FREEVEST

GUIDE PRATIQUE · NOVEMBRE 2026

Guide de l’assurance emprunteur 2026

Bien choisir et changer de contrat

Garanties, options, répartition à deux, mode de calcul de la cotisation, loi Lemoine : tout ce qu’il faut comprendre avant de comparer, expliqué simplement.

- Les garanties et les options qui font la différence
- Capital initial ou capital restant dû : un exemple chiffré
- Changer de contrat en 5 étapes

Freevest · Alexandre Pontet, courtier en assurance et en crédit, conseiller en investissements financiers, ORIAS n° 26010433 · freevest.fr
Document d’information, ne constituant ni un conseil personnalisé ni un conseil juridique. Mis à jour le 20 novembre 2026.

Sommaire

01 Les garanties de l’assurance emprunteur

02 Les options qui font vraiment la différence

03 Emprunter à deux : comment répartir l’assurance ?

04 Capital initial ou capital restant dû : un écart de coût majeur

05 Contrat groupe ou délégation d’assurance ?

06 Changer d’assurance emprunteur en 5 étapes

07 Santé : ce que la loi prévoit

08 Questions fréquentes

À savoir : les garanties, exclusions et tarifs varient selon les assureurs et votre situation. Seules les conditions générales et particulières du contrat font foi. Pour estimer l’économie possible sur votre propre prêt, utilisez le simulateur gratuit sur freevest.fr.

En bref

Les 5 points à retenir

Vous êtes libre de choisir votre assurance, à la souscription comme pendant le prêt, dès lors que les garanties sont équivalentes à celles exigées par la banque.
Le prix ne suffit pas : deux contrats au même tarif peuvent couvrir très différemment le mal de dos, la dépression ou un arrêt de travail.
À deux, la répartition compte : 50 / 50, 70 / 30 ou 100 % chacun, le niveau de protection et le coût changent fortement.
Capital initial ou capital restant dû : à taux identique, le coût total peut presque doubler. Comparez toujours le coût total ou le TAEA.
Changer est simple : votre nouvel assureur ou votre courtier s'occupe le plus souvent des démarches.

CHAPITRE 1

Les garanties de l’assurance emprunteur

L’assurance emprunteur prend en charge tout ou partie de vos mensualités, ou le capital restant, si un événement vous empêche de rembourser. Pour un crédit immobilier, la banque exige au minimum les garanties décès et perte totale et irréversible d’autonomie ; pour une résidence principale, elle demande presque toujours aussi les garanties liées à l’arrêt de travail.

Garantie	Ce qu’elle couvre	En pratique
Décès	Remboursement du capital restant dû, selon la quotité assurée	Toujours exigée
PTIA (perte totale et irréversible d’autonomie)	Impossibilité définitive de travailler et besoin d’une tierce personne pour les actes de la vie courante	Toujours exigée
ITT (incapacité temporaire totale de travail)	Prise en charge des mensualités pendant un arrêt de travail, après une franchise	Exigée pour une résidence principale, souvent pour un investissement locatif
IPT (invalidité permanente totale)	Invalidité d’au moins 66 %	Généralement exigée avec l’ITT
IPP (invalidité permanente partielle)	Invalidité entre 33 % et 66 %, souvent indemnisée partiellement	Parfois exigée, souvent en option
Perte d’emploi	Prise en charge partielle et limitée dans le temps des mensualités en cas de licenciement	Facultative, coûteuse et très encadrée

CHAPITRE 2

Les options qui font vraiment la différence

C’est dans le détail des garanties d’arrêt de travail et d’invalidité que les contrats se distinguent le plus. Voici les points à vérifier avant de comparer les prix.

1. Le dos et les troubles psychiques

De nombreux contrats excluent les affections dorsales (lombalgie, sciatique, hernie discale) et psychiques (dépression, burn-out), sauf intervention chirurgicale ou hospitalisation de plusieurs jours. Or ce sont des causes d’arrêt de travail très fréquentes. Les meilleurs contrats les couvrent **sans condition d’hospitalisation**, en standard ou via une option souvent appelée « dos et psy » ou « maladies non objectivables (MNO) ».

