



Guide Emprunteur

Offre « Crédit Immobilier »

Avril 2018

SOMMAIRE

Contenu

PREMIX.....	3
PRÊT A LA CARTE (PAC)	8
PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)	15
PRÊT RELAIS.....	21
PRÊT A L'ACCESSION SOCIALE (PAS) & PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)	26

PREMIX*Une combinaison de prêts pour vos investissements locatifs***Résumé**

Le PREMIX SOCRIF est un crédit immobilier se composant :

- d'une part de capital amortissable mensuellement comme un crédit immobilier classique,
- d'une part remboursable en une fois, en fin de prêt avec la dernière échéance.

Son taux d'intérêt est fixe. Le taux du crédit demeure le même pendant toute la durée de l'emprunt.

Caractéristiques techniques principales**Pour qui ?**

Le PREMIX est destiné à tous les emprunteurs majeurs capables et aux SCI composées de personnes physiques.

Pour quoi ? :

Le PREMIX est un prêt finançant tous types d'opérations concernant des logements destinés à la location :

- acquisition d'un bien neuf ou ancien ;
- acquisition d'un bien en VEFA (vente en état futur d'achèvement) ;
- construction seule avec ou sans terrain.

Comment ?

Les PREMIX SOCRIF ne sont pas plafonnés : vous empruntez, en complément de votre apport personnel, le montant dont vous avez besoin

Frais de dossier ?

- de 0,75 à 1,20 % du capital emprunté
- minimum : 300 €
- maximum : 1 200 €

Le remboursement ?

Le remboursement du prêt s'effectue par mensualités constantes composée ainsi :

- Pour la fraction du capital à amortissement mensuel : des intérêts et de l'amortissement du capital ;
- Pour la fraction du capital dont le remboursement est différé : uniquement des intérêts ;
- la (les) prime(s) d'assurance(s).

Le capital non amorti mensuellement est remboursé en une seule fois, à la dernière échéance (fin du prêt) grâce à un contrat d'assurance-vie nanti ou par d'autres moyens (liquidités, ...).

Quelle assurance ?

Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) et Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT) : avec les assurances proposées pour le PREMIX SOCRIF⁽¹⁾, vous bénéficiez d'une couverture figurant parmi les moins chères du marché.

La souscription d'une assurance « emprunteur » est obligatoire pour l'octroi du prêt mais vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix dès lors que ce contrat apporte un niveau de garantie équivalent à celui proposé par la SOCRIF.

La quotité représente le pourcentage de couverture d'un prêt. Ce pourcentage correspond à la part de capital garanti :

- Le taux minimum de couverture exigé par la SOCRIF est de 100% du montant du prêt :
 - pour un emprunteur seul,
 - répartis sur chaque co-emprunteur en fonction des revenus (répartition à déterminer avec la SOFIAP).

(1) dans les conditions et limites de la notice d'assurance établie par l'assureur.

Quelle garantie ?

Des sûretés réelles :

- Une hypothèque et/ou un privilège de prêteur de deniers

L'hypothèque est une garantie qui porte sur un bien immobilier, dont vous êtes déjà propriétaire ou que vous allez acquérir grâce à l'emprunt contracté.

C'est une garantie constatée par acte notarié et publiée au bureau des hypothèques.

L'hypothèque permet à l'établissement de crédit, si vous ne remboursez pas le crédit, de saisir le bien immobilier et de le vendre.

Le privilège de prêteur de deniers est une garantie très voisine de l'hypothèque. Il permet à la banque, non remboursée par l'emprunteur, de faire vendre le bien pour être payée sur son prix. C'est une garantie qui donne à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties. Les frais d'inscription de l'hypothèque et du privilège de prêteur de deniers seront à votre charge. Si vous vendez votre bien immobilier avant la fin du crédit, vous devrez obtenir la mainlevée de l'hypothèque, qui entraîne des frais et le paiement de droits et taxes.

- Nantissement d'un contrat d'assurance vie.

Le nantissement est un contrat qui affecte un bien incorporel, un contrat d'assurance par exemple, à la garantie d'un emprunt ou d'une dette.

Si le débiteur ou emprunteur ne peut honorer sa dette, le créancier peut vendre le bien pour se rembourser.

Conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit

Cas d'exigibilité anticipée :

- non-paiement de toute somme due à son échéance par l'Emprunteur dans les conditions définies au contrat,
- liquidation judiciaire de l'Emprunteur sauf poursuite de l'activité telle que prévue à l'article L 643-1 du code de commerce, jugement prononçant la cession à son encontre,
- renseignement personnel ou confidentiel inexact ou fausse déclaration résultant de manœuvres frauduleuses imputables à l'Emprunteur ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du Prêteur,
- les fonds prêtés n'ont pas été employés conformément à leur destination,
- garantie prévue non régularisée, non constituée, disparue quelle qu'en soit la cause ou rang non conforme au rang convenu, du fait de l'Emprunteur,
- défaut de production imputable à l'Emprunteur, dans un délai d'un mois suivant la réquisition qui en sera faite des justifications relatives à l'affectation des fonds aux dépenses de l'opération, objet du prêt,
- décès de l'Emprunteur, sauf en présence de co-emprunteurs survivants, ou paiement par la compagnie d'assurance des prestations après survenance de l'événement couvert par l'assurance
- défaut de paiement des primes d'assurance emprunteur,
- les biens financés et /ou donnés en garantie ne sont pas ou plus assurés contre l'incendie pour valeur à neuf ou de reconstruction, ou les effets de l'assurance se trouvent suspendus pour défaut de paiement,
- exigibilité des autres prêts accordés par le prêteur pour financer la même opération,
- inobservation de la réglementation spécifique applicable à chaque type de prêt consenti par le prêteur et conditionnant l'octroi de ces prêts.

Et plus généralement, en cas d'inexécution de l'un quelconque des engagements contractuels stipulés dans l'acte de prêt.

Majoration de la créance :

En cas de défaut de paiement, le prêteur pourra percevoir des intérêts de retard.

Le taux d'intérêt du prêt sera majoré de 3 points jusqu'à ce que l'emprunteur ait repris le cours normal de ses échéances.

Le prêteur pourra aussi exiger de l'emprunteur le remboursement immédiat du capital restant. Les sommes restant dues produiront des intérêts de retard au taux du prêt.

Le prêteur pourra, en outre, demander à l'emprunteur une indemnité égale à 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.

Vos avantages liberté

Avec Le PREMIX SOCRIF, vous décidez de votre stratégie et restez libre d'en modifier.

Vous devez réaliser des travaux avant de pouvoir louer votre bien ? Vous souhaitez rapidement compenser l'absence de locataire ?

Vous pouvez :

☞ Différer une partie de vos charges de remboursement*

Lors de l'octroi du prêt, demandez à bénéficier d'un différé d'amortissement de 1 à 24 mois(2). Pendant cette période, vous paierez seulement les intérêts et l'assurance.

☞ Changer la répartition*

Chaque année, vous pouvez en effet modifier, sans frais, la répartition du capital emprunté. La part dite « amortissable » ne peut être inférieure à celle mentionnée dans votre offre de crédit. Elle peut être étendue à 100 % de votre emprunt.

☞ Rembourser par anticipation

A tout moment, vous avez la possibilité de solder tout ou partie du capital restant dû.

Les remboursements ne peuvent être inférieurs à 10% du montant du prêt sauf s'il s'agit du solde de ce prêt.

