

PREMIÈRE ÉDITION



Observatoire de l'assurabilité des risques naturels

PREMIER RAPPORT 2025



RÉASSUREUR
PUBLIC



Sommaire

ÉDITO	4
SYNTHÈSE	6
PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE ET DONNÉES UTILISÉES	13
RAPPORT	18
INTRODUCTION	19
MÉTHODOLOGIE	23
RÉSULTATS	31
AVERTISSEMENT	46

Édito



Édouard VIEILLEFOND

Directeur général

PROTÉGER L'ASSURABILITÉ POUR PERMETTRE À CHACUN DE SE CONSTRUIRE UN AVENIR

Madame la Ministre, Monsieur le Ministre,

À la demande des ministres chargés de la Transition écologique et de l'Économie et des Finances, CCR a été missionnée le 2 juillet 2024 pour mettre en place un **Observatoire de l'assurabilité**. Cette initiative, inscrite dans le **Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC 3)**, vise à **maintenir la possibilité pour chacun de s'assurer contre les risques naturels** en modernisant notre système assurantiel.

Face à l'intensification des aléas climatiques - inondations, sécheresses, cyclones - **notre modèle assurantiel est, en effet, confronté à des défis inédits**. La France peut s'appuyer sur un régime d'indemnisation des catastrophes naturelles (Cat Nat) presque unique au monde, **reconnu pour sa résilience, son efficacité et sa capacité de mutualisation**.

Le principe fondateur de notre régime d'indemnisation est clair : **garantir à chaque assuré, où qu'il vive, une protection effective contre les risques naturels, à un coût abordable**. Ce régime repose sur **la solidarité nationale et un partenariat public-privé structuré, avec un partage du risque clair** entre assurés, assureurs, réassureur public et l'État. La mutualisation, encadrée par un **taux de surprime unique**, indépendante de l'exposition individuelle aux risques de catastrophes naturelles permet de **préserver l'accès à l'assurance** même dans les zones les plus exposées et de maintenir un équilibre global du dispositif.

Toutefois, des évolutions récentes observées à l'étranger, ainsi que le rapport « Langrenoy » de 2023 ont évoqué, dans certaines zones, une réduction **du nombre d'assureurs présents, des conditions de souscription dissuasives, voire un désengagement d'assureurs**. De telles pratiques, si elles sont confirmées, **pourraient remettre en cause l'universalité de l'offre d'assurance**.

Dans la lettre de mission, vous insistez sur la nécessité **« d'identifier les territoires les plus concernés par un désengagement d'assureurs, en France métropolitaine et ultramarine, notamment lorsque ce phénomène est lié à leur exposition aux risques naturels »**. Il s'agit également de **« préciser l'évolution de la présence des acteurs assurantiels dans les zones les plus exposées »** afin de mieux comprendre les dynamiques du marché et les éventuelles fragilités locales.

L'Observatoire s'est structuré afin de **suivre les dynamiques territoriales de l'assurance dommages aux biens face aux catastrophes naturelles, d'identifier et d'anticiper les tensions, et d'éclairer la décision publique**. Il s'appuie sur des données objectives et territorialisées pour favoriser un dialogue éclairé entre assureurs, CCR, élus locaux et État. Cette première édition propose une photographie de la situation en 2022.

Les premiers constats appellent à **une vigilance accrue. Des signaux faibles de tension émergent localement**, notamment dans certains territoires d'outre-mer et communes métropolitaines exposées, même si l'Observatoire montre **qu'il est possible de s'assurer dans toutes les communes françaises**, sur le segment étudié de l'assurance habitation des maisons individuelles. Ces situations nécessitent un suivi attentif et une capacité d'anticipation renforcée.

Les travaux menés par CCR, dans un esprit de transparence et de concertation avec l'ensemble du marché de l'assurance et les pouvoirs publics, permettent aujourd'hui de proposer un outil **d'alerte et d'anticipation**. L'Observatoire offre **une vision claire et objectivée des tensions émergentes** et accompagne l'évolution du système assurantiel. Il contribuera, avec les prochaines éditions, à **suivre les dynamiques du marché** et assurer la pérennité du modèle français d'indemnisation des catastrophes naturelles.

Synthèse

Synthèse



Charles DUMARTINET
Directeur Modélisations

Contexte

L'intensification des aléas naturels liée au changement climatique - inondations, sécheresses, cyclones - exerce une pression croissante sur le système assurantiel français. Dans ce contexte, le **régime Cat Nat**, fondé sur la mutualisation nationale, demeure plus que jamais un pilier central de la solidarité nationale : il garantit à tous les assurés une couverture, indépendamment de leur exposition individuelle au risque, par une surprime modeste, calculée sur la valeur du bien.

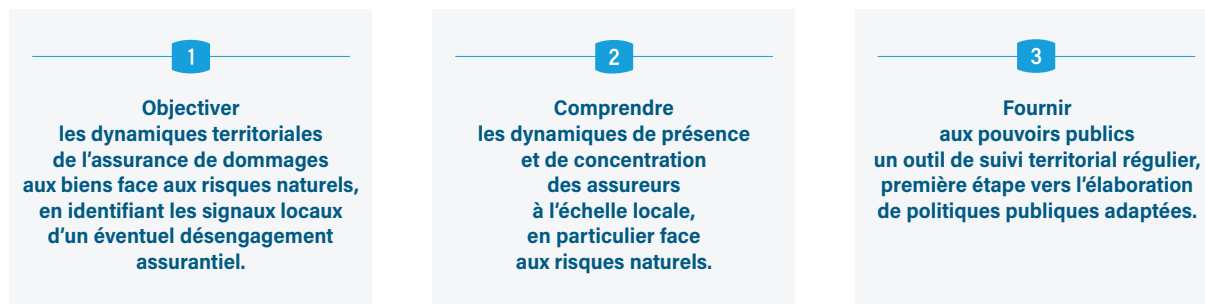
Cependant, **des signaux faibles de potentiel désengagement** apparaissent localement, notamment dans les zones à forte sinistralité. **Ainsi, selon le rapport Langrenoy publié en 2023**, ces signaux peuvent prendre la **forme d'une concentration accrue du marché, d'un retrait partiel de certains assureurs**, ou d'une **différenciation de la présence à l'échelle infra-communale entre les zones à risques et le reste du territoire communal**. Ces pratiques, bien que limitées, soulèvent des interrogations sur la soutenabilité du modèle assurantiel dans la durée.

C'est dans ce cadre que les ministères **chargés de la Transition écologique et de l'Économie et des Finances ont confié à la Caisse Centrale de Réassurance (CCR) la création d'un Observatoire de l'assurabilité**, outil pérenne de suivi et d'objectivation des dynamiques territoriales de l'assurance dommages aux biens face aux risques naturels. Cet Observatoire est présenté dans la mesure 2 du PNACC-3, visant à garantir l'accès à l'assurance dans un contexte de risques climatiques croissants.

Ce **premier rapport** propose une analyse inédite de la présence territoriale des assureurs sur le segment **de l'assurance habitation des maisons individuelles**, en se concentrant sur trois aléas majeurs : inondation - par débordement et par ruissellement, retrait-gonflement des argiles, cyclone (la submersion marine n'étant pas analysée) et à **deux niveaux géographiques : communal et infra-communal**. Il s'appuie sur des données statistiques issues du traitement de données fournies par 41 assureurs couvrant plus de 90 % du marché, croisées avec les cartes d'exposition aux aléas, de prévention et des indicateurs socio-économiques. L'intention est double : **objectiver les tensions d'accès à l'assurance et fournir aux pouvoirs publics un outil d'alerte et de pilotage**.

Objectifs

L'Observatoire de l'assurabilité a été conçu comme **un outil d'intérêt général**, au service de la transparence, de la prévention des déséquilibres assurantiels, de la régulation et de la résilience territoriale. Il poursuit trois objectifs principaux :



1

Objectiver
les dynamiques territoriales de l'assurance de dommages aux biens face aux risques naturels, en identifiant les signaux locaux d'un éventuel désengagement assurantiel.

2

Comprendre
les dynamiques de présence et de concentration des assureurs à l'échelle locale, en particulier face aux risques naturels.

3

Fournir
aux pouvoirs publics un outil de suivi territorial régulier, première étape vers l'élaboration de politiques publiques adaptées.

Ces orientations répondent directement aux objectifs fixés par le **PNACC-3**, avec le souhait du Gouvernement de renforcer la transparence sur l'évolution des pratiques assurantielles au niveau national et dans les zones plus exposées.

Méthodologie

Cette première édition de l'Observatoire repose sur une approche rigoureuse, fondée sur des données adaptées et un traitement statistique approfondi. Elle repose sur une démarche construite en lien étroit avec les services de l'État - notamment la Direction générale de la prévention des risques (DGPR), la Direction générale du Trésor (DG Trésor), le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) ainsi qu'avec les principaux acteurs du secteur assurantiel. Les travaux ont bénéficié des contributions techniques et méthodologiques de France Assureurs, de la Mission Risques Naturels (MRN) et de plusieurs compagnies d'assurance, dans une logique de transparence, de pluralité des regards et de robustesse scientifique. L'analyse se concentre sur **le segment de l'assurance habitation des maisons individuelles**, soit environ **19 millions de contrats (représentant près de 50 % des contrats dommages aux biens)**, et couvre trois aléas naturels majeurs au sens des critères du régime Cat Nat (les risques couverts habituellement au titre de la couverture Tempête, Grêle, Neige - TGN - ne sont pas considérés ici) : **inondation - débordement et ruissellement, retrait-gonflement des argiles et cyclone** (hors submersion marine), qui représentent plus de 90 % des indemnisations Cat Nat versées aux particuliers. Il est prévu que cet Observatoire soit mis à jour chaque année.

Deux **indicateurs clés** ont été mobilisés pour évaluer la présence assurantielle : **le nombre d'assureurs présents** dans une zone donnée et **un indice de concentration du marché (Indice de Herfindahl-Hirschmann - IHH)** décrivant la répartition du marché entre les assureurs. Pour des raisons liées au droit de la concurrence, l'étude n'intègre pas l'analyse des prix des contrats de base ni de la surprime Cat Nat.

L'analyse repose sur un croisement de **données publiques (cartographies d'aléa, base de données bâtementaires...)** et **privées (portefeuilles de 41 assureurs représentant plus de 90 % du marché)** analysées à deux échelles :

- **Communale**, pour détecter les tensions globales sur un territoire.
- **Infra-communale**, pour identifier d'éventuelles différenciations entre zones à risque et l'extérieur des zones à risque au sein d'une même commune.

Une méthode statistique de détection de tensions a été utilisée pour comparer les indicateurs estimés sur chaque commune à une valeur de référence, en tenant compte de sa taille et de son exposition. Les résultats ont été cartographiés selon une **gradation lisible et proportionnée selon 4 niveaux de tension** dans le cadre d'une démarche impartiale et scientifique. Cette approche vise à objectiver

les situations territoriales, en évitant les biais d'interprétation, pour fournir aux acteurs publics et du marché de l'assurance une lecture fidèle, fiable et opérationnelle des dynamiques assurantielles.

Il est important de souligner qu'une part significative des tensions d'implantation assurantielle locale s'explique par des sous-implantations historiques d'acteurs sans lien direct avec les catastrophes naturelles. L'étude présentée dans ce rapport, tente d'éliminer autant que possible les situations dans lesquelles les tensions ne seraient pas imputables aux catastrophes naturelles. Ainsi, les tensions observées ont été étudiées au regard de la présence d'un aléa naturel sur la commune et d'un risque accru de désengagement lié à une sinistralité catastrophes naturelles élevée.

Principaux résultats

Les résultats de cette première édition, sous couvert de l'ensemble des réserves d'interprétations rappelées dans le cadre de ce rapport, confirment que **l'assurance des biens**, analysée uniquement pour les maisons individuelles, **reste, à date, globalement préservée sur l'ensemble du territoire français y compris face aux risques naturels**. Aucune commune ne présente une absence préoccupante d'assureurs. Les assureurs restent bien présents, y compris dans les zones exposées, et **aucun territoire** ne se trouve en situation de tension forte, susceptible de remettre en cause l'accès à l'assurance pour les particuliers (classée en rouge). Toutefois, des débuts de tensions de présence assurantielles peuvent être localement observables sur des territoires commercialement moins attractifs ou historiquement concentrés et impactés par une sinistralité liée à la sécheresse ou aux inondations. Une diffusion plus large des pratiques de sélection de risques dans les zones exposées par de nouveaux acteurs conduirait à réduire la présence assurantielle et à augmenter la concentration d'acteurs, ce qui aurait pour conséquence d'accroître la tension assurantielle de ces territoires.

L'analyse au niveau communal et infra-communale montre en métropole que :

- **97,7 % des communes métropolitaines (33 983 communes sur les 34 794 communes métropolitaines) étudiées dans ce rapport sont classées en vert foncé**, traduisant une situation normale : pas de tension sur la présence d'assureurs, pas de difficulté pour s'assurer.
- **1,6 % des communes métropolitaines étudiées (568 communes) apparaissent en vert clair**, signalant des tensions légères (présence assurantielle concentrée ou légèrement réduite), sans que cela ne compromette l'accès à une couverture. Sur ces 568 communes : 177 ressortent au titre de tensions légères impactant l'ensemble de la commune, 380 communes ressortent au titre de tensions légères impactant spécifiquement la zone à risque de la commune, et 11 communes ressortent aux deux niveaux.
- **Moins de 1 % des communes métropolitaines étudiées (243 communes) sont classées en jaune**, traduisant une **tension modérée sur la présence d'assureurs** : le nombre d'assureurs y est réduit, la concentration du marché élevée, et l'exposition aux aléas marquée. Toutefois, ces territoires restent assurés : **aucun retrait complet n'a été observé**, et des assureurs restent présents. Sur ces 243 communes : 78 ressortent au titre d'une tension modérée impactant l'ensemble de la commune, 165 communes ressortent au titre d'une tension modérée impactant spécifiquement la zone à risque de la commune.

Les départements et régions d'outre-mer (DROM) apparaissent comme les **zones les plus fragiles** du point de vue assurantiel. L'ensemble des 92 communes étudiées (Guadeloupe, Martinique, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et La Réunion) sont **classées en jaune**, en raison d'un cumul de facteurs structurels : un nombre d'assureurs historiquement plus faible (environ 20 contre 41 en métropole), une sinistralité élevée sur de multiples aléas (cyclones, séismes, inondations intenses), et un pourcentage de non-assurés compris entre 30 % et 50 % d'après les travaux de l'Inspection générale des finances en 2020. Ces tensions ne traduisent pas l'impossibilité pour les particuliers de trouver un assureur, mais **un choix plus restreint pour les assurés**, qui justifie une attention particulière.

Deux situations méritent une attention particulière avec la manifestation de signaux faibles concernant :

- **La concentration du marché dans certaines régions** historiquement dominées par un ou deux assureurs régionaux.
- **Un nombre réduit d'assureurs dans les territoires les plus exposés aux aléas naturels.**

Ces situations, encore limitées (moins de 3 % du territoire), pourraient fragiliser à terme l'équilibre du système assurantiel en cas d'accélération de pratiques et de survenance d'événements impactant la sinistralité.

À ce stade, aucune analyse temporelle n'a été conduite pour évaluer l'évolution de la présence assurantielle afin de ne travailler qu'à partir de données consolidées. Les prochaines éditions permettront d'apporter une vision concrète, objective et dynamique de la présence des différents acteurs, notamment après la survenance d'événements climatiques majeurs.

Ces signaux, limités à ce stade, ne doivent pas être interprétés comme des indices de potentielles ruptures, mais comme **des indicateurs précoces de déséquilibres potentiels**. Leur détection appelle à une vigilance partagée entre l'État, les collectivités, les assureurs et les réassureurs (publics comme privés), afin d'anticiper les évolutions du marché avant qu'elles ne deviennent structurelles.