2. Forfaitaire ou indemnitaire

En **forfaitaire**, l’assureur prend en charge la mensualité assurée, quel que soit votre revenu pendant l’arrêt. En **indemnitaire**, il ne compense que votre perte réelle de revenus, après les indemnités de la Sécurité sociale et de votre prévoyance : il peut ne rien verser. Le forfaitaire est plus protecteur, notamment pour les fonctionnaires et les salariés bien couverts par leur employeur.

3. La franchise et la profession

La franchise est la période d’arrêt non indemnisée : 30, 60, 90 jours ou plus. Vérifiez aussi si l’invalidité est appréciée selon **votre profession** ou selon toute activité : un chirurgien ou un artisan peut être inapte à son métier sans être invalide « en général ».

4. Les situations particulières

Couverture des personnes sans activité au moment du sinistre, maintien des garanties en temps partiel thérapeutique, sports à risque, déplacements à l’étranger, métiers manuels ou exposés : chaque contrat a ses exclusions. Elles sont parfois rachetables moyennant une surprime.

Ces points figurent dans la liste des critères d’équivalence du Comité consultatif du secteur financier (CCSF), par exemple la couverture des affections dorsales et psychiatriques. La banque en retient un certain nombre dans sa fiche standardisée d’information : votre nouveau contrat doit les respecter.

CHAPITRE 3

Emprunter à deux : comment répartir l’assurance ?

La **quotité** est la part du prêt couverte pour chaque emprunteur. La banque exige au minimum 100 % au total. Au-delà, c’est un choix de protection et de budget.

50 / 50 : le minimum

Chacun est assuré pour la moitié du prêt. En cas de décès de l’un, l’assurance rembourse la moitié du capital restant : le survivant doit continuer à payer l’autre moitié. C’est l’option la moins chère, adaptée aux couples aux revenus proches et disposant d’une épargne de précaution.

70 / 30 ou 60 / 40 : selon les revenus

La répartition suit le poids de chacun dans les revenus du foyer. Si l’emprunteur qui gagne le plus disparaît ou est en arrêt, la part prise en charge correspond à la perte de revenus réelle.

100 / 100 : la protection maximale

Chacun est assuré pour la totalité du prêt. Si l’un décède, tout le capital restant est remboursé ; en cas d’arrêt de travail, chaque assuré est couvert pour toute la mensualité. C’est la formule la plus protectrice, mais aussi la plus coûteuse : vous payez deux fois l’assurance.

Un effet sur le questionnaire de santé

Le seuil de 200 000 € sans questionnaire de santé s’apprécie **par assuré**, sur la part assurée. Pour un prêt de 300 000 €, une répartition 50 / 50 représente 150 000 € par personne, sous le seuil ; une répartition 100 / 100 représente 300 000 € par personne, au-dessus.

En pratique, un arrêt de travail est indemnisé à hauteur de la quotité : avec 50 %, l’assurance prend en charge la moitié de la mensualité. Il est possible de choisir des quotités différentes selon les garanties, par exemple 100 / 100 en décès et 50 / 50 en arrêt de travail.

CHAPITRE 4

Capital initial ou capital restant dû : un écart de coût majeur

Le taux d'assurance s'applique selon deux bases de calcul :

Sur le capital initial (CI) : la cotisation est calculée sur le montant emprunté au départ. Elle reste identique pendant toute la durée du prêt, même lorsque vous avez remboursé la plus grande partie du capital. C'est le mode le plus fréquent des contrats groupe proposés par les banques.
Sur le capital restant dû (CRD) : la cotisation est calculée sur ce qu'il vous reste à rembourser. Elle diminue au fil du prêt. C'est le mode le plus fréquent des contrats individuels en délégation.

Exemple : 250 000 € empruntés sur 20 ans à 3.5 %

Mode de calcul	Cotisation la 1re année	Coût total sur 20 ans	TAEA
Taux de 0.20 % sur le capital initial	41.67 €/mois	10 000 €	0.33 %
Taux de 0.20 % sur le capital restant dû	41.67 €/mois, puis en baisse	5 599 €	0.21 %

Exemple théorique pour un assuré, quotité 100 %, taux d'assurance constant sur la durée du prêt, hors frais d'adhésion. Le taux de 0.20 % est un niveau réaliste, observé par Freevest sur un dossier récent, et non le plus bas du marché ; les contrats sur capital restant dû appliquent souvent un taux plus élevé, qui peut aussi évoluer avec votre âge.

