

Prêt immobilier / Prenez de l'assurance

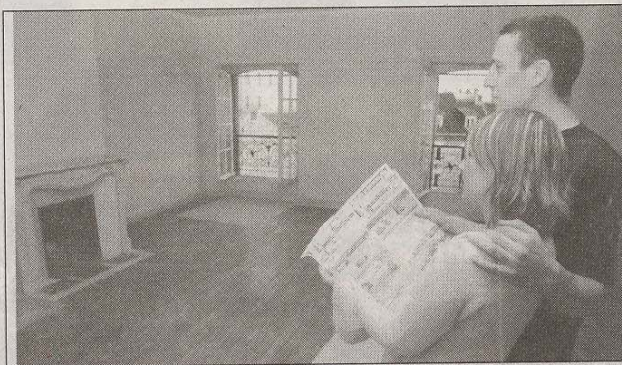
Obtenir un prêt immobilier bon marché, c'est d'abord décrocher un taux d'intérêt « canon ». Mais, cela ne suffit pas ! Il faut compter avec l'assurance.

DEPUIS que les taux sont passés sous la barre des 5 %, l'importance relative des « frais annexes » a augmenté. Au point qu'aujourd'hui, on peut très bien décrocher un taux de 3,5 et se retrouver à payer l'équivalent d'un crédit à 5 % !

Or, en négociant bien, il est possible de gagner à la fois sur son taux de crédit et sur ses frais de dossier et d'assurance décès invalidité-incapacité de travail (appelée aussi « DIT »). Un poste qui n'est pas négligeable, car il représente entre 8 et 12 % de ce que paie l'emprunteur en plus du capital.

Obligatoire

Cette assurance est obligatoire, car elle permet à la banque de récupérer sa mise en cas de



Après le choix de l'appartement, il faut penser aux finances.

Archives Hervé OUDIN

décès ou d'invalidité définitive de l'emprunteur. Les banques l'incorporent souvent directement dans leurs simulations, et la présentent comme obligatoire (c'est vrai) et non négociable (c'est faux). Car, en négociant, on peut

la faire passer de 0,50 % à 0,12 % du coût du crédit, soit, une économie de plusieurs milliers d'euros par prêt.

Sachez que rien ne vous oblige à opter pour cette assurance bancaire et que vous pouvez trouver ailleurs une couverture équivalente et surtout moins onéreuse. C'est ce que l'on appelle la « délégation d'assurance » proposées par de nombreuses compagnies d'assurances (AIG, April, Cardif, Solly Azar, etc.) « Ne laissez jamais votre banque vous imposer son assurance sans faire un tour du marché », conseille Maurice Assouline directeur général du courtier

Cafpi. C'est surtout vrai pour les moins de 40 ans. Ils peuvent bénéficier de tarifs intéressants, puisqu'ils peuvent tomber à 0,12 % du capital restant dû.

« Le meilleur profil ? Un moins de 30 ans, non-fumeur et en bonne santé. Dans son cas, l'assurance peut être quatre fois moins chère que l'assurance groupe que lui propose sa banque », assure-t-on chez Solly Azar. Le courtier Empruntis a calculé qu'un jeune de 25 ans ayant emprunté 350 000 euros sur 20 ans et utilisant une délégation, voit le coût de son assurance passer de 0,30 % à 0,12 % - 0,14 %, soit un gain de 6 600 euros sur son crédit.

Etat de santé

Ces tarifs à prix cassés dépendent de nombreux paramètres tels que l'âge, l'état de santé mais aussi la catégorie socioprofessionnelle de l'emprunteur.

Problème : il faut convaincre sa banque qu'elle doit abandonner son assurance « maison ». Et un banquier reconnaît : « Nous n'acceptons la délégation que quand le contrat présenté offre une couverture comparable à celle de notre assurance maison ou qu'on veut conserver un bon client ».

Gare à la liste des exclusions

Prenez le temps de lire les petites lignes du contrat, car « plus le contrat est bon marché, plus les exclusions sont nombreuses », prévient Martine Ruillier. A la Société Générale, on met souvent en garde, par exemple, contre le fait que « ces assurances bon marché excluent parfois les accidents en deux-roues ». Un mauvais point pour les cadres, adeptes du scooter ou pour les amateurs de motos !

Attention, aussi au montant de la cotisation mensuelle, car contrairement à la cotisation des assurances bancaires, qui est constante, celle des assurances déléguées augmente au fur et à mesure que l'emprunteur vieillit. « Malgré cela, l'emprunteur reste gagnant », assure Marie Content, directrice du marché de l'habitat chez April. « Car cette cotisation se calcule sur le capital restant dû, qui se réduit au fil des remboursements, alors que celle des banques se base sur le capital emprunté, qui, lui, ne bouge pas ».

Débordés par la pression des courtiers immobiliers qui, depuis quelques années, multiplient les demandes de délégations d'assurance, les banques commencent à réagir. Même si leurs primes restent un peu plus chères que celles des courtiers, la BRED, HSBC, le Crédit du Nord et LCL et tout récemment la Société Générale proposent désormais des tarifications par classe d'âges. Une offre qui fait plaisir aux plus jeunes, et qui ne lèse pas les emprunteurs plus âgés, qui peuvent toujours profiter d'un taux d'assurance meilleur que celui que leur proposerait un assureur indépendant.