

Les seniors paient de plus en plus cher leur crédit immobilier

Depuis le 1er janvier 2019, la hausse de la fiscalité de l'assurance de prêt a eu pour effet de revoir à la hausse les primes sur les nouvelles souscriptions, dans des proportions variables. Les seniors se retrouvent plus impactés par cette réforme que la moyenne des emprunteurs.

Pour les emprunteurs de plus de 50 ou 60 ans, les conditions d'emprunt immobilier sont généralement peu avantageuses. Le coût de l'assurance de prêt, du fait de leur âge, peut peser très lourdement dans le coût global du crédit immobilier.

En France, 17% des personnes de 50 à 60 ans contractent un prêt immobilier. Dans la plupart des cas, les particuliers s'engagent alors à rembourser leur emprunt pendant une partie de leur retraite. Après l'âge de 60 ans, les nouveaux emprunteurs sont en revanche beaucoup moins nombreux puisque 4% seulement des personnes de cette classe d'âge s'engage dans un nouveau prêt.

L'assurance liée à l'emprunt peut être nettement plus chère à cause du risque accru de problèmes de santé de l'emprunteur, notamment si celui-ci a déjà eu des antécédents médicaux. De plus, la hausse de la fiscalité est venue pénaliser davantage les seniors concernant le coût de leur crédit immobilier.

Une garantie décès à 9% qui alourdit le coût de l'assurance pour les seniors

La TSCA - taxe spéciale sur les conventions d'assurance - s'élève à 9%. Avant 2019, elle s'appliquait uniquement à certaines garanties : l'incapacité de travail, la perte d'emploi et une partie de l'invalidité. Depuis le 1er janvier 2019, Bercy a étendu cette taxe à l'ensemble des garanties. Les contrats d'assurance emprunteur supportent désormais la taxe de 9% sur l'intégralité des cotisations, y compris la garantie décès, qui est une garantie socle exigée par les banques lors d'une demande de crédit immobilier.

Les seniors à la retraite ne disposent que de cette garantie, du fait qu'ils n'ont plus besoin de garantie invalidité et incapacité car ils ne sont plus en activité. Il y a un impact plus important sur le coût de l'assurance que pour les autres profils d'emprunteur.

La totalité du coût de l'assurance emprunteur des seniors pèse sur la garantie décès, ils accusent donc davantage le coup par rapport à un profil jeune cadre dont la garantie DC représente en moyenne seulement 60% du coût de l'assurance emprunteur !

En effet, la garantie décès représente en général 2/3 du tarif global de l'assurance. L'application de la taxe à 9% sur cette dernière a pour conséquence de l'augmenter tout au plus à 6% pour un contrat standard, avec un surcoût moyen de 2 ou 3 euros.

Le coût de l'assurance de prêt peut ainsi être difficile à supporter pour les seniors, dont les revenus sont naturellement inférieurs à ceux de leur période de vie active. L'augmentation de la CSG, appliquée depuis le début de l'année, pèse également significativement sur leur pouvoir d'achat. Le

montant des retraites risque par ailleurs de rester sous pression au cours des prochaines années.