

Assurance crédit immobilier : l'ouverture à la concurrence offre un vrai bol d'air aux particuliers

Désormais chaque emprunteur peut changer d'assurance chaque année. Vous avez, dites-vous, de bonnes raisons de vous réjouir de cette avancée.

Il s'agit, effectivement, d'une avancée majeure pour les emprunteurs. Ils peuvent désormais changer d'assurance chaque année. L'arrêt de La Cour de cassation du 12 janvier 2018 a validé la disposition législative permettant aux emprunteurs de changer annuellement de contrat d'assurance décès invalidité. D'habitude ces arrêts sont publiés dans une relative indifférence. Mais cette nouvelle a intéressé beaucoup d'emprunteurs

Qu'y a-t-il, dans cet arrêt, qui réjouisse autant les candidats à l'accession ?

Je rappelle qu'il est fait obligation à ceux qui souscrivent un crédit de se garantir, et, en fait de garantir la banque en cas de défaillance de l'emprunteur. Il pourrait ne pas faire face à ses obligations de remboursement à cause de problèmes de santé invalidants ou d'un décès. La situation antérieure était la suivante : les emprunteurs n'avaient aucune latitude dans le choix de leur solution assurantielle. Ils étaient systématiquement couverts par le contrat groupe de la banque.

Je rappelle que jusqu'à la réforme introduite par la loi Hamon, le souscripteur d'un crédit immobilier ne pouvait découpler l'achat du prêt auprès de la banque de celui de l'assurance. Désormais, les emprunteurs peuvent non seulement souscrire à une autre assurance, auprès d'un assureur qui ne soit pas le partenaire du prêteur, mais ils peuvent à chaque date anniversaire du contrat initial revenir sur leur option et l'ajuster à leur situation du moment.

Qu'apporte cette liberté de choix à l'emprunteur ?

Les contrats proposés par les banques prennent en compte des risques médians pour un emprunteur type. Si l'emprunteur n'est pas dans ce cas et que vous présentez un risque moindre vous payez naturellement trop cher. C'est le cas des jeunes, notamment de celles et ceux qui accèdent à la propriété plus tôt que la moyenne, qui est de 33 ans. À l'inverse, si vous êtes porteur d'un risque aggravé, vous serez éjecté par le logiciel d'évaluation du risque du contrat groupe et le crédit ne vous sera pas consenti. Dans le meilleur des cas, l'assureur attitré de la banque vous couvrira mais à des montants élevés de prime. Les risques aggravés ne sont pas uniquement liés à la maladie ou à l'âge. Parachutistes alpinistes ou employés sur des plateformes pétrolières vous incarnez un risque aggravé et vous le paierait.

Avril 2018 Serge AVEILLAN

Assurance crédit immobilier : l'ouverture à la concurrence offre un vrai bol d'air aux particuliers.

Revenons sur cette possibilité de changer d'assurance emprunteur chaque année. Est-elle théorique ou a-t-elle des avantages ?

On peut penser que c'est, dans la plupart du temps, théorique. L'emprunteur sans histoire, représentatif du risque médian, ne changera pas en un an... sauf peut-être en mal : il aura vieilli d'un an depuis la souscription de la précédente couverture, ce qui n'est pas un atout et ne joue pas en sa faveur. En revanche, il peut justement être passé d'un risque aggravé à un risque normal. Un autre progrès de la réglementation tient à l'introduction d'un droit à l'oubli : si vous avez été traité pour une maladie grave et reconnu guéri, votre situation est renouvelée et votre passé ne vous poursuit plus. C'est donc la souplesse introduite dans le dispositif qui est heureuse.

Cette disposition peut-elle permettre de faire des économies sur le coût des emprunts immobiliers ?

La souplesse n'a d'intérêt que si elle permet des économies. Aujourd'hui plus que jamais, le coût de l'assurance décès invalidité est considérable dans le coût total du crédit, rapporté à la faiblesse des taux d'intérêt. Le calcul est simple : quand vous empruntez à 1,50% et que votre assurance pèse 0,2 ou 0,3% sinon plus parce que vous êtes assimilé à un emprunteur à risque, les conséquences sont lourdes. A contrario, si vous payez 0,08% parce que vous êtes jeune et en bonne santé, non fumeur et avec un mode de vie sain, au lieu de 0,10 ou 0,15%, vous gagnez beaucoup, de l'ordre de plusieurs milliers d'euros en tout cas, sur la facture globale associée à votre endettement immobilier.

Ces milliers d'euros ne vont pas dans la poche des banques. Je suppose qu'elles sont au minimum réticentes pour appliquer de bonne grâce ce dispositif.

Les banques, en première approche, considèrent ces mesures sévères pour elles si elles perdent les commissions. Mais si elles s'adaptent, elles feront preuve d'empathie envers leurs clients et pourront les fidéliser pour d'autres services. Autrement les courtiers en assurance continueront à voir leur part dans ce marché croître et embellir. Ceux-ci font désormais assaut d'ingéniosité pour adapter toujours mieux leurs réponses, non seulement financières mais également en termes d'assurances, aux ménages et aux individus qui les sollicitent. Le client ne s'accommode plus de l'obscurantisme dans lequel on a voulu le maintenir pendant soixante ans au moins, depuis l'après-guerre. Il n'est pas non plus le zappeur cynique qu'on dépeint. Il veut une sorte de considération commerciale, qui est l'inverse du marketing de masse...et du mépris de son identité de consommateur.