

GRÂCE À LA DÉLÉGATION
D'ASSURANCE DE PRÊT,
C'EST PAS SI COMPLIQUÉ
D'ÉCONOMISER !



cmonassurance
vous simplifie l'assurance

Qu'il s'agisse d'un emprunt immobilier pour un achat professionnel, une résidence principale ou secondaire, l'établissement prêteur exigera toujours une assurance emprunteur.

Celle-ci est souvent perçue comme une charge supplémentaire qui peut peser jusqu'à 30 % dans le coût final du crédit, mais elle est en fait une protection incontournable pour votre foyer.

Son coût peut être optimisé en optant pour la délégation d'assurance, qui permet de réaliser des économies non négligeables sur le coût total du crédit : 5 000 €, 10 000 €, voire plus !



L'objectif de ce guide est de vous donner les clés pour bien choisir votre couverture mais aussi économiser sur votre contrat.

Vous accompagner, c'est notre travail de courtier !

SOMMAIRE

« En quoi l'assurance de prêt m'est-elle utile ? »	5
Être couvert en cas de décès ou d'incapacité totale	5
Être couvert en cas d'incapacité, invalidité ou perte d'emploi	5
« Comment puis-je économiser sur le coût de mon assurance ? »	6
Délégation d'assurance	6
Un calcul de coût différent	6
Comparer le coût	6
« Quels critères faut-il regarder pour faire le meilleur choix ? »	7
Equivalence des garanties	7
Irrévocabilité des garanties	7
Forfaitaire ou indemnitaire	7
Définition de l'incapacité de travail	7
Remboursement partiel anticipé	8
« Pourquoi y a-t-il des questionnaires à remplir ? »	8
Etat de santé	8
Risques sportifs	9
Risques professionnels	9
Quel est le risque d'omettre des informations ?	9
« J'ai déjà une assurance de prêt souscrite auprès de ma banque, comment en changer ? »	10
Vous avez signé il y a moins d'un an : changez grâce à loi Hamon	10
Vous avez signé votre contrat d'assurance il y a plus d'un an	10
Pourquoi la banque doit-elle accepter le changement de contrat ?	10
Dans quel cas est-il intéressant de changer d'assurance ?	10
« Qui peut m'aider à souscrire ? »	11
« De quels documents ai-je besoin ? »	12
« Rédiger ma lettre de résiliation et de substitution »	12
« Mon prêt ne concerne pas l'achat d'une résidence principale »	12
Si vous ne deviez retenir que ça	13
Lexique	14





« En quoi l'assurance de prêt m'est-elle utile ? »

La banque qui vous prête la somme nécessaire pour votre achat exige une assurance car **c'est une garantie pour elle : celle d'être remboursée si l'emprunteur ou le co-emprunteur venait à décéder, subir un accident très grave ou être en arrêt de travail.** Et pour vous, c'est la garantie de **mettre à l'abri votre famille d'une charge financière difficile à surmonter** si elle vous perdait. Car, en cas de décès, c'est l'assurance qui reverse le capital restant à rembourser à l'établissement prêteur, soldant ainsi le crédit.

Être couvert en cas de décès ou d'incapacité totale

Les garanties Décès* et PTIA* représentent le socle obligatoire de l'assurance. La première, la garantie Décès, intervient en cas de décès, comme son nom l'indique. La seconde vous couvre en cas d'incapacité à effectuer les gestes du quotidien (PTIA* signifie Perte Totale et Irréversible d'Autonomie). **Si vous empruntez seul, vous devez être couvert à 100 % pour chacune de ces garanties.** Si vous empruntez à plusieurs, chaque emprunteur peut être couvert à 100 % ou bien le risque peut être réparti, à condition d'être égal à 100 % au minimum. Cette répartition du risque s'appelle « la quotité* ».

Par exemple : Camille et Sacha empruntent un bien ensemble. Camille a opté pour une quotité de 70 % pour la garantie Décès, et Sacha à 100 %. Si Camille décède, l'assurance rembourse 70 % du capital restant dû à la banque et Sacha aura à sa charge les 30 % restants.

Être couvert en cas d'incapacité, invalidité ou perte d'emploi

Votre conseiller bancaire peut vous demander **d'être couvert en cas d'incapacité ou d'invalidité de travail, temporaire ou totale.** Ces garanties sont facultatives, mais l'établissement prêteur les exige généralement pour l'acquisition d'une résidence principale. L'objectif est de vous couvrir si vous n'êtes plus en mesure de travailler : l'assurance prend en charge le remboursement mensuel à la banque, selon la quotité* assurée.

