



AVRIL 2018

N° 357

ADIL 24

CHOISIR SON ASSURANCE EMPRUNTEUR

QU'EST-CE-QUE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR ?

Lors de la souscription d'un crédit immobilier, les établissements prêteurs demandent en général à l'emprunteur de souscrire une assurance-emprunteur.

L'assurance emprunteur est une assurance temporaire, limitée à la durée du crédit, qui garantit le remboursement de la créance (capital + intérêts) à l'établissement prêteur. C'est également une protection pour l'emprunteur lorsque des événements compromettent le paiement des échéances (en cas de décès, perte totale et irréversible d'autonomie, incapacité temporaire totale, invalidité permanente totale ou partielle, et éventuellement de perte d'emploi, de l'assuré).

LES DIFFERENTS TYPES DE GARANTIES D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

- ♦ La **garantie décès** est toujours comprise dans l'assurance emprunteur. En cas de décès de l'emprunteur, l'assureur rembourse le capital restant dû à l'établissement prêteur, selon le montant assuré.
- ♦ La **garantie Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA)**, si l'assuré se trouve dans un état particulièrement grave, nécessitant le recours permanent à une tierce personne pour exercer les actes ordinaires de la vie courante (se lever, se déplacer, se nourrir, se laver), l'assureur rembourse au prêteur le capital restant dû.
- ♦ La **garantie incapacité temporaire totale (ITT)**, elle intervient quand l'assuré est, par maladie ou par accident, temporairement inapte à exercer soit son activité professionnelle ou toute activité pouvant lui procurer des revenus.

La garantie peut différer selon les contrats sur plusieurs aspects

- sa durée (durée du prêt ou non), le délai de franchise, le plafonnement ou non des prestations
- la couverture de l'emprunteur qui n'exerce pas ou plus d'activité au moment du sinistre ;
- le pourcentage de la mensualité prise en charge ;
- les affections couvertes ou exclues (dorsales, psychiatriques ...) et les conditions d'hospitalisation ;
- les modalités de la prise en charge (prestation forfaitaire dont le montant correspond à un pourcentage de la mensualité du prêt, ou indemnitaire dont le montant versé dépend de la perte de revenu).

Flash

INFO

- ♦ La **garantie invalidité permanente totale ou partielle (IPT/IPP)**, dans ce cas, l'assuré est définitivement inapte à exercer son activité professionnelle ou toute activité pouvant lui procurer des revenus. Une garantie complémentaire peut intervenir à partir d'un certain niveau d'invalidité. Les indemnités sont dues après la reconnaissance par l'assureur, selon une méthode d'évaluation mentionnée dans le contrat d'assurance, de l'état d'invalidité totale ou partielle.

Les échéances sont prises en charge en totalité ou en partie, et une option peut prévoir le versement du capital restant dû.

Pour caractériser une IPP, il peut être tenu compte de l'impossibilité de poursuivre soit l'activité exercée au moment du sinistre, soit toute activité professionnelle quelle qu'elle soit. Il peut également être tenu compte d'une invalidité fonctionnelle.

- ♦ La **garantie perte d'emploi**. Cette garantie est facultative. Elle couvre l'assuré en cas de licenciement et lorsqu'il perçoit une indemnité chômage. Elle consiste soit en un report d'échéances à la fin de la période de chômage, soit en un versement forfaitaire ou encore, mais rarement, en un paiement des mensualités échues pendant le chômage.

Elle est généralement accordée après une période de franchise et une période de carence pour une couverture limitée à plusieurs mois par période de chômage et pour une durée cumulée déterminée en mois.

ATTENTION : les contrats comportent des exclusions de garantie. Elles doivent être rédigées en des termes clairs, précis et ne peuvent être sujettes à interprétation.

Exemples : sports motorisés, déplacements dans le monde à titre personnel, humanitaire, professionnel...

