

Crédit immobilier : les assurances perte d'emploi valent-elles le coût ?

Au moment d'acheter sa maison ou son appartement, il peut être prudent de se protéger contre le chômage. Mais les assurances proposées ne s'adressent pas à tous et leurs conditions de mise en œuvre sont opaques. Attention à bien étudier les détails avant de signer.

DOSSIER RÉALISÉ PAR ANNE BARIET

Dans le cadre d'un crédit immobilier, deux types d'assurance sont proposés. L'une est obligatoire : l'invalidité-décès. L'autre est facultative : l'assurance perte d'emploi. Mais cette dernière reste fortement conseillée par les banques qui, avec l'augmentation du chômage, préfèrent se prémunir contre les risques d'impayés. Faut-il céder à la pression ou refuser cette garantie ? Sur le papier, l'assurance perte d'emploi peut se révéler utile. Elle permet à son détenteur de continuer à rembourser l'emprunt pour sa maison ou son appartement, le temps de trouver un nouveau travail. Car le contrat prend alors en charge tout ou partie des mensualités pendant une période définie, en général de vingt-quatre mois maximum.

Les démissions ne sont pas couvertes

Dans la réalité, les formules proposées sont très variées d'un établissement à l'autre. Et les conditions de mise en œuvre peuvent être assez restrictives. Le premier point, pour l'assuré, est de vérifier qu'il est bien concerné par cette assurance. Dans la plupart des cas, elle est réservée exclusivement aux salariés en contrat à

durée indéterminée (CDI) ayant un minimum d'ancienneté (douze mois en moyenne) chez le même employeur. Toutefois, quelques rares assureurs, à l'instar de CNP Assurances, associé au Crédit immobilier de France, acceptent aujourd'hui les commerçants, les artisans, les agriculteurs et les professions libérales.

Toutes les pertes d'emploi ne sont pas non plus assurées. La garantie s'applique généralement en cas de licenciement pour lequel Pôle emploi verse des prestations. Autrement dit, elle ne couvre ni le chômage partiel, ni les démissions. Et les ruptures conventionnelles ne sont pas prises en compte.



Le coût, lui, est très différent selon la banque ou la compagnie d'assurance à laquelle on s'adresse. Il varie de 0,10 % à 0,60 % du capital emprunté : soit, de 10 € à 60 € par an pour 10 000 € empruntés. Concrètement, pour un emprunt de 150 000 €, l'assurance chômage peut ainsi osciller entre 150 € et 900 € par an. Une différence qui devient encore plus significative lorsque la durée du prêt immobilier atteint vingt, trente ou trente-cinq ans !

Il faut savoir enfin que la garantie ne

s'applique pas dès la signature du contrat. Les établissements imposent en effet deux délais qui peuvent considérablement retarder sa mise en œuvre : surveillez attentivement les clauses concernant la carence et la franchise, pendant lesquelles l'assuré ne peut pas faire valoir ses droits.

Dans ces conditions, le jeu en vaut-il la chandelle ? « Tout dépend du profil de l'assuré, assure Pierre Polat, conseiller chez In & Fi Crédits, un des réseaux franchisés de courtiers en crédits. Mais, malgré son coût et les conditions restrictives d'indemnisation, cette garantie reste conseillée. » A noter que l'assurance perte d'emploi peut présenter un intérêt supplémentaire. Certains établissements, tels que la Banque postale, le Crédit immobilier de France et le Crédit foncier, mettent en effet à la disposition de l'emprunteur toute une batterie de services pour l'aider à retrouver du travail (formation aux techniques de recherche d'emploi, aide à la rédaction de CV...). Un plus qui peut faire la différence, selon Danielle Wajsbrot, directrice du pôle assurance de la Banque postale : « 30 % des demandeurs d'emploi retrouvent un emploi avant la fin de la période d'indemnisation grâce à cette aide. » A chacun de bien analyser en détail les différents contrats.

