
L'ASSURANCE EMPRUNTEUR



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

UNE SOUSCRIPTION FACULTATIVE, MAIS IMPOSÉE



« Si l'on n'investit pas sur le long terme, il n'y a pas de court terme »

(Georges David, un industriel américain)



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Assurance de prêt : tout savoir pour mieux la choisir !

L'assurance de prêt est-elle obligatoire ?

La souscription de l'assurance emprunteur ne trouve **aucune obligation légale**.

Imposée par les banques aux particuliers souhaitant acquérir un bien immobilier, elle trouve un intérêt réciproque auprès du créancier et du débiteur, puisqu'elle garantit, en cas d'atteinte à l'intégrité physique d'un emprunteur, ou de chômage, la prise en charge de la dette.

Que contient l'assurance de prêt ?

La souscription d'une assurance emprunteur permet de **protéger les assurés d'un certain nombre de risques**. La plupart du temps, l'exigence porte sur une couverture décès invalidité – la garantie incapacité temporaire de travail et perte d'emploi étant facultatives. Concrètement, en cas de décès, l'emprunteur évite de transmettre la dette à ses héritiers, car il aura souscrit un contrat garantissant un capital égal au montant du capital restant dû à l'organisme prêteur.

D'une manière générale, les **accidents de la vie les plus courants** (maladie, invalidité, chômage, décès) sont ainsi couverts par cette assurance emprunteur, à hauteur de la **quotité choisie** (100 %, 75 %, 50 %) et s'ils interviennent en dehors des exclusions précisées au contrat, suite à l'étude du questionnaire de santé.

Pour souscrire le contrat qui répondra au mieux à la situation personnelle de l'emprunteur, il est nécessaire de **vérifier les conditions de garanties** (définitions, période de franchise, l'âge limite qui peut exclure l'assuré de la prestation, etc.), **les exclusions et les clauses relatives à chaque contrat**.

Quels éléments pèsent dans l'acceptation de votre assurance de prêt ?

Pour formuler l'acceptation de votre assurance de prêt, la banque ou l'assureur externe s'appuient sur **des données statistiques et sa grille d'acceptation médicale**.



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Dans un premier temps, elle fixe ses tarifs sur une base statistique relative aux cas de décès, d'invalidité et d'arrêt de travail. Puis, elle **affine ce prix** en fonction de l'âge, du type de profession, de votre statut de fumeur ou non, mais aussi de la durée du prêt.

Parallèlement, elle étudiera la grille d'acceptation médicale établie pour la souscription à un crédit immobilier. Cette dernière **identifie les pathologies**, leur gravité, les traitements et les cas de complications et rechutes.

Le refus de l'assureur peut-il remettre en cause votre projet d'acquisition ?

Il est également possible que les organismes refusent purement et simplement de vous assurer. Reste à déterminer si cela concerne uniquement les garanties complémentaires ou si cela concerne l'ensemble des garanties.

Dans tous les cas, cela vous poussera à **rechercher des garanties complémentaires ou alternatives** pour ne pas compromettre votre projet immobilier :

- La **caution** offerte par un organisme spécialisé ou par un proche
- La combinaison d'une assurance adaptée et d'une **hypothèque** (garantie sur le bien)
- Toute garantie permettant la prise en charge des remboursements périodiques, le cas échéant : hypothèque sur un autre bien, **nantissement** de portefeuille de valeurs mobilières, contrat d'assurance vie...

Qui peut proposer une assurance de prêt ?

Sur le marché de l'assurance emprunteurs, sont proposés de nombreux contrats.

- Les **assureurs** (indépendants) : Metlife, Generali, BNP Cardif, Swiff life ...
- Les **établissements de crédit** : Crédit mutuel, BPCE, Crédit agricole, CIC...
- Les **courtiers en assurance ou les courtiers en crédit** : April, **IMMOFINANCES**...
- Les **comparateurs** internet : lelynx.fr, Assurances-credits.net...



