



LES
MINI-GUIDES
BANCAIRES

M'assurer
pour mon
crédit
immobilier



les clés de
la banque

Ce mini-guide vous est offert par :

**Pour toute information complémentaire,
nous contacter :**

info@lesclesdelabanque.com

Le présent guide est exclusivement diffusé à des fins d'information du public. Il ne saurait en aucun cas constituer une quelconque interprétation de nature juridique de la part des auteurs et/ou de l'éditeur. Tous droits réservés. La reproduction totale ou partielle des textes de ce guide est soumise à l'autorisation préalable de la Fédération Bancaire Française.

Éditeur : FBF - 18 rue La Fayette 75009 Paris - Association Loi 1901

Directeur de publication : Maya Atig

Imprimeur : Concept graphique, ZI Delaunay Belleville -
9 rue de la Poterie - 93207 Saint-Denis

Dépôt légal : janvier 2023

SOMMAIRE

Pourquoi souscrire une assurance emprunteur ?	4
À partir de quand rechercher mon assurance emprunteur ?	6
Comment déterminer l'assurance qu'il me faut ?	8
Quels sont les différents types de garanties ?	12
Comment m'assurer avec un co-emprunteur ?	16
Auprès de qui m'assurer ?	18
La banque peut-elle refuser l'assurance que je propose ?	22
Pourrai-je changer d'assureur en cours de contrat ?	26
Quelles informations dois-je donner ?	28
Mes informations sont-elles confidentielles ?	32
Que faire en cas de risque de santé aggravé ?	34
Quels points vérifier dans la proposition d'assurance ?	38
Suis-je informé de la décision de l'assureur ?	42
Les points clés	45

INTRODUCTION

Pour concrétiser votre projet immobilier, vous avez besoin d'obtenir un crédit immobilier. L'établissement de crédit peut également exiger que vous adhérez à une assurance emprunteur pour couvrir ce crédit.

Élément important du crédit pour le sécuriser, cette assurance vient compléter l'analyse de solvabilité effectuée par la banque. Elle vous protège, vous et votre famille ainsi que la banque, en garantissant une prise en charge, en cas d'aléas de la vie (décès, invalidité, incapacité et/ou perte d'emploi), de tout ou partie des échéances de remboursement du crédit immobilier ou du capital restant dû.

Pourquoi souscrire une assurance emprunteur ?

L'assurance emprunteur vous protège, vous et votre famille. Elle est indispensable pour la sécurité de votre conjoint, des co-emprunteurs, de vos enfants ou de vos ayants droit.

En fonction du risque couvert (décès, incapacité, invalidité, perte d'emploi...) et du contrat souscrit, **l'assurance peut prendre en charge le remboursement total ou partiel de votre prêt** si le risque couvert se réalise.

Cela vous permet de continuer la réalisation de votre projet immobilier sans aller jusqu'à la mise en œuvre des garanties, telles que le cautionnement ou l'hypothèque, qui pourrait conduire à la vente de votre bien.

**À partir de
quand
rechercher
mon assurance
emprunteur ?**

Pour réaliser en toute sérénité votre projet immobilier, **anticipez la recherche de votre assurance emprunteur**, sans attendre l'acceptation de votre prêt. Vous devez juste connaître le montant à emprunter, la durée et le taux du crédit qui peuvent vous être proposés. Cela vous permet de :

- mettre en concurrence plusieurs contrats d'assurance 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...
- envisager des solutions alternatives (caution personnelle, hypothèque sur un autre bien, nantissement d'un portefeuille de valeurs mobilières, etc.) si l'assurance était refusée.

Comment déterminer l'assurance qu'il me faut ?

Une fiche standardisée d'information (FSI) est systématiquement remise à l'emprunteur

et co-emprunteur immobilier par le professionnel qui propose un contrat d'assurance (banquier, assureur, courtier...).

C'est l'un des 1^{ers} documents que vous recevez lors d'une simulation ou d'une demande d'assurance pour un crédit immobilier. Elle présente les garanties proposées ainsi qu'un exemple personnalisé de son coût.