Voici la liste des trois garanties principales qui couvrent l'arrêt de travail :

- **ITT*** : Incapacité totale mais temporaire d'exercer un emploi (compter un temps de carence, c'est-à-dire un délai d'attente de 30 à 180 jours, avant le versement des indemnités),
- **IPT*** : Invalidité totale et permanente d'exercer un emploi (taux d'invalidité supérieur à 66 %),
- **IPP*** : Invalidité permanente partielle (taux d'invalidité entre 33 % et 66 %).

Ces garanties peuvent être complétées par l'option perte d'emploi* : versement d'une mensualité selon ce qui a été prévu au contrat, en cas de situation de chômage. Cette option est réservée aux salariés en CDI à la signature du contrat.

Exemple : Sacha et Camille sont couverts à 70 % sur le risque de l'ITT. Sacha subit un grave accident de ski et se trouve dans l'incapacité de travailler totalement pendant 4 mois. L'assurance prendra le relais sur le remboursement de l'échéance de prêt, selon les conditions signées, à hauteur de 70 %.

A retenir

L'assurance de prêt est une garantie pour l'établissement bancaire. **Elle protège votre foyer en cas de disparition ou de maladie grave.** Vous devez obligatoirement être couvert pour les garanties Décès* et PTIA* à 100 % si vous empruntez seul ou pour un total de 100 % si vous empruntez à plusieurs. La banque rembourse le capital selon le pourcentage couvert en cas de sinistre. Votre conseiller bancaire peut également vous demander d'être couvert en cas d'invalidité* ou d'incapacité* de travail.



« Comment puis-je économiser sur le coût de mon assurance ? »

Bonne nouvelle : vous avez la chance de pouvoir faire jouer la concurrence et de **réduire le coût de votre assurance, sans baisser la couverture**. Grâce à la loi Lagarde*, vous avez le libre choix de votre contrat d'assurance, au moment de la signature du prêt. A la clé ? Des économies qui peuvent représenter 10 000 €, voire plus selon le montant emprunté.

Délégation d'assurance

La banque chez qui vous signez votre crédit vous propose une assurance, qu'on appelle « contrat groupe », au moment de signer l'offre de prêt. Or, **il est possible de souscrire celle-ci ailleurs, directement auprès d'un assureur**. C'est ce qu'on appelle la **délégation d'assurance**. La banque n'a aucune raison de refuser cette délégation, à condition que la couverture soit au minimum équivalente à celle qui vous est demandée (c'est ce qu'on appelle l'équivalence de garanties*).

Un calcul de coût différent

La façon dont l'assurance de la banque (le fameux contrat groupe) et les assureurs en délégation calculent le tarif de l'assurance n'est pas la même.

- **Contrat groupe*** : le montant à rembourser est identique tous les mois. Il est calculé en fonction du capital initial à rembourser, donc toujours le même au cours du remboursement du crédit, même si celui-ci diminue, et sur une moyenne relative à votre profil ;
- **Délégation d'assurance*** : le tarif s'ajuste à votre profil et évolue selon votre âge et le capital restant à rembourser, ce qui est plus avantageux car ce capital diminue de mois en mois. **Le montant n'est pas le même du début à la fin du remboursement du crédit**. Certains assurances en délégation proposent par ailleurs des cotisations lissées, comme le contrat groupe.

Il peut y avoir des écarts de tarifs très importants, pour le même emprunteur, entre un tarif d'un contrat groupe et d'une assurance en délégation. On estime, pour certains emprunteurs, que cette économie entre un contrat groupe et une délégation d'assurance peut dépasser 10 000 € sur le total du crédit.

Comparer le coût

Pour comparer le coût de l'assurance entre ce que vous proposent la banque et l'assureur en délégation, vous pouvez vous appuyer sur des critères objectifs. Ceux-ci sont affichés sur la proposition d'assurance fournie par votre banque au moment de la simulation de l'offre de prêt, sur la Fiche Standardisée d'Information, ainsi que sur les devis envoyés par les assureurs.

- **Le coût de l'assurance** : c'est le **coût total** en euros que vous aurez à payer pendant toute la durée du remboursement ;
- **TAEA* (Taux Annuel Effectif d'Assurance)** : c'est le **taux d'assurance** rapporté au capital initial qui prend en compte tous les frais bancaires.