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Deux types de contrats

Le contrat de groupe proposé par les banques ou « l'assurance groupe » : il repose sur un accord entre l'établissement bancaire et une compagnie d'assurance ayant pour objectif de couvrir le plus grand nombre de personnes. Le contrat est basé sur un **système de mutualisation des risques** entre les clients. Dans ce contexte, il promet un tarif unique par tranche d'âge – peu importe la situation personnelle de l'adhérent.

Le contrat individuel ou « l'assurance individuelle » : reliant directement le souscripteur à la compagnie, il est basé sur un système de personnalisation du risque adapté à chaque client.

Un prêt à plusieurs : les questions à se poser pour être bien couvert !

Quelle quotité d'assurance faut-il choisir ?

La quotité d'assurance renvoie à la répartition de la couverture entre les emprunteurs. Naturellement, cette problématique **ne concerne que les crédits qui sont souscrits à plusieurs** puisque seule, la garantie est obligatoirement à 100 %.

Lorsqu'il y a deux emprunteurs, la répartition peut être de 30-70, de 40-60, de 50/50, voire de 100-100 %. L'idée étant que **la somme des deux quotités se situe impérativement entre 100 et 200 %**.

La couverture optimale (et par conséquent, la plus chère) étant de souscrire à 100 % par emprunteur. Une couverture qui permet le solde intégral du prêt en cas de décès d'un des deux emprunteurs, par exemple, offrant au survivant une exemption de toutes les autres échéances à payer.

Quelle est la nature de votre projet immobilier ?

Pour déterminer quelle est la quotité adéquate, il faut considérer le projet immobilier :

- **S'agit-il de votre future résidence principale ?** Auquel cas, une couverture à 200 % est à considérer.
- **S'agit-il de l'achat d'une résidence secondaire ?** Auquel cas, si des difficultés financières apparaissent, accepteriez-vous de le vendre ? Une démarche qui permettrait d'envisager une quotité moins importante.



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

- **S'agit-il d'un investissement locatif ?** Auquel cas, est-ce que les loyers peuvent couvrir les mensualités, vous permettant de réduire la quotité à son minimum ?

Enfin, la répartition doit **tenir compte des revenus du couple d'emprunteurs** : s'il existe des disparités de salaires, il est essentiel que la quotité les reflète.

Quels intérêts auriez-vous à faire appel à un courtier pour votre assurance de prêt ?

Grâce à notre activité d'intermédiation en assurance, les courtiers **IMMOFINANCES** peuvent **présenter, proposer et aider à conclure des contrats d'assurance**.

Concrètement, ils **assistent et conseillent objectivement le client** pour la mise en place de garanties d'assurances adaptées à ses besoins.

Traditionnellement, **l'offre proposée se démarque de celle des banques**, car nos courtiers valorisent le contrat individuel permettant de répondre aux besoins précis d'un candidat à l'assurance de prêt : de fait, il tient compte de sa situation personnelle, en lui offrant un tarif personnalisé, comme vous pouvez le constater sur le comparateur **IMMOFINANCES** !



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

LA SANTÉ, LA CLÉ DU CALCUL « RISQUE »



« La santé est la première richesse »

(Ralph Waldo Emerson)



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Problème de santé et assurance de prêt immobilier

Qu'est-ce que le questionnaire de risque de santé ?

Conformément à l'article L113-2 du Code de l'Assurance, **l'assuré est obligé « de répondre exactement aux questions posées par l'assureur, notamment dans le formulaire de déclaration du risque par lequel l'assureur l'interroge lors de la conclusion du contrat, sur les circonstances qui sont de nature à faire apprécier par l'assureur les risques qu'il prend en charge ».**

De fait, les compagnies d'assurance réclament **des éléments pour apprécier le profil santé** du ou des emprunteur(s). Concrètement, cela se traduit par la transmission d'un questionnaire, qui leur permettra d'évaluer votre état de santé et le niveau de risque que vous représentez.

Si ces formulaires sont relativement similaires, ils peuvent présenter **des petites différences, d'un organisme à l'autre**. Mais dans tous les cas, les données inscrites sont confidentielles, conservées par la Commission Nationale Informatique et Liberté (CNIL).

