

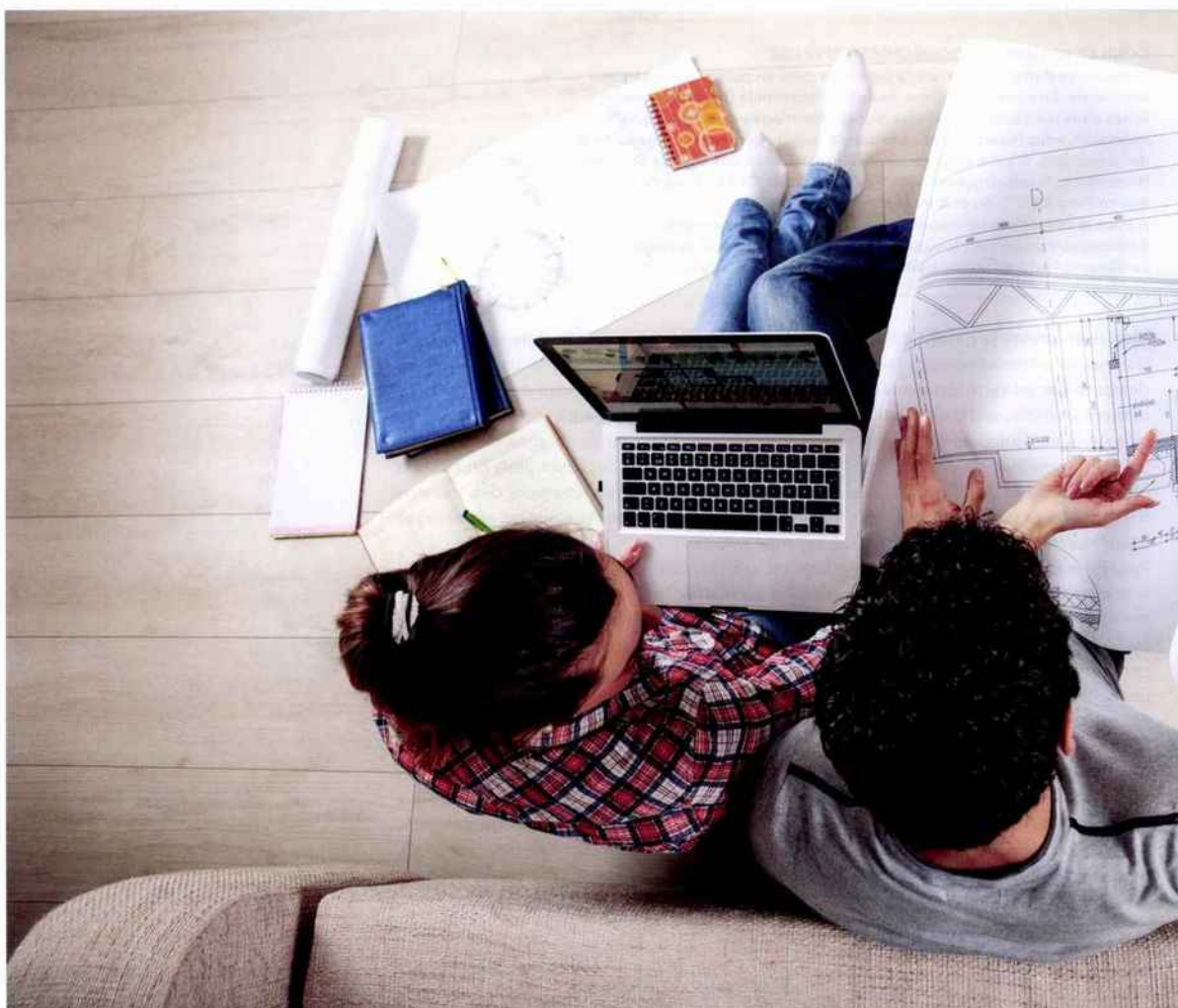


CRÉDIT

Les dix clés de l'assurance emprunteur

Indissociable du prêt, l'assurance décès invalidité est un filet de sécurité essentiel. Durant toute la durée de vie du crédit, elle protégera la famille en cas d'accident de la vie. Questions/réponses.

par Manuel Apruzzese





En optant pour une délégation d'assurance, vous pourrez diviser par deux le coût de l'assurance emprunteur. C'est un peu de pouvoir d'achat en plus et un bon moyen de s'éloigner du taux de l'usure...

