



Institut des comptes nationaux


Pourquoi les prix des assurances habitation ont-ils autant augmenté ?

Observatoire des prix



SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie

Rue du Progrès 50
1210 Bruxelles
N° d'entreprise : 0314.595.348

 0800 120 33 (numéro gratuit)

 <https://economie.fgov.be>

Editeur responsable :

Séverine Waterbley
Présidente du Comité de direction
Rue du Progrès 50
1210 Bruxelles

Pour de plus amples informations :

SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie
Peter Van Herreweghe
Rue du Progrès 50
1210 Bruxelles
Tél. : +32 2 277 83 96
Courriel : Peter.Vanherreweghe@economie.fgov.be

Version internet

Table des matières

Table des matières	3
Pourquoi les prix des assurances habitation ont-ils autant augmenté ?	4
Introduction.....	4
1. Qu'est-ce qu'une assurance habitation ?.....	4
2. Évolution des prix à la consommation pour une assurance liée à l'habitation.....	5
3. L'adaptation des primes d'une assurance habitation en Belgique	7
4. Rentabilité des assurances l'habitation.....	11
5. Vente groupée prêt immobilier – assurance habitation.....	12
Conclusion	13

Pourquoi les prix des assurances habitation ont-ils autant augmenté ?

Introduction

Sur la base de l'IPCH, l'indice des prix à la consommation harmonisé, il apparaît que le taux d'inflation d'une assurance habitation¹ (COICOP 12.5.2, également appelée assurance incendie) a systématiquement été supérieur au taux d'inflation basé sur l'indice santé au cours des dernières années. Par ailleurs, le prix de cette assurance a plus augmenté en Belgique que dans les autres pays européens. La prime totale de l'assurance incendie, tant pour le bâtiment que pour le mobilier, est en outre liée à l'évolution de l'indice ABEX. Comme l'assurance incendie est souvent vendue en même temps qu'un prêt immobilier, cela peut avoir un impact sur la concurrence au niveau des compagnies d'assurances et donc aussi sur l'évolution du prix de ce type d'assurances.

La présente étude explique dans le premier chapitre ce qu'est l'assurance habitation, si elle est obligatoire ou non et quelles conditions doit-elle remplir. Le deuxième chapitre traite de l'évolution des prix à la consommation de cette assurance sur une période de 15 ans (2007-2022T1). Aussi, l'évolution des prix en Belgique est comparée à celle des principaux pays voisins et à celle des autres pays d'Europe occidentale. L'indice ABEX est ensuite développé et son évolution est comparée à celle du prix de l'assurance incendie sur la base de l'IPCH. Le troisième chapitre analyse la rentabilité de l'assurance incendie. Enfin, la réglementation est abordée en matière d'association des prêts immobiliers avec des assurances habitation.

Les principales parties prenantes de ce secteur ont été consultées pour réaliser cette analyse. Il s'agit d'Assuralia, de l'Association des experts belges (ABEX), de Statbel et de l'Ombudsman des assurances.

1. Qu'est-ce qu'une assurance habitation ?

L'assurance habitation est également appelée assurance incendie, bien qu'elle ne couvre pas uniquement les dommages causés par le feu. Il s'agit de l'assurance la plus ancienne et la plus courante non obligatoire, sauf dans un certain nombre de situations. En Flandre, par exemple, tant le propriétaire que le locataire sont tenus de souscrire une assurance habitation contre l'incendie et les dégâts des eaux. En Wallonie, seul le locataire est obligé de souscrire une assurance contre les dommages causés par le feu. Dans certains cas, le prêteur oblige également de souscrire une assurance contre l'incendie lors de l'octroi de l'emprunt hypothécaire.

Au fil des ans, le champ d'application de l'assurance incendie s'est élargi. L'assurance incendie étant largement répandue dans la population, le législateur a, à plusieurs reprises, lié certaines garanties obligatoires à la souscription d'une assurance non obligatoire.

Sauf convention contraire, l'assurance incendie garantit les biens assurés contre les dégâts causés par² : l'incendie, la foudre, l'explosion, l'implosion, la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tout autre véhicule ou d'animaux. En outre, toute police d'assurance incendie qui couvre des risques simples comprend obligatoirement la couverture des dommages résultant : d'un attentat ou d'un conflit de travail, d'une tempête et d'une catastrophe naturelle. Cette dernière couverture a été ajoutée à l'assurance incendie depuis la loi du 17 septembre 2005. Toutefois, l'assureur incendie peut refuser de couvrir l'inondation d'un bâtiment et de son contenu construit plus de 18 mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone dans laquelle le bâtiment est situé comme zone à risque³.

¹ Dans le calcul de l'indice des prix à la consommation harmonisé, seule l'assurance habitation liée au mobilier du foyer est prise en compte, et non l'assurance liée au bâtiment.

² [Art. 115 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.](#)

³ Art. 123 [de la loi relative aux assurances.](#)

2. Évolution des prix à la consommation pour une assurance liée à l'habitation

Dans l'indice des prix à la consommation belge, la catégorie de l'assurance habitation se situe au niveau de la COICOP-5⁴. Cependant, seule l'assurance du mobilier de l'habitation est comprise dans le calcul de cet indice et non celle du bâtiment. Pourtant, en Belgique, l'assurance du mobilier et celle du bâtiment suivent une évolution identique puisque le même taux de prime commerciale et la même indexation (l'indice ABEX) sont appliqués aux deux montants assurés⁵.

