

Assurer mon crédit immobilier

Pour concrétiser votre projet immobilier, vous avez besoin d'obtenir un crédit immobilier ainsi qu'une assurance emprunteur. L'assurance emprunteur sera mise en jeu lorsqu'un risque tel que le décès, l'accident ou la maladie se réalise. L'établissement de crédit peut également vous demander des garanties telles que le cautionnement ou l'hypothèque ; elles seront mises en œuvre si vous ne remboursez pas.

Pourquoi m'assurer ?

L'assurance emprunteur vous protège, vous et votre famille.

Ainsi, en cas de décès, d'accident ou de maladie, **l'assurance prend en charge le remboursement total ou partiel de votre prêt en fonction du contrat que vous avez souscrit.**

Cette assurance contribue à limiter les difficultés financières qui en découlent et peut permettre d'éviter la vente du bien pour rembourser le prêteur.

A quel moment rechercher une assurance emprunteur ?

Pour réaliser en toute sérénité votre projet immobilier, **anticipez la recherche de votre assurance emprunteur**, dès connaissance du montant à emprunter, de la durée et du taux de l'emprunt qui peuvent vous être proposés et sans attendre l'acceptation de votre prêt.

Cela vous permet de :

- mettre en concurrence plusieurs contrats en comparant les offres (garanties, prestations, tarifs...)
- gagner du temps si vous devez répondre à des questionnaires de santé détaillés et effectuer des examens médicaux supplémentaires
- savoir à l'avance si vous êtes assurable et à quelles conditions : niveau de couverture, exclusions, tarif standard ou spécifique...

Comment déterminer l'assurance qu'il me faut ?

A chaque demande d'assurance auprès d'un professionnel (banquier, assureur, courtier) pour un crédit immobilier, **une fiche standardisée d'information (FSI) est systématiquement remise à l'emprunteur** ou co-emprunteur.

Afin de faciliter les démarches auprès de tout assureur, la FSI sera prochainement complétée :

- elle énoncera a minima, les principales caractéristiques de l'assurance ayant pour objet de garantir le remboursement d'un prêt immobilier en fonction de l'objet du financement (primo-accession, locatif...);
- elle présentera la définition et la description des types de garanties pouvant être souscrites, les caractéristiques minimales exigées, les garanties proposées, la part du capital emprunté à couvrir ainsi qu'une estimation personnalisée du coût de l'assurance envisagée*.

**coût en euros et par périodes selon la périodicité de paiement, coût total de l'assurance sur la durée envisagée, taux annuel effectif de l'assurance pour la totalité du prêt.*

Quelles sont les différents types de garanties ?

L'assurance emprunteur peut couvrir différents risques : le décès, l'invalidité, l'incapacité de travail et la perte d'emploi le cas échéant.

Avant de souscrire, renseignez-vous auprès de votre conseiller et lisez attentivement la notice d'information du contrat d'assurance pour appréhender toutes les modalités de l'assurance et les différentes garanties.

La garantie en cas de décès couvre non seulement le risque de décès mais aussi celui d'invalidité extrêmement grave, appelée « Perte Totale et Irréversible d'Autonomie » (PTIA) si le contrat le prévoit.

Dans ces deux cas, elle rembourse à votre place le capital restant dû à l'établissement de crédit. Elle est indispensable pour la sécurité de votre conjoint, des co-emprunteurs, de vos enfants ou de vos ayants droit.

La garantie en cas d'invalidité permanente / incapacité de travail prend en charge le remboursement des échéances si à la suite d'une maladie ou d'un accident, vous vous trouvez en incapacité d'exercer votre activité professionnelle ou toute autre activité rémunérée de façon non définitive ou partielle. L'étendue de la garantie et la notion d'invalidité / incapacité de travail figurent dans votre contrat.

A noter : certains contrats garantissent par ailleurs même des emprunteurs sans activité professionnelle. Renseignez-vous auprès de votre conseiller.

La garantie en cas de perte d'emploi a pour objet la prise en charge de tout ou partie des remboursements des échéances en cas de perte d'emploi. Elle entre en jeu sous certaines conditions et peut cesser lorsque l'assuré a atteint un certain âge. Les conditions d'indemnisation sont différentes selon les contrats.

Comment m'assurer avec un co-emprunteur ?

