

OCTOBRE 2022  
n°320

## SOMMAIRE

Pages 1 à 3 :

**Comment retrouver du  
pouvoir d'achat grâce  
à la loi Lemoine**

Page 4 :

**Panorama des  
marchés financiers et  
chiffres clés**

### COMMENT RETROUVER DU POUVOIR D'ACHAT GRACE A LA LOI LEMOINE

**A** l'heure où le pouvoir d'achat devient la préoccupation majeure des Français, sachez que, si vous avez contracté un emprunt, vous pouvez réaliser de substantielles économies grâce à la loi Lemoine.

Si vous remboursez un emprunt immobilier, vous disposez nécessairement d'une assurance dite « assurance emprunteur » qui a pour objet la prise en charge du remboursement du capital restant dû en cas de décès ou d'invalidité ainsi que des mensualités en cas d'incapacité temporaire de travail.

Le marché de l'assurance emprunteur est colossal car, chaque année, les emprunteurs dépensent plus de 7 milliards d'euros de cotisations d'assurance liées à leur prêt immobilier. Dans plus de 80 % des cas, il s'agit d'une assurance groupe, c'est-à-dire contractée directement auprès de l'organisme prêteur. Ce marché s'avère très juteux pour les banques qui disposent de marges indécentes puisque sur 100 € de primes acquittées, seulement 32 € sont reversés en indemnisation. Pour mémoire, cette marge de 68 % est deux fois supérieure à celle pratiquée en matière d'assurance habitation et automobile.

Afin d'essayer de casser ce monopole des banques et laisser la concurrence faire son œuvre, de nombreuses évolutions législatives sont intervenues au cours des dix dernières années, telles que :

- La loi Lagarde, promulguée en 2010, qui donne la possibilité à tous les emprunteurs de souscrire l'assurance chez n'importe quel assureur externe avant la signature de prêt.
- La loi Hamon, édictée en 2014, qui autorise l'emprunteur de changer d'assurance de prêt à tout moment durant l'année qui court la signature de l'emprunt.
- L'amendement Bourquin, qui a vu le jour en 2018, permet de résilier le contrat d'assurance tous les ans à la date anniversaire de l'emprunt en respectant un préavis de 2 mois avant la date anniversaire de signature de l'offre de prêt.

En dépit de ces mesures, les banques ont maintenu leur position dominante en exerçant des pressions vis-à-vis des emprunteurs (menace d'augmentation des taux de l'emprunt en cas d'assurance souscrite à l'extérieur) ou en faisant traîner la procédure en vue de décourager les emprunteurs de contracter ailleurs.

Face à cet immobilisme, **la loi Lemoine du 28 février 2022** baptisée « pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur » **a fait sauter le verrou d'une substitution de l'assurance à sa date anniversaire.**

**En clair, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, chaque emprunteur a la faculté de résilier à tout moment l'assurance souscrite auprès de sa banque au profit d'une autre, moins chère, via un établissement extérieur.** La résiliation est dite « infra-annuelle » comme cela est le cas pour les mutuelles de santé complémentaire.

Afin que cette faculté ne demeure méconnue des assurés, les banques sont désormais tenues d'informer annuellement leurs clients de ce droit à résiliation. Elles doivent également indiquer la date d'échéance du contrat et le coût de l'assurance emprunteur sur une durée de 8 ans. En cas de non-respect de ces obligations, les banques sont passibles d'une amende de 15 000 €.

**Cette faculté de résiliation est toutefois assortie de l'obligation de souscrire une assurance présentant une stricte équivalence des garanties.** En clair, si le contrat que vous avez contracté auprès de votre banque prévoyait la couverture des affections dorsales et psychiatriques sans condition d'hospitalisation, le contrat de substitution doit impérativement inclure les mêmes affections, faute de quoi il pourra, à juste titre, être refusé par la banque.

Le mode opératoire est relativement simple puisque quand vous serez en possession d'un contrat moins cher offrant le même niveau de garanties, il conviendra d'adresser un courrier recommandé à votre banque afin de lui signifier la résiliation du contrat groupe. La banque disposera d'un délai de 10 jours ouvrés pour accepter ou refuser le contrat de substitution. En cas d'acceptation, la banque devra vous adresser l'avenant au contrat de prêt sous un délai de 10 jours. En cas de refus, celui-ci devra être justifié et, dans ce cas, vous devrez opérer un ajustement du contrat de substitution. En cas de refus injustifié, la banque s'expose à une amende de 3 000 €.

**Aujourd'hui, tout est en place pour que ce marché se libéralise. Il revient donc aux emprunteurs de se mobiliser et faire jouer la concurrence.** Si tous les emprunteurs décidaient de profiter de cette opportunité, ce serait près de 15 milliards d'économies qui seraient réalisés. Une véritable manne à saisir en ces temps où le pouvoir d'achat est mis à rude épreuve avec le retour de l'inflation.