Réservées en général
aux salariés en CDI ayant un
minimum d'ancienneté

										
Coût de l'assurance			Option 1	Option 2	Option 1	Option 2	Option 1	Option 2	0,07 % par personne sur des prêts longs pour un profil de cadre	n.c.
En % du capital emprunté	0,198 %	0,432 %	0,30 %	0,45 %	0,20 %	0,30 %	0,14 %	0,27 %		
Par an, pour 10 000 € empruntés	19,80 €	43,20 €	30 €	45 €	20 €	30 €	14 €	27 €	0,56 €	n.c.
Pourcentage de la prise en charge	50 % dans la limite de 64 € par jour	75 % dans la limite de 1373 € par mois	Option 1	Option 2	Option 1	Option 2	Option 1	Option 2	25 % sur 6 mois + 50% sur 18 mois	50 % de la mensualité
Age maximum d'adhésion	Moins de 55 ans	Moins de 55 ans	56 ans		55 ans		60 ans			60 ans
Age maximum garanti	60 ans	60 ans	65 ans		60 ans		65 ans			65 ans
Type d'emploi	CDI	CDI	CDI, CDD de 3 mois		CDI		CDI, commerçants, artisans, agriculteurs, professions libérales, mandataires sociaux			CDI
Délai de carence	12 mois	6 mois	360 jours		360 jours		365 jours		180 jours pour les CDI de plus de 6 mois 365 jours dans les autres cas	180 jours pour les CDI de plus de 6 mois 365 jours dans les autres cas
Délai de franchise	Aucun	À partir du 9 ^e mois de chômage	Aucun		Option 1 90 jours	Option 2 180 jours	Aucun		90 jours	90 jours
Durée maximum d'indemnisation pour une période de chômage	360 jours	18 mois continu par période de chômage	360 jours		360 jours		Option 1 6 mois	Option 2 24 mois	12 mois	12 mois
Durée maximum d'indemnisation sur toute la durée du prêt	Aucune limite du nombre de périodes de chômage si l'assuré acquiert de nouveaux droits	Deux périodes de 18 mois de chômage au maximum	Aucune limite du nombre de périodes de chômage si l'assuré acquiert de nouveaux droits		1 080 jours		Option 1 4 x 6 mois	Option 2 4 x 24 mois	48 mois	48 mois

L'emprunteur jouit d'un libre choix

Depuis le 1^{er} septembre 2010, et grâce à la loi Lagarde sur la réforme du crédit à la consommation, les banques ne peuvent plus imposer leurs propres assurances (décès-invalidité et perte d'emploi) lorsqu'elles consentent un prêt immobilier à un client. Elles ne peuvent pas non plus majorer le taux si l'emprunteur opte pour un autre assureur. D'où l'intérêt de faire jouer la concurrence pour obtenir une couverture au meilleur prix. L'assurance représente, en effet, « environ 10 % du coût global selon le montant du prêt et surtout sa durée, indique Philippe Taboret, porte-parole de l'Association professionnelle des intermédiaires en crédits (APIC) ». Cette loi est une vraie avancée, mais pour l'heure, la concurrence se joue sur l'assurance décès-invalidité qui, elle, est obligatoire ».

EN SAVOIR PLUS

À LIRE

- » « **Bien acheter votre logement** », de Christian Micheaud. L'Express éditions. 223 pages. 12,90 €.
- » « **L'Immobilier pour les Nuls** », de Laurence Boccarra et Catherine Sabb. Editions First. 520 pages. 22,90 €.
- » « **Immobilier, comment investir ?** », ouvrage collectif chez Prat éditions. 290 pages. 19,90 €.



En cas de chômage, l'assurance perte d'emploi prend en charge tout ou partie des mensualités de remboursement de votre emprunt immobilier pendant une période définie, vingt-quatre mois au maximum en général.

(PHOTOPQR/« LA DÉPÊCHE DU MIDI »/MICHEL LABONNE)

Les cinq points à vérifier avant de s'engager

1 L'âge auquel cesse la garantie

Dans la plupart des contrats, l'assurance ne couvre pas les salariés âgés de plus de 60 ans, voire 55 ans.

2 Le délai de carence

C'est la durée (à partir du premier jour d'adhésion à l'assurance) pendant laquelle l'assureur ne garantit pas la perte d'emploi. Concrètement, vous cotiserez à cette assurance sans pouvoir en bénéficier pendant toute cette période. Ce délai va, en général, de six à douze mois.

3 Le délai de franchise

C'est la période qui suit le licenciement pendant laquelle vous ne serez pas indemnisé. Il correspond, selon les établissements financiers, à une période de six, neuf ou douze mois. Un exemple ? Vous avez souscrit à une assurance perte d'emploi, le 1^{er} janvier 2011 et elle est assortie d'un délai de carence de neuf mois et d'une période de franchise de trois mois. D'une part, le délai de carence vous indique que vous ne pourrez bénéficier de cette assurance que si vous perdez votre emploi à partir du 1^{er} octobre 2011.

D'autre part, si vous êtes licencié à cette date, s'ajoutera une période de franchise de trois mois durant laquelle vous ne serez pas indemnisé. L'indemnisation par votre assureur ne commencera que le 1^{er} janvier 2012.