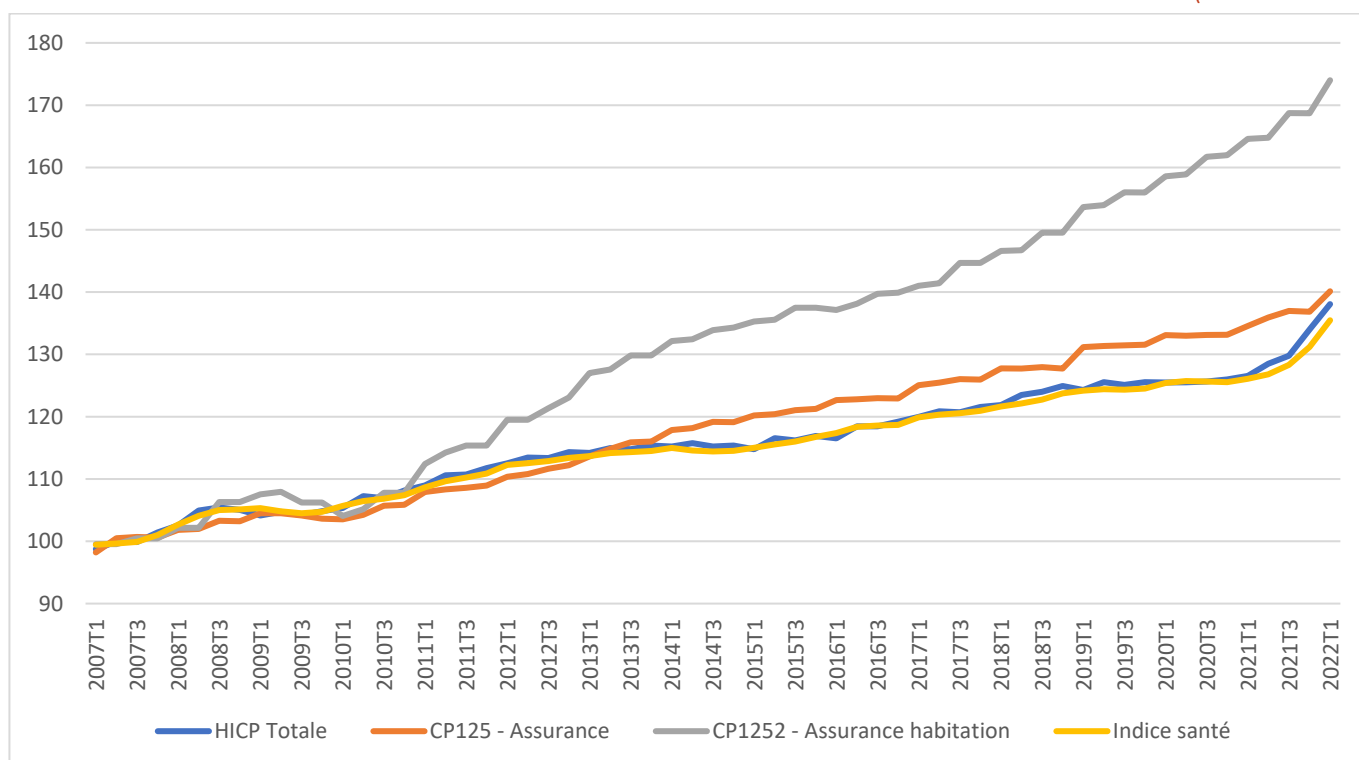
Entre 2007 et 2021, le prix de l'assurance habitation a progressé en moyenne de 66,7 %. Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 3,7 %. Ainsi, le prix moyen de l'assurance incendie a davantage cru au cours de cette période que l'indice santé, qui n'a augmenté que de 28,1 % (TCAM 1,8 %). L'accroissement des taux de primes s'explique, notamment, par un ajustement, en raison de l'obligation d'inclure dans l'assurance incendie une couverture pour les catastrophes naturelles. Cette obligation résulte de l'augmentation du risque des inondations et des tempêtes lié aux changements climatiques. En outre, les couvertures ont également été étendues. Ainsi, on passe de couvertures où tout est spécifiquement nommé à des couvertures complètes, sauf ce qui est spécifiquement exclu. En outre, les assureurs proposent de plus en plus de formules de luxe avec des garanties supplémentaires pour le jardin ou la piscine, par exemple, ou la couverture des coûts résultant de l'application des nouvelles normes de construction ou des normes énergétiques. En 2021, l'assurance habitation représentait 3,7 ‰ du panier de consommation total en Belgique. Au premier trimestre 2022, les prix des assurances liées à l'habitation ont augmenté de 3,1 % par rapport au quatrième trimestre 2021. Sur une base annuelle, le prix de ce type d'assurances s'est accru en moyenne de 5,7 % au premier trimestre 2022 alors que l'indice santé a évolué de 7,5 % durant la même période et l'inflation totale de 9,1 %. Selon l'enquête sur le budget des ménages réalisée par Statbel, un ménage belge a payé en moyenne 559 euros pour une assurance habitation en 2020.

⁴ La nomenclature COICOP est une répartition des dépenses de consommation totale qui est utilisée, entre autres, pour l'IPC. COICOP 5 est le niveau ECOICOP le plus bas (au niveau européen) publié notamment par Statbel.

⁵ Les assureurs appliquent différents taux de prime commerciale pour le mobilier dans les assurances incendie pour les locataires.

Graphique 1. Evolution à long terme de l'IPCH de l'indice santé et de l'assurance habitation

(Indice 2007 = 100)



Source : Statbel.

Outre l'accroissement des prix de l'assurance habitation plus forte que celle de l'indice santé, il apparaît que le coût de l'assurance habitation a davantage progressé en Belgique ces dernières années que dans les autres États membres d'Europe occidentale. De tous les pays étudiés, la Belgique a enregistré la plus forte augmentation du coût de l'assurance habitation au cours de la période 2007-2021. Seule la Finlande a connu des prix plus ou moins comparable durant la même période (TCAM 3,6 %). Dans les autres pays, la croissance annuelle moyenne du prix de l'assurance habitation a varié entre -0,1 % et 3,3 %, alors qu'elle était de 3,7 % en Belgique. Il convient de noter que les réglementations relatives à la couverture obligatoire ne sont pas les mêmes dans tous les pays. A titre d'exemple, la couverture des catastrophes naturelles est obligatoire dans une assurance incendie depuis 2005 en Belgique. Les catastrophes naturelles ne doivent pas toujours être obligatoirement assurées dans d'autres pays, ce qui peut expliquer notamment les prix plus élevés en Belgique.

