



Prêts immobiliers

Prêts professionnels - Assurances de prêts - Rachats de crédits

LIVRE BLANC

Tout savoir sur votre assurance
de prêt immobilier



LE PLUS COURT CHEMIN
VERS LE BON EMPRUNT

CONSULTEZ PLUSIEURS BANQUES
EN 1 SEUL RENDEZ-VOUS

Sommaire

- 1** Qu'est-ce que l'assurance de prêt immobilier ? Page 5

- 2** Quelles sont les différents types de contrats d'assurances ?
 - Les assurances de groupe Page 6
 - Les assurances individuelles Page 6

- 3** Pourquoi et comment faire jouer la concurrence ?
 - Pourquoi comparer les assurances ? Page 6
 - Comment faire jouer la concurrence ? Page 6

- 4** Comment bien choisir son assurance de prêt ?
 - Les différents degrés de couverture Page 6
 - La quotité d'assurance emprunteur Page 6
 - L'assurance groupe et la délégation Page 6
 - La garantie forfaitaire ou indemnitaire Page 6
 - Le coût de l'assurance de prêt Page 6

- 5** Quelles sont les pièces à fournir ? Page 6

- 6** La délégation d'assurance
 - La loi Page 6
 - L'instauration du droit de résiliation et de substitution Page 6
 - Les types de contrats concernés Page 6

- 7** Quel est le procédé pour la résiliation de l'assurance de prêt ?
 - La procédure de résiliation et de substitution Page 6
 - L'acceptation du contrat proposé Page 6
 - Le refus du contrat proposé Page 6



Voulez-vous en savoir plus sur les assurances de votre prêt immobilier ?

**Ce livre blanc est
pour vous.**

Vous y trouverez toutes les informations utiles sur les assurances de votre prêt immobilier et toutes les étapes à suivre jusqu'à la souscription.





Il existe plusieurs types
D'ASSURANCES DE PRÊT IMMOBILIER



— Qu'est-ce que l'assurance de prêt immobilier ? —

Lors de la souscription d'un prêt immobilier pour financer votre acquisition immobilière, la banque vous demandera de souscrire une assurance emprunteur, nommée aussi l'assurance de prêt immobilier. Elle sert à protéger l'assuré(e) et sa famille ainsi que la banque, pour toute la durée du crédit. Selon les garanties souscrites, l'assurance de prêt peut garantir le remboursement des échéances du capital restant dû, en cas de :

- Décès ou perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA),
- Invalidité permanente et totale (IPT) ou partielle (IPP),
- Incapacité temporaire et totale de travail (ITT)
- Perte d'emploi (facultatif)

Il existe plusieurs types d'assurances de prêt immobilier, avec plusieurs degrés de couverture.

Avant de souscrire une assurance emprunteur, il est nécessaire de comparer quatre points importants :

LE TARIF

Il varie selon votre âge, votre profession, le montant à assurer et la durée du prêt.

LE SYSTÈME D'ADHÉSION

Il peut être simple et rapide ou l'inverse.

LES GARANTIES

Elles doivent vous protéger en cas d'arrêt de travail.

LE MONTANT DE LA PRISE EN CHARGE DE VOS ACTIVITÉS SPORTIVES

La pratique de sports à risques est concernée.

L'assurance du prêt immobilier n'est pas obligatoire, mais la banque l'exige généralement avant de prêter pour limiter les risques. Pour un emprunteur ayant déjà ou ayant eu des problèmes de santé graves, il existe la convention **Aeras** (S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé).

2

— Quelles sont les différentes sortes d'assurances ? —

Il existe plusieurs assurances de prêt immobilier vous proposant des garanties avec différents degrés et des obligations pouvant varier.

L'ASSURANCE DE GROUPE

Elle est souscrite par l'organisme prêteur pour le compte de ses emprunteurs. Ce contrat collectif permet à chaque assuré de bénéficier d'une assurance dédiée à son prêt immobilier. L'organisme prêteur bénéficie d'un coût réduit et fonctionne sur le principe de la mutualisation des risques.

