

Tout savoir
sur...

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE SOU MIS AU RÉGIME DU CRÉDIT IMMOBILIER

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Bénéficiaire

Tout client majeur titulaire d'un compte à vue Société Générale et dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État.

Prêteur

Société Générale, société anonyme au capital social de 1 009 641 917,50 euros dont le siège social est 29 boulevard Haussmann 75009 Paris, 552 120 222 R.C.S. PARIS.

Nature du prêt

Crédit amortissable.

Possibilités de financement

- Acquisition de votre résidence principale
- Financement d'une opération immobilière dans le neuf (avec ou sans achat de terrain) ou dans l'ancien (avec ou sans travaux)
- Financement de travaux d'agrandissement d'un logement existant
- Travaux d'amélioration dans un logement construit depuis plus de 10 ans lorsque le crédit est assorti d'une garantie hypothécaire⁽²⁾

Les logements concernés doivent satisfaire aux normes de surface et d'habitabilité.

À noter : l'accès au PAS est soumis à un plafond de ressources qui varie selon la composition de la famille et l'implantation géographique du logement.

Montant du prêt

- Jusqu'à 100 % du montant de votre opération.
- Pour les travaux : minimum 1 500 EUR.
- Dans les autres cas : minimum 4 500 EUR.

Durée

De 5 à 30 ans, quel que soit l'objet du prêt.

Taux d'intérêt débiteur

Vous bénéficiez d'un taux fixe pendant toute la durée de l'emprunt pour mieux en maîtriser le coût. Déterminé lors de la souscription, il reste inchangé pendant toute la durée du prêt.

Le taux du prêt à l'accession sociale est plafonné de façon réglementaire.

Paliers

Pour adapter au plus juste les mensualités de votre prêt immobilier en fonction de votre situation personnelle, vous avez la possibilité d'opter pour un prêt à « paliers ».

Remboursement :

- Remboursement par mensualités, soit 60 à 360 mensualités selon la durée choisie.
- Possibilité de période d'anticipation totale ou partielle d'une durée maximum de 36 mois.
- Pendant une période d'anticipation totale :
 - vous ne remboursez ni capital ni intérêts. Seules les cotisations d'assurance seront prélevées.
 - les intérêts non payés s'ajoutent au capital restant dû s'ils sont dus pour une année entière.

(1) Prêt consenti sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur. L'emprunteur dispose d'un délai de 10 jours de réflexion avant d'accepter l'offre de prêt. La vente immobilière ou la construction est subordonnée à l'obtention du prêt nécessaire à son financement. À défaut, le vendeur est tenu de rembourser les sommes versées.

(2) Lorsque le crédit finançant ces travaux n'est pas concomitant au financement d'une acquisition immobilière ou assorti d'une garantie hypothécaire, il relève du régime du crédit à la consommation.

Tout savoir sur...

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE SOU MIS AU RÉGIME DU CRÉDIT IMMOBILIER

- Pendant une période d'anticipation partielle :
 - vous ne remboursez aucun capital.
 - vous devez payer des échéances constituées des intérêts calculés sur les montants décaissés ainsi que les cotisations d'assurance.

La période d'anticipation vous permet d'alléger votre trésorerie.

Une période d'anticipation totale est plus onéreuse qu'une période d'anticipation partielle dont seul l'amortissement du capital est reporté.

- En cas de revente de votre bien et d'acquisition d'une nouvelle résidence principale, vous avez la possibilité de maintenir votre prêt à l'accession sociale sur votre nouvelle acquisition (si le bien acquis répond aux critères du PAS)
- Possibilité de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) sous certaines conditions

Garanties

Voici une présentation des garanties susceptibles habituellement de garantir le crédit.

- Si le prêt est supérieur à 15 000 EUR, il doit être obligatoirement garanti par une hypothèque conventionnelle.
Il s'agit d'un droit réel qui permet à Société Générale, en cas d'impayés, de faire saisir le bien immobilier hypothéqué, d'obtenir sa vente et être payée sur le prix de vente par préférence aux autres créanciers. Cette garantie, obligatoirement constatée par un acte reçu par un notaire, peut être consentie par vous ou par un tiers garant, propriétaire du bien immobilier donné en garantie. Une estimation des frais d'hypothèque est comprise dans le coût total du crédit.

Dans le cas où le bien hypothéqué est revendu avant la date de remboursement du crédit, vous devez ou le tiers garant doit demander à Société Générale la mainlevée de l'hypothèque contre paiement des sommes dues. La radiation de l'hypothèque se fait auprès de la conservation des hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire. Les frais de mainlevée sont à votre charge et ne sont pas compris dans le coût total du crédit.

