



LE GUIDE DE L'ASSURANCE DES EMPRUNTEURS

L'assurance d'un crédit immobilier protégé !



Crédit
Social des
Fonctionnaires



LES 10 POINTS ESSENTIELS À SAVOIR AVANT DE SE LANCER !

L'acquisition d'un bien immobilier est souvent le projet d'une vie, et le prêt immobilier qui l'accompagne en est la pierre angulaire.

Moins visible mais tout aussi importante, l'assurance emprunteur est une composante indispensable de ce financement. Souvent perçue comme une simple formalité ou un coût additionnel, elle est en réalité un bouclier protecteur pour l'emprunteur et sa famille, garantissant le remboursement du prêt en cas d'imprévu.

Ce livre blanc a pour objectif de démystifier l'assurance emprunteur en vous présentant les 10 points essentiels à connaître pour faire un choix éclairé et protéger au mieux votre projet immobilier.



① Une obligation non légale, mais quasi systématique

Bien qu'aucune loi n'impose formellement la souscription d'une assurance emprunteur pour un prêt immobilier, **les banques l'exigent systématiquement** pour accorder un financement.

C'est une condition sine qua non pour l'établissement prêteur, car l'assurance prend en charge le paiement de tout ou partie des échéances de remboursement du crédit immobilier en cas d'imprévu comme un décès, une invalidité ou dans certains cas, une perte d'emploi.

Le cœur de cette exigence réside dans la **protection de l'établissement prêteur**. Lorsque vous contractez un crédit sur une longue période, des imprévus peuvent survenir et affecter votre capacité à rembourser. L'assurance emprunteur intervient précisément dans ces "*coups durs*".



Le guide de l'assurance du prêt immobilier

Elle couvre les **événements majeurs**. Les garanties classiques de l'assurance emprunteur couvrent en effet les situations les plus critiques qui pourraient empêcher l'emprunteur de rembourser : le décès, l'invalidité, l'incapacité de travail ou la perte d'emploi. Ces garanties sont détaillées plus loin.

Pour la banque, l'assurance emprunteur représente une **garantie financière** qui sécurise l'opération de prêt. Sans cette assurance, le risque de défaut de paiement en cas de problème grave de l'emprunteur serait trop élevé, rendant le prêt beaucoup plus risqué pour le prêteur.



② Le coût de l'assurance : un éléments clé du coût total du crédit

Le coût de l'assurance emprunteur, exprimé en **Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA)**, peut représenter une part significative du coût total de votre prêt immobilier.

Son coût moyen varie entre 0,2 % et 0,6 % du capital emprunté par an, et il peut être beaucoup plus élevé selon l'âge, l'état de santé, les garanties souscrites mais également selon la nature du travail (métier à risques) ou encore les loisirs pratiqués (sports à risques).

Par exemple :

- Un emprunteur de 30 ans, en bonne santé, paiera généralement une cotisation comprise entre 0,15 % et 0,25 % du montant emprunté.
- Un emprunteur de 50 ans ou plus, ou avec des antécédents médicaux, peut voir son coût multiplié par 2 ou 3 à cause de surprimes.

Le coût de l'assurance représente souvent plusieurs milliers d'euros sur la durée du prêt.

Il est donc important de ne pas se focaliser uniquement sur le taux du crédit, mais de prendre en compte le coût total du crédit, qui inclut le coût du crédit, de l'assurance des emprunteurs, la garantie et les éventuels frais de dossier et frais de courtage. Pour comparer les propositions, nous vous conseillons de comparer le TAEG (taux annuel effectif global).





③ Les garanties

L'assurance emprunteur garantit plusieurs risques.