Pour bénéficier d'une assurance de groupe, l'emprunteur doit répondre à un questionnaire de santé d'assurance de prêt et remplir certains critères, voire passer une visite médicale. Si l'emprunteur ne remplit pas les conditions de l'assurance, elle peut lui être refusée. Le coût de cette assurance est celui du groupe auquel vous appartenez, il est calculé sur le capital initial et reste fixe jusqu'à la fin de l'emprunt.

LES ASSURANCES INDIVIDUELLES (DÉLÉGATIONS D'ASSURANCE)

L'assurance individuelle (délégation d'assurance) est un contrat d'assurance emprunteur sur mesure. Un emprunteur peut avoir sa propre assurance, il souscrit dans ces cas-là une assurance de prêt personnelle auprès d'un organisme extérieur à l'organisme prêteur. Le contrat doit présenter au minimum les mêmes garanties que celles exigées dans le contrat groupe (décès, invalidité, ITT). Le contrat d'assurance individuel est généralement moins onéreux que les contrats de groupe, surtout si vous êtes jeune et que vous ne présentez pas de risques particuliers. Son coût est calculé à partir du capital restant dû. Les primes d'assurance prêt immobilier diminuent au fur et à mesure des remboursements du capital à partir de la 6ème année. Le coût est fixé en fonction de votre projet et votre situation personnelle :

- Taille,
- Poids,
- Âge,
- Etat de santé,
- Durée du financement,
- Montant du prêt.
- Profession.

LE NANTISSEMENT COMME JOKER,

Le nantissement est une forme moins connue de garantie d'un crédit immobilier. Dans ce cas, l'emprunteur donne en garantie à la banque prêteuse un placement financier (contrat d'assurance vie, portefeuille de titres, ...) ou un bien immobilier qu'il détient. Au lieu de disposer d'une hypothèque ou d'une caution, l'établissement a pour garantie une partie du patrimoine de l'emprunteur. L'acte de nantissement se signe entre la banque et l'emprunteur et il est ensuite annexé au contrat de prêt. La banque exige un nantissement d'une valeur supérieure à celle du prêt. Le recours au nantissement concerne surtout les personnes à la tête d'un coquet patrimoine financier.



3

— Pourquoi et comment faire jouer la concurrence ? —

Il existe des dizaines de contrats d'assurance de prêt immobilier différents contre le risque de décès et d'invalidité. Il est important d'être vigilant aux garanties, aux prix proposés, au montant des primes.

POURQUOI COMPARER LES ASSURANCES

Le montant d'une assurance de crédit immobilier peut atteindre jusqu'à 25% du coût total d'un prêt. Afin d'en réduire l'impact, il faut comparer les garanties et les tarifs proposés par les différents assureurs.

Les garanties concernent les risques physiques liés à votre santé et ceux liés à votre situation professionnelle et vos revenus : Décès, invalidité ou perte totale d'autonomie, l'incapacité de travail, l'assurance chômage.

COMMENT FAIRE JOUER LA CONCURRENCE

En vigueur depuis 2010, la loi Lagarde sur le crédit prévoit que l'emprunteur n'est pas obligé de souscrire l'assurance décès invalidité proposée par son établissement bancaire : Les emprunteurs sont libres de choisir l'assurance qui accompagne leur prêt immobilier au moment de sa souscription. Si le contrat d'un autre assureur présente un niveau de garantie équivalent à celui de la banque, elle ne peut pas le refuser.

Depuis la loi bancaire du 26 juillet 2013, toutes les offres d'assurances doivent faire apparaître :

- Le taux annuel effectif de l'assurance,
- Le montant total dû en euros par l'emprunteur au titre de l'assurance sur toute la durée du prêt,
- Le montant mensuel, en précisant s'il s'ajoute ou non à l'échéance de remboursement du crédit.

4

Comment bien choisir son assurance de prêt ?

LES DIFFÉRENTS DEGRÉS DE COUVERTURE

Pour comparer les offres disponibles sur le marché et souscrire une assurance d'emprunteur dans un autre établissement, il est très important de veiller à ce que les garanties exigées par la banque soient équivalentes ou supérieures dans le nouveau contrat.