- Si le prêt est inférieur à 15 000 EUR, il peut être garanti par un cautionnement de l'organisme spécialisé Crédit Logement :
Il s'agit d'un cautionnement donné à titre professionnel suivant le Code civil par Crédit Logement qui prend l'engagement de payer à Société Générale, les sommes qui lui sont dues dans le cas où vous seriez défaillant dans le remboursement de votre crédit.

Le bénéficiaire du cautionnement est Société Générale qui peut seule se prévaloir de la garantie ou y renoncer. La garantie ne peut être résiliée par l'emprunteur.

Le coût de cette garantie est à votre charge. Il est moins élevé que le coût d'une hypothèque ou d'un privilège de prêteur de deniers et intégré à 100 % dans le coût total du crédit.

Il se compose :

- d'une commission de caution dont le montant est fonction du montant de crédit, non remboursable,
- d'une participation au Fonds Mutuel de Garantie dont le montant est fonction du montant de crédit, avec possibilité d'une restitution de mutualisation à la fin du prêt ou en cas de remboursement anticipé total
Son paiement intervient en fonction du barème appliqué :
 - barème classique : lors de la mise en place du prêt

Tout savoir sur...

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE SOUMIS AU RÉGIME DU CRÉDIT IMMOBILIER

- barème initio (emprunteur âgé de 18 à 36 ans inclus): lors de la mise en place du prêt pour la participation au Fonds Mutuel de Garantie et en fin de prêt par un prélèvement sur les sommes restituables au titre du Fonds Mutuel de Garantie pour la commission de caution.

En cas de cessation de la garantie ou de vente du bien financé, il n'y a pas de frais de mainlevée à la différence des garanties hypothécaires.

Avec la garantie Crédit Logement, vous vous engagez à consentir une hypothèque sur votre bien immobilier à la demande de Société Générale ou de Crédit Logement. Si cet engagement est mis en œuvre en cours de vie du prêt, vous devrez payer des frais d'hypothèque au moment de la constitution et lors de la mainlevée de la sûreté (ces frais seront déterminés par le Notaire selon un barème réglementé).

En cas de mise en jeu de la garantie par Société Générale, Crédit Logement sera en droit d'obtenir de vous le remboursement des sommes qu'il aura réglées à Société Générale soit amiablement, soit dans le cadre d'actions de recouvrement judiciaire qui peuvent se traduire par la saisie de toute ou partie de vos biens et de vos revenus dans les limites prévues par la loi.

Vous pouvez bénéficier de la garantie de l'État par l'intermédiaire du fonds de garantie à l'accession sociale (F.G.A.S.) si le prêt est garanti par une hypothèque de 1^{er} rang.

Exemple représentatif pour le financement d'une acquisition immobilière

Pour un prêt à l'accession sociale, amortissable, sans différé, de 150 000 € sur 15 ans, consenti à un emprunteur âgé de 35 ans, garanti par une hypothèque conventionnelle et décaissé en une seule fois, au taux débiteur annuel fixe de 3,05 %^(a):

- 180 mensualités de 1 070,73 €, assurance DIT^(b) obligatoire incluse,
 - Coût total du crédit: 44 778,80 € dont:
 - 37 106,40 € d'intérêts,
 - 5 535 € de montant total dû au titre de l'assurance DIT obligatoire, soit une cotisation de 30,75 € par mois, soit un TAEA de 0,47 %, inclus dans le TAEG
 - 500 € de frais de dossier,
 - 1 277,40 € de frais de garantie hypothécaire,
 - 360 € de frais de tenue de compte,soit un Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 3,74 %.
 - Montant total dû (assurance DIT obligatoire incluse) : 194 778,80 €.
- Conditions en vigueur au 27/02/2017.

Coûts non compris dans le TAEG

Ne sont pas compris dans le taux annuel effectif global les coûts suivants:

- les frais d'information annuelle de la caution si le crédit est garanti par un cautionnement,
- les frais de mainlevée de l'hypothèque ou du privilège de prêteur de deniers si le crédit est garanti par une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers,
- les cotisations des assurances facultatives,
- les droits d'entrée et de gestion des contrats d'assurance vie souscrits avant l'octroi du crédit,
- les intérêts de retard dus,
- l'indemnité de remboursement anticipé partiel ou total,
- l'indemnité de 7 % en cas d'exigibilité anticipée du crédit prononcé par le prêteur.