Fotofia - Solis Images



Pas de prêt immobilier sans assurance décès invalidité (ADI) ! Même si en théorie elle n'est pas obligatoire, dans la pratique, aucune banque ne prête sans une ADI accolée au crédit. Essentielle en cas d'accident, elle sécurise les emprunteurs. Si vous ne pouvez plus travailler ou si vous venez à décéder, l'assurance prend le relais des remboursements et la famille reste dans la nouvelle maison.

Dans le contexte actuel de taux d'intérêt bas, son coût est loin d'être marginal (0,30 % du capital emprunté en moyenne). D'autant plus que le Haut Conseil de stabilité financière (HSCF) donne pour consigne aux établissements bancaires de l'inclure dans les charges annuelles afin de calculer l'endettement des futurs acquéreurs, ce qui n'était pas toujours le cas avant. « *Le fait d'inclure le coût de l'assurance emprunteur dans les charges annuelles d'emprunt augmente automatiquement le TAEG (taux annuel effectif global). Et le TAEG est limité au taux d'usure actuellement fixé à 2,67 % pour les prêts immobiliers à taux fixe d'une durée de vingt ans et plus* », alerte **Credixia**, un courtier en prêts immobiliers.

Seule solution pour le faire baisser : sortir du contrat groupe. « *La délégation de l'assurance emprunteur est actuellement l'un des leviers disponibles le plus efficace pour faire baisser le coût global du crédit* », ne manque pas de préciser Emilie Ruben, responsable communication chez Securimut, spécialiste de l'assurance emprunteur et de SwitchAssur, son comparateur dédié.

QU'EST-CE QUE LE TAUX D'USURE ?

Destiné à protéger les emprunteurs, le taux d'usure est le taux maximal au-delà duquel une banque ne peut pas prêter d'argent. Il prend en compte la totalité des frais du prêt : frais de dossier, courtage, taux du crédit et de l'assurance. Selon l'article L313-3 du Code de la consommation, « *constitue un prêt usuraire tout prêt conventionnel consenti à un taux effectif global qui excède, au moment où il est accordé, de plus du tiers, le taux effectif moyen pratiqué au cours du trimestre précédent par les établissements de crédits pour des opérations de même nature comportant des risques analogues* ». Dépasser le seuil de l'usure légal (il évolue tous les trois mois) entraîne systématiquement un refus de prêt ! D'où l'intérêt de faire baisser le prix de l'assurance.

À quoi sert l'Adi ?

L'assurance décès invalidité a deux fonctions essentielles. La première est de sécuriser la famille de l'emprunteur. En cas de décès d'un des co-emprunteurs, elle sera totalement ou partiellement exonérée du capital restant dû. De son côté, la banque sera totalement ou partiellement remboursée selon les quotités définies dans le contrat d'assurance. « *Elle doit, au minimum, couvrir les garanties décès/PTIA (Perte totale et irréversible d'autonomie) mais également, très souvent, les garanties dites facultatives (invalidité et incapacité)*. En cas de besoin, l'assurance prendra selon les modalités du contrat tout ou partie des sommes restant dues à la banque cas de décès ou de perte totale et irréversible d'autonomie. Dans tous les cas, les deux parties, emprunteur et prêteur, seront toujours couverts », détaille Emilie Ruben.

Pourquoi ne faut-il jamais mentir à sa banque ?

