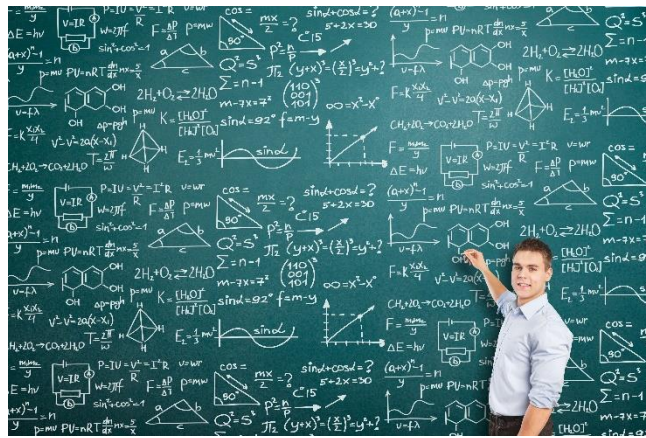


## Crédit immobilier : les dérives du TAEG



Crédit : Adobe Stock

Conçu pour permettre de comparer le coût de différentes propositions de crédit, le TAEG (Taux Annuel Effectif Global) est censé regrouper l'ensemble des coûts nécessaires pour l'obtention du crédit immobilier. Mais depuis quelques années, les banques excluent une partie de l'assurance emprunteur du calcul de cet indicateur afin de présenter une offre de prêt plus attractive.

### Le TAEG : un indicateur pas si fiable que cela !

Le TAEG a été conçu afin de permettre aux emprunteurs de comparer facilement le coût des différentes offres de prêt et doit figurer dans les publicités, les offres préalables de crédit et les contrats de prêt.

**Il regroupe en un seul indice l'ensemble des frais « nécessaires pour obtenir le crédit » :**

- Les intérêts du prêt
- Les frais de garanties (caution, hypothèque, IPPD)
- Les frais de dossier
- D'autres frais éventuellement exigés par le prêteur : souscription de parts sociales pour les banques mutualistes, frais d'évaluation du bien, frais de tenue de compte ...
- **Le coût de l'assurance emprunteur** (l'article R314-4 du Code de la consommation précise « *les coûts de l'assurance et de garanties obligatoires* »)

### Frais obligatoires et frais facultatifs

**Le TAEG regroupe les frais « obligatoires »**, ce qui signifie *a contrario* que certains frais annexes ou facultatifs ne sont pas inclus. C'est le cas de l'assurance emprunteur qui est souvent scindée en « part obligatoire » et en « part facultative » par les banques.

Autrefois, ces pratiques ne concernaient que deux réseaux bancaires mais ces dernières années, elles se sont très largement répandues et concernent désormais quasiment tous les prêteurs. **Aujourd'hui, les banques sortent souvent la moitié du coût de l'assurance emprunteur, voire plus, du calcul du TAEG. Le TAEG n'est donc plus un indicateur fiable pour comparer les offres de crédits.**

## TAEG : un indicateur unique pour regrouper des frais de natures diverses

En voulant regrouper tous les coûts du crédit à travers un indicateur unique, **le TAEG mélange des frais fixés à la signature du crédit**, tels que les intérêts, les frais de dossiers et frais de garanties, **avec l'assurance emprunteur** qui est le seul élément pouvant être modifié en cours de prêt.

En effet, **la loi permet de choisir librement son assurance emprunteur** avant la signature de l'offre de prêt (loi Lagarde) et d'en changer à tout moment ensuite (loi Lemoine). C'est ce qu'on appelle la déliaison du crédit et de son assurance.

En regroupant ainsi des frais de natures très différentes au sein d'un indicateur unique, le TAEG perd de sa fiabilité et de son utilité en tant qu'élément de comparaison entre les offres de prêt.