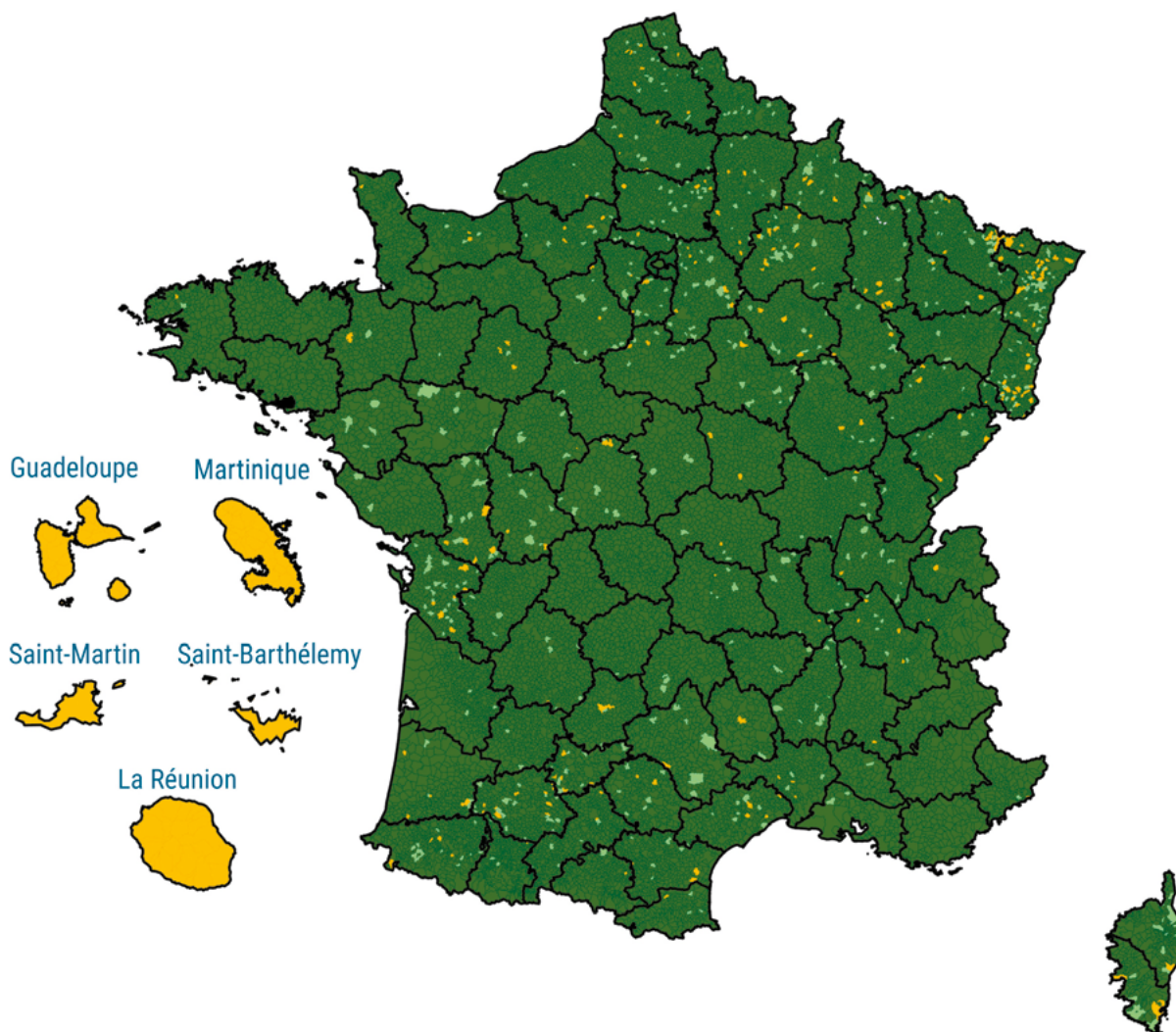
Au-delà du constat, ces premiers signaux soulignent la nécessité de mettre en place **un cadre d'analyse robuste et partagé**, permettant de distinguer les tensions conjoncturelles des dynamiques de fond et d'en assurer un suivi afin de détecter les signaux faibles avant qu'ils ne se traduisent par des ruptures d'accès à l'assurance. Ces premiers résultats invitent à **engager un dialogue stratégique**, fondé sur des données objectives, concrètes et adaptées, pour réfléchir et construire des réponses adéquates comprenant par exemple le renforcement de la prévention, l'ajustement des dispositifs de solidarité, ou d'accompagnement ciblé des territoires les plus exposés, notamment pour faire évoluer l'offre assurantielle lorsque cela est nécessaire.

Ces constats globaux doivent être complétés par **une lecture des facteurs structurels qui influencent la soutenabilité** du système assurantiel, au premier rang desquels figure **la prévention**. Toutefois, **à ce stade, il n'a pas été possible d'intégrer cette dimension dans l'analyse compte tenu du manque de données disponibles** pour rendre compte de la prévention mise en œuvre à l'échelle du bâti assuré. À noter que des actions concrètes visant à développer la résilience du bâtiment aux aléas ont été lancées comme « Initiative Sécheresse », portée par la Caisse Centrale de Réassurance (CCR), la Mission des Risques Naturels (MRN) et France Assureurs. Les travaux de CCR montrent qu'en moyenne, chaque euro investi dans la prévention des risques naturels permet d'éviter environ **3 euros de dommages**, avec des effets encore plus marqués pour certaines mesures d'aménagement du territoire, comme les Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI), où ce ratio peut atteindre **1 pour 11**. Ces éléments illustrent le rôle structurant de la prévention dans la maîtrise de la sinistralité et l'importance de pouvoir l'intégrer par la suite dans les travaux de l'Observatoire. En réduisant l'exposition et la vulnérabilité des territoires, les dispositifs de prévention contribuent à préserver les équilibres économiques du système assurantiel et à maintenir une offre d'assurance accessible, y compris dans les zones les plus exposées.

Les résultats de cette première édition de l'Observatoire de l'assurabilité sont rassurants : **aucune commune n'est privée d'implantation d'assureurs**, et la majorité du territoire reste bien couverte. Toutefois, cette stabilité apparente **ne doit pas masquer l'existence de signaux faibles**, qui appellent à une vigilance collective.

L'Observatoire a vocation à devenir **un outil de suivi régulier, permettant de mettre en exergue ces dynamiques année après année**, d'alerter en amont, et de nourrir **un dialogue fondé sur les faits** entre l'État, les collectivités, les réassureurs publics comme privés et les assureurs.

CARTE



État de lieux de la présence assurantielle pour les maisons individuelles exposées aux risques naturels.

- **Situation normale** : nombre et concentration d'assureurs satisfaisant dans la commune ainsi que plus spécifiquement dans sa zone à risque.
- **Tensions légères** : nombre ou concentration d'assureurs anormal dans la commune ou sa zone à risque sans suggérer de difficultés pour s'assurer.
- **Tensions modérées** : nombre ou concentration d'assureurs fortement anormal dans la commune ou sa zone à risque suggérant un choix plus restreint sans poser de problème d'assurabilité.
- **Tensions fortes** : nombre ou concentration d'assureurs fortement anormal dans la commune ou sa zone à risque dans laquelle un retrait d'acteurs risquerait de porter atteinte à l'assurabilité de la zone.

Cette carte recense les zones où le nombre d'assureurs présents ou la concentration des assureurs sont jugées anormales eu égard au nombre de maisons présentes dans les communes exposées aux inondations soit à l'échelle de la commune soit plus spécifiquement dans sa zone à risque de catastrophes naturelles. Étude réalisée sur les données de 2022 de portefeuille des assureurs couvert par CCR.

L'Observatoire en bref

Segment Assurance habitation



Maisons individuelles uniquement

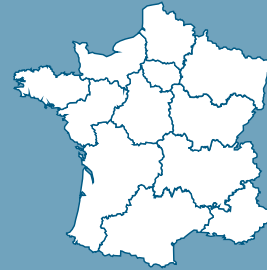


Biens des collectivités locales



Biens des entreprises

Territoires étudiés



Guadeloupe Martinique Saint-Martin Saint-Barthélemy La Réunion

Aléas étudiés



Inondations (par débordement et ruissellement)



Sécheresse (retrait-gonflement des argiles)



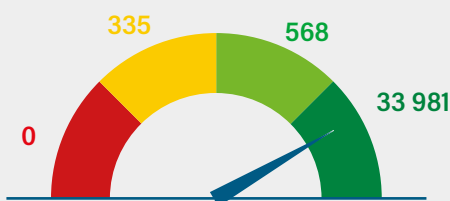
Cyclones

Analyse des données



de 41 assureurs
(plus de 90 % du marché de l'assurance habitation)

Nombre de communes en tension



Vert foncé : pas de tension.

Vert clair : tensions légères.

Jaune : tensions modérées.

Rouge : tensions fortes.

Périmètre de l'étude et données utilisées

Périmètre de l'étude et données utilisées

Périmètre de l'étude

Cette première édition du rapport de l'Observatoire de l'assurabilité se concentre exclusivement sur le segment de **l'assurance habitation des maisons individuelles**. Les **appartements**, les **biens des entreprises** (locaux commerciaux, entrepôts, bureaux...) ainsi que les **biens des collectivités locales** (écoles, gymnases, bâtiments tertiaires...) **ne sont pas inclus** dans le périmètre de cette étude. Ces catégories feront l'objet de travaux ultérieurs.

L'analyse couvre :

- Le territoire géographique : France métropolitaine, Guadeloupe, Martinique, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et La Réunion. Les autres DROM ne sont pas inclus dans cette édition, compte tenu des faibles données disponibles.
- Biens considérés : maisons individuelles
- La période étudiée : les données mobilisées couvrent principalement l'année 2022, selon les sources disponibles.
- Les aléas considérés : inondation (par débordement et par ruissellement), sécheresse (retrait-gonflement des argiles) et événements cycloniques.

Sources de données

Les résultats présentés reposent sur un croisement de données publiques et privées, notamment :

Données assurantielles (privées) :

- **Données sur les portefeuilles à l'adresse (2022) :** dans le cadre de ses activités de réassurance, CCR a effectué une agrégation statistique de données de portefeuille à l'adresse collectées auprès de 41 entreprises d'assurance, couvrant plus de 90 % du marché de l'assurance habitation des maisons individuelles. Ces données permettent d'évaluer la présence territoriale des assureurs et la concentration locale de l'offre. Elles sont anonymisées et agrégées à des mailles statistiques garantissant la confidentialité des assurés et des cédantes.
- **Données de sinistralité Cat Nat :** CCR dispose d'une base de données construite à partir des déclarations des assureurs réassurés, recensant les sinistres indemnisés au titre du régime Cat Nat. Ces données

couvrent l'année 2022 et sont agrégées à l'échelle communale puis traitées statistiquement afin d'analyser la fréquence et le coût des sinistres passés. Elles constituent un socle essentiel pour évaluer les tensions assurantielles dans les territoires les plus exposés.

- **Données sur les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :** CCR gère une base de données recensant, au niveau communal, l'intégralité des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris sur le territoire depuis 1982. Cette base intègre également les données relatives aux Plans de prévention des risques (PPR), ce qui permet de connaître la situation de chaque commune au regard du mécanisme de modulation des franchises. Le nombre de reconnaissances Cat Nat se fait sur la base des communes actuelles 2023 (selon le référentiel géographique INSEE). Ce rapport s'appuie sur un état de la base des arrêtés Cat Nat parus au 31 décembre 2024.

Données publiques :

- **Cartographies d'aléas :**
 - **Cartographie des zones inondables :** les secteurs inondables utilisés dans ce rapport reposent en partie sur une carte, dite « carte socle », produite par le CEREMA représentant des emprises inondables pour des événements de débordement ou de ruissellement de période de retour centennale. Ce paragraphe reprend les précautions d'usage transmises par le CEREMA concernant les limites d'interprétation de la carte socle. La simulation repose sur des hypothèses hydrologiques simplifiées (pluie ou débit centennial). Le rééchantillonnage à 25 mètres des MNT à la base du modèle lisse les conditions d'écoulement et l'effet des différents ouvrages qui peuvent les affecter de façon plus ou moins déterminante pour un événement centennial. Les phénomènes complexes tels que les embâcles¹, les ruptures de digues ou de barrages, les transports solides ou les remontées de nappes ne sont pas modélisés. Enfin, certaines zones planes ou à forte pente peuvent présenter des erreurs résiduelles de simulation. Ces éléments doivent être pris en compte dans l'interprétation des résultats issus de cette cartographie.

¹ Obstruction complète du lit d'un cours d'eau suite à un amoncellement anormal de glace ou débris divers.

- **Plans de Prévention des Risques (PPR)**: les PPR inondation et sécheresse ont été collectés auprès de la DGPR par la MRN et retravaillés par cette dernière en collaboration avec CCR. Ils sont utilisés pour enrichir la cartographie des aléas. Seuls les PPR approuvés à partir de 1995 ont été retenus.
- **Cartographie de l'aléa sécheresse**: le zonage utilisé pour caractériser l'exposition au retrait-gonflement des argiles repose sur la carte nationale des sols argileux produite par le BRGM, dans le cadre de la Loi ELAN. Seules les zones classées en aléa fort ont été retenues pour cette première édition.

Données bâtimentaires :

- **BDTopo de l'IGN**, permet d'identifier, à l'échelle communale ou infra-communale, les zones construites concernées par les risques étudiés. Elle sert notamment à croiser les zonages d'aléas avec la présence effective de bâti.
- **Données socio-économiques de l'INSEE** (population, revenu médian, densité, structure du logement). Ces données sont mobilisées à l'échelle communale et infra-communale pour analyser les facteurs contextuels pouvant influencer l'assurabilité.



Rapport

INTRODUCTION	19
Contexte et création de l'Observatoire	19
Définir l'assurabilité : un équilibre à quatre composantes	19
Objectifs de l'Observatoire	21

Introduction

Contexte et création de l'Observatoire

Dans un contexte de changement climatique marqué, la fréquence et l'intensité des catastrophes naturelles augmentent, mettant à l'épreuve la viabilité du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles (Cat Nat), fondé sur la solidarité nationale depuis sa création en 1982. Ce modèle français d'assurance des risques naturels a jusqu'ici permis de garantir l'assurabilité des biens sur l'ensemble du territoire.

L'assurabilité désigne la capacité d'un risque à être pris en charge par une entreprise d'assurance moyennant le paiement d'une prime. Pour qu'un risque soit assurable, il doit répondre à plusieurs critères fondamentaux : il doit être incertain (aléa), indépendant de la volonté de l'assuré, licite, mesurable en fréquence et en gravité, économiquement acceptable, et permettre une mutualisation entre assurés. L'événement couvert doit également être futur, identifiable et limité dans le temps. Ces conditions garantissent la viabilité technique, juridique et économique du mécanisme assurantiel.

Le régime français d'indemnisation des catastrophes naturelles se distingue par son haut niveau de couverture, reposant sur un partenariat public-privé unique et la garantie illimitée de l'État. Ce dispositif assure une protection étendue des biens assurés face aux événements naturels majeurs, tout en mutualisant les risques à l'échelle nationale et en garantissant la solvabilité du système, même en cas de sinistres d'ampleur exceptionnelle. Les constats faits dans le rapport Langrenoy soulèvent des interrogations quant à certaines pratiques assurantielles : durcissement des conditions de souscription, différenciation des primes, désengagement localisé de certains acteurs... autant de pratiques qui pourraient induire à terme **une tension sur l'accès à l'assurance dans les territoires exposés aux risques naturels.**

Face à ce constat, les ministères de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique et le ministère chargé de l'Écologie ont **mandaté la Caisse Centrale de Réassurance pour la création de l'Observatoire de l'assurabilité.** Son ambition : produire une connaissance territorialisée, transparente et objective des dynamiques de la présence assurantienne face aux risques naturels. Ce rapport s'inscrit également dans le cadre du Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC-3), qui

prévoit la création d'un Observatoire dédié à l'assurance des catastrophes naturelles afin de mieux anticiper les tensions territoriales et garantir un accès équitable à la couverture assurantienne.

Définir l'assurabilité : un équilibre à quatre composantes

L'Observatoire considère l'assurabilité comme la résultante de quatre conditions essentielles : l'existence d'un aléa identifiable et incertain, la présence d'assurés en capacité de souscrire une assurance habitation, l'offre effective de couverture par les assureurs, et enfin, la mise en œuvre d'actions de prévention permettant de renforcer la soutenabilité du système. Ces quatre conditions structureront les travaux actuels et futurs de l'Observatoire. Dans ce premier rapport, une attention particulière est portée à **la question de la présence effective d'assureurs sur un territoire donné.**

Existence d'un aléa identifiable et incertain

Pour qu'un risque soit assurable, il doit reposer sur un **événement incertain dans sa survenue ou dans ses conséquences.** Cela distingue les aléas naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, cyclone...) de phénomènes certains mais progressifs, comme **le recul du trait de côte** ou la montée du niveau de la mer, qui relèvent davantage de la prévisibilité que de l'aléa au sens assurantiel.

Pour les inondations, le retrait-gonflement des argiles ou les cyclones, les zones où le risque est devenu *certain* (par exemple, des secteurs où des sinistres majeurs sont survenus à très haute fréquence ou dans lesquels les phénomènes naturels sont inéluctables) sont **extrêmement rares.**

Éléments chiffrés : à titre d'exemple, CCR estime le pourcentage de bâtiments multi-sinistrés Cat Nat entre 0,1 % et 0,5 % au cours des 30 dernières années. Parmi eux, CCR estime que le nombre de maisons sinistrées plus de cinq fois en trente ans ne s'élèverait qu'à quelques centaines, voire quelques milliers, sur plusieurs dizaines de millions de bâtiments en France.

En plus d'être incertain, le risque doit être identifiable.

