

Crédit immobilier

Marié de force à l'assureur de sa banque

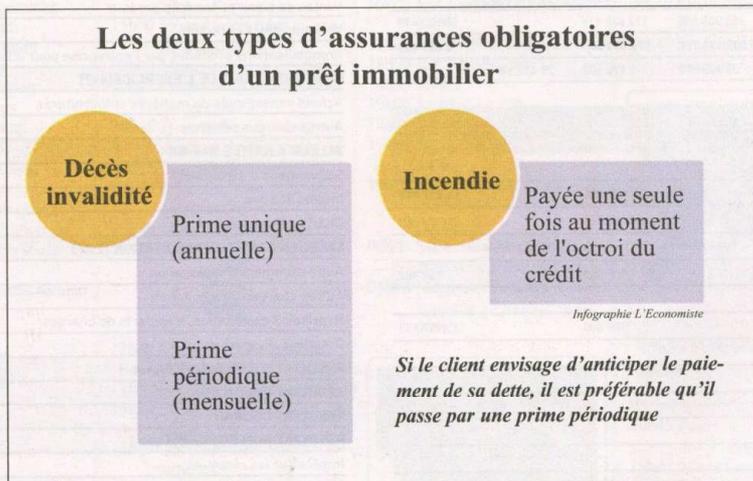
• Le client peut théoriquement choisir son assurance

• Mais il faut le consentement de la banque

• Ne négligez pas les modalités de paiement de la prime

SUR le papier, l'emprunteur devrait choisir librement son assureur pour son crédit immobilier, jure la demi-douzaine de chargés de clientèle dans les agences bancaires interrogés par L'Economiste. Il n'est donc pas obligé d'opter pour l'assurance proposée par son banquier. Dans la réalité, on est loin de ce beau schéma.

Lorsque vous contractez un crédit immobilier, votre organisme de financement ne vous laisse aucune latitude pour choisir votre assureur. Pour la banque, l'assurance «décès invalidité» et «incendie» greffée au prêt fait partie d'un tout. Elle se substitue au client en lui proposant une couverture d'une compagnie «partenaire», une filiale ou une société sœur appartenant au même groupe. Le principe est de garder le client dans la «maison».



Un emprunteur peut-il ne pas accepter l'assureur que lui propose son banquier? Quelle est sa marge de manœuvre? Le sujet est un brin gênant, voire tabou chez les banquiers. De nos investigations, un constat se dégage auprès de tous les guichets: la complexité, autrement dit l'impossibilité à faire valoir la liberté de choix de l'organisme assureur. Dans de rares cas où cela est possible ou lorsque le client insiste, il faut obtenir une dérogation de la... direction générale. Si vous pouvez obtenir une remise sur les frais de dossier ou la prime d'assurance (ce que proposent la plupart

des organismes et des banques pour des dossiers dits solides), se couvrir chez un autre assureur autre que celui qui est lié avec votre banque n'est pas négociable. Seule une poignée de clients initiés font jouer la concurrence. Le directeur général de Cafpi, un courtier immobilier basé à Casablanca, confirme: 15 et 20% des dossiers traités concernent les demandes de changement d'assurance du crédit immobilier. Mais le montage complexe nécessite l'intervention d'un spécialiste pour accompagner le demandeur du prêt.

Garanties hypothécaires

Que dit la loi? Sur le plan juridique, l'emprunteur qui a désigné une banque comme bénéficiaire de son assurance ne peut changer d'avis qu'avec son consen-

de cassation. Pour un prêt au-delà d'un million de dirhams ou une demande de prêt après 60 ans, une visite médicale est obligatoire pour évaluer le risque client. L'emprunteur souscrit ainsi une assurance «décès invalidité» à hauteur de 100%. Une surprime est appliquée à l'assurance en cas de problème de santé de l'emprunteur.

Même si le client n'y fait pas toujours attention, les modalités du règlement de la prime d'assurance influencent le profil du crédit et les conditions de sortie. L'assurance «incendie» est réglée une seule fois, pour toute la durée de crédit, en fonction du montant de l'emprunt contracté. Alors que l'assurance «décès invalidité» diffère selon les banques. Elle prend deux options: soit la prime est unique, soit elle est périodique. La première est payée en totalité au début du crédit. Dans certaines banques, au moment de l'encaissement de la première mensualité. Cette prime ne vous donne pas la possibilité de récupérer les frais d'assurance en cas d'un remboursement anticipé. C'est une formule recommandée pour les ménages qui n'ont pas l'intention d'effectuer des règlements anticipés.

En revanche, la prime est périodique, si elle est réglée mensuellement. Un système avantageux pour l'emprunteur en cas de changement de banque ou lorsqu'il s'agit d'un remboursement avant le délai prévu. Sur le marché des assurances crédit immobilier, la tarification varie selon la prime choisie.

En France, liberté de rompre après un an

L'EMPRUNTEUR peut choisir son assurance à la souscription du crédit immobilier et son banquier ne peut s'y opposer tant que les garanties sont équivalentes à celles qu'il lui propose. Cette liberté a été étoffée par le législateur qui a exigé plus de transparence aux prêteurs. Ainsi, les banques doivent indiquer clairement le coût de l'assurance sur la durée totale du crédit, son coût mensuel et le détail des mensualités.

Plus récente, la loi Hamon grâce à laquelle le client a la possibilité de changer d'assurance de prêt à tout moment pendant un an à compter de la signature du contrat du crédit immobilier. Après un an, vous pouvez résilier votre assurance de prêt tous les ans, à sa date anniversaire. Dans tous les cas, les garanties de la nouvelle police d'assurance doivent être au moins similaires aux anciennes. □

tement. Autant dire mission impossible. Par ailleurs, la loi 31-08 sur la protection des consommateurs est muette sur l'assurance crédit immobilier. Les banques recourt en revanche à cette protection complémentaire que constitue la délégation d'assurance-vie mais, en général, ce sont les garanties hypothécaires qui les intéressent le plus, confie Me Karim Adyel, avocat agréé près la Cour

Lorsqu'il s'agit d'une prime unique, le taux peut démarrer à partir de 3,50% du montant de l'emprunt. Par contre, le taux de la prime mensuelle se situe entre 0,40 et 0,60% par an sur le capital restant dû. □

S. N.

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com