

# Immobilier : Les Français paient trop cher leur assurance de prêt - Deux infographies HyperAssur pour tout comprendre

Alors que les taux d'intérêt des crédits immobiliers sont historiquement bas, autour de 1% en moyenne, le coût de l'assurance emprunteur pèse désormais plus lourd que celui des intérêts dans le coût d'un crédit.

Cette situation inédite est d'autant plus problématique que, faute d'information, 85% des Français souscrivent les contrats d'assurance proposés par leur banque, dont les tarifs sont souvent moins compétitifs.

Pourtant, il est possible de passer par un assureur externe, qui prendra en compte les risques réels propres à chaque emprunteur et proposera donc un prix sur mesure. Cette opération, appelée délégation d'assurance, permet d'économiser entre 6 500 et 15 000 € sur toute la durée du prêt.

Sensibilisés à cette question, de plus en plus d'emprunteurs décident d'assurer leur prêt immobilier auprès d'un organisme tiers, autre que la banque prêteuse. Néanmoins, [Hyperassur](#) fait le constat que les détenteurs de crédit connaissent encore mal cette assurance, ce qui rend difficile le choix du meilleur contrat.

Julien Fillaud, Directeur Général d'Hyperassur, souligne :

*Les économies potentielles, les droits des emprunteurs face aux banques, les éléments à prendre en compte lorsqu'on a un co-emprunteur... Toutes ces informations sont encore méconnues du grand public. Il nous a donc paru opportun de les synthétiser dans une infographie explicative et ludique.*

Car si l'assurance de prêt immobilier peut sembler simple à appréhender, elle cache néanmoins quelques notions essentielles à connaître.

# Hyperassur

## Changer d'assurance de prêt : une volonté de plus en plus en forte chez les emprunteurs

La pandémie de Covid-19, qui s'est doublée d'une crise économique, a conduit les Français à scruter tous leurs postes de dépenses, y compris les assurances. Désormais, ils sont beaucoup plus nombreux à faire jouer la concurrence pour leur crédit en cours.

Julien Fillaud confirme :

*Les nouveaux emprunts restent majoritaires et représentent 58% des demandes de comparaison d'assurance de prêt, mais les demandes de changement d'assurance de prêt sont en forte hausse : 42% en 2020 vs 24% en 2019 sur Hyperassur.*

Hyperassur fait aussi le constat que 82% des demandes de comparaison d'assurance concernent l'acquisition d'une résidence principale, pour un montant moyen de 200 000€. Elles sont effectuées à 60% par des hommes, âgés de 46 ans en moyenne.

Mais il reste encore un défi de taille pour le marché : rendre le contenu des assurances de prêt compréhensible par tous. Il y a un besoin d'effort de pédagogie, tant de la part des banques qui incluent cette assurance dans le crédit, détaillant assez peu les garanties du contrat ainsi que le calcul du prix, que de la part des assureurs qui doivent beaucoup plus accompagner l'internaute dans son parcours.

Julien Fillaud précise :

"En développant notre offre emprunteur, nous avons mené des tests utilisateurs qui ont démontré que les assurés étaient souvent démunis face aux questions posées dans les formulaires de comparaison. Ce qui peut parfois amener à abandonner l'étude, et ainsi passer à côté d'une opportunité d'économie importante."

Fort de cette expérience, Hyperassur a entrepris un travail d'éclairage afin de rendre à l'emprunteur son autonomie face au monopole des banques.



## L'ASSURANCE DE PRÊT IMMOBILIER

### EN BREF

En cas d'aléa (décès, invalidité, chômage...), c'est elle qui remboursera votre prêt à la banque.

1


### CHOISIR L'ASSURANCE DE SA BANQUE OU UN ASSUREUR EXTERNE ?



La banque propose un contrat groupe :

- Risques et coûts mutualisés

85% du marché



Un assureur externe propose un contrat individuel (ou alternatif)

- Risques individualisés
- Prix sur mesure










Loi Lagarde (2010) délégation d'assurance

Entre 6500 et 15 000€ d'économies d'après l'ACPR

2

### QUELLES GARANTIES SELON L'USAGE DU BIEN ?

Les garanties exigées varient selon le type d'achat : résidentiel ou locatif.

	RÉSIDENCE principale & secondaire	LOCATIF
 <b>Décès</b> <i>Fortuit (ex : accident)</i>	✓	✓
 <b>PTIA</b> <i>Perte totale &amp; irréversible d'autonomie Invalidité 100% + assistance d'une tierce personne au quotidien</i>	✓	✓
 <b>IPT</b> <i>Incapacité Permanente Totale (&gt;66%)</i>	✓	✗
 <b>ITT</b> <i>Incapacité Temporaire de Travail</i>	✓	✗
 <b>IPP</b> <i>Incapacité Permanente Partielle (entre 33 et 66%)</i>	en option	✗
 <b>Dos et Psy (MNO)</b>	en option	✗
 <b>Perte d'emploi</b>	en option	✗

3

### EMPRUNTER À 2 : COMMENT RÉPARTIR L'ASSURANCE ENTRE LES CO-EMPRUNTEURS ?

En cas de décès ou d'invalidité de l'un des co-emprunteurs, l'assurance remboursera sa part du crédit à la banque (= **quotité**).