Il est à signaler que ce droit à la résiliation à tout moment ne concerne que les contrats d'assurance souscrits par des emprunteurs à des fins non professionnelles pour garantir le remboursement d'un crédit immobilier. Autrement dit, **les assurances liées aux crédits à la consommation et aux crédits professionnels ne sont pas concernées par cette mesure.**

Comme stipulé, la loi Lemoine a pour objet de mettre fin au monopole bancaire sur le marché de l'assurance emprunteur. Toutefois, les pressions bancaires sont telles qu'il est possible que votre banque applique de moins bonnes conditions d'emprunt si vous choisissez une délégation d'assurance plutôt que le contrat groupe. **Dans ces conditions, opter pour l'assurance groupe puis la résilier au profit d'une assurance externe présentant un coût plus faible ou de meilleures garanties peut s'avérer une excellente alternative pour être certain de disposer des meilleures conditions tant en matière de taux d'intérêt que d'assurance.**

La résiliation infra-annuelle de l'assurance de prêt n'est pas la seule avancée obtenue par la loi Lemoine. En effet, elle a entériné la suppression du questionnaire médical et raccourci le délai en termes de droit à l'oubli.

**Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022, les emprunteurs sont dispensés de toutes formalités médicales y compris de remplir un questionnaire de santé sous le respect des conditions suivantes :**

- **Les encours cumulés des contrats de crédit ne doivent pas dépasser le seuil de 200 000 €**
- **La date de fin de prêt doit intervenir avant le soixantième anniversaire de l'assuré.**

Le questionnaire de santé demandé lors de la souscription du contrat d'assurance emprunteur est, bien souvent, interprété comme un outil discriminatoire dans la mesure où un emprunteur malade, ou en mauvaise santé, ou ayant été malade, se voit appliquer une surprime et, par conséquent, paie plus cher sa couverture.

En clair, si vous avez 45 ans et contractez un emprunt de 180 000 € sur 12 ans et n'avez pas d'autres emprunts assurés, vous serez dispensé de fournir un questionnaire médical. Autrement dit, même si vous souffrez d'une maladie grave, vous serez assuré sans aucun surcoût ou exclusion.

Le seuil de 200 000 € s'apprécie par assuré. Ainsi un couple qui emprunte 400 000 € en étant assuré à hauteur de 50% sur chaque tête sera dispensé de produire un questionnaire de santé.

Il est à noter que ce seuil de 200 000 € s'entend tous contrats confondus auprès de l'ensemble des établissements. Si vous disposez déjà d'un emprunt de 150 000 € et que vous souhaitez contracter un nouvel emprunt de 150 000 €, vous ne pourrez donc pas échapper au questionnaire de santé puisque votre encours dépassera le seuil de 200 000 €.

En dépit de la suppression du questionnaire médical de santé, les assurés doivent toutefois répondre à certaines questions qui permettront, a minima, à l'assureur d'évaluer les risques propres à la personne tels que son âge, son lieu de résidence, sa consommation de tabac, ses activités sportives exercées... A cet égard, si vous pratiquez certains sports extrêmes dont la liste figure dans les conditions générales dudit contrat, il est important de le signaler à la compagnie. Bien évidemment, cela risque d'engendrer une surprime qui demeurera toutefois soumise à votre acceptation mais cela vous garantit la bonne prise en charge en cas de sinistre lié à ce sport. N'oubliez pas qu'en matière d'assurance, toute fausse déclaration peut entraîner la nullité du contrat.

**Si l'absence de production de questionnaire médical est une réelle avancée pour les emprunteurs à la santé fragile, elle est négative pour les autres emprunteurs car, faute de pouvoir justifier de leur bonne santé, ils ac-**

**quitteront des primes plus élevées.** En effet, le questionnaire médical s'avère être un support indispensable pour évaluer les risques et appliquer une tarification adéquate. Suite à cette réforme, il semblerait que certains assureurs aient augmenté leurs tarifs de l'ordre de 15%. **Si vous êtes en bonne santé, vous avez intérêt à emprunter plus de 200 000 € ou à augmenter la durée de l'emprunt pour que celle-ci excède votre 60<sup>ème</sup> anniversaire afin de bénéficier d'une tarification plus favorable.**

**Enfin, dans le cadre de la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé en Santé) la loi Lemoine a fixé le droit à l'oubli à 5 ans après la fin du protocole thérapeutique et sans rechute, au lieu de 10 ans auparavant.** Ce droit, qui ne concernait jusqu'à présent que les personnes touchées par un cancer, s'applique désormais aux anciens malades de l'hépatite C. En clair, si vous avez eu un cancer ou une hépatite C et êtes guéri depuis au moins 5 ans, vous n'aurez plus à mentionner cette maladie dans le questionnaire médical. Vous réaliserez ainsi d'importantes économies puisque vous n'aurez plus à supporter des surprimes ou des exclusions.

