



LABEL
EXCELLENCE

www.label-excellence.com

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION



Assurance Propriétaire Non Occupant (PNO)

AVERTISSEMENTS

Ce comparatif recense exclusivement les contrats multirisques habitation en cours de commercialisation. Il a été réalisé en fonction de la documentation (conditions générales, documentation commerciale, notice d'assistance) en notre possession, lors de son édition. Les caractéristiques des contrats multirisques habitation présentés ici sont d'ailleurs susceptibles d'avoir évolué depuis la parution.

Les divers contrats multirisques habitation du marché sont l'objet d'évolutions, d'améliorations et d'innovations constantes. Notre méthode s'appuyant principalement sur la comparaison d'une offre par rapport à l'ensemble des offres du marché à un moment « T », les contrats dont les caractéristiques n'ont pas été améliorées d'une année sur l'autre courent le risque de se voir mécaniquement attribuer des notes inférieures à celles de l'année précédente.

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT (PNO)

Seuls les contrats spécifiquement dédiés aux Propriétaires Non occupant (PNO) sont analysés dans ce banc d'essai. Les formules ciblant les PNO au sein des contrats standards ne sont pas étudiées.

Une ou plusieurs formules peuvent être accessibles sur un contrat assurance PNO. Nous avons ciblé une propriétaire non occupante ayant fait le choix de l'investissement locatif (avec une mise en location meublée ou non meublée). Notre banc d'essai étant relativement récent, nous avons donc choisi une seule formule pour réaliser la notation.

La note obtenue par chaque contrat est une moyenne pondérée des notes décrites ci-dessous. Elle est égale à la note de la formule étudiée. Les contrats dont la note globale figure en tête du marché se voient attribuer le **Label d'Excellence** par notre rédaction.

NOTATION DES FORMULES

SERVICES ASSOCIÉS

(≈ 0,5 % de la note globale)

Des points sont accordés lorsque l'acteur propose différentes fonctionnalités à l'assuré pour lui permettre de consulter son contrat (simulation, déclaration et suivi d'un sinistre en ligne ou sur Smartphone).

Les critères étudiés sont les suivants :

L'accessibilité en ligne et via les objets connectés selon la cible visée

- Devis possible sur internet
- Déclarer et suivre un sinistre en ligne
- Déclarer et suivre un sinistre via l'application mobile

DOMMAGES AUX BIENS : PRINCIPALES GARANTIES

(≈ 37 % de la note globale)

Des points sont accordés pour chaque événement couvert, que ce soit en option ou en inclusion. Des coefficients différents ont été appliqués aux différents sinistres garantis. De plus, au sein même des garanties, des coefficients de pondération sont appliqués.

À noter, les postes attentats et actes de terrorisme ainsi que les chocs de véhicules ne sont pas pris en compte, en raison de leur manque de pertinence pour la notation des contrats.

Les événements étudiés sont les suivants :

Pour l'incendie

- Dégagement accidentel de fumée sans incendie ;
- Chute directe de la foudre/combustion/explosion/implosion ;
- Projections accidentelles de braise ou d'escarbilles ;
- Détériorations accidentelles causées par les fumeurs.

Des points ont également été attribués si le non-respect des mesures de prévention n'aboutit pas à une suppression d'indemnisation.

Pour les dommages électriques aux appareils

- Installations électriques ou électroniques intérieures ;
- Installations électriques ou électroniques extérieures.

Pour les dommages électriques aux appareils

- Dommages électriques Inclus/Option ;
- Couverture de la surtension ;
- Couverture de la sous tension ;
- Couverture des courts-circuits ;

- Couverture des conséquences de la foudre ;
- Appareils électriques ou électroniques et leurs accessoires dans l'habitat.

Pour les événements climatiques :

- Action du vent ou d'un objet projeté par le vent ;
- Choc de la grêle sur les toitures ;
- Choc de la grêle sur l'ensemble des bâtiments ;
- Poids de la glace ou de la neige accumulée sur les toitures ;
- Glissement de terrain, chute de pierres, coulée de boue, avalanche ;
- Inondations par eaux de ruissellement.

Des points ont également été attribués si le non-respect des mesures de prévention n'aboutit pas à une suppression d'indemnisation.

Pour les dégâts des eaux

Événements couverts :

En cas de fuite, ruptures ou débordements :

- Couverture des appareils à effet d'eau (douche, lave-vaisselle...) ;
- Couverture des installations de chauffage ;
- Couverture des canalisations intérieures ;
- Couverture des canalisations enterrées ;
- Couverture des chéneaux - gouttières.

En cas de dommages dus au gel :

- Couverture des appareils à effet d'eau (douche, lave-vaisselle...) ;
- Couverture des installations de chauffage ;
- Couverture des conduites intérieures ;
- Couverture des installations situées à l'extérieur des locaux.

En cas d'infiltrations :

- Couverture des toitures ;
- Couverture des terrasses ;
- Couverture des ciels vitrés ;
- Couverture des façades et murs extérieurs ;
- Couverture des joints d'étanchéité au pourtour des installations sanitaires et au travers des carrelages.

