



Guide sur le crédit immobilier





Guide sur le crédit immobilier





Guide sur le crédit immobilier





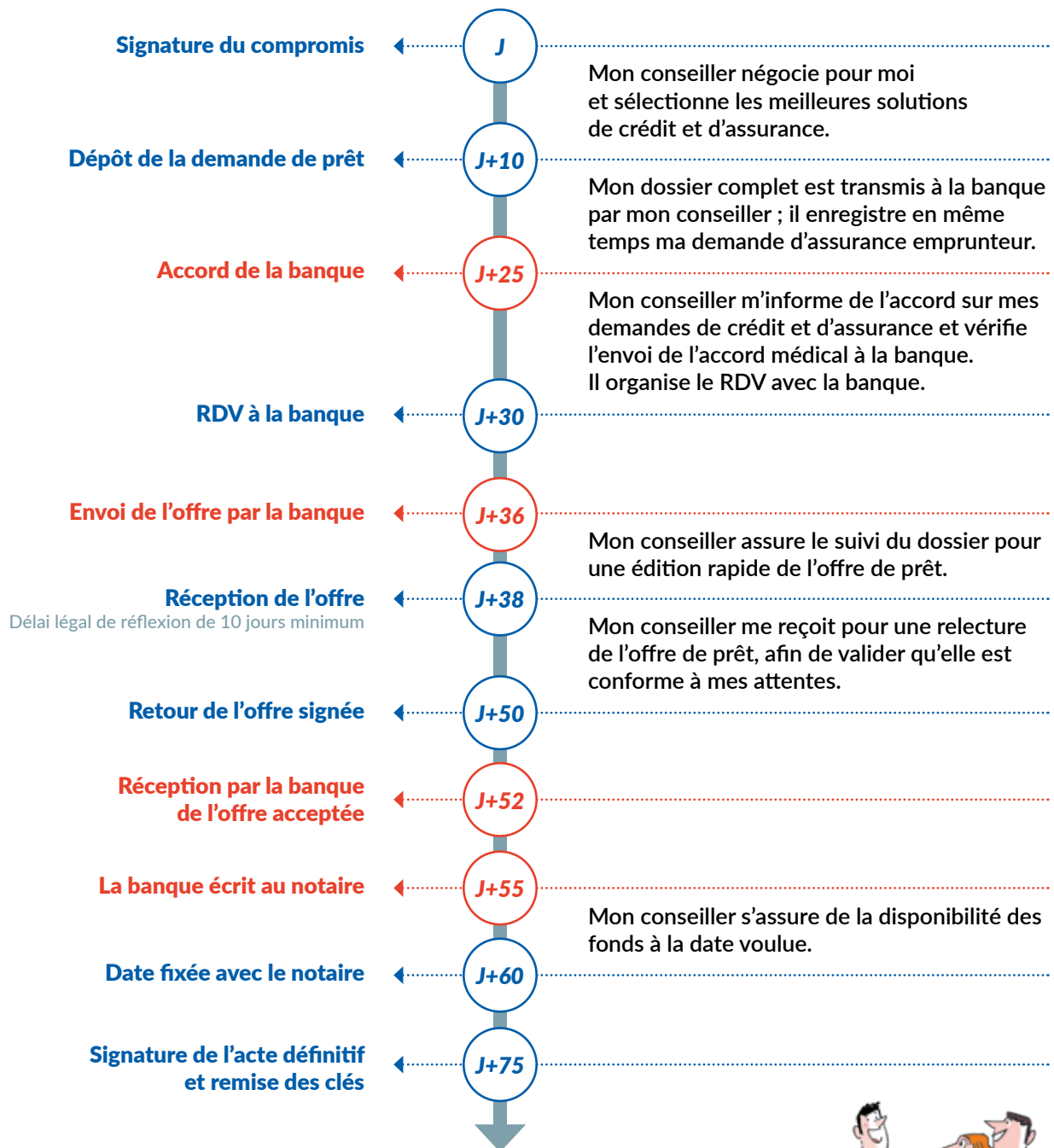
Guide sur le crédit immobilier



Les étapes d'un achat immobilier

Les étapes clés de votre parcours d'acquisition

Un conseiller CRÉSERFI me reçoit et évalue mon budget.



Vous récupérez les clés de votre bien immobilier



- Étape pour le futur acquéreur
- Étape pour la banque
- Étape pour le conseiller Crésérfi

Les dates spécifiées sont données à titre indicatif

Informations générales du prêt immobilier

Le **Crédit Social des Fonctionnaires (CSF)** est une association créée en 1955, dont l'objet social est de permettre à ses adhérents d'accéder à des services de **crédit**, d'**assurance**, d'**épargne**, et à d'autres types de services susceptibles d'améliorer leur qualité de vie. Le rôle de Créserfi est de vous accompagner dans votre projet afin de définir avec vous la meilleure solution. Les conseillers Créserfi spécialisés dans le montage de prêts sont à votre écoute pour définir avec vous la solution adéquate.

