

Assurances emprunteurs : un enjeu majeur

Par **Nicolas Chérond**, directeur des Partenariats Assurances chez Vitae Assurances (groupe Cafpi)

Les discours sur le prêt immobilier sont étonnamment simplificateurs : on parle aux ménages français de taux d'intérêt, et on focalise leur attention sur ce point. Rien ou presque sur les durées consenties, ou sur l'évolution des politiques de distribution. Ce sont pourtant des données fondamentales, variables et conditionnant la réussite d'un projet d'acquisition et de financement.

Ce ne sont pas néanmoins les silences les plus lourds... Le pire concerne les assurances emprunteurs, dont la communauté des prêteurs parle bien peu. Tout se passe même comme s'il y avait sur ce sujet crucial pour les emprunteurs une véritable omerta. Et pour cause : alors qu'il s'agit de produits à forte valeur ajoutée, les banques ne se sont pas employées à affiner leur offre et sont en moyenne inaptes à adapter l'équipement en assurance de leurs clients. Dans le même temps, des assureurs ont œuvré pour proposer des contrats prenant en compte la spécificité des situations.

On sent bien quel problème s'est alors posé aux emprunteurs, juridiquement libres de découpler le crédit et l'assurance décès invalidité, sinon d'autres types de couverture : comment faire vis-à-vis d'une banque qui tente de vous vendre de façon liée le crédit, l'assurance décès, sinon d'autres contrats de protection ? Le sujet était assez brûlant pour que le législateur s'en saisisse : la loi Lagarde de juillet 2010 a contraint les banques à séparer leur offre de prêt et leur offre d'assurance, c'est-à-dire à bannir les ventes liées et l'opacité des packages. Ainsi, l'emprunteur peut désormais comparer et choisir.

On pouvait penser l'arsenal juridique suffisant... C'était sans compter avec l'ingéniosité de certains établissements financiers, qui appliquent encore des "frais d'acceptation de contrat externe" à leurs clients qui exercent leur droit à se garantir ailleurs. Dernier acte nécessaire : le projet de loi Lefebvre relatif à la protection du consommateur, dont la lecture au Parlement a été interrompue par la suspension des travaux législatifs pour cause d'élection. Ce texte interdit toute facturation supplémentaire par une banque à un emprunteur qui choisit une assurance externe.

Depuis le début, Cafpi mène avec d'autres ce combat pour le respect de la liberté des emprunteurs immobiliers parce que l'enjeu est majeur. Il y en a d'ailleurs deux.

Le premier est financier. La comparaison entre les offres concurrentes peut vous mener à une économie de 50 % du coût de l'assurance obligatoire, couvrant le risque du décès ou de l'invalidité. Lorsqu'on sait en outre que le coût de cette assurance peut constituer 15 % du coût du crédit, on mesure l'intérêt de pouvoir sélectionner son contrat : la meilleure négociation sur le taux sera compromise par la souscription d'une assurance mal ajustée et trop chère. C'est pour permettre ce choix en conscience, que nous avons créé un comparateur en ligne, www.vitae-assurancecredit.com.

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon

VITAE Assurances / Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint

Le second enjeu est un enjeu de service : au-delà de l'assurance obligatoire sur le risque de santé ou de vie, il existe des couvertures contre la perte d'emploi ou encore sur la perte financière à la revente. Bien peu de banques disposent de ces produits, dont l'utilité ne fait pas de doute aujourd'hui. L'assurance chômage est opportune dans une période économiquement troublée, et les évolutions du marché immobilier à moyen terme rendent pertinente l'assurance couvrant le risque de moins-value à la revente. Il est indispensable que les emprunteurs aient accès à ces offres, de nature à les apaiser a priori et à intervenir en cas d'incident pouvant compromettre le parcours de remboursement du prêt. Il est de la responsabilité de ceux qui engagent les ménages dans des parcours d'endettement de les sécuriser par tous les moyens.

Désormais, porter son attention sur le crédit en négligeant le choix des assurances n'est plus possible. Les emprunteurs doivent en prendre conscience. Ils doivent user de leur liberté pour comparer et solliciter tous les conseils à leur disposition. Il en va de l'équilibre et de la viabilité d'une opération d'emprunt. Quant aux banques, elles doivent favoriser ces choix, parce qu'ils conditionnent la réussite des opérations d'accession et d'investissement des Français.

VITAE Assurances en bref :

Créée en 1993, VITAE Assurances est une filiale du groupe CAFPI, n°1 du courtage en prêts immobiliers. Acteur majeur du secteur de l'assurance emprunteur, VITAE Assurances met en place plus de 25.000 nouveaux contrats chaque année. Partenaire des plus grandes compagnies d'assurances, la société propose des solutions qui répondent à toutes les situations, aux coûts les plus étudiés. VITAE Assurances donne l'opportunité aux particuliers de réaliser une économie de 30 à 50 % par rapport aux formules packagées (assurances + crédits) généralement offertes par les banques traditionnelles. Le site Internet www.vitae-assurances.com propose un espace de simulation permettant d'envisager différentes possibilités : durée de l'emprunt, capital assuré, garanties offertes (en particulier les incapacités de travail permanentes). L'acquéreur peut confirmer, dans un deuxième temps, les résultats de l'estimation obtenue par une demande d'étude personnalisée qu'il peut comparer avec la proposition de la banque prêteuse

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

VITAE Assurances / Cafpi – 01 69 51 00 00
Philippe Taboret – Directeur Général Adjoint
28, route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois
Fax : 01 69 51 18 18 – p.taboret@cafpi.fr