A l'exception de certains cas particuliers, tout remboursement total ou partiel entraîne le versement d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé, dans la limite de 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

☞ Cas d'exonération du paiement de l'indemnité de remboursement anticipé :

L'indemnité n'est pas due :

- En cas de vente du bien pour réaliser une nouvelle opération immobilière financée par la SOCRIF (sous certaines conditions figurant dans le contrat de prêt),
- Sur une fraction de votre prêt principal SOCRIF lorsque votre nouvelle opération est également financée à l'aide d'un prêt relais que nous vous avons consenti.
- Lorsque le remboursement anticipé est motivé :
 - par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'Emprunteur ou de son conjoint,
 - par le décès,
 - ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle des emprunteurs.

* avec l'accord du prêteur et sous réserve du respect des conditions définies au contrat de prêt.

SOFIAP - Société Financière pour l'Accession à la Propriété - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 60 137 760 Euros. Siège social et adresse postale : 7, rue de la Pierre Levée - 75011 Paris – SIREN 391 844 214 RCS PARIS - Code NAF : 6492Z – Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°07025372. Nom commercial et marque : SOCRIF.

Exemple représentatif ¹

Pour un prêt immobilier d'un montant de 320 000,00 € décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 15 ans, le remboursement s'effectue en 180 mensualités de 1.047,16 € chacune, assurance décès, invalidité Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Totale de Travail obligatoire, garantie obligatoire et frais de dossier compris.

- Taux Annuel Effectif Global fixe (TAEG) : 2,77 % ;
- Coût total du crédit : 97.749 € ;
- Frais de dossier : 900 € ;
- Taux annuel débiteur fixe : 1.85 % ;
- Montant total dû de 417.749 € dont 76 168,20 € d'intérêts.

Mention de la sûreté ou du service accessoire

Une assurance emprunteur (décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Totale de Travail) sera nécessaire pour l'octroi du prêt, le coût standard de l'assurance emprunteur est de 90,67 € par mois pour un assuré de 47 ans couvert à 100 % et s'ajoute à l'échéance de remboursement du crédit, si vous l'avez souscrite. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre situation personnelle.

Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée totale du prêt sera de : 16 320,60 € pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0,50 %.

Vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix dès lors que ce contrat apporte un niveau de garantie équivalent à celui proposé par la SOCRIF

Et

Une garantie sous forme de sûreté réelle (hypothèque) sera demandée pour l'octroi du crédit ainsi qu'un nantissement de contrat d'assurance. Le coût de la garantie est de 4 360,00 €.

Mentions légales associées :

L'obtention des prêts se fait sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, la SOCRIF/ La SOFIAP.
L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter les propositions d'offre de prêts qui lui sont faites. Toute vente ou construction est subordonnée à l'obtention du (des) prêt(s) sollicité(s). En cas de non-obtention de ce(s) prêt(s), le vendeur doit rembourser à l'emprunteur les sommes versées.

Prêteur :

SOFIAP - Société Financière pour l'Accession à la Propriété - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 60 137 760 Euros - Nom commercial et marque = SOCRIF - Siège social et adresse postale : 7, rue de la Pierre Levée - 75011 Paris – SIREN 391 844 214 RCS PARIS - Code NAF : 6492Z – Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°07025372

Assurances :

CNP Assurances - Société Anonyme au capital de 594 151 292 Euros entièrement libéré - 341 737 062 RCS Paris et
CNP IAM - S.A. au capital de 30 500 000 Euros entièrement libéré - 383 024 189 RCS Paris - Siège social : 4, place Raoul Dautry - 75716 Paris Cedex 15. Entreprises régies par le code des assurances.

LA SECURITE FAMILIALE - Société d'assurance mutuelle sur la vie - Entreprise régie par le code des assurances - Siège social : 12, RUE DE LA FAYETTE 75009 paris - SIRET : 784 338 501 033 - code NAF 660A

PRÊT A LA CARTE (PAC)

Devenez propriétaire à votre rythme !

Notre Prêt À la carte vous offre un financement sur mesure, tout au long de votre vie.

Résumé

Prêt amortissable à taux fixe destiné à tout type d'opérations immobilières (résidence principale, secondaire ou locative) dans le neuf ou dans l'ancien.

Son taux d'intérêt est fixe. Le taux du crédit demeure le même pendant toute la durée de l'emprunt.

Il se décline en trois formules pour mieux s'adapter à vos projets.

Formule 1 : Prêt à échéances constantes

Pour qui ?

Pour ceux qui sont installés dans leur vie professionnelle et qui souhaitent éviter toute incertitude.

Du premier au dernier mois, vous rembourserez exactement la même somme.

Option : Ce prêt dispose d'une option : le lissage des mensualités ou prêt à paliers

Quand le financement de votre bien combine plusieurs emprunts à durées différentes (PTZ, PEL, CEL, etc...), les échéances du PAC lissant s'adaptent à celles des autres prêts pour vous permettre d'avoir une charge globale de remboursement constante tous crédits confondus.

Les échéances sont alors constantes par palier.

Quelle durée ?

Prêt immobilier à la carte :

- Durée minimum : 12 mois
- Durée maximum : 300 mois

Prêt conventionné à la carte et le Prêt à l'Accession Sociale (PAS) à la carte :

- Durée minimum : 60 mois
- Durée maximum : 300 mois

Prêt à la carte lissant

- Durée minimum : 60 mois
- Durée maximum : 300 mois

Formule 2 : Prêt à échéances progressives

Pour qui ?

Vous venez d'entrer dans la vie active et votre carrière est devant vous ?

Allégées pendant les premières années, vos échéances augmenteront progressivement et modérément jusqu'à la fin de votre prêt.

Quelle durée ?

- Durée minimum : 240 mois
- Durée maximum : 300 mois

Formule 3 : Prêt à échéances dégressif

Pour qui ?

Vous approchez de la retraite ? Vous souhaitez vous prémunir contre une éventuelle baisse de revenus ?

Les mensualités allégées de la seconde période garantiront le maintien de votre niveau de vie.

Quelle durée ?

- Durée minimum : 60 mois
- Durée maximum : 300 mois

Caractéristiques techniques principales des 3 formules :

Pour quoi ?

Le Prêt Immobilier classique convient à tous les projets qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, achat à but locatif :

- Terrain + construction
- Construction
- Achat neuf (achevé)
- Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)
- Acquisition d'un immeuble ancien avec ou sans travaux
- Travaux
- Refinancement ou regroupement de prêts immobiliers.

Quelle périodicité de remboursement ?

Quelle que soit la formule choisie, vous remboursez mensuellement les échéances.

Quel montant ?

Vous empruntez, en complément de votre apport personnel, le montant dont vous avez besoin.

Quelle assurance ?

Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) et Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT) : avec les assurances proposées pour le PREMIX SOCRIF⁽¹⁾, vous bénéficiez d'une couverture figurant parmi les moins chères du marché.

La souscription d'une assurance « emprunteur » est obligatoire pour l'octroi du prêt mais vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix dès lors que ce contrat apporte un niveau de garantie équivalent à celui proposé par la SOCRIF.

La quotité représente le pourcentage de couverture d'un prêt. Ce pourcentage correspond à la part de capital garanti :

- Le taux minimum de couverture exigé par la SOCRIF est de 100% du montant du prêt :
 - pour un emprunteur seul,
 - répartis sur chaque co-emprunteur en fonction des revenus (répartition à déterminer avec la SOFIAP).

(1) dans les conditions et limites de la notice d'assurance établie par l'assureur.

Quelle garantie ?

Les sûretés personnelles :

- Le cautionnement SNCF, si vous êtes agent SNCF
- Le cautionnement de CNP CAUTION
- Le cautionnement de CREDIT LOGEMENT

Le cautionnement est l'engagement pris par une personne (la caution) de régler la dette (les mensualités du prêt) au créancier (le prêteur), si le débiteur (l'emprunteur) ne paie pas sa dette.