En outre, le fait d'**inclure le coût de l'assurance emprunteur dans le TAEG oblige les banques à émettre un avenant à l'offre de prêt pour tout changement d'assurance**, ce qui complexifie les démarches de substitution sans apporter d'information pertinente à l'emprunteur. En effet, le nouveau TAEG recalculé en cours de prêt, suite à un changement d'assurance emprunteur, n'est pas comparable au TAEG initial puisque les coûts initiaux du crédit (frais de dossiers, frais de garanties...) sont déjà sortis du calcul.

## L'assurance emprunteur : une tarification trop complexe pour un indicateur

**Les modes de tarification de l'assurance emprunteur sont variés et pour le moins complexes.** Ils peuvent se baser sur le capital initial, le capital restant ou encore sur le capital restant dû à âge atteint... Aucun de ces modes n'est meilleur qu'un autre en soi. Qui plus est, 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, tout en étant moins chère sur la durée globale du crédit. Et quand on peut changer l'assurance de son crédit immobilier quand on le souhaite, cela ne sert à rien de payer plus cher au début du prêt pour espérer faire des économies sur le long terme. **Le coût de l'assurance emprunteur ne peut donc pas se résumer en un seul indicateur comme le TAEG ni même le TAEA (Taux Annuel Effectif d'Assurance).**

**Au contraire du TAEG, le TAEA a l'avantage de représenter le coût complet de l'assurance emprunteur** (coût obligatoire + coût facultatif). Pour autant, **il ne suffit pas non plus à comparer efficacement les coûts** puisque, malgré un TAEA égal, les cotisations peuvent être réparties sur le crédit ou au contraire très concentrées sur les premières années.

**L'emprunteur doit pouvoir comparer le coût de son assurance de prêt à différents niveaux :**

- Type de cotisations fixes ou variables
- Prime mensuelle (moyenne, maximum et répartition /échancier)
- Coût sur la durée effective du crédit, soit 8 ans (récemment ajouté par la loi Lemoine)
- Coût total sur la durée du crédit en euros

L'objectif est de l'aider à choisir l'assurance la moins chère selon son projet. 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 de l'assurance sera celui de la durée réelle de conservation du prêt.**

## Comment faciliter la comparaison des offres de prêts ?

**La prise en compte inégale de l'assurance par les banques dans le calcul du TAEG ôte toute pertinence à cet indicateur en tant qu'outil de comparaison de plusieurs offres de prêt.**

Sachant que l'assurance emprunteur peut être substituée tout au long du crédit et que son coût n'est que rarement intégré complètement dans les offres de prêt, **la solution serait de la sortir du calcul du TAEG.**

Ainsi, on obtiendrait un TAEG incluant tous les coûts obligatoires réellement liés au crédit immobilier - intérêts, frais de dossiers, garanties et autres frais éventuels – et un TAEA qui lui prend en compte le coût complet de l'assurance emprunteur, sans distinction d'une part obligatoire et d'une part facultative. L'emprunteur pourrait alors concentrer sa comparaison sur le TAEG ou le TAEG + le TAEA, sachant que l'assurance pourra être optimisée tout au long du crédit.

Outre ces indicateurs qui permettent de simplifier les comparaisons mais ne sont pas toujours suffisants, il est important que l'emprunteur puisse comparer également les coûts réels du crédit afin de faire son choix de la façon la plus éclairée possible.

Enfin, il faut rappeler que **le coût du crédit et de l'assurance ne sont pas les seuls éléments déterminants dans une offre de prêt.** Il est également important de négocier les modalités du prêt (clauses de modularité, report d'échéances, indemnités de remboursement anticipé...) et de bien regarder le détail des garanties proposées par l'assurance.

## 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 est le spécialiste de l'assurance emprunteur alternative en ligne et du changement d'assurance emprunteur.** Cette société lyonnaise est née en 2006, avant les lois Lagarde, Hamon et Bourquin, avec la volonté de faire bouger le marché de l'assurance emprunteur trusté par les banques, et de faciliter le changement pour tous les propriétaires.

**SECURIMUT travaille en marque blanche pour le compte de divers assureurs et distributeurs, mais également en distribution directe via son comparateur dédié au changement d'assurance de prêt [www.switchassur.fr](http://www.switchassur.fr).**