Si le prêt est établi au nom de plusieurs personnes (co-emprunteurs), vous devez préciser la proportion du capital assuré pour chacun (la « quotité assurée »). Elle est souvent exprimée en pourcentage :

- soit chacun pour la totalité du capital (x fois 100%). Ainsi, en cas de décès de l'un des co-emprunteurs, l'assureur règlera la totalité du capital restant dû,
- soit chacun pour une partie du capital. Par exemple, si chacun est assuré à hauteur de 50 %, en cas de décès de l'un d'eux, l'assureur paiera la moitié de ce qui reste dû.

Info : si vous empruntez avec votre conjoint, il est recommandé de vous assurer chacun pour le montant total du prêt (chacun à 100 %) ou au moins d'assurer à 100 % celui qui a les revenus les plus importants.

Auprès de qui m'assurer ?

Vous pouvez souscrire votre assurance auprès des établissements de crédit, des assureurs ou des courtiers. Si vous le souhaitez, vous pouvez déposer un dossier auprès de différents assureurs.

1. L'assurance proposée par l'établissement de crédit

L'établissement de crédit, auprès duquel vous avez déposé votre demande de prêt peut vous proposer une assurance emprunteur. Il s'agit alors d'un contrat d'assurance collective négocié et souscrit par la banque auprès d'un assureur pour en faire bénéficier ses clients. Les formalités d'adhésion sont simples et en cas de mise en jeu de l'assurance, la prise en charge est facilitée.

2. L'assurance déléguée

Vous pouvez proposer à votre banque un contrat d'assurance spécifique souscrit auprès d'un assureur de votre choix. Après acceptation du contrat par votre prêteur, l'assureur désigne celui-ci comme bénéficiaire des capitaux garantis en lui adressant une « délégation d'assurance ». Ce document est signé et accepté par l'établissement de crédit, l'assureur et l'emprunteur s'engagent mutuellement à le respecter.

L'assureur s'engage à verser la somme due à l'établissement de crédit, en cas de décès par exemple, et à l'informer en cas de non-paiement des primes par l'emprunteur. N'hésitez pas à interroger votre conseiller bancaire pour de plus amples informations.

En contrepartie de son acceptation d'une délégation, la banque ne pourra ni modifier le taux ou les conditions d'octroi du crédit ni exiger le paiement de frais supplémentaires, y compris les frais liés aux travaux d'analyse de cet autre contrat d'assurance.

Info : dès qu'une étude personnalisée de votre demande de prêt aura été réalisée, et le plus en amont possible, le prêteur vous remettra une Fiche personnalisée. Elle indiquera, pour chaque garantie exigée, les critères que celle-ci devra présenter et leur valorisation (ex : pourcentage minimum...). Les éléments repris au sein de cette fiche formeront la base sur laquelle seront comparés les contrats que vous pourrez lui proposer.

La banque peut-elle refuser une assurance déléguée ?

Qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un nouveau contrat à la suite d'une substitution dans les 12 mois, **l'assurance que vous proposez à la banque doit présenter un niveau de garantie équivalent au contrat qu'elle propose habituellement.**

Pour faciliter l'examen de l'équivalence des garanties, banques, assurances, intermédiaires et associations de consommateurs ont défini une liste commune des garanties minimales exigibles par les banques en cas de demande d'assurance alternative à l'assurance groupe. Cette liste est ainsi utilisée par les banques, depuis le 1er mai 2015, pour motiver tout refus d'assurance déléguée.

Les critères retenus par votre banque auront été repris dans la fiche personnalisée qu'elle vous aura remise. Vous aurez ainsi une vision claire des garanties exigées en fonction de votre projet et des critères retenus pour l'assurance, par la banque où vous souhaitez emprunter.

A noter : au 1^{er} janvier 2016 au plus tard, chaque banque aura choisi, au sein de cette liste globale, et rendu publics, 11 critères au plus correspondant à ses exigences minimales pour les garanties générales et, le cas échéant, 4 critères supplémentaires au plus pour la garantie perte d'emploi.

Pourrai-je changer d'assureur en cours de contrat ?

Vous disposerez d'un délai de 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt pour proposer un autre contrat d'assurance à la banque.

La banque vous notifiera sa décision, acceptation ou refus, dans un délai de dix jours ouvrés à compter de la réception de l'autre contrat d'assurance et de l'ensemble des informations nécessaires à l'étude du dossier. Elle vérifiera si les garanties proposées dans ce nouveau contrat sont équivalentes aux garanties minimales qu'elle exige notamment grâce à votre fiche personnalisée (cf. supra).

