

Publié le 23 mars 2021 à 12h40 Modifié le 23 mars 2021 à 12h41

Emprunter en 2021 : adoptez la bonne stratégie



Jamais le coût de l'argent n'a été aussi bas. L'accès au crédit reste pourtant difficile pour les jeunes ménages. Rappel des règles en vigueur cette année.

Depuis l'an dernier, les taux déjà très bas des crédits immobiliers ont encore connu une baisse presque continue. Tout semble favoriser les emprunts de longue durée, mais attention : si leurs mensualités sont plus basses, leur coût global est plus élevé. Mi-décembre 2020, le Haut Conseil de stabilité financière (HCF) a assoupli les conditions de crédit :

fi: les banques pouvaient accepter un taux d'e"ort à l'emprunt de 35 % et accorder des prêts sur une durée de 27 ans. Les recommandations du HCSF publiées le 28 janvier dernier précisent que le taux d'endettement maximal de 35 % pour obtenir un prêt immobilier doit être calculé en tenant compte du coût de l'assurance. Cela devrait malgré tout améliorer de près de 10 % l'accès au crédit de certains dossiers, d'autant que la marge de manœuvre des banques passe de 15 à 20% des crédits accordés. Il reste cependant difficile d'acheter sans apport personnel.

“
Le recours à la concurrence peut diviser par deux le coût total de l'assurance emprunteur
”

Examiner le TAEG et faire jouer la concurrence

Avec des taux de crédit devenus très bas, le poids relatif des assurances emprunteur dans le coût total d'un crédit, le fameux TAEG, est devenu très important. Si l'on souhaite assurer « deux têtes », le coût des assurances

proposées par les organismes de crédit peut faire franchir le taux maximal de 35 %. Vous avez donc tout intérêt à faire jouer la concurrence en recourant à la délégation d'assurance. Elle permet à chacun de choisir librement l'assurance qui va couvrir son prêt, à condition de choisir un contrat avec les mêmes garanties proposé par un organisme concurrent. Selon les cas, cela permet de diviser par deux ou par trois le coût total de l'assurance et donc la mensualité de remboursement. L'association Que Choisir met à votre disposition un comparateur en ligne gratuit. Si vous sautez le pas au moment d'un achat, sachez que la banque n'a pas le droit de modifier le taux proposé.

Résiliation d'assurance : assouplissement ajourné

Mais on n'a pas toujours le temps pour faire jouer la délégation d'assurance au moment d'un achat. Heureusement, la loi Hamon de 2014 vous permet de changer d'assurance à tout moment durant la première année qui suit la signature du prêt. Attention, votre demande de résiliation doit arriver par lettre recommandée au plus tard 15 jours avant la date anniversaire du prêt. On avait espéré que cette possibilité perdure au-delà d'un an, mais l'amendement qui l'autorisait n'a finalement pas été adopté en 2020. Il faudra donc, après un an, attendre la date anniversaire de votre prêt pour changer d'assurance. Rassurez-vous, un amendement qui lui a été adopté oblige votre banque à vous informer chaque année de cette date anniversaire. Si elle ne le fait pas, alors vous pourrez changer d'assurance à tout moment, et votre banque pourra être sanctionnée d'une amende à hauteur de 1 500 €. Mais attention : la loi n'impose aucun moment précis à la banque pour vous informer. Il faut donc noter une bonne fois cette date, et s'il le faut la redemander à la banque.

l'amendement qui l'autorisait n'a finalement pas été adopté fin 2020. Il faudra donc, après un an, attendre la date anniversaire de votre prêt pour changer d'assurance. Rassurez-vous, un amendement qui lui a été adopté oblige votre banque à vous informer chaque année de cette date anniversaire. Si elle ne le fait pas, alors vous pourrez changer d'assurance à tout moment, et votre banque pourra être sanctionnée d'une amende à hauteur de 1 500 €. Mais attention : la loi n'impose aucun moment précis à la banque pour vous informer. Il faut donc noter une bonne fois cette date, et s'il le faut la redemander à la banque.