



## PATRIMOINE

Pour les seniors, le coût élevé de l'assurance-emprunteur peut rendre impossible l'accès à un crédit immobilier. Mais des solutions existent. Tour du marché.

# Immobilier : emprunter après 60 ans

**L**es seniors ont aussi des projets immobiliers. Mais l'obtention d'un crédit est plus difficile et son coût est alourdi par le poids de l'assurance-emprunteur. Comment procéder ? Réponses en 6 points clés.

### 1 À QUI S'ADRESSER ?

Il existe deux solutions pour trouver une assurance-emprunteur liée au crédit immobilier. La première est proposée d'office par la banque prêteuse qui dispose d'une assurance groupe. « Ces barèmes sont raisonnables, car ils mutualisent le risque en couvrant un ensemble de population d'une classe d'âge », affirme Benoît Gommard, directeur grands réseaux de BNP Paribas Cardif France.

L'autre possibilité consiste à dénicher un contrat chez un assureur. « C'est surtout utile pour les profils à risques », commente Serge Harroch, fondateur d'Euclide Financement. Les compagnies proposent des couvertures individuelles avec une prime calculée selon les caractéristiques du futur assuré. C'est ce que l'on appelle la délégation d'assurance.

Grâce à l'évolution de la réglementation, cette couverture « extérieure » est aujourd'hui acceptée par toutes les banques. Pour trouver une offre en phase avec ses

**Aucune compagnie n'accepte de vous assurer ? Deux scénarios sont encore possibles.**

**D'abord, « rien n'empêche de nantir des titres de société, un contrat d'assurance-vie ou un plan d'épargne en actions bien garni. Ce montage dépend des établissements prêteurs, tous ne l'acceptent pas », indique Serge Harroch.**

**Le second scénario consiste à garantir le prêt avec une hypothèque portant sur un autre bien immobilier, entièrement payé. « Et si ce montant ne suffit pas, on procède à une double hypothèque en mettant en garantie un second bien. En cas de décès de l'emprunteur, c'est la succession qui devra de l'argent à la banque. Attention, ces frais varient sensiblement d'une enseigne à l'autre », précise Serge Harroch.**

besoins, rien n'empêche de prospecter en « solo ». Mais le plus rapide, et le plus simple, sera de faire appel à un courtier en prêts immobiliers, qui, en plus d'être

habitué à chasser le meilleur taux d'intérêt, sélectionne en parallèle les assurances-emprunteur les plus adaptées et les moins coûteuses.

### 2 QUEL EST L'ÂGE LIMITE DE SOUSCRIPTION ET DE FIN DE GARANTIE ?

« Dans leur contrat groupe, les banques de réseau limitent généralement la souscription à 65 ans avec une fin de remboursement à 70 ans », indique Amina Walter, directrice du développement et des partenariats chez LeLynx.fr. Et si l'âge d'entrée du senior correspond aux profils des assurances collectives, il arrive que certaines pathologies dont il souffre soient exclues des garanties.

En revanche, chez les assureurs, on joue volontiers les prolongations et la souplesse. Il est possible de dénicher une couverture (MetLife, SwissLife, April) accessible jusqu'à 85 ans, avec un remboursement du prêt possible jusqu'à 90 ans. « Concrètement, cela signifie que l'on peut souscrire à 70 ans un crédit sur vingt ans », indique Christophe Vanhuyse, directeur du développement assurance de SwissLife.

### 3 QUELS SONT LES RISQUES COUVERTS ?

Une assurance-emprunteur traditionnelle comprend plusieurs ris



ques : le décès, l'invalidité, la perte d'autonomie et l'incapacité de travail. « Au-delà de 65 ans, et notamment lorsque l'on n'exerce plus d'activité professionnelle, une bonne partie de ces couvertures sont superflues. Il faut se limiter au décès seul », conseille Christophe Vanhuysse. « Néanmoins, si le retraité exerce des sports extrêmes (plongée sous-marine, pilote d'avion) ou réside dans un pays à risques, il faudra qu'il pense à se couvrir pour cela », rappelle Amina Walter.

