

Assurance Emprunteur : Excellent levier pour faire baisser le coût d'un crédit immobilier

Malgré les lois successives, les banques conservent la plus grosse part de marché de l'assurance emprunteur (85% environ !). Avec des taux historiquement bas, ces dernières ne manquent pas une occasion de récupérer leur marge sur l'assurance de prêt. Cela bien sûr au dépend de l'emprunteur. Il est donc important de prendre les bonnes décisions lors du choix de l'assurance de prêt et, pour ce faire, des dispositifs existent pour protéger l'emprunteur de tout abus.

Le libre-choix de l'assurance de prêt au moment de la négociation du crédit

Rappelons tout d'abord que la **Loi Lagarde** de 2010 a instauré le libre-choix par l'emprunteur de son assurance de prêt. La vente liée (action d'imposer la souscription d'un produit ou d'un service pour en obtenir un autre) est strictement interdite en France ! Cette loi s'impose aussi aux banques lors de la souscription d'un crédit.

Ainsi **votre banque ne peut légalement pas vous imposer de souscrire à son propre contrat** d'assurance de prêt (dit « contrat groupe »). Il est par ailleurs aussi **illégal de pratiquer le « chantage au taux »** qui consiste pour une banque à conditionner le taux d'emprunt proposé aux emprunteurs, à la souscription de l'assurance groupe.

Le changement d'assurance de prêt

Il existe 2 dispositifs permettant aux emprunteurs de changer d'assurance de prêt :

- **Loi Hamon** : dans les 12 premiers mois suivants la signature de son offre de prêt, l'emprunteur peut changer d'assurance de prêt à tout moment en respectant un préavis de 15 jours avant le terme de la première année d'assurance.
- **Loi Bourquin** : passé la première année d'assurance, l'emprunteur peut changer d'assurance à date anniversaire de son contrat en respectant un préavis de 2 mois.

L'enjeu pour l'emprunteur en **changeant d'assurance de prêt au profit d'une assurance externe à la banque** repose principalement sur une **meilleure couverture** et quasi-systématiquement sur une **économie substantielle de sa cotisation**.

Ces mesures offrent la possibilité aux emprunteurs de faire jouer la concurrence dans le but de trouver les conditions tarifaires les moins onéreuses. En décrochant une offre plus attractive l'emprunteur réalise des économies sur le coût total de son crédit.

Arrivée de l'amendement Bourquin en Janvier 2018

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Bourquin au 1^{er} janvier 2018, **J'Emprunte J'Assurance constatait des difficultés pour les emprunteurs à identifier la date anniversaire de leur contrat d'assurance** de prêt souscrit auprès de leur banque. Celle-ci pouvant être la date de signature de l'offre de prêt, la date du 1^{er} prélèvement, le 1^{er} janvier ou encore la date de signature de la demande d'adhésion. Cela ne facilitait pas les démarches de changement pour les emprunteurs et entretenait une source d'erreur quant à la date d'effet à retenir pour la souscription d'un nouveau contrat d'assurance de prêt. Le CCSF a donc trouvé un compromis : **la date anniversaire à retenir pour le changement d'assurance de prêt dans le cadre de la Loi Bourquin est la date de signature de l'offre de prêt.**

Faites des économies sur votre assurance de prêt

Depuis l'entrée en vigueur de la **loi Hamon**, tout particulier a la possibilité de changer son assurance emprunteur pendant les 12 premiers mois de son prêt. Cette loi concerne les emprunteurs ayant signé un crédit immobilier après le 26 juillet 2014. Le délai d'un an est une opportunité, pour les emprunteurs, de comparer les différentes offres concurrentes et bénéficier de propositions plus avantageuses. Cette mesure leur permet d'être assuré dans une autre compagnie que celle où le crédit est souscrit. A partir du moment où l'emprunteur choisit un contrat présentant les mêmes garanties c'est à dire équivalentes au contrat initial souscrit, la banque ne peut pas refuser la substitution. Néanmoins, la banque se réserve 10 jours ouvrés pour accepter ou refuser la nouvelle demande.

Etude de cas :

J'Emprunte J'Assure compare le coût d'une l'assurance emprunteur déléguée souscrite via un courtier par rapport au coût de l'assurance collective vendue par la banque.

