

# L'assurance emprunteur

Le [CCSF](#) (Comité Consultatif du Secteur Financier) s'intéresse de près à l'assurance emprunteur. Il souhaiterait que les consommateurs disposent d'une information claire et d'un tarif d'assurance attractif. Vous trouverez ci-dessous des informations sur l'assurance emprunteur ainsi que les travaux du CCSF y étant relatifs.

## 1 – L'assurance emprunteur

Une assurance emprunteur est un élément de garantie lié à un contrat de crédit. Elle prémunit l'emprunteur contre les risques de décès, d'invalidité, d'incapacité et de perte d'emploi (garantie optionnelle). Le bénéficiaire d'un contrat d'assurance est l'établissement de crédit car en cas de survenance d'un risque, c'est lui qui reçoit les indemnités de l'assureur. L'assurance emprunteur n'est légalement pas obligatoire mais les banques et organismes de crédit l'exigent systématiquement pour accorder un prêt immobilier.

Le contrat d'assurance proposé par les établissements prêteurs est généralement un contrat collectif, également nommé contrat groupe. Celui-ci a été préalablement souscrit par le prêteur auprès d'un assureur. L'avantage d'une assurance groupe est qu'elle présente des formalités d'adhésion simples. Cependant, les risques étant répartis entre les adhérents du contrat groupe de l'établissement prêteur, ce type de contrat ne prend pas en compte la situation individuelle de l'emprunteur (âge, état de santé, profession...).

Pour garantir son crédit, l'emprunteur a également la possibilité de recourir à la « délégation d'assurance », c'est à dire souscrire une assurance individuelle, sous la condition que le contrat présente au moins des garanties équivalentes à celles du contrat groupe. Depuis octobre 2008, toute offre de prêt immobilier doit indiquer à l'emprunteur sa possibilité de souscrire son assurance auprès de l'assureur de son choix. Enfin, en cas de problème de santé d'un emprunteur, les dispositions de la [convention AERAS](#) (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) peuvent se déclencher.

## 2 – L'avis du CCSF en 2006 et la loi Chatel

Le 6 avril 2006, après avoir analysé le fonctionnement de l'assurance emprunteur et ses difficultés, le CCSF rendait son Avis. Celui-ci encourageait à améliorer la transparence et compréhension des informations transmises par l'assureur à l'assuré, à renforcer le devoir d'information et de conseil des intermédiaires en assurance et à augmenter la concurrence sur le marché de l'assurance de prêt. Aussi, le CCSF avait appuyé sur le fait que l'emprunteur devait pouvoir choisir son assurance tout en restant bien sûr vigilant sur l'étendue des garanties de la couverture individuelle.

Selon l'article n°25 de la loi Chatel du 3 janvier 2008, il est obligatoire qu'une offre de prêt comporte une mention indiquant à l'emprunteur qu'il lui est possible de souscrire l'assurance de son choix auprès d'un assureur externe, si celle-ci est à garanties équivalentes au contrat groupe du prêteur, « sauf si le prêteur exerce son droit d'exiger l'adhésion à un contrat d'assurance collective ».

### **3 – La notice d'information standardisée sur l'assurance des prêts immobiliers**

En 2008, en collaboration avec la DGTPE (Direction Générale du Trésor et de la Politique Économique), les banques et assureurs ont conçu la « fiche standardisée d'information sur l'assurance emprunteur » afin de délivrer une meilleure information à l'emprunteur sur les conditions de l'assurance de prêt et qu'il soit en mesure de comparer les offres.

C'est suite aux conclusions d'une enquête menée par la société Ipsos Marketing, sur demande du CCSF, que celui-ci a validé le projet de notice standardisée d'information sur l'assurance emprunteur, après avoir émis la suggestion d'améliorer sa présentation afin que le consommateur soit bien informé sur l'assurance et son coût.

Le 25 novembre 2008, Christine Lagarde, alors ministre de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi, a annoncé plusieurs dispositions portant sur une réforme de l'assurance emprunteur :

L'engagement des banques, organismes de crédit et assureurs à remettre au consommateur la fiche d'information standardisée sur l'assurance des prêts immobiliers.

Une modification du Code de la consommation en vue de procéder à une « déliaison » d'un prêt immobilier et de l'assurance emprunteur et de permettre ainsi aux emprunteurs de choisir librement leur assurance.

Plus de transparence sur le tarif de l'assurance emprunteur pour les prêts à la consommation.

### **4 – Mise en place de la fiche standardisée d'information**

Depuis le 1er juillet 2009, les banques, organismes de crédits et assureurs ont pour obligation de remettre la fiche d'information standardisée sur l'assurance emprunteur lors de toute proposition d'assurance de prêt.