Tableau 1. Evolution de l'inflation de l'assurance habitation en Belgique et dans les États membres de l'UE

(Taux de variation à 1 an d'écart)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	GJG	2007-2021
Belgique	4,2	2,6	-0,7	7,7	5,7	6,4	3,6	2,4	1,7	3,0	3,6	4,6	3,5	4,0	3,7	66,7
Allemagne	2,4	-1,4	0,0	-1,2	1,7	-1,9	-0,1	1,4	2,8	1,2	-0,9	-0,5	-2,6	-2,9	-0,2	-2,1
France	2,5	2,0	4,7	3,2	3,3	6,4	3,2	2,3	2,6	3,8	2,0	0,6	0,9	0,9	2,7	45,7
Pays-Bas	2,1	1,0	0,0	3,2	0,7	13,6	1,0	0,0	-0,4	1,7	1,7	2,6	5,3	0,1	2,3	37,2
Danemark	3,7	6,6	9,7	3,8	2,2	2,0	-0,3	1,6	3,3	-0,7	0,6	2,2	2,6	2,8	2,8	48,0
Irlande	2,5	21,4	11,3	6,4	-5,7	-2,4	-5,0	4,2	8,9	4,9	1,9	-6,4	-21,6	-0,7	0,9	13,8
Espagne	3,5	4,4	3,6	4,2	3,3	2,2	3,0	2,7	3,1	3,3	3,4	3,2	3,0	3,6	3,3	58,1
Luxembourg	2,9	2,1	1,0	2,1	2,9	2,4	1,4	0,8	0,6	1,3	1,5	2,1	2,3	2,0	1,8	28,6
Autriche	3,6	3,8	2,0	1,9	2,7	2,5	2,2	1,6	0,9	0,8	1,9	1,5	1,1	0,7	1,9	30,9
Portugal	1,4	2,2	0,7	0,8	1,5	2,9	2,6	3,2	2,6	1,4	-0,4	-0,1	-6,3	0,8	0,9	13,8
Finlande	4,0	5,8	3,9	5,8	6,1	7,8	3,9	4,8	1,8	-0,0	1,8	2,1	2,5	0,5	3,6	64,0
Suède	1,3	3,1	3,2	2,0	3,6	1,1	7,7	4,6	2,7	2,1	4,9	2,8	1,6	-0,9	2,8	47,7

Source : CE.

3. L'adaptation des primes d'une assurance habitation en Belgique

Lors de la souscription d'une assurance habitation, la valeur du bâtiment à assurer est déterminée entre les parties, sur la base ou non d'une grille d'évaluation. En outre, la valeur du mobilier est également estimée. On applique généralement une règle simple selon laquelle la valeur du mobilier est estimée à 30 % ou 35 % de la valeur du bâtiment⁶. Si l'assuré possède des objets de valeur, comme une collection d'art, la valeur du mobilier aura une estimation plus élevée. Ces montants servent de base au calcul de la prime.

Un assureur est libre de déterminer le taux de la prime et de l'ajuster en cours de contrat. Un assureur peut/doit ajuster les taux afin de maintenir sa rentabilité. Cela peut se produire, par exemple, après de fortes inondations ou tempêtes, ou après plusieurs sinistres. Cependant, un contrat d'assurance doit toujours être modifié conformément aux principes juridiques, à la réglementation en la matière et aux conditions contractuelles applicables. Si un assureur ajuste ses tarifs, il doit en informer le consommateur en temps utile afin que ce dernier ait la possibilité de changer d'assureur⁷.

La prime peut également être ajustée en adaptant le montant assuré. Le montant assuré peut être revu en fonction d'une augmentation du risque, indiqué par le preneur d'assurance (par exemple, après l'installation d'une nouvelle véranda). Par ailleurs, les assureurs doivent veiller à ce que les montants assurés évoluent suffisamment pour que la maison puisse être réparée ou reconstruite en cas de sinistre. La valeur des bâtiments, les matériaux de construction et les coûts de la main-d'œuvre évoluent et les normes de construction sont régulièrement mises à jour. Pour tenir à jour les montants assurés, les assureurs peuvent les indexer sur la base de l'indice ABEX. Ce dernier reflète l'évolution du prix de revient des nouvelles constructions en Belgique. Tant le montant assuré pour l'habitation que son mobilier sont indexés sur la base de cet indice ABEX. La prime étant basée sur la valeur assurée, elle suivra cette évolution. L'indexation de la prime est contractuelle et n'est pas considérée comme une progression tarifaire. Le consommateur ne peut donc résilier son contrat d'assurance, que moyennant le respect d'un délai de préavis de 3 mois avant la date d'échéance.

L'indice ABEX détermine l'évolution du prix de revient d'un bâtiment privé, y compris les nouvelles technologies et les nouvelles normes. À cette fin, les prix des matériaux de construction, les normes de construction et de sécurité, les coûts des bureaux d'études et des architectes et les salaires horaires sont pris en compte⁸. L'indice ne tient pas compte de l'évolution de la valeur du terrain.

L'indice ABEX est mis à jour deux fois par an, en janvier et en juillet. Le nouvel indice est publié deux mois auparavant, en novembre et en mai. Le nouvel indice est repris dans les chiffres de l'IPCH en janvier et en juillet. Les graphiques 2 et 3 indiquent l'évolution de l'indice ABEX et des prix de l'assurance habitation sur la base de l'IPCH d'une part, et les variations mensuelles de l'indice ABEX et du prix de l'assurance habitation sur la base de l'IPCH, d'autre part. Entre 2007 et 2021, l'assurance incendie en Belgique a crû en moyenne de 66,7 %, alors que l'indice ABEX a progressé de 33,3 % durant la même période. Ainsi, la moitié de l'augmentation des prix de l'assurance incendie est due aux ajustements de l'indice ABEX, tandis que l'autre moitié est liée aux augmentations des tarifs des compagnies d'assurance⁹.

Le graphique 3 montre que la période analysée 2007-2021 peut être divisée en 3 périodes distinctes : de 2007 au premier semestre 2010, du second semestre 2010 à 2016 et de 2017 à 2021. Dans la première période, l'évolution de l'assurance

⁶ Ce rapport entre la valeur du mobilier et la valeur du bâtiment assuré ressort, selon les assureurs, de l'analyse des dossiers de sinistres.

⁷ Article 12, alinéa 3 de l'arrêté royal du 22 février 1991 portant règlement général relatif au contrôle des entreprises d'assurances : Si l'assureur informe son client de la modification du taux au moins 4 mois avant l'expiration de la police, le client dispose de 3 mois pour changer d'assureur. Si l'assureur informe son client moins de 4 mois avant l'expiration de la police, il doit l'informer qu'il a le droit de résilier la police et lui indiquer le délai dans lequel il peut le faire, ce dernier étant d'au moins 3 mois.