Les garanties essentielles couvrent, à hauteur de la quotité souscrite :

- **Le décès** : en cas de décès de l'emprunteur, l'assureur rembourse le capital restant dû à la banque.
- **La Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA)** : si l'emprunteur est dans l'incapacité totale et définitive d'exercer une activité professionnelle et a besoin de l'assistance d'une tierce personne pour effectuer la majorité des actes du quotidien (se lever, se déplacer, se nourrir et se laver), l'assureur prend en charge le capital restant dû du prêt.
- **L'Invalidité Permanente Totale (IPT)** : si l'emprunteur est déclaré invalide avec un taux d'invalidité supérieur ou égal à 66%, l'assureur prend en charge le remboursement des échéances ou du capital restant dû.
- **L'Invalidité Permanente Partielle (IPP)** : couvre une invalidité partielle entraînant une perte de capacité de travail. Le seuil et les taux d'invalidité peuvent varier selon les contrats.

Les garanties optionnelles sont :

- **L'incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT)** : en cas d'arrêt de travail temporaire, l'assureur prend soit en charge la mensualité dans son intégralité, ou à hauteur de la perte de revenus.
- **La Perte d'Emploi (PE)** : si l'emprunteur est au chômage, elle couvre les mensualités pendant une période déterminée, généralement sous conditions strictes.
- **L'Invalidité Temporaire Partielle (ITP)** : il s'agit d'une garantie facultative qui prend en charge le paiement des mensualités (en totalité ou en partie sous certaines conditions) si l'emprunteur, ne peut plus exercer son emploi à plein temps dans des conditions normales.

Le choix est propre à chacun et dépend de son métier, de sa santé et de sa situation familiale.





④ **Le principe de la délégation d'assurance** **(Loi Lagarde, amendement Bourquin, loi Lemoine)**

Depuis la **loi Lagarde (2010)**, il n'est plus obligatoire de souscrire l'assurance proposée par la banque prêteuse.

L'emprunteur a le droit de choisir une **assurance externe** (appelée délégation d'assurance) à condition que cette assurance présente des garanties au moins équivalentes à celles exigées par la banque.

- **La Loi Hamon (2014)** a donné la possibilité de changer d'assureur tout au long de la première année du contrat.
- **L'amendement Bourquin (2017)**, en complément de la Loi Hamon, a permis de changer d'assurance emprunteur chaque année à la date anniversaire du contrat et ce pour toute la durée du prêt.
- **La loi Lemoine (2022)** a encore renforcé ce droit en permettant la résiliation de l'assurance emprunteur à tout moment, sans frais ni délai et a supprimé le questionnaire médical pour les prêts inférieurs à 200 000 € arrivant à échéance avant les 60 ans de l'assuré. Elle a également réduit le délai pour le droit à l'oubli pour les anciens malades de cancer ou d'hépatite C, de 10 ans à 5 ans après la fin du protocole thérapeutique, pour ne plus avoir à déclarer la maladie à l'assureur.

C'est une avancée majeure pour faire jouer la concurrence et potentiellement réaliser des économies substantielles.

Pour se faire, la banque doit fournir une **Fiche Standardisée d'Information (FSI)** détaillant les garanties qu'elle exige. Si vous optez pour une délégation d'assurance, l'assureur externe devra attester que les garanties proposées sont bien **équivalentes** à celles de la banque.

La banque ne peut pas refuser votre assurance externe si cette équivalence est avérée.





⑤ L'importance du questionnaire de santé et des formalités médicales

Lors de la souscription, il est courant de remplir un **questionnaire de santé** détaillé, qui permet à l'assureur d'évaluer le risque afin d'établir une tarification pour l'assuré.

En fonction des informations déclarées et du montant du prêt, des examens médicaux complémentaires peuvent être demandés.

Il est primordial de répondre avec la plus grande honnêteté à ce questionnaire, car toute fausse déclaration (même involontaire) peut entraîner la nullité du contrat et le refus de prise en charge en cas de sinistre.