Mentir délibérément ou par omission peut coûter très cher. Au moment de remplir le questionnaire santé, il est vivement conseillé de dire toute la vérité sur votre état de santé actuel et passé ! Si pour une raison ou une autre vous devez faire appel à l'ADI, le médecin conseil de l'assurance analysera votre dossier. S'il découvre que vous avez menti, vous risquez gros.

Les primes payées à l'assureur peuvent lui rester acquises et surtout, il a droit au versement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts, comme le précise l'article 113-8 du Code des assurances. Autre problème, « *les ayants droit du particulier qui a menti peuvent avoir à payer, l'assurance ne prenant alors pas les mensualités en charge en cas de problème de santé ou d'incapacité de travail* », précise Horace Bourgy, président du courtier en assurances Inixia.



PTIA, IPT, IPP, ITT ?

Derrière ces sigles se cachent des cas concrets d'invalidité qui font également partie du contrat d'assurance. Décryptage.

PTIA pour Perte totale et irréversible d'autonomie > Cette garantie est associée à la garantie décès. Elle est activée si l'assuré se trouve en incapacité définitive d'exercer toute activité et a besoin de l'assistance d'un tiers pour les gestes courants de la vie (l'invalidité doit être validée par un médecin et doit causer une incapacité totale et définitive). Elle concerne les invalidités mentales ou physiques de l'assuré avant soixante-cinq ans. Dans ce cas, l'assureur rembourse également à l'organisme prêteur le capital restant dû.

ITT pour Incapacité temporaire de travail > Cette garantie est généralement imposée par les organismes prêteurs. Elle intervient lorsque l'assuré, à la suite d'un accident ou d'une maladie, est dans l'incapacité complète d'exercer son activité professionnelle. Comme l'explique Philippe P. qui a fait jouer l'ITT de son assurance, « *je suis restaurateur et je me suis cassé sévèrement un poignet. Impossible pour moi de cuisiner. Cet accident m'a éloigné des fourneaux pendant près de cinq mois. J'ai bénéficié de l'ITT et mon assurance a pris en charge mes mensualités le temps que je rouvre mon restaurant* ». L'assureur verse alors soit la totalité de l'échéance de prêt, soit la différence entre le salaire perçu en activité et celui touché en arrêt de travail (selon les termes du contrat). La durée maximale est de 1 095 jours (trois ans). Au-delà, c'est la garantie Invalidité qui prend le relais.

IPT pour Invalidité permanente et totale > L'invalidité est constatée par un médecin et un taux d'invalidité est déterminé (une fois l'état de santé consolidé). Entre 66 et 99,9 %, l'invalidité est considérée comme totale.

IPP pour Invalidité permanente et partielle > Cette garantie s'applique si le taux d'invalidité est compris entre 33 et 65 %. L'assuré ne peut plus exercer l'activité mentionnée au contrat, un reclassement reste toutefois possible. Dans ce cas, l'assureur prend en charge une partie de l'échéance de prêt, selon les modalités définies au contrat.

LE TAEG POUR BIEN COMPARER

Le Taux annuel effectif global (TAEG) permet d'étudier plusieurs offres de prêt à montant comparable en fonction de leur coût total. Il est exprimé en pourcentage annuel de la somme empruntée. Les établissements de crédits ont l'obligation de l'indiquer dans leurs publicités, leurs offres préalables de crédit et dans les contrats de prêt. C'est un indicateur du coût réel du crédit car il prend en compte la totalité des frais occasionnés par la souscription d'un prêt : le taux d'intérêt, les frais de dossier et de courtage, les garanties (hypothèque ou cautionnement) et le coût de l'assurance.

Quelles quotités ?

La quotité est le point le plus important de l'Adi. C'est la répartition du niveau de couverture de l'assurance entre chacun des emprunteurs (les têtes dans le jargon des assureurs). La quotité est a minima de 100 % répartie selon les vœux des co-emprunteurs. Elle est libre et peut être de 50-50, 60-40 ou 100 % sur une seule tête. « *Logiquement, mieux vaut que l'emprunteur qui a le plus gros salaire ait une quotité plus importante mais dans tous les cas, il faut penser au reste à vivre une fois toutes les charges mensuelles acquittées* », précise la responsable de la communication de Sécurimut. Par exemple, pour un capital restant dû de 150 000 €, au moment du décès avec une répartition de 60 % sur monsieur et 40 % sur madame, si monsieur décède, madame ne devra plus que 60 000 € à la banque. Les mensualités seront alors recalculées.