⁸ L'indice ABEX intègre également une partie fonctionnement du marché. Si un entrepreneur a beaucoup de travail, il augmente ses tarifs. À l'inverse, lorsqu'il y a peu de travail ou que plusieurs entrepreneurs sont actifs dans la même région, ils peuvent baisser leurs tarifs ; cela se reflète dans l'indice ABEX. Par ailleurs, les prix des matières premières jouent également un rôle dans la fixation des tarifs..

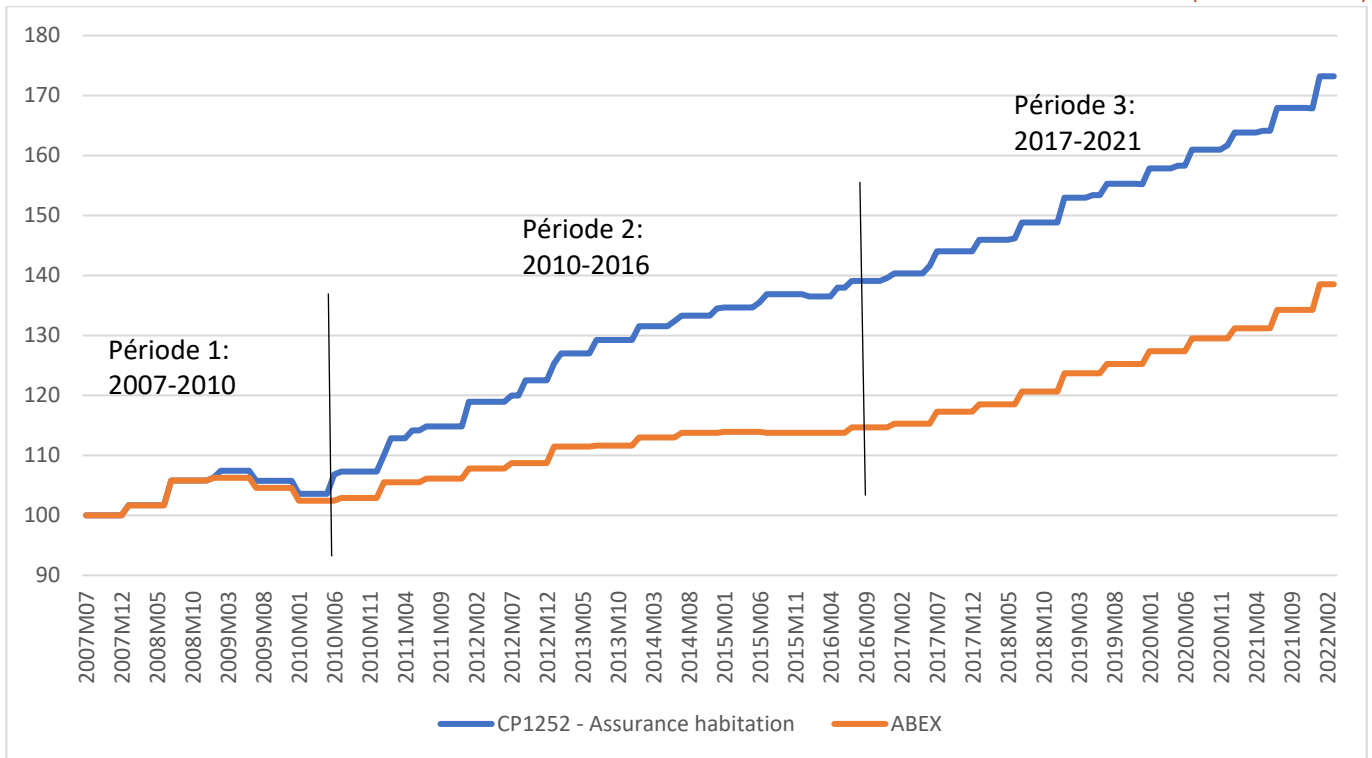
⁹ Pour information, l'indice ABEX a également progressé plus rapidement que l'indice santé (33,3 % contre 28,1 %).

incendie correspond à l'évolution de l'indice ABEX. Au cours de cette période, les assureurs n'ont pas ajusté leurs tarifs de manière substantielle et les primes d'assurance incendie ont été principalement revues à la hausse ou à la baisse en fonction des ajustements de l'indice ABEX. Au cours de la période de 2010 à 2016, les assureurs ont régulièrement procédé à des ajustements tarifaires supplémentaires, de sorte que les tarifs de l'assurance incendie ont augmenté de 29,7 % en moyenne entre 2010 et 2016, alors que l'indice ABEX a progressé de 11,1 % sur cette période. L'évolution différente de l'indice ABEX et des primes d'assurance incendie comporte plusieurs explications. Tout d'abord les sinistres ont pu être plus nombreux ou plus importants, peut-être en raison de catastrophes naturelles, ce qui a obligé les assureurs à revoir à la hausse leurs tarifs. Étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle couverture obligatoire, il est possible que certaines compagnies d'assurance aient sous-estimé l'impact. Une autre explication de cette augmentation plus marquée est que la crise financière de 2008 a obligé le secteur à anticiper le nouveau régime de contrôle prudentiel (Solvabilité II), qui comprenait des exigences plus strictes en matière de capital. En outre, il y a eu une augmentation des coûts de réassurance. Depuis la crise, les primes ont augmenté plus fortement pour retrouver une rentabilité raisonnable afin d'assurer leur solvabilité. Ce constat est également étayé par l'analyse financière (voir chapitre 4). Par exemple, la rentabilité de l'assurance habitation était nettement plus faible sur la période 2012-2016 que sur la période suivante. Par conséquent, les taux ont été augmentés durant cette deuxième période pour accroître la rentabilité des assureurs.

