

Les Echos PATRIMOINE

IMMOBILIER // Faire jouer la concurrence pour assurer son crédit immobilier, comme l'autorise la loi, peut rapporter gros. La pratique reste délicate. Ce qu'il faut savoir.

Résilier son assurance-emprunteur, mode d'emploi

Anne-Sophie Vion
@AnnesophieVION

Nombreux sont les particuliers ayant emprunté pour acheter un bien immobilier sans chercher dès le départ à obtenir les meilleures conditions d'assurance du prêt. Celle-ci est pourtant un élément essentiel du crédit. Limitée à la durée du prêt, l'assurance-emprunteur garantit son remboursement total ou partiel en cas de décès. Elle vous permet de profiter des garanties d'assurance de personnes couvrant les risques d'incapacité de travail, d'invalidité, voire de perte d'emploi.

Mais il n'est pas trop tard pour optimiser ce volet. Car, en période de taux d'intérêt toujours très bas, l'assurance pèse lourd dans le coût global du crédit, 30 % en moyenne. La loi vous autorise à résilier cette assurance même si votre contrat est ancien. C'est un droit qui a été récemment réaffirmé par le Conseil constitutionnel. Qui a intérêt à agir ? Comment s'y prendre ? Etat des lieux.

1 QUI EST CONCERNÉ ?

Depuis le 1^{er} janvier, tous les détenteurs de crédit immobilier en cours ont la faculté de résilier leur assurance-emprunteur, chaque année, à la date anniversaire du contrat. Et ce, quels que soient l'âge du prêt et sa durée. À l'occasion du changement, vous pouvez opter pour la délégation, c'est-à-dire souscrire une assurance-individuelle autre que le contrat groupe de la banque qui vous a accordé le crédit. Y avez-vous intérêt ?

En règle générale, la renégociation est pertinente pour les profils d'emprunteurs qui profitent déjà des tarifs les plus intéressants. Tout d'abord les moins de 45 ans, les assurés non-fumeurs, en bonne santé, les cadres et ceux qui ont des capitaux importants à assurer et dont le contrat n'est pas trop ancien. Car depuis le crédit d'origine, ils ont vieilli et leur état de santé a pu se dégrader, ce qui entraîne en principe un renchérissement du coût de l'assurance. Sont aussi concernés, quel que soit leur âge, tous les assu-

Combien pouvez-vous économiser ?

Pour un crédit de 200.000 € sur 20 ans. Assurance décès - invalidité - ITT à 50 % sur chaque tête. Pas de problème de santé.

Assurance d'un couple de moins de 40 ans					
Taux assurance pratiqué par les banques*	Coût assurance groupe/mois	Assurance déléguée**/mois 0,12 %	Coût total assurance groupe sur 20 ans	Coût assurance déléguée sur 20 ans	Gain sur la totalité du prêt
0,30 %	50 €	20 €	12.000 €	4.800 €	7.200 €
0,35 %	59 €	20 €	14.160 €	4.800 €	9.360 €
0,40 %	66 €	20 €	15.840 €	4.800 €	11.040 €

Assurance d'un couple de 50 ans (non fumeur)					
Taux assurance pratiqué par les banques*	Coût assurance groupe/mois	Assurance déléguée**/mois 0,28 %	Coût total assurance groupe sur 20 ans	Coût assurance déléguée sur 20 ans	Gain sur la totalité du prêt
0,45 %	75 €	47 €	18.000 €	11.280 €	6.720 €
0,55 %	92 €	47 €	22.080 €	11.280 €	10.800 €
0,68 %	113 €	47 €	27.120 €	11.280 €	15.840 €

*Taux d'assurance relevé auprès des principaux établissements bancaires partenaires.
**Taux d'assurance déléguée relevé pour ce même profil auprès de plusieurs partenaires assureurs spécialisés Meilleurtaux.

* LES ÉCHOS // SOURCE : MEILLEURTAUX

rés qui veulent des garanties plus larges, pour, par exemple, être couverts dans l'exercice d'un sport ou d'une profession à risque. La délégation peut être aussi préconisée pour les seniors, les rapports taille-poids hors norme et les cas de maladie grave exclus des assurances groupe.

Elle est aussi judicieuse pour une personne dont la santé s'est améliorée grâce à une perte de poids ou la guérison d'une maladie. Ainsi, d'anciens malades du cancer peuvent invoquer le « droit à l'oubli ». Idem pour les anciens fumeurs qui s'abstiennent depuis au moins deux ans, ceux qui arrêtent un sport ou une profession à risque. Dans l'hypothèse d'un coemprunt, notamment en couple, « il n'y a pas d'obligation de renégocier pour les deux. Les coemprunteurs ne sont pas solidaires. Mais ce peut être une occasion

de revoir la pertinence de la quantité d'assurance [part du capital à garantir] retenue par chacun », précise Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com.

2 QUELLES SONT LES ÉCONOMIES POSSIBLES ?

Le coût de l'assurance-emprunteur peut varier du simple au quadruple pour le même profil, selon qu'il s'agit d'une assurance groupe proposée par la banque ou d'une assurance individuelle prise auprès d'un assureur spécialisé. Choisir la délégation peut donc générer des gains substantiels, de plusieurs milliers d'euros sur la totalité du crédit. « Pour les dossiers traités dans notre réseau, l'emprunteur gagne en moyenne de 6.000 à 7.000 euros », observe Meilleurtaux.com.