La quotité peut monter jusqu'à 200 %. En cas de décès de l'un des deux co-emprunteurs, le capital restant dû sera intégralement remboursé. Naturellement cette couverture intégrale coûte deux fois plus cher. « *Pour de jeunes emprunteurs qui n'ont pas encore de patrimoine ou de couverture prévoyance étendue, le plus prudent est d'opter pour une quotité de 100 % chacun : en cas de sinistre survenant à l'un des emprunteurs, la totalité du prêt ou de sa mensualité sera prise en charge par l'assurance* », ajoute Emilie Ruben.



Comment faire jouer l'Adi ?

Pour lancer la procédure de prise en charge, il est important de respecter un certain formalisme. En cas de décès ou d'invalidité, il faut impérativement respecter les dates limites de déclaration de sinistre indiquées dans le contrat d'assurance et fournir un certificat de décès. À défaut, il y a un risque de déchéance des droits à l'indemnisation. Une fois toutes les vérifications réalisées par l'assureur, en cas de décès la compagnie d'assurances remboursera à la banque (bénéficiaire du contrat), le capital restant dû dans la limite de la quotité assurée. En cas de remboursement partiel, les mensualités seront recalculées. En cas de décès ou d'invalidité permanente de l'emprunteur, la compagnie d'assurances prend en charge le crédit. Elle rembourse directement à la banque le solde du capital restant dû en appliquant la quotité déclarée dans le contrat. La couverture débute le jour de la souscription de l'assurance, une fois le contrat daté et signé. En cas d'incapacité de travail, l'assureur remboursera à la banque, toujours dans la limite de la quotité, le montant des mensualités qui viennent à échéance ou la perte effective de revenus dans la limite du montant des échéances et de la quotité retenue.

Contrat groupe ou délégation ?

Depuis la loi Lagarde, deux possibilités s'offrent à vous : le contrat groupe de la banque ou une délégation d'assurance. Le premier est systématiquement proposé par l'établissement prêteur. C'est une assurance collective négociée auprès d'un assureur pour le compte de ses clients. Les formalités d'adhésion sont simples et les frais de gestion sont



Goodluz - Fotolia

Vous êtes jeune et en bonne santé, pas d'hésitation, sortez du contrat de la banque ! En cas d'impossibilité, vous avez un an pour sortir du contrat groupe.



réduits. Les contrats groupe de la banque reposent sur le principe de la mutualisation. Ils sont bâtis sur la base d'un profil de risque moyen et offrent des garanties établies sur des valeurs moyennes et une tarification uniforme. Du coup, ils sont plus compétitifs que les contrats individuels puisqu'un taux unique de cotisation (environ 0,40 % du capital emprunté) est appliqué indifféremment à tous les emprunteurs.

La délégation d'assurance permet d'établir un contrat sur mesure qui correspond à votre profil selon votre âge, votre sexe, votre état de santé, votre situation familiale, votre lieu de résidence, vos profession et activités extra-professionnelles, etc. « Pour être attractives, les assurances alternatives proposent des contrats avec des marges plus serrées et des garanties au moins équivalentes et souvent meilleures que les contrats bancaires. La délégation d'assurance emprunteur permet de réaliser des économies importantes, tout en bénéficiant d'un niveau de garanties au moins égal à l'assurance proposée par la banque », mentionne Emilie Ruben. On peut en moyenne diviser leur coût par deux tout en étant à minima aussi bien couvert, voire souvent mieux.

