



GUIDE PRATIQUE · ACQUÉREURS

Payer moins cher votre assurance **emprunteur**.

Comprendre le poste le plus négligé de votre crédit immobilier et récupérer, en toute légalité, plusieurs milliers d'euros.

Emilien DELGRANGE

Fondateur · Le Phare Invest



Éclairer aujourd'hui.
Bâtir pour demain.

Le poste le plus cher que **personne** **ne regarde.**

Quand on achète un bien, toute l'attention se porte sur le prix, le taux et l'apport. L'assurance de prêt, elle, se signe presque machinalement souvent celle de la banque, sans comparaison.

C'est une erreur fréquente. Sur la durée d'un crédit, cette assurance peut représenter **l'équivalent de plusieurs années de mensualités**, et la banque y réalise une marge confortable. Or la loi vous autorise aujourd'hui à en changer à tout moment.

Ce guide vous explique comment elle fonctionne, où se cache le surcoût, et quels leviers actionner **pour payer le juste prix.**

AU SOMMAIRE

Qu'est-ce que l'assurance
emprunteur ? **03**

Un coût largement sous-estimé **04**

Cinq leviers pour payer moins **05**

Un exemple chiffré **06**

Erreurs à éviter · checklist **07**

Faisons le point ensemble **08**

Une assurance qui protège d'abord... **la banque.**

L'assurance emprunteur n'est pas légalement obligatoire, mais aucune banque ne prête sans elle. Elle garantit le remboursement du crédit si un accident de la vie survient. En clair : elle sécurise la banque et, par ricochet, votre famille.

CE QU'ELLE COUVRE

GARANTIE



Décès

Le capital restant dû est remboursé à la banque. Vos proches conservent le bien, sans dette.

GARANTIE



PTIA

Perte totale et irréversible d'autonomie : même prise en charge que le décès.

GARANTIE



ITT

Incapacité temporaire de travail : vos mensualités sont prises en charge pendant l'arrêt.

GARANTIE



IPT / IPP

Invalidité permanente, totale ou partielle : prise en charge selon votre taux d'invalidité.

La notion de quotité. C'est la part du crédit assurée sur chaque tête. À deux, vous répartissez librement : 100 % / 100 % (protection maximale) ou, par exemple, 70 % / 30 % selon vos revenus. Un réglage simple, qui pèse à la fois sur le prix et sur votre protection réelle.

Le surcoût se cache dans **les détails.**

Sur un crédit immobilier, l'assurance peut représenter **de 15% à 25% du coût total**, parfois davantage que les intérêts pour les profils jeunes ayant bien négocié leur taux.

Le contrat « groupe » de la banque est **mutualisé** : un tarif moyen calculé pour tous ses clients. Confortable pour elle, rarement optimal pour vous, surtout si vous êtes non-fumeur et en bonne santé.

Le bon repère n'est pas le taux affiché, mais le TAEA (Taux Annuel Effectif de l'Assurance) et surtout le **coût total en euros** sur toute la durée.

L'ORDRE DE GRANDEUR

25 %

du coût total de votre crédit peut provenir de la seule assurance. L'écart entre un contrat groupe et une délégation bien choisie se compte en milliers d'euros.

CONTRAT GROUPE VS. DÉLÉGATION

Contrat groupe (banque)

Tarif mutualisé et forfaitaire, souvent calculé sur le capital initial. Signature rapide, mais prix moyen pour tous.

Délégation (assureur externe)

Tarif personnalisé selon votre profil, souvent calculé sur le capital restant dû. À garanties équivalentes, la banque doit l'accepter.

Cinq leviers pour **reprendre la main.**

Entre la délégation et la loi Lemoine, vous disposez d'outils concrets et gratuits pour reprendre le contrôle de ce poste de dépenses.



01

La délégation d'assurance

Loi Lagarde : vous êtes libre de choisir un autre assureur que la banque. Elle ne peut ni l'imposer, ni modifier votre taux.