En cas d'entrées d'eau :

- Couverture des entrées d'eau par les cheminées ;
- Couverture des entrées d'eau par les gaines d'aération ;
- Couverture des entrées d'eau par les portes fenêtres ;
- Couverture des entrées d'eau par les impostes.

En cas d'inondations et débordements :

- Couverture des eaux de ruissellement ;
- Couverture du refoulement des égouts ;

- Couverture des fosses septiques ;
- Couverture des débordements d'étendues d'eau naturelles ou artificielles ;
- Couverture des installations d'eau extérieures (ou hors bâtiments) enterrées ;
- Couverture des installations d'eau extérieures (ou hors bâtiments) non enterrées ;
- Couverture des débordements de piscine.

En cas d'humidité

- En cas de perte d'eau ou surconsommation ;
- Garantie perte d'eau ou surconsommation ;
- Garantie perte d'eau ou surconsommation y compris pour les canalisations enterrées ;
- Garantie perte d'eau ou surconsommation y compris pour les dommages de gel.

Frais annexes :

- Frais de recherche de fuite intérieure ;
- Frais de recherche de fuite extérieure, sur canalisations enterrée ou non ;
- Frais de remise en état des biens immobiliers endommagés par la recherche de fuite ;
- Frais de réparation des conduites endommagées par le gel.

Des points ont également été attribués si le non-respect des mesures de prévention n'aboutit pas à une suppression d'indemnisation.

Pour le bris de glace

Biens immobiliers couverts :

- Serres ;
- Glaces qui assurent le clos et le couvert (baies, fenêtres, fenêtres de toit...) ;
- Parois séparatives des balcons, marquises ;
- Verres, glaces et pans argentés ;
- Produits moulés en verre (briques ou tuiles faisant partie des murs, du toit et des cloisons) ;
- Matières plastiques qui remplissent les mêmes fonctions que les produits verriers ;
- Partie vitrée des vérandas et verrières ;
- Éléments en céramique ;
- Sanitaires.

Biens mobiliers couverts :

- Glaces du mobilier usuel ;
- Dessus de table ou de bureaux ;
- Vitres et miroirs de table ;
- Partie vitrée des capteurs solaires ;
- Plaques vitrocéramiques ;
- Éléments en verre ou glaces des appareils électroménagers ;
- Vitres des inserts et des fours ;
- Vitraux d'art ;
- Aquariums.

Pour le vol

Évènements couverts :

Vol au sein de l'habitation :

- Vol au sein de l'habitation ;
- Vol par effraction ;
- Vol par escalade des locaux ;
- Vol avec violence ou menace au domicile ;
- Vol avec usage de fausses clés ;
- Vol avec usage de vraies clés volées ou perdues ;
- Vol commis à la suite d'une introduction clandestine ;
- Vol par utilisation d'une fausse identité ou par ruse.

Des points ont également été attribués si le non-respect des mesures de prévention n'aboutit pas à une suppression d'indemnisation.

Pour le vandalisme

Évènements couverts :

- Vandalisme lié au vol, à l'intérieur des locaux ;
- Vandalisme lié au vol, à l'extérieur des locaux ;
- **Vandalisme non lié au vol** : graffiti, inscriptions et affichages commis par des tiers ;
- **Vandalisme non lié au vol** : dommages causés par des squatteurs.

Des points ont également été attribués si le non-respect des mesures de prévention n'aboutit pas à une suppression d'indemnisation.

Location meublée :

Évènements couverts :

- Couverture proposée (Inclus/option) ;
- Mobilier couvert ;
- Electroménager couvert.

Pour les autres événements couverts :

- Tout dommage accidentel ;
- Dommages causés par toute substance liquide autre que l'eau ;
- Détériorations causées par un lavage ou un nettoyage ;
- Action de la chaleur sans incendie.

GARANTIES ANNEXES

(≈ 8,5 % de la note globale)

Des points sont accordés pour chaque garantie couverte que ce soit de façon optionnelle ou en inclusion.

Les garanties étudiées sont les suivantes :

- Garantie des énergies nouvelles ;
- Garantie des piscines ;
- Garantie des terrains de tennis ;
- Garantie individuelle accident/protection individuelle ;
- Protection juridique ;
- Assurance annulation voyage ;
- Garantie revente du bien immobilier.

RESPONSABILITÉ CIVILE PROPRIÉTAIRE D'IMMEUBLE

(≈ 26 % de la note globale)

Certains plafonds d'indemnisation de la garantie Responsabilité Civile (recours des voisins et des tiers, recours des locataires) sont positionnés sur une échelle de 0 à 5. Plus les plafonds sont élevés, meilleures sont les notes. Des points sont accordés pour les autres garanties couvertes.

Les garanties étudiées sont les suivantes :

Responsabilité civile Propriétaire d'immeuble :

- Recours des voisins et tiers ;
- Recours des locataires.

Extensions possibles de Responsabilité civile :

- RC pollution accidentelle ;
- RC producteur d'énergie.