Exemple :

Camille et Sacha, trentenaires, empruntent 200 000 €. Leur banque leur propose une assurance au TAEA de 0,3 %, soit un coût de l'assurance de 18 000 €. Une offre en délégation d'assurance peut leur proposer un TAEA de 0,05 %, pour un coût total de 5 400 €, soit quasiment 13 000 € d'économies.

A retenir

La loi Lagarde* permet à l'emprunteur de choisir librement son assurance, entre le contrat proposé par sa banque (contrat groupe) ou la délégation d'assurance* ;

Le mode de calcul entre le contrat groupe et la délégation n'est pas le même : c'est ce qui explique la différence de coût entre les deux ;

Le TAEA* et le coût total de l'assurance sur la durée du prêt permettent de comparer objectivement les offres.

« Quels critères faut-il regarder pour faire le meilleur choix ? »



Le coût est un critère important dans le choix d'une assurance de prêt, mais les conditions dans lesquelles la couverture s'applique sont également à prendre en compte. Voici **quelques points de vigilance pour faire un choix éclairé** et qui s'avérera un véritable soulagement en cas de pépin.

Equivalence des garanties

Le contrat que vous souhaitez souscrire doit présenter des **garanties au moins équivalentes au contrat proposé par votre banque**. Lors de la simulation d'offre de prêt, l'établissement bancaire vous remet une Fiche Standardisée d'Information* qui détaille une liste de critères à respecter. Pour faciliter la comparaison, ces critères ont été établis par le Comité Consultatif du Secteur Financier*, ce qui permet de connaître les détails de la couverture demandée.

Choisir un contrat qui dispose de garanties équivalentes au contrat groupe est une obligation, sous peine de voir sa demande de substitution refusée par le prêteur. En effet, nous avons vu que l'assurance est un gage pour la banque de récupérer son capital prêté en cas d'accident ou de décès : elle n'acceptera pas de diminuer cette garantie.

Irrévocabilité des garanties

Cette condition garantit, pour vous et votre famille, le bénéfice de la couverture au moment venu même si votre situation a changé entre temps. En effet, dans le calcul de votre tarif, l'assureur prend en considération les « risques* » que vous présentez : la pratique d'un sport dangereux, l'exercice d'un métier spécifique, etc. Or, si votre situation change en cours de remboursement et que vous décédez dans des circonstances qui sont exclues du contrat, **vous risqueriez de ne pas être couvert sans l'irrévocabilité des garanties**.

Exemple :

Sacha et Camille ont signé leur contrat emprunteur en 2010. En 2015, Sacha devient adepte de la spéléologie, qui est un sport à risque pour lequel il faut faire une déclaration préalable, au moment de la signature. Si Sacha se blesse en faisant de la spéléologie, grâce à l'irrévocabilité des garanties, Sacha est pris en charge, même si ce sport est pourtant considéré comme à risques. Cela n'aurait pas été le cas si son contrat n'avait pas prévu l'irrévocabilité des garanties.

Forfaitaire ou indemnitare

Si vous êtes en arrêt de travail suite à un accident ou à une maladie grave, l'assurance de prêt vous versera des prestations (afin de vous aider à rembourser l'échéance de prêt) selon ses conditions. **Il existe deux façons d'indemniser : le mode indemnitare* ou le mode forfaitaire*.**

- **Indemnitare*** : si vous ne subissez pas de perte de salaire, l'assureur ne vous indemnise pas. Par exemple, si vous possédez une prévoyance professionnelle qui maintient votre salaire, votre assurance n'interviendra pas.
- **Forfaitaire*** : ce mode d'indemnisation ne prend pas en compte une perte ou non de salaire. L'assurance vous indemnise selon les dispositions prévues dans le contrat.

Exemple :

Sacha est couvert à 50 % en IPT. Suite à un accident de ski très grave, Sacha est dans l'impossibilité temporaire d'exercer son emploi. Son contrat de prévoyance professionnelle maintient l'intégralité de son salaire. Selon les conditions de son contrat d'assurance emprunteur qui prévoit une couverture à 50 % en cas d'IPT, l'assureur lui versera :*

- **Forfaitaire** : 50 % de la prime mensuelle à rembourser ;
- **Indemnitare** : 0 € puisqu'il n'y a pas de perte de salaire.

Définition de l'incapacité de travail

Si vous n'êtes plus en mesure d'exercer votre travail suite à un accident ou à une maladie grave, et ceci définitivement, vous pouvez réclamer à votre assureur la prise en charge de vos échéances de prêt au titre de l'incapacité de travail, à condition d'avoir souscrit la garantie. Or, **la définition de l'incapacité* de travail n'est pas forcément la même pour tous les assureurs** selon le contrat signé.