1. Identité du prêteur :

Créserfi distribue les prêts de **nombreux partenaires bancaires** (nationaux ou locaux) que nous interrogeons pour vous trouver l'**offre qui répond le mieux à votre projet** (liste des partenaires en annexe).

2. La nature, la destination et la durée possible des crédits proposés :

Le prêt immobilier est un prêt amortissable qui vous permet de financer l'achat d'une résidence principale, d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif.

Destination du prêt :

Le prêt immobilier vous permet de financer :

- L'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation (principale ou secondaire, dans le neuf ou dans l'ancien)
- L'achat d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier à usage d'habitation
- L'achat de parts de sociétés civiles immobilières
- Des travaux de construction d'un bien immobilier
- Le rachat d'un prêt immobilier
- De l'investissement locatif
- Le rachat de soultes
- L'achat d'un parking

Types de prêts :

Il existe plusieurs types de prêts. Le plus courant étant le prêt amortissable à taux fixe. Cependant, en fonction de votre projet, de vos ressources et de différents paramètres, vous pouvez prétendre à des prêts dits réglementés, aidés ou conventionnés. Les types de prêts les plus courants :

Les prêts libres :

■ **Les prêts bancaires :** ils sont proposés par les établissements bancaires pour financer l'acquisition de sa résidence principale, secondaire, de l'investissement locatif ou de travaux immobiliers. Un prêt immobilier vous permet de financer un achat immobilier sur une durée longue et même sur 25 ans voire 30 ans pour certains établissements.

- Financement des travaux : deux solutions, il peut être prévu dès le départ et inclus dans votre financement ou bien faire l'objet d'un prêt travaux. Si le montant des travaux à financer est supérieur à 75 000 € alors ils seront assimilés à des travaux de construction et soumis au régime des crédits immobiliers.
- Financement terrain et construction : il y a dans ce cas deux opérations, une première qui porte sur l'achat du terrain et une seconde sur la construction de la maison qui peuvent être financées ensemble ou séparément (prévoir d'indiquer les conditions suspensives d'obtention des prêts).
- Financement VEFA (vente en l'état de futur achèvement) : comme son nom l'indique, vous achetez par exemple un bien sur plan, le prêt est débloqué au fur et à mesure de l'avancée du chantier en tenant compte d'un échelonnement très réglementé. Dans ce cas, le capital emprunté n'est pas immédiatement débloqué en totalité et en général et seuls les intérêts portant sur la partie utilisée du capital sont dus pendant cette période. On appelle ces intérêts les intérêts « intercalaires ». Vous payerez donc en début de prêt les intérêts intercalaires ainsi que le montant de la cotisation d'assurance emprunteur.

Le prêt amortissable se met véritablement en place à la fin de la construction.

- Prêt multipaliers ou prêt à paliers ou prêt lissé : selon les profils emprunteur, il est possible de bénéficier de plusieurs prêts à des taux et durées différents pour financer un même bien : un prêt classique plus un PTZ ou PAS... Ce type de prêt permet de lisser le remboursement de tous les prêts immobiliers, classiques, aidés ou subventionnés en conservant un seul montant de mensualité durant toute la durée du prêt. Ainsi l'emprunteur conserve un niveau d'endettement constant durant la durée des prêts.

- Le prêt relais : il s'agit d'un crédit à court terme, proposé aux propriétaires qui souhaitent acquérir un nouveau bien sans avoir encore vendu leur bien actuel. En général, son montant représente entre 60 et 80% de la valeur estimée du bien mis en vente. Le prêteur demandera une estimation par une agence, un notaire ou un expert pour évaluer le bien.

Le prêt relais sera mis en place pour une durée de 12 ou 24 mois.

Il existe deux types de crédit relais :

- Le prêt-relais « sec » : il est utilisé lors de l'achat d'un logement dont le prix est entièrement financé par la revente du logement actuel. Il s'agit d'une avance à court terme de 6 à 12 mois voire 24 mois, de fait le taux est généralement plus élevé. Ce type de prêt n'est pas proposé par nos conseillers Créserfi.
- Le prêt relais classique : le crédit relais permet d'emprunteur à hauteur du montant de l'acquisition. le prix du nouveau logement étant supérieur à celui du logement à revendre, les banques proposent de vous avancer une partie de la valeur du bien à vendre et de compléter le besoin de financement par un prêt sur le long terme. Tous les mois, en plus de l'échéance du prêt long terme, les intérêts du prêt relais seront également demandés et ce jusqu'à la vente effective du premier bien. A la vente du bien, le crédit relais est remboursé par anticipation sans pénalité.
- Le prêt relais qui associe une partie relais et une partie long terme : la partie relais sera remboursée par anticipation au moment de la vente du premier bien. Le remboursement des intérêts du prêt relais ne se fait pas tous les mois mais une seule fois. Le prêt long terme permet de financer la différence entre la valeur de la nouvelle acquisition et la valeur du bien qui est revendu. A la vente du bien, le crédit relais est remboursé par anticipation sans pénalité.