La caution qui a payé à la place du débiteur pourra engager des poursuites en paiement contre ce dernier afin de se faire rembourser des sommes qu'elle a réglées.

Le cautionnement peut être délivré par un organisme spécialisé comme CNP CAUTION ou CREDIT LOGEMENT. Les frais de garantie à régler à ces établissements seront à votre charge.

Les sûretés réelles :

- Une hypothèque et/ou un privilège de prêteur de deniers

L'hypothèque est une garantie qui porte sur un bien immobilier, dont vous êtes déjà propriétaire ou que vous allez acquérir grâce à l'emprunt contracté.

C'est une garantie constatée par acte notarié et publiée au bureau des hypothèques.

L'hypothèque permet à l'établissement de crédit, si vous ne remboursez pas le crédit, de saisir le bien immobilier et de le vendre.

Le privilège de prêteur de deniers est une garantie très voisine de l'hypothèque. Il permet à la banque, non remboursée par l'emprunteur, de faire vendre le bien pour être payée sur son prix. C'est une garantie qui donne à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties. Les frais d'inscription de l'hypothèque et du privilège de prêteur de deniers seront à votre charge. Si vous vendez votre bien immobilier avant la fin du crédit, vous devrez obtenir la mainlevée de l'hypothèque, qui entraîne des frais et le paiement de droits et taxes.

Frais de dossier

Notamment déterminés selon la nature de l'opération réalisée, ils peuvent être réglés en 3 fois sans frais.

Conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit

Cas d'exigibilité anticipée :

- non-paiement de toute somme due à son échéance par l'Emprunteur dans les conditions définies au contrat,
- liquidation judiciaire de l'Emprunteur sauf poursuite de l'activité telle que prévue à l'article L 643-1 du code de commerce, jugement prononçant la cession à son encontre,
- renseignement personnel ou confidentiel inexact ou fausse déclaration résultant de manœuvres frauduleuses imputables à l'Emprunteur ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du Prêteur,
- les fonds prêtés n'ont pas été employés conformément à leur destination,
- garantie prévue non régularisée, non constituée, disparue quelle qu'en soit la cause ou rang non conforme au rang convenu, du fait de l'Emprunteur,
- défaut de production imputable à l'Emprunteur, dans un délai d'un mois suivant la réquisition qui en sera faite des justifications relatives à l'affectation des fonds aux dépenses de l'opération, objet du prêt,
- décès de l'Emprunteur, sauf en présence de co-emprunteurs survivants, ou paiement par la compagnie d'assurance des prestations après survenance de l'événement couvert par l'assurance
- défaut de paiement des primes d'assurance emprunteur,
- les biens financés et /ou donnés en garantie ne sont pas ou plus assurés contre l'incendie pour valeur à neuf ou de reconstruction, ou les effets de l'assurance se trouvent suspendus pour défaut de paiement,
- exigibilité des autres prêts accordés par le prêteur pour financer la même opération,
- inobservation de la réglementation spécifique applicable à chaque type de prêt consenti par le prêteur et conditionnant l'octroi de ces prêts.

Et plus généralement, en cas d'inexécution de l'un quelconque des engagements contractuels stipulés dans l'acte de prêt.

Majoration de la créance :

En cas de défaut de paiement, le prêteur pourra percevoir des intérêts de retard.
Le taux d'intérêt du prêt sera majoré de 3 points jusqu'à ce que l'emprunteur ait repris le cours normal de ses échéances.

Le prêteur pourra aussi exiger de l'emprunteur le remboursement immédiat du capital restant. Les sommes restant dues produiront des intérêts de retard au taux du prêt.

Le prêteur pourra, en outre, demander à l'emprunteur une indemnité égale à 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.

Vos avantages liberté

Avec les Prêts À la carte SOCRIF, vous restez maître de votre budget !

Vous choisissez votre banque

Aucune domiciliation de revenus ne vous est demandée. A tout moment, vous choisissez librement votre banque.

Vous pouvez différer une partie de vos charges de remboursement

Besoin de liquidités pour financer votre déménagement ou des travaux urgents ?

- L'entrée en amortissement de votre prêt peut faire l'objet d'un différé de 1 à 3 mois, voire davantage pour les investissements locatifs.
- Pendant cette période, vous paierez seulement les intérêts et l'assurance.

Moduler vos échéances*

Votre situation évolue après la première année ? Vous pouvez solliciter une modulation de vos échéances :

- Augmentez vos mensualités à hauteur de 30 % au maximum de l'échéance précédente pour réduire la durée de votre prêt, dans la limite de 25 %.

* avec l'accord du prêteur et sous réserve du respect des conditions définies au contrat de prêt.

- Allégez vos mensualités et allongez d'au maximum 20 % la durée de votre prêt.

Vous pouvez renouveler votre demande chaque année.

☞ Renoncer à la progressivité des échéances*

Parce que la vie recèle parfois son lot d'imprévus, si vous avez opté pour un prêt progressif, vous pouvez après un an de remboursement, renoncer, sans frais, à la hausse programmée de vos échéances. La renonciation est définitive.

☞ Rembourser par anticipation

A tout moment, vous avez la possibilité de solder tout ou partie du capital restant dû.

Les remboursements ne peuvent être inférieurs à 10% du montant du prêt sauf s'il s'agit du solde de ce prêt.

A l'exception de certains cas particuliers, tout remboursement total ou partiel entraîne le versement d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé, dans la limite de 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

☞ Cas d'exonération du paiement de l'indemnité de remboursement anticipé

L'indemnité n'est pas due :

- lorsque le remboursement anticipé est motivé :
 - par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement de votre lieu d'activité professionnelle ou de celui de votre conjoint,
 - par le décès de l'un de vous deux,
 - par la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'un de vous deux.
- sur une fraction de votre prêt principal SOCRIF lorsque votre nouvelle opération est également financée à l'aide d'un prêt relais que nous vous avons consenti.

* avec l'accord du prêteur et sous réserve du respect des conditions définies au contrat de prêt.

Exemple représentatif ⁽¹⁾ :

Pour un prêt immobilier d'un montant de 150.000 euros décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 20 ans, le remboursement s'effectue en 240 mensualités de 769,70 €, assurance décès invalidité obligatoire incluse dans la mensualité.

- Taux Annuel Effectif Global fixe (TAEG) : 2,29 % ;
- Coût total du crédit : 186.288,20 € ;
- Frais de dossier : 600 € ;
- Taux annuel débiteur fixe : 1,80 % ;
- Montant total dû de 36.288 € dont 28.728 € d'intérêts.

Mention de la sureté ou du service accessoire :

Une assurance emprunteur (décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Totale de Travail) sera exigée pour l'octroi du prêt, le coût standard de l'assurance emprunteur est de 25€ par mois pour un assuré de 27 ans couvert à 100 % et s'ajoute à l'échéance de remboursement du crédit, si vous l'avez souscrite. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre âge et de votre situation personnelle. Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée total du prêt sera de : 6.000 euros pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0.36 %.

Vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix dès lors que ce contrat apporte un niveau de garantie équivalent à celui proposé par la SOCRIF.

Et

Une garantie sous forme de sûreté réelle (hypothèque) sera demandée pour l'octroi du crédit

Mentions légales associées :

(1) Exemple sur la base d'une première échéance à 30 jours. Assurance pour un agent SNCF de moins de 30 ans
D'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent modifier le coût total du prêt
Garantie : 960€ PPD (privilège de prêteur de denier). Frais de dossier : 600 €

L'obtention des prêts se fait sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, La SOFIAP. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter les propositions d'offre de prêts qui lui sont faites. Toute vente ou construction est subordonnée à l'obtention du (des) prêt(s) sollicité(s). En cas de non-obtention de ce(s) prêt(s), le vendeur doit rembourser à l'emprunteur les sommes versées.