À taux identique, le capital restant dû coûte nettement moins cher. Mais les taux ne sont presque jamais identiques d'un mode à l'autre : comparez toujours le **coût total sur la durée du prêt** ou le **TAEA** (taux annuel effectif de l'assurance), qui figurent dans les offres. Autre point utile : avec un contrat sur capital initial, plus vous avancez dans le prêt, plus vous payez cher par euro réellement assuré. C'est souvent là qu'un changement de contrat en cours de prêt est le plus intéressant.

Pensez aussi aux frais d'adhésion. La plupart des assureurs facturent des frais de dossier à l'ouverture du contrat, souvent entre 40 € et 100 € selon l'assureur, prélevés avec la première cotisation. Ils sont à intégrer au coût total. Ce sont des frais de l'assureur, et non des frais de Freevest.

Pour estimer l'économie possible sur votre propre prêt, utilisez **notre simulateur d'assurance emprunteur**.

CHAPITRE 5

Contrat groupe ou délégation d’assurance ?

Le **contrat groupe** est celui proposé par la banque : il mutualise les risques entre tous ses emprunteurs, avec un tarif qui dépend peu de votre profil. La **délégation d’assurance** consiste à choisir un contrat individuel auprès d’un autre assureur, tarifé selon votre âge, votre santé, votre profession ou le fait d’être fumeur. Pour les emprunteurs jeunes, non fumeurs et en bonne santé, la délégation est souvent nettement moins chère, à garanties équivalentes ou supérieures.

L’équivalence de garanties

La banque ne peut refuser un autre contrat que si ses garanties ne sont pas équivalentes à celles qu’elle exige. Pour objectiver cette comparaison, le CCSF a établi une liste de critères : la banque en retient au plus 11 parmi 18 pour les garanties décès, invalidité et incapacité, et au plus 4 pour la perte d’emploi. Ils figurent dans la **fiche standardisée d’information (FSI)** que la banque doit vous remettre.

La banque dispose de **10 jours ouvrés** pour répondre à une demande de substitution. Un refus doit être motivé par écrit, en précisant les garanties manquantes. En cas d’acceptation, elle émet un avenant à l’offre de prêt, sans frais et sans modification du taux du crédit.

CHAPITRE 6

Changer d’assurance emprunteur en 5 étapes

Depuis la loi Lemoine, vous pouvez résilier votre assurance emprunteur à tout moment, sans frais ni pénalité, pour tous les prêts immobiliers en cours. Les détails juridiques sont dans **notre article sur la loi Lemoine**.

1. **Récupérer vos documents :** offre de prêt, tableau d’amortissement, conditions de votre contrat actuel et fiche standardisée d’information avec les critères exigés par la banque.
2. **Comparer à garanties équivalentes :** respecter chaque critère de la banque, puis comparer le coût total et les options (dos et psy, forfaitaire, franchise).
3. **Souscrire le nouveau contrat et demander la substitution :** le nouvel assureur ou votre courtier envoie la demande à la banque, avec la date d’effet souhaitée.
4. **Prévoir les frais d’adhésion :** le nouvel assureur facture souvent des frais de dossier de 40 € à 100 €, prélevés avec la première cotisation. Ils sont généralement vite compensés par l’économie réalisée.
5. **Recevoir l’avenant :** la banque répond sous 10 jours ouvrés. L’ancien contrat est résilié à la date de prise d’effet du nouveau : vous n’êtes jamais sans couverture.

CHAPITRE 7

Santé : ce que la loi prévoit

Pas de questionnaire de santé, sous conditions

Aucun questionnaire de santé ne peut être demandé si la part assurée de vos prêts immobiliers ne dépasse pas **200 000 € par personne** et si le prêt prend fin **avant vos 60 ans**. Les deux conditions sont cumulatives.

