



Patrimoine

Retraités, n'hésitez plus à emprunter !

Les seniors, nouvelle cible des banques de détail ? Allongement de la durée de vie et retraite assurée sont deux facteurs qui font des 55-65 ans des emprunteurs idéaux. Reste que tous ne bénéficient pas des mêmes conditions d'emprunt.

En effet, au taux du crédit, il faut ajouter le coût global de l'assurance du prêt. Et, en la matière, tous les seniors ne sont pas logés à la même enseigne. D'un dossier à l'autre, en fonction de l'âge et de la santé du souscripteur, les conditions peuvent être très différentes. Quelques pistes pour éviter les abus.

Des taux qui passent du simple au double

Obligatoire pour tous, l'assurance emprunteur permet la prise en charge du capital restant dû (partielle ou totale, selon les contrats) en cas de décès ou d'invalidité. En toute logique, plus la personne est âgée ou en mauvaise santé, plus le coût de l'assurance est élevé. Pour une femme de 62 ans, en bonne santé, qui souscrit un emprunt de 100 000 € sur dix ans, le groupe Cardif pourra lui proposer une assurance emprunteur au taux de 0,68 % sur dix ans (soit un coût global de 6 792,30 €), avec un taux d'emprunt de 4 %. À chaque établissement, sa proposition : le spécialiste April Group proposera une assurance emprunteur au taux de 0,79 % (soit un coût de 7 929,45 €), avec un taux d'emprunt de 3,7 %. Pour une personne de 40 ans, le taux d'assurance emprunteur se situera aux alentours de 0,17-0,18 %.

Davantage que l'âge à la date de souscription du prêt, les conseillers accordent une attention particulière à l'âge de l'emprunteur à la date d'échéance du crédit. Ainsi, l'octroi d'un prêt d'une durée de vingt-cinq ans à une personne de 55 ans sera plus difficile à obtenir que l'octroi d'un crédit pour une durée de dix ans à une personne de 60 ans.



Photographe
Votre santé sera déterminante pour le prix de l'assurance

Après 70 ans, optez pour la délégation d'assurance

Très souvent, l'emprunteur souscrit une assurance auprès de la banque qui lui a accordé un prêt immobilier. Les conseillers financiers qui ont établi un partenariat avec les sociétés d'assurance œuvrent en ce sens. Selon Alain Todini, P-dg de Credixia, « *passé 45 ans, mieux vaut souscrire l'assurance de la banque. À 60 ans, une assurance décès invalidité pour un prêt de dix ans se situe à environ 0,7 % pour une délégation d'assurance. Dans une banque, le taux de l'assurance emprunteur oscille entre 0,33 et 0,5 %* ».

Pour autant, toutes les banques n'autorisent pas le particulier très âgé à emprunter. Dans certains cas, avoir recours à une délégation d'assurance – qui permet de contracter une assurance emprunteur dans un établissement de son choix, et non plus par l'intermédiaire de votre banque – s'impose alors. « *Seule une délégation accorde des prêts à long terme pour les seniors. C'est-à-dire pour une échéance à 70 ans, voire à 80 ans* », précise un spécialiste. Reste que cette formule s'applique princi-

palement aux emprunts à court et à moyen terme et qu'il est obligatoire de se soumettre à des examens médicaux (voir encadré). Notez que, légalement, il n'existe aucune obligation de souscrire prêt et assurance auprès du même établissement. D'ailleurs, depuis quelques années, nombre de courtiers fleurissent sur la Toile, proposant une délégation d'assurance. Quant à changer d'assureur en cours de prêt, en théorie, rien ne l'empêche. Néanmoins, il faut souvent batailler auprès

de son banquier pour obtenir gain de cause. Et il faut parfois régler des frais de dossier qui peuvent atteindre 500 €. Alors, mieux vaut faire le bon choix dès le début.

En dernier recours, hypothéquez votre bien

Dernière solution : gager une partie de vos actifs, afin d'obtenir un prêt sans souscrire d'assurance. L'actif doit représenter au minimum 100 % de la somme empruntée et peut se présenter sous la forme de biens immobiliers ou encore de placements financiers. Si, bien sûr, il est plus simple de gager son emprunt sur un seul actif, il est possible de rassembler plusieurs produits financiers ou immobiliers en garantie. Pour Olivier Dacquain, directeur du développement commercial et de la communication à la Banque Patrimoine immobilier qui propose cette solution : « *Dans certains cas (maladie, âge trop avancé), les taux d'assurance emprunteur sont prohibitifs. Aussi, gager son bien permet aux seniors ou aux personnes ayant des problèmes de santé de se passer d'assurance. Cela évite de mettre fin à un placement au rendement intéressant.* »

En cas de décès ou d'invalidité, le montant restant dû est directement prélevé sur l'épargne. Impossible, néanmoins, de gager son emprunt sur sa résidence principale.

Chloé Consigny

Mieux vaut être tabagique qu'obèse

► **Examen médical, attestation sur l'honneur** : pour s'assurer de la bonne santé des emprunteurs, les contrôles sont de plus en plus poussés. En matière d'attestation sur l'honneur, mieux vaut ne pas tenter de resquiller. Car tout oubli de déclaration, volontaire ou involontaire, pourra donner lieu, en cas d'accident ou de décès, à la réduction du montant de l'indemnisation, voire, dans certains cas, à l'annulation du contrat. Pour Yohan Boukobza, conseiller en gestion de patrimoine au sein du cabinet B & Z Associés, les surprimes peuvent parfois atteindre des sommets. Jusqu'à, dans certains cas, devenir prohibitives pour l'emprunteur : « *Le coût de la surprime peut atteindre 25 % pour un fumeur et entre 100 et 200 % pour les personnes qui souffrent d'obésité.* » Sachez néanmoins qu'il est possible, en théorie, de renégocier le taux de son assurance emprunteur en cas d'arrêt du tabac. C.C.