Prêteur : SOFIAP - Société Financière pour l'Accession à la Propriété - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 60 137 760 Euros - Nom commercial et marque = SOCRIF - Siège social et adresse postale : 7, rue de la Pierre Levée - 75011 Paris – SIREN 391 844 214 RCS PARIS - Code NAF : 6492Z – Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°07025372

Assurances : CNP Assurances - Société Anonyme au capital de 594 151 292 Euros entièrement libéré - 341 737 062 RCS Paris et CNP IAM - S.A. au capital de 30 500 000 Euros entièrement libéré - 383 024 189 RCS Paris - Siège social : 4, place Raoul Dautry - 75716 Paris Cedex 15. Entreprises régies par le code des assurances. LA SECURITE FAMILIALE - Société d'assurance mutuelle sur la vie - Entreprise régie par le code des assurances - Siège social : 12, RUE DE LA FAYETTE 75009 paris - SIRET : 784 338 501 033 - code NAF 660A

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)



Une aide précieuse pour accéder à la propriété

Résumé

Le PRÊT A TAUX ZERO peut, sous conditions de ressources, vous permettre en complément d'un autre crédit immobilier d'accéder enfin à la propriété.

Aucun frais de dossier, ni intérêts à régler : vous ne rembourserez que le capital emprunté.

La prise en charge des intérêts correspondant au montant de votre PTZ sera intégralement assurée par l'État.

Caractéristiques techniques principales

Pour qui ?

Le PTZ s'adresse à toute personne physique française ou étrangère, résidant en France et étant primo-accédante de sa résidence principale.

Un emprunteur propriétaire d'une résidence secondaire ou d'un bien locatif est éligible à condition qu'il soit primo-accédant de sa résidence principale.

Lors d'une souscription à plusieurs emprunteurs, tous doivent être primo-accédants ou justifier d'une des exceptions suivantes : être titulaire d'une carte d'invalidité de 2ème ou 3ème catégorie ; titulaire de la carte mobilité inclusion comportant la mention « validité » ; bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé ; avoir été victime d'une catastrophe (catastrophe naturelle, dommages causés par les effets dus aux tempêtes...) ou être victime d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour quoi ?

Facilite l'acquisition de la résidence principale.

Accordé en complément d'un prêt immobilier SOCRIF, il vous permettra de financer :

- la construction et l'acquisition de logements neufs et les opérations assimilées
- l'acquisition de logements anciens dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants,
- l'acquisition de logements anciens dans certaines les zones géographiques B2 et C et la réalisation d'une quotité minimale de travaux de 25 % du coût total d'opération.

- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession, l'emprunteur étant le premier occupant du logement.
- Ventes d'immeuble à rénover par le vendeur sous réserve du respect de la quotité de travaux de 25%.

Le logement financé devra constituer votre résidence principale et vous devrez en détenir la pleine propriété.

Comment ?

- Prêt à taux 0 %, dédié à la primo-accession.
- Il finance une partie de votre projet. C'est un prêt « complémentaire », il vient en complément d'un prêt principal (Prêt à la carte, Prêt à l'Accession Sociale, Prêt Epargne Logement, ...)
- Son montant dépend de la composition du ménage, de la localisation du bien et de vos revenus.
- Il permet de faciliter l'acquisition d'un bien neuf ou ancien (à condition que le montant des travaux d'amélioration représente au moins 25 % du coût total de l'opération) dans toute la France.
- La durée est déterminée en fonction des revenus du ménage ou du coût de l'opération. Elle peut aller de 20 à 25 ans.

Frais de dossier ?

Exonération des frais de dossier.

Le remboursement !

Les modalités de remboursement des échéances du prêt sont déterminées à la date d'émission de l'offre de prêt.

Une grande souplesse au financement :

- des mensualités constantes (uniquement après la période de différé : 1^{ère} période) ;
- un remboursement adapté.

Pour déterminer les conditions de remboursement du PTZ, la réglementation tient compte des ressources financières (plafond de revenus), du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation (zone : A, B1, B2, C).

Plafonds applicables à compter du 1^{er} janvier 2016 (en euros)

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Quel montant ?

Le montant de votre PTZ dépend :

- du coût total de votre opération ;
- de la localisation de l'opération (zone A, B1, B2 ou C)* ;
- du nombre de personne composant le ménage ;
- du montant des autres prêts entrant dans le plan de financement.

Quelle durée ?

La durée de votre PTZ dépend du montant de vos ressources, de la taille du ménage, de sa localisation (zone A, B1, B2, C)*, ainsi que des modalités de remboursement des autres prêts consentis pour le financement de l'opération.

Vous bénéficiez d'un remboursement différé de 60 mois 120 ou 180 mois en fonction de vos revenus et de la localisation du logement.

Ainsi, la durée totale de votre PTZ peut aller jusqu'à 240, 264 ou 300 mois.

* Pour connaître la zone dans laquelle se trouve votre bien : <http://www.ptz.gouv.fr/>

Quelles échéances ?

Après un différé total d'amortissement, les remboursements seront effectués par mensualités constantes.

Les remboursements s'effectueront selon une périodicité mensuelle.

Quelle assurance ?

Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) et Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT) : avec les assurances proposées par la SOCRIF⁽¹⁾, vous bénéficiez d'une couverture figurant parmi les moins chères du marché.

⁽¹⁾ dans les conditions et limites de la notice d'assurance établie par l'assureur.

La souscription d'une assurance « emprunteur » est obligatoire pour l'octroi du prêt mais vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix dès lors que ce contrat apporte un niveau de garantie équivalent à celui proposé par la SOCRIF.

La quotité représente le pourcentage de couverture d'un prêt. Ce pourcentage correspond à la part de capital garanti :

Le taux minimum de couverture exigé par la SOCRIF est de 100% du montant du prêt :

- pour un emprunteur seul,
- répartis sur chaque co-emprunteur en fonction des revenus (répartition à déterminer avec la SOFIAP).

Quelle garantie ?

Les sûretés personnelles :

- Le cautionnement SNCF, si vous êtes agent SNCF
- Le cautionnement de CNP CAUTION
- Le cautionnement de CREDIT LOGEMENT
- Le cautionnement est l'engagement pris par une personne (la caution) de régler la dette (les mensualités du prêt) au créancier (le prêteur), si le débiteur (l'emprunteur) ne paie pas sa dette.

La caution qui a payé à la place du débiteur pourra engager des poursuites en paiement contre ce dernier afin de se faire rembourser des sommes qu'elle a réglées.

Le cautionnement peut être délivré par un organisme spécialisé comme CNP CAUTION. Les frais à régler à CNP CAUTION seront à votre charge.

Les sûretés réelles :

- Une hypothèque et/ou un privilège de prêteur de deniers

L'hypothèque est une garantie qui porte sur un bien immobilier, dont vous êtes déjà propriétaire ou que vous allez acquérir grâce à l'emprunt contracté.

Elle est une garantie inscrite par acte notarié et publiée au bureau des hypothèques.

L'hypothèque permet à l'établissement de crédit, si vous ne remboursez pas le crédit, de saisir le bien immobilier et de le vendre.

Le privilège de prêteur de deniers est une garantie très voisine de l'hypothèque. Il permet à la banque, non remboursée par l'emprunteur, de faire vendre le bien pour être payée sur son prix. C'est une garantie qui donne à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties. Les frais d'inscription de l'hypothèque et du privilège de prêteur de deniers seront à votre charge. Si vous vendez votre bien immobilier avant la fin du crédit, vous devrez obtenir la mainlevée de l'hypothèque, qui entraîne des frais et le paiement de droits et taxes.

