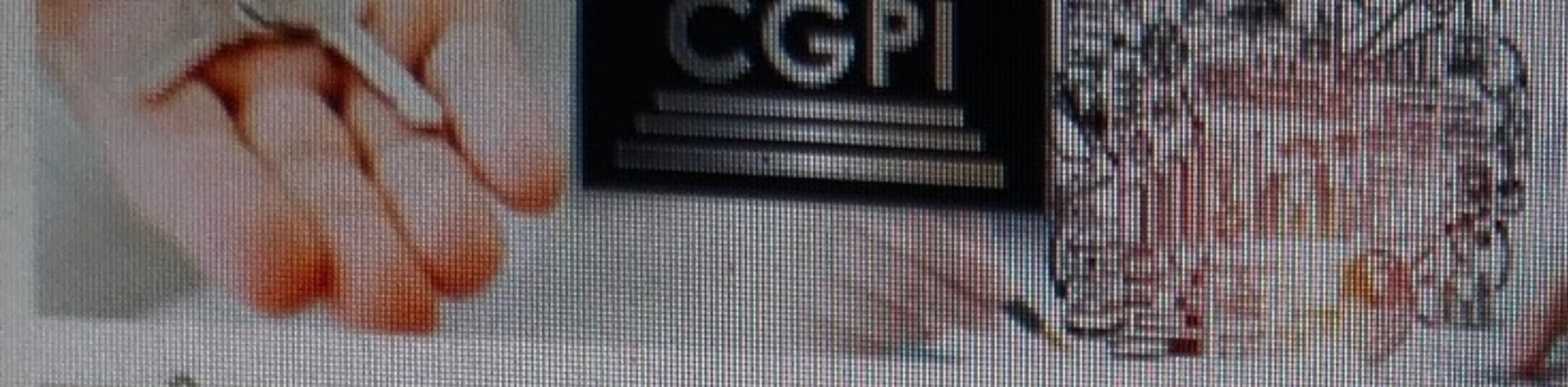




PRÊTS IMMOBILIERS : COMPARER ET CHANGER SON CONTRAT ASSURANCE EMPRUNTEUR ?

Lorsque l'on décide d'emprunter en vue d'un achat immobilier, la banque demande que le prêt soit assuré. En cas de décès de l'emprunteur, d'incapacité de travailler, même de façon partielle, l'assurance prend le relais et assure le paiement des mensualités. Sans ce sésame, les banques n'accordent pas le prêt. Or, cette assurance a un coût qui peut être beaucoup plus élevé qu'on ne le pense. Il ne faut pas hésiter à effectuer des comparaisons et à en changer même...

Lorsque vous souscrivez un crédit immobilier, vous pouvez choisir l'assurance emprunteur proposée par votre banque mais vous pouvez également choisir celle d'une compagnie concurrente. Vous pouvez aussi changer d'assurance emprunteur en cours de contrat.

LE DROIT DE CHOISIR SON ASSURANCE EMPRUNTEUR AVANT LA SIGNATURE DU PRÊT

La banque vous proposera généralement d'adhérer au contrat d'assurance dit de groupe, conçu par une société d'assurance pour le compte de l'établissement prêteur.

Mais le banquier ne peut pas vous imposer son contrat d'assurance emprunteur, depuis le 1^{er} septembre 2010, en application de la loi Lagarde portant réforme du crédit à la consommation.

Vous pouvez proposer à votre banque l'offre d'une autre compagnie d'assurance. C'est le principe de la **délégation d'assurance**, par lequel la compagnie d'assurance de votre choix adresse à l'établissement prêteur une délégation d'assurance avant le déblocage des fonds à votre profit.

Le **contrat d'assurance emprunteur** doit, toutefois, présenter un niveau de **garantie ou de couverture équivalent** au contrat d'assurance de groupe. L'établissement bancaire prêteur est obligé de motiver sa décision de refus de l'assurance emprunteur proposée par délégation, en se référant à la liste des 11 critères indiqués dans la fiche standardisée d'information (article L313-10 du Code de la consommation).

Si vous demandez une délégation d'assurance, la banque n'a pas le droit de modifier les conditions de taux d'intérêt du prêt qui figurent dans votre offre. En particulier, elle ne peut pas l'augmenter pour compenser son manque à gagner sur l'assurance. Et elle ne doit pas facturer de frais de délégation ou autres frais supplémentaires.

Sachant que le coût de l'assurance représente entre 25 à 50% du coût global, le recours à la délégation d'assurance peut permettre des économies chiffrées en milliers d'euros, mais s'agissant d'une couverture par contrat individuel, la délégation d'assurance s'adresse plutôt à des « bons risques » ou à des risques spécifiques.

En outre, vous ne devez pas exercer votre choix en fonction du critère du prix mais veillez aussi à la qualité, l'étendue et la pérennité de la couverture qui vous est offerte. Attention notamment exclusions, aux contrats résiliables ou à ceux dont la prime est révisable.

CHANGER D'ASSURANCE EMPRUNTEUR EN COURS DE CONTRAT

Après avoir signé votre offre de prêt, vous avez encore le droit de changer d'assurance emprunteur en lui substituant un autre contrat, comme nous l'avons vu précédemment, à condition que les garanties soient équivalentes (article L313-30 du Code de consommation).

Les droits de résiliation et de substitution de contrat ne concernent pas les assurances emprunteurs souscrites pour garantir des crédits à la consommation.

CHANGER D'ASSURANCE EMPRUNTEUR LA PREMIÈRE ANNÉE DU PRÊT

Vous avez le **droit de changer d'assurance de prêt sans frais, à tout moment pendant les 12 premiers mois après la signature de l'offre de crédit**. Vous envoyez une demande de résiliation du contrat d'assurance souscrit, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard 15 jours avant l'échéance annuelle du contrat de prêt.

Vous devez joindre à ce courrier le **nouveau contrat d'assurance proposé** en remplacement. Ce droit de substitution du contrat d'assurance emprunteur au cours de la première année du **prêt immobilier** a été créé par la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation, dite « loi Hamon ».

CHANGER D'ASSURANCE EMPRUNTEUR APRÈS LA PREMIÈRE ANNÉE DU PRÊT : LA RÉSILIATION ANNUELLE

Vous avez le droit de **changer d'assurance emprunteur chaque année, au-delà des douze premiers mois**.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, ce droit annuel de résiliation concerne tous les emprunteurs, quelle que soit la date de signature de leur prêt, c'est-à-dire même aux contrats en cours.

Cette résiliation annuelle a été instituée par la loi du 21 février 2017. Pour exercer son droit de résiliation, l'emprunteur doit adresser une lettre recommandée, avec accusé de réception de préférence, à l'assureur **au moins deux mois avant la date d'échéance** du contrat d'assurance (article L113-12 du Code des assurances).

CONCLUSION

Avec des taux d'intérêt d'emprunt qui n'ont jamais été aussi bas, nous oublions trop souvent le coût de l'assurance lors d'un achat immobilier. A ce jour, l'impact de l'assurance sur le coût global est presque aussi important que le taux de l'emprunt lui-même... et, à couvertures égales, vous pouvez réaliser de réelles économies en souscrivant votre assurance ailleurs...



Christine GENTILI - CABINET CGPI
CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE
COURTIER ASSURANCE - PLACEMENT - DÉFISCALISATION
Diamant II - Place de Gaulle - AJACCIO - 04 96 20 71 97
cgpi-ajaccio.com