Il a été recommandé par le CCSF que cette fiche d'information soit très largement diffusée, notamment sur les sites web des professionnels concernés et par les associations de consommateurs. Le CCSF a très vite constaté que les acteurs du marché de l'assurance ont bien diffusé cette fiche qui vise à améliorer l'information délivrée aux emprunteurs et leur permettre de comparer sans difficultés les offres.

**ASSURANCE EMPRUNTEUR DES PRETS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS**  
**FICHE STANDARDISEE D'INFORMATION**  
**CE DOCUMENT N'A PAS DE VALEUR CONTRACTUELLE**

**1 – LE CONSEILLER**

Nom : [à compléter] N° ORIAS (s'il y a lieu) : [à compléter]  
Raison sociale : [à compléter]  
Adresse : [à compléter] Tél : [à compléter]

**2 – LE FUTUR ASSURE**

Nom : [à compléter] Prénom : [à compléter]  
Né(e) le : [à compléter] Lieu de résidence : [à compléter]  
Activité exercée actuellement : [à compléter]

**3 CARACTERISTIQUES DU PRET DEMANDE**

Projet à financer :  résidence principale  résidence secondaire  travaux  investissement locatif [cocher la case correspondante] Montant : [à compléter] Durée du prêt : [à compléter]  
Mode de remboursement du prêt : [cocher la case correspondante]  
 Amortissable : une fraction du capital emprunté est remboursée chaque année  
 In fine : le capital est remboursé à la fin du prêt

**4 – VOS BESOINS EN MATIERE D'ASSURANCE EMPRUNTEUR**

L'assurance emprunteur constitue une garantie à la fois pour le prêteur et l'emprunteur. Elle est un élément déterminant de l'obtention de votre prêt immobilier.

**41 Eventail des garanties d'assurance [définitions à adapter selon le contrat de l'assureur]**

La **garantie Décès** intervient en cas de décès de la personne assurée. Dans notre contrat, elle cesse au [75<sup>ème</sup>]<sup>1</sup> anniversaire. La prestation est le remboursement au prêteur du capital assuré.

La **garantie Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)** intervient lorsque l'assuré se trouve dans un état particulièrement grave, nécessitant le recours permanent à une tierce personne pour exercer les actes ordinaires de la vie. Dans notre contrat, la garantie PTIA cesse au [60<sup>ème</sup>]<sup>1</sup> anniversaire et au plus tard [au départ à la retraite]. La prestation est le remboursement au prêteur du capital assuré.

La **garantie Incapacité-Invalidité** intervient en cas d'incapacité ou d'invalidité, c'est-à-dire lorsque l'assuré est incapable d'exercer son activité professionnelle et toute autre activité pouvant lui procurer des revenus. Les prestations incapacité-invalidité sont plafonnées à [à compléter] euros par mois. Les indemnités sont versées par l'Assureur après un délai de [à compléter] jours après l'interruption de l'activité. Les prestations invalidité cessent au départ à la retraite. Notre prestation est : [cocher la case correspondante]

- forfaitaire (le montant qui vous sera versé correspond à [X %] [à compléter] de l'échéance du prêt)
- indemnitaire (le montant qui vous sera versé complète tout ou partie de votre perte de rémunération)

La **garantie Perte d'emploi** intervient en cas de chômage et lorsque l'assuré perçoit une allocation de chômage versée par le Pôle Emploi (ex Assedic) ou un organisme assimilé. Elle est accordée, après une période de franchise de [6] mois<sup>1</sup> pour une durée totale maximale cumulée de [24] mois<sup>1</sup>, quelle que soit la durée totale du prêt. La garantie Perte d'emploi prend fin au plus tard au [60<sup>ème</sup>]<sup>1</sup> anniversaire de l'assuré. Notre prestation est : [cocher la case correspondante] :

- forfaitaire (le montant qui vous sera versé correspond à [X %] [à compléter] de l'échéance du prêt)
- indemnitaire (le montant qui vous sera versé complète tout ou partie de votre perte de rémunération)

Les garanties sont détaillées dans la notice du contrat d'assurance emprunteur qui seule a valeur contractuelle.

Lors de nos échanges, nous avons évoqué les risques liés au non-remboursement total ou partiel de votre prêt, en cas de décès/perde totale et irréversible d'autonomie (PTIA), ou en cas de problème de santé vous privant de l'exercice de votre activité :

oui  non [cocher la case correspondante]

Les garanties proposées, les modalités de paiement des cotisations et leur évolution éventuelle ont également été évoquées :

oui  non [cocher la case correspondante]

**42 Niveau de couverture**

Vous êtes :  emprunteur  co-emprunteur  caution [cocher la case correspondante]  
Vous souhaitez assurer [XX%] [à compléter] du capital emprunté.