« La banque prêteuse va fournir une fiche d'information standardisée qui compte dix-huit critères. Elle en choisit onze », explique Astrid Cousin, porte-parole du comparateur Magnolia.fr. Et de préciser : « Ensuite, l'emprunteur doit trouver une délégation d'assurance qui reprend ces onze critères. Une fois l'accord de la banque obtenu, le dossier est monté et la banque édite l'offre de prêt qui n'a plus qu'à être signée. »

Les banques jouent-elles le jeu ?

« Aujourd'hui, alors que la loi devrait permettre de changer son assurance tout au long du crédit, on s'aperçoit que ce n'est pas si simple, surtout pour un emprunteur seul face à sa banque. Dans un dossier tangent, mieux vaut accepter dans un premier temps l'assurance groupe de la banque », constate Emilie Ruben. La délégation d'assurance n'enthousiasme pas les banques. Et pour cause ! L'assurance groupe est une grosse source de rémunération pour elles. Surtout aujourd'hui avec des taux historiquement bas. Elles mettent parfois la pression sur les emprunteurs au moment du crédit et parfois elles tardent à donner leur réponse. Il ne faut surtout pas hésiter à aborder le sujet de la délégation d'assurance lors de la négociation. « Une fois le contrat signé, l'emprunteur a un an pour trouver une délégation, comme la loi Hamon de 2014 lui en donne le droit », conseille Astrid Cousin. Il ne faut pas oublier en effet qu'il est possible de sortir du contrat groupe n'importe quand pendant la première année du prêt et tous les ans à chaque date anniversaire.

LOI LAGARDE, HAMON ET AMENDEMENT BOURQUIN

Les différentes évolutions législatives concernant la délégation d'assurance ont ouvert la possibilité de changer d'assurance et assoupli les règles de résiliation.

> La loi Lagarde (2010) permet aux futurs emprunteurs de choisir une assurance dite alternative et sortir du contrat groupe de la banque. C'est ce qu'on appelle la délégation d'assurance.

> La loi Hamon (2014) laisse la possibilité aux emprunteurs de changer de contrat d'assurance n'importe quand durant la première année du prêt.

> L'amendement Bourquin (2018) donne encore plus de liberté aux emprunteurs. Ils peuvent changer de contrat d'assurance de prêt tous les ans à la date d'anniversaire de ce dernier.

Combien ça coûte ?

Le tarif moyen annuel d'un contrat emprunteur groupe type oscille entre 0,3 % pour les moins de 35 ans à 0,40 % pour les 35 ans et plus. Cette prime est fixe durant toute la durée du prêt. La délégation d'assurance permet de diviser par deux les tarifs. Ce qui permet notamment de souscrire une couverture à 200 %.

Changer d'assurance emprunteur est aujourd'hui le meilleur moyen d'optimiser son crédit immobilier. Les contrats alternatifs ont une segmentation plus fine de leurs tarifs que les contrats bancaires, ce qui permet aux jeunes emprunteurs d'obtenir des tarifs très attractifs mais, les marges étant réduites, tous les emprunteurs ont intérêt à réaliser un devis. En moyenne, les économies sont de plusieurs milliers d'euros sur la durée du crédit.



Franck Paubel

EXEMPLES D'ÉCONOMIES SELON PROFIL DE L'EMPRUNTEUR

Au 31/01/2020, pour des assurés chacun à 100 % en Décès/Incapacité/Invalidité, avec un capital couvert initial de 170 000 € à 1,20 % sur 20 ans.

| | Assurance proposée par la banque* (coût total & TAEA) | Meilleure proposition** (coût total & TAEA) | Économies réalisées |
|---|---|---|------------------------|
| Cadre célibataire non-fumeur de 29 ans | > 9 180 € > 0,50 % | > 1 895 € > 0,11 % | > 7 285 € > 0,39 % |
| Couple d'employés non-fumeurs de 31 ans | > 19 040 € > 1,02 % | > 4 995 € > 0,28 % | > 14 045 € > 0,74 % |
| Couple d'employés non-fumeurs de 34 ans | > 19 040 € > 1,02 % | > 5 407 € > 0,30 % | > 13 633 € > 0,72 % |
| Couple de cadres non-fumeurs de 42 ans | > 25 840 € > 1,37 % | > 9 721 € > 0,54 % | > 16 119 € > 0,83 % |

* Moyenne des tarifs bancaires constatés

** Simulation fournie par SwitchAssur

Comment lire entre les lignes ?