- Pour le retrait-gonflement des argiles, ce rapport s'appuie sur la carte nationale d'exposition à ce phénomène prise en application de la loi ELAN. Il n'est retenu dans ce rapport que la zone d'exposition forte, qui concerne 12,5 % de maisons individuelles¹. À noter qu'à ce stade, la carte nationale d'exposition ne couvre pas l'outre-mer.
- Concernant le risque d'inondation, la Direction générale de la prévention des risques prévoit de publier une carte nationale des inondations par débordement de cours d'eau et par ruissellement. Dans l'attente de cette carte, la première édition de ce rapport s'appuie sur une carte provisoire des zones inondables qui s'en approche autant que possible. La carte utilisée a en effet été élaborée sur le même principe et utilise des données identiques ou très proches. Elle résulte de la fusion de connaissances locales existantes (notamment les Plans de prévention des risques d'inondation, collectés auprès de la DGPR par la MRN) et d'une carte nationale produite par le CEREMA, qui sera utilisée pour élaborer la future carte de la DGPR, et dont la première version a été transmise pour alimenter les travaux de l'Observatoire. À noter que la submersion marine n'a pas été prise en compte dans cette première édition de l'Observatoire, en l'absence de données disponibles au niveau national.
- Pour l'aléa cyclonique, il a été choisi de retenir l'ensemble des territoires de la Guadeloupe, la Martinique, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et La Réunion. Mayotte, bien qu'exposée aux cyclones, n'a pas pu être étudiée en raison de la qualité des données disponibles.

Présence d'assurés en capacité de souscrire une assurance habitation

Il faut qu'un individu ou un ménage soit **en mesure financièrement de souscrire une couverture**. Cela suppose que la prime d'assurance soit économiquement supportable, au regard du revenu ou du budget disponible.

Or en France, le coût de l'assurance reste modéré pour la majorité des ménages. Contrairement à d'autres pays (États-Unis, Australie...), où les primes élevées dans les zones à risque peuvent devenir prohibitives, **le système français mutualise largement les coûts via la surprime Cat Nat (fixée à 20 % de la prime d'assurance)**, rendant l'assurance accessible même dans les zones sinistrées.

Éléments chiffrés : la prime Cat Nat représentait jusqu'à fin 2024 un coût compris entre 10 et 50 € par an et par habitation en fonction des caractéristiques du contrat. Elle représente ainsi **entre 0,04 % et 0,2 % du revenu médian annuel** d'un ménage français et devrait représenter entre 0,06 % et 0,3 % du revenu médian à compter de 2025 compte tenu de la hausse de la surprime de 12 à 20 %.

Le nombre très limité de saisines du Bureau central de tarification (BCT) pour la garantie catastrophes naturelles constitue un indicateur fort de la résilience du système assurantiel français. Le BCT peut être saisi lorsqu'un assuré ne parvient pas à obtenir une couverture face aux catastrophes naturelles, qui constitue une garantie obligatoire dans les contrats d'assurance dommages aux biens, auprès d'un assureur du marché. Or seulement 9 saisines ont été constatées en matière de catastrophes naturelles en 2024, 3 en 2023, 6 en 2022 et 10 en 2021 (tarification, 2025), un chiffre **marginal au regard des dizaines de millions de contrats en cours**.

Bien que ce nombre soit probablement minimisé par la méconnaissance de cet organisme par de nombreux acteurs, cela laisse à penser qu'**aucune zone du territoire n'est dépourvue d'assurance**, et que les assureurs continuent, dans l'ensemble, à rester présents, y compris dans les zones exposées.

En somme, l'ensemble du territoire présente un niveau élevé d'assurabilité, avec des garanties largement accessibles et sans lacune significative dans la couverture des risques standards.

Présence d'assureurs proposant une couverture

L'assureur doit **couvrir le risque**, sur la base de ses modèles actuariels et techniques, et **être en mesure de le faire** au regard de ses obligations prudentielles (notamment les exigences de solvabilité et en ayant la possibilité de se réassurer).

La capacité technique des assureurs à couvrir le risque n'est pas ici analysée.

L'étude de la **solvabilité** des assureurs - c'est-à-dire leur aptitude à absorber financièrement des sinistres massifs ou répétés - relève du cadre prudentiel et réglementaire (Solvabilité 2) et **ne fait pas l'objet de ce rapport**.

¹ Estimation réalisée par CCR en croisant les maisons issues de la BDND avec la couche d'aléa.

En conséquence, **l'analyse présentée ici porte exclusivement sur des indicateurs de « tension sur l'implantation assurantielle » entendue comme :**

Un nombre d'assureurs ou une concentration du marché anormalement éloigné d'une valeur de référence, en l'absence de facteurs exogènes explicatifs.

Ce cadrage permet de concentrer l'attention sur ce qui peut être suivi territorialement, à travers des données concrètes, sans tenir compte des évaluations sur la viabilité économique globale du modèle assurantiel.

Des actions de prévention nécessaires à la préservation de l'assurabilité

La prévention est identifiée comme l'une des conditions nécessaires à la pérennité du régime.

Ainsi, la loi du 13 juillet 1982 prévoit l'indemnisation des dommages causés par « l'intensité anormale d'un agent naturel » en précisant qu'ils ne peuvent être indemnisés qu'à la condition que « les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises » (article L. 125-1 du Code des assurances). Le législateur² a également donné la possibilité au préfet ou au président de CCR de saisir le BCT lorsqu'ils estiment que des biens ou activités bénéficient de la garantie « catastrophes naturelles » dans des conditions leur paraissant injustifiées eu égard au comportement de l'assuré ou à l'absence de toute mesure de précaution de nature à réduire la vulnérabilité de ce bien ou de cette activité.

À ce jour, l'absence de données sur la prévention individuelle limite la capacité de l'Observatoire à mesurer l'impact de ces dispositifs sur l'assurabilité des biens exposés. Si le cadre réglementaire s'est renforcé

(Loi ELAN, attestation RGA), aucun indicateur ne permet d'en suivre la mise en œuvre effective. Le financement de la prévention, assuré en grande partie par le Fonds Barnier, reste principalement orienté vers des actions collectives (PPRN, PAPI), dont le suivi est possible à l'échelle territoriale. En revanche, il n'existe pas de base de données permettant d'identifier les mesures de prévention individuelles financées ou réalisées, ce qui constitue une limite d'analyse.

Objectifs de l'Observatoire

À ce jour, **la France est l'un des pays où l'assurabilité des biens face aux risques naturels est la plus large.** Le régime Cat Nat, fondé sur un principe de mutualisation nationale forte, assure une large solidarité entre territoires et catégories d'assurés. Toutefois, cette stabilité historique **peut masquer certaines tensions émergentes**, à la fois sectorielles et géographiques.

L'Observatoire de l'assurabilité poursuit deux objectifs stratégiques :

- **Objectiver la présence des assureurs** dans les territoires exposés à des aléas naturels et en particulier dans les zones les plus exposées.
- **Suivre dans le temps les potentielles dynamiques de retrait ou de maintien de l'assurance au travers d'un suivi annuel.**

Ces travaux sont conçus comme un appui à la décision publique, dans une logique de **prévention des déséquilibres assurantiels et de préservation de l'accès universel à l'assurance** pour les particuliers dans un premier temps, et les professionnels et les collectivités locales à terme.

² Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003.



MÉTHODOLOGIE	24
Organisation des travaux	24
Périmètre de cette première édition	25
Sources de données mobilisées	25
Méthodologie d'évaluation de la tension assurantielle liés aux catastrophes naturelles à l'échelle locale	26

Méthodologie

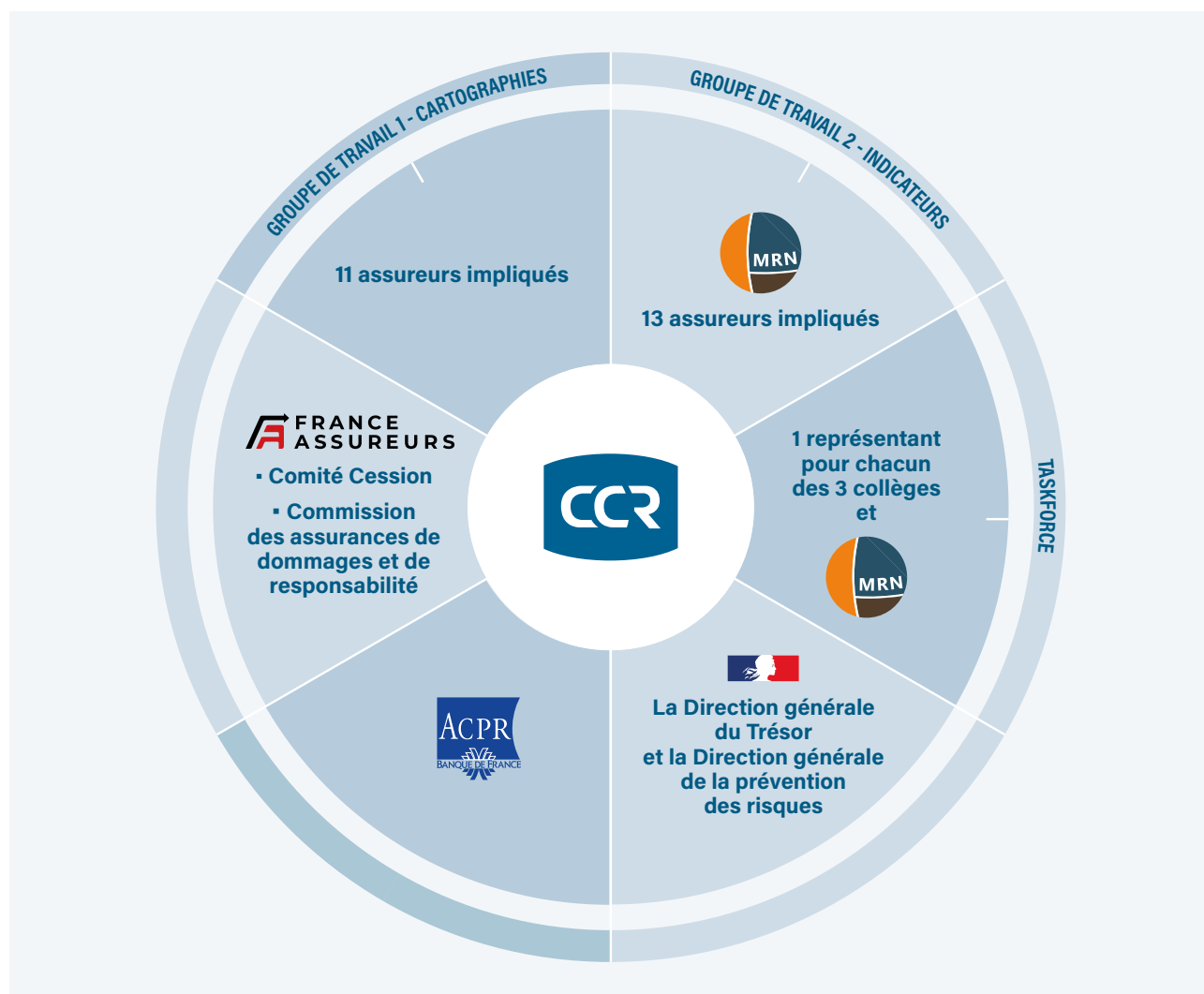
Organisation des travaux

Ce rapport est le fruit d'un travail conduit par CCR, en liaison avec **des groupes de travail et comités de pilotage pluridisciplinaires** mis en place à partir du second semestre 2024. Ces groupes ont réuni des représentants :

- Des administrations concernées dont au premier plan la Direction générale du Trésor et la Direction générale de la prévention des risques.
- Du secteur assurantiel avec en particulier France Assureurs, des représentants d'une dizaine de compagnies d'assurance aux caractéristiques diverses (assureur mutualiste ou non, implanté localement/nationalement/mondialement...) ainsi que la Mission Risques Naturels qui a apporté une contribution scientifique et technique saluée par l'ensemble des parties prenantes.
- Du centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

CCR tient particulièrement à remercier les représentants de ces organismes pour leur implication au cours des nombreuses séances de travail et la relecture de ce rapport. Ce travail de concertation a permis de rapprocher les points de vue autour de la question de l'assurabilité aboutissant à une méthodologie et des indicateurs partagés par tous.

Figure 1: L'Observatoire : un travail de concertation entre de multiples acteurs



Périmètre de cette première édition

Si l'ensemble des biens restent techniquement assurables, **certains segments de marché sont plus exposés à un risque de désengagement partiel ou progressif**, en raison d'un déséquilibre croissant entre la cotisation versée et le risque couvert.

C'est notamment le cas **des assurés particuliers et en particulier du segment maison qui, avec les collectivités locales**, représentent une large part des indemnisations Cat Nat, mais dont les primes sont peu différenciées selon l'exposition réelle au risque. Ainsi, sur les 30 dernières années, les sinistres des particuliers représentent 79 % de la sinistralité, et seulement environ 50 % des primes encaissées faisant de ce segment la principale source de dépense du régime des catastrophes naturelles.

Cette raison, combinée à l'absence de données de qualité suffisante sur les segments collectivités locales et professionnels, a conduit cette première édition du rapport de l'Observatoire de l'assurabilité à se concentrer exclusivement sur **l'analyse du marché de l'assurance habitation des maisons**, soit environ **19 millions de contrats d'assurance** en France.

Trois aléas naturels majeurs, représentant plus de 90 % du coût total des sinistres indemnisés au titre du régime Cat Nat, ont été retenus comme prioritaires dans ce cadre :

- **L'inondation, hors submersion marine**, qui impacte la majeure partie du territoire. Une commune sur trois est concernée par ce risque ce qui représente plus d'un Français sur quatre et près de la moitié des emplois.
- **La sécheresse liée au retrait-gonflement des argiles (RGA), 12,5 % de l'habitat individuel est présent en zone fortement exposée au phénomène retrait-gonflement des argiles.**
- **Les événements cycloniques**, auxquels la majorité des départements et territoires d'outre-mer sont exposés et qui se caractérisent entre autres par des taux de destruction extrêmes.

Ce rapport inclut **l'ensemble du territoire métropolitain ainsi que la Guadeloupe, la Martinique, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et La Réunion**.

À noter la spécificité de ces départements et territoires d'outre-mer (DOM), pour plusieurs raisons combinées :

- **Un tissu assurantiel historiquement moins dense**, avec un nombre plus faible d'acteurs présents physiquement ou commercialement. CCR estime qu'une vingtaine d'assureurs sont présents dans les DROM pour couvrir le segment particulier contre 41 en métropole.

- **Une sinistralité passée élevée**, liée à des aléas naturels spécifiques (cyclones, séismes, inondations intenses) représentant 10 % de la sinistralité historique du régime Cat Nat sur la période 2000-2024 pour 1,8 % des cotisations. Cela se traduit par un ratio Sinistre sur Prime (S/P) de 667 %. À titre illustratif, en 2017 et en 2024, les cyclones, Irma et Chido ont coûté respectivement 1,9 milliard et entre 650 et 800 millions d'euros.
- Une exposition à des cyclones de catégorie 5 dont la charge pourrait être très élevée. À titre d'exemple, CCR estime qu'un cyclone de catégorie 5 traversant la Guadeloupe pourrait coûter entre 14,8 et 19,1 milliards et entre 12 et 18 milliards en Martinique.
- **Une proportion de biens non-assurés significative**, comprise entre 30 % et 50 % sur l'assurance multi-risques habitation suivant le DOM, qui fragilise la mutualisation locale (JAGOREL, MARS, COLRAT, & BANOUN, 2020).

Dans ces territoires, **une baisse du nombre d'assureurs présents pourrait avoir des effets rapides sur l'accès effectif à l'assurance pour toute la population**, notamment pour les populations les plus modestes ou isolées.

D'autres départements et territoires d'outre-mer n'ont pas pu être étudiés dans ce rapport pour des considérations liées à la qualité et l'exhaustivité des données disponibles en l'état.

Ce périmètre sera éventuellement amené à évoluer dans les prochains rapports pour intégrer d'autres segments de marchés, d'autres aléas et d'autres DOM.

Enfin, pour ce premier rapport, le périmètre temporel étudié se limite à l'analyse de la situation assurantielle en 2022 pour des raisons de disponibilité de données. Les prochaines éditions du rapport réaliseront le suivi temporel de la situation année après année à partir de ce point de départ.

Sources de données mobilisées

Les analyses présentées dans ce document sur un croisement **de données publiques et privées**, incluent notamment :

- Les données à l'adresse de biens assurés en 2022 de 41 assureurs réassurés par CCR couvrant plus de 90 % du segment de l'assurance habitation. Ces données, transmises par les assureurs et par CCR, constituent les données socles de ce rapport en permettant une évaluation précise des zones d'implantation et de la concentration locale des

différents assureurs. Les données à l'adresse utilisées dans ce rapport font l'objet d'un traitement statistique basé sur une agrégation à des mailles d'analyse suffisantes pour garantir l'anonymat des particuliers assurés.