#### **4** LE MONTANT EMPRUNTÉ INFLUE-T-IL SUR LE NIVEAU DE LA PRIME ?

« Oui, il joue sur le calcul de la prime au même titre que l'âge à la souscription et l'état de santé. C'est le croisement de ces trois éléments qui participe au calcul de la cotisation », répond Régnal Lair, directeur commercial exécutif de MetLife France. Certains assureurs prévoient toutefois des procédures d'adhésion simplifiées pour des crédits inférieurs à 150.000 euros.

#### **5** LES QUESTIONNAIRES DE SANTÉ DEMANDÉS ?

Pour des montants inférieurs à 150.000 euros, 200.000 euros, voire 400.000 euros – tout dépend des établissements –, un senior remplira un questionnaire simplifié d'une dizaine d'items. Si une quelconque pathologie (cardiaque, hypertension, diabète) ou particularité (fumeur, surpoids) est évoquée dans les réponses, il accèdera automatiquement à la deuxième, voire à la troisième étape. « Quand on est senior, il est rare d'échapper à des formalités médicales poussées », commente Roger Mainguy, directeur général d'April Santé Prévoyance.

Il faudra alors renseigner un questionnaire beaucoup plus complet avec son médecin traitant. La compagnie pourra exiger la réalisation d'une batterie d'examen complémentaires. « On a besoin de savoir si la maladie est ancienne ou

sa ou si la maladie est ancienne ou récente, s'il existe un suivi ou un traitement en cours », explique Régnal Lair. « Ces démarches médicales prennent du temps, souvent plusieurs semaines, surtout si l'on a des problèmes de santé. Il convient donc d'anticiper cette phase de recherche avant même de trouver le prêt », commente Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi.

#### **6** QUEL EST LE COÛT DE CETTE ASSURANCE ?

Pour un senior de moins de 65 ans, sans problèmes particuliers, cela tourne autour de 0,65 % du capital restant dû dans les banques et avoisine 0,45 % en délégation (voir illustration). Dès le moindre pépin de santé déclaré, des majorations s'appliquent et « la prime peut augmenter de 25 % à 300 % par rapport au tarif de base », reconnaît Roger Mainguy. « Parfois, le coût de cette couverture s'avère aussi cher que le taux du crédit », souligne Philippe Taboret. Pour un couple, « la stratégie gagnante peut consister à ne couvrir que le plus jeune et/ou le plus en forme des deux. Autre possibilité : réaliser un habile dosage entre les deux têtes », affirme Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com. — Laurence Boccara

## Comment faire sans assurance-emprunteur ?



## Le poids de l'assurance à 60 ans et plus

Hypothèses de base communes aux 3 scénarios : un couple d'emprunteurs du même âge, non-fumeur, sans problèmes de santé particuliers. Montant du prêt : 120.000 €

Scénarios	Taux d'intérêt En %	Taux moyen de l'assurance de la banque En %	Taux moyen de l'assurance en délégation En %	TAEG* (hors frais d'hypothèque ou caution) En %
Couple de 60 ans, emprunt sur 10 ans	0,9	0,6	0,48	2,05/1,83
Couple de 65 ans, emprunt sur 15 ans	1,2	impossible (1)	0,91	2,88
Couple de 80 ans, emprunt sur 10 ans	1,1	impossible (1)	3,5	7,4 mais impossible (2)

\* Taux annuel effectif global.

(1) Ce scénario n'est pas possible avec les assurances emprunteur des banques, car il faut avoir remboursé au plus tard à 70 ans.

(2) Ce scénario n'est pas possible, car le TAEG de 7,4 % dépasse celui du taux de l'usure pour les crédits immobiliers de 10 ans et plus fixé à 3,11 %.

SOURCE : MEILLEURTAUX.COM, MARS 2017