



Nos conseils pour souscrire ou résilier son assurance-emprunteur

Près d'un an et demi après sa libération totale, l'assurance-emprunteur représente un marché non négligeable d'une dizaine de milliards d'euros de cotisations. Pour le plus grand bonheur des partenaires.

L'assurance-emprunteur constitue un marché important qui bénéficie désormais d'une grande liberté. Selon le Comité consultatif du secteur financier (CCSF), en 2016, l'assurance-emprunteur représentait un chiffre d'affaires de 8,8 milliards d'euros et qu'au total, 73 % des contrats d'assurance-emprunteur concernent des prêts immobiliers.

Une révolution pour le plus grand bénéfice des emprunteurs

Aujourd'hui lorsque l'on sollicite un prêt, on a le choix entre adhérer au contrat d'assurance proposé par l'organisme de crédit qui a négocié une assurance auprès d'un assureur ou une assurance indépendante qui est proposée par un assureur externe. « Dans les conditions de marché actuel, précise Serge Harroch, fondateur et associé de Euclide Financement, il est profondément illusoire de croire qu'il est possible de demander à un établissement bancaire, un crédit au meilleur taux du marché, une délégation d'assurance de prêt, la non-domiciliation des revenus (promise... ou effective), l'absence de pénalité en cas de remboursement anticipé... et une carte Visa Infinite gratuite à vie! »

Mais dans certains cas, l'assurance de la banque peut se révéler intéressante : « En effet, certaines banques ou groupes de banques ont des "assurances maison" plus compétitives que les assurances individuelles, souligne Serge Harroch. En règle générale les assurances proposées par les établissements bancaires peuvent aussi être intéressantes pour les moins de 36 ans non-fumeurs, par exemple. »

L'emprunteur qui choisit une assurance externe dans le cadre d'un nouveau prêt immobilier fait ce que l'on appelle une délégation d'assurance ou une demande de déliaison. Au lieu de souscrire le prêt et l'assurance ensemble, il s'agit de les souscrire séparément. Il y a donc, d'une part, le prêt accordé par la banque et, d'autre part, l'offre d'assurance qui n'est plus « liée » à la banque prêteuse.



Lorsque l'emprunteur souhaite changer d'assurance-emprunteur en cours de prêt immobilier. Il peut le faire pendant les douze mois suivant la signature de son offre de prêt, ou annuellement à chaque date anniversaire du contrat d'assurance.

L'emprunteur qui souhaite changer d'assurance-emprunteur en cours de prêt immobilier fait alors une demande de substitution.

Un marché libéré

Résiliation annuelle

Depuis janvier 2018, la loi Bourquin (et la décision du Conseil constitutionnel du 12 janvier 2018) autorise la résiliation de son assurance-emprunteur chaque année moyennant le respect d'un préavis d'au moins deux mois avant la date d'échéance de ce contrat (exemple : avec un échéance au 1^{er} août, la résiliation doit être faite au plus tard le 1^{er} juin).

Dans les faits, il est préférable de penser à l'opération de changement d'assurance-emprunteur au moins trois à quatre mois à l'avance et rien ne dispense d'y réfléchir encore un peu plus longtemps. Les modifications bien préparées sont celles qui fonctionnent sans problème.

Une échéance unique

La faculté de résiliation et de substitution du contrat d'assurance-emprunteur se heurte à une difficulté, car la plupart ne comporte pas de date d'échéance.

Au terme d'une large concertation de Place qui a permis de faire converger les approches des assureurs, des établissements de crédit, des intermédiaires et des consommateurs, le Comité consultatif du secteur financier a adopté à l'unanimité, une date unique pour l'échéance des contrats : la date anniversaire de la signature de l'offre de prêt par l'emprunteur. Cette date s'appliquera à tous les contrats, en cours et à venir, sauf demande du client pour une autre date, si elle existe contractuellement. Afin de permettre à tous établissements de mettre à jour, si nécessaire, leurs systèmes d'information, ce dispositif sera effectif au plus tard au second semestre 2019. →



Lorsque l'emprunteur souhaite changer d'assurance-emprunteur en cours de prêt immobilier. Il peut le faire pendant les douze mois suivant la signature de son offre de prêt, ou annuellement à chaque date anniversaire du contrat d'assurance.

