

## PRATIQUE

### ARGENT

# Comment changer mon assurance de prêt immobilier?

Julien et Marie (les prénoms ont été changés) ont signé leur offre de prêt fin 2019. A ce moment, Julien bénéficiait d'un CDI et Marie était indépendante depuis moins de trois ans. A cause de cela, leur dossier peinait à séduire les banques. Le couple a décidé de passer par un courtier, qui lui a décroché une offre de prêt sur vingt-cinq ans. Alors, face au banquier, pas question de négocier l'assurance emprunteur. Le couple s'était donc engagé à déboursier 115 euros par mois. Soit un total de 34 500 euros sur la durée de l'emprunt. Dans la foulée de la signature, les deux primo-accédants ont appris qu'ils pouvaient changer d'assurance emprunteur. Un peu perdus face aux démarches à effectuer pour ce faire, ils font de nouveau appel à un courtier, cette fois spécialisé en assurance. Résultat, leur nouveau contrat ne leur coûte plus que... 22 euros par mois. Soit une économie de plus de 25 000 euros sur vingt-cinq ans! Pour réaliser également de belles ristournes sur cette assurance souvent signée à la va-vite, voici quelques points clés à avoir en tête.

#### De quoi s'agit-il?

«Souvent, les gens ne savent pas vraiment à quoi correspond l'assurance emprunteur, souligne Cécile Roquelaure, directrice études pour le courtier Empruntis. Il s'agit d'une protection de l'emprunteur, afin de garantir la banque en cas de non-paiement de la mensualité, face aux aléas de la vie. Si, demain, je suis en incapacité de travailler à cause d'une invalidité ou si je décède, l'assurance va se substituer à moi pour rembourser le crédit. D'un contrat à l'autre, différents risques

peuvent être couverts. Le problème, c'est que l'emprunteur est souvent très concentré sur l'obtention de son crédit et ne se pose pas trop de questions au sujet de l'assurance.» Légalement, cette assurance n'est pas obligatoire. Dans les faits, tous les établissements bancaires conditionnent les prêts immobiliers à sa souscription.

#### On peut vraiment négocier son assurance?

Dans la théorie, il est possible de négocier au moment de la signature du contrat pour bénéficier d'un meilleur tarif. L'emprunteur peut alors arriver avec son propre contrat, souscrit auprès d'un assureur, lors de la signature avec la banque. Cependant, cela sera bien plus simple à négocier pour un dossier solide, ayant le choix entre plusieurs offres de prêt, et pouvant faire jouer la concurrence, que, pour un cas comme celui de Julien et Marie, sans marge de manœuvre. Lorsqu'on peine à trouver un crédit, le plus simple est souvent d'accepter les assurances emprunteurs proposées par les banques. D'autant que celles-ci ont tout intérêt à y pousser les clients. «Elles sont très habiles. Il faut savoir que 86% des assurances emprunteur sont fournies par les banques en direct. Or il n'existe aucune obligation de prendre la proposition de la banque. Celle-ci doit accepter la délégation d'assurance, si les garanties sont les mêmes. Pour l'emprunteur, cela n'est pas évident, car il faut en avoir le courage, mais surtout en être informé. Or, les gens sont stressés, avec l'échéance du rendez-vous chez le notaire», acquiesce Olivier Moustacakis, CEO du site Assurland. En somme, si l'on ne



Photo : Adragan/stock.adobe.com



## Quel coût pour quelle assurance?

Prenons un couple de 31 ans, habitant à Montauban et souhaitant acheter sa résidence principale. Madame est salariée cadre, se déplace pas mal en voiture et fume de temps en temps. Monsieur est fonctionnaire, travaille toujours au même endroit et ne fume pas. Ils empruntent 250 000 euros sur vingt ans pour acheter leur maison. Ils veulent être assurés avec des quotités de 100 %, mais contre les risques minimums seulement (décès et perte totale et irréversible d'autonomie). Nous avons passé ce profil au tamis du site Assurland. Naturellement, le choix ne se fera pas uniquement sur le prix, mais aussi sur les garanties.

