

LOGEMENT

Renégociez l'assurance de votre prêt

Dans quelques mois, tous les emprunteurs pourront changer l'assurance de leur crédit immobilier pour un contrat plus compétitif. À la clé, des milliers d'euros d'économie.

PASCAL FRASNETTI

À SAVOIR

Quand pouvez-vous changer d'assurance ?

→ Vous avez souscrit votre prêt depuis moins d'un an, vous pouvez changer d'assurance

emprunteur dès maintenant (la loi Hamon autorise ce changement au cours des 12 premiers mois du contrat).

→ Vous avez souscrit votre prêt depuis plus d'un an, vous pourrez, à partir du 1^{er} janvier 2018 changer d'assurance emprunteur à la prochaine date anniversaire de votre prêt. Si votre prêt a été souscrit en octobre 2015, vous pourrez changer d'assurance en octobre 2018.

Depuis le 22 février 2017, lorsque vous souscrivez un crédit immobilier, vous pouvez résilier tous les ans le contrat d'assurance lié à votre emprunt (loi n° 2017-203 du 21.2.17). À partir du 1^{er} janvier 2018, cette possibilité s'étendra à tous les contrats, quelle que soit la date de signature du prêt.

Pour en arriver là, il aura fallu vivre un vrai chemin de croix. En 2010, la loi Lagarde (n° 2010-737 du 1.7.10) permettait déjà de remplacer le contrat d'assurance de son prêt à condition d'en présenter un autre aux niveaux de garanties équivalents avant l'émission de l'offre de prêt. En 2014, la loi Hamon (n° 2014-344 du 17.3.14) autorisait l'opération pour tous les nouveaux crédits signés à partir du 26 juillet 2014, dans un délai de 12 mois après l'émission de l'offre de prêt.

Pourtant, la part de l'assurance emprunteur déléguée (souscrite auprès d'une compagnie autre que celle proposée par la banque) n'a pas augmenté. « Avant la loi Lagarde, le taux de délégation de l'assurance

emprunteur était de 20 %, contre à peine 12 % aujourd'hui », constate Isabelle Tournaire, directrice du cabinet de conseil BAO, spécialiste du secteur de l'assurance. Il faut dire que les banques ont tout fait pour décourager leurs clients (voir le n° 1102 du *Particulier*, p. 49).

Obtenez jusqu'à 50 % de réduction

Cette fois, la mesure devrait ouvrir le marché de la délégation d'assurance et faire baisser les tarifs de l'assurance emprunteur. « Désormais, il ne sera jamais ni trop tôt, ni trop tard pour réduire le coût de son crédit immobilier », commente Pierre Balsollier, président de Securimut, la filiale assurance emprunteur de la Macif. « Nous attendons des baisses de 20 à 25 % et jusqu'à 50 % pour certains profils », avance Jacques Martin, secrétaire général de l'association Assurance Emprunteur Citoyen. Si vous avez un crédit en cours ou si vous envisagez un ●●●

SHUTTERSTOCK

DES GAINS DIFFÉRENTS SELON LE PROFIL D'EMPRUNTEUR

Notre hypothèse

- **Capital emprunté**
150 000 € au taux nominal de 1,5 %.
L'assurance initiale a été souscrite auprès de la banque prêteuse.
- **Profil des emprunteurs**
non-fumeurs, sans pathologie.

Économie sur la durée du crédit
15 600 €



COUPLE DE 36 ANS

Durée du crédit	20 ans
Mensualité du crédit	724 €

TAUX ANNUEL EFFECTIF DE L'ASSURANCE	
Assurance initiale/personne	0,68 %
Mensualité	98 €

NOUVEAU TAEA*	
Assurance alternative/personne	0,23 %
Mensualité	33 €

Économie mensuelle 65 €

* TAEA : taux annuel effectif de l'assurance.