Lorsqu'un prêt PAS et un PTZ et/ou Eco-prêt à taux zéro sont consentis pour la même opération, l'inscription d'une hypothèque (et/ou d'un privilège de prêteur de deniers) est obligatoire pour chacun des prêts si la somme de leur montant est supérieure à 15.000 €.

Remboursement anticipé du PTZ

Dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé, partiel ou total du PTZ, aucune indemnité n'est due.

Conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit

En cas de défaut de paiement, le prêteur pourra percevoir des intérêts de retard. Le prêteur pourra également, en cas de non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit, exiger le remboursement total et immédiat du crédit.

Possibilité de remboursement anticipé total ou partiel

De plus, à compter du dernier décaissement, il est possible de rembourser par anticipation le prêt, en partie ou en totalité sans frais. Les remboursements anticipés doivent être aux minimums égaux à 10 % du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde.

Pour les prêts comportant un seul palier, le remboursement anticipé partiel se traduit par une réduction au choix de l'emprunteur, soit du montant des échéances restant dues, soit de la durée restant à courir. Pour les prêts comportant plusieurs paliers :

- si le remboursement anticipé partiel intervient lors du dernier palier d'échéances, il se traduit par une réduction au choix de l'emprunteur, soit du montant des échéances restant dues, soit de la durée restant à courir ;
- si le remboursement anticipé intervient lors d'un palier antérieur, il se traduit automatiquement par une réduction de la durée restant à courir.

Vos avantages liberté

Avec le PTZ votre rêve immobilier est à portée de main !

☞ Vous choisissez votre banque

Aucune domiciliation de revenus ne vous est demandée. A tout moment, vous choisissez librement votre banque.

☞ Pas de mauvaise surprise vous ne remboursez que le capital emprunté

- ✓ Un taux débiteur fixe de 0 %
- ✓ Un prêt destiné à la primo-accession
- ✓ Une grande souplesse :
 - mensualités constantes après la période de différé
 - remboursement adapté en fonction de vos ressources
- ✓ Aucun frais supplémentaire (hors frais assurance et frais de garantie)

Exemple représentatif ⁽¹⁾ :

Pour un prêt immobilier PTZ d'un montant de 54.000 euros décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 20 ans, le remboursement s'effectue en 180 mensualités de 309,00 €, assurance décès invalidité obligatoire incluse dans la mensualité. Un différé de 5 ans en début de prêt permettra de ne régler que l'assurance d'un montant de 9 € sur 60 mois.

- Taux Annuel Effectif Global fixe : 0.59%
- Coût total du crédit 3.205 euros.
- Taux annuel débiteur fixe de 0.40 %.
- Montant total dû de 57.205€ dont 0 € d'intérêts.
- Frais de garantie en sus, estimés à 1.045 € sont compris dans le TAEG.

Une assurance emprunteur (Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, Incapacité Totale de Travail) sera exigée pour l'octroi du prêt, le coût standard de l'assurance emprunteur est de 9€ par mois pour un assuré de 30 ans couvert à 100 % et s'ajoute à l'échéance de remboursement du crédit, si vous l'avez souscrite. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre âge et de votre situation personnelle. Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée total du prêt sera de : 2.160 euros pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0.40 %.

Vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix dès lors que ce contrat apporte un niveau de garantie équivalent à celui proposé par la SOCRIF.

Et

Une garantie sous forme de sûreté réelle (hypothèque) sera demandée pour l'octroi du crédit.

Mentions légales associées :

¹ L'exemple du PTZ est calculé pour un bien situé en Zone B1

Assurance : une tête 30 ans 100 % CNP 180 jours

D'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent modifier le coût total du prêt

L'obtention des prêts se fait sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, La SOFIAP. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter les propositions d'offre de prêts qui lui sont faites. Toute vente ou construction est subordonnée à l'obtention du (des) prêt(s) sollicité(s). En cas de non-obtention de ce(s) prêt(s), le vendeur doit rembourser à l'emprunteur les sommes versées.

Prêteur : SOFIAP - Société Financière pour l'Accession à la Propriété - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 60 137 760 Euros - Nom commercial et marque = SOCRIF - Siège social et adresse postale : 7, rue de la Pierre Levée - 75011 Paris – SIREN 391 844 214 RCS PARIS - Code NAF : 6492Z – Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°07025372

Assurances : CNP Assurances - Société Anonyme au capital de 594 151 292 Euros entièrement libéré - 341 737 062 RCS Paris et CNP IAM - S.A. au capital de 30 500 000 Euros entièrement libéré - 383 024 189 RCS Paris - Siège social : 4, place Raoul Dautry - 75716 Paris Cedex 15. Entreprises régies par le code des assurances. LA SECURITE FAMILIALE - Société d'assurance mutuelle sur la vie - Entreprise régie par le code des assurances - Siège social : 12, RUE DE LA FAYETTE 75009 paris - SIRET : 784 338 501 033 -code NAF 660A

SOFIAP - Société Financière pour l'Accession à la Propriété - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 60 137 760 Euros. Siège social et adresse postale : 7, rue de la Pierre Levée - 75011 Paris – SIREN 391 844 214 RCS PARIS - Code NAF : 6492Z – Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°07025372. Nom commercial et marque : SOCRIF.

PRÊT RELAIS

Achetez sereinement avant de vendre !

Résumé

Vous avez déniché l'appartement ou la maison de vos rêves ? Votre logement actuel n'est pas encore vendu ?

Le Prêt Relais Socrif vous accorde la possibilité de mener conjointement ces deux opérations. Tout en garantissant l'équilibre de votre budget.

Caractéristiques techniques principales

Pour quoi ?

Permet de faciliter l'acquisition du nouveau bien en palliant au décalage de trésorerie entre l'achat du nouveau bien et la vente de l'ancien :

- résidence principale, résidence secondaire, résidence locative ;
- immeuble d'habitation ;
- immeuble mixte (habitation + bureaux ou locaux professionnels) ;
- terrain constructible ou non si une promesse ou un compromis de vente a été signé.

Attention, le bien objet du Prêt Relais doit toujours être mis en vente (présence du mandat de vente, ou d'une annonce ou du compromis ou de la promesse au dossier), sauf dans le cas d'une opération d'acquisition + construction, de construction seule ou d'acquisition en VEFA.

Comment ?

Le Prêt Relais est un prêt à court terme non amortissable à taux fixe.

2 formules sont proposées par la SOCRIF :

- Prêt Relais avec différé d'amortissement d'une durée maximum de 24 mois. Les intérêts sont remboursés mensuellement et le capital est remboursé en une seule fois dès que le bien est vendu.
- Prêt Relais avec différé d'amortissement et différé de paiement des intérêts d'une durée maximum de 24 mois. Les intérêts et le capital sont remboursés en une seule fois en une seule fois dès que le bien est vendu.

Les assurances emprunteur proposées par la SOCRIF sont toujours prélevées mensuellement.

Le Prêt Relais « **sec** » est autorisé, néanmoins il est possible d'accompagner le Prêt Relais avec un autre prêt amortissable.

Quelle durée ?

Le Prêt Relais est remboursable en une fois, au moment de la vente effective de votre logement et, au plus tard, dans un délai de 24 mois.

Quel montant ?

Son montant dépend de la valeur du bien que vous souhaitez vendre.

Il est utilisable pour financer, en complément de votre apport personnel, le bien que vous vous apprêtez à acheter.

Quelles échéances ?

Chaque mois, pendant toute sa durée, vous réglerez seulement la prime d'assurance et les intérêts.