- Les données de sinistralité des assureurs cités précédemment agrégées à la commune sur l'année 2022. Ces données permettent entre autres d'estimer le montant et la fréquence de la sinistralité passée afin de mener une analyse du comportement des assureurs dans les zones les plus fortement sinistrées.
- Les **données** administratives « **Cat Nat** » collectées par CCR, au premier plan desquelles les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

- Des cartes d'aléas inondation centennale modélisant le débordement et le ruissellement mises à disposition par le CEREMA et **des cartes de zonages réglementaires** mises à disposition par les préfets et fourni par la MRN et la DGPR.
- Les **données sociodémographiques** de l'INSEE: revenu médian, densité, structure des logements.
- Les données bâtimentaires de la BD Topo de l'IGN, présentant l'intégralité des bâtiments en France.
- De la carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, construite par le croisement de la carte de susceptibilité du territoire au phénomène de RGA (établie à partir des cartes géologiques du BRGM) et des données de sinistralité (base de données sur la période 1989-2017 - MRN).

Méthodologie d'évaluation de la tension assurantielle liés aux catastrophes naturelles à l'échelle locale

Identifier les communes et zones exposées

Une part importante du travail de cet Observatoire consiste en l'identification du risque de catastrophes naturelles. L'Observatoire est ainsi d'une part basé sur des cartes nationales des inondations et de sécheresses, et d'autre part propose une série de critères visant à identifier les communes présentant un risque de catastrophes naturelles.

Un soin particulier a été apporté pour faire le lien entre une tension assurantielle et une cause prépondérante à un risque naturel comme le demande explicitement la lettre de cadrage ministérielle. Pour les communes où l'on note une présence plus significative d'acteurs historiques, les critères de concentration ou de nombre d'acteurs insuffisants n'ont pas été retenus en cas d'absence d'un aléa ou d'une sinistralité Cat Nat favorable. De même, afin d'éviter des biais d'analyses sur d'éventuelles pratiques de primes dissuadant un assuré de souscrire en zone à risque, les travaux de l'Observatoire ont pris en compte la présence effective des assureurs sur une commune indépendamment de la valeur de la prime.

Élaboration d'une carte nationale des zones inondables

La carte des inondations utilisée pour ce rapport fusionne des cartes de Plans de prévention des risques récupérées et traitées par la MRN et une carte socle produite par le CEREMA sur commande de la DGPR, qui identifie de manière exhaustive les emprises inondables par ruissellement et par débordement de cours d'eau pour des événements de période de retour d'environ 100 ans.

Les emprises inondables des Plans de prévention des risques sont retenues de manière prioritaire (ce sont des cartes précises et opposables faisant référence au niveau local). La couverture des PPR ne couvrant pas l'intégralité des zones exposées, ces emprises inondables sont ensuite complétées par celles de la carte socle. Pour cela, un algorithme a été mis en place pour supprimer de la carte socle les zones inondables traitées par un PPR, en utilisant l'identification du cours d'eau à l'origine de chaque zone inondable par débordement de la carte socle.

Élaboration d'une cartographie des communes exposées aux catastrophes naturelles

Ce rapport se concentrant sur l'assurabilité des risques face aux catastrophes naturelles à l'échelle communale, il est nécessaire de pouvoir identifier les communes sujettes au risque de catastrophes naturelles afin d'exclure les communes pour lesquelles les situations observées ne sauraient être liées à l'effet des catastrophes naturelles. À défaut d'une liste officielle de communes exposées, ce rapport propose deux critères permettant d'identifier une liste de 24 853 communes – soit 70 % des communes – présentant un risque Cat Nat.

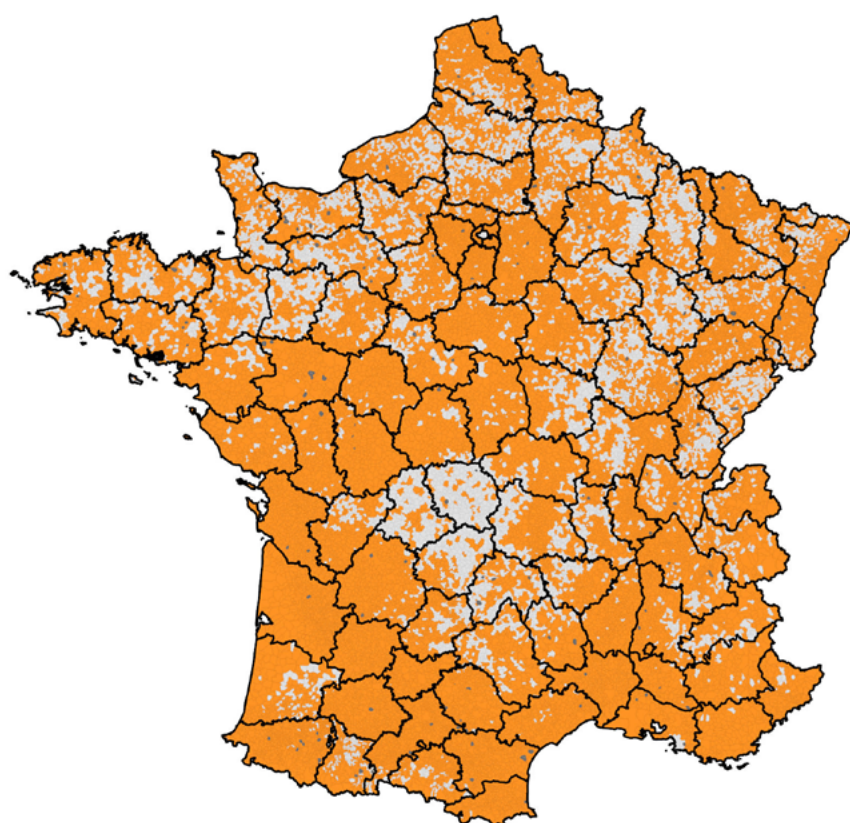
Le premier critère retient 21 671 communes exposées, contenant un nombre significatif de bâtiments situés dans une zone à risque (supérieur à 10 maisons). Ce seuil a été choisi pour garantir la confidentialité des données utilisées pour le respect du secret statistique tel que notamment défini par l'INSEE. Le nombre de bâtiments en zone à risque de chaque commune est évalué en

croisant les données bâtimentaires de la BD Topo de l'IGN, les zones de fort aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM et de la carte inondation de l'Observatoire. Il est précisé que toutes les communes des départements et territoires d'outre-mer pour lesquelles CCR dispose de données de qualité suffisante sont conservées (Guadeloupe, Martinique et La Réunion ainsi que Saint-Martin et Saint-Barthélemy) sont retenues car elles sont toutes exposées au risque cyclonique.

Le second critère s'appuie sur l'historique des arrêtés de catastrophe naturelle. Ainsi, l'Observatoire étudie également les communes qui auraient fait l'objet de plus de 4 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle entre 1982 et 2022, soit en moyenne plus d'un arrêté tous les 10 ans. Ce critère permet de prendre en compte des situations où les cartes de zones à risque n'auraient pas suffi à révéler la vulnérabilité réelle, rajoutant ainsi 3182 communes supplémentaires.

Carte 2 : communes présentant un risque de catastrophes naturelles

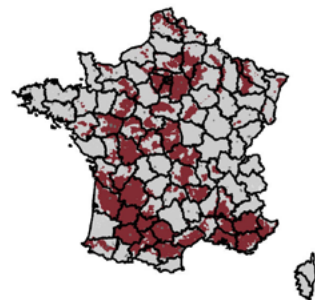
Communes exposées aux catastrophes naturelles



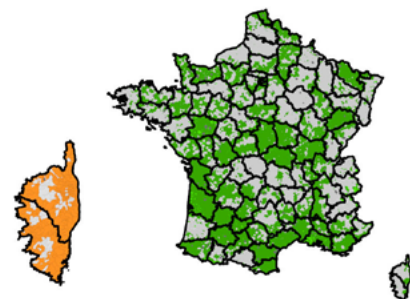
> 10 maisons zone inondable



> 10 maisons zone RGA



> 4 arrêtés Cat Nat



Indicateurs

Le rapport s'attache à fournir une première **cartographie des tensions assurantielles** sur le territoire liées aux risques naturels à partir de deux indicateurs structurels :

- **Le nombre d'assureurs présents** dans une commune ou une zone donnée, un assureur étant considéré présent dès lors qu'il couvre au moins 1 contrat dans la zone donnée. Le nombre d'assureurs maximum présents dans une zone est de 38 dans cette édition, ce rapport s'appuyant sur les données de 41 assureurs couvrant le segment de l'assurance habitation.
- **L'indice de concentration de marché (IHH)**, mesurant la répartition des parts de marché locales entre acteurs. Cet indice, défini comme une somme des parts de marché au carré des différents assureurs présents dans la zone, est un indice de référence, utilisé entre autres par la Commission européenne (Lignes directrices sur l'appréciation des concentrations horizontales au regard du règlement du Conseil relatif au contrôle des concentrations entre entreprises, 2004, pp. 5-18) pour mesurer les surconcentrations d'acteurs. L'indice atteint sa valeur minimum ($10\,000/41 = 244$) lorsque tous les acteurs se partagent le marché à parts égales. L'indice atteint sa valeur maximale (10 000) lorsqu'un seul acteur possède tout le marché.

Afin de permettre une étude détaillée, l'analyse de ces indicateurs est conduite à deux **niveaux géographiques**: au niveau communal afin d'identifier une éventuelle sous-implantation qui toucherait une commune dans son intégralité et, lorsque cela est

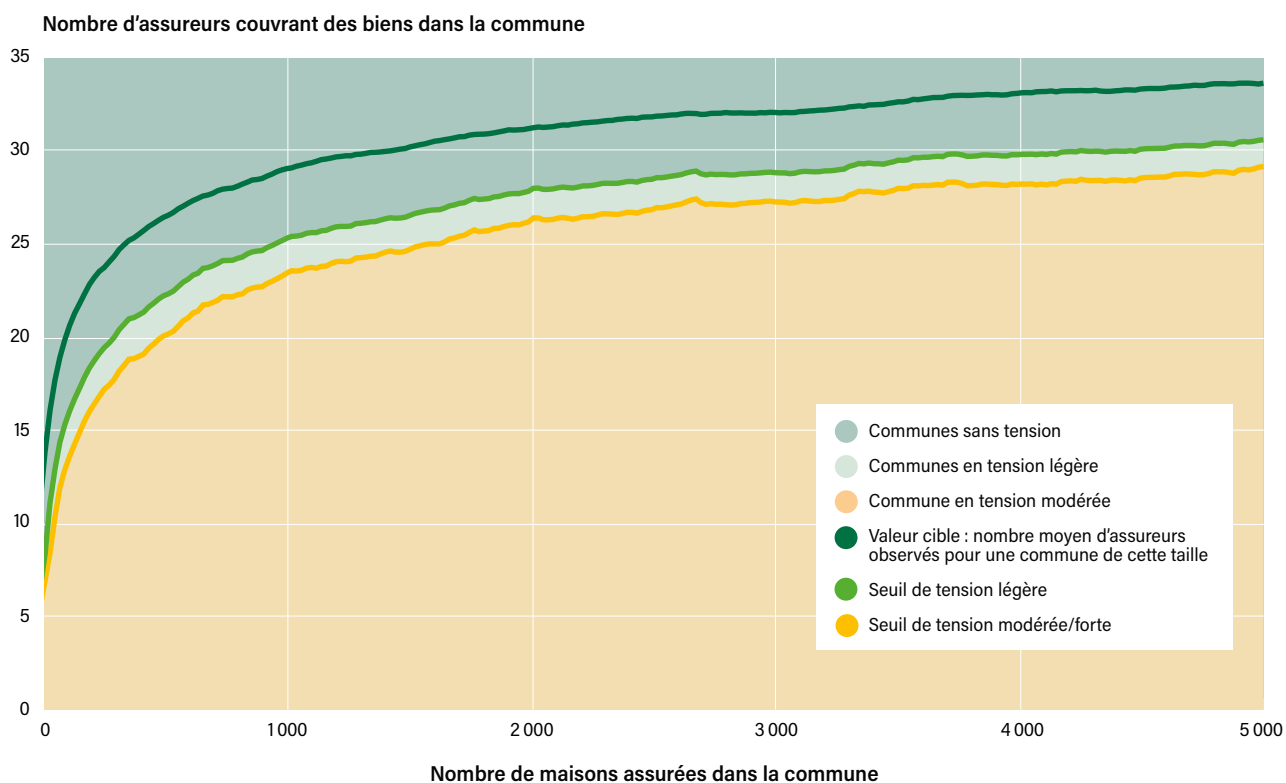
possible, au niveau infra-communal pour vérifier s'il existe une sous-implantation spécifiquement dans la zone à risque par rapport au reste du territoire communal.

Analyse au niveau communal

L'analyse au niveau communal vise à identifier les communes présentant un nombre anormalement faible ou une concentration anormalement élevée d'assureurs dont la cause serait potentiellement liée aux catastrophes naturelles. Les indicateurs retenus étant très fortement corrélés à la taille des communes

étudiées (par exemple, une commune comprenant 30 maisons individuelles ne peut avoir 35 assureurs), ce rapport propose une méthode permettant de définir pour chaque commune une valeur cible attendue pour chaque indicateur ainsi que des seuils d'anomalie variant en fonction du nombre de biens assurés.

Figure 3: nombre d'assureurs couvrant des biens en fonction de la taille de la commune



Taille de communes	Nombre minimum d'assureurs à atteindre	
	2 écarts-type	3 écarts-type
Petite : 100 maisons	14	12
Moyenne : 1000 maisons	25	23
Grande : 10 000 maisons	32	31

Les valeurs cibles sont définies à partir de la situation actuelle des 34 875 communes françaises (données Direction générale des collectivités locales, 1^{er} janvier 2025). Pour chaque commune, la valeur cible attendue de chaque indicateur est définie comme la valeur moyenne observée de l'indicateur sur des communes comportant un nombre de biens assurés comparable (+/-10%). On détecte alors les communes qui s'éloignent fortement de la valeur cible attendue compte tenu de leur taille¹ comme illustré en figure 3 pour le nombre d'assureurs.

À titre d'illustration, le tableau donne un exemple des seuils retenus pour 3 tailles de communes. On obtient ainsi 4 catégories de communes :

- Les communes en vert foncé pour lesquelles les indicateurs sont considérés **satisfaisants** incluent toutes les communes pour lesquelles les indicateurs se situent suffisamment proches de leurs valeurs cibles.

Analyse au niveau infra-communal de la zone à risque

L'analyse au niveau infra-communal vise à identifier au sein d'une commune une différenciation de présence ou de concentration des assureurs dans la zone à risque par rapport au reste de la commune. Pour ce faire, l'écart du nombre et de la concentration des assureurs entre la zone à risque et le reste de la commune est mesuré. Dans le même esprit que la méthode utilisée à l'échelle communale, il est considéré qu'un écart du nombre d'assureurs ou de la concentration entre la zone à risque et le reste de la commune peut en partie s'expliquer par la taille de la zone à risque. Ce rapport utilise donc de manière analogue une approche statistique de détection d'anomalies comparant l'écart observé des indicateurs en fonction du nombre de contrats d'assurance dans la zone à risque (cf. figure 8). On définit alors 4 listes

- Les communes en vert clair pour lesquelles au moins l'un des indicateurs est considéré **insuffisant**, (2 à 3 écarts-type de la valeur cible).
- Les communes en jaune pour lesquelles au moins l'un des indicateurs est considéré très insuffisant, (> 3 écarts-type de la valeur cible).
- Les communes en rouge pour lesquelles au moins l'un des indicateurs est jugé préoccupant (d'une part, > 3 écarts-type de la valeur cible et d'autre part, moins d'un quart des assureurs présents ou un IHH supérieur à 5 000 – impliquant qu'un seul acteur détient plus de la moitié du marché).

Enfin partant de l'hypothèse qu'il est peu probable qu'une sous-implantation d'assureurs observée sur une commune « peu sinistrée » soit imputable aux catastrophes naturelles, les communes dans lesquelles les sinistres représentent moins de 90 % des primes perçues en moyenne sur les 20 dernières années sont toutes classées en vert foncé.

de communes en s'appuyant sur les mêmes seuils que ceux présentés dans la partie précédente.

Cette analyse n'est conduite que sur une portion des communes métropolitaines présentant au moins 21 contrats dans la zone à risque et 21 contrats hors zone à risque inondation ou sécheresse afin de permettre de réaliser des comparaisons statistiques suffisamment robustes - soit 11 928 communes parmi lesquelles ne sont conservées que celles pour qui CCR parvient à géolocaliser finement au moins 70 % des contrats fournis par les assureurs afin de garantir la fiabilité de l'analyse. Cela conduit à focaliser l'étude sur 9 635 communes (28 % des communes) contenant 62 % des maisons.

Analyse socio-économique et prévention

Une étude des caractéristiques socio-économiques des communes en tension est conduite sur une quarantaine de variables afin de mesurer l'impact éventuel d'autres variables dans les communes identifiées en particulier en termes de :

- Population : population en 2022, évolution de la population sur la période 2012-2022, nombre de personnes de plus de 75 ans.

- Revenus : revenu médian en 2022, évolution du revenu médian sur la période 2012-2022, taux de pauvreté 2022.
- Activité économique : taux de chômage, nombre d'entreprises, nombre d'unités légales, nombre d'établissements agricoles.
- Typologie de communes : densités de bâti.
- Typologie de bâti : période de construction du bâti, taux de logement secondaire, taux de logement vide et évolution sur la période 2012-2022.