Elle contient les principales caractéristiques de l'assurance ayant pour objet de garantir le remboursement du prêt immobilier dont notamment :

- les garanties minimales exigées par le prêteur pour apprécier l'équivalence des niveaux de garanties entre les contrats ;

- les garanties proposées ;
- la part du capital emprunté à couvrir ainsi qu'une estimation personnalisée du coût de l'assurance envisagée.

Vous pouvez ainsi mieux cibler votre demande auprès de différentes sociétés d'assurance et facilement comparer les offres.

Quels sont les différents types de garanties ?

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

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

En cas de décès ou de perte totale et irréversible d'autonomie, l'assureur rembourse à votre place le capital que vous devez encore à l'établissement de crédit, à proportion de la quotité assurée (« restant dû »).

La garantie en cas d'invalidité permanente/ incapacité de travail prend le plus souvent en charge le remboursement des échéances du prêt 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.

L'étendue de la garantie et la notion d'invalidité/incapacité de travail figurent dans votre contrat. Lisez-le attentivement.

La garantie perte d'emploi a pour objet la prise en charge, pendant une durée définie au contrat, de tout ou partie des remboursements des échéances du prêt en cas de perte d'emploi à la suite le plus souvent d'un licenciement. Elle est mise en œuvre sous certaines conditions. Les conditions d'indemnisation sont différentes selon les contrats qui excluent en général les cas de démission, rupture conventionnelle, licenciement pour faute, etc.

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.



Si vous empruntez avec votre conjoint, il est souvent recommandé de vous assurer chacun pour le montant total du prêt (chacun à 100 %).

**Auprès de qui
m'assurer ?**

Vous pouvez demander à souscrire votre assurance auprès d'un établissement de crédit, d'un assureur ou d'un intermédiaire comme un courtier. Vous pouvez déposer un dossier auprès de plusieurs de ces différents acteurs.

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 groupe négocié et souscrit par la banque auprès d'un assureur pour en faire bénéficier l'ensemble de ses clients. La banque peut également vous proposer des assurances à tarification individuelle.

2. L'assurance proposée par un autre assureur

Vous pouvez présenter à votre banque un contrat d'assurance spécifique proposé par un assureur de votre choix. Elle vérifiera que le contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat qu'elle-même propose (cf. infra). L'établissement de crédit prêteur y est désigné comme bénéficiaire de l'assurance. En cas de décès par exemple, l'assureur versera, dans les limites et conditions du contrat, le capital restant dû à l'établissement de crédit et il l'informera en cas de non-paiement des primes par l'emprunteur. N'hésitez pas à interroger votre conseiller bancaire pour plus d'informations.



Entre l'émission de l'offre de prêt et sa signature, vous disposez de la faculté de substituer, au contrat d'assurance emprunteur proposé par votre organisme prêteur, un autre contrat d'assurance emprunteur présentant un niveau de garantie équivalent.

La banque qui accepte une autre assurance 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.

**La banque
peut-elle refuser
l'assurance
que je propose ?**

L'assurance que vous proposez à la banque doit présenter un niveau de garantie équivalent au contrat qu'elle propose habituellement, qu'il s'agisse d'assurer un nouveau crédit ou un crédit déjà en cours.

Pour examiner l'équivalence du niveau de garantie et motiver tout refus d'assurance, les professionnels de la banque et de l'assurance utilisent une liste commune de critères d'équivalence de niveau de garantie.

Ces critères, qui correspondent aux exigences minimales de garanties de l'établissement de crédit, figurent dans la fiche standardisée d'information et la fiche personnalisée qui vous ont été remises.



à noter

AU SEIN DE CETTE LISTE DE CRITÈRES, CHAQUE BANQUE A CHOISI ET REND PUBLIC 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 ?**

Depuis le 1^{er} septembre 2022, il est possible de résilier votre contrat d'assurance

emprunteur à tout moment à compter de la signature de l'offre de prêt, qu'il s'agisse d'une nouvelle offre de prêt ou d'un contrat en cours d'exécution.

La résiliation est cependant conditionnée à la présentation d'un contrat d'assurance emprunteur présentant un niveau de garantie équivalent à celui du contrat précédent.

