

Quel est l'impact de l'assurance de prêt dans le calcul de votre taux d'endettement ?

Alerte Presse - Jeudi 4 Février 2021 / Le Haut Conseil de Stabilité Financière a publié jeudi 28 janvier sa recommandation relative aux nouvelles règles d'octroi en matière de crédits immobiliers. Si les conditions d'octroi des crédits sont moins strictes qu'en 2020 (taux d'endettement rehaussé à 35%, durée maximale 25 ans mais 2 ans de différés possibles), le document précise à l'attention des banques et des emprunteurs que **l'assurance de prêt fait bien partie intégrante des charges d'emprunt qui vont permettre de calculer le taux d'endettement.**

Jusqu'à aujourd'hui certains établissements prêteurs faisaient le choix de ne pas inclure l'assurance dans le calcul des charges annuelles. Cela leur permettait de pouvoir **gonfler le coût de l'assurance groupe bancaire** proposée à l'emprunteur sans impacter sa capacité d'emprunt tout en abaissant son reste à vivre. Le HSCF a décidé de pointer du doigt cette pratique en imposant d'inclure l'assurance dans le calcul du taux d'effort.

Pour certains profils, notamment les jeunes sans apport ou les emprunteurs à risque, exclure l'assurance de ce calcul pouvait leur permettre d'emprunter. Cette décision ne sera pas sans conséquence pour eux. D'un autre côté, les banques prêteuses habituées à profiter de cette flexibilité pour proposer des assurances hors de prix vont devoir revoir leurs pratiques.

Inclure l'assurance peut vous faire dépasser les 35% d'endettement

Clémence et Aurélien, couple de 35 ans gagnent à eux deux 4500 euros net/mois. Ils souhaitent acheter un appartement à Lyon et doivent emprunter 380 000 euros.

Voici l'impact de l'assurance de prêt dans le calcul du taux d'endettement :

	Montant	Durée	Taux Crédit	Taux Assurance	Mensualités	Taux d'endettement
Sans assurance	380 000 €	300 mois	1,40%	X	1501 €	33,35%
Avec assurance bancaire				0,36%	1615 €	36%
Avec assurance externe				0,11%	1536 €	34%

Sans inclure l'assurance, leur taux d'endettement est correct. Avec l'assurance emprunteur groupe bancaire que la banque leur impose, ils dépassent. En se tournant vers la concurrence et en sollicitant un assureur externe à la banque, ils restent sous les 35%.

Dans ce cas précis, l'inclusion de l'assurance emprunteur dans le calcul du taux d'effort a un **impact immédiat sur la capacité d'emprunt du couple**. Plus que jamais, faire jouer la concurrence en choisissant une assurance externe à celle de sa banque peut permettre à de nombreux emprunteurs d'accéder à leur projet immobilier.

Toutefois, rehausser le taux d'endettement à 35% va permettre à de très nombreux profils de ne plus se retrouver bloquer à cause de l'assurance emprunteur mais surtout d'emprunter davantage.

"Pour rappel, depuis 2010, la loi Lagarde donne la liberté à l'emprunteur de choisir une Assurance de Prêt externe à celle de sa banque. Mais à ce jour, les emprunteurs ont rarement la main sur ce choix, pourtant, cela leur permettrait non seulement d'emprunter plus mais aussi de récupérer du pouvoir d'achat. Et cela dure depuis toujours, sans que rien ne bouge."
conclut Astrid Cousin.

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