■ **Un crédit achat/revente** : il peut s'agir d'une alternative au prêt relais. Cette solution permet comme dans le cas d'un prêt relais d'acquérir le bien sans attendre la revente du bien actuel. Dans ce cas, l'encours de prêts est « racheté » au moyen d'un nouveau crédit souscrit auprès d'un autre prêteur dans la limite d'environ 70% de l'estimation du bien à vendre.

■ **Le prêt In fine** : il s'agit d'un prêt immobilier sans amortissement où pendant toute la durée, l'emprunteur ne paye que les intérêts calculés sur le montant emprunté (ainsi que l'assurance). Le capital emprunté est remboursé en une seule fois au terme du prêt. Le coût de ce prêt est donc plus élevé qu'un prêt amortissable classique. Ce prêt est principalement destiné à financer l'investissement locatif. L'investisseur pourra ainsi déduire de ses revenus locatifs un montant plus important d'intérêts d'emprunts qu'avec un prêt classique. Ce type de prêt n'est pas proposé par nos conseillers Créserfi.

Les prêts réglementés :

Il s'agit d'un prêt dont les conditions d'octroi et les tarifications sont fixées par les pouvoirs publics.

■ **Le prêt à taux zéro** : il s'adresse aux personnes primo-accédantes de leur résidence principale (ou qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale aux cours des deux dernières années). Il permet de financer une partie du projet qu'il s'agisse d'un logement neuf ou ancien avec travaux. Il ne peut représenter plus de 40% (excepté pour les logements HLM, plafonné à 10% du coût de l'opération avec des plafonds 4 fois moins importants) du coût de l'opération. Le montant du prêt est accordé en fonction d'un plafond de ressources qui dépend de la zone géographique de l'achat et du nombre d'occupants du logement. Les ressources prises en compte correspondant au plus élevé des 2 montants suivants :

- La somme des revenus fiscaux de l'ensemble des occupants du logement pour l'année n-2,
- Ou le coût total de l'opération divisé par 9

La durée de remboursement du PTZ s'étend de 20 à 25 ans selon les cas avec un différé de 5, 10 ou 15 ans sur les premières mensualités et une période de remboursement du prêt qui suit le différé et qui varie entre 10 et 15 ans. Le taux est comme son nom l'indique de 0% auquel il faut rajouter le montant de la cotisation d'assurance. Vous pouvez transférer le PTZ avec l'accord du prêteur qui vous a accordé le PTZ. Cependant, le transfert ne portera que sur le montant du capital restant dû. Si le transfert du PTZ intervient dans les 6 premières années et sert à financer le nouveau logement, l'opération devra respecter les conditions d'éligibilité du PTZ.

■ **Le prêt à l'accession sociale (PAS)** : il s'agit d'un prêt réglementé qui peut être souscrit auprès de certains établissements prêteurs pour financer la totalité de l'achat d'une résidence principale ou de travaux. Il donne droit à la perception des APL (Aides Personnalisées au Logement) et est soumis au respect de conditions de ressources. Ce plafond varie en fonction du nombre de personnes qui occupent le logement et de la localisation du logement. Son fonctionnement est réglementé et son taux d'intérêt est plafonné. Les frais de dossier pour l'ouverture d'un PAS sont limités à 500 €. Un prêt PAS d'un montant supérieur à 15 000 € sera obligatoirement garanti par une hypothèque.

La durée de remboursement du PAS s'étend de 5 à 25 voire 30 ans selon les cas et le montant minimum est variable selon l'objet du financement (4 500 € pour l'acquisition d'un logement neuf ou sa construction, 1500 € pour le financement de travaux d'amélioration et 4 000 € pour des travaux dans un logement de plus de 10 ans).

S'agissant d'un prêt réglementé, le taux d'intérêt est plafonné et dépend de la durée du prêt et si le taux est fixe, variable ou révisable ; il est souvent identique à celui proposé pour un prêt classique.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22158>

■ **Les prêts CEL/PEL** : il s'agit de prêts à taux préférentiel qu'il est possible de souscrire suite à une phase d'épargne obligatoire de 18 mois pour un CEL de de 4 ans pour un PEL. La durée de remboursement d'un prêt épargne logement peut aller de 2 à 15 ans.