¹ La détection des communes anormales se fait à l'aide d'une métrique : le Z-Score (nombre d'écart-type entre la valeur observée et la moyenne).



RÉSULTATS	32
Couverture en nombre d'assureurs	32
Concentration du marché (indice IHH)	37
Communes en tension	40

Résultats

Cette section est organisée en trois parties distinctes. Les deux premières proposent une analyse macroscopique de la répartition des acteurs du marché de l'assurance habitation et de leur concentration, en s'appuyant sur des chiffres et constats clés afin de fournir une vision d'ensemble de la situation assurantielle en France. La troisième partie se concentre sur les zones actuellement les plus en tension, dans le but d'identifier d'éventuelles zones défavorisées sur le plan assurantiel.

Couverture en nombre d'assureurs

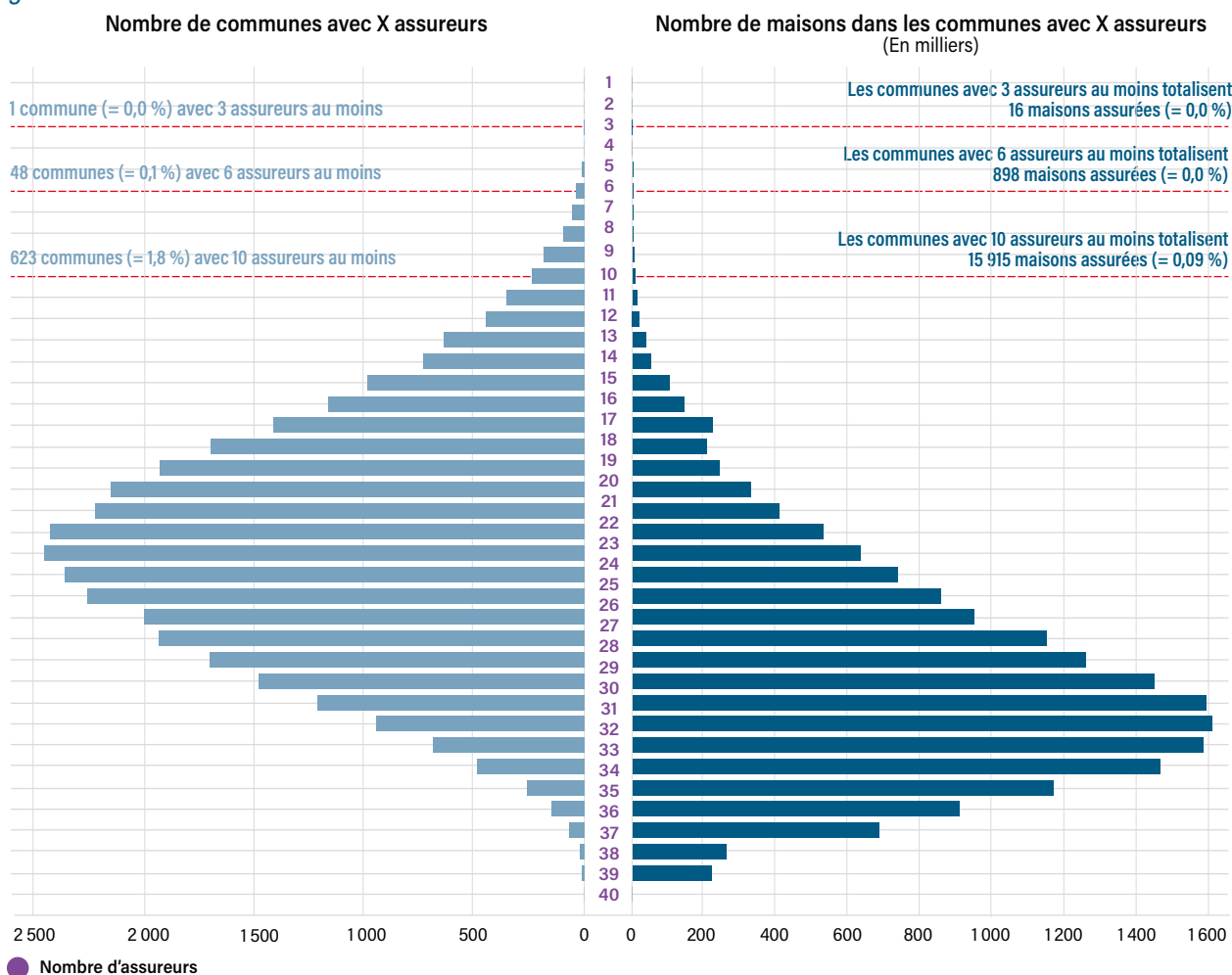
À l'échelle communale

Le marché de l'assurance habitation en France est caractérisé par une diversité d'acteurs, avec plus d'une quarantaine d'assureurs actifs. L'analyse de leur présence à l'échelle communale (voir figure 4) montre que malgré des tensions dans certains territoires et la concentration de certains acteurs, il est malgré tout

possible d'accéder, à la date de l'analyse (2022), à une présence d'assureurs dans toutes les communes françaises. Ainsi, au moins 23 assureurs couvrent 87 % du total des logements assurés par leur présence dans plus de la moitié des communes.

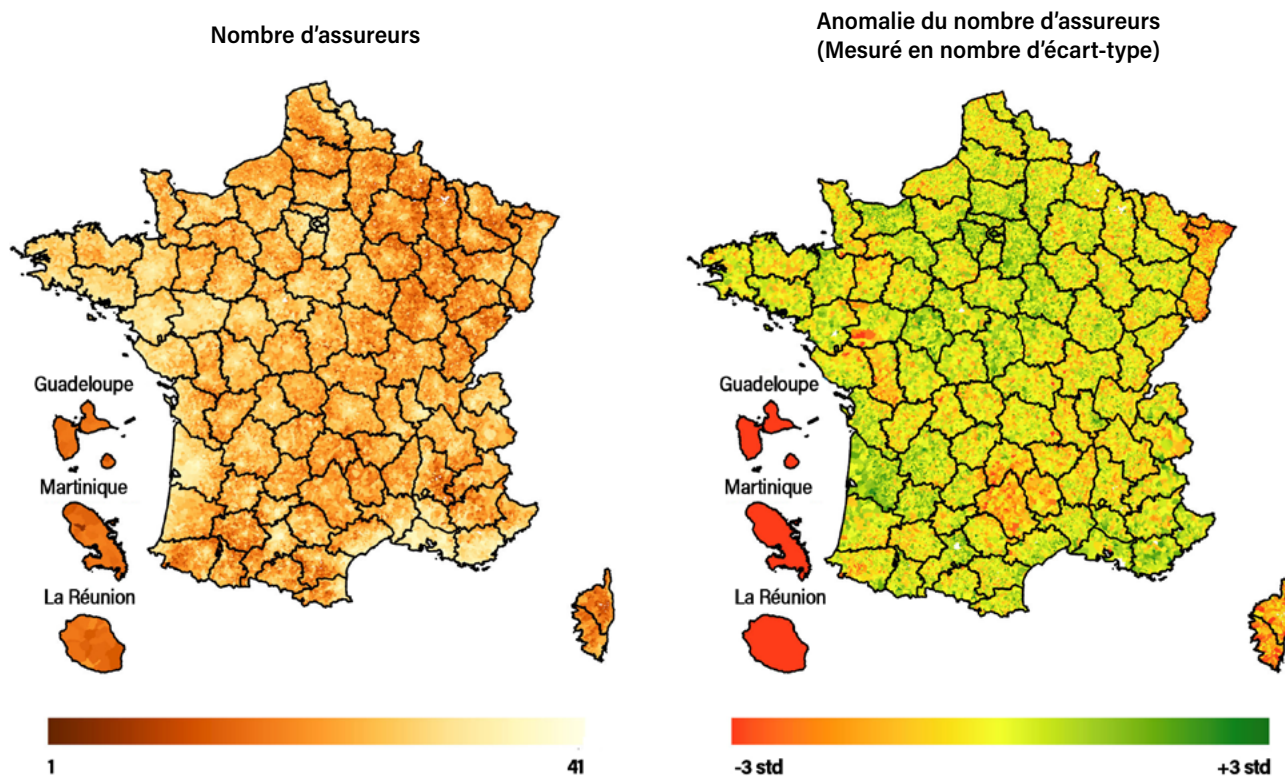
Un nombre très limité de communes (48) ne sont actuellement desservies que par 6 assureurs ou moins. Cette situation s'explique principalement par la très petite taille de ces communes, avec une moyenne de 19 contrats d'assurance par commune concernée.

Figure 4



La partie gauche du graphique présente la distribution du nombre d'assureurs par commune. On observe qu'en moyenne, les communes sont couvertes par 22 assureurs, et que seules quelques-unes disposent d'un nombre très limité. La partie droite illustre la même distribution, mais rapportée au nombre de biens situés dans ces communes. On y constate un net décalage de l'histogramme : les communes comptant peu d'assureurs sont surtout celles qui possèdent peu de maisons assurées. Par exemple, 1,8 % des communes disposent de 10 assureurs ou moins, mais elles ne représentent que 0,09 % des maisons. L'identification des communes présentant un nombre d'assureurs anormal doit donc nécessairement tenir compte de leur taille.

Carte 5 : répartition spatiale de l'indicateur nombre d'assureurs et de son niveau d'anormalité



Répartition spatiale du nombre d'assureurs implantés (à gauche) et anomalie de présence au vu de la taille de la commune (à droite). Une commune en rouge dans la figure de droite est une commune avec un nombre d'assureurs anormalement faible eu égard à sa taille. Inversement, les communes en vert foncé ont un nombre d'assureurs anormalement élevé. Les communes en vert clair sont proches de la valeur cible attendue compte tenu de leur taille.

La répartition des assureurs sur le territoire reste cependant marquée par des disparités historiques. On observe notamment une sous-représentation des assureurs par exemple en Alsace, Lorraine, Aveyron, Cantal, Lozère, Corse et dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), où à nombre équivalent de logements assurés, le nombre d'assureurs présents est plus faible que dans d'autres régions (cf. carte ci-dessus).

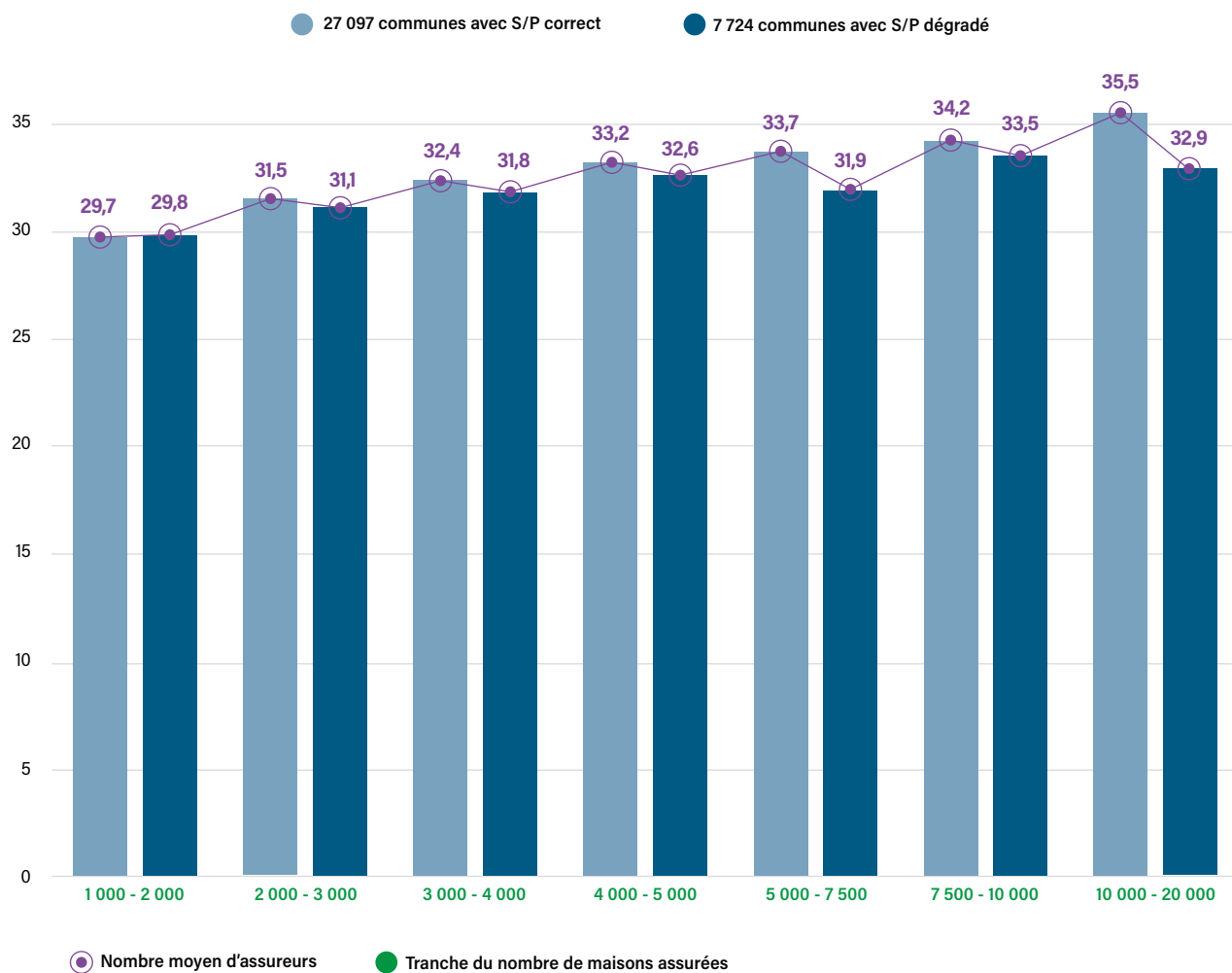
Ces constats globalement positifs doivent toutefois être nuancés par l'apparition de signaux faibles de tension dans certains territoires. À volume de logements assurés comparable, des écarts significatifs de couverture entre les communes sont observés. À titre illustratif, parmi les communes comptant entre 950 et 1050 logements, les mieux dotées disposent de 34 assureurs, tandis que les moins bien dotées n'en comptent que 16. Bien que cette disparité ne reflète pas directement ni la qualité

de l'assurance ni le caractère assurable d'un territoire, elle soulève la question de ses causes potentielles, notamment l'exposition aux catastrophes naturelles.

Une première analyse comparative entre le nombre moyen d'assureurs dans les communes présentant un ratio Sinistres/Primes (S/P) dégradé¹ – c'est-à-dire non rentables du point de vue des assureurs pour la couverture des catastrophes naturelles – et dans celles affichant un S/P satisfaisant, apporte au moins un élément de réponse (figure 6). À taille de commune comparable, les zones au S/P dégradé comptent en moyenne légèrement moins d'assureurs. Ce différentiel, bien que modeste pourrait indiquer un début de désengagement des zones les plus exposées. À ce stade, ce constat ne peut être considéré comme critique, mais il conviendra de suivre attentivement son évolution dans les années à venir.

¹ La sinistralité est considérée dans ce rapport comme dégradée dès lors que les sinistres liés aux catastrophes naturelles dépassent 90 % des primes collectées au titre du régime Cat Nat.