LE QUESTIONNAIRE MÉDICAL (OU QUESTIONNAIRE DE SANTÉ)

Pour être assuré, l'emprunteur doit remplir un questionnaire qui fait apparaître tout accident ou maladie. Ce document sert de base à l'évaluation du risque par l'assureur.

Le questionnaire doit respecter un certain nombre de principes (questions précises, absence de référence aux aspects intimes de la vie privée...).

Une fois complété, le questionnaire médical est transmis sous enveloppe cachetée au service médical de l'assureur qui peut, le cas échéant, demander des examens ou analyses complémentaires.

En cas de fausse déclaration ou d'omission intentionnelle, l'assuré risque de voir l'assureur refuser la mise en œuvre de la garantie au moment du sinistre. Les échéances ou le remboursement du capital restant dus seraient alors à votre charge ou à celle de vos héritiers.

Pour les personnes qui ont été atteintes par certaines maladies graves (ex. : cancers), elles n'auront pas toutes à déclarer ces éléments : il s'agit du **droit à l'oubli**. Les candidats à l'assurance sont informés sur cette mesure via un document d'information AERAS remis par les organismes assureurs.

LE CHOIX D'UN NIVEAU DE GARANTIE

Le taux de couverture d'une personne constitue le taux de prise en charge en cas de sinistre, l'assurance verse à la banque le pourcentage du capital restant dû indiqué dans le contrat. En présence de deux co-emprunteurs la répartition peut être, de 100/100, de 80/100, de 70/30 ou toute autre répartition dès lors que la couverture minimale est de 100 % sans pouvoir excéder 200 %.

Assurés tous les deux à 100 %, le capital restant dû sera remboursé intégralement par l'assureur.

Assurés à 50 % chacun, l'assurance prendra en charge le remboursement de 50 % du capital restant dû, le reste demeurera à la charge du second co-emprunteur.

LE COÛT D'UNE ASSURANCE EMPRUNTEUR

Avant l'envoi de l'offre de prêt, tout document qui vous sera remis mentionne le coût de cette assurance.

Il est exprimé par trois éléments :

- le taux annuel effectif de l'assurance (TAEA) qui permet la comparaison par l'emprunteur de ce taux avec le taux effectif global annuel. Ce taux sert également à comparer le coût des autres propositions d'assurance ;
- le coût total en euros sur la durée du prêt ;
- le coût en euros et par période, selon la périodicité de paiement.

LES PRIMES OU COTISATIONS D'ASSURANCE

Dans le cas d'un contrat d'assurance groupe, les cotisations sont constantes dans le temps et s'ajoutent aux mensualités de remboursement. Les cotisations doivent être décomptées distinctement des mensualités correspondant au remboursement du prêt.

Dans le cas d'un contrat individuel, les cotisations sont perçues sous forme d'une prime unique, d'une prime exprimée en fonction du capital restant dû ou d'une prime constante.

COMMENT CHOISIR UNE ASSURANCE EXTERNE DANS LE CADRE D'UN PRÊT IMMOBILIER ?

L'organisme prêteur peut proposer une assurance négociée dans le cadre d'un contrat collectif. L'emprunteur reste libre de choisir librement son assurance qui doit toutefois offrir un niveau de garantie équivalent à celle proposée par l'établissement de crédit. Ces informations sont précisées dans trois documents remis à l'emprunteur :

- **La Fiche standardisée d'information (FSI)** lors de la première simulation financière : elle présente les garanties proposées ainsi qu'une estimation de son coût. L'objectif de cette fiche est de comparer plus facilement les assurances en connaissant les exigences du prêteur.
- **La notice d'information** : elle énumère les risques garantis et précise toutes les modalités de mise en jeu de l'assurance. Elle constitue le document juridique contractuel exprimant les droits et obligations de l'assuré ; dans le cadre d'un contrat groupe, elle est annexée au contrat de prêt.
- **La fiche personnalisée** : elle décrit de façon détaillée les garanties exigées par le prêteur pour l'octroi du prêt ; elle permet à l'emprunteur (mais aussi au prêteur), par simple rapprochement avec le contrat alternatif proposé, d'apprécier directement s'il y a ou non équivalence du niveau de garantie. Elle est remise par l'établissement de crédit au futur emprunteur le plus tôt possible dès que l'analyse de la situation particulière de l'emprunteur a été réalisée. Par exemple, c'est la fiche personnalisée qui précise que, pour une garantie d'incapacité, le contrat proposé en substitution du contrat en cours ou avant l'émission de l'offre de prêt devra prévoir une franchise maximale de 90 jours.