Vous adresserez ensuite à votre assureur votre demande de résiliation par lettre recommandée (de préférence avec accusé de réception) au plus tard 15 jours avant le terme des 12 mois.

A savoir : cette faculté de substitution n'est possible que pour les offres de prêt émises depuis le 26 juillet 2014.

Quelles informations dois-je donner ?

Vous devez porter à la connaissance de l'assureur un certain nombre d'informations indispensables pour lui permettre d'étudier votre demande d'adhésion. En général, vous **répondez par écrit à un questionnaire sur votre état de santé. Selon les cas, l'assureur pourra parfois vous demander de répondre à un questionnaire médical plus complet**, à remplir et à retourner à l'adresse indiquée une fois signé.

Vous devez répondre avec sincérité et de façon exacte. Plus vos réponses sont précises, plus le traitement de la demande d'assurance est rapide. Vos réponses engagent votre responsabilité.

Attention : si l'assureur découvre, par la suite, que vous avez fait intentionnellement une fausse déclaration, il peut vous opposer la nullité du contrat. Vos remboursements ne seraient alors pas pris en charge par l'assurance, avec toutes les conséquences financières que cela pourrait entraîner pour vous et votre famille.

Mes informations sont-elles confidentielles ?

Les informations que vous communiquez à votre banque ou à votre assureur sont couvertes par le secret professionnel.

Si vous complétez un questionnaire d'état de santé, il sera transmis au médecin conseil de l'assureur. Si le médecin conseil a besoin d'informations complémentaires, il peut vous demander de remplir un questionnaire médical plus complet et/ou réaliser des examens médicaux supplémentaires.

Info : votre conseiller bancaire n'est pas informé des informations médicales vous concernant.

Que faire en cas de risque de santé aggravé ?

Si votre état de santé actuel ou passé ne vous permet pas d'être couvert par une assurance dans les conditions standard, la **Convention AERAS** (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) vous facilite l'accès à l'assurance. **Vous en bénéficiez automatiquement** sans avoir à le demander.

Dans les cas rares où l'assurance est finalement impossible ou insuffisante, le prêteur examinera avec vous la **possibilité de vous garantir par d'autres moyens** : par exemple la délégation au profit de la banque d'un contrat d'assurance-vie, le nantissement d'un capital ou de titres, le cautionnement, etc. (voir le mini-guide n°25 « La convention AERAS » sur www.lesclesdelabanque.com).

Quels points vérifier dans la proposition d'assurance ?

Quelle que soit la proposition d'assurance qui vous est faite, lisez-la attentivement et vérifiez :

- **l'étendue des garanties proposées** et les modalités de prise en charge des échéances de prêt en cas d'arrêt de travail ou encore l'exclusion de certaines activités,
- **toutes les exclusions** qu'elles soient générales ou personnelles, **retenues** à l'examen de votre dossier.

Consultez le **tarif** de l'assurance. Il est exprimé :

- en taux annuel effectif de l'assurance (TAEA)
- en montant total en euros dû sur la durée totale du prêt,
- en euros et par période selon la périodicité de paiement. Il est précisé si ce montant s'ajoute ou non à l'échéance de remboursement.

A savoir : le montant de la cotisation d'assurance peut s'appliquer soit sur le capital initial emprunté (la cotisation reste identique tout au long du remboursement du prêt), soit sur le capital restant dû (la cotisation tend à diminuer à mesure du remboursement du prêt).

Suis-je informé de la décision de l'assureur ?

Un courrier spécifique de l'assureur vous informe de sa décision, compte tenu de vos réponses au questionnaire d'état de santé ou au questionnaire médical, ou des renseignements complémentaires qui vous auront été demandés. Il peut estimer ne pas pouvoir couvrir le risque ou proposer une couverture avec des restrictions et/ou un tarif spécifique.

Si certains risques ne sont pas couverts par le contrat de l'assureur, il est possible que le contenu final de la garantie obtenue ne permette plus à la banque d'accorder le crédit. Dans ce cas, le refus de crédit expliqué par la seule question de l'assurance vous sera notifié par écrit.

Les points clés

- L'assurance peut prendre en charge le remboursement total ou partiel de votre prêt en fonction de votre contrat.
- Différents risques peuvent être couverts : décès, invalidité, incapacité de travail, perte d'emploi.
- Vous pouvez souscrire auprès de votre établissement de crédit ou auprès de l'assureur ou courtier de votre choix.
- Soyez toujours sincère.
- Anticipez la recherche de votre assurance surtout si vous pensez qu'elle sera difficile à obtenir.