

# L'essentiel de l'Assurance Emprunteur en Détail

L'assurance emprunteur, quasi systématiquement exigée par les banques pour tout crédit immobilier, représente souvent le deuxième poste de coût d'un emprunt après les intérêts eux-mêmes. La loi Lemoine de 2022 a profondément transformé ce marché en ouvrant pleinement la liberté de changer d'assureur, offrant des économies parfois considérables aux emprunteurs qui savent en tirer parti.

Voyons le principe et les garanties de l'assurance emprunteur, la quotité assurée, le questionnaire de santé et les risques aggravés, la convention AERAS, le droit à l'oubli, la loi Lemoine et la délégation d'assurance, comment comparer les contrats, la fiscalité de l'assurance emprunteur, le cas de l'emprunteur senior, les risques et points de vigilance, comment changer d'assurance, les erreurs fréquentes à éviter, et les termes fréquemment utilisés.

## LE PRINCIPE ET LES GARANTIES DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

L'assurance emprunteur garantit le remboursement d'un crédit en cas de survenance d'un événement empêchant l'emprunteur de faire face à ses échéances : décès, invalidité, incapacité de travail.

**La garantie décès :** Prend en charge le capital restant dû en cas de décès de l'emprunteur, protégeant les héritiers ou le co-emprunteur d'avoir à assumer seuls la dette restante.

**La garantie invalidité (PTIA, IPT, IPP) :** La Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) entraîne la prise en charge intégrale du capital restant dû ; l'Invalidité Permanente Totale (IPT) ou Partielle (IPP) donne lieu à une prise en charge proportionnelle au taux d'invalidité reconnu.

**La garantie incapacité temporaire de travail (ITT) :** Prend en charge les échéances du prêt pendant un arrêt de travail temporaire, généralement après une franchise de quelques jours à quelques mois selon le contrat souscrit.

**La garantie perte d'emploi :** Facultative et moins systématique, elle prend en charge tout ou partie des échéances en cas de licenciement, sous des conditions d'éligibilité souvent strictes.

## LA QUOTITÉ ASSURÉE

Pour un emprunt à deux emprunteurs, la quotité définit la répartition de la couverture d'assurance entre chacun d'eux.

**Le principe de la quotité :** Une quotité de 100 % sur chaque tête garantit le remboursement intégral du prêt en cas de décès ou d'invalidité totale de l'un des deux emprunteurs, quel que soit celui qui est affecté ; une répartition à 50/50 ne couvre en revanche que la moitié du capital restant dû pour chaque emprunteur pris isolément.

**L'arbitrage entre sécurité et coût :** Une quotité de 100 % sur chaque tête coûte plus cher qu'une répartition à 50/50, mais sécurise totalement le remboursement du prêt en cas de coup dur affectant l'un des deux emprunteurs, un arbitrage à mener selon la situation financière et familiale du couple.

## LE QUESTIONNAIRE DE SANTÉ ET LES RISQUES AGGRAVÉS

Lors de la souscription, l'assureur évalue le risque de santé de l'emprunteur via un questionnaire médical, dont les réponses influencent directement le tarif et les éventuelles exclusions de garantie.

**La suppression du questionnaire de santé pour certains prêts :** Depuis la loi Lemoine de 2022, le questionnaire de santé est supprimé pour les prêts immobiliers dont le montant assuré par personne ne dépasse pas 200 000 € et dont l'échéance de remboursement intervient avant le 60e anniversaire de l'emprunteur.

**Les risques aggravés de santé :** Pour les emprunteurs présentant un risque de santé plus élevé (pathologie chronique, antécédent médical), une surprime ou une exclusion de garantie peut être appliquée, sous réserve des protections offertes par la convention AERAS.

## LA CONVENTION AERAS

La convention S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé (AERAS) facilite l'accès à l'assurance emprunteur pour les personnes présentant un risque de santé aggravé.

**Le mécanisme d'examen approfondi :** En cas de refus ou de surprime importante au premier niveau d'analyse, le dossier peut être réexaminé par un pool d'assureurs plus

spécialisés dans l'évaluation des risques aggravés, augmentant les chances d'obtenir une couverture.

**Le plafonnement de la surprime pour certains emprunts :** Pour les emprunts de montant modéré et les emprunteurs aux revenus les plus modestes, un dispositif de mutualisation limite le montant de la surprime pouvant être appliquée au titre du risque aggravé.

## LE DROIT À L'OUBLI

Pour certaines pathologies graves guéries, le droit à l'oubli permet de ne plus avoir à les déclarer dans le questionnaire de santé après un certain délai.

**Le cas du cancer et de l'hépatite C :** Depuis la convention AERAS, ces pathologies n'ont plus à être déclarées après un délai de rémission de 5 ans sans rechute (contre 10 ans auparavant pour de nombreux cancers), sous réserve du respect du protocole thérapeutique.

