

Quand les banques exigent la garantie Perte d'Emploi pour obtenir un crédit immobilier

Conséquence de la crise économique et du niveau très faible des taux d'emprunt (1,14% toutes durées confondues), **les banques sont de plus en plus sélectives dans la distribution des crédits immobiliers**. Selon le secteur d'activité où exerce l'emprunteur, elles peuvent exiger au sein de l'assurance de prêt **la souscription de la garantie perte d'emploi**... mais font-elles vraiment cela pour se protéger de la crise ? Pas vraiment, non. Cette garantie coûte très cher, est difficilement activable et peut bloquer l'emprunteur qui souhaiterait changer de contrat d'assurance pour faire baisser ses mensualités d'emprunt.

Les banques plus exigeantes

Malgré des conditions d'emprunt très favorables (taux bas + taux d'endettement relevé à 35%), crise économique oblige, le **secteur d'activité** de l'emprunteur est scruté à la loupe et celui qui évolue dans un secteur sinistré comme l'hôtellerie/restauration, l'événementiel ou l'aérien a de grandes **difficultés à trouver un financement bancaire**, même s'il est solvable. Les banques renforcent leurs exigences, en réclamant la **souscription de la garantie perte d'emploi** aux emprunteurs présentant un niveau de risques élevé. Chez Magnolia.fr, nous avons pu constater que le Crédit Agricole étend cette pratique, hier encore anecdotique, à de plus en plus de profils d'emprunteur.

Garantie perte d'emploi : très chère, exclusive et peu protectrice

Être couvert par une garantie perte d'emploi devrait permettre d'être **protégé en cas de chômage**, et de voir les mensualités de son crédit immobilier prises en charge par l'assurance dans leur intégralité ou à hauteur de la perte de revenus subie. Or, cette garantie n'entre en jeu qu'après un **délai de carence de plusieurs mois**, entre 6 et 18 mois à partir de la signature du contrat. En outre, l'emprunteur est frappé par un second délai de 3 à 9 mois -**le délai de franchise qui débute à partir de la date de licenciement** ou de perception des allocations chômage, condition sine qua non pour que la garantie perte d'emploi puisse être activée.

La garantie perte d'emploi est exclusivement réservée aux **emprunteurs salariés en CDI**, avec une **ancienneté minimale** dans leur entreprise (entre 6 et 12 mois, voire plus). Les emprunteurs en CDD, les travailleurs indépendants, et les professions libérales n'y ont pas accès. Le chômage partiel, la rupture conventionnelle, la démission et le licenciement pour faute sont exclus de son champ d'intervention. **Seul le licenciement économique donne lieu à indemnisation.**

Autre grief, la **cherté de cette garantie** : elle coûte **entre 0,3% et 1% du capital emprunté** selon l'âge et la profession de l'emprunteur. Certaines banques la facturent même 5€ pour 100 € ne souhaitant pas dépasser les 1200 € de capital à assurer par mois. Concrètement, la garantie perte d'emploi peut **doubler le coût de l'assurance** et faire échec à la demande de financement, car cette dépense peut peser dans **les charges servant à calculer le taux d'endettement** (et donc exclure les emprunteurs financièrement faibles) mais également le **taux d'usure**, à ce jour encore très bas (donc exclure les emprunteurs à risque avec un taux d'assurance élevée) .

Les difficultés à faire jouer la concurrence pour faire baisser le coût du crédit

Ce qui semble relever du bon sens cache en fait une nouvelle **manœuvre des établissements de crédit**. Face aux **taux d'intérêt très bas**, les banques comptent sur l'assurance emprunteur pour **dégager de la marge**. Et quelle marge ! Les tarifs bancaires sur ce produit exigé pour garantir le crédit sont entre **deux et quatre fois plus chers** que les prix des assureurs alternatifs.

Le changement d'assurance pour un assureur externe à celui de la banque n'est accepté qu'à la seule condition de **l'équivalence de niveau de garantie**, ce qui signifie que le contrat alternatif et individualisé doit a minima présenter des **garanties équivalentes à celles du contrat groupe bancaire**. En imposant la garantie perte d'emploi, les banques l'intègrent dans cette notion d'équivalence des garanties. Une fois celle-ci souscrite, si l'emprunteur veut changer de contrat, il doit trouver une assurance individuelle **assortie d'une garantie perte d'emploi**, sous peine de ne pas pouvoir en changer.

Cette garantie sera difficilement résiliable si elle est souscrite directement au moment de l'octroi du crédit et si elle entre dans les critères d'équivalence retenus par la banque. « *Il est primordial que l'emprunteur comprenne avant de signer que cette garantie reste optionnelle. Une fois souscrite, c'est le début des ennuis pour pouvoir s'en débarrasser* » alerte Astrid Cousin, porte-parole de Magnolia.fr. Malgré ses pratiques, le site du Crédit Agricole précise bien son caractère non obligatoire ici : <https://e->

immobilier.credit-agricole.fr/conseils/assurances/credit-immobilier-faut-il-se-protéger-contre-une-perte-d-emploi tout en expliquant l'importance d'étudier cette garantie tant les conditions pour l'obtenir sont exigeantes.

Attention également aux nouvelles garanties perte d'emploi « low coast » distribuées par certains prêteurs qui ont pour particularité, lorsqu'elles s'activent, de mettre le crédit sur pause. L'emprunteur n'a donc pas à rembourser son emprunt mais devra le faire le plus tard puisque la durée de crédit se trouve rallongée : l'assurance ne prend absolument pas le relai.

A propos de Magnolia.fr

Grâce à son important réseau de banques, courtiers en crédit immobilier, de conseillers en gestion de patrimoine et de ses prestigieux partenaires (Swiss Life, Spheria, Générali, April, Cardif, MetLife, AXA, Afi-Esca), Magnolia.fr offre à ses clients une expertise gratuite dédiée à l'assurance de prêt. N°1 indépendant en assurance emprunteur sur internet, la société gère plus de 200 000 assurés dont près de 17 000 nouveaux par an. Chaque année, via ses sites marchands BtoB et BtoC, plus de 240.000 demandes de simulation sont traitées par ses 50 experts en assurance de crédit immobilier. Ils guident ses futurs emprunteurs dans leurs choix afin de leur permettre de réaliser d'importantes économies tout en bénéficiant des meilleures garanties.

Pour plus information : www.magnolia.fr