

FICHE PRODUIT FINANCER MES PROJETS

Tout au long de votre vie, vous aurez des projets et, quels qu'ils soient, des opportunités s'offrent à vous et des solutions de financement spécifiques existent pour chacun d'entre eux.

ASSURANCE DE PRÊT

Communément appelées Assurance Décès Invalidité (ADI), ces contrats permettent à l'emprunteur de se couvrir en cas de décès, d'invalidité ou d'incapacité selon les garanties choisies. En cas de défaillance de l'assuré, la compagnie d'assurance devra verser à la banque le capital restant dû au jour de la réalisation de l'événement garanti ou assurer le paiement des échéances le temps de l'incapacité. Souvent peu étudié lors de la mise en place d'un contrat de prêt, il convient de prendre très au sérieux le choix des garanties, le montant des cotisations, les quotités à assurer par emprunteurs. Car l'assurance est l'un des postes, voire le poste le plus onéreux dans le calcul du Taux Annuel Effectif Global (TAEG) et du cout global d'un emprunt immobilier. Les organismes bancaires proposent généralement des contrats type associés au prêt envisagé mais il est possible de passer par une compagnie d'assurance externe à la banque qui vous permettra peut-être de réduire vos mensualités.

S'assurer le remboursement de son crédit immobilier

Les assurances groupes des organismes bancaires définissent les cotisations d'assurance sur les critères d'état de santé, de montant emprunté, d'âge des assurés etc... Lorsque vous optez pour une assurance individuelle emprunteur, elle prendra en considération l'ensemble de votre situation personnelle et professionnelle (fumeur/non-fumeur, la pratique de vos sports de loisirs, votre activité professionnelle) afin de vous proposer une couverture et une tarification sur-mesure.

Les garanties : Les types de garanties sur lesquels vous souhaitez être couverts doit dépendre de la nature de votre projet immobilier. Par exemple, lorsque vous achetez votre résidence principale, il est préférable d'opter pour une couverture maximale (DECES/PTIA/IPT/IPP/IIT, perte d'emploi). En effet, la décès la maladie remet en cause votre situation personnelle ou celle de votre foyer. Il est donc préférable de se prémunir contre toutes éventualités et assurer la protection de votre domicile, du remboursement du prêt afférent pour vos proches.

Les quotités : Lorsque vous empruntez à deux, vous avez la possibilité de définir la quotité de couverture par personne (50/50 – 60/40 – 100/100). Privilégier la protection du chef de famille ou maximiser la couverture du foyer, ce sont des questions primordiales qui définiront le niveau de votre couverture.

Les options : De nombreuses compagnies d'assurances prévoient des OPTIONS sur les garanties de base, vous permettant d'adapter la couverture à votre situation personnelle et médicale (option perte d'emploi, option extension poursuite d'activité avec allongement des garanties complémentaires souscrites, option + couverture des affections dorsales/vertébrales et psychiatriques sans conditions d'hospitalisation).

Les formules : Différentes formules de couvertures existent pour assurer chaque besoin et chaque projet (les formules de base les garanties facultatives, les options complémentaires)

Quelques sont les garanties et que couvrent-elles ?

- ✓ **DECES :** Couverture contre votre décès permet d'assurer à vos proches le remboursement du capital assuré auprès de l'organisme bancaire et ainsi les protéger des aléas selon les quotités choisies.
- ✓ **P.T.I.A. (Perte Totale Irréversible d'Autonomie) :** elle est très souvent couplée à la garantie décès. En cas d'accident ou de maladie qui empêche l'assuré d'exercer toute activité professionnelle lui procurant gain et profit en l'obligeant à avoir recours à une tierce personne pour accomplir les actes essentiels de la vie courante (se déplacer, se laver, se vêtir, se nourrir), alors l'assureur rembourse le montant du capital restant dû.
- ✓ **I.P.T. (Invalidité Permanente Totale) :** L'Assuré est considéré en Invalidité Permanente Totale, lorsqu'il présente, à la suite d'un accident ou à une maladie garanti(e) et après consolidation de son état, un taux contractuel d'invalidité supérieur ou égal à 66% (barème de la sécurité sociale). Selon les compagnies, l'assureur procède au versement du capital ou au remboursement des échéances.

OFFICE PATRIMONIAL FRANÇAIS

84, rue Paul Bert 69003 Lyon – contact@opf-groupe.com – 04.37.57.70.55

- ✓ **I.P.P. (Invalidité Permanente Partielle) :** Cette garantie n'est pas proposée systématiquement par tous les assureurs. L'Assuré est considéré en Invalidité Permanente Partielle, lorsqu'il présente, à la suite d'un accident ou à une maladie garantie(e), et après consolidation de son état, un taux contractuel d'invalidité supérieur ou égal à 33% et inférieur à 66%. Selon les compagnies, l'assureur procède au versement du capital ou au remboursement des échéances.
- ✓ **I.T.T. (Incapacité Temporaire de Travail) :** L'Assuré est considéré en état d'Incapacité Temporaire et Totale de travail s'il est totalement incapable, à la suite d'un accident ou à une maladie garantie(e), d'exercer sa profession et qu'il n'exerce aucune autre activité, même de surveillance ou de direction, susceptible de lui procurer gain ou profit. L'Incapacité doit être temporaire, totale, et devra être reconnue par une autorité médicale compétente.
 - **Les franchises - 15/30/60/90 jours :** Le délai de franchise s'active à l'apparition du sinistre (déclaration du sinistre). Durant cette période prévue contractuellement l'assuré devra supporter seul le remboursement des mensualités. Ainsi selon votre activité professionnelle, le délai de franchise a son importance en fonction de votre régime de couverture santé et des prises en charge de rémunérations.
- ✓ **P.E. (Perte d'emploi) :** Cette couverture est optionnelle. Elle a pour vocation à assurer le remboursement des échéances du prêt (en tout ou partie) en cas de chômage de(s) l'assuré(s), compensant la perte de revenus occasionnée par la rupture du contrat de travail à durée indéterminée. Il est important de bien vérifier les conditions d'éligibilité et d'activation de la couverture P.E.. En effet, les contrats d'assurance prévoient généralement sur la garantie perte d'emploi, des limites d'âge, d'ancienneté, de statut, de rupture de contrat etc. avec des franchises importantes. Le coût peut donc s'avérer trop onéreux pour des cas exceptionnellement rares.