Dans la période la plus récente, l'évolution de l'IPCH liée au prix de l'assurance habitation est plus proche de l'évolution de l'indice ABEX (20,0 % et 18,6 % respectivement entre 2017 et 2021). En janvier 2022, l'indice ABEX a cru de 3,19 % par rapport à décembre 2021 tout comme l'assurance habitation. Cette forte hausse peut s'expliquer par la progression des prix des matériaux de construction et des matières premières en raison des problèmes d'approvisionnement et de l'augmentation de la demande résultant de la crise de la Covid-19. Les inondations en Wallonie en juillet 2021 ont également eu un impact sur le calcul de l'indice ABEX de janvier 2022 en considération d'une demande accrue de matériaux de construction et de main-d'œuvre.

Graphique 2. Evolution du prix de l'assurance habitation et de l'indice ABEX

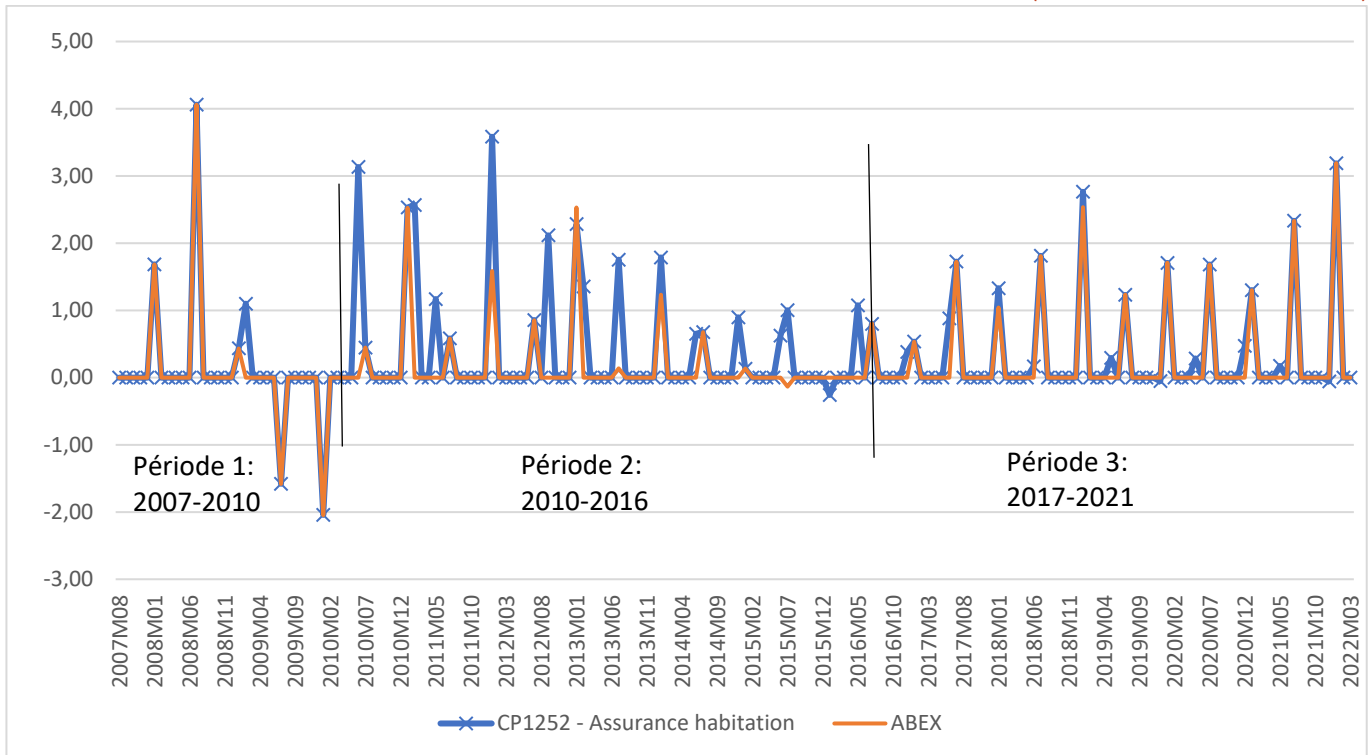
(Indice 2007 = 100)



Sources : Statbel, ABEX.

Graphique 3. variation à un mois d'écart du prix de l'assurance habitation et de l'indice ABEX.

(Taux de variation à un mois d'écart)



Sources : Statbel, ABEX.

Comme indiqué précédemment dans l'étude, tant l'assurance liée au bâtiment que l'assurance liée au mobilier sont indexées sur la base de l'indice ABEX. Toutefois, l'indice ABEX ne reflète que l'évolution du prix de revient de la construction d'une maison. Il n'inclut pas le mobilier, de sorte qu'un lien entre l'évolution de prix des deux ne soit pas

établi. Le mobilier d'une maison se compose principalement de biens appartenant à la catégorie des biens industriels non énergétiques¹⁰ de l'IPCH. Leur prix a progressé en moyenne de 13,1 % entre 2007 et 2021. L'indice santé a crû, quant à lui, de 28,1 % sur la même période, tandis que l'indice ABEX a augmenté de 33,3 %. Si la prime d'assurance pour le mobilier de l'habitation était indexée sur la base de l'indice santé, l'assurance habitation selon l'IPCH aurait augmenté de 60,2 %¹¹ (TCAM 3,4 %) en moyenne entre 2007 et 2021 (adaptations tarifaires comprises), au lieu de 66,7 % (TCAM 3,7 %) dans les faits. Si cette prime avait été indexée en fonction de l'augmentation des prix des biens industriels non énergétiques, l'augmentation de l'indice des prix à la consommation pour l'assurance habitation aurait été limitée à 41,7 %¹² (TCAM 2,5 %). Si l'on compare ces chiffres aux augmentations de prix dans d'autres pays de l'UE, comme indiqué dans le chapitre précédent, le prix de l'assurance habitation (mobilier) aurait crû dans 4 des 11 pays étudiés plus fortement qu'en Belgique, une fois indexé sur la progression des prix des biens industriels non énergétiques¹³. Toutefois, selon les assureurs, la part du capital assuré pour les biens mobiliers devrait être maintenue entre 30 % et 35 % du capital assuré pour le bâtiment, afin de tenir compte de l'évolution de la valeur des biens mobiliers dans le temps. La valeur du mobilier s'amplifie avec le temps en raison des achats supplémentaires effectués par le consommateur. En fonction des cas de sinistres, le pourcentage de la valeur du mobilier par rapport à la valeur du bâtiment reste plus ou moins constant dans le temps. C'est pourquoi Assuralia estime qu'il ne serait pas juste que l'assurance mobilier évolue plus lentement.

