

PARTICULIERS

professionnels

entreprises

GÉNÉRATION RESPONSABLE

Être un assureur responsable, c'est donner à chacun les moyens de faire les bons choix pour protéger ce qui lui est cher et préparer au mieux son avenir. Generali propose ainsi à ses clients des solutions d'assurance adaptées, par une approche pédagogique et personnalisée qui s'inscrit dans la durée.

Ref. GVM120GUA - mars 2013 - Crédits Photos : Getty Images

Generali Vie

Société anonyme au capital de 299 197 104 euros
 Entreprise régie par le Code des assurances 602 062 481 RCS Paris

Siège social

11 bd Haussmann 75009 Paris

Société appartenant au groupe Generali, immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026.



L'ASSURANCE DE PRÊT ?

Les clés pour faire le bon choix

Document non contractuel à caractère publicitaire. Les garanties peuvent donner lieu à exclusions ou limitations. Pour connaître le détail et l'étendue des garanties, reportez-vous aux conditions générales et particulières du contrat. La souscription d'un contrat ou de certaines garanties demeure soumise à nos règles d'acceptation des risques.





Assurer votre crédit immobilier participe à la réussite de votre projet. L'assurance de prêt constitue une garantie pour l'organisme financier que votre emprunt sera remboursé quoi qu'il arrive. Et pour vous et vos proches, ce relais en cas de décès ou d'invalidité vous épargne de nombreuses difficultés financières qui pourraient conduire à la vente de votre bien.

Au travers de ce guide, Generali vous accompagne pour mieux identifier :

- les étapes nécessaires à la construction de votre projet d'acquisition ;
- en quoi consiste **l'assurance de prêt** ;
- l'intérêt de **la délégation d'assurance** pour optimiser votre démarche ;
- son principe et sa mise en œuvre.

Nous espérons que ces points éclaircis, vous vous engagerez dans l'une des plus importantes entreprises de votre vie, toutes les cartes en main.

ÉTABLIR **VOTRE PROJET** D'ACQUISITION

Vous songez à acheter un appartement ou à faire construire une maison ? Avant toute chose, parlez-en à votre banquier pour connaître vos possibilités d'emprunt.

Pour les déterminer, celui-ci va évaluer le risque qu'il encoure à vous prêter de l'argent à partir des 6 critères suivants :

- votre apport personnel,
- votre ratio d'endettement (équivalent à un maximum de 33% de votre revenu, tous crédits confondus),
- la pérennité de vos revenus (CDI/CDD, ancienneté),
- votre comportement financier,
- la durée de votre prêt,
- le choix de votre future acquisition (appartement/maison, ancien/neuf, RDC, localisation, ...)



N'hésitez pas à faire jouer la concurrence en consultant plusieurs établissements (au moins trois) et comparez les offres avec attention. Le meilleur financement n'est pas forcément celui préconisé par votre banque, ni le moins cher.

Pour faire le bon choix, considérez :

- **le TEG** (Taux Effectif Global) qui comprend tous les frais imposés par l'organisme prêteur pour l'attribution d'un prêt (frais obligatoires, frais de dossier, assurances, ...)
- **la souplesse de remboursement** (possibilité d'allonger ou de réduire la durée ou le montant des mensualités)
- **le contact avec votre conseiller**, car l'obtention d'un crédit ne se limite pas à une question d'argent. L'écoute et le service dont vous bénéficiez tout au long de sa durée en font également partie.

Cette étape clé franchise, vous êtes désormais mieux informé pour dessiner les contours de votre futur projet.

L'ASSURANCE DE PRÊT, POINTS CLÉS POUR FAIRE LE BON CHOIX

La construction de votre projet immobilier s'affine mais un élément indispensable reste à définir pour qu'il voit le jour : **l'assurance de prêt.**

Cette assurance est la garantie qu'en cas de décès ou de tout autre accident de la vie conduisant à l'invalidité ou l'incapacité, votre engagement vis-à-vis de l'organisme prêteur sera respecté.

Anticiper sa recherche est donc fortement indiqué, bien avant l'obtention de votre compromis de vente ou l'acceptation de votre prêt.

Cela vous permettra de :

- **mettre en concurrence** plusieurs contrats en comparant les offres (garanties, prestations, tarifs) ;
- **gagner du temps** si vous deviez répondre à des questionnaires de santé détaillés et effectuer des examens médicaux complémentaires ;
- **connaître à l'avance** si vous êtes « assurable » et à quelles conditions (niveau de couverture, exclusions, tarif standard ou spécifique).