Le droit à l'oubli

Pour un ancien cancer ou une hépatite C, vous n'avez plus à le déclarer **5 ans** après la fin du protocole thérapeutique, sans rechute. Aucune surprime ni exclusion ne peut alors être appliquée à ce titre.

La convention AERAS

Pour les personnes présentant un risque aggravé de santé, la convention AERAS organise l'examen du dossier à plusieurs niveaux et fixe une grille de référence par pathologie, qui ouvre l'accès à l'assurance sans surprime ou avec des conditions encadrées.

Une déclaration sincère

Lorsqu'un questionnaire est demandé, répondez-y avec précision. Une fausse déclaration peut entraîner un refus d'indemnisation, voire la nullité du contrat. Un courtier peut vous aider à orienter le dossier vers les assureurs les plus adaptés.

CHAPITRE 8

Questions fréquentes

L’assurance emprunteur est-elle obligatoire ?

Aucune loi ne l’impose, mais en pratique les banques l’exigent pour accorder un crédit immobilier. Vous êtes en revanche libre de choisir l’assureur, dès lors que les garanties sont équivalentes à celles demandées.

Peut-on changer d’assurance emprunteur à tout moment ?

Oui. Depuis la loi Lemoine, la résiliation est possible à tout moment, sans frais, pour tous les prêts immobiliers en cours, à condition que le nouveau contrat présente des garanties équivalentes.

Combien de temps la banque a-t-elle pour répondre ?

Elle dispose de 10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande complète. Un refus doit être motivé par écrit et préciser les garanties manquantes.

Quelle quotité choisir quand on emprunte à deux ?

Au minimum 100 % au total, par exemple 50 / 50. Une répartition selon les revenus ou une couverture à 100 % chacun protège mieux le conjoint survivant ou le foyer en cas d’arrêt de travail, mais coûte plus cher.

Capital initial ou capital restant dû : que choisir ?

Comparez le coût total sur la durée du prêt ou le TAEA. À taux identique, le calcul sur le capital restant dû est moins cher, mais les taux pratiqués diffèrent souvent selon le mode de calcul.

Le mal de dos et la dépression sont-ils couverts ?

Cela dépend du contrat. Beaucoup les excluent sauf hospitalisation ou intervention chirurgicale. Certains contrats les couvrent sans condition, en standard ou en option. C’est un point essentiel à vérifier.

Faut-il encore remplir un questionnaire de santé ?

Non, si la part assurée de vos prêts immobiliers ne dépasse pas 200 000 € par personne et si le prêt se termine avant vos 60 ans. Sinon, un questionnaire peut être demandé.

Qu’est-ce que le TAEA ?

Le taux annuel effectif de l’assurance mesure le coût de l’assurance en pourcentage annuel du prêt. Il permet de comparer des offres dont le mode de calcul diffère.

À savoir

Les garanties, exclusions et tarifs varient selon les assureurs et votre situation (âge, santé, profession, activités). Seules les conditions générales et particulières du contrat font foi. Les exemples de cette page sont théoriques.

Transparence : Freevest est courtier en assurance, inscrit à l'ORIAS sous le n° 26010433. Freevest est rémunéré par les assureurs, sous forme de commissions incluses dans la cotisation, lorsque vous souscrivez un contrat par son intermédiaire. Freevest n'a aucun lien capitalistique avec une banque ou un assureur. **Comment Freevest est rémunéré**

Cette page est fournie à titre d'information et ne constitue ni un conseil personnalisé ni un conseil juridique.

Sources

Loi n° 2022-270 du 28 février 2022 (loi Lemoine) ; Code de la consommation, articles L. 313-30 et suivants ; Code des assurances, article L. 113-12-2

Comité consultatif du secteur financier : avis du 13 janvier 2015 et liste des critères d'équivalence de garanties

Convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé)

Combien pourriez-vous économiser ?

Simulez votre économie sur **freevest.fr/simulateur-assurance-emprunteur**, ou prenez rendez-vous pour un échange de 30 minutes, offert et sans engagement : **calendly.com/alexandre-pontet-freevest/30min**.