Lorsque le prêt est assorti d'un différé total (amortissement et intérêts), les intérêts sont remboursés en une seule fois avec le capital dès la vente du bien immobilier.

Quelle assurance ?

Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) et Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT) : avec les assurances proposées par la SOCRIF⁽¹⁾, vous bénéficiez d'une couverture figurant parmi les moins chères du marché.

La souscription d'une assurance « emprunteur » est obligatoire pour l'octroi du prêt mais vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix dès lors que ce contrat apporte un niveau de garantie équivalent à celui proposé par la SOCRIF.

La quotité représente le pourcentage de couverture d'un prêt. Ce pourcentage correspond à la part de capital garanti :

Le taux minimum de couverture exigé par la SOCRIF est de 100% du montant du prêt :

- pour un emprunteur seul,
- répartis sur chaque co-emprunteur en fonction des revenus (répartition à déterminer avec la SOFIAP.

⁽¹⁾ dans les conditions et limites de la notice d'assurance établie par l'assureur.

Quelle garantie ?

Les sûretés personnelles :

- Le cautionnement SNCF, si vous êtes agent SNCF
- Le cautionnement de CNP CAUTION

Le cautionnement est l'engagement pris par une personne (la caution) de régler la dette (les mensualités du prêt) au créancier (le prêteur), si le débiteur (l'emprunteur) ne paie pas sa dette.

La caution qui a payé à la place du débiteur pourra engager des poursuites en paiement contre ce dernier afin de se faire rembourser des sommes qu'elle a réglées.

Le cautionnement peut être délivré par un organisme spécialisé comme CNP CAUTION. Les frais à régler à CNP CAUTION seront à votre charge.

Les sûretés réelles :

- Une hypothèque et/ou un privilège de prêteur de deniers

L'hypothèque est une garantie qui porte sur un bien immobilier, dont vous êtes déjà propriétaire ou que vous allez acquérir grâce à l'emprunt contracté.

Elle est une garantie inscrite par acte notarié et publiée au bureau des hypothèques.

L'hypothèque permet à l'établissement de crédit, si vous ne remboursez pas le crédit, de saisir le bien immobilier et de le vendre.

Le privilège de prêteur de deniers est une garantie très voisine de l'hypothèque. Il permet à la banque, non remboursée par l'emprunteur, de faire vendre le bien pour être payée sur son prix. C'est une garantie qui donne à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties. Les frais d'inscription de l'hypothèque et du privilège de prêteur de deniers seront à votre charge. Si vous vendez votre bien immobilier avant la fin du crédit, vous devrez obtenir la mainlevée de l'hypothèque, qui entraîne des frais et le paiement de droits et taxes.

Frais de dossier ?

Notamment déterminés selon la nature de l'opération réalisée, ils peuvent être réglés en 3 fois sans frais.

Le remboursement !

A tout moment, vous avez la possibilité de rembourser par anticipation sans indemnité tout ou partie du capital restant dû.

Les remboursements ne peuvent être inférieurs à 10% du montant du prêt sauf s'il s'agit du solde de ce prêt.

Conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit

Cas d'exigibilité anticipée :

- non-paiement de toute somme due à son échéance par l'Emprunteur dans les conditions définies au contrat,
- liquidation judiciaire de l'Emprunteur sauf poursuite de l'activité telle que prévue à l'article L 643-1 du code de commerce, jugement prononçant la cession à son encontre,
- renseignement personnel ou confidentiel inexact ou fausse déclaration résultant de manœuvres frauduleuses imputables à l'Emprunteur ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du Prêteur,
- les fonds prêtés n'ont pas été employés conformément à leur destination,
- garantie prévue non régularisée, non constituée, disparue quelle qu'en soit la cause ou rang non conforme au rang convenu, du fait de l'Emprunteur,

- défaut de production imputable à l'Emprunteur, dans un délai d'un mois suivant la réquisition qui en sera faite des justifications relatives à l'affectation des fonds aux dépenses de l'opération, objet du prêt,
- décès de l'Emprunteur, sauf en présence de co-emprunteurs survivants, ou paiement par la compagnie d'assurance des prestations après survenance de l'événement couvert par l'assurance
- défaut de paiement des primes d'assurance emprunteur,
- les biens financés et /ou donnés en garantie ne sont pas ou plus assurés contre l'incendie pour valeur à neuf ou de reconstruction, ou les effets de l'assurance se trouvent suspendus pour défaut de paiement,
- exigibilité des autres prêts accordés par le prêteur pour financer la même opération,
- inobservation de la réglementation spécifique applicable à chaque type de prêt consenti par le prêteur et conditionnant l'octroi de ces prêts.

Et plus généralement, en cas d'inexécution de l'un quelconque des engagements contractuels stipulés dans l'acte de prêt.

Majoration de la créance :

En cas de défaut de paiement, le prêteur pourra percevoir des intérêts de retard.
Le taux d'intérêt du prêt sera majoré de 3 points jusqu'à ce que l'emprunteur ait repris le cours normal de ses échéances.

Le prêteur pourra aussi exiger de l'emprunteur le remboursement immédiat du capital restant
Les sommes restant dues produiront des intérêts de retard au taux du prêt.

Le prêteur pourra, en outre, demander à l'emprunteur une indemnité égale à 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.

Vos avantages liberté

Avec le Prêt Relais SOCRIF, débutez dès aujourd'hui votre nouvelle vie !

Vous choisissez votre banque

Aucune domiciliation de revenus ne vous est demandée. A tout moment, vous choisissez librement votre banque.

Vous disposez d'une grande souplesse de remboursement

Le remboursement des intérêts se fait mensuellement ou à terme et vous bénéficiez d'aucun frais lors du remboursement anticipé total.

Exemple représentatif ⁽¹⁾ :

Pour un prêt immobilier d'un montant de 100.000 euros décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 2 ans, le remboursement s'effectue en une seule fois à la fin de la période des 24 mois.

- Taux Annuel Effectif Global fixe : 3.87%,
- Coût total du crédit 7.765 euros.
- Taux annuel débiteur fixe de 3 %.
- Montant total dû de 107.765€ dont 6.000 € d'intérêts.
- Les frais de dossier et frais de garantie en sus, sont compris dans le TAEG.

Une assurance emprunteur sera demandée pour l'octroi du prêt. Pendant 2 ans au titre de l'exemple ci-dessus, vous devrez régler 24 mensualités de 16.67 €. Le coût standard de l'assurance emprunteur pour un assuré de 30 ans couvert à 100 %, si vous l'avez souscrite. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre âge et de votre situation personnelle. Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée total du prêt sera de : 400,08 euros pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0.20 %.

Une garantie réelle sera demandée pour l'octroi du crédit.

Mentions légales associées :**(1) Exemple calculé :**

D'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent modifier le coût total du prêt

Assurance : une tête 30 ans 100 % CNP 180 jours

Garantie estimée : 765€ PPD (Privilege de Prêteur de Denier). Frais de dossier : 600 €

L'obtention des prêts se fait sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, La SOFIAP. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter les propositions d'offre de prêts qui lui sont faites. Toute vente ou construction est subordonnée à l'obtention du (des) prêt(s) sollicité(s). En cas de non-obtention de ce(s) prêt(s), le vendeur doit rembourser à l'emprunteur les sommes versées.

