

VOS FINANCES

▼ L'ACTUALITÉ DE VOTRE ARGENT

Prêts immobiliers : les assurances emprunteurs au banc d'essai

Depuis la Loi Lagarde, le souscripteur doit pouvoir choisir son assurance. Surprise, les contrats les plus protecteurs sont parfois les moins chers.

Les mutualistes en tête des contrats d'assurance emprunteur

Niveau de garanties notées sur 100

Distribution courtage		Filiales de groupes bancaires	
April option confort +	92	Suravenir/Sérévi	78
Alptis option privilège	88	Sérévis/Télévie	71
Alptis niveau base	83	Cardif	68
Generali	83	Contrats groupe bancaires	
Alico	83	Crédit Agricole/CNP 1	92
April niveau base	83	Banque Postale/CNP	91
Allianz	73	Crédit Mutuel/Suravenir	86
Mutualistes		BNP Paribas/Cardif	85
Macif	98	Crédit du Nord/Quatrem	83
Maif	96	Société Générale/Sogecap	81
MMA	89	Caisse d'Épargne/CNP	77
Maaf	80	LCL/Caci	75
		Banque Populaire/Ass Bq Pop 2	74
		CFF/Axa	64

Source : Observatoire BAO de l'assurance emprunteur, avril 2011

PAR ALEXANDRE PHALIPPOU

Mine de rien, cette étude risque de faire du bruit dans le petit monde de l'assurance emprunteur, ce contrat souscrit au moment du prêt immobilier. Le cabinet de conseil BAO vient en effet de comparer les garanties proposées par 35 contrats du marché, et de les noter sur 100 (méthodologie disponible sur baofrance.com). Une première qui livre son lot de surprises...

Tous reposent sur un principe : prendre en charge les mensualités de remboursement en cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur. Dans le détail, les écarts peuvent atteindre 40 % dans la notation attribuée par BAO. Normal, puisque, selon son âge et son état de santé, on a plus ou moins intérêt à avoir de solides garanties ? Sauf que, surprise, ce ne sont pas toujours les plus chers qui couvrent le mieux ! « Certains contrats coûtent

les moins de 40 ans. Et ils sont plus riches en garanties. On ne s'explique pas pourquoi leur part de marché n'a pas explosé », s'étonne Isabelle Delange, associée chez BAO.

Le cabinet a distingué les grandes catégories de contrats, sachant que le banquier propose d'abord le sien mais que, depuis la Loi Lagarde, on peut exiger un contrat « alternatif ». À condition, toutefois, qu'il apporte des garanties au moins équivalentes. Voilà pourquoi les contrats des courtiers (April, Alptis...) et ceux des mutualistes, nouveaux sur le marché, couvrent mieux que ceux de la plupart des banques (voir graphique).

« La Macif, la Maif ou MMA font partie des mieux-disants. Et offrent de bons tarifs, ce qui leur confère un excellent rapport qualité/prix », juge Isabelle Delange. Entre les établissements bancaires, aussi les

le contrat de La Banque Postale est noté 91/100 contre 64/100 pour celui du Crédit Foncier. Et pourtant, il est bien moins cher sur son tarif de base : 0,32 % du montant emprunté contre 0,38 % pour le Crédit Foncier, soit 15 % d'économies.

Les auteurs de l'étude déplorent toutefois un manque global de transparence chez les assureurs. Ils ont souvent dû dénicher des emprunteurs récents pour obtenir les conditions générales de vente, inaccessibles autrement. Et le principe des garanties - forfaitaires ou indemnitaires - était parfois complexe à déterminer, même pour eux. La différence est pourtant de taille : les garanties forfaitaires remboursent la mensualité due alors que les garanties indemnitaires couvrent seulement la perte de revenus, souvent compensée par les dispositifs de prévoyance mis en place

Les garanties forfaitaires remboursent la mensualité due. Les garanties indemnitaires couvrent seulement la perte de revenus.