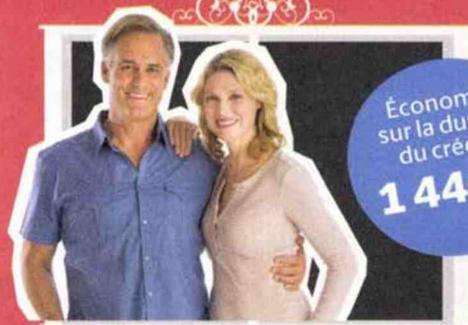
COUPLE DE 56 ANS

Durée du crédit	15 ans
Mensualité du crédit	931 €

TAUX ANNUEL EFFECTIF DE L'ASSURANCE	
Assurance initiale/personne	1,05 %
Mensualité	148 €

NOUVEAU TAEA*	
Assurance alternative/personne	1 %
Mensualité	140 €

Économie mensuelle 8 €



Économie sur la durée du crédit
1 440 €

PERSONNE SEULE DE 66 ANS

Durée du crédit	12 ans
Mensualité du crédit	1 139 €

TAUX ANNUEL EFFECTIF DE L'ASSURANCE	
Assurance initiale/personne	2,37 %
Mensualité	164 €

NOUVEAU TAEA*	
Assurance alternative/personne	1,40 %
Mensualité	95 €

Économie mensuelle 69 €



Économie sur la durée du crédit
9 936 €

LOGEMENT

RENÉGOCIEZ L'ASSURANCE DE VOTRE PRÊT

6 COURTIERS INTERNET POUR CHANGER

APRIL

Comment souscrire : dans le réseau d'agences ou sur internet (april.fr).

Choix du contrat : non (contrat April Santé Prévoyance).

Les points forts

- Possibilité de terminer son adhésion par téléphone.
- Réponse très rapide en ligne, même avec une pathologie médicale.
- Possibilité de personnaliser la durée de la franchise en cas d'arrêt de travail ou d'ajouter une garantie pour la prise en charge des maladies non objectivables (mal de dos, maladies psychiques...).
- Pratique des sports à risques incluse dans le contrat.

Frais de dossier : 25 €

MAGNOLIA

Comment souscrire : uniquement sur internet (magnolia.fr).

Choix du contrat : oui.

Les points forts

- Courtier indépendant proposant plusieurs dizaines de contrats. Nous avons obtenu 7 offres de 7 assureurs différents lors de notre simulation.
- S'engage à fournir une réponse en 72 heures au maximum.
- Contrats spécialisés destinés aux jeunes, aux seniors ou aux personnes présentant un risque aggravé de santé.
- Lettres-types à disposition sur le site pour résilier l'ancien contrat.

Frais de dossier : 0 €

MEILLEURTAUX

Comment souscrire : dans le réseau d'agences ou sur internet (meilleurtaux.com).

Choix du contrat : oui.

Les points forts

- Courtier indépendant proposant plusieurs dizaines de contrats. Nous avons obtenu 11 offres de 8 assureurs différents lors de notre simulation.
- Possibilité d'afficher sur l'écran 3 contrats parmi les résultats obtenus, pour pouvoir mieux comparer leurs garanties.
- Plateforme de téléconseillers spécialisés accessible par téléphone.

Frais de dossier : 40 €

... achat immobilier, la négociation de l'assurance emprunteur est un enjeu majeur. « Dans certaines situations, le coût de l'assurance dépasse le coût du crédit. C'est notamment le cas pour un couple d'emprunteurs quel que soit leur âge ou pour un emprunteur seul, âgé de plus de 65 ans », souligne-t-on au cabinet BAO. « Trop souvent, les clients se satisfont d'avoir obtenu un

excellent taux hors assurance, alors que ce taux ne veut rien dire! », rappelle Gérald Loobuyck, président du courtier Magnolia Assurances.

Vérifiez si l'opération est intéressante dans votre cas

Lorsque vous souscrivez un prêt, la banque doit vous fournir le taux effectif global (TEG). Il représente l'ensemble des frais liés au crédit (taux d'intérêt, frais de dossier et autres commissions, taux d'assurance). Cette seule indication ne vous permet pas de connaître votre taux d'assurance. Pour cela, vous devez consulter le taux annuel effectif de l'assurance (TAEA), dont la présentation par la banque est obligatoire (loi n° 2013-672 du 26.7.13). Selon l'âge, la situation personnelle de l'assuré et la banque, ce taux peut varier de 0,20 à 0,80 % pour un prêt de 20 ans. Lorsque vous disposez de ce taux, vous pourrez vous lancer à la recherche d'un contrat plus compétitif en effectuant une simulation sur internet. Quelques minutes suffisent sur les sites des courtiers en ligne (voir nos fiches ci-dessus). Attention, vous n'avez pas systématiquement intérêt à faire jouer la concurrence. Par exemple, si vous avez déjà remboursé la moitié du capital, si vous êtes

