

Prêts immobiliers : de l'importance de l'assurance emprunteur

[08/06/2010 - 06h43]

Jusqu'alors, les banques imposaient la souscription d'une assurance emprunteur quand elles accordaient un crédit immobilier. A compter du 1er juillet, conformément à la loi Lagarde, l'emprunteur pourra, sous certaines conditions, choisir librement son assurance. C'est une vraie avancée.

En novembre 2008, Christine Lagarde, Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Emploi, proposait de modifier en profondeur les dispositions législatives concernant l'assurance emprunteur. Alors que jusqu'ici, les textes imposaient à l'emprunteur de contracter un contrat d'assurance emprunteur attaché à son crédit immobilier, la nouvelle loi prévoit un libre choix de cette assurance.

Une loi qui vient modifier la démarche des banques

Une première étape a donc été franchie le 1er juillet 2009, lorsque les banques et assureurs ont eu l'obligation de fournir une fiche d'information sur leur assurance de prêt, permettant de comparer les offres sur le marché. Une deuxième étape est en cours de mise en place, puisque la loi, encore en discussion, prévoit désormais que l'emprunteur a le choix de l'assurance emprunteur qu'il contracte, dès lors que les garanties proposées sont au moins équivalentes à celles proposées par son organisme prêteur.

Cette réforme vient renforcer la loi Murcef de 2001 qui interdisait la vente produits ou prestations groupés, sauf lorsque ces produits ou prestations de services pouvaient être achetés individuellement, ou lorsqu'ils étaient indissociables. En effet aujourd'hui, les banques proposent quasi systématiquement un package « assurance + prêt », sans donner la liberté à l'emprunteur de choisir une autre assurance. C'est sur ce point que la Loi Lagarde prend tout son sens.

Une liberté de choix sous contrainte

Ainsi, une liberté de choix dans le contrat d'assurance emprunteur permet d'optimiser le coût de l'assurance, pouvant entraîner une réduction de 50% du prix. Par ailleurs, cela permet à l'emprunteur de pouvoir augmenter les garanties du contrat individuel, souvent plus souples qu'un contrat lié aux banques. Enfin, choisir un contrat individuel permet de ne pas opter systématiquement pour une assurance perte d'emploi, souvent coûteuse et peu couvrante au final.

Le libre choix du contrat d'assurance emprunteur est tout de même soumis à quelques conditions.

En effet, l'emprunteur doit présenter à l'organisme prêteur, un contrat d'assurance avec des garanties quasi équivalentes à celles offertes par sa banque prêteuse. Si cette dernière refuse cette nouvelle assurance, elle doit notifier ce refus par écrit. Et pour éviter des refus systématique, la Loi Lagarde prévoirait un dispositif dans lequel la banque serait obligée de présenter ses exigences en matière de couverture minimum de garantie. Enfin, la banque doit être prévenue dès lors que le contrat d'assurance est modifié, permettant tout de même aux banques de disposer d'une sécurité sur la mise en place des garanties.

Au final, cette loi vient renforcer l'approche de Cafpi qui considère depuis toujours que le choix d'un crédit immobilier ne dépend pas uniquement du taux pratiqué, mais que d'autres facteurs, comme le coût de l'assurance, doivent être pris en compte dans la décision de l'emprunteur.

Un exemple de tarif

Exemple de tarif assurance emprunt immobilier

Exemple de tarif

EMPRUNTEUR	30 ans	NF	165 000 €	228 MOIS		
	COUT/ 10000 €	TAUX	MOIS	ANNEE	8 ANS	228 MOIS
ASSURANCE GROUPE (cic)	3,5 €	0,42%	57,75 €	693,00 €	5 544,00 €	13 167,00 €
ASSURANCE INDIVIDUELLE (cardif)	0,82 €	0,10%	13,53 €	162,32 €	1631,95 €	3084,84 €
ECONOMIE			44,22 €	530,68 €	3 912,05 €	10 082,16 €

Exemple du même contrat sur les faiblesses de garanties

L'assureur prend en charge le paiement des échéances garanties du prêt. L'échéance garantie correspond :

- ▶ soit à l'échéance hors assurance telles que prévues au tableau d'amortissement,
- ▶ soit aux intérêts courus en cas de différé d'amortissement et à l'exclusion du montant en capital compris dans la dernière échéance en présence d'un prêt remboursable au terme, en appliquant la quotité assurée indiquée sur le certificat de garantie.

Le paiement de l'échéance garantie intervient sous la forme d'indemnités journalières calculées au prorata des jours d'arrêt de travail et selon le rythme de versement des échéances (1/30e si mensuel, 1/90e si trimestriel, 1/180e si semestriel, 1/360e si annuel).

Toutefois, ce montant ne pourra être supérieur à la perte de revenu subie par l'emprunteur.

Il est important qu'un emprunteur soit couvert pour l'intégralité du remboursement de son échéance de prêt en cas d'arrêt travail suite à un accident ou une maladie. Le fait de garantir juste un complément de revenu peut être considéré comme un défaut de conseil.

PHILIPPE TABORET