ITT : Incapacité temporaire de travail

L'ITT se met en place lorsqu'il est complètement impossible pour l'emprunteur d'exercer l'activité professionnelle mentionnée dans son contrat d'assurance. Elle s'applique en cas de constat médical à la suite d'un accident ou à la suite d'une maladie. L'arrêt de travail ne peut dépasser 1095 jours, ensuite l'assuré passe en invalidité.

Dans le cas d'un remboursement forfaitaire, l'assureur rembourse suivant les termes du contrat d'assurance et de la quotité de l'assuré.

Le remboursement indemnitaire est le type de prise en charge des contrats groupe délivrés par les banques. Il s'effectue en tenant compte des indemnités versées par la Sécurité Sociale et par tout autre organisme de prévoyance complémentaire. Si la perte des revenus est couverte par le versement des prestations sociales, l'assureur n'effectue aucun remboursement.

IPP : Invalidité permanente et partielle.

L'IPP se met en place lorsqu'il y a une invalidité professionnelle ou fonctionnelle (première catégorie de la Sécurité Sociale) ne permettant plus à l'emprunteur d'exercer l'activité rémunérée mentionnée sur le contrat d'assurance emprunteur. L'activité professionnelle reste cependant possible sur un poste adapté. L'assureur rembourse une part des mensualités. Cette part est fixée proportionnellement au taux d'invalidité dans la limite de la quotité assurée et si l'invalidité est comprise entre 33% et 66% (au-delà de la garantie ITT).

IP PRO : Invalidité professionnelle

Cette garantie concerne les professions médicales, paramédicales et vétérinaire. Elle intervient lorsque l'assurée se trouve dans l'impossibilité totale et définitive d'exercer sa profession.

L'assureur rembourse le montant du capital restant dû si l'invalidité est supérieure à 66%. Ce taux prend uniquement en compte l'invalidité professionnelle.

IPT : Invalidité permanente et totale

Cette deuxième catégorie de la Sécurité Sociale, met l'assuré dans l'incapacité d'exercer toute occupation lui rapportant un gain ou un profit. Elle peut être physique ou morale et doit être constatée avant l'âge de 65 ans. Elle sera prise en charge par l'assureur si le taux d'invalidité contractuel est compris entre 66% et 99.9%.

PTIA : Perte totale et irréversible d'autonomie

Cette troisième catégorie de la Sécurité Sociale, met l'assuré dans l'incapacité définitive d'exercer toute activité rémunératrice et dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes courants de la vie. Elle doit être constatée avant les 65 ans de l'assuré et correspond à un taux de 100%. L'assureur rembourse le montant du capital restant dû dans la limite de la quotité assurée.

DC : Décès

C'est la garantie minimale de tout contrat d'assurance emprunteur. Dans le cas du décès de l'assuré, l'assureur remboursera à l'organisme prêteur le capital restant dû à hauteur de la quotité assurée.

LA QUOTITÉ D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

La quotité d'assurance emprunteur correspond à la part de capital à garantir. Elle s'applique presque toujours à l'ensemble des garanties souscrites. Lorsqu'il n'y a qu'un seul emprunteur, la banque demande une quotité de 100% sur sa tête.



Suivant la nature de l'opération à financer,
L'EMPRUNTEUR PEUT SOUSCRIRE
un contrat plus ou moins complet
EN TERMES DE GARANTIES

Par exemple :

Pour la garantie ITT, si la quotité choisie est de 50%, la prise en charge par l'assureur se fera à hauteur de 50% du montant de l'échéance de prêt.

L'ASSURANCE GROUPE ET LA DÉLÉGATION

Avant de choisir entre les deux types de contrat d'assurance, il est nécessaire de comparer l'offre d'assurance bancaire groupe avec les offres individuelles, pour obtenir la meilleure garantie possible au meilleur tarif.

La banque ne peut pas refuser une assurance individuelle si le niveau de garantie du contrat présente un niveau équivalent ou supérieur à celui du contrat assurance groupe qu'elle propose. Tout refus de sa part doit être motivé par écrit.

Elle n'est pas non plus en droit de modifier ses conditions de prêt sous prétexte que l'emprunteur opte pour une délégation d'assurance-crédit externe à la banque.

