

Le marché de l'assurance habitation

Concurrence exacerbée, évolution des usages, innovations... : mutations stratégiques et perspectives

LesEchos
ÉTUDES

Le marché de l'assurance habitation

Synthèse	6	2. Le paysage concurrentiel et les grands enjeux de la profession	66
1. Les fondamentaux, l'environnement du marché et les indicateurs de l'activité	29	2.1. L'écosystème du marché de l'assurance habitation	67
1.1. Les principales garanties et le poids de l'assurance habitation	30	2.2. Les principaux enjeux de la profession	81
1.2. La réglementation régissant le marché	34	3. Les stratégies déployées par la profession	132
1.3. La dynamique de la masse assurable	37	3.1. La digitalisation des parcours et de l'activité au service de l'amélioration de l'expérience client et de l'efficacité opérationnelle	133
1.4. L'évolution de la sinistralité	42	3.2. L'enrichissement, la personnalisation et le renouvellement de l'offre	144
1.5. Les autres facteurs d'influence du marché	48	3.3. La diversification des modes de distribution	163
1.6. L'évolution des indicateurs du marché	54		
1.7. Focus sur les conséquences de la pandémie sur le marché	59		



1. La dynamique du marché de l'assurance habitation

Un marché mature et très concurrentiel, difficile à rentabiliser

Une croissance limitée de la masse assurable

Le rythme de croissance de la population française a nettement ralenti ces dernières années. Ce ralentissement a toutefois en partie été compensé par l'augmentation un peu plus rapide du nombre de ménages et donc de logements. En parallèle, la répartition entre propriétaires et locataires (les propriétaires n'ayant pas les mêmes obligations légales en termes d'assurance habitation) évolue peu. Malgré tout, le nombre de contrats MRH a progressé de 1,8% par an depuis 2015, atteignant 43 millions en 2020 selon les estimations des Echos Etudes.

Une sinistralité en baisse à l'exception des catastrophes naturelles donc des prestations qui augmentent et des équilibres techniques qui se dégradent

Les ménages investissent de plus en plus dans des équipements de protection (portes blindées, caméras, détecteurs de fumée...) ce qui a contribué à réduire la fréquence de certains types de sinistres : incendies, cambriolages (impact également des confinements en 2020)... L'augmentation des catastrophes naturelles ainsi que du prix des réparations pèsent néanmoins sur les équilibres techniques, en particulier dans un contexte de pressions sur les revalorisations tarifaires.

L'augmentation de la concurrence est liée à la maturité du marché mais également à d'autres facteurs

- La résiliation annuelle introduite en 2014 par la loi Hamon a accru le taux de rotation des portefeuilles.
- Malgré le contexte actuel, les projets immobiliers des Français ont en partie été maintenus. Or, les déménagements sont propices au changement de contrat d'assurance, voire d'assureurs (40% des ménages changent d'assurance habitation à l'occasion d'un déménagement selon HomeServe).
- Le marché de l'assurance habitation a vu arriver plusieurs nouveaux acteurs comme les néocourtiers et les néobanques mais a aussi été le théâtre depuis plusieurs années de stratégies très offensives des bancassureurs qui voient l'assurance dommages des particuliers et le multiéquipement de leurs clients comme prioritaires.
- Le recours croissant aux comparateurs en ligne accentue les tensions concurrentielles et la pression importante sur les revalorisations tarifaires.



1. La dynamique du marché de l'assurance habitation

Entre 2015 et 2020, le montant moyen des primes des contrats MRH a progressé de 1,7% en moyenne par an. Pour maintenir leurs équilibres techniques, les acteurs du secteur sont contraints de relever régulièrement le montant des primes. Mais ces revalorisations ont été freinées par la forte intensité concurrentielle qui règne au sein du secteur, alimentée notamment par le recours aux comparateurs en ligne (qui différencient beaucoup les offres par le prisme du prix) qui s'est nettement développé ces dernières années

Prime annuelle moyenne des contrats MRH (prix HT en €)

Source : FFA, estimation Les Echos Études