On distingue deux façons de traiter l'incapacité de travail :

- Cas n°1 : L'assureur estime que vous pouvez être indemnisé dès **que vous ne parvenez plus à exercer VOTRE profession**.
- Cas n°2 : L'assureur estime que **vous pouvez exercer une autre profession** et ne vous indemnise pas au titre de l'invalidité* professionnelle.

Exemple :

Suite à un accident grave, Camille est dans l'incapacité d'exercer son emploi d'ébéniste. En revanche, une reconversion professionnelle dans une profession qui ne nécessite que peu d'efforts semble possible. L'assurance, si elle prend en compte les possibilités de reclassement de Camille, ne l'indemniserait pas dans ce cas.

Remboursement partiel anticipé

Rappelez-vous : nous avons expliqué plus haut que **le coût de l'assurance est calculé différemment, selon qu'il s'agisse d'un contrat groupe* ou d'une assurance en délégation***. Ainsi, le coût de l'assurance ne sera pas forcément revu à la baisse même si vous remboursez une part importante du crédit :

- **Contrat groupe** : le tarif se base sur le capital initial emprunté. Il n'y aura donc pas de remboursement ;
- **Assurance en délégation** : le tarif se base sur le capital restant à rembourser. Le coût sera donc recalculé, vous permettant ainsi d'économiser.

Exemple :

Camille et Sacha doivent encore rembourser 120 000 €. Grâce à un gain au Loto, ils remboursent d'un coup 60 000 €. Leur délégation d'assurance recalcule le tarif, et la cotisation d'assurance diminue de 50 %. En contrat groupe, elle reste inchangée.

A retenir

Les conditions d'application du contrat sont importantes à connaître, car elles impactent l'indemnité que vous recevrez en cas de besoin. **Nous vous conseillons de favoriser les contrats optant pour l'irrévocabilité des garanties**, qui vous assurent une couverture totale même si votre situation change (par exemple si vous avez un nouvel emploi à risques).



« Pourquoi y a-t-il des questionnaires à remplir ? »

Comme expliqué plus haut, **le coût de l'assurance est calculé selon plusieurs critères, dont celui du risque* que l'emprunteur présente**. Cela peut concerner **l'état de santé, les sports pratiqués** mais également la **profession exercée**. C'est au moment de la souscription du contrat que l'assureur fait remplir divers questionnaires à son futur assuré pour en savoir plus sur lui.

Etat de santé

Au moment de souscrire l'assurance, un questionnaire médical doit être rempli par l'emprunteur. L'objectif est de **connaître les éventuels antécédents ou les problèmes de santé actuels** du futur assuré, afin d'étudier le « risque » présenté. Cela permet à l'assureur de décider du tarif à appliquer. Des informations complémentaires peuvent être demandées : bilans médicaux, radios, rapports d'opération, etc. Si certains antécédents sont soumis au droit à l'oubli*, qui est une disposition qui force les assureurs à ne pas prendre en considération certaines maladies, ils ne seront pas pris en compte dans le calcul du tarif.

Si les éléments que vous avez transmis à l'assureur ne lui suffisent pas pour se faire un avis, il peut vous demander d'effectuer des examens médicaux supplémentaires. Les frais sont à sa charge. Il s'agit en général de bilans complémentaires. Selon votre âge et le montant emprunté, ces bilans peuvent vous être automatiquement demandés.

L'assureur peut refuser de couvrir l'emprunteur aux conditions standards et proposer une hausse du tarif, une exclusion de garanties ou un refus de couvrir s'il estime que les risques sont trop importants. Dans ce cas, selon le respect de certaines conditions (avoir fini de rembourser le prêt avant 70 ans, emprunter moins de 320 000 €), il est possible de bénéficier de la convention AERAS* qui permet une étude approfondie du dossier auprès de plusieurs assureurs afin de trouver une offre.

Exemples de maladies à déclarer :

Opérations subies, diabète, insuffisance cardiaque, hypertension artérielle, etc. Tous ces exemples ne font pas forcément l'objet d'une hausse du tarif : chaque cas est étudié individuellement.

Risques sportifs

Il est plus risqué de pratiquer la plongée sous-marine ou l'hydro speed que le mini-golf. Si vous êtes amateur de sensations fortes, vous devez le déclarer à votre assureur pour qu'il en estime le risque. Vous serez très probablement amené à **répondre à un questionnaire dédié sur votre sport en particulier** pour que l'assureur connaisse parfaitement votre pratique : fréquence, appartenance à un club, altitude, éloignement du rivage, etc.