(1) Variable selon les contrats

Compte tenu de votre situation, vous envisagez de souscrire les garanties suivantes : ([à adapter selon les assureurs](#)) [[cocher la ou les cases correspondantes](#)]

- Décès
- Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)
- Incapacité, invalidité
- Perte d'emploi

#### **5 LA SOLUTION D'ASSURANCE PROPOSEE**

Compte tenu des besoins que vous avez exprimés, nous vous proposons d'adhérer /souscrire au contrat d'Assurance [\[nom du produit\]](#) [\[nom de la ou les Entreprises d'assurance\]](#), [\[nom de la formule si formule\]](#)

Nous vous proposons d'assurer [y%] [\[à compléter par l'intermédiaire\]](#) du capital emprunté avec les garanties suivantes (voir point 4.1 ci-dessus) ([à adapter selon les assureurs](#)) :

- Décès
- Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA)
- Incapacité, invalidité
- Perte d'emploi

#### **6 – REMARQUES IMPORTANTES**

Aussi précis que soient les informations et les conseils qui vous ont été donnés, il est **très important** que vous **lisiez attentivement la notice de votre contrat d'assurance emprunteur** qui vous sera remise au moment de votre adhésion/souscription. **Cette notice constitue le document juridique contractuel exprimant les droits et obligations de l'assuré et de l'assureur.**

Nous attirons votre attention sur les paragraphes de la notice consacrés notamment aux risques exclus, à la durée d'adhésion/ souscription de votre contrat, aux délais de carence (période durant laquelle l'assuré ne peut pas demander la mise en œuvre de la garantie), de franchise (période durant laquelle le sinistre reste à la charge de l'assuré), aux définitions des garanties, ainsi qu'à leur motif et date d'expiration.

Nous insistons sur l'**importance de la précision et de la sincérité des réponses apportées au questionnaire** d'adhésion/ souscription au contrat d'assurance emprunteur, y compris la partie questionnaire médical. Une fausse déclaration intentionnelle entraînerait la nullité du contrat et la déchéance de la garantie : les échéances ou le remboursement du capital restant dus seraient alors à votre charge ou à celle de vos héritiers.

#### **EXEMPLE TYPE DE COUT ASSOCIE A LA SOLUTION D'ASSURANCE PROPOSEE**

Pour un prêt garanti à 100 % de 100 000 € remboursable sur 20 ans par mensualités constantes, contracté au taux d'intérêt fixe de 5 % hors assurance, par une personne âgée de 45 ans et pour une garantie décès, perte totale et irréversible d'autonomie, invalidité et incapacité, et une prestation forfaitaire de [\[XX %\]](#) de la mensualité.

La cotisation **mensuelle** d'assurance est de [\[à compléter\]](#) euros la première année, soit [\[X,XX%\]](#) [\[à compléter\]](#) du capital [\[initial / restant dû\]](#) ([à définir selon contrat](#)). Cette cotisation est : [\[à titre illustratif à compléter par chaque assureur\]](#) [[cocher la case correspondante](#)] :

- constante
- non constante :  dégressive annuellement ou  progressive  annuellement
- OU  variable en fonction de [\[à compléter\]](#)

Ce tarif est  garanti pendant toute la durée du prêt  
 révisable dans les conditions suivantes [\[à compléter\]](#)

Le coût total de l'assurance emprunteur sur la durée du prêt est aujourd'hui de [\[à compléter\]](#) euros incluant le montant des éventuels frais annexes liés à l'assurance (frais de dossier, ). Il s'agit d'un **tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical** par le service médical de l'assureur et hors cas de surprime. Lorsqu'une personne présente un risque aggravé de santé, les garanties et le tarif doivent être adaptés. Dans ce cas, les dispositions de la convention AERAS, s'Assurer [et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé, sont appliquées \(cf. \[www.aeras-infos.fr\]\(http://www.aeras-infos.fr\)\)](#)

===== FICHE REMISE LE [\[date à compléter\]](#) =====

[\[ Mention CNIL à définir par chaque professionnel \]](#). A titre illustratif :

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, les données du présent document sont collectées afin de répondre à votre demande d'information concernant l'assurance-emprunteur.

Vous pouvez exercer un droit d'accès et de rectification auprès du service [YY] de notre établissement.