3 PEUT-ON OBTENIR DE MEILLEURES GARANTIES ?

Le banquier ne peut vous imposer de conserver son assurance, à condition que la nouvelle assurance retenue comporte, selon la loi, des garanties « au moins équivalentes » à celles du contrat groupe. Cela dit, la renégociation permet aussi, « surtout pour les profils d'emprunteur à risque, d'obtenir de meilleures garanties pour moins cher », estime Astrid Cousin, porte-parole de Magnolia.fr.

4 COMMENT PROCÉDER ?

Vous devez adresser une lettre recommandée avec AR en demande de résiliation à votre assureur au plus tard deux mois avant la date anniversaire du contrat. « Nous conseillons à nos clients

d'anticiper davantage, souligne Astrid Cousin, en prenant une marge de trois à quatre mois. Par exemple, un emprunteur qui a souscrit un contrat dont la date d'anniversaire arrive en juillet devrait débiter ses démarches dès mars-avril. » Le délai de résiliation court à partir de la date figurant sur le cachet de la Poste.

Si vous avez contracté le prêt initial depuis moins d'un an, le délai de préavis pour lancer la résiliation est réduit à 15 jours. Dans cette hypothèse, votre assurance est en effet résiliable à tout moment pendant les douze premiers mois de vie du contrat à compter de la date de signature de l'offre de prêt, puis à chaque date anniversaire du contrat (le préavis, comme précédemment évoqué, est alors de deux mois).

Au préalable à la demande de résiliation, vous aurez trouvé un contrat alternatif offrant à minima des garanties équivalentes à celle du contrat initial mais moins cher. De nombreux comparateurs d'assurances de prêts gratuits sont désormais accessibles en ligne. Attention à privilégier ceux donnant accès à un large choix, soit une vingtaine de contrats et une quinzaine d'assureurs pour les plus complets. Puis, vous devez obtenir l'accord écrit de votre banquier pour le substituer à votre assureur actuel. Les banquiers ont 10 jours pour se prononcer sur la délégation et justifier précisément leur refus par rapport à une liste de critères permettant de vérifier si les contrats d'assurance offrent ou non des garanties équivalentes.

5 À QUI S'ADRESSER ?

Passer par un courtier peut faciliter l'obtention de la délégation sans toutefois vous la garantir. Malgré le dispositif légal, la résiliation reste compliquée. Certaines banques répondent avec retard ou ne l'acceptent pas, avec des refus encore mal ou pas motivés. Or, une fois qu'elles ont répondu, elles ne sont plus soumises à aucun délai. Pis, alors que la résiliation se fait sans frais ni pénalités pour l'emprunteur, des courtiers signalent plusieurs cas de banques qui ont imposé des frais de résiliation de 2.000 à 3.000 euros ! C'est totalement illégal. ■



Samih Jemai

LA CHRONIQUE DU FISCALISTE

— CHANTAL JORDAN
Avocat conseil, CMS
Francis Lefebvre Avocats

Qui paie l'IFI en cas de démembrement de propriété ?

En cas de démembrement de propriété, la règle de base pour l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) énonce que les biens imposables grevés d'un usufruit sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété. Cependant, diverses exceptions conduisent à inclure les biens dans les patrimoines respectifs du nu-propiétaire et de l'usufruitier, dans les proportions fixées par la loi selon l'âge de l'usufruitier :

- lorsque la constitution de l'usufruit ne résulte pas de la volonté du législateur, mais d'une convention, d'une donation ou d'un testament, l'imposition pèse entièrement sur l'usufruitier ;
- au contraire, lorsque le démembrement résulte de l'application de la loi, l'imposition est répartie entre l'usufruitier et le nu-propiétaire à proportion de la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propriété, définie par la loi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Le cas de l'usufruit légal du conjoint survivant

On notera en particulier que la constitution d'un usufruit en application de l'article 757 du Code civil (usufruit légal du conjoint survivant) conduit désormais à une imposition répartie entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, règle contraire à celle qui prévalait jusqu'alors en matière d'ISF.

Le législateur avait prévu de n'appliquer la règle nouvelle qu'aux démembrements opérés à compter du 1^{er} janvier 2018, mais le Conseil constitutionnel a décidé de rendre la règle applicable, quelle que soit la date de constitution du démembrement. ■

LA MAISON DE LA SEMAINE

► Villejuif

Cette maison bourgeoise est située dans le quartier des Hauts-Bruyères. Construite en 1933, elle comporte 7 pièces réparties sur environ 125 m².

► Jardin plein sud

Quatre chambres (possibilité d'en créer une 5^e), un double séjour et une cuisine aménagée composent le bien. Terrasse et jardin (253 m²) le complètent.

► Prix

526.000 euros.

Retrouvez la maison de la semaine sur lesechos.fr/patrimoine



Guy Hoquet

Le chiffre de la semaine

71 %

DES SENIORS ENCORE ACTIFS

considèrent que leur pension de retraite ne sera pas suffisante. Les 50-65 ans estiment avoir besoin de 1.846 euros par mois pour vivre une retraite confortable, soit nettement plus que les 1.200 euros au-delà desquels les retraités verront leur CSG augmenter en 2018. Cela dit, ils maîtrisent en réalité assez mal le sujet, car seuls 7 % des sondés connaissent le montant de leur future pension, selon une enquête Ifop-UFF.

À RETENIR

- La constitution de l'usufruit légal du conjoint survivant entraîne une imposition à l'IFI partagée avec le nu-propiétaire, même si le conjoint survivant reçoit l'usufruit sur la totalité des biens.