Prêteur : SOFIAP - Société Financière pour l'Accession à la Propriété - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 60 137 760 Euros - Nom commercial et marque = SOCRIF - Siège social et adresse postale : 7, rue de la Pierre Levée - 75011 Paris – SIREN 391 844 214 RCS PARIS - Code NAF : 6492Z – Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°07025372

Assurances : CNP Assurances - Société Anonyme au capital de 594 151 292 Euros entièrement libéré - 341 737 062 RCS Paris et CNP IAM - S.A. au capital de 30 500 000 Euros entièrement libéré - 383 024 189 RCS Paris - Siège social : 4, place Raoul Dautry - 75716 Paris Cedex 15. Entreprises régies par le code des assurances. LA SECURITE FAMILIALE - Société d'assurance mutuelle sur la vie - Entreprise régie par le code des assurances - Siège social : 12, RUE DE LA FAYETTE 75009 paris - SIRET : 784 338 501 033 -code NAF 660A

PRÊT A L'ACCESSION SOCIALE (PAS) & PRÊT CONVENTIONNÉ (PC)

Deux crédits immobiliers réglementés pour faciliter l'accession à la propriété

Résumé

Deux crédits immobiliers réglementés ouvrant droit aux aides de l'État* à taux fixe destiné au financement de la résidence principale (RP) des emprunteurs ou au financement de travaux pour leur résidence principale.

Nos prêts conventionnés ou prêts PAS se déclinent à la carte !

Formule 1 : Prêt à échéances constantes

Pour qui ?

Pour ceux qui sont installés dans leur vie professionnelle et qui souhaitent éviter toute incertitude.

Du premier au dernier mois, vous rembourserez exactement la même somme.

Option : Ce prêt dispose d'une option : le lissage des mensualités ou prêt à palier

Quand le financement de votre bien combine plusieurs emprunts à durées différentes (PTZ, PEL, CEL, etc...), les échéances du PAC lissant s'adaptent à celles des autres prêts pour vous permettre d'avoir une charge globale de remboursement constante tous crédits confondus.

Les échéances sont alors constantes par palier.

Quelle durée ?

Prêt conventionné et prêt PAS :

- Durée minimum : 60 mois
- Durée maximum : 300 mois

Prêt à la carte lissant

- Durée minimum : 60 mois
- Durée maximum : 300 mois

*Pour les accédants à la propriété d'un logement ancien situé en zone 3, bénéficiant d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt d'accession sociale (PAS) conclu entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2020

Formule 2 : Prêt à échéances progressives**Pour qui ?**

Vous venez d'entrer dans la vie active et votre carrière est devant vous ?

Allégées pendant les premières années, vos échéances augmenteront progressivement et modérément jusqu'à la fin de votre prêt.

Quelle durée ?

- Durée minimum : 240 mois
- Durée maximum : 300 mois

Formule 3 : Prêt à échéances dégressives**Pour qui ?**

Vous approchez de la retraite ? Vous souhaitez vous prémunir contre une éventuelle baisse de revenus ?

Les mensualités allégées de la seconde période garantiront le maintien de votre niveau de vie.

Quelle durée ?

- Durée minimum : 60 mois
- Durée maximum : 300 mois

Caractéristiques techniques principales des 3 formules :

Ces prêts sont destinés à financer :

- l'achat d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux ;
- la construction et l'éventuelle acquisition du terrain ;
- l'aménagement en logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'agrandissement (d'au moins 14 m²) d'un logement existant ;
- des travaux d'amélioration ou visant à permettre des économies d'énergie.

Ils sont cumulables avec certains autres prêts immobiliers : Epargne Logement, Prêt «Employeur », Prêt relais, «PTZ».

Ce sont les seuls emprunts immobiliers ouvrant droits à l'APL (Aide Personnalisée au Logement)*.

- Le Prêt Conventionné : un taux maximum est fixé par l'État
- Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS) : pour les revenus modestes. Un taux maximum est fixé par l'État.

*Pour les accédants à la propriété d'un logement ancien situé en zone 3, bénéficiant d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt d'accession sociale (PAS) conclu entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2020

Quel prêt pour quel bien ?

- Le Prêt Conventionné (PC) est sans conditions de ressources. Il est réservé au financement de votre résidence principale, mais peut, sous conditions, s'étendre aux investissements locatifs ou à la réalisation de travaux.
- Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS) est une catégorie de prêt conventionné destiné aux ménages modestes souhaitant accéder à la propriété de leur résidence principale. Il est réservé aux personnes physiques ayant des revenus inférieurs à des plafonds, fixés en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement.

Plafonds applicable à compter du 1^{er} janvier 2016

Nombre de personne	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Quelle durée ?

La durée de remboursement de votre prêt sera fixée selon vos souhaits et votre capacité de remboursement dans les limites suivantes :

- Durée minimum : 60 mois
- Durée maximum : 300 mois

Quelle périodicité de remboursement ?

Quelle que soit la formule choisie, vous remboursez mensuellement les échéances.

Quel montant ?

Le montant des prêts réglementés SOCRIF n'est pas plafonné : vous empruntez, en complément de votre apport personnel, le montant dont vous avez besoin.

Quelle assurance ?

Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) et Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT) : avec les assurances proposées par la SOCRIF⁽¹⁾, vous bénéficiez d'une couverture figurant parmi les moins chères du marché.

La souscription d'une assurance « emprunteur » est obligatoire pour l'octroi du prêt mais vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix dès lors que ce contrat apporte un niveau de garantie équivalent à celui proposé par la SOCRIF.

La quotité représente le pourcentage de couverture d'un prêt. Ce pourcentage correspond à la part de capital garanti :

Le taux minimum de couverture exigé par la SOCRIF est de 100% du montant du prêt :

- pour un emprunteur seul,
- répartis sur chaque co-emprunteur en fonction des revenus (répartition à déterminer avec la SOFIAP.

⁽¹⁾ dans les conditions et limites de la notice d'assurance établie par l'assureur.

Quelle garantie ?

Les sûretés personnelles :

- Le cautionnement SNCF, si vous êtes agent SNCF
- Le cautionnement de CNP CAUTION
- Le cautionnement de CREDIT LOGEMENT

Le cautionnement est l'engagement pris par une personne (la caution) de régler la dette (les mensualités du prêt) au créancier (le prêteur), si le débiteur (l'emprunteur) ne paie pas sa dette.

La caution qui a payé à la place du débiteur pourra engager des poursuites en paiement contre ce dernier afin de se faire rembourser des sommes qu'elle a réglées.

Le cautionnement peut être délivré par un organisme spécialisé comme CNP CAUTION. Les frais à régler à CNP CAUTION seront à votre charge.

Les sûretés réelles :

- Une hypothèque et/ou un privilège de prêteur de deniers

L'hypothèque est une garantie qui porte sur un bien immobilier, dont vous êtes déjà propriétaire ou que vous allez acquérir grâce à l'emprunt contracté.

Elle est une garantie inscrite par acte notarié et publiée au bureau des hypothèques.

L'hypothèque permet à l'établissement de crédit, si vous ne remboursez pas le crédit, de saisir le bien immobilier et de le vendre.

Le privilège de prêteur de deniers est une garantie très voisine de l'hypothèque. Il permet à la banque, non remboursée par l'emprunteur, de faire vendre le bien pour être payée sur son prix. C'est une garantie qui donne à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties. Les frais d'inscription de l'hypothèque et du privilège de prêteur de deniers seront à votre charge. Si vous vendez votre bien immobilier avant la fin du crédit, vous devrez obtenir la mainlevée de l'hypothèque, qui entraîne des frais et le paiement de droits et taxes.

