

Cette Visioconférence a été organisée le 29 septembre 2020 par **Steffi KEIHL, Assistante sociale de notre ligne de soutien téléphonique**

Intervenant : Tanguy NGAFAOUNAIN-TABISSI, Ecoutant référent Infos Santé Droit

<https://www.france-assos-sante.org/sante-info-droits/>

Infos Santé Droits s'adresse aux usagers, aux professionnels, aux représentants d'usagers, sans conditions d'accès, et gratuitement. Pour contacter le service Santé Info Droit, vous avez plusieurs possibilités.

1. Une permanence téléphonique, : (01 53 62 40 30) elle est utile pour des réponses rapides, à chaud (tous les après-midis).
2. Un formulaire de contact, accessible via le site, il permet d'avoir des réponses complètes, de garder une trace de la réponse, d'avoir des articles précis. Le délai de réponse est de 8 jours avec en moyenne une réponse sous 4 jours.

Les questions régulières, traitées par ce service, tournent autour de l'accès à l'assurance AERAS, les accidents médicaux, les questions d'accès aux dossiers d'assurances, l'invalidité et l'assurance maladie etc.

Etape 1 : Demande de prêt auprès d'une banque

► **La banque attribue le prêt au vu des revenus et de la situation professionnelle stable, comme pour tout emprunteur**

Dans un projet d'accès à l'emprunt, une personne a trouvé un bien, elle se rapproche de sa banque, la banque vérifie sa solvabilité, si ses revenus sont suffisants pour rembourser les échéances mensuelles. Si elle remplit cette 1e condition, la banque va donner son accord de principe, dans l'attente d'avoir des garanties.

► **Les revenus pris en compte par les banques ?**

Il faut distinguer

1. La Pension d'invalidité qui est un Salaire
2. L'AAH qui est une prestation insaisissable, ce qui signifie que si l'emprunteur ne la personne ne paie plus ses mensualités , la banque ne pourra rien faire.

Certaines banques font l'amalgame entre la pension d'invalidité et l'AAH.

Vous pouvez saisir l'Autorité Bancaire Européenne (ABE) , ou l' Association Française des Usagers des Banques (AFUB) en cas de refus de la banque de prendre en considération la pension d'invalidité.

Etape 1 : La banque demande de garanties pour accorder le prêt

► Les garanties de l'assurance peuvent porter sur

- Invalidité
- Arrêt de travail
- Décès

On peut choisir 1 ou 2 des 3 garanties

► Demande de garantie auprès d'une compagnie d'assurance

Une banque va chercher à se couvrir par des garanties qui lui permettront de récupérer l'argent prêté rapidement si l'emprunteur n'est plus en mesure de rembourser son prêt. La banque va donc privilégier la garantie par l'assurance car c'est une garantie qui se déclenche rapidement.

La compagnie d'assurance va évaluer l'état de santé du candidat, elle va vérifier que le risque qu'elle prend, n'est pas trop grand.

Tout emprunteur souffrant d'une maladie chronique doit remplir un questionnaire détaillé concernant sa pathologie afin que l'assureur puisse évaluer de manière précise le risque qu'il va éventuellement couvrir.

Le risque est étudié par le Médecin Conseil de l'Assurance Ce médecin doit étudier, décrypter, comprendre la pathologie. Pour une maladie rare, le souci est la méconnaissance que ce médecin en a. L'ignorance peut l'amener à s'orienter vers un refus d'assurer.

Plus la compagnie dispose de renseignements pour évaluer au mieux la situation, plus sa proposition sera adaptée aux besoins de l'emprunteur

Il faut prouver au médecin conseil de la société d'assurance que le risque ne sera pas plus important du fait de la maladie, il faut le rassurer en quelque sorte

Par exemple obtenir un certificat médical d'un neurologue indiquant

1. Que la PSH est d'une évolution très lente et qu'elle ne touche que les muscles des membres inférieurs et il n'y aura pas beaucoup de changement dans les années qui suivent (15 années de la durée du prêt) par rapport à maintenant
2. Que le pronostic vital n'est pas engagé

Etape 3 : S'assurer avec un risque aggravé de santé grâce à la Convention AREAS (2011)

Les emprunteurs souffrant d'une pathologie grave et qui se heurtent un refus d'assurance à des conditions standards ou individualisées peuvent **recourir à la convention AERAS niveau 3** pour obtenir une couverture adaptée. Ce dispositif, dont le nom AERAS est l'acronyme de « s'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé », a été mis en place en 2007 afin de faciliter l'accès à l'assurance et au crédit immobilier des personnes malades.

⇒ Définition du risque aggravé :

Les personnes présentant un risque aggravé de santé sont :

- Les personnes malades ou ayant été malades
- Présentant un risque de maladie (morbidité) ou de décès (mortalité) supérieur à celui d'une population de référence.

Ne constituent pas un risque au sens de la convention :

- L'âge de l'assuré
- La nature de la profession
- La nature de son comportement dans la vie quotidienne (sport à risque, ...)

⇒ Quelles sont les conditions pour bénéficier de la Convention AERAS niveau 3 ?

1. **Avoir moins de 70 ans à la fin du remboursement du prêt**
2. **Réaliser un emprunt d'au maximum 320 000 euros.**

⇒ Convention AREAS Niveau 3

Concrètement, **lorsque le dossier n'obtient pas d'offre aux niveaux 1 (assurance standard) et 2 (étude personnalisée), il est automatiquement transféré vers un niveau 3**, où des assureurs et réassureurs font en sorte de trouver un contrat assorti à une surprime ou des exclusions de garanties.