Le questionnaire comporte des questions sur :

- Les antécédents médicaux
- Les pathologies en cours ou passées
- Les habitudes de vie (tabac, sport à risque)
- La profession

Selon les réponses, l'assureur peut :

- Accepter la couverture sans conditions
- Appliquer une surprime (majoration tarifaire)
- Exclure certaines garanties (exclusion d'une maladie)
- Refuser la couverture

Depuis la réforme de la convention AERAS, les personnes présentant un risque aggravé de santé bénéficient d'un meilleur accès à l'assurance, avec des dispositifs spécifiques de garantie.

Rappel : le questionnaire de santé n'est plus demandé pour les prêts immobiliers inférieurs à 200 000 € arrivant à échéance avant les 60 ans de l'assuré.



⑥ La quotité d'assurance : répartition et adaptation

Lorsque le prêt est contracté par plusieurs co-emprunteurs, la **quotité d'assurance** détermine la part du capital assurée pour chacun.

La somme des quotités doit être au moins égale à 100%. Par exemple, deux co-emprunteurs peuvent s'assurer chacun à 50%, ou l'un à 100% et l'autre à 50% (total 150%), selon leur situation et leur souhait de protection.

Il est essentiel de bien définir cette quotité en fonction des revenus de chacun et de leur capacité à faire face aux remboursements en cas de défaillance de l'un des co-emprunteurs.



Voici 3 scénarios pour mieux comprendre :

Scénario 1 : Quotité 50/50

- **Marie** : assurée à 50 %
- **Julien** : assuré à 50 %
- **Total** : 100 % du prêt est couvert

Que se passe-t-il si Julien décède ou devient invalide ?

L'assurance prendra en charge 50 % du capital restant dû. Marie devra donc continuer à rembourser seule les 50 % restants du prêt. Si les revenus de Marie sont juste suffisants pour couvrir ses propres dépenses et non pas les deux parts du crédit, cela pourrait la mettre en grande difficulté financière.

Scénario 2 : Quotité adaptée aux revenus (70/30)

- **Marie** : gagne 3 000 €/mois et est assurée à 70 %
- **Julien** : gagne 1 500 €/mois et est assuré à 30 %
- **Total** : 100 % du prêt est couvert

Que se passe-t-il si Julien décède ou devient invalide ?

L'assurance prendra en charge 30 % du capital restant dû. Marie devra rembourser les 70 % restants. Cette situation est plus confortable pour Marie que dans le premier scénario, car ses revenus sont plus élevés que son co-emprunteur et lui permettra de faire face aux échéances qu'elle devra assumer seule.

Scénario 3 : Quotité "sécurité maximale" (100/100)

- **Marie** : assurée à 100 %
- **Julien** : assuré à 100 %
- **Total** : 200 % du prêt est couvert

Que se passe-t-il si Julien décède ou devient invalide ?

L'assurance prendra en charge 100 % du capital restant dû de Julien. Le prêt sera entièrement remboursé et Marie n'aura plus rien à payer. Ce scénario offre la plus grande sécurité financière, mais il est aussi le plus coûteux en termes de primes d'assurance.

Comme le montrent ces exemples, le choix de la quotité est essentiel car il impacte directement la sécurité financière du ou des co-emprunteurs restants en cas de coup dur.

Quelques conseils pour décider de la quotité :

- **Capacité de remboursement** : il faut évaluer la capacité de chacun à assumer seul la charge du prêt en cas de défaillance de l'autre.
- **Revenus** : la quotité devrait idéalement être proportionnelle aux revenus de chacun, surtout si les revenus sont très inégaux.
- **Coût de l'assurance** : plus la quotité est élevée, plus le coût de l'assurance est important. Il faut trouver un équilibre entre protection et coût.

Un dernier conseil avisé est de ne pas se contenter d'une quotité 50/50 par défaut, mais de prendre le temps de l'adapter précisément à votre situation financière et à vos objectifs de protection.