(a) Le taux proposé sera fonction du financement et de la situation de l'emprunteur

(b) Contrat d'assurance collective – Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Invalidité Permanente, Incapacité Temporaire Totale de Travail – souscrit par Société Générale auprès de SOGECAP, compagnie d'assurance vie et de capitalisation régie par le Code des assurances. Ce contrat est présenté par la Société Générale, dont le siège social est situé 29, boulevard Haussmann (Paris IXe), en sa qualité d'intermédiaire en assurances, immatriculation ORIAS n° 07 022 493 (orias.fr)

Tout savoir
sur...

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE SOU MIS AU RÉGIME DU CRÉDIT IMMOBILIER

Remboursement par anticipation

Vous avez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement votre prêt par anticipation aux conditions suivantes :

- Remboursement partiel : Il doit être au moins égal à 10 % du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit du solde. En fonction de votre choix, il peut se traduire soit par une réduction du montant de l'échéance, soit par une réduction du nombre d'échéances. Vous devez communiquer au prêteur au moins 10 jours avant la date d'une échéance, le montant du remboursement anticipé partiel que vous souhaitez effectuer.
- Remboursement anticipé total : possible à tout moment.
- Indemnités de remboursement anticipé :
 - En cas de remboursement anticipé, le prêteur percevra une indemnité égale à une semestrialité d'intérêts calculée au taux du crédit sur le montant du capital remboursé, cette indemnité étant limitée à 3 % du capital restant dû avant le remboursement.
 - Aucune indemnité n'est due lorsque le remboursement anticipé est motivé par la vente du bien immobilier financé suite à un changement de lieu de votre activité professionnelle ou de celui de votre conjoint, par votre décès ou celui de votre conjoint ou par votre cessation forcée d'activité professionnelle ou celle de votre conjoint.

Avertissement sur les conséquences du non-respect de vos obligations

Un crédit immobilier est un acte qui vous engage dans le temps et doit être remboursé : vous devez examiner comment vous allez financer votre projet immobilier en établissant un **plan de financement** qui vous permettra de déterminer le montant à emprunter.

Ainsi il convient de mettre en parallèle toutes les dépenses liées à votre projet (prix d'achat, travaux éventuels, travaux prévus ou à prévoir dans la copropriété le cas échéant, frais de notaire etc..) et toutes les ressources sur lesquelles vous pourrez compter pour le financer (apport personnel, crédits...).

Attention, vous devrez anticiper de manière raisonnable l'évolution probable de vos ressources et de vos besoins pour évaluer votre capacité à supporter l'opération de crédit que vous envisagez.

Votre Conseiller est là pour vous aider dans cette démarche.

Vous rencontrez des difficultés passagères ou devez faire face à un changement important de votre situation personnelle ou professionnelle ? Votre Conseiller est là pour vous accompagner et trouver une solution : délai, report d'échéances, diminution du montant à rembourser chaque mois. N'hésitez pas à contacter votre Agence Société Générale au plus tôt.

À défaut de remboursement de votre crédit :

- les garanties données peuvent être mises en jeu avec les conséquences exposées ci-dessus,
- Société Générale peut majorer le taux débiteur de 3 points jusqu'à la reprise du paiement normal des échéances,
- vous risquez une inscription au Fichier des Incidents de remboursement sur les Crédits aux Particuliers (FICP) en cas d'incident de paiement caractérisé (2 échéances impayées pour un crédit remboursable mensuellement),
- la déchéance du terme peut être prononcée avec obligation de rembourser les sommes restant dues majorées d'une indemnité.

En dernier ressort, votre bien immobilier peut être saisi.

Tout savoir sur...

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE SOU MIS AU RÉGIME DU CRÉDIT IMMOBILIER

L'assurance emprunteur constitue une garantie à la fois pour le prêteur et l'emprunteur. Elle est un élément déterminant de l'obtention de votre prêt immobilier.

Société Générale exige que vous souscriviez des garanties d'assurance minimales pour l'octroi de votre prêt. Société Générale a retenu une liste de critères, qui correspond aux exigences générales liées à sa politique de risque, en fonction du type d'opération, du type de prêt et de votre statut professionnel.

Ces caractéristiques détaillées des garanties exigées vous sont communiquées par Société Générale afin de vous permettre d'apprécier l'équivalence des niveaux de garanties entre les contrats.

