



DOSSIER

RÉDUCTION DES COÛTS

Comment négocier l'assurance emprunteur

L'UNE DES COMPOSANTES PRINCIPALES DU PRÊT EST L'ASSURANCE EMPRUNTEUR, OU ASSURANCE DE PRÊT. IMPOSSIBLE D'OBTENIR UN CRÉDIT SANS CE SÉSAME. MAIS VOUS POURREZ LE PAYER MOINS CHER EN ÉVITANT DE PRENDRE LA FORMULE PROPOSÉE PAR LA BANQUE.

Les taux de crédit étant très bas, fournir au client l'assurance emprunteur est un moyen de rémunération supplémentaire pour les banques. Elles n'ont donc pas intérêt à lui proposer de faire jouer la concurrence. Jusqu'ici, selon les chiffres fournis par la Fédération française des assurances (FFA), seuls 12% des emprunteurs décidaient de passer par une assurance indépendante. Grâce au combat des associations de consommateurs, dont l'UFC-Que Choisir, la législation a évolué: il est désormais possible de changer d'assureur dans les 12 mois qui suivent la signature de l'offre de prêt, puis chaque année à la date anniversaire du contrat. Il a été question d'autoriser ce changement à tout moment, mais cela n'a finalement pas été retenu. Pour Astrid Cousin, de Magnolia Assurances, «si l'opération paraît trop compliquée lors de la souscription du crédit, le plus

simple est de prendre le contrat de la banque puis d'en changer ensuite, dès que possible». Mais à qui s'adresser, et quelle est la marche à suivre? Lorsque le banquier vous propose un prêt, il vous remet une fiche standardisée d'information. Celle-ci comprend la liste des critères retenus par l'établissement prêteur, et permet d'apprécier l'équivalence du niveau de garanties entre différents produits. Si l'assurance que vous choisissez propose les mêmes garanties que celle de la banque, cette dernière ne peut pas refuser le prêt. Muni de cette fiche, adressez-vous directement aux compagnies (April, Axa, Generali, Cardif, CNP, Macif...), ou bien passez par un courtier ou un intermédiaire en assurance. Les démarches s'effectuent généralement par Internet, ce qui évite de se déplacer.

FOCUS Le bon âge pour se lancer

La nécessité de souscrire une assurance emprunteur implique de ne pas se lancer dans un investissement locatif trop âgé. Rares, toutefois, sont les propriétaires bailleurs très jeunes; en général, on se tourne vers un tel placement quand on a acheté sa résidence principale et accumulé un peu d'économies. Pour bénéficier d'un complément de revenus à la fin de sa période d'activité, il faut avoir remboursé la somme empruntée avant

la retraite. C'est donc entre 45 et 55 ans que se situe le bon âge pour investir. Rien n'empêche de démarrer plus tôt, bien sûr, selon votre appétence pour ce type de projet et les moyens dont vous disposez. À savoir: acheter pour louer après 60 ans est plus difficile, dans la mesure où les revenus diminuent à la retraite. Rembourser un emprunt peut alors s'avérer compliqué, et l'assurance emprunteur peut atteindre des niveaux trop élevés.

COMPRENDRE LES GARANTIES

Pour pouvoir comparer les différentes propositions que vous recevrez, il faut savoir comment elles fonctionnent. Sachez tout d'abord que les assureurs proposent systématiquement la garantie décès et perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA). Dans ces cas, la compagnie rembourse des sommes restant dues selon le montant assuré. En cas d'invalidité permanente partielle (IPP) ou totale (IPT), vous pouvez être garanti de façon forfaitaire ou indemnitaire. La première solution est plus couvrante, car elle permet de percevoir des prestations sociales en supplément de la somme versée chaque mois par l'assurance. Quant à la franchise, c'est-à-dire la période pendant laquelle vous n'êtes pas indemnisé après l'accident, elle est en général de 90 jours: prêtez-y aussi attention. L'avantage d'une assurance négociée sur mesure au lieu de la formule standard de la banque est qu'elle sera mieux adaptée au risque auquel vous vous exposez, notamment par votre profession, ou si vous pratiquez un sport dangereux, ou encore si vous voyagez



INVESTISSEMENT LOCATIF | Tout pour réussir !

Les principaux courtiers à contacter

POUR LE CRÉDIT

- Cafpi.fr
- Credixia.com
- Empruntis.com
- Inandfi-credits.fr
- Meilleurtaux.com
- Pretto.fr
- Vousfinancer.com

POUR L'ASSURANCE DE PRÊT

- Reassurez-moi.fr
- Magnolia.fr

beaucoup. Le coût de la prime varie en effet en fonction de l'âge, de l'état de santé, du fait que vous fumez ou pas, mais aussi de votre travail et de vos activités sportives. Si vous êtes en cours d'obtention du prêt, envoyez la proposition de votre assurance à votre banque; cette dernière vous accordera le crédit avec le contrat que vous avez choisi; sinon, rappelons que tout refus peut faire l'objet d'un recours auprès du médiateur de la banque et de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR).

SE FAIRE AIDER PAR UN PROFESSIONNEL

Parce que trouver un financement et une assurance emprunteur peut être plus complexe pour un investissement locatif que pour une résidence principale, aller voir sa banque ne suffit pas toujours. Des courtiers en crédit peuvent vous aider à franchir cette étape. Le processus est le suivant: vous leur confiez votre dossier et leur expliquez votre projet; de leur côté, ils consultent plusieurs banques pour trouver l'établissement qui vous conviendra le mieux. Ils sont rémunérés par vous-même ou par la banque. Il faut compter entre 1 et 2% du montant emprunté, ce qui représente 1 000 à 2 000 euros pour un emprunt de 100 000 euros, par exemple. Les courtiers sont nombreux, et ils ont tous des sites Internet par lesquels il est préférable de passer pour prendre contact. Vous saurez ainsi quels documents sont nécessaires. Une première simulation est souvent fournie, ce qui permet de constater de quelles options vous disposez. Rien ne vous empêche,

après, de la montrer à votre banque, de façon à voir si elle vous suit. C'est même parfois l'occasion de renégocier le prêt de la résidence principale.

INVESTIR QUAND MÊME... EN SCPI

Si aucun courtier ne peut vous aider, que les banques ne veulent pas vous prêter les fonds mais que vous souhaitez toujours investir dans la pierre, il reste possible d'acheter des parts de société civile de placement immobilier (SCPI). Le principe: vous versez de l'argent à une société qui acquiert puis loue des biens, qu'il s'agisse de commerces, de bureaux ou de logements. Vous devenez propriétaire de parts de ce portefeuille et percevez les loyers correspondants. L'avantage est que cela permet d'investir des sommes comme 10 000 ou 20 000 euros, donc bien moindres que pour un achat immobilier intégral. De plus, les risques sont répartis sur divers types de biens, ce qui limite les vacances et les éventuels problèmes de loyers impayés. Néanmoins, les honoraires versés à ces SCPI pour leur gestion grèvent la rentabilité. En outre, avec la pandémie, la vacance peut s'accroître dans certains lieux; lors du renouvellement du bail, les loyers risquent de baisser. Les SCPI sont donc à manier avec prudence, et l'on n'y consacrera que de petites sommes dans le but de diversifier son patrimoine. ♦

→ Retrouvez notre dossier complet Assurance emprunteur sur [Ufcqc.link/emprunt162](https://ufcqc.link/emprunt162)