Dans tous les cas, la banque vous notifie sa décision (acceptation ou refus) dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception du dossier complet de la demande de substitution (incluant le nouveau contrat d'assurance proposé et l'ensemble des informations nécessaires à l'étude du dossier). Elle aura vérifié si le niveau de garantie proposé dans ce nouveau contrat est équivalent à celui qu'elle exige.

**Quelles
informations
dois-je donner ?**

Depuis le 1^{er} juin 2022, **l'assureur ne peut exiger aucune information sur l'état de santé, lorsque la part assurée des encours cumulés de vos crédits immobiliers tout établissement de crédit confondus n'excède pas 200 000 € par emprunteur assuré et que la fin du remboursement du prêt est prévue avant les 60 ans de l'emprunteur.**

Pour certains contrats d'assurances, l'assureur (ou l'intermédiaire en assurance) vous demande de répondre à un questionnaire écrit afin d'apprécier précisément les risques qu'il va prendre en charge et pour définir le niveau des garanties. Selon les cas et les assureurs, ce peut être **un questionnaire assez court sur votre état de santé ou alors un questionnaire médical plus complet**. Il peut aussi vous demander de réaliser des examens médicaux selon votre situation et votre projet.

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

En cas de fausse déclaration, intentionnelle ou non, vous risquez que l'assurance ne vous indemnise pas du tout ou que partiellement.

**Mes
informations
sont-elles
confidentielles ?**

Les informations que vous communiquez à votre banque ou à votre assureur restent confidentielles.

Si vous complétez un questionnaire d'état de santé ou médical, 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 spécifique ou plus complet et/ou réaliser des examens médicaux supplémentaires.



Votre conseiller bancaire n'est pas informé des informations médicales vous concernant.

Que faire en cas de risque de santé aggravé ?

Pour les demandes d'assurance relatives à un prêt immobilier, prêt professionnel ou crédit à la consommation affecté ou dédié, la Convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) et la loi prévoient un **droit à l'oubli**. Vous n'avez pas à déclarer un cancer ou une hépatite C dont le protocole thérapeutique est achevé depuis plus de 5 ans, et sans rechute constatée, et ce, quel que soit votre âge au moment du diagnostic (loi du 28 février 2022). Le délai était auparavant fixé à 10 ans pour les cancers diagnostiqués à partir de l'âge de 21 ans.

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** vous facilite l'accès à l'assurance. **Vous en bénéficiez automatiquement** sans démarche de votre part.

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 personnel, etc. (*voir le mini-guide n°25 « La convention AERAS »*).

**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 ;**
- **les exclusions et limitations de garanties retenues** après l'examen de votre dossier, qu'elles soient générales ou personnelles.

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.

Depuis le 1^{er} juin 2022, le coût total de l'assurance est aussi exprimé sur une durée de 8 ans, durée moyenne de remboursement d'un crédit immobilier.



Le montant de la cotisation d'assurance peut être calculé soit en fonction du 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). Toutefois il existe des contrats dont la cotisation d'assurance varie pendant la durée du prêt sans lien avec le niveau du capital : vous devez bien lire votre contrat pour comprendre ce que vous allez payer chaque année.

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

Un courrier spécifique de l'assureur vous informe de sa décision, compte tenu de votre demande d'assurance et/ou 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 la banque ne vous accorde pas le crédit. Dans ce cas, le refus de crédit expliqué par la seule question de l'assurance vous sera notifié par écrit par la banque.



M'ASSURER POUR MON CRÉDIT IMMOBILIER



L'assurance peut prendre en charge le remboursement total ou partiel de votre prêt en fonction des garanties souscrites et de la quotité assurée.



Différents risques peuvent être couverts : décès, invalidité, incapacité de travail, perte totale et irréversible d'autonomie, perte d'emploi.



Vous pouvez souscrire votre assurance emprunteur auprès de votre établissement de crédit ou auprès de l'assureur ou courtier de votre choix et changer à tout moment d'assurance.



Anticipez la recherche de votre assurance surtout si vous pensez qu'elle sera difficile à obtenir.

www.lesclesdelabanque.com

Le site pédagogique sur la banque et l'argent