

Crédit immobilier et Assurance emprunteur : le TAEG, un indicateur manipulable et trompeur pour les consommateurs



Crédit : Adobe Stock

Conçu pour permettre de comparer le coût de différentes propositions de crédit, le TAEG (Taux Annuel Effectif Global) regroupe l'ensemble des coûts « nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées ». Or, son calcul est complexe et facilement manipulable par les banques pour duper les consommateurs. SECURIMUT, filiale d'AÉMA Groupe¹ spécialisée en assurance emprunteur, vous explique ces dérives de plus en plus fréquentes, leurs conséquences pour l'ensemble des emprunteurs, et pourquoi exclure le coût de l'assurance emprunteur du TAEG est sans doute la meilleure solution pour éviter que cet indicateur ne devienne un instrument de désinformation des emprunteurs.

Les 3 points à retenir :

- 1) Le TAEG est insuffisant pour comparer le coût d'un crédit immobilier
Les financements et leur assurance sont trop complexes pour être résumés par le seul TAEG. À TAEG égal, un financement peut être moins intéressant qu'un autre. Cet indicateur est donc insuffisant pour comparer les offres de crédit efficacement.
- 2) Les banques faussent le TAEG en sortant une part de plus en plus importante de l'assurance emprunteur vendue
Certaines banques excluent plus de la moitié de l'assurance emprunteur du TAEG, ce qui rend cet indicateur peu fiable.
- 3) Les consommateurs doivent disposer de moyens efficaces pour comparer indépendamment les propositions de crédit immobilier et d'assurance
Outre le financement, les emprunteurs ont le droit de choisir leur assurance puis d'en changer tout au long du crédit, en respectant les exigences de la banque. Il convient qu'ils soient parfaitement informés de ces exigences dans leur offre de prêt et du coût de cette assurance, isolément du coût du crédit.

¹ AÉMA Groupe est né le 01/01/2021 du rapprochement du groupe Macif et AÉSIO.

1) Le TAEG est insuffisant pour comparer les offres de prêt

Le TAEG a été créé pour permettre à l'emprunteur le choix éclairé de son crédit immobilier, en regroupant sous un seul indicateur tous les coûts liés à l'obtention de ce crédit, sans qu'il ait à se plonger dans les détails du financement.

Or cette simplicité est justement un problème, car **le TAEG ne peut pas rendre compte de toutes les différences entre deux offres de prêt**, et ne permet pas de les comparer efficacement. Autant il permet parfaitement de comparer que ce qui relève strictement de « coûts » tels que les intérêts, les frais de dossiers et frais de garanties, autant **il ne permet pas de comparer efficacement les coûts d'assurance** (et encore moins les garanties).

En effet, **l'assurance emprunteur est librement choisie par l'emprunteur**, au moment de son crédit, ou par la suite. La comparaison de son coût ne peut donc pas se réduire à l'analyse de son coût total sur la durée du prêt, puisqu'il peut en changer. En outre, des coûts totaux identiques peuvent cacher une distribution très différente des cotisations au fil du temps. Autrement dit, une assurance peut coûter plus cher au début du prêt qu'une autre et moins cher par la suite, et l'emprunteur doit pouvoir choisir la moins chère au début de son prêt puis, s'il souhaite changer pour la moins chère ensuite. Ceci est d'autant plus important que, sans même changer d'assurance, **les crédits immobiliers ne durent en moyenne que 8 ans**, pour une souscription initiale de l'ordre de 20 ans, et que **le coût effectif du crédit et de l'assurance sera celui de la durée réelle de conservation du prêt**.

Pour les autres coûts, strictement liés au crédit, leur distribution est toujours de même nature : des frais au début, puis des intérêts décroissants (les crédits sont généralement amortissables). Leur analyse au sein d'un même indicateur est donc plus aisée, même si le prêt ne va pas jusqu'à son terme.

En revanche, **en amalgamant les coûts de crédit et d'assurance, le TAEG peut vite être trompeur, même calculé avec l'intégralité du coût de l'assurance**.

