

Emprunt immobilier : au-delà de 40 ans, votre assurance vous coûte plus cher que votre crédit !

En février 2021, les taux d'emprunt des crédits immobiliers ont encore baissé, établissant un nouveau record historique. Cette excellente nouvelle pour les emprunteurs a des conséquences importantes : le coût de l'assurance prend une part énorme au sein du crédit et l'absence de marge sur le crédit immobilier incite les banques à empêcher les emprunteurs d'exercer pleinement leur droit au libre choix de l'assurance. L'addition est salée pour de nombreux profils.

Quand l'assurance de prêt devient plus chère que le crédit

Encore 3 ans auparavant, **seuls les emprunteurs seniors ou à risque** (ceux qui ont souffert ou qui souffrent d'une pathologie, les pratiquants de sports à risque...) **voyaient le coût de leur assurance dépasser celui des intérêts** de leur crédit immobilier. Pour les autres profils, l'équilibre était maintenu puisque l'assurance pesait en moyenne 30 à 50% du coût global du crédit immobilier.

Aujourd'hui, les niveaux de taux historiquement bas ont étendu ce phénomène à quasiment tous les profils d'emprunteurs. La baisse des taux d'intérêt relève proportionnellement le poids de l'assurance dans le coût global du crédit.

Dès 40 ans, le coût de l'assurance dépasse systématiquement le coût du crédit lorsque l'emprunteur est couvert par sa banque. Le seul moyen de rectifier le tir est de faire jouer la concurrence en choisissant une assurance externe à celle de sa banque. Pour les profils seniors, si le poids de l'assurance dépassait déjà celui du crédit, aujourd'hui, celui-ci est colossal et pèse plus de 170% pour une assurance groupe et 130% pour une assurance externe.

Cas client n°1 : couple trentenaire

Couple 30 ans, cadre et non cadre, emprunte 250 000 euros sur 25 ans pour l'achat de leur résidence principale. Quotité d'assurance : 100% par tête.

	Taux Crédit	Coût crédit hors assurance	Taux ass. groupe	Coût ass. groupe	Poids assurance	Taux ass. indiv	Coût ass. indiv	Poids assurance
FEV 2018	1,90%	64 252 €	0,36%	45 000 €	70%	0,11%	13 750 €	21,5%
FEV 2021	1,40%	46 441 €			96,90%			29,60%

Si les taux d'emprunt continuent à baisser, même les trentenaires verront le coût de l'assurance groupe bancaire dépasser celui du crédit.

Cas client n°2 : couple quarantenaire

Couple 42 ans, cadres, emprunte 350 000 euros sur 25 ans pour l'achat de leur résidence principale. Quotité d'assurance : 100% par tête.

	Taux Crédit	Coût crédit hors assurance	Taux ass. groupe	Coût ass. groupe	Poids assurance	Taux ass. indiv	Coût ass. indiv	Poids assurance
FEV 2018	1,90%	89 953 €	0,38%	66 500 €	74%	0,13%	22 750 €	25%
FEV 2021	1,40%	65 018 €			102 %			35%

Alors qu'en 2018, le poids de l'assurance n'était que de 74% pour les profils quarantenaires, aujourd'hui, avec une assurance groupe bancaire, il dépasse les 102%.

Cas client n°3 : couple senior

Couple de senior, 55 ans, emprunte 410 000 euros sur 20 ans pour l'achat de leur résidence secondaire. Quotité d'assurance : 100% par tête.

	Taux Crédit	Coût crédit hors assurance	Taux ass. groupe	Coût ass. groupe	Poids assurance	Taux ass. indiv	Coût ass. indiv	Poids assurance
FEV 2018	1,70%	73 930 €	0,50%	82 000€	110%	0,37%	60 700 €	82 %
FEV 2021	1,10%	46 950€			174 %			129 %

Si, en 2018, l'assurance pesait déjà plus lourd que le crédit pour les couples seniors, aujourd'hui le poids de l'assurance au sein du crédit est exorbitant : elle pèse 174% du coût du crédit pour une assurance groupe bancaire et même en présence d'un contrat issu la concurrence, l'assurance peut peser jusqu'à 130% du coût final.

L'effet pervers des taux bas

Alors que tout le monde se focalise sur son taux d'emprunt, le coût de l'assurance a aujourd'hui plus que jamais autant d'importance, si ce n'est plus, sur le **reste à vivre** de l'emprunteur.

Si les taux bas sont en apparence une bonne nouvelle, un effet pervers se fait ressentir : le crédit immobilier ne rapportant plus rien aux banques, il est urgent pour ces établissements

de chercher de la marge ailleurs. Bingo ! Ce sont les produits d'assurance et plus particulièrement l'assurance emprunteur sur lesquels elles misent tout :

« Une banque marge en moyenne 50 à 80% sur une offre d'assurance emprunteur et ce malgré une concurrence existante 2 à 4 fois moins chère » explique Astrid Cousin, porte-parole de Magnolia.fr.

L'emprunteur face à son banquier n'a aujourd'hui quasiment plus aucune marge de manœuvre pour négocier son assurance de prêt.

« Pour voir son dossier d'emprunt accepté, il est systématiquement (ou presque) dans l'obligation de se couvrir avec l'assurance groupe bancaire, au prix fort, et ce, malgré la loi » ajoute-t-elle (2010 : loi Lagarde : l'emprunteur, dans le cadre d'un crédit immobilier a le droit de choisir l'assurance de prêt qu'il souhaite).

Heureusement la loi pour changer d'assurance de prêt existe et de nombreux emprunteurs passent le cap. Mais ce n'est pas suffisant.

L'effet est immédiat chez les courtiers. Jusqu'à 2018, Magnolia.fr assurait 60% de nouveaux prêts et 40% de prêts issus d'un changement d'assurance. Aujourd'hui, la tendance est inversée : **60% des assurances de prêts vendues sont issues d'un changement d'assurance de prêt et 40% d'un nouvel emprunt.**

A propos de Magnolia.fr

Grâce à son important réseau de banques, courtiers en crédit immobilier, de conseillers en gestion de patrimoine et de ses prestigieux partenaires (Swiss Life, Spheria, Générali, April, Cardif, MetLife, AXA, Afi-Esca), Magnolia.fr offre à ses clients une expertise gratuite dédiée à l'assurance de prêt. N°1 indépendant en assurance emprunteur sur internet, la société gère plus de 200 000 assurés dont près de 17 000 nouveaux par an. Chaque année, via ses sites marchands BtoB et BtoC, plus de 240.000 demandes de simulation sont traitées par ses 50 experts en assurance de crédit immobilier. Ils guident ses futurs emprunteurs dans leurs choix afin de leur permettre de réaliser d'importantes économies tout en bénéficiant des meilleures garanties.

Pour plus information : www.magnolia.fr