Les assurés mieux informés sur le droit à l'oubli après un cancer

Un décret paru en février (n° 2017-173 du 13.2.17) prévoit l'élaboration d'un document d'information pour les assurés concernés par la convention Aeras (s'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé). Ce document rappellera aux candidats à l'assurance qu'ils ont le droit de ne pas déclarer d'anciennes pathologies comme le cancer dans le questionnaire de santé et de ne pas subir de majoration de tarifs ou d'exclusion de garanties à cause de ces affections. La loi de modernisation du système de santé (n° 2016-41 du 26.1.16, art. 190)

a fixé à 10 ans le délai au terme duquel aucune information médicale sur les cancers ne peut être demandée par les assureurs (il est de 5 ans pour les cancers survenus avant 18 ans). Si les assureurs ne respectent pas la convention Aeras, ils s'exposent à des sanctions (décret n° 2017-147 du 7.2.17). Les assurés concernés par la convention Aeras peuvent s'informer de leurs droits sur un serveur vocal mis en place par la Fédération bancaire française et la Fédération française de l'assurance : 0 801 010 801 (numéro gratuit).

D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

RÉASSUREZ-MOI

Comment souscrire : uniquement sur internet (reassurez-moi.fr).

Choix du contrat : oui.

Les points forts

- Courtier indépendant proposant plusieurs dizaines de contrats. Nous avons obtenu 6 offres de 4 assureurs différents lors de notre simulation.
- Assistance en ligne pour le devis.
- Pas de numéro de téléphone demandé lors du devis.
- Tarif garanti 3 mois après le devis.
- Possibilité de transmettre en ligne des documents médicaux.

Frais de dossier : 0 €

SÉCURIMUT

Comment souscrire : uniquement sur internet (macif.securimut.fr).

Choix du contrat : non (contrat Macif Garantie Emprunteur).

Les points forts

- Sécurimut est le premier courtier à avoir proposé l'équivalence des garanties en assurance emprunteur.
- Questionnaire en ligne détaillé sur les caractéristiques du crédit à assurer.
- Création d'un espace personnel sécurisé sur le site du courtier pour accéder à son dossier en ligne.
- Possibilité de terminer son adhésion par téléphone.

Frais de dossier : 0 €

ZEN'UP

Comment souscrire : uniquement sur internet (zen-up.com).

Choix du contrat : non (contrat MNCAP Zen+ Emprunteur).

Les points forts

- Réponse en ligne très rapide même avec une pathologie médicale.
- Possibilité de traitement de la demande par téléphone si l'état de santé ne permet pas d'obtenir une offre de tarif immédiatement.
- Signature électronique pour la finalisation de la demande avec renseignement des informations bancaires, puis réception d'un code sur son mobile.

Frais de dossier : 0 €

devenu fumeur ou si les médecins vous ont diagnostiqué de l'hypertension, un assureur alternatif vous proposera sans doute une cotisation plus élevée.

À l'inverse, si votre santé s'est améliorée, si vous avez arrêté de fumer depuis au moins 2 ans ou si vous avez cessé de pratiquer des sports à risques, vous pouvez faire de substantielles économies. Même des profils d'emprunteurs classiques peuvent avoir intérêt à renégocier. « *Le portrait-robot de l'emprunteur 2016 selon Meilleurtaux est un couple non-fumeur de 37 ans, qui emprunte 200 000 € à 2 % sur 20 ans, et s'assure à 100 % sur chaque tête. Ce couple devra payer, en moyenne, 24 300 € d'assurance sur la durée du prêt,* précise Patrick Burtin, directeur assurance emprunteur d'April Santé Prévoyance. *Avec notre meilleure offre, ils débourseront seulement 8 200 €, soit plus de 15 000 € d'économie.* » Un écart de taux d'assurance de 0,30 % revient souvent à 10 000 € d'économie, avec des garanties équivalentes.

Demandez à votre banque de s'aligner sur la concurrence

Si vous souhaitez renégocier votre assurance, commencez par fournir un ou plusieurs devis concurrents à votre banque.