Défense/Recours (en cas de dommage accidentel) :

- Seuil d'intervention amiable ;
- Seuil d'intervention judiciaire ;
- Plafond de prise en charge en cas de recours ;
- Plafond de prise en charge en cas de défense.

Les plafonds et les seuils ont été positionnés sur le marché afin de noter au plus juste chacune des garanties.

INDEMNISATION

(≈ 25 % de la note globale)

Concernant l'indemnisation, nous analysons l'indemnisation des biens immobiliers selon le taux de vétusté appliqué (ou l'absence de prise en compte de la vétusté) en inclusion ou en option, ainsi que pour les biens mobiliers la présence d'une garantie valeur à neuf en inclusion ou en option.

ASSISTANCE

(≈ 2 % de la note globale)

Des points sont accordés pour chaque prestation suivante proposée.

Les prestations étudiées sont les suivantes :

Assistance en cas de sinistre :

- Assistance psychologique ;
- Informations pratiques et juridiques ;
- Sinistre au domicile/Retour au domicile ;
- Gardiennage du domicile ;
- Effets de première nécessité ;
- Avance de fonds ;
- Hébergement ;
- Nettoyage du domicile ;
- Transfert du mobilier ;
- Garde/transfert des enfants ;
- Garde/transfert des animaux de compagnie.

TARIFS ANNUELS

(≈ 1 % de la note globale)

Voici la simulation tarifaire demandée aux divers acteurs du marché :

- **Simulation 1** : Femme active de 40 ans, un enfant, propriétaire non occupant d'un appartement meublé de 2 pièces de 45 m², capital mobilier de 15 000 €, dont 2 500 € d'électroménager et 1 000 € d'audiovisuel; occupé par deux locataires en colocation. Situation géographique : Lyon (69000).

- **Simulation 2** : Femme active de 40 ans, un enfant, propriétaire non occupant d'un appartement non meublé de 2 pièces de 45m² ; occupé par deux locataires en colocation. Situation géographique : Nantes (44 000).

Pour chaque simulation, le tarif proposé par l'acteur est positionné sur le marché en fonction de la franchise proposée. Plus le tarif est bas, plus la note est élevée. La note globale Tarif est une moyenne des notes obtenues sur chaque simulation (à noter que nos simulations sont parfois hors cible sur certaines formules, la simulation concernée n'est alors pas prise en compte dans la note globale).

NOTATION DU CONTRAT

La note Contrat est une moyenne pondérée des notes globales obtenues par les formules étudiées.

LEXIQUE

Biens blancs : Ce sont les appareils de petit et de grand électroménager tels que les lave-linges ou les batteurs électriques

BDG : Bris de glace

D.E : Dommages électriques

PNO : Propriétaire non occupant

RC : Responsabilité civile

LES PRODUITS ANALYSÉS EN 2024

BNP PARIBAS - ASSURANCE HABITATION BNP PARIBAS
MATMUT - HABITATION PROPRIETAIRE NON OCCUPANT
ACHEEL - ASSURANCE HABITATION PROPRIETAIRE NON OCCUPANT
CAISSE D'ÉPARGNE / CREDIT COOPERATIF / BANQUE BCP - ASSURANCE HABITATION PROPRIETAIRE NON OCCUPANT ET PROPRIETAIRE BAILLEUR
BANQUE POPULAIRE / BANQUE DE SAVOIE - ASSURANCE HABITATION PROPRIETAIRE NON OCCUPANT ET PROPRIETAIRE BAILLEUR
FLOA - FLOA ASSURANCE HABITATION PNO
LUKO - LUKO ASSURANCE HABITATION PNO
LCL - ASSURANCE HABITATION LCL
CREDIT AGRICOLE - ASSURANCE HABITATION CREDIT AGRICOLE
DIRECT ASSURANCE - DIRECT ASSURANCE HABITATION
MAIF - ASSURANCE HABITATION PROPRIETAIRE BAILLEUR
LEOCARE - LEOCARE HABITATION
ABEILLE ASSURANCES - DOMIFACIL INVESTISSEUR
EUROFIL - ASSURANCE HABITATION EUROFIL
LA BANQUE POSTALE - ASSURANCE HABITATION
ALLIANZ - ALLIANZ HABITATION "SPECIAL INVESTISSEUR"
THELEM ASSURANCES - ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION PROPRIETAIRE NON OCCUPANT
SWISSLIFE SWISSLIFE HABITATION - BAILLEUR PRIVE
MUTUELLE FRATERNELLE D'ASSURANCES (MFA) - MULTIRISQUE HABITATION MFA
MAE - MAE HABITATION
L'OLIVIER ASSURANCES - L'OLIVIER HABITATION PNO
ECA - ASSURANCES - MULTIRISQUE PROPRIETAIRE NON OCCUPANT
SOCIETE GENERALE - ASSURANCE HABITATION SOCIETE GENERALE
BOURSOBANK - ALABRI par BoursoBank
CARREFOUR ASSURANCES - MULTIRISQUE HABITATION
ACOMMEASSURE - COSY - PROPRIETAIRE NON OCCUPANT
ASSURONLINE / NETVOX - MULTIRISQUE PROPRIETAIRE NON OCCUPANT