ASSURANCE	TARIF PROPOSÉ
<b>Hodeva</b>	4267 euros (soit 17,78 euros/mois)
<b>Simpl'assur</b>	4293 euros (soit 17,88 euros/mois)
<b>Cardiff</b>	4384 euros (soit 18,27 euros/mois)
<b>April</b>	4426 euros (soit 18,44 euros/mois)
<b>AS Courtage</b>	4512 euros (soit 18,80 euros/mois)
<b>Wedou</b>	5121 euros (soit 21,34 euros/mois)
<b>Allianz</b>	5485 euros (soit 22,85 euros/mois)
<b>J'assurevotreprêt</b>	6507 euros (soit 27,11 euros/mois)
<b>Aviva</b>	7213 euros (soit 30,05 euros/mois)



crain pas son banquier, on peut se renseigner en amont de la signature, et venir avec sa propre assurance.

### Ce qu'il faut savoir

Important : gardez en tête que la vente liée est illégale en France. « C'est une forme de chantage. La banque n'a pas le droit de vous imposer d'acheter le produit A pour acheter le produit B. Par exemple, les discours du type "si vous ne prenez pas l'assurance avec moi, je ne peux pas garantir ce taux d'intérêt" sont totalement interdits », relève Horace Bourgy, président et fondateur du courtier en assurance Inixia. Pour les banques, l'enjeu de cette assurance est clé, dans un contexte de taux bas, où elles peinent à se rémunérer sur les crédits. Ce produit d'assurance, où la sinistralité est faible, est très rentable pour elles.

### Quand changer ?

Si l'assurance est déjà souscrite, il est encore possible d'effectuer une modification. L'emprunteur peut effectuer ce que l'on appelle une « délégation d'assurance » durant toute la première année suivant la signature, ou à chaque date anniversaire, avec un préavis de deux mois. Deux choix sont possibles : passer par un courtier, qui aura certes un coût, mais qui s'occupera de l'aspect administratif et de trouver un contrat intéressant, ou chercher une assurance par ses propres moyens, sachant que plusieurs comparateurs sur Internet existent pour faciliter cette démarche. « Le plus important, c'est que vous devez présenter une assurance avec un niveau de garantie équivalent à celui de la banque. Pour cela, vous pouvez vous référer à la fiche standardisée d'informations, remise au même moment que les documents du prêt. En revanche, si l'on veut procéder seul, il faut savoir que, parfois, la banque répond que les garanties ne sont pas équivalentes, alors qu'elles le sont ! », met en garde Emilie Ruben, responsable marketing de la société Securimut, spécialisée dans l'assurance emprunteur. Il ne faut donc pas se laisser démonter et s'assurer d'être dans son bon droit.



## Bientôt la possibilité de changer à tout moment ?

Elle fait débat depuis des années, mais elle pourrait enfin entrer en vigueur. En novembre dernier, l'Assemblée nationale a en effet voté une proposition de loi permettant de réaliser la substitution de l'assurance emprunteur, à tout moment. A l'heure où nous écrivons ces lignes, la loi doit encore passer devant le Sénat. Si elle est votée, elle pourrait entrer en vigueur dès 2023. Une bonne nouvelle pour tous les emprunteurs !

### Quelles économies ?

Les bénéfices du changement d'assurance varient en fonction de la situation de l'emprunteur. Une substitution sur un crédit tout juste commencé, avec une longue période d'amortissement, sera très intéressante. Cela sera sans doute moins le cas pour un emprunt proche de son terme ou si la personne a eu des soucis récents de santé, voire s'est mise à fumer entre-temps. « Les économies réalisées s'élèvent à 12 000 euros en moyenne. Tout dépend ensuite de l'âge de l'emprunteur et des quotités choisies », confirme Horace Bourgy. Le comparateur en ligne comme le courtier ne vous coûtent rien, tant que le contrat n'est pas signé. Ils permettent d'avoir une idée des prix du marché, selon votre situation. Attention néanmoins à ne pas brader ses garanties pour réduire la facture sans y faire attention. Le cas de Julien et Marie est intéressant dans ce sens. Pour faire davantage d'économies, ils ont baissé leurs quotités respectives de 100 % à 50 %. C'est possible et accepté dans le cadre d'une substitution, mais cela signifie que si l'un des deux décède, par exemple, seule sa part sera remboursée, et non l'intégralité du prêt. A chacun de décider en connaissance de cause de sa propre protection en cas de coup dur de la vie. **Laura Makary**