7 Les exclusions de garanties : ce que l'assurance ne couvre pas

Attention aux **exclusions de garanties** : il s'agit de situations ou d'activités pour lesquelles l'assurance ne prendra pas en charge le remboursement du prêt.

Il peut s'agir :

- de pratiques sportives à risque : les sports aériens (parachutisme, parapente...), les sports de montagne et d'escalade (alpinisme, canyoning, ski hors-piste et de randonnée...), les sports nautiques et aquatiques à sensations (plongée sous-marine, rafting...), les sports mécaniques (courses automobiles, karting...), les sports de combat et arts martiaux (boxe, MMA...), et autres sports à risque (chasse, sport équestre, VTT de descente...),
- de maladies préexistantes non déclarées au moment de l'adhésion et découverte par l'assureur au moment de la demande de déclenchement des garanties,
- d'activités professionnelles dangereuses (militaires, policiers, sapeurs-pompiers...).

Il est impératif de lire attentivement les conditions générales du contrat pour identifier ces exclusions et vérifier si elles vous concernent.



8 La modularité des garanties et les options additionnelles

Vous devez choisir les garanties de votre contrat d'assurance en fonction de votre profil et de vos besoins, et ajuster les garanties de votre contrat d'assurance. Par exemple, si vous exercez une profession à risque, vous pourriez avoir besoin de garanties spécifiques.

De même, des options additionnelles comme la garantie perte d'emploi peuvent être intéressantes, même si elles sont généralement soumises à des conditions strictes et des délais de carence.



9 La renégociation et le changement d'assurance : des outils pour économiser

Grâce aux évolutions législatives, il est aujourd'hui possible de **renégocier ou de changer d'assurance emprunteur à tout moment**. Cette flexibilité offre une opportunité précieuse pour comparer les offres, et pour faire jouer la concurrence, voire aussi pour potentiellement réaliser des économies significatives sur le coût total de votre prêt.



10 Les étapes pour changer d'assureur

■ Analysez votre contrat actuel et les garanties exigées par votre banque :

- **Les garanties figurent sur votre Fiche Standardisée d'Information (FSI) :** c'est la référence pour comparer les offres.
- **Besoin de couverture :** analysez votre situation actuelle. Les garanties de votre contrat en cours sont-elles toujours adaptées à votre situation (évolution de vos revenus, de votre état de santé, de votre famille) ?

■ Cherchez et comparez de nouvelles offres d'assurance :

- **Demandez des devis :** contactez plusieurs assureurs (compagnies d'assurance traditionnelles, mutuelles, courtiers spécialisés en assurance emprunteur).
- **Comparez les garanties et les prix :** ne regardez pas seulement le prix. Assurez-vous que les garanties offertes par le nouveau contrat sont au moins équivalentes (voire meilleures) à celles exigées par votre banque sur la FSI. Une garantie équivalente signifie que le niveau de protection est similaire.
- **Analysez le Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) :** le TAEA permet de comparer le coût total de l'assurance entre les différentes offres.

■ Souscrivez le nouveau contrat d'assurance :

- Une fois que vous avez trouvé l'offre qui vous convient, remplissez les formalités d'adhésion auprès du nouvel assureur.

■ Informez votre banque de votre décision de changer d'assurance :

- **Envoyez la demande de substitution :** adressez à votre banque une demande de substitution d'assurance par lettre recommandée avec accusé de réception (ou tout autre support durable, comme un email avec confirmation de lecture).
- **Documents à joindre :**
 - Les conditions générales du nouveau contrat d'assurance.
 - Le certificat d'adhésion à votre nouvelle assurance.
- **Délai de réponse de la banque :** votre banque dispose de **10 jours ouvrés** pour accepter ou refuser votre demande.
 - **Refus :** si la banque refuse, elle doit justifier sa décision par écrit, en précisant les garanties manquantes ou non conformes. Ce refus doit être motivé et légitime (non-équivalence des garanties). Elle ne peut pas refuser si l'équivalence des garanties est respectée.
 - **Acceptation :** si la banque accepte, elle doit émettre un avenant à votre contrat de prêt immobilier pour intégrer les informations du nouveau contrat d'assurance. La nouvelle assurance prendra effet dès réception de l'avenant.



