

L'« assurance emprunteur » garantit le prêt immobilier (ou accessoirement le prêt à la consommation) contre l'invalidité, l'incapacité, le décès et parfois même la perte d'emploi. Elle évite ainsi de transmettre la dette aux héritiers en cas de décès. Elle est demandée par l'établissement bancaire et protège le souscripteur ainsi que ses ayants droit. Il ne s'agit pas d'une obligation légale mais les banques sont en droit de l'imposer ou de demander pour un crédit immobilier des garanties alternatives (portefeuille de valeurs mobilières, autre actif immobilier, caution...).

Le fonctionnement

L'offre d'assurance varie d'un organisme à un autre et il faut être vigilant sur le contenu du contrat d'assurance. En règle générale, les garanties couvrent :

- > le décès et l'invalidité absolue et définitive, par un remboursement total du capital
- > l'invalidité permanente totale ou partielle, ou l'incapacité temporaire totale de travail, par une prise en charge des mensualités durant le temps d'incapacité ou d'invalidité au prorata de la quotité assurée : totalement si la victime était assurée à 100 %, pour moitié seulement si la victime n'était assurée qu'à 50 %.

La délégation d'assurance

En général la banque propose d'adhérer au contrat d'assurance-groupe qu'elle a mis en place avec une compagnie d'assurance. Mais il est possible de proposer à la banque une offre d'une autre compagnie d'assurance ou le transfert d'une assurance décès contractée par ailleurs, à la condition toutefois de présenter le même niveau de garantie. C'est le principe de la délégation d'assurance. Sachant que le coût de l'assurance représente entre 10 et 15 % du coût total du crédit, le recours à la délégation d'assurance peut permettre des économies substantielles, mais il faut veiller aussi à la qualité, l'étendue et la pérennité de la couverture qui est offerte en particulier en ce qui concerne les exclusions, les contrats résiliables ou ceux dont la prime est révisable. La délégation d'une assurance décès souscrite dans le cadre du régime de prévoyance de l'employeur est très rarement acceptée par les banques. En effet, en cas de changement d'employeur ou de perte d'emploi ou de changement du contrat groupe le souscripteur n'est plus couvert.

L'assurance perte d'emploi

L'assurance perte d'emploi n'est pas obligatoire mais elle est **vivement recommandée** en dépit de son coût. C'est un contrat conclu entre une banque et un assureur, auquel adhère l'emprunteur. Elle garantit à l'emprunteur, le plus souvent un salarié en contrat à durée indéterminée ou ayant un minimum d'ancienneté chez son employeur, le remboursement d'une partie de ses mensualités en cas de perte d'emploi, mais souvent au-delà d'une période de carence de 6 à 12 mois (soit l'assurance ne prend en charge que le paiement des intérêts reportant en fin de prêt le paiement du capital, soit elle règle régulièrement les mensualités durant toute la période considérée). Les contrats sont généralement d'une durée de un à quatre ans, renouvelables par tacite reconduction. Des limites d'âge, qui peuvent varier à partir de 55 ans, sont prévues au contrat.