IMPORTANT : Différentes mesures légales sont venues, pour l'emprunteur, favoriser la liberté de choisir sa compagnie d'assurance et permettre de résilier son contrat d'assurance pour en changer au profit d'un autre plus avantageux. Ainsi, la LOI LAGARDE vous donne la possibilité lors de la souscription d'un crédit bancaire d'opter pour une autre assurance que l'assurance groupe proposé par l'organisme bancaire. A noter cependant que vous devez respecter les niveaux et quotités de garanties définies par l'organisme de prêt. La LOI HAMON vous donne quant à elle, un délai de 12 mois pour changer d'assurance emprunteur sous réserve que le nouveau contrat d'assurance prévoit, comme la loi LAGARDE, des niveaux et quotités de garanties équivalents ou supérieurs à ceux dont vous bénéficiiez jusqu'à présent.

Depuis le 1^{er} Janvier 2018, la loi BOURQUIN, autrement appelée loi Sapin 2, est entrée en vigueur, elle permet aux emprunteurs de résilier leur contrat d'assurance de prêt immobilier chaque année. L'objectif étant de donner aux emprunteurs la possibilité réelle de choisir l'assurance de leur prêt immobilier y compris après souscription de leur crédit immobilier. Vous pouvez donc dorénavant changer chaque année d'assurance à la date d'anniversaire de votre contrat tout en devant respecter un préavis de deux mois.

L'objectif commun à tous ces dispositifs est de permettre à l'assuré de mieux faire jouer la concurrence et d'avoir une couverture adaptée à sa situation. La FISE (fiche d'information standardisée) est devenue obligatoire depuis le 1^{er} Octobre 2015, elle a pour objectif de préciser dans le détail l'ensemble des garanties contenues dans votre contrat d'assurance, elle vous sera fortement utile pour aider à faire le comparatif.

Les cotisations de couvertures emprunteurs varient grandement, aussi nous sommes à votre disposition pour aller rechercher le contrat le plus adapté à vos besoins.

OFFICE PATRIMONIAL FRANÇAIS – O.P.F. GROUPE, SARL au capital de 15 000,00€, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 814 262 986 RCS Lyon, code APE 7490B, holding du groupe détenant tout ou majeure partie des parts des sociétés OPF INGENIERIE, OPF COURTAGE et OPF IMMOBILIER.

OPF INGENIERIE, nom commercial de MS OPTIMA, SARL unipersonnelle au capital social de 10 000,00 euros, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 797 490 695 RCS Lyon, code APE 7022Z, immatriculée à l'ORIAS sous le n°14001919 www.orias.fr pour les activités de Courtier en Opération d'Assurance (COA) et de Courtier en Opération Bancaire et Services de Paiement (COBSP) et référencée Conseiller en Investissement Financier (CIF) sous le N° E003780 par L'ANACOFI-CIF, assurée en RCP pour les activités de CIF, COA, et COBSP auprès de la compagnie CGPA, 125 rue de la Faisanderie, CS 31666, 75 773 PARIS CEDEX 16, sous la police n°RCP10370, et disposant de garanties financières pour les activités de COA et COBSP auprès de la même compagnie.

OPF COURTAGE, nom commercial du CABINET MONTHERLANT PATRIMOINE, SARL unipersonnelle au capital social de 7 500,00 euros, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 494 226 822 RCS Lyon, code APE 6622Z, immatriculée à l'ORIAS sous le n°13000532 www.orias.fr pour les activités de Courtier en Opération d'Assurance (COA) et de Courtier en Opération Bancaire et Services de Paiement (COBSP) et référencée Conseiller en Investissement Financier (CIF) sous le N° E002973 par L'ANACOFI-CIF, assurée en RCP pour l'ensemble de ses activités auprès de la compagnie ZURICH INSURANCE PLC, 112 Avenue de Wagram, 75017 Paris, sous la police n°7400026945, et disposant de garanties financières pour les activités de COA et de COBSP auprès de la même compagnie.

OPF IMMOBILIER, nom commercial de XR INVEST, SARL au capital social de 20 000,00 euros, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 823 269 899 RCS Lyon, code APE 6831Z, Titulaire de la carte « T », sans détention de fonds, et « G » n° CPI 6901 2017 000 017 133 délivrée par la CCI de LYON METROPOLE ST ETIENNE ROANNE, assurée en RCP pour les activités d'intermédiaire en transaction et en gestion d'immeuble, sous les polices n°143 944 455 et n° 120 137 405, et disposant de garanties financières sous la police n° GF 0000002525 pour l'activité d'intermédiaire en gestion d'immeuble pour un montant de 120 000,00 € et pour l'activité de transaction immobilière sur immeubles et fonds de commerce sans détention et sans manquement de fonds sous la police n° 118 263 166 pour un montant de 110 000,00 € auprès de la même compagnie GALIAN ASSURANCES, TSA 20035, 75801 PARIS CEDEX 08.