Le 3e niveau, c'est un pôle de plusieurs assureurs ou réassureurs qui vont assumer le risque à plusieurs. Les 3 ou 4 assurances vont se répartir le prêt. Elles vont prendre 25% chacune. C'est-à-dire que si elles s'enclenchent, elles paieront toutes 25% de la mensualité ou 25% de la totalité du prêt

Alternatives aux garanties par les assurances

Si vous ne trouvez aucune assurance pour garantir votre emprunt immobilier ou si les garanties proposées par les assureurs sont toujours insuffisantes la banque tentera de trouver avec vous, des garanties alternatives.

Il s'agit :

- **Le cautionnement** : une personne physique ou morale se porte caution
- **Le nantissement** : l'organisme de crédit peut proposer à l'emprunteur de nantir une partie d'un bien immobilier, d'une voiture ou d'un placement financier comme l'assurance vie. Si l'emprunteur se trouve dans l'impossibilité de rembourser le capital restant dû, la banque peut alors puiser dans le capital placé en garantie.
- **L'hypothèque** : cette alternative à l'assurance de prêt permet à la banque de faire saisir le bien immobilier placé en garantie pour la vente, en cas de défaillance de l'emprunteur.
- **Il est possible aussi de constituer une SCI pour l'achat d'un bien sachant**
 - Ce n'est plus la personne handicapée qui emprunte, c'est la SCI qui emprunte
 - C'est uniquement le gérant de la SCI qui doit s'assurer sur le prêt fait par la SCI

Vous pourrez éventuellement solliciter un assureur spécialisé dans la couverture des emprunteurs à risque ou faire appel à un courtier en assurance de prêt.

Préparer le dossier avant même de rechercher un bien

En moyenne, l'étude du dossier d'assurance est de 6 à 8 semaines.

La convention AERAS a prévu qu'au moment même où vous avez prévu d'acheter un bien, vous pouvez faire passer des dossiers auprès des assurances, sans offre de prêt. C'est une possibilité pour réduire les délais.

Mettre en concurrence plusieurs compagnies d'assurance

En 2010, la loi Lagarde a instauré le droit pour les souscripteurs d'un crédit immobilier de choisir une couverture autre que celle proposée par la banque. Elle lève ainsi l'obligation de prendre le contrat de groupe du prêteur, souvent inadapté aux personnes ayant des problèmes neurologiques, et peu compétitif.

Chaque compagnie a son médecin, chaque compagnie a sa politique en termes de risque aggravé. La délégation d'assurance permet d'aller voir un autre assureur que celui proposé par la banque.

Il y a plusieurs garanties, maladie, invalidité et décès. En fonction de la prise en charge du contrat, il y a des banques qui acceptent les assurances qui ne prendront que la garantie décès.

Quel risque pour vous, si vous déclarez ou non la maladie à votre assurance ?

Si vous étiez porteur d'un gène SPG identifié sans manifestation de la maladie, vous n'êtes pas obligé d'informer l'assureur.

Seule la maladie symptomatique est à déclarer à l'assurance. Si entre la signature du compromis, l'accord du prêt, l'accord de l'assurance, un mois avant la signature du prêt, vous avez des éléments médicaux nouveaux, qui mettent en évidence un début de manifestation de la maladie, vous êtes tenu d'en informer l'assurance.

Quel risque prenez-vous en cas de non-déclaration ?

Une personne qui n'a pas déclaré une pathologie s'expose à la nullité du contrat. Ce dernier perd alors le bénéfice de sa couverture, et la banque peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû.

Si votre état de santé évolue, change, il faut prévenir l'assureur avant même que vous ayez besoin de le solliciter pour venir payer les échéances que vous n'êtes plus en mesure d'assumer.

Cas particulier où l'on ne déclare pas la maladie à l'assurance mais c'est risqué :

Si vous avez un travail qui rémunère confortablement, si vous avez une prévoyance invalidité, incapacité qui maintient votre salaire en cas de maladie, incapacité ou mise en invalidité, le jour où vous ne serez plus en mesure de travailler, la prévoyance sera activée et vous pourrez continuer de payer vos échéances. Dans ce cas, JAMAIS vous ne déclenchez l'assurance de prêt ! Vous avez besoin d'une assurance de prêt pour arriver à emprunter de l'argent, mais vous savez que vous aurez toujours une solution pour couvrir votre échéance sans faire appel à l'assurance. Dans ce cas, vous ne déclarez pas votre maladie. C'est un risque à prendre.

Quelques Conseils en conclusion :

1. Constituer un dossier médical complet qui vise à rassurer le médecin conseil

2. Se faire accompagner par des courtiers spécialisés dans le risque aggravé.

- Une liste des courtiers est disponible auprès de l'association France Assos Santé, service Infos Santé Droits (coordonnées ci-dessous)
- EURAVENIR Laurence BARRAU (tel 01 64 46 23 54) Laurence.barrau@euravenir.com Site internet : www.euravenir.com
- Handi Assur <https://www.handi-assur.com/>

3. Faire jouer la concurrence comme le permet la délégation d'assurance Déposer son dossier dans plusieurs compagnies.

4. Consulter

- **France Assos Santé** qui travaille en étroite collaboration avec Areas dans les conventions, les projets de lois. Dans ce cadre, ils se positionnent comme expert.
Santé Info Droits : 01 53 62 40 30 (lundi, mercredi, vendredi 14h-18h / mardi et jeudi 14h-20h)
www.france-asso-sante.org – Formulaire de contact à privilégier !
- **Le service social de l'ASL- HSP France** reste à votre disposition en cas de difficultés avec votre assurance, notamment dans le cas d'un refus de l'assurance de prendre le relais.