■ **Prêt conventionné** : il peut servir à financer l'acquisition de sa résidence principale dans le neuf ou dans l'ancien (logement occupé au moins 8 mois par an) ou l'intégralité du coût de la construction ainsi que certains travaux d'amélioration du logement. Il est également possible de financer un logement destiné à la location, sous réserve que le locataire en fasse sa résidence principale. Ce prêt est accordé sans conditions de ressources et peut être remboursé sur une durée allant de 5 à 30 ans voire 35 ans pour les PC à taux révisibles. Son taux qui peut être fixe ou variable est plafonné en fonction de la durée de l'emprunt. Ce prêt donne droit au versement de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Les prêts complémentaires :

■ **Le prêt action logement (ex. 1% logement)** : il s'adresse aux salariés des entreprises de plus de 10 salariés et permet de financer une partie de l'achat de sa résidence principale dans l'ancien ou dans le neuf (acquisition ou construction y compris l'achat du terrain). L'emprunteur doit être primo-accédant et respecter certaines conditions de revenu en fonction de la taille du ménage et de la situation du logement. Ces prêts sont gérés par un organisme collecteur chargé de recueillir les fonds et d'en assurer la gestion. Ce prêt peut financer jusqu'à 30% du coût total de l'opération, le taux est fixé à 1% et limité à une durée maximum de 20 ans.

■ **Les prêts destinés aux fonctionnaires** : il s'agit de prêts destinés aux agents de la fonction publique de l'Etat ainsi qu'aux personnels des départements et des communes. Ils sont accordés sous conditions de ressources. Ces prêts permettent de financer une partie de la construction ou de l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux et sont proposés en complément d'un prêt conventionné ou d'un PAS. Le Groupe CSF a signé pas moins de 1 200 accords de partenariats répartis dans les 3 fonctions publiques. Les conseillers Créserfi sauront vous indiquer les offres pour lesquelles vous êtes éligibles.

Vous pourrez également selon votre lieu de résidence ou votre situation professionnelle bénéficier de prêts du type :

- Prêts distribués par votre caisse de retraite et de prévoyance
- Prêts distribués par les mutuelles professionnelles
- Prêt bonifiés : Créserfi propose des prêts bonifiés aux agents bénéficiaires d'une convention de partenariat avec le CSF. Le conseiller Créserfi saura vous proposer ce prêt si vous y êtes éligible.

3. Les types de taux débiteurs :

Taux fixe, taux variable/révisable ou taux mixte?

■ **Pour un prêt immobilier à taux fixe**, le taux d'intérêt reste inchangé pendant toute la durée du prêt. Cependant, dans le cas d'un prêt à taux fixe modulable, il est possible durant le prêt d'augmenter le montant des mensualités ou de les réduire. La modulation des échéances à la hausse diminuera la durée totale du prêt et à l'inverse, la modulation à la baisse allongera la durée totale de votre prêt. Ces modulations peuvent être selon les cas facturées par le prêteur (cf. conditions liées au contrat). Il est également possible selon les conditions en vigueur de suspendre le versement d'une ou plusieurs mensualités.

■ **Pour un prêt immobilier à taux variable**, le taux du prêt peut être révisé en fonction des évolutions d'un ou plusieurs indices de référence. Le taux peut donc évoluer avec le temps selon les modalités du contrat. Pour limiter le risque d'évolution de taux, les taux variables proposés sont dits « capés ». Il s'agit d'un prêt dont le taux variable est plafonné à la hausse (et éventuellement à la baisse) afin qu'il ne puisse pas dépasser ce cap fixé dans le contrat de prêt. La variation du taux qui peut intervenir selon une périodicité fixée dans le contrat de prêt, entraîne le plus souvent un ajustement de la mensualité pour respecter la durée initialement fixée. Autre cas, seule la durée peut évoluer ou bien la durée et la mensualité. Par exemple, un cap de 1 signifie que le taux initial de 2,5% ne pourra pas dépasser 3,5% même dans le cas où les taux augmenteraient davantage.

L'offre de prêt à taux variable doit être accompagnée de plusieurs documents :

- Une notice détaillant les conditions et les modalités de variation du taux
- Des exemples de simulation reprenant l'impact d'une variation du taux sur les mensualités, la durée et le coût total du crédit (à la baisse, à la hausse en début de prêt, et une à l'initiative de l'établissement)

L'emprunteur doit également communiquer une fois par an sur le capital restant à rembourser pour ce prêt.

■ **Dans un prêt immobilier à taux mixte** : le taux qui combine un taux fixe et un taux variable. Ce type de prêt peut être adapté aux emprunteurs qui prévoient de revendre leur bien avant la fin du prêt (avant 7 ans environ). Sur la première période de remboursement du prêt, le taux est fixe et sur la seconde période (généralement au bout de 7 ans) le taux est révisable avec un plafond. La durée de la première période dépendra de la durée totale du prêt. La première période affiche un taux généralement d'un niveau inférieur à celui des prêts à taux fixe classiques.

