

Résiliation d'assurance de prêt : à qui va profiter la loi Sapin II ?

A compter du 1er janvier 2018, chaque personne ayant un crédit immobilier disposera d'un droit de résiliation annuel de son contrat d'assurance-emprunteur. Ce dispositif qui s'inscrit dans l'amendement Bourquin (loi Sapin II) va bouleverser le marché de l'assurance de prêt mais aussi et surtout va permettre aux particuliers de réaliser des économies conséquentes. Au travers de quatre profils, nous dressons une estimation de gains réalisés.

Jusqu'à 150 euros d'économies par mois

Les économies les plus conséquentes vont, sans surprises, être réalisées par les personnes de moins de 40 ans, en bonne santé et avec une situation professionnelle stable.

Prenons l'exemple d'un couple, un homme de 39 ans et une femme de 35 ans, tous deux cadres en CDI, ayant emprunté, en janvier 2014, 250 000 euros sur 20 ans avec un taux d'assurance groupe de 0,4 % par personne. En faisant jouer la concurrence, ils pourront prétendre, dès janvier 2018, à une assurance emprunteur aux garanties* similaires à un taux avoisinant les 0,06%. Ils réaliseront ainsi une économie totale de 27 550 euros soit pratiquement 150 euros par mois jusqu'à la fin de leur crédit immobilier.

Une opportunité pour les profils « à risque »

Contre toute attente, les personnes atteintes de maladie comme celles exerçant une profession « à risque » trouveront également un intérêt dans la résiliation de leur assurance emprunteur. Pour preuve, cet homme de 43 ans atteint d'un mélanome qui a emprunté, début 2006, 220 000 euros sur 20 ans avec une couverture en cas de décès au taux de 0,72 % (0,34 % + 0,38 % de surprimes). Il pourra en janvier 2018 trouver une nouvelle assurance emprunteur moins chère, autour de 0,07 %, en faisant valoir son droit à l'oubli. Il réalisera ainsi une économie conséquente de 13 500 euros soit, dans le cas présent, de 125 euros par mois de crédit restants.

Et il en sera de même en cas d'un changement de situation qui n'est pas à l'avantage de l'assuré. L'exemple de ce couple pacsé de moins de 30 ans en est la parfaite illustration. Ils ont contracté en janvier 2016 un crédit de 300.000 euros sur 15 ans avec un taux d'assurance de prêt à 0,30 %. Entre-temps, le conjoint change d'activité professionnelle pour une profession dite « à risque ». Certains contrats en délégation d'assurance ne faisant pas de distinction entre profession « à risque » et profession « classique », le couple peut prétendre à une nouvelle assurance à un taux inférieur à 0,09 % à compter de janvier 2018. Ils réaliseront ainsi un gain de 18 800 euros, soit 120 euros de dépenses en moins par mois par rapport à leur assurance initiale.

Des économies même pour les seniors

La méfiance des banques à l'égard de l'emprunt des seniors est grande. Pour cause, avec les années, les antécédents médicaux sont plus nombreux et les probabilités de ne pas rembourser le prêt jusqu'à son terme plus importantes. Cette population aura ainsi tendance à penser qu'elle a tout intérêt à conserver son assurance, en particulier si le prêt a été contracté il y a plusieurs années. Pourtant, et même dans cette situation, les économies ne sont pas impossibles. Ainsi, un couple de

plus de 60 ans qui aurait acheté en janvier 2011 une maison secondaire avec une assurance de prêt à 0,40 % pourra changer dès janvier 2018 au profit d'une nouvelle assurance à un taux identique mais, puisque basé sur le capital restant dû**, avec des mensualités moindres : 75 euros au lieu de 100 euros soit une économie sur le long terme de plus de 3000 euros.

Les tarifs des banques sont élevés car elles classent les emprunteurs sous de grandes catégories (jeunes, seniors, fumeurs, professions à risque, etc.) et leur proposent des contrats de groupe avec des risques mutualisés, à l'inverse des assurances individuelles qui font du sur-mesure, C'est principalement pour cette raison que ces dernières sont financièrement plus avantageuses pour pratiquement tous les profils, à condition de bien comparer les offres du marché voire de se faire aider par un professionnel.

*Lexique Garanties : DC = Décès ; IPT : Incapacité Permanente Partielle ; ITT = Incapacité Temporaire et Totale de travail ; PTIA = Perte Totale et Irréversible d'Autonomie.

**Contrairement aux assurances groupe (banques) dont le coût est calculé à partir du capital initial, celui de la délégation d'assurance est fonction du capital restant dû.