Figure 6 : communes problématiques



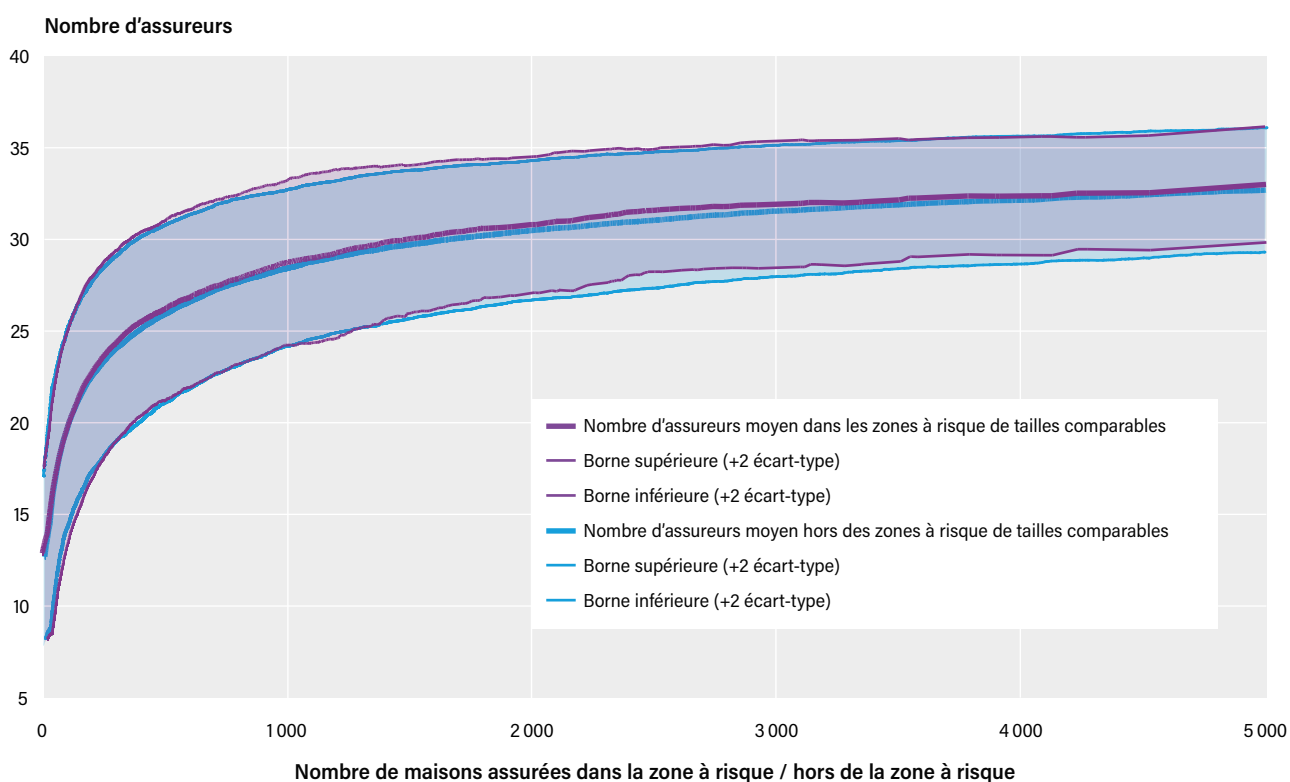
Nombre moyen d'assureurs en fonction de la taille de la commune et de son rapport Sinistre sur Prime (S/P). Les deux dernières barres se lisent : « dans les communes comptant de 10 000 à 20 000 maisons, il y a en moyenne presque 36 assureurs dans les communes avec un S/P correct contre 33 lorsque le S/P est dégradé ». Ainsi, le graphique montre qu'à l'exception des petites communes (2 premières barres), il y a en moyenne légèrement moins d'assureurs dans les communes à S/P dégradé.

À l'échelle infra-communale

La figure suivante illustre la répartition du nombre d'assureurs en fonction du nombre de logements, en distinguant les zones à risque des zones hors risque. Elle montre qu'à nombre de logements équivalent, la présence moyenne d'assureurs est similaire dans les deux types de zones. Cette répartition homogène

constitue un signal rassurant quant à l'état actuel du marché, suggérant qu'il n'existe pas, à ce jour, de retrait généralisé des assureurs vis-à-vis des zones à risque, sur la base d'une analyse fine du risque à l'adresse généralisée.

Figure 7 : évolution du nombre d'assureurs dans et hors zone à risque en fonction du nombre de biens assurés



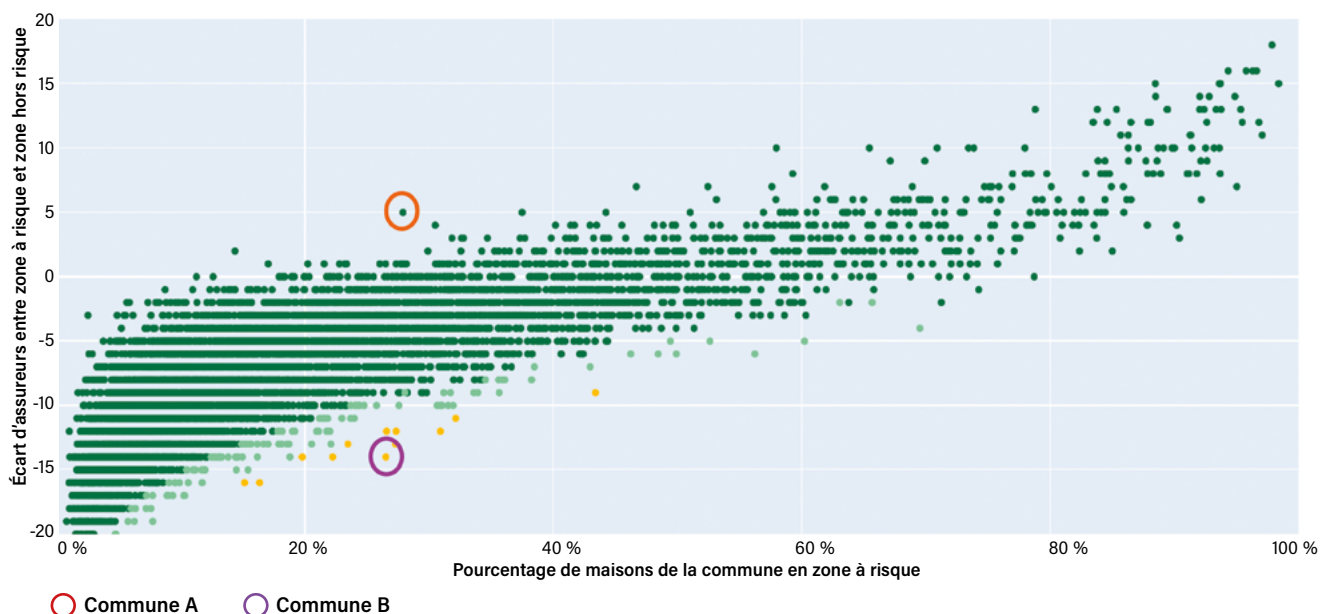
Nombre d'assureurs dans et hors zone à risque en fonction du nombre de maisons assurées dans la zone / hors de la zone à risque. Le graphique se lit : « lorsqu'une commune à une zone à risque contenant 1500 maisons, on y observe en moyenne 30 assureurs. Lorsqu'une commune à 1500 maisons hors de la zone à risque, on y observe aussi en moyenne 30 assureurs ». On observe ainsi qu'à nombre de maisons équivalent, il y a en moyenne autant d'assureurs dans et hors de la zone à risque.

Des signaux faibles de tension apparaissent néanmoins lorsque l'on s'intéresse aux cas les plus extrêmes. Ainsi, 1,2 % des communes comportent une zone à risque où le nombre d'assureurs est jugé insuffisant, contre seulement 0,8 % pour les zones hors risque.

L'analyse de l'écart du nombre d'assureurs entre les zones à risque et hors risque au sein d'une même commune (figure 8) met en lumière une forte hétérogénéité. À exposition équivalente, la présence

des assureurs varie fortement d'un territoire à l'autre. Par exemple, les communes A et B, représentées dans le graphique, présentent toutes deux 28 % de logements en zone à risque, les rendant comparables en termes d'exposition. Pourtant, dans la commune A, les assureurs sont largement surreprésentés dans la zone à risque, avec 5 assureurs de plus que dans le reste de la commune. À l'inverse, dans la commune B, la zone à risque est sous-dotée, avec 14 assureurs de moins.

Figure 8 : écart du nombre d'assureurs en fonction du pourcentage de maisons exposées



Écart du nombre d'assureurs entre la zone à risque et le reste de la commune en fonction de la proportion de maisons exposées. Le graphique se lit ainsi : « Dans la commune A, on compte 5 assureurs de plus dans la zone à risque que dans le reste de la commune, alors que cette zone ne représente que 28 % des maisons. Les assureurs sont donc surreprésentés dans la zone à risque. ». Ce graphique met donc en évidence les communes où l'écart du nombre d'assureurs entre la zone à risque et le reste du territoire apparaît anormal, compte tenu de la taille de la zone à risque. Les points verts correspondent à des communes où l'écart est jugé normal, tandis que les points jaunes et oranges désignent celles où l'écart est considéré comme anormalement élevé.

Concentration du marché (indice IHH)

À l'échelle communale

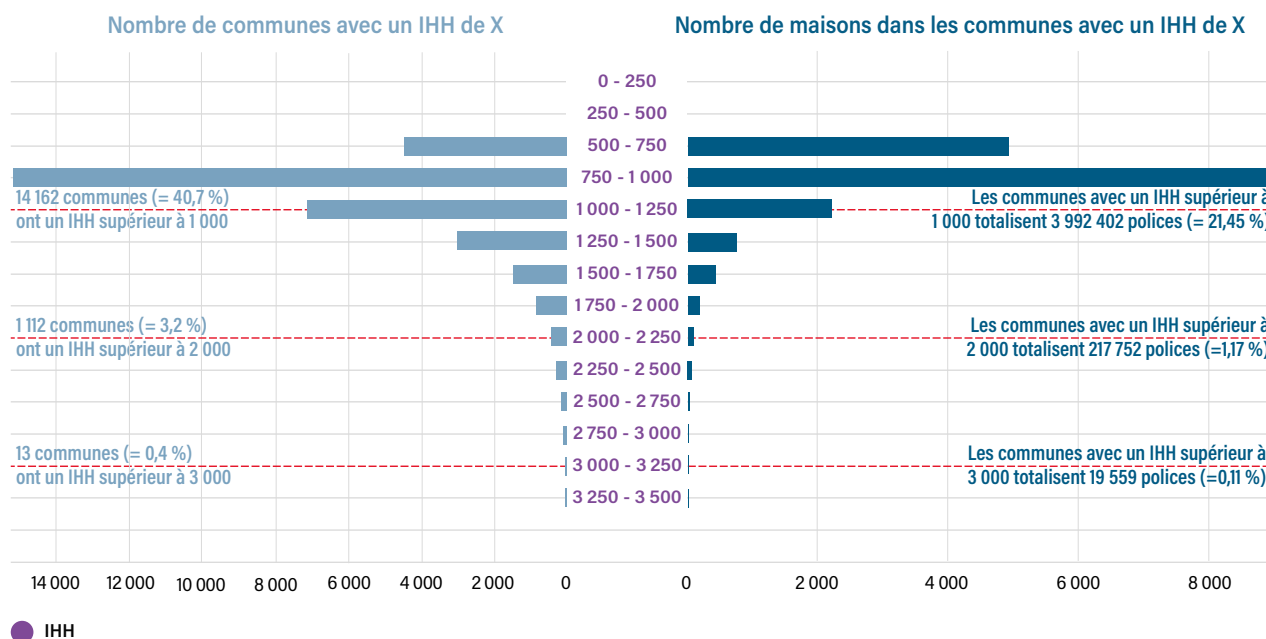
Le marché de l'assurance habitation en France, bien que relativement peu concentré comparé à d'autres secteurs comme les télécommunications, reste dominé par un nombre limité d'acteurs. Une part significative du marché est captée par un groupe restreint d'assureurs : 12 d'entre eux se partagent un peu plus de 80 % des contrats d'assurance habitation.

L'indice de Herfindahl-Hirschman (IHH) utilisé dans ce rapport, permet de quantifier la concentration du marché. Cet indice synthétise la répartition des parts de marché entre la quarantaine d'assureurs existants en une seule valeur : plus l'indice est élevé, plus le marché est concentré, ce qui peut limiter la concurrence et accroître les risques en cas de retrait d'un acteur majeur.

La figure 9 présente la distribution de l'IHH à l'échelle communale. On observe que l'IHH moyen à l'échelle nationale est de 1051, ce qui reste à des niveaux raisonnables au regard des standards définis par les autorités de concurrence. À titre de comparaison, la Commission européenne considère qu'un marché est :

- **Pas concentré** lorsque l'IHH est inférieur à 1000 : c'est le cas dans 60 % des communes françaises, représentant près de 80 % des biens assurés.
- **Légèrement concentré** pour un IHH compris entre 1000 et 2000 : situation qui concerne environ 37,5 % des communes, totalisant 20 % des logements assurés. Ce niveau n'est pas problématique tant qu'il reste stable.
- **Concentré** au-delà de 2000 : seuil à partir duquel une vigilance accrue est recommandée. Ce cas reste marginal pour l'assurance habitation, touchant 3,2 % des communes et seulement 1,17 % des contrats.

Figure 9 : histogramme IHH

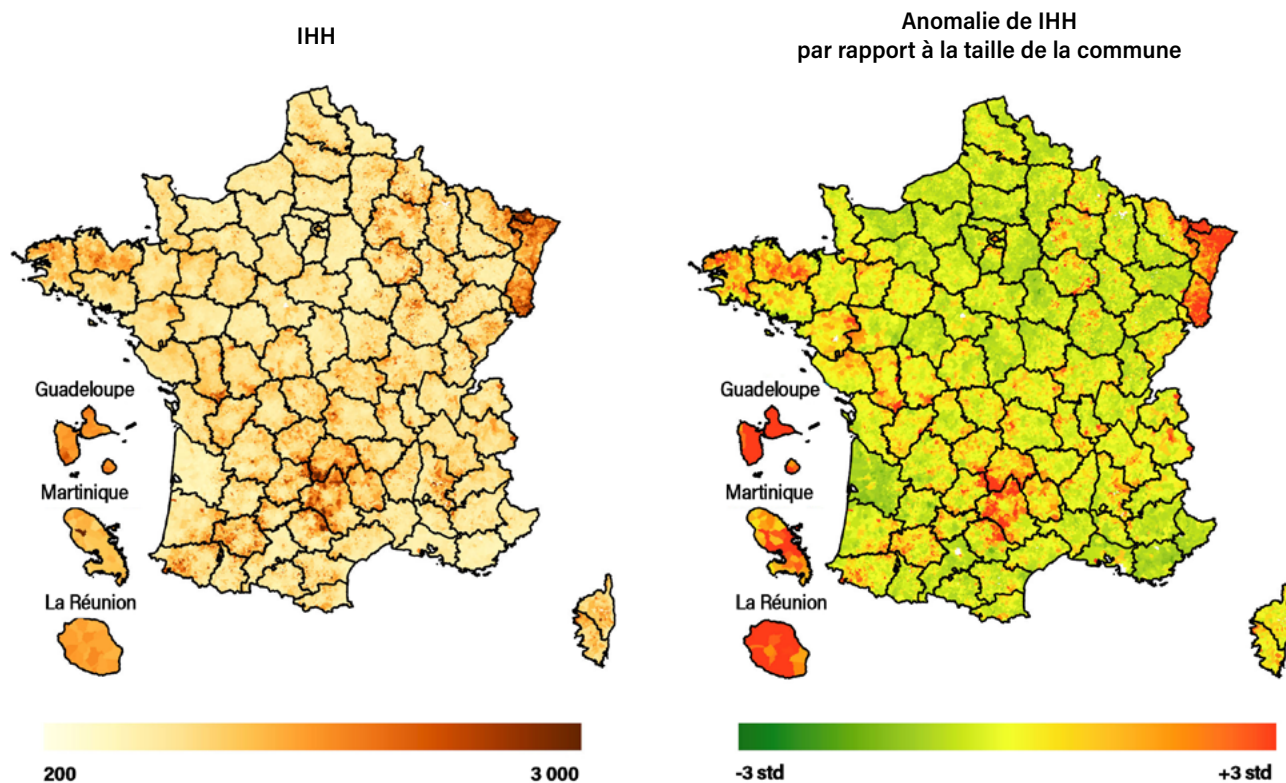


La partie gauche du graphique présente la distribution de l'IHH. On observe que la majorité des communes ont un IHH compris entre 500 et 1500. La partie droite illustre la même distribution, mais rapportée au nombre de biens situés dans ces communes. On y constate un net décalage de l'histogramme : les communes avec un IHH élevé sont surtout celles qui possèdent peu de maisons assurées. Par exemple, 3,2 % des communes disposent d'un IHH supérieur à 2000, mais elles ne représentent que 1,17 % des maisons. L'identification des communes présentant un IHH anormal doit donc nécessairement tenir compte de leur taille.

Comme pour le nombre d'assureurs, la concentration du marché présente de fortes disparités territoriales. Certaines régions affichent des niveaux de concentration historiquement élevés, notamment l'Alsace, la Lorraine, l'Aveyron, le Cantal, la Lozère ou les départements et régions d'outre-mer (DROM). Cet indicateur complète par ailleurs utilement l'indicateur nombre d'assureurs.

Ainsi, bien que la Corse soit un territoire avec un faible nombre d'assureurs (*cf. carte 10*) elle n'apparaît pas comme un territoire sur-concentré. Inversement, la Bretagne dispose d'un nombre d'assureurs satisfaisant, toutefois, le marché semble se concentrer autour d'un nombre limité d'acteurs.