**La grille de référence AERAS :** Une grille détaille, pathologie par pathologie, les délais et conditions au-delà desquels l'assureur ne peut plus tenir compte d'un antécédent médical dans son évaluation du risque, apportant une meilleure prévisibilité aux anciens malades souhaitant emprunter.

## LA LOI LEMOINE ET LA DÉLÉGATION D'ASSURANCE

Entrée en vigueur en 2022, la loi Lemoine a considérablement renforcé la liberté de choix de l'emprunteur en matière d'assurance de prêt immobilier.

**Le changement d'assurance à tout moment :** Contrairement au régime antérieur qui limitait les possibilités de changement à des fenêtres précises (échéance annuelle du contrat), la loi Lemoine permet de résilier et changer d'assurance emprunteur à tout moment, sans frais, tout au long de la durée du prêt.

**L'équivalence des garanties :** La banque ne peut refuser la délégation d'assurance que si les garanties du nouveau contrat sont réellement inférieures à celles du contrat initial, une notion précisée par une liste de critères équivalents fixée réglementairement.

**Un délai de réponse encadré :** La banque dispose d'un délai de 10 jours ouvrés pour accepter ou refuser motivé la nouvelle assurance proposée en délégation, un délai qui sécurise l'emprunteur contre des blocages injustifiés.

## COMMENT COMPARER LES CONTRATS D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

**Le Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) :** Cet indicateur, comparable au TAEG du crédit, permet de comparer objectivement le coût de l'assurance entre plusieurs contrats, au-delà du seul taux nominal parfois trompeur.

**Les exclusions et limitations de garantie :** Au-delà du prix, comparer précisément les exclusions (sports à risque, certaines pathologies), les délais de franchise et les modalités de la garantie invalidité est essentiel pour s'assurer d'une couverture réellement équivalente.

**L'économie potentielle de la délégation :** Un contrat en délégation d'assurance, notamment pour un emprunteur jeune et en bonne santé, peut coûter deux à trois fois moins cher que l'assurance groupe proposée par défaut par la banque, pour des garanties équivalentes.

## LA FISCALITÉ DE L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

**Les primes versées :** Ne sont en principe pas déductibles du revenu imposable pour un prêt de résidence principale, contrairement à un investissement locatif où elles peuvent, selon le régime fiscal retenu, être déduites des revenus fonciers ou intégrées aux charges déductibles.

**Le capital versé en cas de sinistre :** Les sommes versées par l'assureur pour rembourser le capital restant dû en cas de décès ou d'invalidité ne sont pas imposables entre les mains du bénéficiaire, s'agissant du remboursement d'une dette et non d'un revenu.

## LE CAS DE L'EMPRUNTEUR SENIOR

Emprunter après un certain âge, notamment pour un investissement locatif ou une résidence secondaire, pose des questions spécifiques en matière d'assurance emprunteur.

**Le renchérissement du tarif avec l'âge :** Les primes d'assurance emprunteur augmentent significativement avec l'âge de l'emprunteur, ce qui peut représenter une part très importante du coût total de l'assurance pour un emprunt contracté après 60 ou 65 ans.

**Les solutions alternatives :** Nantissement d'un contrat d'assurance-vie ou d'un portefeuille de valeurs mobilières en garantie du prêt, hypothèque renforcée : ces

alternatives permettent parfois de limiter, voire de se dispenser, d'une assurance emprunteur classique pour un profil senior au patrimoine suffisant.

## L'ASSURANCE EMPRUNTEUR ET LES PROFESSIONS À RISQUE

Certaines professions ou pratiques sportives peuvent entraîner des exclusions ou des surprimes spécifiques dans un contrat d'assurance emprunteur.

**Les métiers exposés :** Certaines professions à risque physique élevé (métiers du bâtiment en hauteur, sécurité, certains sports professionnels) peuvent faire l'objet d'une tarification spécifique ou d'exclusions ciblées sur la garantie invalidité ou incapacité.

**Les sports à risque :** La pratique de sports extrêmes ou à risque (sports aériens, plongée profonde, sports de combat) doit être déclarée et peut entraîner une exclusion de garantie en cas de sinistre survenu dans ce cadre, sauf option spécifique souscrite en complément.

## L'ASSURANCE EMPRUNTEUR POUR UN INVESTISSEMENT LOCATIF

Pour un investissement locatif, l'arbitrage sur le niveau de couverture d'assurance emprunteur diffère de celui d'une résidence principale.

**Une quotité parfois réduite :** Certains investisseurs choisissent une quotité assurée plus faible sur un investissement locatif que sur leur résidence principale, considérant que les loyers perçus ou la revente du bien pourraient contribuer au remboursement en cas de sinistre, un arbitrage à mener avec prudence.