4 La période d'indemnisation

L'assureur prend le relais du remboursement de l'emprunt immobilier, à hauteur de 25 %, 50 % voire 100 % de son montant, selon les cas. Cette prise en charge dépasse rarement vingt-quatre mois. Passé ce délai, si vous êtes toujours

au chômage, vous devrez repayer la totalité de vos mensualités. La prise en charge s'arrête dès que l'assuré retrouve un nouvel emploi. Celui-ci ouvre droit à une nouvelle période d'indemnisation qui sera utile en cas de deuxième période de chômage. Mais il faudra alors subir un nouveau délai de franchise.

5 La durée du contrat

Le contrat prend fin automatiquement à l'échéance du crédit immobilier, lors du remboursement anticipé de ce crédit, lors du départ en préretraite ou en retraite de l'assuré.

▷ **Loïc LANOË**, 56 ans, agent commercial, Brignoles (Var)

« Il faut absolument lire les clauses inscrites en petits caractères »



Loïc Lanoë avoue n'avoir pas lu son contrat dans le détail.

Loïc Lanoë ne décolère pas. Licencié en novembre dernier, il pensait que son assurance perte d'emploi, souscrite il y a cinq ans avec son prêt immobilier, allait prendre le relais du remboursement de son emprunt. Or, c'est une tout autre réalité qu'il a découverte. « J'ai été doublement trompé. Non seulement la prise en charge n'était que de 50 % du montant de l'échéance, et non de 100 % comme je me l'imaginais, mais en plus elle ne se déclenchait que six mois après mon inscription à Pôle emploi. C'est une vraie arnaque et je m'en veux de ne pas avoir lu dans le détail les clauses inscrites en tout petits caractères dans le contrat et que le com-

mercial ne m'a évidemment pas mentionnées... »

D'autant qu'après trois mois de chômage, Loïc Lanoë s'est orienté vers le statut d'indépendant. Il travaille aujourd'hui comme agent commercial pour le compte de la société d'ameublement Dimesud, à Lespinasse (Haute-Garonne). Du coup, il n'a pas bénéficié de sa couverture, le délai de franchise n'étant pas terminé.

Son assurance lui coûte 400 € par an, soit 6 000 €, au total, pour un prêt de 150 000 € étalé sur quinze ans. « Heureusement que j'ai perçu des indemnités

de licenciement et que j'avais de l'argent de côté, sinon je n'aurais jamais pu rembourser cet emprunt. »

Aujourd'hui, son statut de travailleur indépendant ne lui permet plus de bénéficier de garanties en cas de nouvelle période de chômage. Mais son changement de situation

lui donne la possibilité de résilier son assurance : il devra le faire très prochainement pour ne plus continuer à payer inutilement.

Une assurance
de 400 € par an,
soit 6 000 €
au total,
pour un prêt de
150 000 € étalé
sur quinze ans



Serge MAITRE, secrétaire général de l'Association française des usagers des banques (Afub)

« Les garanties doivent être adaptées à votre situation »

Quel est l'impact de la loi Lagarde sur « la réforme du crédit à la consommation », qui permet à l'emprunteur de choisir librement son assurance chômage ?

En théorie, la loi a modifié la donne. Mais en pratique, les conseillers bancaires font pression sur les candidats pour qu'ils s'assurent dans leur établissement. De nombreux usagers déplorent même un véritable chantage : « Nous acceptons votre prêt si vous prenez notre assurance. » En fait, la loi ne prévoit pas de sanctions pour punir ce type de comportement.

Ces assurances sont-elles quand même un atout ?

A l'heure où de nombreux prêts

s'étalent sur une durée de vingt à vingt-cinq ans, cette assurance représente un intérêt énorme pour le consommateur. Qui peut se dire à l'abri du chômage ? Mais il faut bien étudier tous les détails du contrat. C'est à chacun de déterminer si les garanties proposées sont adaptées à sa situation. En cas d'erreur, des recours existent, toutefois. Si un emprunteur a souscrit cette assurance, et que, une fois au chômage, il essuie un refus de prise de charge au motif qu'il ne remplit pas toutes les conditions, il peut contester auprès du tribunal d'instance. Car c'est à la banque ou à la compagnie d'assurance de proposer une assurance adaptée. Le contrat fait foi. Régulièrement, les tribunaux rappellent à l'ordre des établissements à ce sujet.

Que peut-on faire en l'absence de cette assurance ?

D'autres possibilités existent. L'article L313-12 du Code de la consommation précise qu'en cas de chômage les échéances du prêt peuvent être suspendues pour deux ans maximum et être reportées à la fin du crédit. Certes, le consommateur devra payer, mais ce paiement différé peut se faire sans frais ou intérêt. En l'absence d'accord amiable avec la banque, c'est le tribunal d'instance qui se prononce au terme d'une procédure rapide et peu coûteuse (seule l'intervention d'un huissier est requise). Le taux de réussite des poursuites des banques par le consommateur est d'environ 99 %.