Selon les risques identifiés, l'assureur pourra vous proposer de vous assurer au tarif habituel ou en augmentant la prime. Dans certains cas, il peut décider ne pas vous couvrir : cela signifie qu'en cas d'accident lors de la pratique de votre sport, vous ne serez pas couvert.

Exemples de sports à risques :

Saut à l'élastique, canyoning, chasse, boxe, ski hors-piste, etc.

Risques professionnels

Certaines activités professionnelles comme celles qui induisent le port d'armes, la proximité avec des substances nocives ou même le fait de devoir effectuer de nombreux kilomètres en voiture sont vues par les assureurs comme un risque supplémentaire. Par exemple, les pompiers risquent leur vie régulièrement quand ils sont en intervention ! Aussi, **l'assureur étudiera avec attention la profession que vous exercez si elle fait partie d'une catégorie à risques.**

Quelques exemples :

Gendarme, pharmacien, commercial itinérant, convoyeur de fonds, etc.

Quel est le risque d'omettre des informations ?

Si vous cachez une information à votre assureur, comme une maladie ou une activité sportive, cela peut avoir des **conséquences très graves puisque votre contrat peut être considéré comme « nul »**. En effet, les questionnaires que vous remplissez vous engagent et si vous omettez certaines informations, vous pouvez être accusé de « fausse déclaration ». En plus de ne plus être couvert en cas de problème, vous pouvez être poursuivi. **C'est donc une très mauvaise idée !**

A retenir

Lorsque vous souscrivez un contrat en délégation d'assurance, **vous devez répondre à différents questionnaires** qui permettent à l'assureur de connaître les éventuels risques auxquels vous êtes confrontés dans votre quotidien, que ce soit la pratique d'un sport, d'un métier ou des risques médicaux antérieurs ou actuels. Pour en savoir plus, l'assureur peut vous demander des informations complémentaires. Une fois l'étude établie, il peut vous assurer au tarif habituel, vous proposer une hausse du coût, ou vous proposer d'exclure du contrat ces pratiques. Si l'assureur refuse de vous couvrir en raison de vos pathologies, **vous pouvez bénéficier de la convention AERAS.**



« J'ai déjà une assurance de prêt souscrite auprès de ma banque, comment en changer ? »



Si vous remboursez déjà votre crédit et que vous avez souscrit l'assurance de votre banque, **il est possible d'en changer** si, après comparatif, vous pensez pouvoir faire de belles économies. Il existe deux façons de changer d'assurance selon la date à laquelle vous avez signé l'offre de prêt :

Vous avez signé il y a moins d'un an : changez grâce à loi Hamon

La loi Hamon permet à l'emprunteur de résilier son contrat pour en souscrire un autre, sans frais, pendant l'année qui suit la signature de l'offre de prêt. Voici les conditions :

- **La couverture doit respecter le minimum de garanties** et de quotités* exigées par l'établissement prêteur (équivalence de garanties*),
- **Le délai de 12 mois doit être respecté**, en comptant 15 jours de préavis,
- **La démarche doit être suivie** : souscrire le nouveau contrat d'assurance (il ne sera activé qu'après acceptation de la banque), envoyer une demande de substitution à l'établissement prêteur avec l'attestation de délégation d'assurance ainsi que les conditions générales puis, une fois son accord reçu, envoyer la lettre de résiliation du contrat en cours.

La banque ne peut pas revoir les conditions du prêt. **Elle est dans l'obligation de répondre à vos sollicitations** dans les 10 jours et doit motiver son éventuel refus.

Vous avez signé il y a plus d'un an votre assurance :

La loi sur la Résiliation Annuelle* permet de **résilier à date anniversaire de souscription, son contrat groupe***. Cette loi, active au 1er janvier 2018, nécessite également de respecter une démarche très encadrée :

- Tout comme pour la loi Hamon*, **la couverture doit être au moins équivalente** à ce que l'établissement prêteur exige,
- **La demande doit être faite pour une substitution à date anniversaire** (vérifiez sur votre contrat s'il s'agit de la date de signature du contrat ou si une autre date est prévue),
- Il faut d'abord demander à la banque d'accepter la substitution du contrat avant de résilier votre contrat actuel.

Pourquoi la banque doit-elle accepter le changement de contrat ?