4. Les formes de sureté réelle ou personnelle (garantie/caution) :

Pour accorder le prêt, le prêteur exige une garantie. Il s'agit pour l'établissement prêteur de se protéger en cas de défaillance de l'emprunteur (les remboursements non honorés par l'emprunteur). Attention à ne pas confondre avec l'assurance emprunteur qui prémunit les prêteurs contre le risque pour l'emprunteur de ne plus pouvoir honorer ses échéances en cas d'accident de la vie ou de décès.

Il existe plusieurs formes de garanties dont les coûts et les spécificités diffèrent :

■ La garantie réelle :

- L'hypothèque : il s'agit d'un acte établi par un notaire et publié à la conservation des hypothèques. Elle coûte environ 2% du montant du prêt, et comprend les frais d'actes notariés et les taxes. En cas de non-paiement, la banque pourra faire saisir le bien et le faire vendre aux enchères pour récupérer le montant restant dû. L'inscription hypothécaire est valable pour toute la durée du prêt, plus 1 an. Après cette date, l'inscription tombe d'elle-même et disparaît sans frais, ni formalités. En cas de revente du bien avant la fin du prêt, une mainlevée d'hypothèque sera demandée par le notaire moyennant des frais (frais d'actes + taxes).
- Le Privilège du prêteur de deniers (PPD) est également rédigé par le notaire. Son coût est un peu moins important suite à l'exonération de la taxe de publicité foncière. Cette solution ne peut être envisagée que pour garantir un prêt finançant un bien déjà construit ou un terrain. Cette garantie ne peut être utilisée que pour garantir le bien financé par le prêt et dans la limite de son prix d'acquisition.

■ **La caution bancaire** : elle est assurée par les établissements financiers ou d'assurance ou encore les mutuelles professionnelles. Son point fort reste son prix qui est moins élevé car elle ne nécessite ni acte notarié ni enregistrement. Son coût comprend une commission (frais de caution) et une participation à un fonds mutuel de garantie (FMG). Avec certains organismes, une partie des frais déboursés vous seront restitués après complet remboursement du prêt.

Quelques organismes de caution : Crédit Logement, CEGC, Créserfi...

Le montant de la caution de prêt immobilier est différent d'un établissement de caution à l'autre. Il tourne autour de 1% du montant total du prêt.

■ **La caution mutuelle** : il s'agit de partenariat créé entre les établissements bancaires et des mutuelles de la fonction publique afin de faire bénéficier aux fonctionnaires et agents d'État d'une garantie à taux préférentiel. Exemple, la garantie CASDEN se porte caution pour les salariés de l'Éducation Nationale.

■ **Le nantissement** : il peut s'agir d'une alternative à l'hypothèque ou à la caution mutuelle mais uniquement dans le cas où l'emprunteur détient des valeurs qui peuvent être remises au banquier en garantie (contrats d'assurance-vie ou placements sûrs) ou fait un placement en ce sens. Ce placement d'argent type assurance vie garantie le paiement du prêt immobilier.

5. Les prêts en devise étrangères :

Le prêt peut être libellé en devises étrangères et remboursable dans cette même devise étrangère ou en euros. Cependant, les potentielles fluctuations du taux de change peuvent impacter la durée, le montant des échéances et donc le coût total du prêt. Créserfi ne propose pas de prêts en devise étrangères.

6. Un exemple représentatif :

Vous trouverez ci-dessous un exemple de montage de prêt pour le financement d'une acquisition immobilière. Cet exemple est donné à titre informatif et ne reflète pas les conditions en vigueur à l'instant t.

Cet exemple permettra d'identifier l'ensemble des frais qui entrent dans le calcul du coût total du crédit et d'en mesurer leur poids.

Exemple : Pour un prêt de 150 000 € sur 20 ans (soit 240 mensualités) décaissé en une seule fois, consenti à un emprunteur âgé de 35 ans et cautionné par un organisme de caution.

Taux nominal 20 ans : 1,65% (taux indicatif)

TAEG : 2,33%

Nombre de mensualités : 240 mensualités

Mensualités (hors assurance) : 734,21 €

Mensualités (avec assurance) : 770,96 €

Frais de garantie : 2350 €

Montant des frais de dossier : 0 €

Coût total de l'assurance : 8820 €



Coût total du crédit avec assurance : 35 030,40 € il s'agit de la somme des frais liés à l'opération de crédit.

Montant total dû par l'emprunteur avec assurance : 185 030,40 €. Il correspond au montant du prêt + tous les frais liés au prêt (hors les éventuels frais de modulation, de report...).