« *Elles peuvent s'aligner sur les prix, en signant une dérogation tarifaire au client,* indique Isabelle Tourniaire du cabinet BAO. *Au Crédit agricole, on peut obtenir de 60 à 70 % de réduction !* »

Souscrivez un contrat sur internet

Si le banquier refuse, vous pourrez alors souscrire un contrat alternatif. Tous les courtiers proposent aujourd'hui des niveaux de garanties équivalents. La démarche ne prend que quelques minutes sur internet (voir p. 40). Si vous effectuez votre demande dans le cadre de la loi Hamon (c'est-à-dire dans les 12 premiers mois du prêt), demandez la résiliation dans un délai de 2 à 3 mois, au maximum, après la signature du prêt. « *Au-delà, le questionnaire médical rempli une première fois ne serait alors plus valide,* rappelle Gérard Loobuyck chez Magnolia Assurances. Une fois le nouveau contrat d'assurance souscrit, si votre banque décide finalement de faire un geste pour vous garder, vous pouvez encore le rési-...

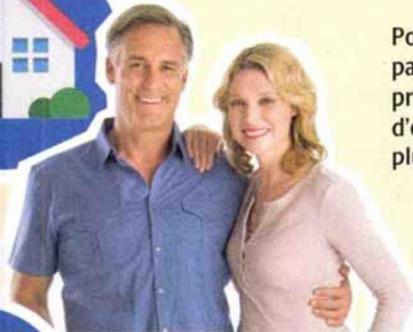


« Nous avons récemment fait gagner 12 000 € à un assuré. Mais on peut économiser beaucoup plus. Sur notre site, le client, même s'il souffre de certaines pathologies, peut obtenir son certificat d'adhésion en quelques minutes »

TANGUY THÉVENET,
fondateur du site Zen'Up

GUIDE

Comment changer d'assurance emprunteur



Pour remplacer votre contrat d'assurance emprunteur par un autre, plus avantageux, vous devez lancer la procédure suffisamment tôt. La banque peut accepter d'emblée ou refuser ce changement. Dans ce cas, plusieurs recours sont possibles.



3 MOIS AVANT L'ÉCHÉANCE

→ Vous souscrivez un nouveau contrat comportant des garanties équivalentes à celles de votre assurance d'origine, avec prise d'effet à la date anniversaire de votre prêt.

→ Parallèlement, vous envoyez à votre banque une **lettre de demande de substitution** en recommandé avec avis de réception. Vous y joignez le certificat d'adhésion au nouveau contrat, la délégation de bénéfice qui désigne la banque bénéficiaire du nouveau contrat, la notice d'information et l'échéancier des cotisations.

→ À la réception de votre courrier, la banque a **10 jours ouvrés** pour vous répondre.



Cas n° 1

LA BANQUE ACCEPTE LA SUBSTITUTION

Elle émet un **avenant** à votre contrat de prêt et transmet son **accord de principe** à l'assureur actuel du contrat.

2 MOIS AVANT L'ÉCHÉANCE, AU PLUS TARD

→ Vous envoyez la **lettre de résiliation** en recommandé avec avis de réception à l'assureur du contrat (assurance de la banque ou assurance déjà souscrite en délégation).

→ La mensualité cesse d'être prélevée à la date d'effet du nouveau contrat.



Cas n° 2

LA BANQUE REFUSE LA SUBSTITUTION

Elle ne peut refuser votre demande que si les garanties du nouveau contrat ne sont pas équivalentes à celles du contrat actuel, et doit motiver sa décision.



→ La **motivation n'est pas satisfaisante, ou la banque ne répond pas** : écrivez au directeur d'agence de votre banque pour contester le refus (ou le silence).

→ Le **directeur ne vous donne pas raison ou ne répond pas** : saisissez le médiateur de la banque (qui se prononcera dans les 2 mois) ou déposez votre demande auprès de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (acpr.banque-france.fr).

→ Le **médiateur ne vous donne pas raison** : saisissez la justice pour obtenir la résiliation de votre contrat. Si le montant total des cotisations d'assurance de votre emprunt dépasse 10 000 €, vous devez saisir le tribunal de grande instance.

→ Vous pouvez vous faire aider dans vos démarches par une association de consommateurs (UFC-Que Choisir, Consommation logement cadre de vie, Assurance Emprunteur Citoyen...).