L'inscription d'une hypothèque et/ou d'un privilège de prêteur de deniers est obligatoire dans les cas suivants :

- **le montant du prêt PAS est supérieur à 15.000 € ;**
- **un prêt PAS et un PTZ et/ou un ECO-PRET A TAUX ZERO sont consentis pour la même opération, la somme de leurs montants est supérieure à 15.000 €.**

Frais de dossier

Notamment déterminés selon la nature de l'opération réalisée, ils peuvent être réglés en 3 fois sans frais. Avec un Prêt PAS **vous bénéficiez des frais de dossier réduits.**

Conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit

Cas d'exigibilité anticipée :

- non-paiement de toute somme due à son échéance par l'Emprunteur dans les conditions définies au contrat,
- liquidation judiciaire de l'Emprunteur sauf poursuite de l'activité telle que prévue à l'article L 643-1 du code de commerce, jugement prononçant la cession à son encontre,
- renseignement personnel ou confidentiel inexact ou fausse déclaration résultant de manœuvres frauduleuses imputables à l'Emprunteur ayant une incidence sur l'objet du crédit ou le risque du Prêteur,
- les fonds prêtés n'ont pas été employés conformément à leur destination,
- garantie prévue non régularisée, non constituée, disparue quelle qu'en soit la cause ou rang non conforme au rang convenu, du fait de l'Emprunteur,
- défaut de production imputable à l'Emprunteur, dans un délai d'un mois suivant la réquisition qui en sera faite des justifications relatives à l'affectation des fonds aux dépenses de l'opération, objet du prêt,
- décès de l'Emprunteur, sauf en présence de co-emprunteurs survivants, ou paiement par la compagnie d'assurance des prestations après survenance de l'événement couvert par l'assurance
- défaut de paiement des primes d'assurance emprunteur,
- les biens financés et /ou donnés en garantie ne sont pas ou plus assurés contre l'incendie pour valeur à neuf ou de reconstruction, ou les effets de l'assurance se trouvent suspendus pour défaut de paiement,
- exigibilité des autres prêts accordés par le prêteur pour financer la même opération,
- inobservation de la réglementation spécifique applicable à chaque type de prêt consenti par le prêteur et conditionnant l'octroi de ces prêts.

Et plus généralement, en cas d'inexécution de l'un quelconque des engagements contractuels stipulés dans l'acte de prêt.

Majoration de la créance :

En cas de défaut de paiement, le prêteur pourra percevoir des intérêts de retard.

Le taux d'intérêt du prêt sera majoré de 3 points jusqu'à ce que l'emprunteur ait repris le cours normal de ses échéances.

Le prêteur pourra aussi exiger de l'emprunteur le remboursement immédiat du capital restant. Les sommes restant dues produiront des intérêts de retard au taux du prêt.

Le prêteur pourra, en outre, demander à l'emprunteur une indemnité égale à 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.

Vos avantages liberté

Les Prêts Réglementés SOCRIF s'adaptent à vos besoins !

☞ **Vous choisissez votre banque**

Aucune domiciliation de revenus ne vous est demandée. A tout moment, vous choisissez librement votre banque.

☞ **Vous pouvez différer une partie de vos charges de remboursement***

Besoin de liquidités pour financer votre déménagement ou des travaux urgents ?

- L'entrée en amortissement de votre prêt peut faire l'objet d'un différé de 1 à 3 mois, voire davantage pour les investissements locatifs.
- Pendant cette période, vous paierez seulement les intérêts et l'assurance.

* Options soumises à l'accord de l'organisme prêteur. Ne peuvent être sollicitées durant une période d'arrêt de travail ou de chômage d'un des emprunteurs.

☞ Moduler vos échéances*

Votre situation évolue après la première année ? Vous pouvez solliciter une modulation de vos échéances :

- Augmentez vos mensualités à hauteur de 30 % au maximum de l'échéance précédente pour réduire la durée de votre prêt, dans la limite de 25 %.
- Allégez vos mensualités et allongez d'au maximum 20 % la durée de votre prêt.

Vous pouvez renouveler votre demande chaque année.

☞ Rembourser par anticipation

A tout moment, vous avez la possibilité de solder tout ou partie du capital restant dû.

Les remboursements ne peuvent être inférieurs à 10% du montant du prêt sauf s'il s'agit du solde de ce prêt.

A l'exception de certains cas particuliers, tout remboursement total ou partiel entraîne le versement d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé, dans la limite de 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

☞ Cas d'exonération du paiement de l'indemnité de remboursement anticipé :

L'indemnité n'est pas due :

- Lorsque le remboursement anticipé est motivé :
 - par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement de votre lieu d'activité professionnelle ou de celui de votre conjoint,
 - par le décès de l'un de vous deux,
 - par la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'un de vous deux ;
- En cas de vente du bien pour réaliser une nouvelle opération immobilière financée par la Socrif (sous certaines conditions figurant dans le contrat de prêt) ;
- Sur une fraction de votre prêt principal Socrif lorsque votre nouvelle opération est également financée à l'aide d'un prêt relais que nous vous avons consenti.

* Options soumises à l'accord de l'organisme prêteur. Ne peuvent être sollicitées durant une période d'arrêt de travail ou de chômage d'un des emprunteurs

Exemple représentatif ⁽¹⁾ :

Pour un prêt immobilier PAS d'un montant de 200.000 euros décaissé en une seule fois, d'une durée totale de 20 ans, le remboursement s'effectue en 240 mensualités de 1.026,26 €, assurance décès invalidité obligatoire incluse dans la mensualité.

- Taux Annuel Effectif Global fixe (TAEG) : 2.26%
- Coût total du crédit 47.952,40 euros
- Taux annuel débiteur fixe de 1.80 %.
- Montant total dû de 247.952,40€ dont 38.303,20€ d'intérêts.
- Les frais de dossier et frais de garantie en sus, sont compris dans le TAEG*.

Une assurance emprunteur (Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) et Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT)) sera exigée pour l'octroi du prêt, le coût standard de l'assurance emprunteur est de 33.33€ par mois pour un assuré de 30 ans couvert à 100 % et s'ajoute à l'échéance de remboursement du crédit, si vous l'avez souscrite. Le coût de l'assurance peut varier en fonction de votre âge et de votre situation personnelle. Le montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance, sur la durée total du prêt sera de : 7.999,20 euros pour un Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA) de 0.36 %.

Et

Une garantie sous forme de sûreté réelle (hypothèque) sera demandée pour l'octroi du crédit.

Mentions légales associées :

⁽¹⁾Garantie estimée : 1.150€ PPD (privilège de prêteur de denier). Frais de dossier : 500 €
Assurance 1 tête à 100 %. Agent SNCF 27 ans.

L'obtention des prêts se fait sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur, La SOFIAP. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter les propositions d'offre de prêts qui lui sont faites. Toute vente ou construction est subordonnée à l'obtention du (des) prêt(s) sollicité(s). En cas de non-obtention de ce(s) prêt(s), le vendeur doit rembourser à l'emprunteur les sommes versées.

Prêteur : SOFIAP - Société Financière pour l'Accession à la Propriété - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 60 137 760 Euros - Nom commercial et marque = SOCRIF - Siège social et adresse postale : 7, rue de la Pierre Levée - 75011 Paris – SIREN 391 844 214 RCS PARIS - Code NAF : 6492Z – Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°07025372

Assurances : CNP Assurances - Société Anonyme au capital de 594 151 292 Euros entièrement libéré - 341 737 062 RCS Paris et CNP IAM - S.A. au capital de 30 500 000 Euros entièrement libéré - 383 024 189 RCS Paris - Siège social : 4, place Raoul Dautry - 75716 Paris Cedex 15. Entreprises régies par le code des assurances.
LA SECURITE FAMILIALE - Société d'assurance mutuelle sur la vie - Entreprise régie par le code des assurances - Siège social : 12, RUE DE LA FAYETTE 75009 paris - SIRET : 784 338 501 033 -code NAF 660A