Quand vous déposerez votre dossier de prêt, la banque va remplir avec vous **la fiche d'information standardisée qui contient tous les éléments concernant le prêt demandé** : nature, montant, échancier, garanties retenues pour l'assurance...

A partir de là, l'établissement vous fait une offre qui se décompose en 2 parties :

- l'offre de crédit,
- parallèlement le coût de l'assurance de prêt.

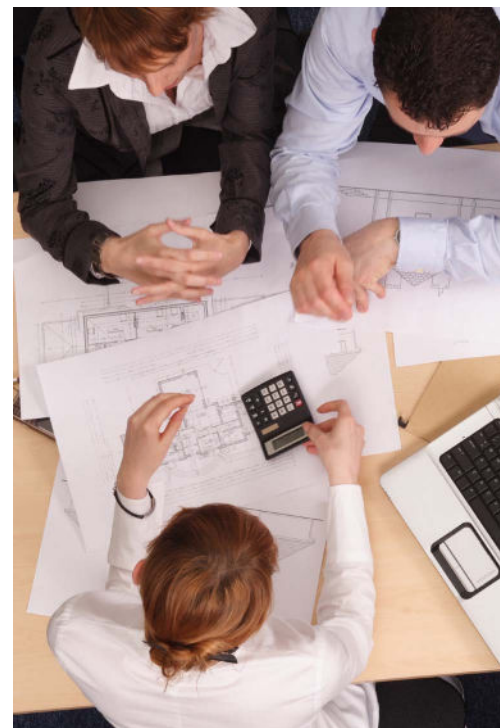
Cette offre écrite, elle devient ferme et définitive.

Vous pouvez alors faire connaître votre souhait de bénéficier d'une délégation d'assurance à votre banquier.

Une opportunité de faire des économies !

Grâce à la loi Lagarde, vous êtes libre de souscrire l'assurance de prêt de votre choix : celle proposée par l'établissement bancaire, ou celle d'un autre assureur, dès lors où leurs garanties sont équivalentes.

Contactez votre intermédiaire d'assurance Generali pour bénéficier de ses conseils et définir une solution adaptée à votre situation.



Le saviez-vous ?

L'achat et le crédit immobilier représentent pour **40 %** des emprunteurs l'occasion de changer de banque.



1/3 des emprunteurs s'estiment mal ou insuffisamment informés sur l'assurance emprunteur.



Le poids de l'assurance dans le coût du crédit est de **18 %** en moyenne pour un emprunteur seul et de **24 %** pour les couples assurés à **100 %** chacun.



2 L'ASSURANCE DE PRÊT, POINTS CLÉS POUR FAIRE LE BON CHOIX

Pour votre protection et celle de vos proches, la souscription d'une assurance emprunteur est nécessaire.
La pérennité de votre prochaine acquisition en dépend tout autant.

Vos interlocuteurs privilégiés	Leur métier ?	Leur rôle dans le cadre du prêt ?	Leur solution d'assurance de prêt ?
BANQUIER	Votre principal interlocuteur pour toutes questions relatives à votre gestion financière au quotidien. Vous conseiller tout au long de la vie en matière d'épargne, de crédit, de moyens de paiement, ...	Vous accompagner dans l'élaboration de votre plan de financement et le montage de votre dossier de prêt, en fonction de votre situation.	Souvent incluse dans l'offre de prêt, cette assurance dite « de groupe » tient compte du capital financé par la banque et rarement de votre profil propre.
GENERALI	Vous informer et vous conseiller sur les produits adaptés à vos besoins en matière de protection et/ou de prévention d'assurance au quotidien (auto, habitation, ...) ou sur le plus long terme (assurance vie, garantie obsèques,...).	Déterminer avec vous le contrat d'assurance le plus adapté à votre âge et à votre style de vie pour garantir le remboursement de votre emprunt dans les meilleures conditions.	La solution Generali est un contrat « individualisé » : son tarif s'ajuste en fonction de votre âge, PCS ⁽¹⁾ , le fait que vous soyez fumeur ou non et les garanties souscrites.

⁽¹⁾ PCS : Profession Catégorie Socioprofessionnelle.