**La déductibilité des primes selon le régime fiscal :** Contrairement à la résidence principale, les primes d'assurance emprunteur d'un investissement locatif peuvent, selon le régime fiscal retenu (revenus fonciers au réel notamment), être déduites des revenus locatifs imposables.

## LE RÔLE DU COURTIER EN ASSURANCE EMPRUNTEUR

Face à la multiplicité des offres disponibles en délégation, le recours à un courtier spécialisé facilite grandement la comparaison et la sélection du contrat le plus adapté.

**L'expertise sur l'équivalence des garanties :** Un courtier expérimenté connaît précisément les critères d'équivalence exigés par chaque banque et peut orienter vers des contrats dont l'acceptation en délégation est la plus probable, limitant le risque de refus.

**La rémunération du courtier :** Généralement assurée par une commission versée par l'assureur retenu, sans coût direct facturé à l'emprunteur, un point à vérifier néanmoins avant de s'engager avec un courtier donné.

## L'ASSURANCE EMPRUNTEUR ET LE PRÊT À PLUSIEURS EMPRUNTEURS NON MARIÉS

Pour un achat en concubinage, en indivision entre amis ou en SCI familiale, l'assurance emprunteur doit être pensée avec une attention particulière compte tenu de l'absence de protection légale automatique entre les emprunteurs.

**L'importance d'une quotité adaptée à chaque situation :** Sans lien de mariage ni protection successorale automatique, une quotité de 100 % sur chaque tête est souvent recommandée pour un achat en concubinage, afin d'éviter que le survivant ne se retrouve à devoir rembourser seul une part du prêt correspondant à la quote-part de l'autre.

## QUESTIONS FRÉQUENTES SUR L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

**Peut-on emprunter sans assurance emprunteur ? :** En théorie oui, la loi n'impose pas cette assurance, mais en pratique aucune banque n'accorde de crédit immobilier significatif sans cette garantie ou une garantie alternative équivalente (nantissement notamment).

**L'assurance emprunteur couvre-t-elle le co-emprunteur non marié ? :** Oui, la quotité et les garanties s'appliquent à chaque emprunteur individuellement désigné au contrat, indépendamment de leur statut marital.

## LES RISQUES ET POINTS DE VIGILANCE

**Le risque de sous-assurance :** Réduire excessivement sa couverture pour économiser sur la prime peut laisser un co-emprunteur ou des héritiers dans une situation financière difficile en cas de sinistre non couvert.

**Le risque de mauvaise déclaration au questionnaire de santé :** Une fausse déclaration, même involontaire, peut entraîner la nullité du contrat d'assurance et donc l'absence de prise en charge en cas de sinistre, un risque à prendre très au sérieux lors de la souscription.

## COMMENT CHANGER D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

**1. Comparer plusieurs offres en délégation :** Solliciter plusieurs assureurs ou passer par un courtier spécialisé permet d'identifier l'offre la plus avantageuse à garanties équivalentes à celle actuellement souscrite.

**2. Vérifier l'équivalence des garanties :** S'assurer que le nouveau contrat respecte les critères d'équivalence fixés réglementairement, condition indispensable pour que la banque ne puisse pas refuser la substitution.

**3. Notifier la banque et respecter les délais :** La demande de résiliation-substitution doit être adressée à la banque, qui dispose de 10 jours ouvrés pour répondre ; en l'absence de réponse dans ce délai, la substitution est réputée acceptée.

## LES ERREURS FRÉQUENTES À ÉVITER

**Conserver l'assurance groupe par simple habitude :** Ne jamais comparer l'assurance initialement proposée par la banque à des alternatives en délégation prive souvent l'emprunteur d'économies substantielles sur la durée du prêt.

**Négliger la quotité assurée pour un couple :** Une quotité insuffisante peut laisser le co-emprunteur survivant dans l'incapacité de rembourser seul le crédit en cas de décès ou d'invalidité de l'autre emprunteur.

**Omettre une information médicale par crainte d'une surprime :** Au-delà du risque de nullité du contrat, une omission peut être découverte lors d'un sinistre, moment où la couverture s'avère la plus nécessaire.

## LES TERMES FRÉQUENTS

**Quotité assurée** : Pourcentage du capital emprunté couvert pour chaque emprunteur en cas de prêt à deux.

**PTIA** : Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, garantie entraînant la prise en charge intégrale du capital restant dû.

**AERAS** : Convention S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé, facilitant l'accès à l'assurance pour les profils à risque de santé.

**Droit à l'oubli** : Droit de ne plus déclarer certaines pathologies graves guéries après un délai déterminé.

**Loi Lemoine** : Loi de 2022 permettant de changer d'assurance emprunteur à tout moment, sans frais, tout au long du prêt.

**TAEA** : Taux Annuel Effectif de l'Assurance, indicateur du coût réel de l'assurance emprunteur.