Sanala PATRIMOINE

GUIDE PRATIQUE · ÉDITION NOVEMBRE 2026

Changer d'assurance de prêt

Loi Lemoine, équivalence des garanties, questionnaire de santé, nouveautés CCSF 2026-2027 : le mode d'emploi pour économiser des milliers d'euros sans perdre en protection.

Crédit immobilier | Loi Lemoine | Édition 2027

Alexis Bied
Ingénieur patrimonial, fondateur de Sanala Patrimoine
Animateur du podcast Les Investissables

Dans ce guide

01 Ce que vous payez vraiment

02 Les garanties qui comptent

03 Le questionnaire de santé

04 La démarche pas à pas

05 La check-list

06 Les erreurs à éviter

Pour qui ?

- Vous remboursez un crédit immobilier depuis moins de 15 ans.
- Vous avez signé l'assurance de votre banque sans comparer.
- Vous êtes dirigeant ou indépendant et voulez être mieux couvert pour le même prix, ou moins.

> **LE MOT D'ALEXIS**
>
> L'assurance emprunteur est la dépense la plus facile à réduire dans un budget immobilier : une demi-journée de démarches peut représenter plusieurs milliers d'euros.
>
> Ce guide vous donne la méthode, et les points de vigilance pour ne jamais sacrifier votre protection au prix.

L'essentiel en une page

- **Changement à tout moment**, sans frais, depuis la loi Lemoine.
- **10 jours ouvrés** pour la réponse de la banque, refus obligatoirement motivé.
- **Pas de questionnaire de santé** sous 200 000€ assurés par personne et fin du prêt avant 60 ans.
- **Équivalence des garanties** : la seule condition, à vérifier avant de déposer la demande.
- **Nouveautés CCSF** : seuil apprécié sur les seuls crédits immobiliers, continuité des sinistres en cours.

01

Ce que vous payez vraiment

Élément	Ce qu'il faut regarder
TAEA	Le taux annuel effectif de l'assurance, indiqué dans l'offre de prêt
Base de calcul	Capital initial (cotisation fixe) ou capital restant dû (cotisation dégressive)
Coût total	Indiqué en euros dans l'offre et la fiche standardisée d'information
Quotité	Part du prêt couverte par chaque emprunteur, de 50% à 100%

Le bon réflexe

Comparez des coûts totaux en euros sur la durée restante, pas des taux : un taux bas sur le capital initial peut coûter plus cher qu'un taux plus élevé sur le capital restant dû.

02

Les garanties qui comptent

Garantie	Points de vigilance
Décès, PTIA	Exclusions, sports et voyages
ITT (arrêt de travail)	Franchise (souvent 90 jours), indemnitaire ou forfaitaire
IPT, IPP	Seuils (66% et 33% dans les nouveaux contrats), métier exercé ou toute activité
Dos et psy	Exclus, limités ou rachetables, avec ou sans hospitalisation
Perte d'emploi	Rarement utile, chère et très encadrée

03

Le questionnaire de santé

Aucune information de santé ne peut être demandée si la part assurée ne dépasse pas 200 000€ par personne et si le prêt prend fin avant vos 60 ans. Au-delà, le droit à l'oubli (5 ans après la fin du protocole pour les cancers et l'hépatite C) et la convention AERAS protègent les personnes présentant un risque aggravé de santé.

Engagements de mai 2026

Les assureurs se sont engagés devant le CCSF à ne compter que les crédits immobiliers dans le seuil de 200 000€, de façon progressive du 1er septembre 2026 au 1er juin 2027.

04

La démarche pas à pas

1. Réunir l'offre de prêt, le tableau d'amortissement, la fiche standardisée d'information.
2. Comparer plusieurs offres à garanties équivalentes.
3. Souscrire le nouveau contrat et obtenir l'attestation.
4. Adresser la demande de substitution à la banque (recommandé ou voie électronique).
5. Recevoir l'avenant, puis résilier l'ancien contrat à la date de prise d'effet.

En cas de refus

Le refus doit être motivé et lister l'ensemble des garanties manquantes. Il suffit souvent d'ajuster le contrat sur ces points, puis de redéposer la demande. Un refus abusif peut être signalé à l'ACPR et au médiateur de la banque.

