

Crédit immobilier : trouver la meilleure assurance, mode d'emploi

Pour toute personne s'engageant dans l'achat d'un bien immobilier, assurer son crédit est l'une des premières étapes du parcours. L'assurance emprunteur est en effet une couverture indispensable à l'obtention du crédit.

Toutefois, trouver le bon contrat n'est pas évident et nécessite de suivre quelques conseils.

L'assurance de prêt représente jusqu'à 30% du coût total d'un crédit immobilier : elle peut donc diminuer significativement la capacité d'emprunt de l'acheteur. D'où l'importance de bien la choisir.

Prendre le temps de bien choisir son contrat d'assurance

C'est la meilleure façon de limiter les frais !

L'organisme prêteur, c'est à dire la banque, conditionne l'octroi du financement à la souscription d'une assurance de prêt, mais n'a pas le droit d'imposer son propre contrat (la déliaison entre assurance et emprunt est inscrite dans la loi). Cela implique que l'emprunteur a le choix pour la souscription de son contrat, du moment qu'il présente a minima les mêmes garanties que le contrat groupe proposé par la banque qui émet l'offre de prêt.

Chaque emprunteur doit alors chercher le contrat le mieux adapté à son profil. La délégation d'assurance propose des contrats individuels, capables de répondre à toutes les spécificités selon l'état de santé de l'emprunteur, sa profession et sa pratique éventuelle d'un sport à risque. A contrario, les couvertures proposées par les banques sont des contrats mutualisés qui ne sont de facto pas les plus adaptés pour de nombreux emprunteurs.

Voici les 4 principaux conseils pour tout nouvel acheteur :

Se renseigner avant le montage du dossier de prêt

Trouver le bon contrat nécessite de s'y prendre suffisamment à l'avance pour consolider le dossier de financement.

Première étape : se renseigner auprès de sa banque pour connaître les garanties exigées. Depuis octobre 2015, la banque a le devoir d'informer ses clients des garanties qu'elle impose pour accorder le prêt.

Sur la base de cette information, il est alors possible de comparer les offres déléguées, aussi bien en termes de couverture que de tarifs.

Bien comparer pour mieux choisir

Il s'agit là de mettre en concurrence les acteurs du marché pour trouver le contrat sur mesure le mieux adapté à sa situation, et ainsi réaliser des économies substantielles.

Les assurances bancaires sont mutualisées pour couvrir un large panel d'emprunteurs, à l'inverse des contrats délégués, personnalisés en fonction du profil de chacun. Si la personne ne présente pas de risque aggravé pour raison de santé et n'exerce pas une profession ou une activité dangereuse, la recherche d'une assurance correspondant à sa situation, au prix le plus compétitif, est une démarche simple. Elle l'est beaucoup moins en cas d'antécédents médicaux ou d'exercice d'un métier ou d'un sport à risques. Les banques frappent d'exclusions ou imposent des surprimes importantes pour ces types de profils, quand elles ne refusent tout simplement pas d'assurer.

D'où l'importance de connaître les alternatives aux contrats bancaires.

Informez votre banquier de votre choix

Une fois que l'emprunteur s'est décidé pour un contrat d'assurance, le plus avantageux selon sa situation, il doit alors en informer son banquier. Si le banquier se montre réticent au choix éventuel de son client de se tourner vers une délégation d'assurance de prêt, et ce malgré la loi, il est alors conseillé à l'emprunteur de ne pas trop insister. Cela pourrait en effet empêcher ou freiner le montage du dossier. La solution alternative dans cette situation est d'accepter l'assurance groupe de sa banque et de résilier son contrat le mois suivant grâce à la loi Hamon qui offre la possibilité de changer de contrat à tout moment durant la première année après la signature de l'offre de prêt.

N'hésitez pas à changer d'assurance en cours de route

Enfin, il faut savoir qu'il n'est jamais trop tard pour changer d'assurance de prêt. Depuis l'entrée en vigueur de l'amendement Bourquin de la loi Sapin II en début d'année, la démarche est possible durant toute la durée du prêt, dans un délai de préavis de 2 mois. L'acceptation d'une assurance déléguée par la banque est simplement conditionnée à l'équivalence de niveau de garanties.

Cette nouvelle législation est donc une bonne nouvelle pour les près de 80% d'emprunteurs dont l'assurance de prêt reste liée à leur établissement bancaire. Ceux-ci pourront désormais facilement résilier leur contrat pour changer d'assurance en réalisant au passage des milliers d'euros d'économies.

En résumé, le choix de son assurance emprunteur est une étape cruciale dans le parcours du futur propriétaire, et ne doit pas être négligée. La règle à suivre est de prendre son temps pour bien comparer et pour en parler avec son banquier ! Trouver le meilleur contrat est en effet la meilleure garantie de réaliser des économies, tout en étant bien couvert.