À savoir

Si vous présentez un risque aggravé de santé, du fait d'une maladie ou d'un handicap, vous pouvez bénéficier, dans le cadre de la convention AERAS d'un dispositif spécifique qui facilite votre accès à l'assurance. S'il s'avère que vous ne pouvez pas être assuré, le prêteur vous proposera des garanties alternatives (contrat d'assurance-vie, cautionnement, ...).

Plus d'informations sur www.aeras-infos.fr

La recherche d'une assurance emprunteur doit être faite le plus tôt possible afin d'analyser et comparer les offres. Elle s'effectue auprès :

- de la banque qui vous propose le prêt (dans le cadre d'un contrat d'assurance collective) ;
- d'un assureur ;
- d'un courtier en assurance (assurance individuelle).



La proposition d'assurance est valable pendant une durée de 4 mois, même si votre projet évolue vers l'acquisition d'un autre bien immobilier et concerne un prêt d'un montant et d'une durée inférieure à la précédente demande.

ATTENTION : En cas de refus de l'établissement prêteur, celui-ci doit être motivé, écrit et daté.

PEUT-ON CHANGER SON ASSURANCE EMPRUNTEUR EN COURS DE PRÊT IMMOBILIER ?

L'emprunteur est libre de choisir l'assurance proposée par la banque qui va émettre l'offre de prêt ou d'en proposer une autre présentant un niveau de garantie équivalent :

- jusqu'à la signature de l'offre de prêt ;
- dans la première année de l'offre de prêt ; en résiliant, le contrat d'assurance en cours pour y substituer un contrat alternatif ;
- à chaque échéance annuelle du contrat : pour les offres de prêt émises à compter du 22 février 2017 et à compter du 1er janvier 2018, pour tous les contrats d'assurance en cours d'exécution à cette date.

Pour que la substitution devienne effective, elle doit être acceptée par le prêteur qui doit accepter le contrat alternatif dès lors qu'il présente un niveau de garantie équivalent.

À savoir

Les offres de prêt émises depuis le 1er janvier 2017 mentionnent les documents que doit contenir la demande de substitution :

Il est interdit au prêteur, en contrepartie de l'acceptation du contrat alternatif d'assurance, de modifier le taux du prêt ou de demander le paiement de frais liés aux travaux d'analyse de ce contrat.

Vous trouverez la liste exhaustive des pièces nécessaires à l'instruction du dossier de substitution sur le site internet de l'établissement prêteur.

Il faudra transmettre à l'assureur de votre choix :

- L'offre de prêt émise ou le contrat de prêt ;
- Les types de garanties exigées par l'établissement prêteur ;
- La fiche personnalisée avec la liste des critères d'équivalence du niveau de garantie (max 11) qui vous a été remise lors de l'octroi du prêt (pour les prêts octroyés depuis le 1er janvier 2017).

Votre établissement prêteur dispose d'un délai de 10 jours ouvrés pour notifier sa décision d'acceptation ou de refus à compter de la réception du dossier complet de demande de subvention.

L'établissement prêteur établira un avenant au contrat de prêt, que vous devez renvoyer signé à l'issue du délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception de l'offre.

Il ne peut exiger de frais supplémentaires liés à l'émission de cet avenant ni modifier les autres conditions du prêt.

Source :
CCSF - Comité Consultatif du Secteur Financier
ANIL - Agence Nationale d'Information sur le Logement