La banque est bénéficiaire du contrat d'assurance. En effet, si vous ou votre co-emprunteur décède, l'assurance rembourse le capital restant dû (selon la quotité choisie) à la banque. L'assurance est donc une garantie pour la banque et elle conditionne l'accord du prêt. **Tout changement relatif à la couverture, et surtout le contrat d'assurance, doit obtenir le consentement de son bénéficiaire.**

Dans quel cas est-il intéressant de changer d'assurance ?

Avant tout, il est conseillé de mettre en concurrence son contrat d'assurance en cours avec les offres du marché, en faisant appel à un courtier en assurances, par exemple. **Si aucune économie n'est envisageable ou si elle n'est pas suffisante, inutile de se lancer dans des démarches de résiliation.**

A retenir

Il est possible de résilier son assurance de prêt en cours de remboursement pour en souscrire une nouvelle à condition d'obtenir l'accord de la banque et de choisir un contrat aux garanties équivalentes à l'actuel. Si vous avez signé l'offre de prêt il y a moins d'un an, vous pouvez **changer à tout moment d'assurance grâce à la loi Hamon***. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez bénéficier de la **Résiliation Annuelle*** et **changer à la date anniversaire de signature.**



« Qui peut m'aider à souscrire ? »

Comparer soi-même les offres d'assurance de prêt peut paraître difficile tant il existe de contraintes à respecter, notamment à propos de l'équivalence des garanties. Heureusement, **vous pouvez être accompagné pour trouver un contrat** qui vous permet de faire des économies sur le coût global de votre crédit.

- **Le courtier*** : son objectif est de **trouver le meilleur contrat** et de vous accompagner dans sa souscription, jusqu'à obtenir l'accord de la banque. Vous bénéficiez de l'accompagnement d'un expert et de son engagement ;
- **Le gestionnaire d'assurance*** : il vous accompagne tout au long de la souscription au contrat d'assurance, notamment pour les formalités médicales. Il peut vous demander des informations supplémentaires et constitue le dossier de souscription.
- **Le conseiller bancaire** : il vous fournit toutes les informations nécessaires, lors de la simulation d'offre de prêt, pour connaître tout le détail des garanties demandées dans l'assurance emprunteur.

A retenir

Un courtier comme Cmonassurance vous accompagne pour **trouver le contrat qui vous fera économiser de l'argent**. Notre travail consiste à comparer pour vous les meilleures offres du marché, tout en veillant à respecter l'équivalence de garanties. Nous vous accompagnons dans toutes les démarches de souscription, jusqu'à l'acceptation de la banque. **C'est un service gratuit.**





« De quels documents ai-je besoin ? »

Voici la liste de documents dont vous aurez besoin si vous souhaitez souscrire une délégation d'assurance avant la signature de votre offre de prêt ou si vous êtes déjà couvert et que vous souhaitez changer de contrat dans le cadre de la loi Hamon* ou de la Résiliation Annuelle* :

- **Fiche Standardisée d'Information (FSI)** : votre conseiller bancaire vous transmettra, après vous avoir proposé une simulation d'offre de prêt, une Fiche Standardisée d'Information. Celle-ci est obligatoire et contient l'intégralité des détails de la couverture d'assurance de prêt demandée. Elle vous permet de faire jouer la concurrence avant de signer l'offre de prêt et de choisir une assurance en délégation qui présente au moins les mêmes garanties que celles exigées par l'établissement bancaire.
- **Contrat d'assurance ou attestation de délégation d'assurance** : après souscription de la délégation d'assurance, vous obtenez votre contrat d'assurance qui atteste de votre couverture et qui détaille les garanties.
- **Notice d'information ou Conditions générales du contrat** : vous y trouverez le mode d'indemnisation, le barème de calcul de l'invalidité ou de l'incapacité, mais également les exclusions du contrat*.



« Rédiger ma lettre de résiliation et de substitution »

Nous avons préparé des modèles pour vous afin de vous aider à concevoir vos lettres de résiliation et de substitution pour changer d'assurance de prêt.

Renseignez-vous auprès d'un conseiller Cmonassurance.



« Mon prêt ne concerne pas l'achat d'une résidence principale »

Un prêt immobilier peut concerner un achat professionnel ou un investissement à but locatif, l'assurance n'en sera pas moins obligatoire.