Bilan :

Trop d'éléments sont pris en compte dans le calcul du TAEG, ce qui diminue sa pertinence en tant qu'outil de comparaison de plusieurs offres de prêt. **La solution serait de sortir l'assurance de son calcul** : le TAEG permettrait alors de comparer efficacement le coût du crédit indépendamment de l'assurance qui peut être comparée au travers d'autres indicateurs et choisie hors banque.

Le coût de l'assurance sur la durée du prêt peut s'exprimer à part, en TAEA, alors comparable au TAEG sans assurance.

Il convient en outre d'informer l'emprunteur sur le coût de son assurance sur la durée probable de son crédit (environ 8 ans pour un crédit souscrit sur 20 ans).

2

² **TAEA** (Taux Annuel Effectif d'Assurance) = TAEG avec assurance - TAEG hors assurance

Démonstration

Prenons l'exemple d'un couple souhaitant emprunter 200 000€ sur 20 ans, et sollicitant 2 banques. Comme on le voit, les 2 offres ci-dessous ont exactement le même TAEG, amalgamant des coûts de crédit et des coûts d'assurance très différents :

		Banque A	Banque B	
Éléments de l'offre de prêt	Taux nominal du crédit	1,1%	1,15%	
	Frais de dossier	1 000€	500€	
	Frais de garantie	2 500€ (Caution Crédit Logement)	1 230€ (IPPD)	
	Tarif de l'assurance	Assurance dont les cotisations sont exprimées en % du capital restant dû à 0,28 % par an et par personne (2 emprunteurs)	Assurance dont les cotisations sont exprimées en % du capital initial à 0,1674 % par an et par personne (2 emprunteurs)	
	TAEG (avec assurance)	1,866 %	1,866 %	
Coûts liés au crédit				
Décodage	Coût total des intérêts	22 897,30€	23 976,29 €	
	+ Frais de dossier et de garanties	3 500 €	1 730 €	
	= Coût total intérêts et frais	26 397,30 €	25 706,29 €	
	= TAEG (hors assurance)	1,291%	1,247%	
	Coûts liés à l'assurance			
	Coût assurance sur 1 an	1 096,97 €	669,60 €	
	Coût assurance sur 8 ans	7 327,23 €	5 356,80 €	
	Coût assurance sur 20 ans	11 656,81 €	13 392,00 €	
	TAEA	0,575%	0,619%	
	TAEG hors assurance + TAEA	1,291 % + 0,575 %	1,247 % + 0,619 %	
= TAEG avec assurance	= 1,866 %	= 1,866 %		

@SECURIMUT 2021

Entre ces deux financements à TAEG identiques, en l'absence d'informations dissociées sur le crédit et l'assurance, les emprunteurs seront probablement tentés de choisir celui qui a le taux nominal de crédit le plus faible (banque A), ce qui serait une erreur. En effet, les coûts strictement liés au crédit (hors assurance) comportant les intérêts, les frais de dossier et les frais de garanties, sont plus faibles avec la proposition de la banque B, ce qui se constate en euros et en TAEG « hors assurance ».

Si on considère l'assurance proposée avec ces crédits, dans celle de la banque A, le client serait uniquement gagnant s'il allait jusqu'à la toute fin de son crédit, sans aucune modification, ce qui est très rarement le cas. En revanche cette assurance est beaucoup plus chère que celle de la banque B si le prêt n'est pas conservé jusqu'à son terme (coût d'assurance sur 8 ans).

Au total du crédit et de l'assurance, alors que le TAEG assurance incluse est identique, l'offre de la banque A est plus coûteuse que celle de la banque B sur la 1^{ère} partie du crédit, du fait d'une cotisation d'assurance fortement dégressive.

La distinction des coûts de crédit et d'assurance est fondamentale sur un marché où l'emprunteur a le droit de choisir son crédit et son assurance séparément.

2) Les banques dénaturent le TAEG en excluant une part croissante de l'assurance emprunteur

Lors de la souscription d'un crédit, les banques imposent l'assurance emprunteur et ne laissent pas à l'emprunteur le choix des garanties ni des quotités à souscrire. Pourtant, **selon l'établissement, une partie plus ou moins importante du coût de l'assurance emprunteur est « sortie » du TAEG mentionné à l'offre de prêt !**

En fait, **la banque décide qu'une part de l'assurance emprunteur est exigée** et doit donc être incluse au TAEG, **et qu'une part est facultative et ne sera pas intégrée dans le calcul du TAEG**. Ceci, sans que l'emprunteur ne soit toujours parfaitement informé de ce « découpage », ni de sa faculté de refuser la part facultative, ni de la possibilité de se défaire de cette part d'assurance en cours de prêt. Ainsi la mention des garanties obligatoires et facultatives ne figure que très rarement à l'offre de prêt.