■ **Informez votre ancien assureur (si nécessaire) :**

- Si vous aviez une assurance externe (hors contrat groupe de votre banque), informez votre ancien assureur de la résiliation de votre contrat, en joignant l'avenant de votre banque et en précisant la date d'effet de la nouvelle assurance. Si vous aviez l'assurance groupe de votre banque, cette étape est souvent gérée directement par la banque.

■ **Vérifiez la prise d'effet du nouveau contrat et l'arrêt de l'ancien :**

- Assurez-vous que le nouveau contrat prend bien effet à la date souhaitée et que les prélèvements de l'ancien contrat sont bien arrêtés.

Rappel des points importants à retenir avec la loi Lemoine :

- **Résiliation à tout moment** : plus besoin d'attendre la date anniversaire du contrat.
- **Pas de frais ni de pénalités** : le changement est gratuit.
- **Équivalence des garanties** : c'est la condition clé pour que votre banque accepte le changement.
- **Délai de réponse de la banque** : la banque doit répondre en 10 jours ouvrés.

En conclusion, l'assurance emprunteur est bien plus qu'une simple ligne sur votre contrat de prêt. C'est une garantie essentielle qui sécurise votre prêt immobilier et assure la tranquillité de votre famille en cas d'imprévu.

En maîtrisant ces 10 points essentiels, vous serez en mesure de faire un choix éclairé, d'optimiser le coût de votre assurance et de vous protéger efficacement ainsi que vos proches.

**Vous souhaitez souscrire une assurance emprunteur ou en changer ?
Contactez un conseiller soit en agence soit par téléphone qui réalisera une étude personnalisée ou réalisez votre **simulation en ligne gratuite et sans engagement****

À très bientôt sur www.csf.fr !



Mentions légales :

Créserfi, la société de financement du CSF (SA au capital de 56 406 136 € - RCS Paris B 303 477 319 - courtier d'assurances inscrit à l'ORIAS sous le n° 07 022 577 (www.orias.fr) - Siège social : 9 rue du Fg. Poissonnière 75009 Paris) et ses partenaires prêteurs vous proposent les prêts immobiliers.

Créserfi intervient en qualité d'intermédiaire de crédit non exclusif de plusieurs établissements de crédit. Il apporte son concours à la réalisation d'opération de crédits sans agir en qualité de prêteur. La liste complète des partenaires est disponible sous csf.fr.

Conformément à la loi, aucun versement de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. L'emprunteur d'un crédit immobilier dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. S'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes perçues.

CSF Assurances - SARL de courtage d'assurances au capital de 8 500 000 € - RCS Paris 322 950 148 - Siège social : 9 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris. Enregistrée à l'ORIAS sous le n° 07 008 834 (www.orias.fr) en qualité de courtier d'assurance ou de réassurance (COA). Intermédiaire en transactions Immobilières et fonds de commerce sans détention de fonds : Carte N° CPI 75012022000000012 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France. Responsabilité Civile Professionnelle : police n° FN 4608 et Garantie Financière : police n° RPI10147372 souscrites auprès de CNA Insurance Company (Europe) S.A. conformément aux exigences réglementaires du Code des Assurances, et de la loi Hoguet.

Le Crédit Social des Fonctionnaires est une association loi 1901, siège social : 9 rue du Faubourg Poissonnière 75313 Paris cedex 09. Pour adhérer au CSF et profiter de tous les services et avantages sélectionnés pour vous, il suffit d'acquitter une adhésion annuelle renouvelable (tarifs en vigueur consultables sur www.csf.fr).



**Crédit
Social des
Fonctionnaires**