Carte 10 : répartition spatiale de l'indicateur IHH et de son niveau d'anormalité



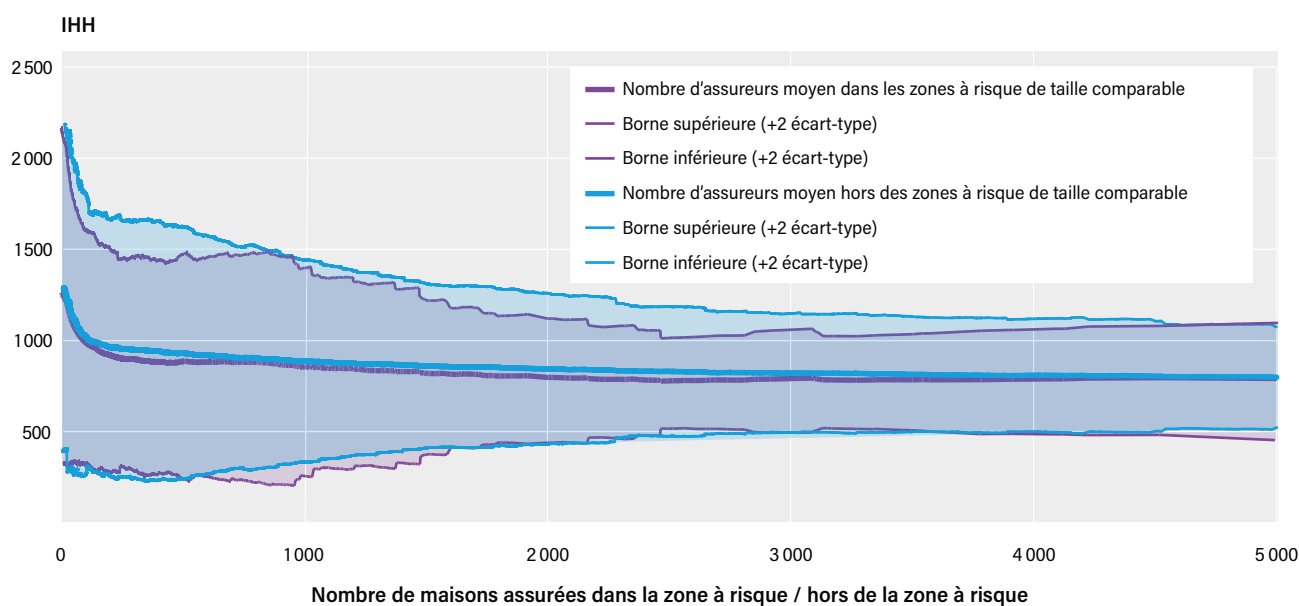
Répartition spatiale de l'indice de concentration IHH (à gauche) et anomalie de l'IHH au vu de la taille de la commune (à droite). Une commune en rouge dans la figure de droite est une commune avec un IHH anormalement élevé - c'est-à-dire une forte concentration du marché autour de quelques acteurs - eu égard à sa taille. Inversement, les communes en vert foncé ont un IHH anormalement faible. Les communes en vert clair sont proches de la valeur cible attendue compte tenu de leur taille.

À l'échelle infra-communale

Une analyse plus fine, à l'échelle des zones à risque au sein des communes, permet de mieux appréhender les dynamiques locales de concentration. La figure suivante présente la répartition de l'indice de concentration IHH en fonction du nombre de logements, en distinguant les zones à risque du reste du territoire communal. Elle montre qu'à nombre de logements équivalents,

l'IHH est comparable dans et hors des zones à risque. Cette répartition relativement homogène constitue un signal rassurant quant à l'état actuel du marché : elle suggère qu'il n'existe pas, à ce jour, de surconcentration spécifique des assureurs dans les zones à risque, sur la base d'une analyse fine du risque à l'adresse.

Figure 11 : évolution de l'IHH dans et hors zone à risque en fonction du nombre de maisons assurées

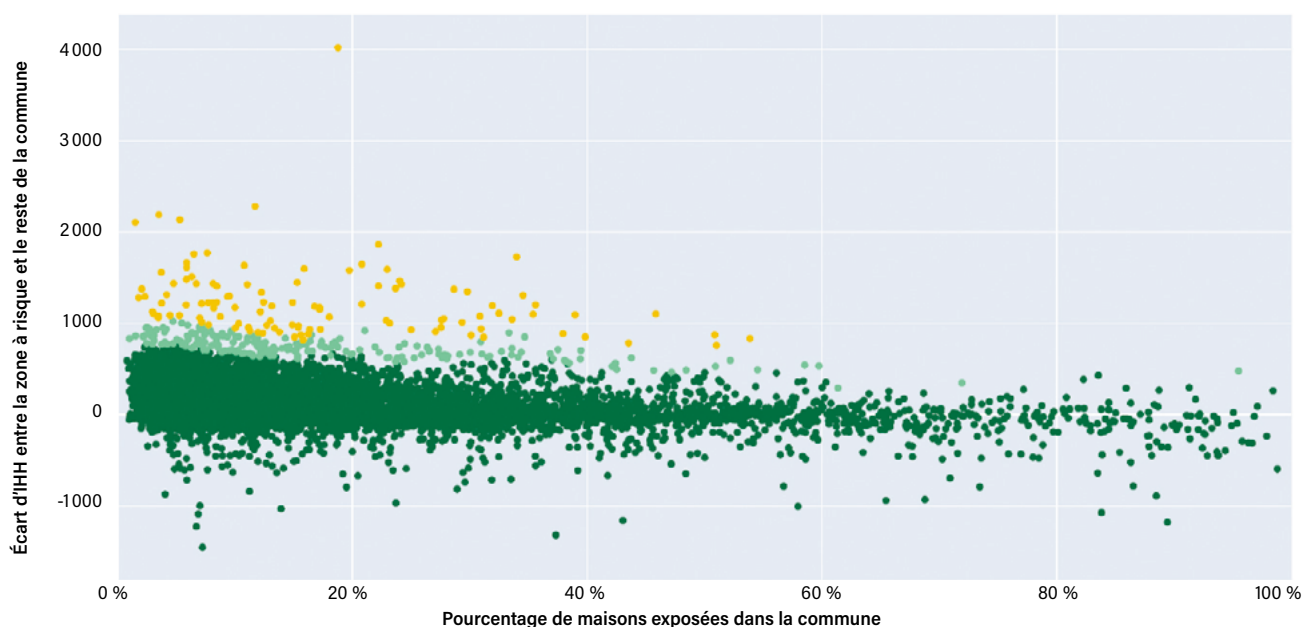


Le graphique se lit : « lorsqu'une commune a une zone à risque comprenant 5 000 maisons, on y observe en moyenne un IHH de 750. Lorsqu'une commune a 5 000 maisons hors de la zone à risque, on y observe aussi un IHH de 750 ». On observe ainsi qu'à nombre de maisons équivalents il y a en moyenne le même IHH dans et hors de la zone à risque.

L'analyse de l'écart de l'IHH entre les zones à risque et le reste de la commune (figure 12) révèle une forte hétérogénéité des situations. À pourcentage équivalent de biens exposés, la différence de concentration des assureurs entre les zones à risque et les zones non exposées varie considérablement d'une commune à l'autre. Par exemple, dans la

commune présentant l'écart de concentration le plus élevé, l'IHH diffère de près de 4000 points, alors que la moyenne observée pour des communes au même niveau d'exposition est d'environ 150 points. Cette forte disparité, à taux d'exposition similaire, justifie la conduite d'une étude approfondie sur les communes les plus extrêmes.

Figure 12: écart de l'IHH entre la zone à risque et le reste de la commune en fonction de la proportion de maisons exposées.



Le graphique se lit ainsi: « Dans la commune A dont près de 20 % de maisons sont en zone à risque, on a un IHH de 4000 points supérieurs dans la zone à risque que dans le reste de la commune, alors qu'en général les communes avec 20 % de maisons exposées ont un IHH seulement supérieur de moins de 500 points ». Ce graphique met donc en évidence les communes où l'écart de l'IHH entre la zone à risque et le reste du territoire apparaît anormal, compte tenu de la taille de la zone à risque. Les points verts correspondent à des communes où l'écart est jugé normal, tandis que les points jaunes et oranges désignent celles où l'écart est considéré comme anormalement élevé.

Une représentation cartographique couplée à une analyse socio-économique des cas les plus extrêmes est proposée en section *Commune en tension* afin d'identifier les facteurs pouvant expliquer une surconcentration dans certaines zones à risque.

Communes en tension

Bien que l'analyse menée à l'échelle nationale, présentée dans les parties précédentes, conduise à conclure qu'il n'existe pas aujourd'hui de discrimination généralisée en matière de présence ou de concentration des assureurs selon le niveau de risque, elle met en évidence une hétérogénéité des situations: certains territoires comptent moins d'assureurs que d'autres, ou présentent une forte surreprésentation de quelques acteurs.

La présente partie propose donc un focus sur ces territoires moins bien dotés, en s'efforçant de ne retenir que ceux où la tension observée pourrait être liée aux catastrophes naturelles.

Il convient de préciser que les départements et régions d'outre-mer (DROM) apparaissent comme des anomalies marquées, caractérisées à la fois par un nombre d'assureurs anormalement faible et par une concentration nettement plus élevée que les standards métropolitains. Cette sous-implantation trouve princi-

palement son origine dans des facteurs historiques, liés notamment à l'éloignement géographique, et ne peut donc être attribuée directement aux catastrophes naturelles. Toutefois, le fait qu'elle concerne des territoires à la fois très exposés et fortement sinistrés exerce un effet dissuasif sur de potentielles nouvelles implantations. C'est pourquoi ces territoires ont été maintenus dans les résultats présentés ci-dessous.

Analyse à l'échelle communale

La carte 13 présente les résultats des tensions observées à l'échelle communale au titre du nombre d'assureurs et de la concentration. Parmi les 357 considérées en tension, 107 communes ressortent au titre du nombre d'assureurs, 153 au titre de la concentration et 97 à la fois en nombre et en concentration.

Ces communes se situent principalement dans l'Est, le Massif central, la Corse et les départements et régions d'outre-mer (DROM).

Carte 13 : 357 communes exposées aux catastrophes naturelles, avec un S/P dissuasif et sous tension (N.B. assureur ou IHH) : 0 rouge, 170 en jaune, 187 vert clair.



- **Situation normale** : nombre et concentration d'assureurs satisfaisant dans la commune.
- **Tensions légères** : nombre ou concentration d'assureurs anormal dans la commune sans suggérer de difficultés pour s'assurer.
- **Tensions modérées** : nombre ou concentration d'assureurs fortement anormal dans la commune suggérant un choix plus restreint sans poser de problème d'assurabilité.
- **Tensions fortes** : nombre ou concentration d'assureurs fortement anormal dans la commune dans laquelle un retrait d'acteurs risquerait de porter atteinte à l'assurabilité de la zone.

Cartographie des 357 communes en tension dont une des causes de tension pourrait être l'exposition aux catastrophes naturelles. 170 communes ressortent en tensions modérées (jaune) et 187 en tensions légères (vert clair).

Analyse à l'échelle infra-communale

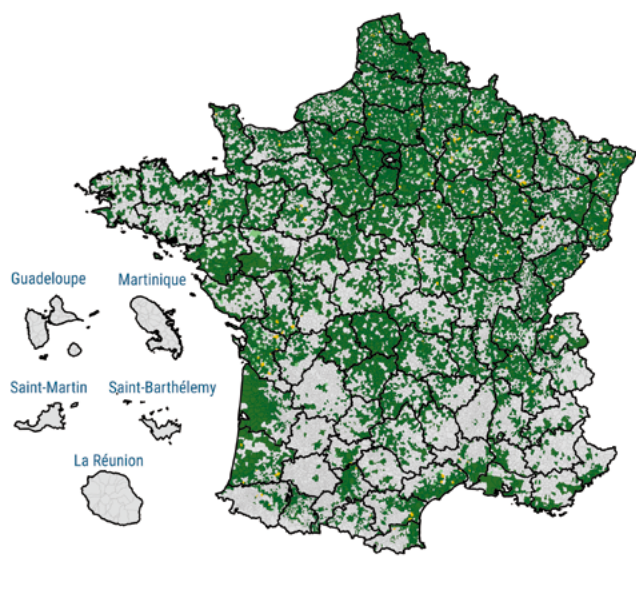
La carte 14 présente les résultats des tensions observées à l'échelle infra-communale en comparant le nombre d'assureurs et la concentration dans et hors de la zone à risque de chaque commune. Parmi les 19 532 communes étudiées, 558 communes ressortent en tension. Le détail du nombre de communes par indicateur et type de périls est donné dans le tableau ci-dessous.

Péril	Nombre de communes étudiées	Nombre de communes en tension - Nombre d'assureurs	Nombre de communes en tension - concentration	Nombre de communes en tension - Nombre d'assureurs + concentration
Inondation	8 290 (représentant 60 % des maisons)	152 (1,8 % des communes étudiées)	307 (3,7 % des communes étudiées)	409 (5 % des communes étudiées)
Sécheresse	3 403 (représentant 25 % des maisons)	66 (1,9 % des communes étudiées)	106 (3 % des communes étudiées)	155 (4,6 % des communes étudiées)
Total : inondation et/ou sécheresse	9 635 (représentant 62 % des maisons)	217 (2,3 % des communes étudiées)	410 (4,2 % des communes étudiées)	558 (5,8 % des communes étudiées)

Sur les 558 communes en tension à l'échelle infra-communale, 73 % ressortent au titre d'une tension observée en zone inondable, seules 27 % ressortent au titre de la sécheresse et seulement 1 % ressortent au titre des deux périls simultanément. En effet le déséquilibre s'observe plus largement sur le risque inondation pouvant laisser penser à une plus forte sélection à l'adresse pour cet aléa. Il est toutefois précisé que la part plus significative de communes ressortant

au titre de l'inondation s'explique en grande partie par la différence du nombre de communes étudiées pour chacun des périls. Ainsi 5 % des communes étudiées en inondation présentent un écart du nombre d'assureurs ou de concentration anormale entre l'intérieur et l'extérieur de la zone à risque, chiffre proche des 4,6 % des communes étudiées en sécheresse présentant une anomalie.

Carte 14: 558 communes avec anomalie répartition zone à risque/sans risque: 0 en rouge, 166 en jaune, 392 en vert clair.

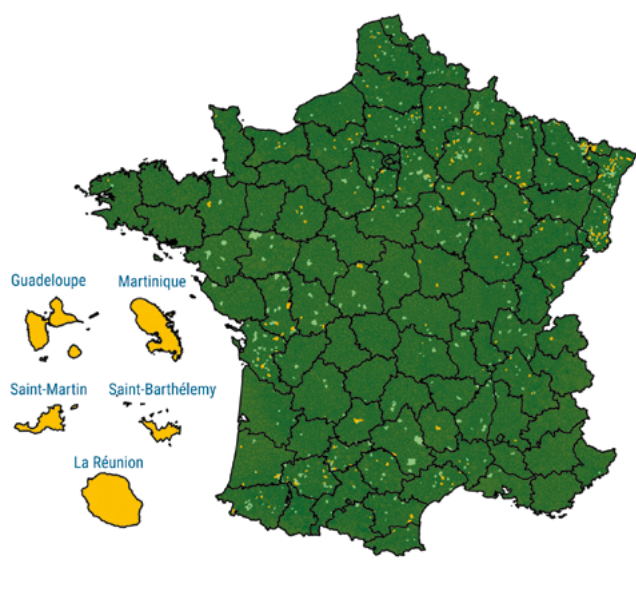


- **Situation normale**: nombre et concentration d'assureurs satisfaisant dans la commune.
- **Tensions légères**: nombre ou concentration d'assureurs anormal dans la commune sans suggérer de difficultés pour s'assurer.
- **Tensions modérées**: nombre ou concentration d'assureurs fortement anormal dans la commune suggérant un choix plus restreint sans poser de problème d'assurabilité.
- **Tensions fortes**: nombre ou concentration d'assureurs fortement anormal dans la commune dans laquelle un retrait d'acteurs risquerait de porter atteinte à l'assurabilité de la zone.

Cartographie des 558 communes dont la zone à risque est identifiée. 166 communes ressortent en tensions modérées (jaune) et 392 ressortent en tensions légères (vert clair).

Synthèse des deux échelles d'analyse

Carte 15: 903 communes avec anomalie répartition communale ou infra-communale: 0 en rouge, 335 en jaune, 568 en vert clair.



- **Situation normale**: nombre et concentration d'assureurs satisfaisant dans la commune ainsi que plus spécifiquement dans sa zone à risque.
- **Tensions légères**: nombre ou concentration d'assureurs anormal dans la commune ou sa zone à risque sans suggérer de difficultés pour s'assurer.
- **Tensions modérées**: nombre ou concentration d'assureurs fortement anormal dans la commune ou sa zone à risque suggérant un choix plus restreint sans poser de problème d'assurabilité.
- **Tensions fortes**: nombre ou concentration d'assureurs fortement anormal dans la commune ou sa zone à risque dans laquelle un retrait d'acteurs risquerait de porter atteinte à l'assurabilité de la zone.

Cartographie des 903 communes identifiées comme étant en tension, soit en raison d'une implantation insuffisante d'acteurs, soit du fait d'une surconcentration de certains d'entre eux, à l'échelle communale ou plus précisément dans leur zone à risque.