Lexique :

- **Taux nominal ou taux débiteur :** il s'agit d'un taux qui sert de base pour le calcul des intérêts du prêt.
- **TAEG (Taux annuel effectif global) :** il comprend tous les éléments de coût du prêt (taux nominal, frais de dossier, coût de l'assurance etc.)
- **TAEA (Taux annuel effectif d'assurance) :** il s'applique à l'assurance qui garantit l'emprunteur au titre d'un crédit (à la consommation, immobilier). Il est calculé à partir du TAEG qui inclut toutes les assurances auquel est retranché le TAEG calculé sans aucune assurance.
- **Frais de dossier :** il s'agit des frais demandés par le prêteur lors de l'étude du dossier.

Dans l'exemple suivant, **le crédit coûtera 35 030,40 € au bout des 20 ans de prêt.**



7. Les coûts annexes au crédit :

Ci-dessous une liste non exhaustive de frais et coûts annexes au crédit :

- Les frais d'agence immobilière, et frais des mandataires immobiliers,
- Les frais de notaire soit environ 8% du prix de vente pour un logement ancien et entre 2 et 3% pour un bien neuf. Les frais que l'on appelle communément frais de notaire se décomposent en quatre parties :
 - Les droits de mutation (taxe de publicité foncière ou droit d'enregistrement) : il s'agit des sommes qui sont perçues par le notaire et reversées à l'État pour le compte du client. Ils sont calculés en fonction du montant de la vente et dépendent du département dans lequel est situé le bien.
 - La rémunération du notaire : les émoluments qui reviennent au notaire sont calculés sur le montant de la vente selon un barème défini en fonction du montant.
 - Les émoluments de formalités et frais divers : ce montant reprend les frais exceptionnels engagés à la demande de client (ex. : frais de déplacement), et frais destinés à payer le coût de certains documents (expédition d'actes...)
 - L'assurance multirisques habitation (MRH) qui couvre votre bien contre les dommages matériels subis dans le logement.
 - Les frais de modulation des mensualités (cf. point 8)
 - Les frais de remboursement anticipé (cf. point 9)
 - Les frais de mandat facturés par la plupart des courtiers

8. Modalités de remboursement :

Le remboursement du prêt suit le plus souvent un plan d'amortissement (ou tableau d'amortissement). Ce document remis par l'établissement prêteur en même temps que la FISE (Fiche d'information standardisée européenne) ou que l'offre de prêt permet de connaître le détail mensuel et annuel des remboursements durant la vie du prêt et le détail de vos mensualités.

Le plus souvent, le remboursement d'un prêt se fait par le versement d'échéances mensuelles. Une mensualité est composée en général d'une part d'amortissement du capital et d'intérêts. En début de prêt, la part des intérêts comprise dans la mensualité est plus importante que la part du capital (et inversement en fin de prêt).

Dans le cas d'un prêt relais, les échéances sont en général composées uniquement d'intérêts et des primes d'assurance, le capital étant remboursé au moment de la vente du bien ou au terme du prêt.

Il est également possible, toujours selon les conditions prévues, de bénéficier d'un différé total. Dans ce cas, l'emprunteur ne paiera ni le capital ni les intérêts durant cette période. Il devra cependant s'acquitter de la prime d'assurance. Les intérêts seront capitalisés et viendront s'ajouter au montant emprunté.

9. Le remboursement anticipé :

Il s'agit de la possibilité de rembourser par anticipation tout ou partie de son crédit. Ce remboursement demandé avant le terme initial de fin de contrat de prêt entraîne des frais.

Dans certains cas vous pourrez bénéficier d'une exonération de frais en cas de vente du logement suite à :

- un changement de lieu d'activité professionnelle
- au décès de l'emprunteur ou de son conjoint
- au licenciement de l'emprunteur ou de son conjoint

Ces conditions d'exonération ne sont valables que pour les prêts souscrits à compter du 1^{er} juillet 1999.

Montant des Indemnités de Remboursement Anticipé (IRA) :

Le montant de ces frais perçus par la banque ne peut dépasser 6 mois d'intérêts ou au maximum 3% du capital restant dû.

10. Évaluation du bien immobilier ou expertise :

La banque peut demander une expertise du bien immobilier notamment dans le cas d'un prêt relais pour évaluer le montant du bien et donc estimer le montant du prêt relais. Dans ce cas, entre 60% et 80% de la valeur d'expertise de votre logement seront retenus pour le calcul du montant du prêt relais. Ce pourcentage est plus élevé lorsqu'un compromis ou une promesse de vente a déjà été signé. En effet, dans ce cas, vous connaissez le prix de vente et la date de signature de l'acte de vente.

11. Les services accessoires liés au financement du prêt immobilier :

Une assurance emprunteur doit obligatoirement être souscrite par l'emprunteur dans le cadre d'un prêt immobilier. Dans le cas d'un seul emprunteur, 100% du montant du prêt doit être assuré.

