

Crédit immobilier : comment s'assurer si l'on a un problème de santé ?

En France, toute personne souhaitant obtenir un crédit immobilier doit impérativement souscrire à une assurance emprunteur.

C'est une condition sine qua non pour l'obtention du crédit. Cependant, le coût de cette assurance peut varier du simple au triple selon les profils. Les personnes avec un état de santé jugé « à risque » par l'établissement assureur font partie de celles pour qui l'obtention d'une assurance de prêt, et donc d'un crédit immobilier, peut poser le plus de difficultés.

Logiquement, les profils dits « risqués » sont ceux qui paieront le plus, l'établissement assureur estimant qu'il doit se protéger contre ce risque. Celui-ci peut être de nature professionnelle, lié à la pratique d'un sport extrême ou encore à l'état de santé de la personne qui emprunte. L'emprunteur a le choix de son contrat : soit auprès de sa banque, soit auprès d'un assureur concurrent (une délégation d'assurance). Toutefois, quel que soit l'établissement qu'il choisit pour s'assurer, il devra dans tous les cas remplir un questionnaire de santé sur lequel se basera l'assureur pour évaluer le risque. Par ailleurs, chaque compagnie d'assurance est libre d'assurer, ou non, un emprunteur qui en fait la demande.

Problème de santé et assurance-emprunteur : une équation insoluble ?

Si après étude du questionnaire de santé et éventuellement des examens complémentaires, les résultats révèlent que l'individu souffre d'une pathologie longue durée, comme un cancer ou une maladie cardiovasculaire, il y a de fortes chances que dans le cas d'un contrat bancaire, l'établissement refuse tout simplement d'assurer l'individu. Dans cette situation, l'accès au crédit et donc à l'achat lui est fortement compromis. Les établissements bancaires supportent en effet mal le risque et préfèrent donc s'abstenir de couvrir les profils « risqués ». S'ils le font, c'est en imposant à la personne des surprimes écrasantes pour se couvrir ou bien des exclusions de garanties.

Dans tous les cas, parce que les assurances bancaires proposent des prestations standardisées, non-adaptées aux profils à risque, un contrat bancaire ne sera pas en mesure d'offrir une couverture suffisante pour les personnes concernées.

La délégation comme solution

Dans cette situation, la délégation apparaît donc non seulement comme la meilleure alternative, mais aussi souvent comme la seule solution pour les emprunteurs atteints d'une pathologie. Tout d'abord, les délégations d'assurance, à l'inverse des banques, proposent des contrats individualisés, créés sur mesure après une étude précise et détaillée du dossier de l'emprunteur. Le tarif comme les garanties sont définis en fonction de cette étude. L'assuré est donc certain de ne payer que ce qu'il doit réellement.

Ensuite, la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) permet à tout emprunteur, quel que soit son état de santé, de pouvoir contracter un crédit, qu'il soit immobilier, professionnel ou à la consommation. Cette convention permet une couverture à des conditions raisonnables des pathologies de longue durée telles que les cancers, les maladies cardiovasculaires, l'obésité ou encore le VIH.

Concrètement, elle permet :

- La réduction des surprimes pour les personnes à revenus modestes
- Le droit à l'oubli pour les personnes guéries depuis 10 ans
- La prise en charge de certaines maladies grâce à une grille de référence de pathologies visant à intégrer les progrès médicaux à la tarification des assurances de prêt.

En somme, les personnes dont l'état de santé compromet l'accès au crédit ont tout intérêt à se faire accompagner pour bénéficier de conseils adaptés à leur situation personnelle et ainsi trouver l'assurance de prêt la mieux adaptée à leur situation.