

Emprunteurs 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.

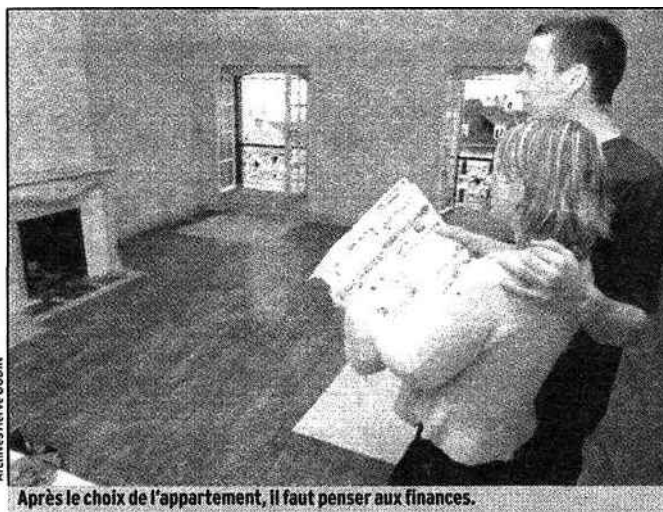
Obligatoire

Cette assurance est obligatoire, car elle permet à la banque de

Gare aux exclusions

Prenez le temps de lire les petites lignes du contrat, car plus le contrat est bon marché, plus les exclusions sont nombreuses.

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 ». 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.



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

recupérer sa mise en cas de 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 socio-professionnelle de l'emprunteur. Problème : il faut convaincre sa banque qu'elle doit abandonner son assurance « maison ». « Une demande de délégation sur deux est rejetée », reconnaît Maurice Assouline. 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 ». ●

Assurer un emprunt à deux

Comment s'assurer quand on emprunte à deux ?

La réponse d'Alain Debault, directeur d'ADIL (Agence départementale d'information sur le logement) Pour protéger les « deux têtes » d'un couple, il faut se baser sur le niveau de revenu de chacun ou se référer à la contribution de chaque co-emprunteur au remboursement du crédit. Les banques proposent souvent une assurance sur « deux têtes » à 50 %-50 % : en cas de décès d'un des deux membres du couple, l'autre devra rembourser 50 % de la dette du défunt, en plus de ses propres remboursements ! Mais rien n'empêche des « dosages » plus précis 40 %-60 % ou 60 %-60 % ! On peut même aller jusqu'à assurer les deux « têtes » à 100 %, ce qui permet d'assurer la totalité des remboursements du défunt. Mais attention ! Cette option n'est pas modifiable.