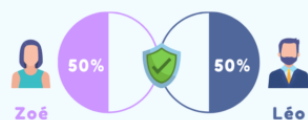
- Le prêt doit être couvert au minimum à 100% et au maximum à 200%.



Exemple 1 : Chacun assure 50% du crédit

Exemple 2 : Chacun assure 100% du crédit

Répartition libre : 60-40, 70-30...



# L'assurance emprunteur : 3 notions clés pour bien cerner les enjeux

## 1. Les garanties varient selon le type d'achat

En cas d'accident de la vie (décès, invalidité...), l'assurance peut prendre en charge les mensualités de l'emprunteur ou rembourser la totalité du prêt à la banque. Certaines garanties sont obligatoires : la couverture décès-PTIA est incluse dans tous les contrats d'assurance de prêt.

D'autres garanties dépendent de l'usage du bien : pour l'achat d'une résidence principale ou secondaire, il faut ajouter les garanties IPT (Invalidité Permanente Totale) et ITT (Incapacité Totale Temporaire de travail). Ce n'est pas nécessaire pour un investissement locatif.

L'emprunteur peut également souscrire des garanties optionnelles, selon ses besoins : Invalidité Permanente Partielle (IPP), maladies non objectivables (dos et psy) ou perte d'emploi.

Plus le contrat est couvrant, plus le prix de l'assurance augmente.

Par ailleurs, les conditions d'application sont très strictes. Par exemple, c'est le médecin-conseil de la compagnie d'assurance qui détermine le taux d'invalidité et donc l'ouverture à une indemnisation.

Enfin, les assurés doivent faire preuve de vigilance quant au mode d'indemnisation, au délai de carence et de franchise ou aux exclusions de garanties pour éviter toute mauvaise surprise.

## 2. La quotité, ou l'art de bien répartir l'assurance entre les co-emprunteurs

Lors d'un crédit immobilier à deux, l'assurance couvre séparément les emprunteurs. Il est donc nécessaire de bien répartir l'assurance entre les deux personnes : c'est ce qu'on appelle la quotité. Le prêt immobilier doit être couvert au minimum à 100% et au maximum à 200% : plus la protection est élevée, plus le prix augmente. En cas de décès, d'invalidité ou d'incapacité à travailler de l'un des co-emprunteurs, l'assurance prendra en charge sa part du crédit en fonction de la quotité choisie.

Le choix de la quotité pèse lourd dans le prix de l'assurance. Pour prendre la bonne décision, il est nécessaire d'évaluer sa situation personnelle et professionnelle.

Le conseil Hyperassur :

Si les co-emprunteurs ont des revenus similaires : il est possible de répartir à 50% - 50%. En cas de décès ou invalidité, l'assurance remboursera la moitié du crédit et l'autre co-emprunteur continuera à rembourser sa part (50%), mais le prix de l'assurance sera de moitié par rapport à une couverture à 100% - 100%.

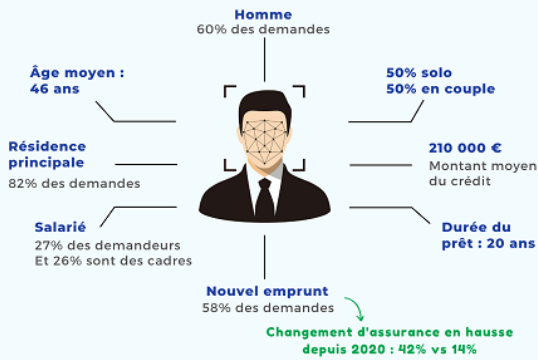


## L'ASSURANCE DE PRÊT IMMOBILIER

### PROFILS & PRIX

#### 1 QUI SONT LES DEMANDEURS\* ?

\*Étude réalisée à partir de 10 000 demandes de comparaison d'assurance emprunteur, effectuées sur Hyperassur.com en 2020.



#### 2 COMBIEN COÛTE UNE ASSURANCE EMPRUNTEUR ?

Le prix varie selon le profil de chaque emprunteur.

- Âge
- État de santé
- Profession à risque (policier, chauffeur, laveur de vitres...)
- Pratique d'un sport ou loisir à risque (parachutisme, parapente, plongée...)



#### 3 EXEMPLES DE PRIX SELON LES PROFILS\*

\*Prix constatés sur Hyperassur.com. Devis effectués en février 2021.



- Homme, 30 ans
- Salarié cadre
- Résidence principale
- 200 000 € sur 20 ans
- Quotité : 100 %
- Paris

À partir de 9,50 € / mois  
prime totale : 2280,74 €



- Couple, 46 ans
- Salariés cadres
- Résidence principale
- 210 000 € sur 20 ans
- Quotité : 50 - 50 %
- Marseille

À partir de 29,16 € / mois  
prime totale : 6999,20 €



- Couple, 46 ans
- Salariés cadres
- Résidence principale
- 210 000 € sur 20 ans
- Quotité : 50 - 50 %
- Marseille

À partir de 76,44 € / mois  
prime totale : 18 345 €

#### 4 ET SI J'AI UN CO-EMPRUNTEUR ?

Chaque co-emprunteur couvre une part du capital : plus cette part est importante, plus l'assurance est chère.