Qu'est-ce que l'assurance-emprunteur ?

Selon le Comité consultatif du secteur financier, l'assurance-emprunteur est « une assurance temporaire, limitée à la durée du crédit, qui garantit le remboursement de la créance (capital et intérêts) à l'établissement prêteur en cas de décès, d'invalidité ou encore d'incapacité, et éventuellement de perte d'emploi, de l'assuré ».

Dans un document d'information, la FFA précise que :

- l'assurance-emprunteur comprend toujours une garantie décès, qui prévoit, en cas de décès de l'assuré, le versement à la banque du capital non encore remboursé au jour du décès ;
- les ayants droit de la personne décédée sont alors déliés de toute obligation de remboursement. Le bien immobilier entre dans le patrimoine de la succession ;

- le contrat prend fin après remboursement de la dernière échéance du prêt ou au décès de l'assuré. Selon la FFA, le plus souvent, l'assureur rembourse aussi le capital en cas de perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA) couvrant l'invalidité totale.

La garantie invalidité peut porter sur l'invalidité fonctionnelle, l'incapacité à exercer une activité professionnelle ou la perte totale et irréversible d'autonomie. Avec cette garantie l'assureur prend en charge les mensualités, soit partiellement, soit dans leur totalité, selon les dispositions du contrat d'assurance emprunteur.

Une garantie perte d'emploi, le plus souvent proposée dans le cadre d'un emprunt immobilier, prévoit le remboursement des échéances de prêt immobilier si vous êtes licencié.



Quelles équivalences en cas de changement d'assurance-emprunteur ?

Le particulier qui désire changer d'assurance-emprunteur doit savoir à quoi il s'attend. Depuis octobre 2015, les clients disposent de plus d'informations. Pierre Bocquet, directeur banque de détail à la Fédération bancaire française (FBF), explique le « bon usage professionnel » :

- soit le projet immobilier est postérieur au 1^{er} octobre 2015, alors l'emprunteur a reçu de sa banque en amont de la signature du contrat d'assurance groupe (c'est l'assurance-emprunteur proposée par sa banque) une fiche standardisée d'information (FSI) et une fiche personnalisée (FP) comprenant justement les critères d'équivalence de garantie et leur niveau personnalisé que la banque s'est engagée à utiliser pour définir si le nouveau contrat d'assurance que le client lui propose est équivalent ou non au contrat en cours ;
- soit le projet est antérieur au 1^{er} octobre 2015, dans ce cas, comme ces critères d'équivalence n'ont pas été définis par la banque au moment du projet, elle s'engage à utiliser la liste de ses critères d'équivalence en cours au moment de

Au terme d'une large concertation de place qui a permis de faire converger les approches des assureurs, des établissements de crédit, des intermédiaires et des consommateurs, le Comité consultatif du secteur financier a adopté à l'unanimité, une date unique pour l'échéance des contrats : la date anniversaire de la signature de l'offre de prêt par l'emprunteur.

la demande de substitution d'assurance en regardant le niveau de chacun au sein du contrat d'assurance groupe souscrit. Elle s'engage aussi à ne pas demander la souscription d'une garantie non-acceptée à l'époque et qui peut être pourtant exigée maintenant par elle pour un nouveau dossier. Obligatoire depuis le 1^{er} octobre 2015, la fiche d'information standardisée (FSI) a pour objectif de faciliter la comparaison de plusieurs offres d'assurance-emprunteur en vue d'adopter un contrat individualisé auprès de l'assureur de son choix. Elle contient la liste des critères exigés par l'établissement prêteur.