Toutes les assurances ne se valent pas. Il convient d'être particulièrement attentif aux garanties incapacité de travail et invalidité.

Le mode de prise en charge > Le contrat peut être indemnitaire ou forfaitaire. Le premier prendra en charge la mensualité uniquement dans la limite de la perte réelle de revenus, tandis que le second sera plus couvrant et remboursera la mensualité en fonction de la quotité souscrite, sans considération des éventuels revenus complémentaires (Indemnités journalières de la sécurité sociale ou contrat de prévoyance par exemple).



L'évaluation de l'incapacité de travail ou de l'invalidité en fonction de « sa profession » ou de « toute profession » > Un contrat qui se réfère uniquement à « sa profession » sera bien plus couvrant pour l'assuré car l'invalidité sera jugée uniquement en fonction de son métier, sans prendre en compte les éventuelles possibilités de reconversion.

Les conditions de prise en charge des maladies « non objectivables » > Les maladies « non objectivables » regroupent les affections psychiatriques et dorsales qui restent difficiles à évaluer. Certains contrats nécessiteront une prise en charge hospitalière ou une opération pour pouvoir déclencher les garanties, d'autres proposeront des franchises rallongées (180 jours).

Les âges limites de prise en charge > La couverture de l'incapacité et de l'invalidité est systématiquement assortie d'une limite d'âge qui peut varier de 60 à 65 ans. Si l'assuré risque de poursuivre sa carrière au-delà de 60 ans, il faut bien vérifier que son assurance continue bien à le couvrir jusqu'à sa retraite.

Comment emprunter malgré des antécédents médicaux ?

Depuis la mise en place de la convention S'Assurer et emprunter malgré un risque aggravé de santé (AERAS), les portes du crédit se sont entre-ouvertes pour les personnes ayant eu un problème de santé. Signée par les banques, cette convention permet d'emprunter et d'assurer un crédit à des conditions particulières. Les dossiers refusés à cause d'une pathologie passée sont transmis à des experts médicaux (assureurs et réassureurs) qui peuvent proposer une couverture moyennant une prime majorée et /ou certaines exclusions. Il faut déposer une demande d'assurance au moment de la souscription du prêt et remplir un questionnaire de santé précis auprès du prêteur ou d'un assureur. Le montant prêté sera plafonné à 320 000 € et l'assurance devra arriver à échéance avant votre soixante-dixième anniversaire. Si la demande est refusée, l'assureur devra toujours motiver sa décision, et vous pourrez saisir un recours auprès de la commission de médiation de la convention AERAS. Comme le précise Sécurimut, « en 2019, 96 % des demandes d'assurance soumises au dispositif AERAS ont reçu une proposition d'assurance couvrant au moins le risque décès. Mais la convention AERAS ne garantit pas à tous les emprunteurs de trouver une assurance de prêt. En cas de refus au 3^e niveau, il faudra trouver une solution alternative comme une hypothèque sur un autre bien immobilier, une caution, le nantissement d'une assurance vie ou d'un portefeuille de valeurs mobilières... » •

1. En cas d'incapacité de travail, l'assurance prend le relais des mensualités et la famille peut conserver la maison.

2. Ne mentez pas en remplissant le questionnaire santé ! Cela peut coûter très cher.

VOUS AVEZ DROIT À L'OUBLI !

On ne peut pas vous pénaliser pour une maladie grave guérie. Si le protocole de soins est terminé depuis 10 ans et sans rechute, réduit à 5 ans si la maladie grave type cancer est survenue avant l'âge de 18 ans, vous avez un droit à l'oubli. Pour en connaître la liste complète, www.aeras-infos.fr