Conseil IMMOFINANCES : Il est préférable de **ne rien cacher** – au risque de rendre le contrat nul et de perdre les primes déjà versées (Article L113-8). Mieux, si le questionnaire ne vous permet pas de tout écrire, accompagnez votre dossier d'un courrier complémentaire.

Que faire si vous présentez un « risque aggravé de santé » ?

Chaque compagnie d'assurance se réfère à **sa propre grille médicale, établie avec ses propres études**. Voilà pourquoi si vous êtes considéré(e) comme un « risque aggravé de santé » chez l'une, vous pourriez ne pas l'être auprès d'une autre.

De fait, cette expression renvoie à une **notion « assurantielle »**. Par exemple, dans le cadre de l'assurance décès, lorsqu'une personne présente une espérance de vie plus réduite que la population de référence.

Ce type de profil empêche d'obtenir une couverture d'assurance avec les conditions standards : heureusement, il existe une **convention, baptisée AERAS** (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) pour leur faciliter l'accès à l'assurance.



ImmoFinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Qu'est-ce que la convention AERAS ? Permet-elle l'accès au crédit ?

Signée par les pouvoirs publics, les assureurs, les banquiers et les associations de malades et de consommateurs, la convention AERAS s'adresse aux personnes ne pouvant souscrire une assurance classique. Son but est d'**offrir aux emprunteurs une lecture plus approfondie de leur dossier** de la part des professionnels.

Concrètement, cela se traduit par **trois temps** :

1. Le dossier de demande de prêt est **étudié par l'assureur**. À ce stade, soit il émet une proposition sans surcoût et sans exclusion (conditions standard), soit il recommande une étude plus poussée.
2. Le dossier est complété par un **questionnaire de santé plus détaillé**, réclamant des résultats d'exams récents, voire en imposant de nouveau. Si le dossier n'est pas encore accepté, il entame la troisième phase...
3. Le dossier est **étudié par les assureurs des assureurs**, chargés de trouver une solution, notamment pour les personnes présentant « un risque aggravé de santé ».

Cette procédure doit impérativement être réalisée **dans un délai de 3 semaines**, à compter de la réception de toutes les informations médicales par le médecin-conseil de l'organisme d'assurance. Les banques ont, quant à elles, **2 semaines pour répondre à la demande de prêt**.

Quelles conditions d'emprunt sont prévues ?

L'étude d'une demande de prêt immobilier, via la convention AERAS, nécessite de **répondre à deux critères** :

- Ne pas emprunter plus de 320 000 euros.
- Ne pas emprunter au-delà de son 71ème anniversaire.

À noter que si le dossier de crédits n'est pas accepté au premier niveau, les 2ème et 3ème niveaux peuvent être associés à des **surprimes ou des exclusions de garantie**.



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Que faire en cas d'exclusion, de surcoût trop important ou de refus ?

Quels sont les cas d'exclusion de garantie inacceptables ?

Assimilée comme une personne présentant un risque aggravé de santé, la proposition d'assurance peut être assortie de plusieurs cas d'exclusions de garantie. **Une manœuvre classique de protection des organismes prêteurs.**

Par exemple, si vous avez été opéré d'une rupture des ligaments croisés du genou, l'assureur risque d'exclure les suites et conséquences des affections du genou, car vous présentez un risque plus élevé que la moyenne sur ce point. Mais, avec cette « réserve », vous bénéficiez « à nouveau » d'une couverture standard.

Mais **toutes les exclusions ne sont pas « anodines »** : par exemple, si vous souffrez d'un diabète, vous ne pourrez pas accepter la formulation « les suites et conséquences du diabète » dans la mesure où cette affection en compte beaucoup (pathologies oculaires, articulaires, système nerveux...) Autrement dit, cette garantie risque de ne jamais fonctionner : vous la payerez donc inutilement.

Enfin, il est **impératif de n'autoriser aucune exclusion médicale sur la garantie décès**. Un ancien cancéreux ne peut accepter d'exclusions relatives à une éventuelle rechute.

