

Assurance Emprunteur : le vrai levier pour ne pas dépasser le taux d'usure

Alerte Presse - janvier 2020 // En ce début d'année 2020, l'actualité du crédit immobilier s'est largement concentrée sur le taux d'usure : son niveau depuis le 1er janvier, **2,61%**, pose aujourd'hui problème concernant **l'accession au crédit immobilier pour tous**.

Dans un contexte de taux d'emprunt très bas, ce fameux taux d'usure qui a pour objectif premier de protéger l'emprunteur en vient de plus en plus fréquemment à exclure une partie non négligeable des personnes souhaitant emprunter.

Il y a plusieurs manières de le faire baisser : **négoier au plus bas son taux de crédit** (quid des foyers à faibles revenus pour lesquels les banques pratiquent des taux piquants...), **négoier les frais de dossier** (qui augmentent avec les taux bas) mais surtout **faire baisser le coût de son assurance emprunteur**, de plus en plus lourde au sein du crédit.

Qui va être le public le plus concerné par l'exclusion au crédit immobilier à cause du taux d'usure ?

- Les seniors
- Les personnes présentant un risque aggravé de santé
- Les personnes exerçant une profession à risque

Concentrons-nous alors sur ce sujet. Dans de nombreux cas, **choisir une assurance externe à celle de sa banque** peut faire baisser drastiquement le Taux Annuel Effectif d'Assurance (TAEA), partie intégrante du Taux Annuel Effectif Global (TAEG) et donc permettre de ne pas dépasser le seuil du taux d'usure imposé par la Banque de France. Grâce à cela, l'emprunteur pourra accéder au crédit immobilier mais également économiser des sommes importantes allant de 10 000 à 30 000 euros sur la durée totale du crédit.

Très concrètement, voici comment un senior a pu faire baisser son taux d'usure accéder au crédit immobilier :

Bruno, 51 ans, souhaite emprunter 300 000 euros sur 20 ans pour l'achat d'une résidence principale dans le sud de la France.

Sa banque lui propose un taux de crédit à 1,38%, une assurance emprunteur à 0,60% et des frais de dossier atteignant 2500 euros.

Son Taux annuel effectif Global (TAEG) s'élève alors à 2,67%.

Seulement, le taux d'usure au 1er janvier est capé à **2,61%**. Bruno dépasse le taux d'usure et se retrouve bloqué :

Taux Crédit	1,38%
Taux Assurance Emprunteur	0,60%
Frais de dossier	2500 euros
TAEG	2,67%
Taux d'usure	Dépassé de 0,07%

Bruno doit trouver une solution rapide pour **faire baisser son TAEG** et se tourne vers un comparateur en assurance de prêt : il obtient un taux d'assurance à 0,26%.

Son TAEG baisse de 60 points de base et passe à 2,06%

Non seulement Bruno peut emprunter mais il économise 14 000 euros sur la durée de son emprunt :

Taux Crédit	1,38%
Taux Assurance Emprunteur	0,26%
Frais de dossier	2500 euros
TAEG	2,06 %
Taux d'usure	Sous le seuil !

Pour rappel, concernant l'assurance emprunteur, les établissements bancaires pratiquent des tarifs 2 à 3 fois supérieurs à ceux proposés par la concurrence.

Non seulement leurs pratiques pénalisent le pouvoir d'achat des français mais surtout elles empêchent toutes les personnes sujettes à des taux d'assurances élevés d'emprunter et de réaliser leurs projets. Pourtant, depuis 2010, tous les emprunteurs peuvent choisir librement leur assurance de prêt.

En 2020, les banques détiennent toujours **85% de ce marché à 9 milliards d'euros**. Plus leurs marges sur le crédit immobilier baissent, plus l'assurance emprunteur devient un enjeu pour les banques prêteuses prêtes à tout pour **conserver le magot**.