- **Prêt professionnel** : Les professionnels ont parfaitement la possibilité de souscrire l'assurance de leur choix pour financer l'achat de locaux ou de matériel professionnel. Le crédit est pris au nom de l'entreprise, mais **c'est bien le dirigeant, ou bien le ou les co-associés qui sont assurés**. L'établissement bancaire peut exiger qu'ils soient couverts contre certains risques en plus des garanties obligatoires Décès* et PTIA*. Et pour changer d'assurance de prêt dans la première année, **il est possible de profiter de la loi Hamon à condition que le prêt finance un bien immobilier à usage d'habitation**.
- **Prêt pour investissement locatif** : Même si les loyers perçus pour la location permettent de rembourser l'échéance de remboursement du prêt, **une assurance reste obligatoire**. Néanmoins, l'établissement prêteur peut exiger de n'être assuré qu'au titre des garanties Décès* et PTIA*.
- **Emprunt via une Société Civile Immobilière (SCI) ou d'une Société Civile de Placements Immobiliers (SCPI)** : Il est obligatoire que chaque associé soit assuré. Il est possible d'opter pour la même garantie pour tous, ce qui permet d'obtenir un tarif plus avantageux, ou d'opter pour une assurance particulière pour chacun. Si l'emprunt doit être couvert à 100 % au minimum, la répartition de la couverture entre associés peut être différente et établie selon l'appart et les revenus de chacun.

A retenir

Même dans le cas d'un emprunt pour un prêt professionnel ou pour un investissement locatif, **une assurance de prêt est exigée**, et notamment pour les garanties Décès* et PTIA*. Si le prêt doit être couvert à 100 %, les emprunteurs ou associés ont ensuite le libre choix de la répartition du risque.

Si vous ne deviez retenir que

ça



En ce qui concerne l'assurance de prêt

L'assurance de prêt est obligatoire, et notamment les garanties Décès ou PTIA, même pour les prêts professionnels ou pour les investissements locatifs.

Des garanties facultatives en cas d'invalidité ou d'incapacité de travail existent et peuvent être exigées par l'établissement prêteur (IPT, ITT, IPP...).

Grâce à la loi Lagarde de 2010, **les emprunteurs ont le libre choix de leur assurance de prêt** à condition que celle-ci présente un niveau de garantie équivalent à ce que la banque exige.

L'information sur les garanties se trouve dans **la Fiche Standard d'Information (FSI)** fournie avec l'offre de prêt.

Pour comparer

Le contrat groupe proposé par la banque **ne calcule pas le tarif d'assurance de prêt de la même façon** que la délégation d'assurance.

Pour comparer les offres d'assurance de prêt, **il est utile de se référer à des critères objectifs comme le TAEA* ou le coût total de l'assurance** sur toute la totalité du prêt.

La souscription

Vous devrez **répondre à différents questionnaires** qui ont pour objectif de déceler un éventuel risque.

D'autres questionnaires peuvent vous être adressés ou des pièces peuvent vous être demandées pour **compléter l'évaluation faite par le service spécialisé de l'assureur**. Ces éléments lui permettront de vous faire une proposition tarifaire.

Tout risque n'engendre pas forcément une hausse du tarif mais, dans certains cas, il peut mener à une exclusion de certaines garanties voire à un refus de vous couvrir.

Le changement d'assurance

Si vous avez déjà signé l'offre de prêt et souscrit l'assurance proposée par la banque, **vous avez la possibilité d'en changer** : soit dans les 12 mois qui ont suivi la signature du prêt **grâce à la loi Hamon***, soit à date anniversaire **grâce à la Résiliation Annuelle***.

Il est indispensable de **suivre les démarches de demande de substitution puis de résiliation** de l'assurance, après accord de la banque.

Lexique

La Fiche Standardisée d'Information (FSI) : c'est un document normalisé qui doit être remis lors de la simulation d'offre de prêt, et à la signature finale. Toutes les caractéristiques du prêt y figurent : type, montant, durée de remboursement, taux d'intérêt ... On y trouve également l'intégralité de la couverture d'assurance demandée. Cette information permet de faciliter la comparaison des contrats d'assurance emprunteur.

Décès : la garantie Décès est obligatoire dans la couverture d'assurance de prêt. Elle doit couvrir à 100 % un emprunteur qui emprunte seul ou pour un total de 100 % pour l'ensemble des co-emprunteurs. Il est également possible que tous les emprunteurs soient couverts à 100 % pour la garantie Décès. Dans ce cas, si l'un de deux co-emprunteurs décède, l'intégralité du capital restant dû à rembourser est versée par l'assurance à la banque. Pour le survivant qui n'aura plus à se préoccuper du remboursement du crédit, c'est un souci de moins.

PTIA : la garantie Perte Totale et Irréversible d'Autonomie est obligatoire, tout comme la garantie Décès. En cas de perte d'autonomie physique ou mentale qui nécessite l'aide d'une tierce personne pour l'assister dans le quotidien.