Les surprimes, même plafonnées, sont trop élevées ?

Si les assureurs acceptent de couvrir les risques aggravés sans exclusion, ils se protègent en **ajoutant une surprime** à la proposition d'assurance.

À noter qu'il existe **quelques cas qui mêlent les deux dispositifs**. Par exemple, l'exclusion concerne les garanties ITT (Incapacité Temporaire Totale de travail) et IPT (Invalidité Permanente Totale) et le surcoût s'applique sur la garantie décès. En d'autres termes, cela signifie que le risque d'arrêt de travail est plus élevé que la moyenne, mais que celui relatif au décès prématuré est plus faible.

La convention AERAS a tout de même plafonné ces surprimes, pour qu'elles ne puissent **pas dépasser 1,4 point du Taux Effectif Global (TEG)**. Par exemple, si le taux d'intérêt du prêt est normalement à 3 %, il ne peut dépasser 4,4 % avec surprime.



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

Comment obtenir la meilleure assurance tout en présentant un risque aggravé de santé ?

Optez pour la délégation d'assurance

Comme pour la demande de crédit immobilier elle-même, il faut **solliciter un grand nombre d'assureurs**. N'ayant pas tous les mêmes critères sur les risques de santé, ils peuvent émettre des offres radicalement différentes. Dès lors, il serait dommage de passer à côté d'une belle opportunité.

« *Nous développons, depuis longtemps, une approche des risques hors normes, appuyée par des services de sélection médicale de très bon niveau et sur une expérience enrichie, grâce aux réassureurs* », souligne Bruno Hardy, le directeur de Metlife France, organisme réputé pour assurer les personnes présentant des problèmes de santé.

Sans compter que **la hauteur des surprimes n'est pas forcément la même** sur une pathologie donnée. Certains organismes s'appuyant sur des données statistiques relativement anciennes, pour construire leur offre, alors que d'autres les ont faites évoluer en fonction des progrès de la médecine, ainsi que des traitements.

La plupart du temps, les personnes présentant un risque aggravé de santé optent pour **la délégation d'assurance**, pour bénéficier d'une couverture pertinente.

Travaillez avec un courtier en crédit immobilier

Pour mener à bien toutes ces démarches, il est vivement recommandé de faire appel à un professionnel : les courtiers gratuits en crédit immobilier **IMMOFINANCES** connaissent aussi bien les banques que les assureurs. Pour ces derniers, **ils savent lesquels sont les plus susceptibles d'accepter telle ou telle pathologie**.

Experts de la négociation, maîtrisant parfaitement leur sujet, ils **jouent avec les niveaux de franchises, pour assurer au mieux leur client**. Par exemple, ils étudient la durée de maintien du salaire, en cas d'incapacité de travail, prévue dans les accords de votre entreprise ou de votre branche, pour caler la franchise et inciter l'assureur, par sa simple présence, à accepter ce risque ou réduire les surprimes.

Dans le même esprit, **ils travaillent sur des solutions de protection alternatives**, en cas de refus de l'assureur, **pour influencer la proposition finale** : la caution d'un proche, une hypothèque, un



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>

nantissement, etc. sont autant de manœuvres destinées à vous faire réaliser des économies substantielles.

L'acceptation d'un prêt immobilier lorsque l'on est considéré comme une personne à risque aggravé de santé relève du parcours du combattant. Pour comparer les propositions et déterminer votre couverture optimale, **faire appel à un courtier IMMOFINANCES s'avère une opération définitivement gagnante – que ce soit pour pousser à l'acceptation du dossier, ou pour la négociation de tous les points clés.** Car, seul un spécialiste en crédit immobilier est susceptible de bien négocier les petites lignes du contrat, pour vous assurer une couverture adaptée à votre profil santé et à votre situation, tout en vous évitant de payer le prix fort.



Immofinances.net : le réseau de courtiers gratuits

5, Place Jean Payra 66000 PERPIGNAN

Port : 06.05.421.421 - Tél : 04.68.800.700

Mail : contact@immofinances.net – <https://www.immofinances.net>