10%	0,10%	0,11%	0,10%	0,11%
centile 5	0,38%	0,27%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,22%	0,26%	0,10%	0,10%	0,11%	0,10%	0,11%
centile 95/5	1,00	1,52	1,53	1,64	1,83	1,88	2,48	3,00	1,76	5,00	4,94	6,26	5,86	4,27

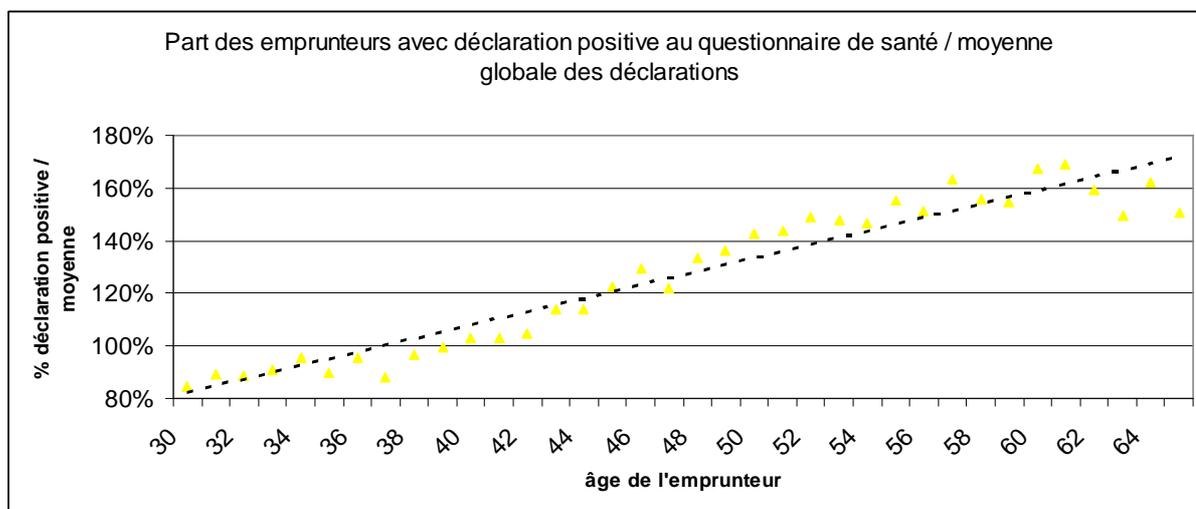
Prêts durée 15 ans, tous profils (30-50 ans, fumeur ou non, toutes CSP)														
	Acteurs bancaires						Acteurs alternatifs							
	Crédit Foncier de France	BNP	Banque Populaire Loire et Lyonnais	Crédit Agricole Centre Est	Société Générale	Banque Postale	Crédit du Nord	LCL	Moyenne banque	Meilleur alternatif par profil	AFI	April	Cardif	Macif
centile 95	0,38%	0,35%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,64%	0,45%	0,40%	0,40%	0,69%	0,49%	0,44%
max	0,38%	0,35%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,64%	0,45%	0,44%	0,61%	1,31%	0,76%	0,44%
moyenne	0,38%	0,31%	0,36%	0,34%	0,32%	0,34%	0,32%	0,33%	0,34%	0,20%	0,21%	0,26%	0,24%	0,25%
médiane	0,38%	0,35%	0,40%	0,36%	0,35%	0,38%	0,37%	0,32%	0,36%	0,18%	0,18%	0,20%	0,20%	0,23%
min	0,38%	0,24%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,20%	0,26%	0,08%	0,09%	0,09%	0,08%	0,10%
centile 5	0,38%	0,24%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,20%	0,26%	0,08%	0,09%	0,09%	0,08%	0,10%
centile 95/5	1,00	1,46	1,53	1,64	1,83	1,88	2,48	3,20	1,76	4,95	4,71	7,51	6,03	4,45

ANNEXE 3.6 : AMPLITUDE DES SEGMENTATIONS A AGE DONNE DES EMPRUNTEURS

	Age 30 ans, prêt de 20 ans (fumeurs ou non, toutes CSP)													
	Acteurs bancaires						Acteurs alternatifs							
	Crédit Foncier de France	BNP	Banque Populaire Loire et Lyonnais	Crédit Agricole Centre Est	Société Générale	Banque Postale	Crédit du Nord	LCL	Moyenne banque	Meilleur alternatif par profil	AFI	April	Cardif	Macif
centile 95	0,38%	0,27%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,22%	0,26%	0,15%	0,16%	0,23%	0,16%	0,15%
max	0,38%	0,27%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,22%	0,26%	0,16%	0,16%	0,42%	0,16%	0,18%
moyenne	0,38%	0,27%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,22%	0,26%	0,11%	0,11%	0,14%	0,11%	0,12%
médiane	0,38%	0,27%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,22%	0,26%	0,11%	0,11%	0,12%	0,12%	0,13%
min	0,38%	0,27%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,22%	0,26%	0,10%	0,10%	0,11%	0,10%	0,11%
centile 5	0,38%	0,27%	0,28%	0,27%	0,25%	0,25%	0,18%	0,22%	0,26%	0,10%	0,10%	0,11%	0,10%	0,11%
centile 95/5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,59	1,60	2,18	1,66	1,36

	Age 50 ans, prêt de 15 ans (fumeurs ou non, toutes CSP)													
	Acteurs bancaires						Acteurs alternatifs							
	Crédit Foncier de France	BNP	Banque Populaire Loire et Lyonnais	Crédit Agricole Centre Est	Société Générale	Banque Postale	Crédit du Nord	LCL	Moyenne banque	Meilleur alternatif par profil	AFI	April	Cardif	Macif
centile 95	0,38%	0,35%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,64%	0,45%	0,44%	0,61%	0,70%	0,76%	0,44%
max	0,38%	0,35%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,64%	0,45%	0,44%	0,61%	1,31%	0,76%	0,44%
moyenne	0,38%	0,35%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,64%	0,45%	0,37%	0,43%	0,49%	0,51%	0,44%
médiane	0,38%	0,35%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,64%	0,45%	0,37%	0,40%	0,37%	0,49%	0,44%
min	0,38%	0,35%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,64%	0,45%	0,32%	0,36%	0,32%	0,40%	0,44%
centile 5	0,38%	0,35%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,46%	0,64%	0,45%	0,32%	0,36%	0,32%	0,40%	0,44%
centile 95/5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,39	1,67	2,22	1,90	1,00

ANNEXE 3.8 : PROGRESSION DU FILTRE OPERE PAR LE QUESTIONNAIRE DE SANTE EN FONCTION DE L'AGE DE L'EMPRUNTEUR



Source : analyse BAO portant sur des candidats à l'assurance sur la base d'un questionnaire classique d'assurance emprunteur (questionnaire de base complet, sans déclaration de bonne santé), et hors déclarations non médicales (fumeur/non fumeur, CSP, professions à risque, gros capitaux..)