02

La loi Lemoine (2022)

Résiliez et changez d'assurance **à tout moment**, avec très peu de frais. C'est le levier le plus puissant même après la signature.



03

L'équivalence des garanties

Le critère d'acceptation : couvrir au moins autant que l'ancien contrat. Bien calibrée, c'est votre meilleur argument.



04

Le réglage des quotités

Répartir la couverture entre co-emprunteurs selon revenus et âge ajuste à la fois le prix et la protection du foyer.



05

Comparer le bon indicateur

Regardez le TAEA et le coût total en euros : pas la seule cotisation mensuelle. 0,15 % d'écart, sur 20 ans, pèse lourd.

Bon à savoir. La loi Lemoine a supprimé le questionnaire de santé pour les prêts assurés sous **200 000 € par personne** et remboursés avant 60 ans. Le « droit à l'oubli » est ramené à **5 ans**.

Ce que ça change, **concrètement**.

Un couple de 35 ans, non-fumeurs, emprunte 250 000€ sur 20 ans, assuré à 100% / 100 %.

CONTRAT GROUPE

≈ 0,34 % / an

sur le capital initial

≈ 17 000 €

coût total sur 20 ans

DÉLÉGATION ADAPTÉE

≈ 0,10 % / an

sur le capital restant dû

≈ 5 000 €

coût total sur 20 ans

ÉCONOMIE ESTIMÉE

≈ 12 000 €

soit l'équivalent de plusieurs mensualités
entièrement récupérées sur la durée.

Exemple illustratif. Les taux réels dépendent de l'âge, de l'état de santé, de la profession, du montant et de la durée. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre situation.

Les erreurs qui coûtent cher.

Signer sans comparer

Accepter le contrat groupe par défaut, faute de temps c'est là que se perd le plus d'argent. Mais vous pouvez la changer par la suite.

Se fixer sur le taux seul

Une cotisation «pas chère» peut cacher des garanties faibles. Comparez à couverture équivalente.

Négliger les exclusions

Sports, métier, déplacements, dos/psy : les exclusions font la vraie valeur du contrat.

Croire qu'il est trop tard

Grâce à la loi Lemoine, on peut changer même des années après l'achat.

VOTRE CHECKLIST

- ✓ Comparer avec une délégation.
- ✓ Vérifier l'équivalence des garanties, pas seulement le prix.
- ✓ Calculer le coût total en euros sur toute la durée.
- ✓ Ajuster les quotités selon les revenus de chacun.
- ✓ Contrôler les exclusions liées à votre métier.
- ✓ Déjà propriétaire ? Faire réétudier votre contrat (loi Lemoine).



Vous venez d'acheter ? Faisons le point sur **votre assurance.**

Notre cabinet travaille directement avec de nombreuses délégations **pour réduire le coût** de vos assurances emprunteurs.

CONTACT

Emilien DELGRANGE

07 77 37 05 32

contact.patrimoine@emiliendelgrange.com



CONSTRUISONS LA SUITE

Votre projet commence **par un échange.**

01 Un premier échange

On regarde ensemble votre projet ou votre crédit en cours.
20 minutes, sans engagement : [ici pour réserver.](#)

02 Une étude comparative

Je compare les contrats du marché à garanties équivalentes et chiffre votre économie réelle.

03 La mise en place

Je m'occupe des démarches de substitution auprès de la banque, de A à Z.

INFORMATIONS PROFESSIONNELLES

RSAC MONTPELLIER n° 882 729 338

Inscription à l'ORIAS sous le n° 26 008 343

Document d'information à caractère pédagogique ; il ne constitue pas un conseil personnalisé ni une offre de contrat. Les performances et rendements évoqués sont indicatifs et non garantis ; tout investissement comporte un risque de perte en capital. Toute décision doit reposer sur une analyse individuelle de votre situation.