Autrefois, ces pratiques ne concernaient que deux réseaux bancaires. Ces dernières années, elles se sont très largement répandues et concernent désormais quasiment tous les prêteurs. Par ailleurs, alors qu'autrefois jamais plus de la moitié de l'assurance n'était placée hors du TAEG, **la part d'assurance emprunteur exclue du TAEG peut atteindre aujourd'hui 75%** dans les propositions de crédit chez certains prêteurs !

L'assurance emprunteur est, avec les intérêts, le poste de dépense le plus important d'un crédit immobilier. **En excluant une partie de l'assurance emprunteur du calcul du TAEG, une banque enjolive très significativement cet indicateur et son offre de prêt**. Ainsi, elle peut présenter ses offres sous un jour avantageux, sans renoncer à vendre aux emprunteurs autant d'assurance emprunteur qu'elle le souhaite... Assurance emprunteur dont on sait que les banques tirent des marges confortables.

Démonstration - suite

Reprenons l'exemple précédent. Voici les TAEG affichés en réalité par les banques A et B, lorsque la banque A intègre 50% de l'assurance dans son TAEG (comme c'est souvent le cas) et la banque B la totalité.

		Banque A	Banque B
Éléments de l' offre de prêt	Taux nominal du crédit	1,1%	1,15%
	Frais de dossier	1 000€	500€
	Frais de garantie	2 500€ (Crédit Logement)	1 230€ (IPPD)
	Tarif de l'assurance	Cotisations exprimées en % du capital restant dû à 0,28% par an et par personne (2 emprunteurs)	Cotisations exprimées en % du capital initial à 0,1674% par an et par personne (2 emprunteurs)
	TAEG affiché	1,247 % + (0,575 %/2) = 1,5345 % alors que le TAEG « réel » est bien de 1,866 %	1,247 % + 0,619 % = 1,866 %

@SECURIMUT 2021

En excluant une partie de l'assurance emprunteur jugée « facultative » et pourtant demandée à la souscription du prêt, la banque A affichera un TAEG bien plus attractif, malgré un coût du seul crédit plus élevé, et une assurance significativement plus chère sur la durée probable du crédit, **trompant ainsi l'analyse de l'emprunteur qui voit à la fois un taux nominal et un TAEG plus faible que dans l'offre de la banque B !**

Bilan

La prise en compte inégale de l'assurance par les banques dans le calcul du TAEG ôte toute pertinence à cet indicateur.

Sortir totalement l'assurance du calcul du TAEG permettrait d'en finir avec ces pratiques de désinformation du consommateur, et de remettre à plat les éléments de comparaison des offres de crédit. La comparaison du coût de l'assurance en TAEA, en sus du TAEG, serait plus adaptée, d'autant que le TAEA doit contenir tout le coût de l'assurance, sans ventilation entre part obligatoire et facultative.

3) Comment faciliter la comparaison des offres de prêts ?

Sachant que l'assurance emprunteur peut être substituée tout au long du crédit, mieux vaut indiquer à part le coût de l'assurance emprunteur et le TAEA. L'emprunteur pourrait alors concentrer sa comparaison sur le TAEG ou le TAEG + le TAEA.