- Revenus égaux
- En cas de décès, l'autre co-emprunteur est en mesure de rembourser sa part du crédit (50%).

**Quotité recommandée**  
50% - 50%



- Revenus inégaux
- L'un des co-emprunteurs assume la majorité du remboursement du crédit. Mettre 100% : s'il décède, le prêt sera entièrement remboursé.

**Quotité recommandée**  
100% - 50%

#### 5 COTISATIONS CONSTANTES OU VARIABLES ?



##### COTISATIONS CONSTANTES

- Se base sur l'âge à l'adhésion et le capital initial emprunté
- Cotisations identiques du début à la fin du prêt



##### COTISATIONS VARIABLES

- Se base sur l'âge réel et le capital restant dû
- Cotisations en baisse au fil des années



Les emprunteurs conservent leur prêt pendant 7 ans en moyenne. Dans ce cas, la cotisation constante est + intéressante.

Les co-emprunteurs ont des revenus très inégaux : il est conseillé de mettre 100% sur celui ayant les revenus les plus importants et 50% sur le co-emprunteur. Ainsi, si le premier décède, le prêt sera intégralement remboursé à la banque.

### 3. Prêt en cours: il est toujours possible de changer d'assurance

Souscrire une assurance emprunteur ne signifie pas être engagé jusqu'à la fin du remboursement du crédit ! Il est tout à fait possible de changer d'assurance après la signature de l'offre de prêt : Durant la première année du crédit (loi Hamon) : changement possible à tout moment et sans frais, le préavis est de 15 jours avant la date d'échéance.

Après un an de crédit (amendement Bourquin) : changement possible annuellement et sans frais, le préavis est de 2 mois avant la date anniversaire du contrat.

Seule condition à respecter : le nouveau contrat doit présenter des garanties équivalentes ou supérieures au contrat initial.

Le conseil d'Hyperassur :

Pour éviter un refus de la banque, il est important de transmettre tous les documents à la banque dans les délais impartis (lettre de résiliation, contrat signé et conditions générales). Attention, un devis n'est pas recevable : l'emprunteur doit souscrire son nouveau contrat d'assurance avant de l'envoyer à la banque. Celle-ci a alors 10 jours pour accepter ou refuser la demande de délégation.

## Un coût très variable en fonction du profil de chacun.e

Alors que les banques proposent des contrats de groupe (risques et coûts mutualisés), les assureurs externes proposent des contrats individuels (ou alternatifs).

Cette dernière solution est plus intéressante car le prix proposé est personnalisé en fonction du profil de l'emprunteur. Des critères tels que l'âge, l'état de santé, le fait d'exercer ou non une profession ou un sport à risques, vont en effet avoir un réel impact sur le coût de l'assurance.

Par exemple, pour les mêmes conditions d'emprunt, un couple fumeur paiera environ 2,5 fois plus cher son assurance de prêt qu'un couple non-fumeur.

## A propos de Julien Fillaud, Directeur Général d'Hyperassur.com

Julien Fillaud, 42 ans, est Diplômé d'un MBA de l'IAE d'Aix-Marseille.

Après des expériences au Time Magazine, McCann puis Lycos Europe en tant que Chef de marché banque et assurance, il se lance en 2006, en tant qu'entrepreneur dans l'assurance en créant le cabinet "Botticelli Courtage", cabinet à destination des étudiants,

Deux ans plus tard, il co-fonde le cabinet Assurmedia, spécialiste assurance santé, et précurseur de la vente à distance. En 2012, il prend la direction du comparateur Mutuelle-Conseil.com.

En 2014, le fonds d'investissement BlackFin rachète plusieurs acteurs de la comparaison, dont Mutuelle-Conseil.com et Hyperassur.com, et crée le groupe Comparadise, dont il est aujourd'hui Directeur Général.

Aujourd'hui, Hyperassur a l'ambition de faciliter l'accès à l'assurance de prêt immobilier grâce à une approche pédagogique, et ainsi devenir un acteur majeur sur ce marché à fort potentiel. Ce comparateur d'assurance propose notamment des formulaires avec des notes explicatives pour chaque question, afin de permettre à tous de calculer le prix de son assurance et donc choisir au mieux un assureur alternatif à la banque.

## Pour en savoir plus

Télécharger les infographies : <https://www.hyperassur.com/assurance-pret-emprunteur/actualites/ce-qu-il-faut-savoir-sur-assurance-emprunteur-infographies/>

Site web : <https://www.hyperassur.com/>

Facebook : <https://www.facebook.com/Hyperassur>

LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/hyperassur>

## Contact Presse

Julien Fillaud - E-mail : [jfillaud@comparadise.com](mailto:jfillaud@comparadise.com) - Tel : 06 03 22 01 74