*Avec l'appui d'un spécialiste
Generali à votre écoute,
assurez-vous tranquillité pour
toute la durée de votre prêt !*



Vos interlocuteurs privilégiés	Pour quel type d'indemnisation ?	Pour quelle(s) définition(s) garantie(s) ?	A quel tarif ?
BANQUIER	En majorité, indemnitaire : en cas de problème de santé, vous serez indemnisé en fonction de votre perte de revenus, prestations de la Sécurité Sociale et autres organismes déduites.	La plupart des banques couvrent l'incapacité à exercer « TOUTE » profession et non l'impossibilité d'exercer uniquement la « VÔTRE » (la prise en charge du paiement de vos échéances n'est pas systématique ni forcément intégrale).	Un tarif identique pour tous, qui peut être révisé en cours de contrat, pas toujours à votre avantage !
GENERALI	Le mode d'indemnisation garanti par Generali est forfaitaire : le paiement de vos échéances est pris en charge, quelles que soient les compensations que vous percevez suite à un arrêt de travail prolongé.	Generali prend en charge votre incapacité à exercer VOTRE profession ⁽²⁾ , l'assurance de bénéficier d'un meilleur niveau de protection !	Avec Generali, vous avez la garantie que votre tarif est maintenu toute la durée du contrat ⁽³⁾ , sans considération de l'évolution future de votre situation personnelle et professionnelle.

⁽²⁾ Formule standard - ⁽³⁾ Hors critères fumeur-non fumeur et changement de taxe.

EN CAS DE LITIGE, FAITES APPEL AUX ORGANISMES HABILITÉS : **UNE STRATÉGIE PAYANTE !**



Pour un recours, contactez :

■ L'ACP, l'Autorité de Contrôle Prudentiel est chargée de l'agrément et du contrôle des établissements bancaires et des organismes d'assurance.

Définies par l'article L.612-1 du Code monétaire et financier, ses 3 principales missions sont :

- contribuer à la stabilité du secteur financier,
- protéger la clientèle,
- renforcer l'influence de la France sur la scène internationale et européenne.

Pour l'accomplissement de l'ensemble de ses missions, l'ACP dispose de moyens renforcés.

■ La DGCCRF, Direction Générale de la Consommation et de la répression des fraudes

*Nous tenons notre engagement de vous simplifier l'assurance,
maintenant à vous de choisir !*



RÉFÉRENCES

**Extraits de la Loi Lagarde n° 2010-737
mise en vigueur le 1^{er} septembre
2010 :**

I. Art L312-8 «L'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées à l'article 312-9.»

II. Art L312-9 «Le prêteur ne peut pas refuser en garantie un autre contrat d'assurance dès lors que ce contrat présente un niveau de garanties équivalent au contrat d'assurance groupe qu'il propose. Toute décision de refus doit être motivée.»

III. Art L312-9 «le prêteur ne peut pas modifier des conditions de taux du prêt prévu dans l'offre définie à l'article L312-7, que celui-ci soit fixe ou variable, en contrepartie de son acceptation en garantie d'un contrat d'assurance autre que le contrat d'assurance groupe qu'il propose.»

IV. Art L312-9 «l'assureur est tenu d'informer les prêteurs du non paiement

par l'emprunteur de sa prime d'assurance ou de toute modification substantielle de son contrat d'assurance.»

La loi Lagarde précise que les offres de prêt et d'assurance ne doivent pas être liées ni en condition ni en prix.

La banque n'a pas le droit de revoir le taux d'emprunt à la baisse en cas de souscription de l'assurance de prêt auprès de ses services.

Elle ne peut pas non plus revoir ce taux à la hausse en cas de délégation d'assurance de votre prêt immobilier, cela lui est formellement interdit.

LEXIQUE

Contrat d'assurance « groupe » : il s'agit d'une offre d'assurance standard conclue entre l'organisme prêteur et une compagnie d'assurance, pour le compte de l'ensemble de ses clients emprunteurs. Ses caractéristiques étant les mêmes pour tous, très souvent elle ne tient pas compte de la situation spécifique de chacun. Son tarif se fonde sur une mutualisation des risques ce qui en simplifie les formalités d'adhésion.

Contrat d'assurance individualisée : offre d'assurance « sur-mesure » qui s'adapte à votre âge, à votre situation personnelle (profession, fait d'être fumeur ou non fumeur, durée du prêt...) et aux garanties souscrites (décès, invalidité, incapacité,...).

Fiche d'information standardisée : il s'agit d'un formulaire récapitulatif qui présente l'ensemble des critères à prendre en compte dans l'établissement d'une assurance de prêt. Cette fiche doit être systématiquement remise par l'organisme prêteur au futur emprunteur. Elle a été conçue pour vous permettre de mieux comprendre ce qu'est l'assurance de prêt avant d'y souscrire. Elle constitue aussi un outil de comparaison des différentes garanties qui vous sont proposées, les critères étant identiques pour tous.

NOTES