Dans le cas de deux co-emprunteurs, le prêt devra à minima être assuré à hauteur de 100% du montant du prêt. La répartition pourra se décomposer en 50%/50%, 30%/70% ou 100%/0%. L'addition des deux devra être au minimum égale à 100% et au maximum égale à 200%.

À noter : dans le cas d'une quotité à 100% sur l'un des co-emprunteurs et à 100% sur l'autre co-emprunteur (soit 200%), en cas de décès d'un des deux, l'assurance remboursera l'intégralité du capital restant dû.

Les risques couverts par l'assurance emprunteur :

L'assurance emprunteur comporte dans son socle de base :

- L'invalidité : comprend l'invalidité absolue et définitive, à savoir la perte totale et irréversible d'autonomie mais aussi l'invalidité permanente partielle ou totale, en cas d'accident ou de maladie longue durée
- L'incapacité : l'incapacité temporaire de travail permet le versement des mensualités dès lors que l'assuré ne peut plus exercer son activité professionnelle de manière temporaire ou partielle
- Le décès : en cas de décès la compagnie d'assurance verse, en fonction de la quotité assurée le montant correspondant du capital restant dû à l'organisme prêteur.

Une garantie optionnelle peut également être souscrite :

- la perte d'emploi. Cette garantie assure le versement partiel ou total des mensualités en cas de chômage. Elle n'est pas obligatoire.

Pour résumer :

Pour tous les projets immobiliers :

- Assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Invalidité Permanente (IPP),
- Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT) selon la situation et l'âge de l'emprunteur
- Assurance Perte d'emploi (PE) => facultative

Pour un investissement immobilier locatif :

- Assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA)

Vous pouvez souscrire une assurance auprès de la compagnie de votre choix sous réserve que le contrat d'assurance propose un niveau de garanties équivalent à celui proposé par le prêteur. Vous pouvez également souscrire à un autre contrat et ce durant les 12 mois qui suivent la signature de l'offre de prêt (à condition de souscrire un contrat proposant toujours le même niveau de garanties).

12. Éventuelles conséquences du non-respect des obligations liées au contrat de prêt :

Un crédit vous engage et doit être remboursé.

En cas de non-respect des engagements de la part de l'emprunteur (échéances impayées), l'établissement prêteur pourra exiger le remboursement immédiat du solde restant dû et la saisie de son bien.

Avec une sûreté réelle (hypothèque ou Privilège de Prêteurs de Deniers), le risque en cas de cessation de paiement est de voir son bien saisi. Bien évidemment, avant cela, une procédure sera mise en place avec notamment des courriers envoyés et remis par l'huissier. L'emprunteur aura la possibilité de demander un réaménagement de ses remboursements auprès de l'huissier. En cas de non réponses de la part de l'emprunteur, le créancier procédera à « un commandement à payer valant saisie » qui sera publié au bureau des hypothèques afin de laisser la possibilité aux autres créanciers de se manifester. A noter, jusqu'à l'audience d'orientation, l'emprunteur garde la possibilité de vendre par lui-même son bien. Dès la publication du commandement à payer valant saisie, une autorisation de vendre devra être demandée au juge.

Avec une caution, en cas de cessation de paiement la société de caution prend en charge le paiement des mensualités. Elle se retourne ensuite vers l'emprunteur défaillant afin d'obtenir le remboursement des mensualités ou pour trouver une solution amiable afin d'honorer le remboursement. L'organisme de caution procédera à la saisie du bien si aucune solution n'est trouvée.

En cas de non-paiement des cotisations du contrat d'assurance emprunteur, l'assuré peut être exclu du contrat. Cette exclusion ne peut intervenir qu'au terme d'un délai de quarante jours à compter de l'envoi d'une lettre recommandée de mise en demeure adressée au plus tôt dix jours après la date d'éligibilité des cotisations.

Si vous rencontrez des difficultés pour rembourser votre crédit, rapprochez-vous de votre conseiller bancaire pour définir avec lui des solutions adaptées. Parlez-en également à votre conseiller Crésérfi qui pourra vous proposer des solutions de regroupement de crédits afin de diminuer le montant de vos mensualités.



Mentions LÉGALES

CRÉSERFI, la société de financement du Crédit Social des Fonctionnaires, (SA au capital de 56 406 136 € - RCS Paris B 303 477 319 - Courtier d'assurances inscrit à l'ORIAS sous le n° 07 022 577 (www.orias.fr) - Siège social : 9 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris) et son partenaire prêteur La Banque Edel (SNC au capital de 150 134 754 € - Siège social : 60, rue Buissonnière CS 17601 31676 Labège cedex - RCS Toulouse B 306 920 109 - Mandataire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 036 333 (www.orias.fr), vous proposent le prêt à taux zéro « Aides Immo CSF » d'un montant unique de 10 000 € sur 72 mois à 0% taux débiteur fixe.