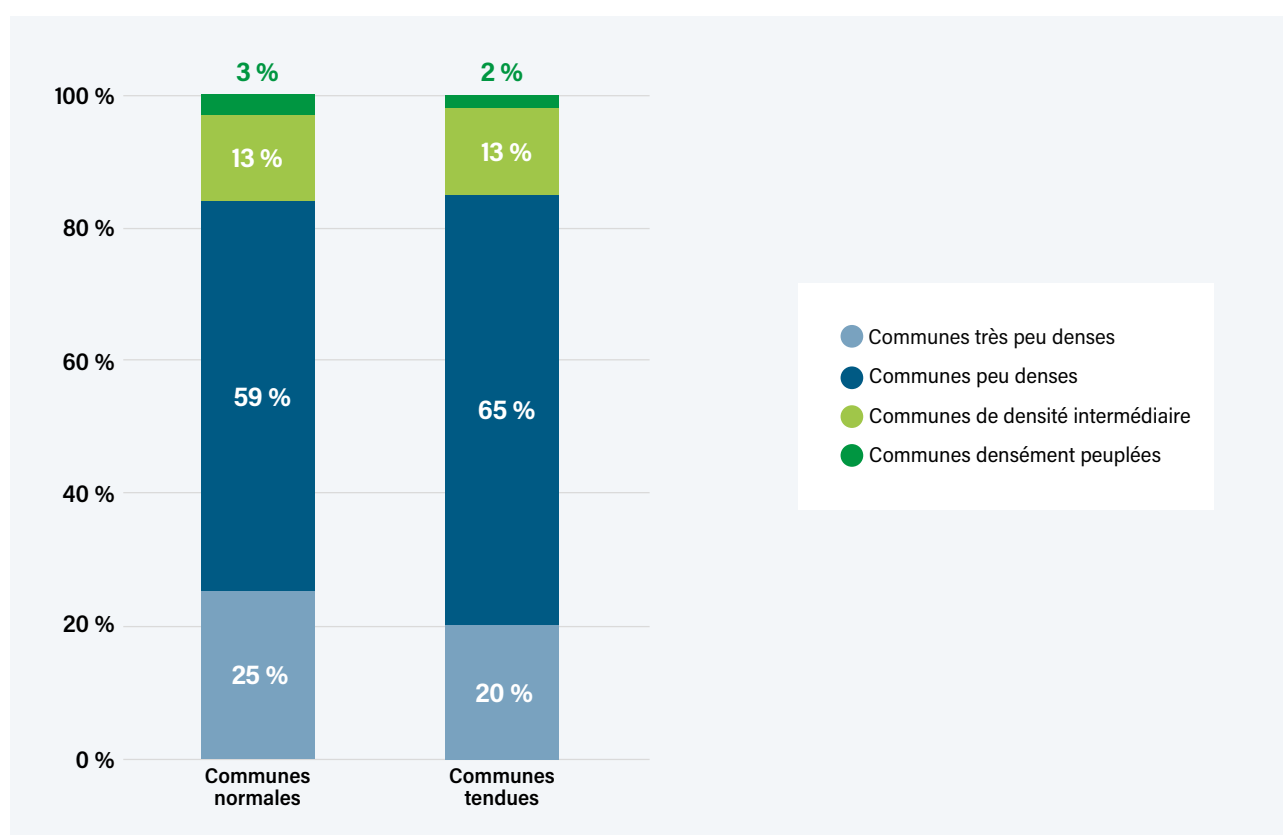
Parmi elles, 335 communes présentent une tension modérée (en jaune) et 568, une tension légère (en vert clair).

Tout niveau d'analyse et toutes catégories confondues, un total de 903 communes, soit environ 2,6 % des communes ressortent en tension dont moins de 1 % pour des tensions jugées modérées. Ces 903 communes totalisent un peu plus de 3 millions d'habitants, dont un peu plus de la moitié - 1,6 million (soit 100 % de la population étudiée) - résident dans les DOM et 1,4 million résident en métropole (soit 2,1 % de la population métropolitaine). Ces nombres sont à nuancer par le

fait que ce premier rapport se concentre uniquement sur les maisons et exclut les appartements, abaissant la population réellement concernée dans les communes métropolitaines en dessous de 900 000 personnes (soit 1,3 % de la population). Les 903 communes identifiées en tension feront l'objet d'un suivi annuel dans les prochains rapports afin d'identifier précocement une éventuelle aggravation du phénomène au cours du temps.

Analyse des facteurs socio-économiques

Figure 16: comparaison de la densité dans les communes en tension par rapport aux autres communes

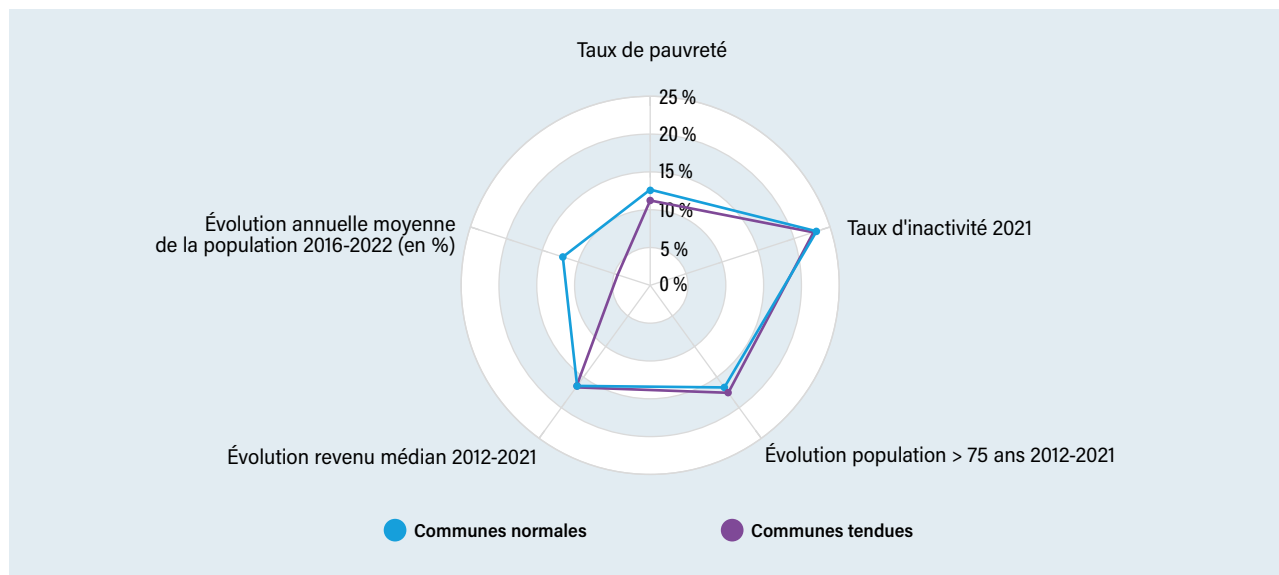


L'analyse ci-dessus compare les caractéristiques des **903 communes en tension** avec celles des **24 853 communes exposées à un risque de catastrophes naturelles (Cat Nat)**.

La figure 16 montre que les communes en tension comptent proportionnellement moins de communes densément peuplées que les autres, et se révèlent

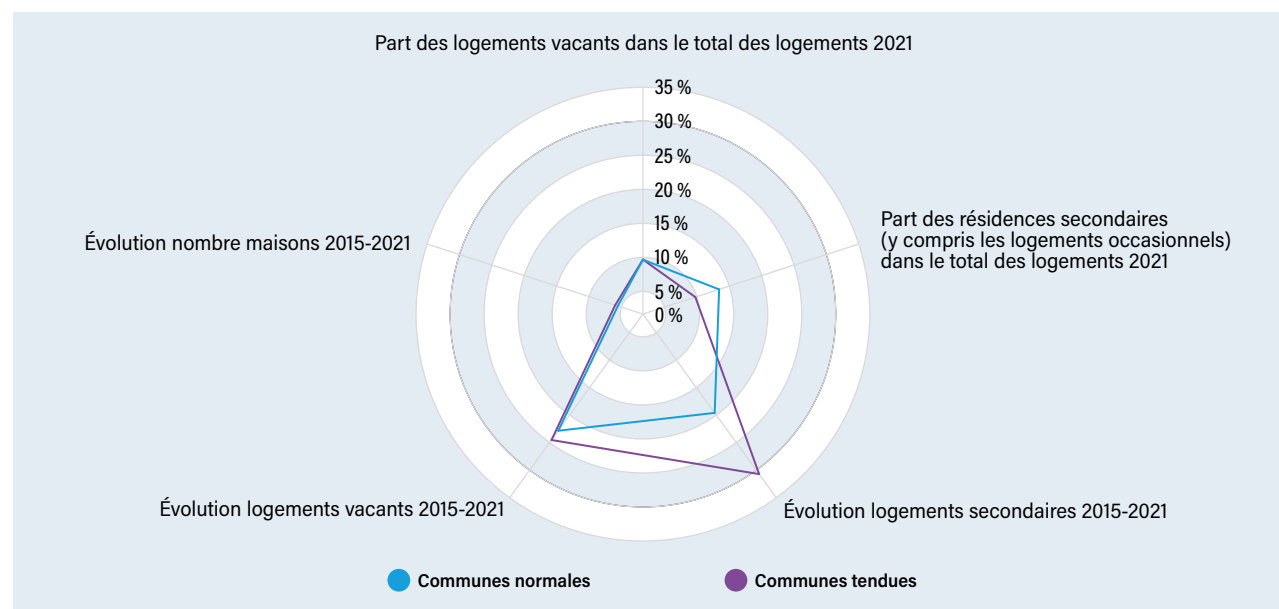
majoritairement **peu denses**. Elles sont par conséquent légèrement moins peuplées: en moyenne **1 900 habitants**, contre **2 400 habitants** pour les autres communes. Ainsi, bien qu'elles ne représentent que **3,6 % des communes exposées au risque Cat Nat**, elles concentrent seulement **2,5 % de la population concernée**.

Figure 17: attractivité



Sur le plan économique, les communes en tension apparaissent relativement attractives : elles présentent en moyenne un **taux de pauvreté plus faible**, un **taux d'inactivité moindre** et un **revenu médian légèrement supérieur** à ceux des autres communes. Toutefois, elles se distinguent par une **croissance démographique significativement plus faible** et une **hausse plus marquée de la population âgée de plus de 75 ans**. Cette dynamique traduit un **potentiel de développement commercial plus limité**, malgré une situation économique globalement favorable.

Figure 18: logements



Concernant le logement, les communes en tension sont globalement similaires aux autres, à une exception près : l'évolution marquée de la part de logements secondaires (**+ 30 % en six ans dans les communes en tension**, contre **+ 18 %** pour les autres communes). Malgré cette forte évolution, la part de logements secondaires y demeure toutefois plus faible : **9 % du parc de logements**, contre **12 % dans les autres communes**.

Ainsi, ces territoires sont majoritairement **de petite taille**, parfois situés en **zone rurale ou périurbaine**, et ne sont **pas défavorisés** économiquement. La sinistralité y est toutefois plus élevée avec des sinistres excédant les primes de 72 % en moyenne au cours des 20 dernières années contre 35 % pour les autres communes.

Conclusion

Dès cette première édition, l'Observatoire de l'assurabilité met en évidence **des signaux faibles de tension sur l'offre d'assurance** qui, bien que limités, appellent à une vigilance accrue. **Il est encore possible de s'assurer dans toutes les communes françaises**, sur le segment étudié de **l'assurance habitation des maisons individuelles**. Le marché reste actif, aucun territoire ne présente une absence préoccupante d'assureurs et **97,7 % des communes métropolitaines** sont classées en vert foncé, traduisant une situation satisfaisante. Toutefois, **903 communes** (soit **2,6 % du total**) présentent des tensions faibles à modérées à l'échelle communale ou infra-communale. **Moins de 1 % des communes sont en tension modérée**. Ces tensions sont particulièrement concentrées dans **l'Est, le Massif central, la Corse**, ainsi que dans **les départements et régions d'outre-mer (DROM)**, où **100 % des communes étudiées sont classées en jaune** (tension modérée).

Ces tensions ne traduisent pas une absence de l'offre, **mais une réduction du choix pour les assurés** par rapport à une situation de référence. Si un acteur se retire ou réorganise sa présence locale, cela pourrait rapidement conduire localement à des déséquilibres importants dans l'offre d'assurance faisant évoluer ces communes vers des tensions plus fortes sur l'offre d'assurance. **La stabilité actuelle pourrait être fragilisée** par des évolutions rapides du marché,

notamment après des événements extrêmes ou dans des zones déjà peu attractives commercialement. Les prochaines éditions de l'Observatoire devront donc permettre de **suivre finement ces dynamiques locales**, pour anticiper tout basculement vers une réduction de l'offre d'assurance.

L'analyse des causes montre que ces tensions sont **principalement corrélées à des facteurs liés aux catastrophes naturelles**: sinistralité élevée, exposition aux aléas, concentration du marché. **Mais des facteurs historiques ou socio-économiques** semblent également jouer un rôle. Les communes en tension présentent une **croissance démographique plus faible**, traduisant une attractivité réduite, bien que le revenu médian par habitant puisse localement être légèrement supérieur à la moyenne nationale.

Enfin, il est important de rappeler que **le périmètre de cette première édition correspond à une vision de la situation en 2022 et est restreint** au segment des **maisons individuelles**, pour des raisons de disponibilité et de qualité des données. Les biens des collectivités locales et des entreprises ne sont pas encore couverts, mais feront l'objet de travaux ultérieurs. **Les prochaines éditions de l'Observatoire élargiront ce périmètre**, afin de fournir une vision plus complète et dynamique de l'assurabilité sur l'ensemble des segments de marché.

Avertissement

Ce rapport et tous les éléments qu'il contient (notamment les textes, publications, images, photographies, éléments graphiques ou cartographiques) sont la propriété exclusive de la Caisse centrale de réassurance (CCR) ou de tiers ayant expressément autorisé leur utilisation. Toute reproduction, représentation ou diffusion, intégrale ou partielle, de ce rapport, sur quelque support que ce soit et par quelque moyen que ce soit, est interdite, sauf autorisation préalable et écrite de CCR.

Le contenu de ce rapport est strictement informatif et n'a aucune valeur contractuelle. Il ne constitue ni un avis juridique, ni un engagement de la part de CCR ou de ses partenaires. L'interprétation des résultats, indicateurs ou cartographies relève de la seule responsabilité du lecteur.

Précautions et limites d'interprétation

Ce travail a été réalisé dans le respect de l'ensemble des réglementations applicables et notamment dans le respect du droit de la concurrence, de la réglementation RGPD.

Plusieurs éléments de contexte encadrent cependant l'interprétation des résultats présentés dans ce rapport :

- La présente étude est réalisée à partir des données présentées en amont et n'a pas vocation à être exhaustive. Ne sont à ce titre notamment pas pris en compte les éléments listés précédemment ni les éventuels regroupements ou des liens capitalistiques entre entités.
- Les résultats sont ainsi obtenus à partir des seuls contrats effectivement souscrits auprès des assureurs réassurés par CCR. Le taux de non-assurance n'a ainsi notamment pas pu être mesuré dans cette première étude.

L'utilisation de ce rapport est faite sous l'entière responsabilité du lecteur. Ni CCR, ni ses dirigeants, ni les membres des groupes de travail associés ne peuvent être tenus responsables de l'utilisation ou de l'interprétation des informations qu'il contient. Certaines déclarations contenues dans ce rapport peuvent constituer des informations ou déclarations prospectives. Ces prévisions sont soumises à des risques connus ou inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui peuvent faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux anticipés. CCR ne s'engage pas à mettre à jour ces informations prospectives.

- Les résultats sont produits à partir de données agrégées à l'échelle communale ou infra-communale dans le respect des règles applicables. Des limites peuvent exister entre les découpages administratifs utilisés et la réalité physique des aléas, ce qui peut affecter localement la précision des analyses.
- L'assurabilité peut évoluer rapidement à la suite d'événements extrêmes. Les données utilisées ici offrent une photographie à date, à partir des données étudiées sur l'année 2022, qui ne reflète pas nécessairement les dynamiques post-sinistre notamment. Les tensions observées sont corrélées à des indicateurs de sinistralité ou d'exposition par rapport à des zones soumises à des catastrophes naturelles. Cependant il ne peut être affirmé que les catastrophes sont les seules raisons de ces tensions, d'autres événements, circonstances ou autres peuvent avoir un impact et n'ont pas été pris en compte. Aucun lien de causalité direct exclusif ne peut être établi entre les catastrophes naturelles et les comportements assurantiels.

Crédits photos : Jean-Christophe Verhaegen / AFP (Couverture) - Rue inondée après le passage du cyclone Garance à Saint-Denis de La Réunion, le 28 février 2025. AFP (page 2) - Édouard Vieillefond, ©Géraldine Aresteanu (Édito) - Charles Dumartinet ©Benoit Billard (page 7) - Vue aérienne des inondations à Redon (ouest de la France), le 30 janvier 2025, alors que la ville se préparait à une crue record de la Vilaine, en pleine alerte rouge dans plusieurs départements, ©Damien Meyer / AFP (page 16) - Dégâts causés sur l'île française de Saint-Martin, dans les Caraïbes, après le passage de l'ouragan Irma le 5 septembre 2017, ©Lionel Chamoiseau / AFP (page 22) - ©Max Zolotukhin Créatif - n°: 1731160437 (page 30).

Conception et réalisation : Laurent Parmentier et Marie-Laure Resca.

Retrouvez les informations de
l'Observatoire commune par commune
sur le site www.ccr.fr