05

La check-list

À cocher avant de décider. Si une case reste vide, c'est le sujet à creuser en priorité.

- [ ] J'ai retrouvé mon offre de prêt et mon tableau d'amortissement.
- [ ] Je connais le coût restant de mon assurance actuelle en euros.
- [ ] J'ai la fiche standardisée d'information de ma banque.
- [ ] J'ai comparé au moins trois offres à garanties équivalentes.
- [ ] J'ai vérifié les exclusions dos, psy et sports.
- [ ] J'ai vérifié la définition de l'invalidité (mon métier ou toute activité).
- [ ] Ma nouvelle assurance prend effet le jour où l'ancienne s'arrête.
- [ ] Je conserve tous les accusés de réception.

06

Les erreurs à éviter

1 **Comparer des taux au lieu de coûts**

La base de calcul change tout.

2 **Résilier avant l'accord de la banque**

Vous risquez de rester sans couverture.

3 **Choisir le moins cher sans lire les exclusions**

Une économie de 50€ par mois ne vaut pas une exclusion du dos.

4 **Accepter une hausse du taux du crédit**

C'est interdit : la banque ne peut pas le modifier.

5 **Attendre la date anniversaire**

Depuis 2022, chaque mois perdu est de l'argent perdu.

ET MAINTENANT ?

On compare pour vous

Envoyez-nous votre offre de prêt : comparaison de plusieurs assureurs, vérification des garanties, demande à la banque. Vous signez, on s'occupe du reste.

- Un premier rendez-vous de découverte, en visio, sans engagement.
- Une analyse chiffrée de votre situation, avec votre expert-comptable si besoin.
- Des recommandations écrites, conformes à la réglementation (rapport d'adéquation).

Prendre rendez-vous avec Alexis →

Lien direct : calendly.com/alexis-bied/1

Pour aller plus loin
L'article complet, l'épisode des Investissables et le simulateur : www.sanala.fr/guides/assurance-emprunteur-loi-lemoine.html

Sources officielles

- Légifrance : loi n° 2022-270 du 28 février 2022 (loi Lemoine)
  https://legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045268729
- economie.gouv.fr : achat immobilier, pouvez-vous changer d'assurance emprunteur ?
  https://www.economie.gouv.fr/particuliers/emprunter-et-sassurer/achat-immobilier-pouvez-vous-changer-dassurance-emprunteur
- CCSF, avis du 26 mai 2026 sur l'assurance emprunteur
  https://www.banque-france.fr/system/files/2026-06/CCSF_Avis_ADE_1_adopte_260526.pdf
- Action Logement : la loi Lemoine change les règles de l'assurance emprunteur
  https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/la-loi-lemoine-change-les-regles-de-lassurance-emprunteur
- Convention AERAS (s'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé)
  https://www.aeras-infos.fr/

Avertissement

Ce guide est un document d'information à caractère général. Il ne constitue ni un conseil personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une consultation juridique ou fiscale. Les règles citées sont celles en vigueur à la date de rédaction et peuvent évoluer, notamment avec la loi de finances pour 2027 en cours de discussion. Les exemples chiffrés sont simplifiés et illustratifs. Avant toute décision, faites étudier votre situation par un professionnel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Sanala Patrimoine est courtier en assurance. Les taux et économies cités sont des ordres de grandeur ; seule une offre personnalisée engage un assureur.

Mentions légales

Sanala Patrimoine, SARL au capital de 1 500€, RCS Saint-Pierre 987 386 604. Conseiller en investissements financiers (CIF) et courtier en assurance (COA) immatriculé à l'ORIAS sous le n° 24004574 (www.orias.fr), adhérent de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF. Carte CPI n° 1310 2024 000 000 108 délivrée par la CCI Marseille-Provence, sans détention de fonds. Responsabilité civile professionnelle : MMA Entreprise. Autorités de contrôle : AMF et ACPR.

Document gratuit, réservé à un usage personnel. Reproduction interdite sans autorisation. © Sanala Patrimoine, novembre 2026.