Concernant les offres de prêt immobilier, les partenaires prêteurs de CRÉSERFI sont : **LA BANQUE POSTALE** (SA au capital de 6 585 350 218 €) - siège social et adresse postale : 115 rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06 - RCS : Paris 421 100 645 - Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 023 424 (www.orias.fr) ; **LCL** (SA au capital de 2 037 713 591 € représenté par 393 158 237 actions entièrement libérées - siège social : 18 rue de la République 69002 Lyon - siège central : 20 avenue de Paris - 94811 VILLEJUIF Cedex - RCS Lyon B 954 509 741 - Siren 954 509 741 - N°ORIAS 07 001 878 (www.orias.fr) ; **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** - SA au capital variable. Siège social : 76-78 Avenue de France 75204 PARIS cedex 13. Immatriculé au RCS de Paris : 552 002 313 TVA intracommunautaire FR 59 552 002 313 - Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n°07 022 545 (www.orias.fr) ; **CRÉDIT DU NORD** (SA au capital de 890 263 248 € - siège social : 28 place Rihour 59800 Lille - siège central : 59 boulevard Haussmann 75008 Paris - RCS Lille 456 504 851 - N° ORIAS 07 023 739 ([www. orias.fr](http://www.orias.fr)) ; **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE** (SA au capital de 1 066 714 367.5 € - RCS Paris B 552 120 222 - Siège Social : 29 Boulevard Haussmann 75009 Paris - ORIAS n°07 022 493 (www. orias.fr). **La liste complète des partenaires est consultable sur le csf.fr.**

Les propositions de crédit sont réservées aux adhérents du CSF. Elles restent sous réserve d'acceptation de CRÉSERFI et de ses partenaires prêteurs, après étude de votre situation financière. L'emprunteur d'un crédit immobilier dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. S'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes perçues. Conformément à la loi, aucun versement de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

CRÉSERFI intervient en qualité d'intermédiaire de crédits non exclusif de plusieurs établissements de crédit. Il apporte son concours à la réalisation d'opération de crédit sans agir en qualité de prêteur.

Le contrat CSF Assurance Emprunteurs n° V. 9764 est distribué par Créserfi et géré par CSF Assurances (SARL de courtage d'assurances du CSF, au capital de 4 500 000 € - Siège social : 9 rue du Faubourg Poissonnière 75313 Paris Cedex 09 - RCS Paris B 322 950 148 - Courtier d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n° 07 008 834 (www.orias.fr). **Le contrat CSF Assurance Emprunteurs est un contrat groupe souscrit par le Crédit Social des Fonctionnaires auprès de SwissLife Assurance et Patrimoine** (SA au capital de 169 036 086,38€ - Siège social : 7 rue Belgrand 92300 Levallois-Perret - RCS Nanterre 341 785 632 - Entreprise régie par le Code des assurances). Offre soumise à conditions, à disposition auprès d'un conseiller.

Le Crédit Social des Fonctionnaires est une association loi 1901, siège social : 9 rue du Faubourg Poissonnière 75313 Paris cedex 09. Pour adhérer au CSF et profiter de tous les services et avantages sélectionnés pour vous, il suffit d'acquitter un droit d'entrée unique et une cotisation annuelle. Et pour plus d'avantages, optez pour le service C'Plus (tarifs en vigueur consultables sur www.csf.fr).

Les informations collectées par le groupe CSF, sont traitées afin de gérer les adhérents et prospects. Ce traitement est basé sur votre consentement que vous pouvez retirer à tout moment. Ces informations à destination du groupe CSF, seront conservées pendant trois ans après le dernier contact commercial. Certains partenaires liés contractuellement pour la gestion d'opérations de relance et de recouvrement sont susceptibles d'être établis au Maroc. La sécurité des données transférées est garantie par la signature de clauses contractuelles type de la Commission Européenne.

Conformément à la loi n° 78-17 modifiée du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés (dite « Loi informatique et Libertés ») et au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, vous disposez des droits suivants sur vos données : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données à caractère personnel après votre décès. Vous pouvez exercer ces droits en vous adressant à : DPO - Groupe CSF - 9, rue du Fg. Poissonnière 75009 Paris, par mail à DPO-Groupe-CSF@csf.fr ou sur le site www.csf.fr dans l'espace Mon Compte. Une copie d'un titre d'identité pourra être demandée. Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Vous disposez également d'un droit d'opposition sans frais à l'utilisation de vos données personnelles à des fins de prospection commerciale par courrier à l'adresse ci-dessus ou via les liens de désinscription présents dans nos courriels.



PRENEZ RENDEZ-VOUS AU

01 53 36 10 40

(appel non surtaxé)



Rendez-vous sur
CSF.FR

Rejoignez la communauté CSF



**Crédit
Social des
Fonctionnaires**

ENGAGÉ AU CŒUR DU SERVICE PUBLIC