Sources : Le Particulier / BAO, mai 2017

...lier (vous avez 30 jours pour envoyer votre courrier).

« Tous les assureurs sont capables de tarifier une assurance emprunteur », rappelle Isabelle Tourniaire. Vous pouvez donc solliciter l'interlocuteur de votre choix. Sur internet, la concurrence est forte (voir fiches p. 38-39) entre assureurs (Generali, MetLife, Maaf...), courtiers en crédit (Meilleur-Taux, Empruntis, Immoprêt...) ou en assurance (April, Magnolia...). Il existe aussi des professionnels uniquement présents sur internet (Réassurez-moi, Zen'Up...). Si vous n'avez pas besoin de conseils dans le choix de vos garanties (professions ou pratique de sports à risques...), vous pouvez leur faire confiance. La plupart proposent de tout régler en ligne, avec un compte personnel sécurisé pour transmettre les documents nécessaires à la constitution du dossier. Vous obtiendrez rapidement une proposition tarifaire. « L'offre peut être émise en 10 minutes! », confirme Jacques Martin, à l'association Assurance Emprunteur Citoyen. Ces assureurs en ligne peuvent aussi proposer un tarif à des emprunteurs souffrant de pathologies. Dans ce cas, il faut remplir un questionnaire médical en ligne, ce qui prend un peu plus de temps : vous devez entrer dans une arborescence qui permet d'indiquer de manière très fine la maladie dont vous souffrez. Zen'Up recense jusqu'à 9 000 pathologies ! Si le courtier a besoin de plus d'informations, un opérateur médical appelle l'assuré pour un entretien de 10 à 15 minutes. Dans ce cas, la proposition tarifaire peut prendre 24 à 72 heures. Si l'analyse médicale décèle des complications, le courtier peut demander un examen supplémentaire, appliquer une surprime ou imposer des exclusions au contrat. Les refus d'assurance sont rares (3 % des cas chez April, par exemple).

Un service clé en main pour faciliter la résiliation

Dans son bilan 2016 sur l'équivalence du niveau de garantie en assurance emprunteur, le Comité consultatif du secteur financier indique que les refus pour non-équivalence de garanties sont en baisse. Mais les banques ont trouvé d'autres moyens de lut-



Face au silence des banques, qui omettent, trop souvent, de répondre aux demandes de substitution d'assurance de leurs clients, il faudrait mettre en place une mesure du type « qui ne dit mot consent ». Cela permettrait de se prévaloir de l'accord tacite de sa banque. En attendant, nous avons mis en place un service de relance pour nos clients. »

GÉRALD LOOBUYCK,
président de Magnolia
Assurances

ter contre la délégation d'assurance. « Elles peuvent s'y opposer en invoquant le caractère incomplet du dossier ou une erreur d'adressage lors de l'envoi de la demande. Elles peuvent aussi, tout simplement, ne pas répondre à leur client, précise Isabelle Tourniaire. C'est notamment la stratégie des réseaux Caisse d'Épargne ou Société générale. » Dans ce cas, vous pouvez vous tourner vers la médiation bancaire interne, ou déposer un dossier auprès de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR, acpr.banque-france.fr). Mais les délais de réponse peuvent être longs. Pour contrer les arguments des banques, vous pouvez vous faire aider. Si vous passez chez un assureur concurrent, celui-ci peut vous assister dans vos démarches. Vous trouverez sur les sites des courtiers des lettres-types de résiliation de contrat. Il suffit d'imprimer son courrier et de l'envoyer en recommandé. Certains professionnels proposent même de s'occuper gratuitement de toutes les formalités à la place du client. C'est le cas d'April (Simplissim'), de Zen'Up et, à partir de septembre, de Magnolia (Résil Facil). De quoi faciliter vos démarches. ■



Ce qu'il faut retenir

→ Dès 2018, tous les emprunteurs pourront renégocier l'assurance de leur crédit à l'échéance annuelle du contrat.

→ La plupart des emprunteurs peuvent économiser plusieurs milliers d'euros en renégociant ou en changeant d'assureur.

→ La concurrence s'organise sur internet, où de nombreux courtiers proposent de souscrire un nouveau contrat moins cher et à garanties équivalentes en quelques minutes.