Incapacité : l'incapacité est une inaptitude temporaire, partielle ou totale, à exercer une activité professionnelle.

Invalidité : l'invalidité est une réduction permanente (partielle ou totale) de ses aptitudes.

Quotité : part de capital garantie par assuré, qui indique donc la part payée par l'assurance en cas de besoins. Si vous êtes assuré à 60 % en cas de Décès (dans ce cas, le co-emprunteur est assuré au minimum à 40 % pour obtenir un total de 100 %), l'assurance versera 60 % du capital restant à payer à la banque, si vous décédez.

Contrat groupe : c'est le nom donné au contrat d'assurance proposé par les établissements bancaires. Le contrat groupe est généralement opposé au contrat individuel ou délégation d'assurance, notamment dans la façon dont est calculé le coût de la cotisation d'assurance.

Risques : les assureurs s'intéressent aux « risques » que vous présentez afin d'établir une proposition tarifaire pour votre contrat d'assurance de prêt. Ces risques sont des éléments qui concernent votre santé, les sports que vous pratiquez ou le métier que vous exercez. En effet, certains d'entre eux augmentent les possibilités par rapport à un autre individu que vous soyez blessé ou que vous décédiez.

Délégation d'assurance : c'est le contrat individuel proposé par un assureur autre que celui de l'établissement prêteur.

Loi Lagarde : loi de 2010 qui permet à l'emprunteur de disposer de la liberté totale de choisir son assurance de prêt à condition que celle-ci présente le même niveau de garantie que celle proposée par l'établissement bancaire. La banque n'a pas le droit d'augmenter le taux du prêt si son client souhaite profiter de la délégation d'assurance.

TAEA pour Taux Annuel Effectif d'Assurance : mention obligatoire sur l'offre de prêt, calculé de cette façon : Taux Effectif Global (TEG) – taux effectif global hors assurance. Plus le pourcentage est faible, moins l'assurance pèse dans le coût global du crédit.

Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF) : ce comité a pour mission d'étudier les questions liées aux relations entre les établissements financiers et leurs clientèles et propose des mesures appropriées sous forme d'avis ou de recommandations.

AERAS : c'est une convention établie en 1991 qui se poursuit continuellement et qui a pour objectif d'améliorer aux personnes présentant un risque aggravé de santé l'accès à la propriété. Un site dédié décrit l'intégralité de cette convention.

Loi Hamon : mise en œuvre en 2014, cette loi, aussi appelée loi Consommation, permet de changer d'assurance de prêt dans l'année qui suit la signature de l'offre de crédit, sans frais, pour une offre en délégation. Le nouveau contrat doit présenter le même niveau de couverture (équivalence de garanties) et vous devez respecter les bonnes échéances : demander d'abord un accord de substitution à la banque puis faire la demande de résiliation, une fois l'accord obtenu. Le délai est important : il faut compter 12 mois à partir de la date de signature en prenant en compte 15 jours de préavis. Voir toutes les spécificités dans l'article de loi.

Résiliation Annuelle : disposition votée le 08/02/2017 permettant aux emprunteurs de résilier, à partir du 1^{er} janvier 2018, leur assurance de prêt en cours pour une nouvelle à condition que celle-ci respecte au minimum la couverture du contrat en cours. La substitution de contrat pourra se faire à date anniversaire de signature du contrat ou au 31 décembre de chaque année selon les dispositions prévues dans les conditions générales.

Exclusions : les contrats d'assurance de prêt excluent des risques tels que le décès pour cause d'acte terroriste, de fusion du noyau atomique...

cmonassurance
vous simplifie l'assurance

Une question ?

Nos conseillers sont là pour vous aider.

 **04 72 362 362**

 contact@cmonassurance.com

 www.c-mon-assurance.com/assurance-pret



2017_08 - Conception création : Service communication Alptis - Pictogrammes : Alex Muravev, Mooms, Gan Khoon Lay, Green Store, sevgenjory, Ilaria Bernareggi, Gregor Cresnar, jeff, AfterGrind, AlfredoCreates.com, from the Noun Project.

cmonassurance

vous simplifie l'assurance

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 460 000 €.

444 535 512 RCS Lyon

SIRET : 444 535 512 00016

Ident. TVA intracommunautaire : FR 11 444 535 512

Siège social : 25 cours Albert Thomas - 69003 LYON

Immatriculée auprès de l'Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance (ORIAS) sous le n° 07 030 447.