1. Résidence Principale :

Prenons l'exemple d'un couple âgé de 28 ans, ils sont cadres et non-fumeurs et souscrivent un crédit immobilier d'un montant de 250 000 € sur 25 ans au taux fixe (*hors assurance*) de 1,15% pour acheter leur résidence principale. **Dans le cadre de l'achat d'une résidence principale les garanties demandées sont le Décès/PTIA/IPT/ITT(90 jours)/IPP/Sérénité +**

	Délégation d'Assurance	Assurance Groupe
Cotisation total	3 874.80 €	11 875 €
Cotisation moyenne	12.92 €/mois	39.58 €/mois
Taux moyen	0.062%	0.19%

Economies réalisées sur la délégation d'assurance : **8 000.20€, soit une diminution de 67%**

2. Secundo Accession :

Concernant un couple âgé de 45 ans, étant cadres et non-fumeurs, et ayant souscrit un prêt classique de 350 000 € sur 240 mois à 0.80% mais aussi un prêt relais de 150 000 € sur 24 mois avec une quotité à 50% par emprunteur. **A l'occasion d'un secundo accession, les garanties demandées demeurent le Décès/PTIA/IPT/ITT(90 jours)/IPP/Sérénité +**

	Délégation d'assurance	Assurance groupe
Cotisation total	14 062.32€	22 552.80 €
Cotisation moyenne	Pendant relais : 70.32 €/mois Après relais : 57.29 €/mois	Pendant relais : 125.48 €/mois Après relais : 90.475 €/mois
Taux moyen	Relais : 0.104% Principal : 0.196%	Relais : 0.28% Principal : 0.31%

Economies réalisées sur la délégation d'assurance : **8 490.48€, soit une diminution de 38%**

3. Résidence Secondaire

Pour le dernier cas, nous avons choisi un couple retraité âgé de 60 ans, empruntant sur 10 ans pour 150 000 € avec un taux à 0,50% pour une quotité 50% par tête. **Pour une résidence secondaire, les garanties décès et PTIA suffisent.**

	Délégation d'assurance	Assurance groupe
Emprunteur	Décès/PTIA	Toutes garanties
Co-emprunteur	Décès/PTIA	Toutes garanties
Cotisation total	4 590.96 €	8 100 €
Cotisation moyenne	38.26 €/mois	67.50 €/mois
Taux moyen	0.306%	0.54%

Economies réalisées sur la délégation d'assurance : **3 509.04€, soit une diminution de 43%**

En résumé, quelle que soit la situation dans laquelle l'emprunteur se trouve : retraité, cadre, ou jeune emprunteur, il lui est plus favorable de passer par la délégation d'assurance pour son crédit immobilier. Les surcoûts entraînés par l'assurance groupe peuvent parfois atteindre le double tarifaire de la délégation d'assurance. En effet, la délégation d'assurance se base sur le statut individuel de l'emprunteur alors que l'assurance groupe prend en compte tous les risques entraînant ainsi une survalorisation des prix.

Une réforme reconduite pour avril 2020 ?

Suite à la proposition de loi, en octobre 2019, sur **la libéralisation du marché de l'assurance emprunteur**, le sénateur Bouquin semble vouloir faire demi-tour. La réforme vient de nouveau d'être déposée en amendement mais ne présentera aucun changement sur le fond. Le texte est actuellement en cours de réflexion par le sénat. Si celle-ci est acceptée, elle **sera mise en vigueur au mois d'avril 2020**. L'objectif est d'accélérer la mise en place de cet amendement afin de renforcer la législation sur le droit au changement d'assurance emprunteur. En effet, M. BOURQUIN trouve que les banques ne respectent pas les différents droits des particuliers au sujet de l'assurance emprunteur. D'ailleurs, les banques sont fréquemment accusées de ne pas suffisamment informer leurs clients ayant contractés un crédit immobilier qu'ils ont la possibilité de choisir leur contrat d'assurance de prêt. Dans les mesures demandées par le sénateur, il souhaite que l'emprunteur soit informé par écrit dans son contrat d'assurance de la date à laquelle il peut résilier annuellement sa couverture. En cas de non-respect de cette règle, les banques devront s'acquitter d'**une amende auprès de la DGCCRF pouvant atteindre jusqu'à 15000 euros**.

Faites appel à un courtier ! J'emprunte J'assure est le 1er comparateur qui sélectionne automatiquement pour vous les garanties nécessaires et attendues par votre banque auprès des meilleurs assureurs du marché en fonction des critères imposés par votre banque. Plus qu'un simple comparateur vous bénéficiez des conseils objectifs d'un interlocuteur dédié et expert de son domaine.

A propos de J'EMPRUNTE J'ASSURE – www.jempruntejassure.com

Lancé fin 2017, J'EMPRUNTE J'ASSURE est un comparateur spécialisé en assurance de prêt édité par INIXIA (filiale de CREDIXIA) courtier en assurance. INIXIA a pour mission de trouver meilleures solutions d'assurances pour ses clients Particuliers, Professionnels et Entreprises. En travaillant avec plus de 40 assureurs partenaires, INIXIA met au service de ses clients un conseil objectif délivré par des Conseillers Experts dédiés. **J'emprunte J'assure** est le 1er comparateur intelligent en assurance de prêt immobilier, qui sélectionne automatiquement pour vous les garanties nécessaires auprès des meilleurs assureurs du marché en fonction des critères imposés par votre banque. Nos contrats sont 100% équivalents aux critères demandés par les Banques et ne peuvent être refusés.