Comme mentionné ci-avant, l'indice ABEX montre l'évolution de la valeur de reconstruction d'une habitation. Eurostat publie également un indice des prix à la production¹⁴ pour l'industrie de la construction (NACE 41_43), tel que présenté dans le graphique 4. Ce dernier montre que les prix à la production dans le secteur de la construction en Belgique et l'indice ABEX suivent plus ou moins une trajectoire similaire entre 2009¹⁵ et 2021. Dans les principaux pays voisins également, les coûts de construction évoluent de manière très similaire à la Belgique, surtout aux Pays-Bas (+25,5 % en Belgique entre 2009 et 2021T2 et +24,4 % aux Pays-Bas). En Allemagne, le prix d'une habitation résidentielle a augmenté un peu plus (+31,2 %) tandis que la hausse en France a été un peu moins prononcée (+21,3 %). En 2021, on observe une accélération de la hausse de l'indice des prix à la production tant en Belgique que dans les pays voisins. Cette variabilité est principalement due au redressement des prix des matières premières telles que le bois, l'isolation, etc. et aux problèmes de livraison des matériaux de construction.

¹⁰ Selon l'IPCH, la catégorie des biens industriels non énergétiques comprend notamment les vêtements et les chaussures, les meubles, les appareils électroniques et les bijoux.

¹¹ Les taux de variation à un an d'écart de l'assurance habitation sur la base des ajustements tarifaires ont été déterminés (il s'agit en fait de l'ajustement global des prix de ce témoin selon l'IPCH à l'exclusion de l'ajustement ABEX), puis ces taux de variation ont été combinés avec les taux de variation à un an d'écart de l'indice santé.

¹² Les taux de variation à un an d'écart de l'assurance habitation sur la base des ajustements tarifaires ont été déterminés (il s'agit en fait de l'ajustement global des prix de ce témoin selon l'IPCH à l'exclusion de l'ajustement ABEX), puis ces taux de variation ont été combinés avec les taux de variation à un an d'écart de l'IPCH des biens industriels non énergétiques.

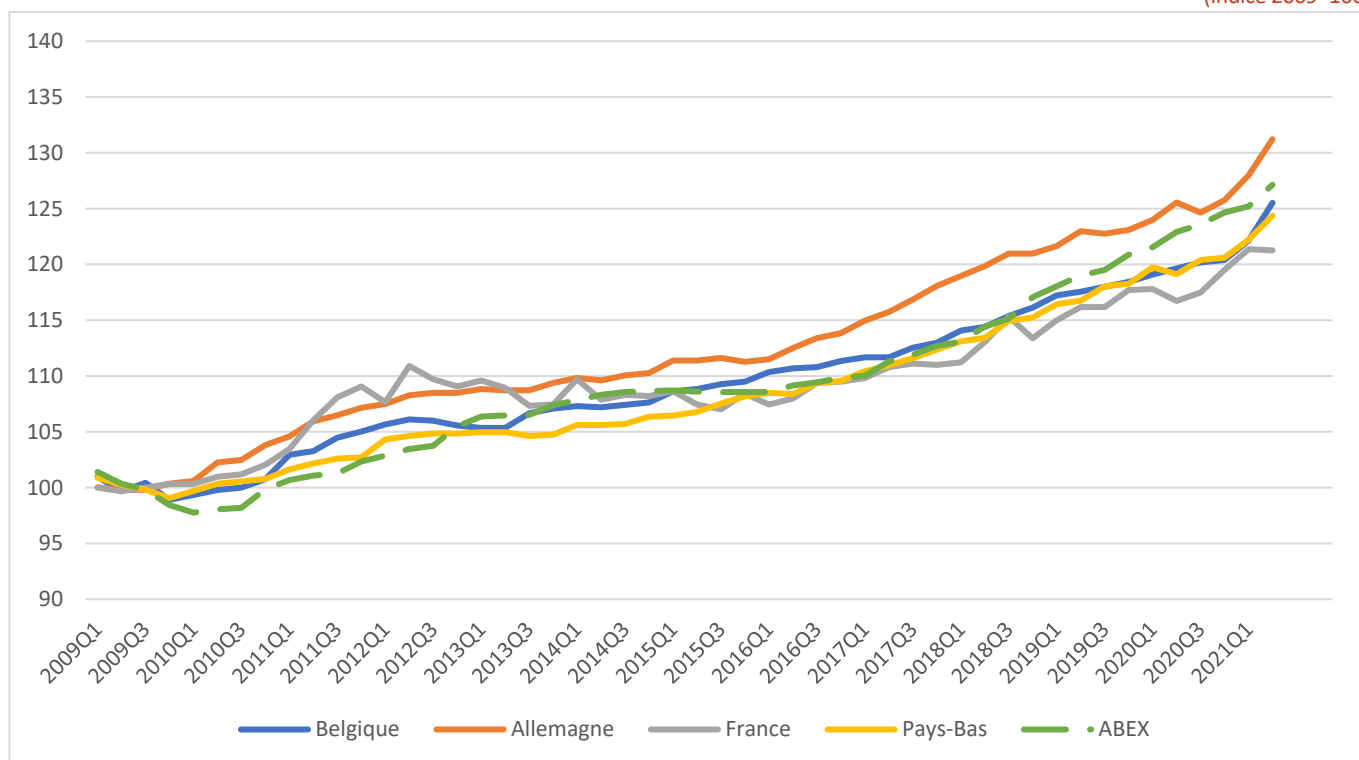
¹³ S'il existe un capital sur-assuré pour le mobilier, ce capital peut être utilisé pour compenser le capital sous-assuré pour le bâtiment. Cette technique d'assurance est appelée la transférabilité du capital assuré. Cependant, il est important que le capital assuré pour le bâtiment soit toujours au bon niveau. Pour cela, l'assuré doit toujours signaler à l'assureur les modifications apportées au bâtiment afin que celui-ci ne soit pas sous-assuré.