Ce dernier doit en choisir au moins onze sur les dix-huit relatifs aux garanties obligatoires (décès, invalidité, incapacité) et éventuellement quatre critères supplémentaires sur huit parmi la garantie facultative de la perte d'emploi. Ce document précise également la part du capital couverte pour chaque garantie, ainsi que la durée de couverture, l'existence de limites d'âge, les exclusions de garantie ou les franchises et les modalités correspondantes. Désormais, toutes les garanties des contrats d'assurance emprunteur subissent une taxe de 9 %, ce qui effectivement majore légèrement le coût des garanties.

Exemples d'économies possibles auprès d'assureurs alternatifs

Exemple d'un crédit de 200 000 € sur 20 ans. Assurance d'un couple de moins de 40 ans assuré décès/Invalidité/ITT à 50 % sur chaque tête.

Taux d'assurance relevé auprès des principaux établissements bancaires partenaires.

Taux assurance déléguée relevé pour ce même profil auprès de plusieurs partenaires assureurs spécialisés Meilleurtaux.com.

taux assurance pratiqué par les banques	coût assurance groupe/mois	assurance déléguée/mois 0,12%	coût total assurance groupe sur 20 ans	coût assurance déléguée sur 20 ans	différence coût totalité du prêt
0,42%	70 €	20 €	16 800 €	4 800 €	12 000 €
0,40%	66 €	20 €	15 840 €	4 800 €	11 040 €
0,38%	63 €	20 €	15 120 €	4 800 €	10 320 €
0,35%	59 €	20 €	14 160 €	4 800 €	9 360 €
0,34%	57 €	20 €	13 680 €	4 800 €	8 880 €
0,32%	53 €	20 €	12 720 €	4 800 €	7 920 €
0,31%	51 €	20 €	12 240 €	4 800 €	7 440 €
0,30%	50 €	20 €	12 000 €	4 800 €	7 200 €

Source: Meilleurtaux.com

Co-emprunteurs et assurance

Si le prêt est établi au nom de plusieurs personnes, ce qui est souvent le cas lorsque c'est un couple qui emprunte, il est nécessaire de préciser la part de capital assurée pour chacun. Cette quotité assurée peut être une partie ou la totalité du capital emprunté. Par exemple, il peut s'agir de 50 % du montant du prêt pour chaque co-emprunteur ou d'une quotité selon les ressources de chacun. Supposons que le conjoint qui apporte 70 % des ressources s'assure pour 70 %, celui qui donne 30 % des ressources choisira une assurance pour 30 % du montant du prêt. Deux co-emprunteurs peuvent aussi s'assurer chacun pour la totalité du capital. Dans ce dernier cas, si l'un des co-emprunteurs décède, l'assureur prendra en charge la totalité du capital. →



Dans le cas où les co-emprunteurs sont assurés chacun à 50 %, en cas de décès de l'un d'eux, l'assureur réglera à la banque 50 % du capital.

Des points clefs à vérifier

L'assurance-emprunteur peut porter sur le capital initial ou sur le capital restant dû. Généralement, les contrats collectifs des banquiers garantissent le capital initial (montant total emprunté à la banque), alors que les contrats individuels peuvent garantir l'un ou l'autre, selon le désir du client. Le choix d'une tarification sur le capital restant dû (montant restant à rembourser à la banque) permet de réduire le coût de l'assurance-emprunteur (les cotisations sont dégressives au fur et à mesure du remboursement du prêt). Une assurance sur le capital initial est plus onéreuse, mais elle ajoute une garantie supplémentaire (il faut se poser la question de savoir si cette garantie de prévoyance est utile ou non). Il faut vérifier que l'individualisation de l'assurance-emprunteur procure effectivement des économies, principalement pour un souscripteur âgé ou un fumeur qui, l'un et l'autre, ne pourront pas bénéficier des meilleurs tarifs individuels. L'adaptation des garanties à l'emprunteur (notamment en fonction de son âge et de la durée du prêt) peut permettre des économies.

■ Bernard Le Court