Conformément à la loi, vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix et la proposer en garantie à Société Générale. Il en est de même jusqu'à 12 mois après la signature de l'offre de prêt,

Société Générale ne peut pas la refuser si elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance qu'elle vous a proposé.

Afin de permettre à Société Générale d'apprécier l'équivalence des garanties entre le contrat d'assurance groupe qu'elle vous propose et le contrat d'assurance que vous souhaitez souscrire auprès de l'assureur de votre choix, vous devrez fournir à votre agence le devis et la notice d'information ou les conditions générales que cet assureur vous aura remis.

Les cotisations de l'assurance emprunteur souscrite auprès d'un organisme tiers ne sont pas comprises dans les échéances du crédit. Elles sont déterminées et payées selon les modalités prévues à la notice d'information que vous aura remise cet assureur.

Le non-paiement des cotisations d'assurance peut vous exposer à la nullité du contrat d'assurance : en cas de sinistre, vous ne seriez pas indemnisé, l'assureur ne prendrait pas en charge le montant des échéances (ou le capital restant dû) dans les conditions prévues dans les conditions générales (ou à la notice d'information) et les échéances resteraient à votre charge.

Société Générale exige la souscription, pendant toute la durée du prêt, d'une assurance emprunteur, sur une ou plusieurs têtes, couvrant le remboursement du crédit à hauteur de 100 %.

Pour tous vos projets immobiliers relatifs à votre résidence principale ou secondaire

- **Assurance D.I.T** (Décès/Perte Totale et Irréversible d'Autonomie/Invalidité Permanente/Incapacité Temporaire de Travail)⁽³⁾ : exigée pour votre prêt immobilier.
- **Assurance perte d'emploi**⁽³⁾ : facultative mais fortement conseillée.

Équivalence de garanties si votre âge en fin de prêt est inférieur à 65 ans

En cas de demande d'assurance auprès d'un organisme tiers, Société Générale exige un niveau de garantie équivalent à celui proposé dans son contrat. Pour obtenir un accord d'équivalence, les garanties exigées sont les suivantes :

Pour la garantie Décès :

- Une couverture de la garantie Décès pendant toute la durée du prêt.

Pour la garantie PTIA :

- Une couverture de la garantie PTIA pendant toute la durée du prêt.

(3) Contrat d'assurance collective Perte d'Emploi n° 98.001 souscrit par la Société Générale pour son compte et celui de ses filiales auprès de Sogécap Risques Divers (entreprises régies par le Code des Assurances) et présenté par la Société Générale en sa qualité d'Intermédiaire en assurances, Siège social à Paris, 29 boulevard Haussmann, immatriculation ORIAS n° 07022493. Autorité chargée du contrôle : Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles - 61, rue Taibout - 75009 PARIS

*Tout savoir
sur...*

**LE PRÊT
À L'ACCESSION
SOCIALE
SOU MIS
AU RÉGIME
DU CRÉDIT
IMMOBILIER**

Pour la garantie Incapacité:

- Un délai de franchise inférieur ou égal à 90 jours,
- Une couverture de l'incapacité de travail pendant toute la durée du prêt,
- Pour une personne en activité, une prestation égale à la mensualité assurée sans référence à la perte de revenu subie pendant le sinistre,
- Un maintien de la couverture en cas de temps partiel thérapeutique avec une prise en charge minimale de 50 % sur une durée d'au moins 90 jours,
- Une couverture des affections dorsales et psychiatriques sous conditions d'une hospitalisation inférieure à 10 jours.

Pour la garantie Invalidité:

- Une prise en charge de l'invalidité partielle (IPP) à partir de 33 %.

Tarification

- **Frais de dossier** perçus lors de la première mise à disposition des fonds:
 - 1 % du montant emprunté
 - Minimum: 300 EUR
 - Maximum: 400 EUR
- **Assurance D.I.T.⁽⁴⁾** (Décès/Perte Totale et Irréversible d'Autonomie/Invalidité Permanente/Incapacité Temporaire de Travail):
 - le tarif est fonction de l'âge de l'assuré à la date de la demande d'adhésion;
 - de 2,05 EUR/mois à 4,20 EUR/mois pour 10 000 EUR empruntés (hors surprime(s) éventuelle(s)) selon l'âge.
- **Assurance Perte d'Emploi:**
 - 2,42 EUR/mois pour 10 000 EUR empruntés.

(4) Tarifs d'assurance donnés à titre indicatif, pouvant évoluer selon la situation de l'emprunteur et hors surprimes éventuelles.