¹⁴ Au même titre que l'indice ABEX, cet indice ne tient pas compte de la valeur du terrain. Cependant, l'indice des prix à la production est un indice de prix ; par conséquent, des "corrections de qualité" sont effectuées. Cela signifie que, par exemple, des normes de construction plus strictes (isolation, etc.) sont considérées comme une amélioration de la qualité et non comme une augmentation des prix. L'indice ABEX, en revanche, reflète le coût de la construction, de sorte que les normes de construction plus strictes entraînent une augmentation de l'indice. L'indice des prix à la production est calculé trimestriellement, tandis que l'indice ABEX est publié deux fois par an.

¹⁵ Pour 2009, les prix à la production de la construction ont été évalués par Statbel de manière indirecte, de sorte qu'une comparaison avec la période précédant 2009 n'est pas possible.

Graphique 4. Evolution de l'indice des prix à la production – secteur de la construction en Belgique et dans les principaux pays voisins et de l'indice de l'ABEX

(Indice 2009=100)



Sources : CE, ABEX.

4. Rentabilité des assurances l'habitation

Pour mesurer la rentabilité de l'assurance habitation, on utilise le rapport entre le solde technico-financier brut (STFB) et les primes acquises (PA). Le solde technico-financier brut est obtenu en déduisant les coûts (principalement les coûts des sinistres et des coûts administratifs) des revenus (principalement les primes acquises). Le solde obtenu, c'est-à-dire le solde brut avant les recettes d'investissement, est ensuite imputé aux recettes nettes d'investissement (c'est-à-dire les recettes d'investissement moins les charges d'investissement) pour obtenir finalement le solde technico-financier brut. Cet indicateur de rentabilité est calculé avant impôt et ne tient pas compte des coûts de réassurance du produit et du maintien du capital de solvabilité visé par la directive européenne Solvabilité II pour les entreprises d'assurance.

Tableau 2. Evolution de la rentabilité des assurances habitation dans la branche d'assurance non-vie

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Moy. 12-19	Moy. 17-19
STFB/PA habitation	7,9	9,8	4,4	15,4	8,6	17,3	27,5 ¹⁶	13,7	13,1	19,5
STFB/PA non-vie	10,2	12,6	9,7	11,4	11,1	14,0	14,0	10,2	11,7	12,7

Source: BNB.

L'assurance habitation est un produit rentable. Entre 2012 et 2019, sa rentabilité a varié entre 4,4 % (2014) et 27,5 % (2018), soit 13,1 % en moyenne sur les huit dernières années et 19,5 % en moyenne sur les trois dernières années. Il est difficile de discerner une tendance claire au fil des ans. Sur l'ensemble de la branche assurance non-vie, l'assurance habitation a enregistré de meilleurs résultats en moyenne au cours des huit et des trois dernières années. Cependant, entre 2012 et 2014, la rentabilité de l'assurance habitation est restée inférieure à celle de la branche assurance non-vie, pour ensuite la dépasser à partir de 2015 (sauf en 2016). Au sein de la branche assurance non-vie, qui comprend une

¹⁶ La rentabilité élevée en 2018 s'explique par une diminution des provisions pour égalisation due à un changement de méthode de calcul.

quarantaine de produits différents, l'assurance habitation occupe une position intermédiaire en termes de rentabilité avec un peu plus de la moitié des produits affichant une rentabilité inférieure à 19,5 % sur la période 2017-2019 et un peu moins de la moitié affichant une rentabilité supérieure à 19,5 %. Si l'on utilise uniquement le solde brut avant recettes d'investissement (et avant impôts) comme mesure de la rentabilité de l'assurance habitation, celle-ci diminue pour atteindre 9,3 % de moyenne sur les huit dernières années et 15,9 % sur les trois dernières années. Entre 2012 et 2019, elle a fluctué entre 0,7 % (2014) et 23,9 % (2018) sans présenter de tendance claire.

5. Vente groupée prêt immobilier – assurance habitation

Comme indiqué dans l'introduction, l'assurance habitation n'est pas une assurance obligatoire. En effet, le consommateur est libre de souscrire ou non une assurance incendie et, le cas échéant, de choisir la compagnie d'assurance avec laquelle il souhaite traiter. Toutefois, lors de la souscription d'un prêt immobilier, les organismes prêteurs exigent généralement du consommateur qu'il souscrive une assurance incendie pour protéger l'habitation qui sert de garantie hypothécaire pour le prêt. Dans le cadre de la négociation du prêt, les prêteurs proposent de souscrire une assurance incendie auprès d'une compagnie d'assurance de leur choix. Pour ce faire, ils offrent un rabais sur le taux d'intérêt si l'emprunteur remplit certaines conditions. Ces conditions peuvent être (de manière non exhaustive) : la souscription d'une assurance incendie et/ou d'une assurance solde restant dû auprès d'une compagnie d'assurance spécifique, la domiciliation du revenu ou la valeur CPE de l'habitation. Certains prêteurs accordent une réduction par condition, tandis que d'autres accordent une réduction pour un ensemble de conditions. Le rabais conditionnel signifie que le consommateur perd le rabais s'il ne remplit plus la condition. Avant de conclure le contrat, il est donc important que le futur client prenne en compte tous les coûts, tant ceux liés au prêt hypothécaire que ceux liés aux conditions pour l'obtention d'une réduction du taux d'intérêt. Si les produits supplémentaires que le consommateur doit souscrire pour obtenir ce rabais sont moins chers chez d'autres fournisseurs, le coût supplémentaire peut annuler la réduction du taux d'intérêt.

Il n'est pas toujours avantageux pour le consommateur de changer d'assureur, car il perdrait la réduction du taux d'intérêt. Il est certain que si le rabais ne s'applique qu'à une combinaison de conditions, de graves conséquences peuvent en découler pour le consommateur. Une enquête menée par Belfius montre que 56 % des Belges n'ont jamais changé d'assureur. Cette enquête a porté sur différents types d'assurance. En raison de la nature spécifique de l'assurance incendie (généralement associée au prêt hypothécaire), on peut supposer que ce pourcentage est probablement encore plus élevé pour l'assurance incendie¹⁷.