LA GARANTIE FORFAITAIRE OU INDEMNITAIRE

Suivant la nature de l'opération à financer, l'emprunteur peut souscrire un contrat plus ou moins complet en termes de garanties :

La garantie forfaitaire,

Elle consiste en une indemnisation de la totalité de la mensualité selon la quotité assurée. La perte de revenus n'a aucune influence sur le remboursement. L'échéance de prêt est prise en charge dans son intégralité. Il s'agit donc du mode de remboursement à privilégier. Ce type d'indemnisation est celui qui est utilisé pour les contrats de délégation d'assurance.

La garantie indemnitaire,

C'est le type de prise en charge des contrats groupe délivrés par les banques. Pour les garanties de perte d'emploi, d'Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT) ou d'Invalidité Permanente Partielle ou Totale (IPP ou IPT), le contrat d'assurance prêt indemnise le montant correspondant à la perte de revenus. Ce mode de remboursement s'effectue en tenant compte des indemnités versées par la Sécurité Sociale et par tout autre organisme de prévoyance complémentaire. Si la perte des revenus est couverte par le versement des prestations sociales, l'assureur n'effectue aucun remboursement.

LE COÛT DE L'ASSURANCE DE PRÊT.

C'est un élément essentiel à prendre en compte pour connaître le coût du financement. Il se calcule de différentes façons sur la base de plusieurs critères. Le montant du coût de l'assurance de prêt peut varier du simple au double, selon le type de formule et d'établissement qui la propose. Les banques raisonnent sur la base du capital restant dû ou sur la base du capital emprunté. Dans le premier cas de figure, son montant varie, dans le second, il reste fixe tout au long de la vie de l'emprunt.

Calcul sur la base du capital restant dû

Le montant de la prime évolue chaque année proportionnellement au capital qui reste à rembourser. L'âge de l'assuré influe également sur la cotisation, car plus l'assuré prend de l'âge plus le niveau de risque lié à son profil augmente.

Calcul sur la base du capital emprunté,

La cotisation mensuelle reste invariable jusqu'à la fin du contrat, puisque la référence est le capital de départ, et non le capital restant dû année après année. La prime d'assurance est prise en compte dans le calcul du Taux Effectif Global (TEG) du prêt. Pour déterminer le coût mensuel de l'assurance de crédit immobilier, il faut multiplier la mensualité du capital souscrit par le taux de l'assurance et de diviser le résultat par 12 mois.

5

— Quelles sont les pièces à fournir ? —

Pour souscrire une assurance de prêt immobilier, l'assureur demande les documents suivants :

- Une fiche de renseignements à remplir,
- Les documents relatifs à votre prêt immobilier,
- Un questionnaire médical et une déclaration de santé.

Une assurance individuelle est plus exigeante et peut vous demander des tests médicaux pour pouvoir assurer votre crédit immobilier. Un coût d'assurance intéressant sera davantage proposé aux clients présentant un profil moins risqué.





— La délégation d'assurance —

Dans le cadre d'un crédit immobilier, la délégation d'assurance donne l'opportunité aux emprunteurs de souscrire une assurance auprès d'un organisme différent de l'établissement de prêt.

CE QUE DIT LA LOI

Depuis 2010, le législateur s'efforce d'assouplir les conditions de souscription et de résiliation de l'assurance emprunteur. La loi Lagarde a d'abord permis aux emprunteurs de refuser le contrat de groupe proposé par l'organisme de prêt pour contracter une assurance auprès d'une compagnie tierce. La loi Hamon relative à la consommation a instauré un droit de résiliation jusqu'à un an après la signature du contrat. Enfin, l'amendement Bourquin prévoit l'extension de ce droit à partir du 1er janvier 2018 : les emprunteurs pourront résilier et opter pour la délégation d'assurance chaque année à la date anniversaire de la souscription.