**Il va sans dire que si vous avez contracté un emprunt et avez subi une surprime, vous avez tout intérêt à revoir votre situation. Vous pourrez soit bénéficier de l'absence de production du questionnaire médical ou des effets de la réduction temporelle du droit à l'oubli.**

**La loi Lemoine est une réelle opportunité pour rendre du pouvoir d'achat aux consommateurs.** Si vous en doutez, gardez en mémoire que, pour un emprunt de 250 000 € sur une durée de 20 ans au taux de 1,50%, l'assurance représente 30 % du coût total de l'emprunt (21 000 € de cotisations d'assurance plus 49 166 € d'intérêts soit un coût global de 70 166 €). En vous mettant en quête d'un autre assureur, vous pourrez diviser par deux le coût de l'assurance. Il est paradoxal de constater que l'emprunteur est prêt à faire jouer la concurrence entre les banques pour bénéficier des meilleures conditions possibles en matière de taux et délaisse l'aspect assurantiel pensant à tort que la tarification de l'assurance est identique entre les établissements ou que son coût est négligeable.

**Changer d'assurance de prêt est une opération très rentable qui peut désormais se réaliser à tout moment sans frais ni pénalités, il ne reste plus qu'à agir !** Nous avons bien conscience que cela demande un investissement en temps non négligeable puisque vous devez non seulement vous mettre en quête d'un contrat compétitif mais aussi d'entamer les démarches auprès de votre banque.

**Sachant que votre temps est précieux, nous vous proposons de gérer l'ensemble des démarches à votre place. Pour ce faire, il vous suffit d'adresser à Martin Roquette, notre spécialiste prévoyance au sein de Magellan Conseil, les conditions de votre assurance emprunteur par mail à l'adresse suivante : [martin.roquette@magellanconseil.fr](mailto:martin.roquette@magellanconseil.fr) et nous nous chargeons de tout.**

Nous nous ferons fort de trouver un contrat moins cher en consultant la dizaine d'assureurs avec lesquels nous travaillons (AG2R La mondiale, Allianz, Alptis, April, Axa, Cardif, Entoria, Generali, Nevidis, Suravenir, SwissLife...) et d'initier les démarches auprès de votre banque. Le tableau ci-dessous relate des exemples concrets de gains réalisés par ceux d'entre vous qui nous ont sollicités.

|   | Exemple n°1                                       | Exemple n°2           | Exemple n°3                                | Exemple n°4                                       |
|---|---|-----------------------|--|---|
| <b>Montant emprunté</b>                       | 450 000 €   | 93 000 €              | 204 503 €                                  | 345 690 €   |
| <b>Taux de l'emprunt</b>                      | 1,25%   | 0,60%                 | 1,00%                                      | 1,65%   |
| <b>Durée de l'emprunt</b>                     | 25 ans, soit 300 mois                             | 10 ans, soit 120 mois | 20 ans, soit 240 mois                      | 25 ans, soit 300 mois                             |
| <b>Banque</b>                                 | BNP   | Société Générale      | Caisse d'Epargne                           | CIC   |
| <b>Garanties assurées</b>                     | Décès/PTIA, IPT, ITT (avec franchise de 90 jours) | Décès/PTIA            | Décès/PTIA                                 | Décès/PTIA, IPT, ITT (avec franchise de 90 jours) |
| <b>Quotités assurées</b>                      | 100 % pour Madame<br>60 % pour Monsieur           | 100 % pour Madame     | 50 % pour Madame<br>50 % pour Monsieur     | 50 % pour Madame<br>50 % pour Monsieur            |
| <b>Âges des emprunteurs</b>                   | 39 ans pour Madame<br>42 ans pour Monsieur        | 56 ans Madame         | 54 ans pour Monsieur<br>51 ans pour Madame | 35 ans pour Monsieur<br>33 ans pour Madame        |
| <b>Montant de l'assurance restant à payer</b> | 35 532 €  | 3 160 €               | 14 464 €                                   | 15 081 €  |
| <b>Notre proposition</b>                      | 26 101 €  | 2 100 €               | 7 264 €                                    | 9 845 €   |
| <b>Gain en euros</b>                          | 9 431 €   | 1 060 €               | 7 200 €                                    | 5 236 €   |
| <b>Gain en pourcentage</b>                    | 27%   | 34%                   | 50%  | 35%   |

**Bien évidemment, il s'agit d'une démarche totalement gratuite qui ne vous engage en rien !** En clair, vous n'avez rien à perdre mais tout à gagner !

## PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 30 septembre 2022

| <b>Marchés des Actions</b>  | Niveau des indices | Variation en pourcentage sur |         |        |         |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------|---------|--------|---------|
|                             |                    | 1 mois                       | l'année | 3 ans  | 5 ans   |
| PARIS (CAC 40)              | 5 762,34           | -5,92%                       | -19,44% | 1,49%  | 8,12%   |
| PARIS (CAC 40 GR)           | 16 877,53          | -5,80%                       | -17,10% | 9,58%  | 24,70%  |
| PARIS (CAC Mid&Small)       | 11 801,95          | -10,31%                      | -23,94% | -8,03% | -17,72% |
| PARIS (CAC All-Tradable)    | 4 347,86           | -6,50%                       | -20,10% | -0,75% | 3,72%   |
| EUROPE (Euro Stoxx 50)      | 3 318,20           | -5,66%                       | -22,80% | -7,04% | -7,70%  |
| NEW YORK (Dow Jones)        | 28 725,51          | -8,84%                       | -20,95% | 6,72%  | 28,21%  |
| NEW YORK (Nasdaq Composite) | 10 575,62          | -10,50%                      | -32,40% | 32,21% | 62,80%  |
| FRANCFORT (Dax Xetra)       | 12 114,36          | -5,61%                       | -23,74% | -2,52% | -5,57%  |
| LONDRES (FTSE 100)          | 6 893,81           | -5,36%                       | -6,65%  | -6,94% | -6,50%  |
| TOKYO (Nikkei 225)          | 25 937,21          | -7,67%                       | -9,91%  | 19,22% | 27,42%  |
| MONDE (Msci World) en Euros | 242,70             | -7,36%                       | -14,90% | 18,28% | 37,16%  |

| <b>Taux d'intérêt</b> | jour le jour | 2 ans  | 5 ans | 10 ans | 20 ans |
|-----------------------|--------------|--------|-------|--------|--------|
| FRANCE                | 0,66%        | 1,92%  | 2,27% | 2,74%  | 2,97%  |
| ETATS-UNIS            | 3,06%        | 4,37%  | 4,07% | 3,75%  | 3,70%  |
| ROYAUME-UNI           | 2,50%        | 4,88%  | 4,48% | 4,27%  | 4,40%  |
| JAPON                 | -0,04%       | -0,05% | 0,07% | 0,25%  | 1,00%  |

| <b>Or et Devises</b>  | Cours      | Variation en pourcentage sur |         |         |         |
|-----------------------|------------|------------------------------|---------|---------|---------|
|                       |            | 1 mois                       | l'année | 3 ans   | 5 ans   |
| LINGOT                | 55 990 €   | -0,02%                       | 8,21%   | 28,12%  | 57,76%  |
| NAPOLEON              | 349,00 €   | 0,32%                        | 12,98%  | 32,30%  | 66,27%  |
| EURO / DOLLAR         | \$ 0,9820  | -1,97%                       | -13,27% | -10,24% | -16,84% |
| EURO / LIVRE STERLING | £ 0,8828   | 2,72%                        | 5,26%   | -0,83%  | 0,18%   |
| EURO / 100 YENS       | ¥ 141,84   | 2,05%                        | 8,86%   | 20,14%  | 6,61%   |
| EURO / FRANC SUISSE   | CHF 0,9580 | -1,84%                       | -7,39%  | -11,63% | -16,29% |

## CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANCAISE

Données arrêtées au 30 septembre 2022

|  |  |
|--|--|
| PRODUIT INTERIEUR BRUT 2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 | 2 573,22 milliards d'euros                     |
| DEFICIT PUBLIC 2021                                  | 160,9 milliards d'euros soit 6,5 % du PIB      |
| DETTE PUBLIQUE 2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2022         | 2 916,8 milliards d'euros soit 113,35 % du PIB |
| TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB                | + 0,50 % au 2 <sup>e</sup> trimestre 2022      |
| PRODUCTION INDUSTRIELLE                              | - 1,60 % en juillet 2022                       |
| DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES                  | + 0,00 % en août 2022                          |
| PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE                       | 3 428 euros par mois à compter du 01/01/2022   |
| SMIC (BRUT)  | 11,07 € au 01/08/2022 soit 1 678,95 € mensuels |
| INDICE DES PRIX                                      | + 5,60 % sur un an                             |
| INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)                  | + 4,43 % sur un an                             |
| INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)                 | + 3,60 % sur un an                             |
| TAUX DE CHOMAGE                                      | 7,40 % de la population active                 |

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex

Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr

S.A.R.L. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311 - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF

Référéncée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier et courtier d'assurance.

Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle délivrée par la CCI de Lille N° CPI 5906 2016 000 011 371) - Garantie financière « non détention de fonds pour compte de tiers » et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152) - MMA IARD 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex 9