La vente groupée du prêt immobilier et de l'assurance incendie peut donc limiter la concurrence sur le marché des assurances incendie. Il convient de souligner que les prêts hypothécaires étant souvent contractés pour de très longues périodes (10 ans, 15 ans, voire 30 ans), l'assurance incendie associée est implicitement aussi contractée pour une longue période, même si elle peut être résiliée annuellement. En outre, les contrats d'assurance incendie portent souvent sur des montants relativement élevés (en 2020, un ménage belge moyen dépensera 559 euros en assurance incendie). En liant l'assurance habitation au prêt hypothécaire, le rôle du courtier d'assurance est également réduit¹⁸. Enfin, le coût du changement d'assureur peut être élevé pour le consommateur (perte du rabais du taux d'intérêt), de sorte que les avantages (coût annuel inférieur de l'assurance incendie) ne compensent pas les coûts du transfert vers un autre assureur (coût annuel supérieur du prêt hypothécaire). Il convient donc d'examiner si la remise accordée est proportionnelle au prix de revient du produit lié. Si le rabais est suffisamment important, le consommateur ne sera pas enclin à abandonner le produit couplé. Le consommateur ne le fera que si l'avantage financier de choisir une assurance incendie moins chère est plus important que le désavantage financier résultant de la perte de la réduction.

¹⁷ [Plus de la moitié des Belges ont au moins 7 assurances \(belfius.be\)](https://www.belfius.be/fr/assurances/plus-de-la-moitie-des-belges-ont-au-moins-7-assurances).

¹⁸ Le courtier d'assurance intervient pour conseiller sur les options (couverture du vol, jardin, etc.) et également en cas de sinistre.

Conclusion

Lors de la souscription d'une assurance habitation, la valeur du bâtiment à assurer est déterminée ainsi que celle de son mobilier. De manière générale, un tiers de la prime serait lié au mobilier. La prime est calculée sur cette valeur combinée, l'assureur étant libre de déterminer le taux. Cette prime peut être revue de plusieurs façons. L'assureur peut adapter les tarifs pour des raisons de rentabilité. La prime peut également être ajustée par une augmentation du risque, indiquée par le preneur d'assurance. Enfin, la valeur assurée est indexée sur la base de l'indice ABEX. L'indice ABEX est ajusté deux fois par an afin de garantir que les montants assurés évoluent suffisamment pour que l'habitation puisse être réparée ou reconstruite en cas de sinistre. Toutefois, la valeur assurée du mobilier est également indexée sur la base de l'indice ABEX.

Entre 2007 et 2021, les prix à la consommation de l'assurance liée à l'habitation en Belgique ont augmenté davantage que l'indice santé (+66,7 % contre +28,1 % respectivement). De plus, la croissance du prix de l'assurance incendie a été plus importante en Belgique que dans les autres pays d'Europe occidentale. En Belgique, le TCAM s'est élevé à 3,7 % sur la période 2007-2021, tandis qu'il a varié entre -0,1 % et 3,6 % dans les autres pays d'Europe occidentale. Toutefois, il faut tenir compte d'une différence de couverture dans les différents pays, comme la couverture obligatoire des catastrophes naturelles et des inondations en Belgique, qui n'est pas obligatoire dans la plupart des autres pays européens. Seule l'évolution du prix de l'assurance habitation est prise en compte dans l'indice des prix à la consommation.

Par ailleurs, il apparaît que l'indexation de la prime de l'assurance habitation en fonction de l'indice ABEX entraîne une trop forte évolution des prix, puisque la valeur du mobilier n'est pas du tout liée à l'indice ABEX. Si la prime d'assurance pour le mobilier de l'habitation était indexée en fonction de l'indice santé, l'indice de prix à la consommation pour l'assurance habitation aurait augmenté de 60,2 % (TCAM 3,4 %) entre 2007 et 2021. Toutefois, si l'on se basait sur l'évolution des prix des produits industriels non énergétiques pour indexer la prime d'assurance habitation, celle-ci aurait progressé de 41,7 % (TCAM 2,5 %) au cours de la même période.

En moyenne, l'assurance incendie en Belgique est devenue 66,7 % plus chère entre 2007 et 2021 alors que l'indice ABEX a seulement augmenté de 33,3 % durant la même période. Un peu plus de la moitié de l'accroissement des prix de l'assurance incendie est donc due aux ajustements de l'indice ABEX, tandis que l'autre partie est liée aux augmentations de tarifs des compagnies d'assurance. Au cours de la période 2010-2016, les assureurs ont régulièrement procédé à des ajustements tarifaires pour accroître leur rentabilité tandis que les variations de prix de l'assurance habitation étaient principalement liées aux ajustements de l'indice ABEX les autres années.

L'assurance habitation est un produit rentable. Entre 2012 et 2019, la rentabilité a fluctué entre 4,4 % (2014) et 27,5 % (2018) ou 13,1 % en moyenne sur les huit dernières années et 19,5 % en moyenne sur les trois dernières années. Par rapport à l'ensemble de la branche d'assurance non-vie, l'assurance habitation a présenté de meilleurs résultats en moyenne au cours des huit et des trois dernières années.

L'assurance habitation n'est pas obligatoire, mais lors de la souscription d'un prêt immobilier, le prêteur insiste souvent pour que l'assurance habitation soit souscrite auprès d'une compagnie d'assurance définie en échange d'une réduction du taux d'intérêt, associée ou non à d'autres conditions. Dès que le consommateur ne remplit plus les conditions, il perd la remise d'intérêt. La vente groupée des prêts immobiliers et de l'assurance incendie peut donc entraîner un manque de concurrence sur le marché de l'assurance incendie. Il n'est pas aisé pour les consommateurs de changer d'assureur car ils perdraient la réduction du taux d'intérêt. Il s'agit souvent de contrats de très longue durée (10 à 30 ans), avec des montants relativement élevés (en moyenne 559 € par ménage en 2020) et des coûts de changement de fournisseur élevés (perte de la remise sur les intérêts). L'Observatoire des prix recommande donc de proposer une réduction du taux d'intérêt par condition et non pour un cumul de conditions. Les coûts de changement de fournisseur pour le consommateur devraient également être plafonnés par la loi. Une autre possibilité serait que le consommateur puisse changer d'assurance sans perdre la réduction du taux d'intérêt dans le cas où la compagnie accroît les taux (indépendamment de l'indexation, mais par exemple en raison de problèmes de rentabilité).