



Immobilier Prêt immobilier : l'assurance emprunteur désormais incluse dans le calcul du taux d'endettement

Ce n'est pas une nouvelle pour les emprunteurs. Le coût de l'assurance de prêt doit désormais être pris en compte dans le calcul du taux d'endettement (ou taux d'effort) des ménages.



Fin décembre 2020, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a annoncé un assouplissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers. Le taux d'endettement a été porté à 35% maximum, contre 33% auparavant.

Et les banques peuvent désormais accorder des prêts sur une durée de 27 ans maximum (au lieu de 25 ans) pour financer l'achat dans le neuf et dans l'ancien sous conditions de travaux, leur montant devant représenter au moins 25% du coût total de l'opération.

Visuel indisponible

Mais le 28 janvier, en plus de réitérer ses recommandations, le HCSF a annoncé une nouvelle mesure qui pourrait entraîner des refus de prêts.

Un risque de refus de dossiers de prêt

Pour « protéger les ménages et de sécuriser l'accession à la propriété », le HCSF demande aux banques d'inclure systématiquement le coût de l'assurance de prêt dans les charges annuelles de crédit pour calculer l'endettement des futurs emprunteurs. Certains établissements bancaires ne le prenaient pas en compte. Pourtant, elle doit être payée chaque mois avec le crédit immobilier.

[Visualiser l'article](#)

Cependant, « il y a un bémol car le coût de cette assurance peut varier du simple au triple selon les assureurs à garanties équivalentes, souligne Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole du courtier en prêts immobiliers Meilleurtaux.com. Cette différence a donc un impact direct sur l'endettement du foyer emprunteur et peut conduire à l'acceptation ou non d'un crédit par une banque. »

Même son de cloche du côté de [Credixia](#), courtier en prêts immobiliers : « Le fait d'inclure le coût de l'assurance emprunteur dans les charges annuelles d'emprunt augmente automatiquement le TAEG (taux annuel effectif global). Et le TAEG est limité au taux d'usure actuellement fixé à 2,67% pour les prêts immobiliers à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus. »

Le taux d'usure est le taux maximum auquel un prêt peut être accordé. « Ce qui signifie que si le TAEG dépasse le taux d'usure alors le prêt immobilier est refusé, indique-t-il. Cette nouvelle recommandation risque donc d'écartier certains dossiers et de décourager les emprunteurs. »

Cette mesure aura un « caractère juridiquement contraignant », selon le HCSF, à partir de cet été.

Une solution : faire baisser le coût de son assurance emprunteur

Choisir une délégation d'assurance emprunteur, plutôt que l'assurance de groupe proposée par la banque qui édite le prêt, peut en faire baisser le coût, et ainsi permettre d'obtenir un prêt immobilier.