DES AVANTAGES IMPORTANTS POUR L'EMPRUNTEUR

Les lois successives ont permis de libéraliser la concurrence sur le marché de l'assurance emprunteur, offrant aux souscripteurs deux avantages :

1. Le choix parmi des garanties plus appropriées

Grâce à la délégation d'assurance, les emprunteurs sont en mesure de sélectionner les garanties qui correspondent réellement à leurs besoins, en fonction de :

- Leur âge,
- Leur sexe,
- Leur état de santé,
- Leur situation personnelle et professionnelle,
- Leur lieu de résidence,
- Les activités exercées (notamment sportives) pouvant représenter un risque spécifique

2. Des économies substantielles sur les cotisations

Les contrats de groupe proposés par les banques mutualisent les risques, ce qui explique qu'ils pèsent parfois lourd dans le budget des emprunteurs. La délégation d'assurance permet de réaliser des économies importantes, d'abord parce que le taux d'assurance pour un contrat délégué peut être jusqu'à 50 % plus bas que le taux appliqué par la banque ; ensuite parce que la comparaison des offres permet de choisir le tarif le plus avantageux.

LES TYPES DE CONTRATS CONCERNÉS PAR LA DÉLÉGATION D'ASSURANCE

Tous les types de contrats sont concernés par le droit de substitution. La seule obligation consiste à souscrire a minima les garanties incluses dans le contrat de groupe de l'établissement prêteur, généralement :

- La garantie décès,
- La garantie invalidité permanente,
- L'incapacité de travail permanente

Libre à l'emprunteur d'ajouter d'autres garanties à celles-ci. Les emprunteurs qui souhaitent bénéficier de la délégation d'assurance doivent se faire remettre, par l'établissement prêteur, une fiche standardisée d'information facilitant le comparatif des offres.



— Quel est le procédé pour la résiliation de prêt ?? —

LA PROCÉDURE DE RÉSILIATION ET DE SUBSTITUTION

Dans le cadre de la délégation d'assurance, l'emprunteur est en droit de résilier dans les douze mois après la signature de son contrat. À partir du 1er janvier 2018, il pourra demander la résiliation tous les ans à la date anniversaire de la souscription.

Cette notification doit être envoyée :

- Par lettre recommandée,
- Expédiée au plus tard quinze jours avant la date anniversaire du contrat,
- Accompagnée du nouveau contrat d'assurance à substituer au contrat initial

Le prêteur a ensuite dix jours ouvrés à réception des éléments, pour communiquer sa réponse à l'emprunteur, avec l'obligation de motiver un éventuel refus.

L'ACCEPTATION DU CONTRAT PROPOSÉ

Lorsque le contrat proposé est accepté, le prêteur modifie par voie d'avenant le contrat de crédit. Il y mentionne le nouveau taux effectif global calculé (informations transmises par l'assuré délégué. Si l'avenant comporte un ou plusieurs éléments chiffrés sur le coût de l'assurance, ce coût est exprimé en taux annuel effectif de l'assurance. Le prêteur ne peut pas :

- Exiger des frais supplémentaires pour l'émission de cet avenant,
- Modifier le taux du prêt, qu'il soit fixe ou variable,
- Exiger le paiement de frais supplémentaires, y compris les frais liés aux travaux d'analyse de cet autre contrat d'assurance.

LE REFUS DU CONTRAT PROPOSÉ

Lorsque le contrat proposé est refusé, le prêteur est tenu de justifier sa décision et l'insuffisance des garanties par rapport au contrat d'assurance initial. La résiliation est alors annulée. Ce refus peut s'appliquer uniquement sur les garanties complémentaires IPT et ITT mais aussi dans quelques rares cas sur l'ensemble des garanties. Si le refus est total cela signifie que vous ne rentrez pas dans la grille médicale de l'assureur ou que le risque déclaré correspond chez lui à un refus de garantie. Le prêteur s'expose à une amende de 3000 € s'il ne respecte pas les obligations relatives au dispositif de déliaison ou de substitution du contrat d'assurance initial. Art. 54 III et IV/Codes des assurances : L.113-12-2 et Code de la mutualité

Sources : Lacentraledefinancement.fr | Legifrance.gouv.fr | capital.fr | Guideducredit.com

N'hésitez-pas à faire appel à un courtier pour vous accompagner et vous conseiller sur votre assurance de prêt immobilier. Ce spécialiste est chargé de vous obtenir les meilleures conditions auprès des banques et de vous faire gagner du temps !

**Notre notoriété et notre savoir-faire sont
votre passeport pour un investissement
immobilier réussi et abouti !**



**LE PLUS COURT CHEMIN
VERS LE BON EMPRUNT**