Pour une meilleure analyse du coût de l'assurance, nous proposons d'indiquer également, outre des indicateurs sous forme de taux, les coûts en euros des différents postes :

Crédit hors assurance	Banque A	Banque B
Taux nominal du crédit	1,1%	1,15%
Frais de dossier	1 000€	500€
Frais de garantie	2 500€ (Crédit Logement)	1 230€ (IPPD)
TAEG (hors assurance)	1,291%	1,247%

@SECURIMUT 2021

Présenté ainsi, l'emprunteur constate facilement que la proposition de crédit hors assurance est plus intéressante chez la banque B : **le TAEG reprend tout son intérêt de comparaison.**

Pour une meilleure information du consommateur, il faudrait également unifier la présentation des coûts liés à l'assurance emprunteur :

Assurance	Banque A	Banque B
Tarif de l'assurance	Cotisations exprimées en % du capital restant dû à 0,28%*2	Cotisations exprimées en % du capital initial à 0,1674%*2
Coût de l'assurance sur 8 ans	7 327€	5 357€
Coût de l'assurance sur 20 ans	11 657€	13 392 €
TAEA	0,575%	0,619%

@SECURIMUT 2021

L'emprunteur peut déterminer quelle proposition d'assurance convient le mieux à son profil, et surtout **comparer objectivement ces propositions aux autres offres d'assurance du marché.**

Outre ces éléments, et toujours dans une optique de meilleure information de l'emprunteur, **il est indispensable d'ajouter dans l'offre de prêt** - et non plus uniquement dans les informations précontractuelles comme c'est le cas à ce jour – **le détail des garanties obligatoires et optionnelles, leurs coûts respectifs, le TAEA** ainsi que le rappel sur la législation en matière d'assurance emprunteur et son libre choix.

Isabelle Delange, Présidente de SECURIMUT

« Le TAEG a été conçu pour permettre aux emprunteurs de comparer le coût de différentes propositions de crédit. Mais les banques ont peu à peu réduit la part du coût de l'assurance intégrée dans le TAEG au titre d'une part obligatoire et d'une part facultative de cette assurance, sans que l'emprunteur n'en soit réellement informé. Le TAEG est alors devenu un instrument de désinformation. Pour lui rendre sa pertinence, il conviendrait d'exclure le coût de l'assurance emprunteur de son calcul, et de rendre obligatoire la communication de ce coût en TAEA qui comprend toute l'assurance vendue. Ces 2 indicateurs ajoutés donnent ainsi le coût global du crédit, et reflètent mieux la déliaison qui existe désormais dans les textes entre le crédit et son assurance. »

SECURIMUT : leader du changement d'assurance emprunteur immobilier

SECURIMUT a été créée en 2006, avec la volonté d'ouvrir le marché de l'assurance emprunteur à la concurrence et d'offrir une assurance de prêt qualitative et économique aux propriétaires.

Dès lors, SECURIMUT a fait le choix d'intégrer toutes les compétences clés afin de développer **ses propres outils de souscription et de gestion** de l'assurance emprunteur. La société a déployé son savoir-faire au service de ses partenaires, assureurs et distributeurs, en leur proposant **la création, la gestion et la distribution de produits d'assurance emprunteur** sous marque blanche, ainsi que des outils de souscription **omnicanaux et 100% digitaux**.



Depuis, **SECURIMUT n'a cessé d'améliorer son offre** en créant de nouveaux services afin de faciliter la substitution de l'assurance de prêt : parcours 100 % digital depuis 2007, 1^{er} certificat d'équivalence de garanties dès 2014, mandat de mobilité (gestion des démarches de substitution pour le compte du client) et signature électronique.

En 2018, SECURIMUT a lancé www.switchassur.fr, son comparateur d'assurance de prêt pour le grand public. SwitchAssur facilite le changement d'assurance en cours de prêt pour tous les emprunteurs et leur permet d'obtenir la meilleure offre du marché, toujours au moins équivalente en garanties à celle de leur banque. SwitchAssur propose une souscription intégralement en ligne, qui répond aux nouveaux usages des emprunteurs, avec le support de la plateforme téléphonique d'experts du crédit et de l'assurance emprunteur de SECURIMUT.

Aujourd'hui, SECURIMUT est le spécialiste de l'assurance emprunteur alternative en ligne et du changement d'assurance emprunteur en cours de prêt.

SECURIMUT en chiffres

- 15 ans d'expérience en assurance emprunteur
- 1 plateforme experte multipartenaires
- 70 experts de l'assurance emprunteur
- Outils 100% digitaux
- Leader de la substitution d'assurance emprunteur
- 15 partenaires historiques



SECURIMUT est la filiale spécialisée en assurance emprunteur d'AÉMA Groupe (issu du rapprochement entre le groupe Macif et Aésio). www.securimut.fr