



FICHE PRODUIT PRET IMMOBILIER BONIFIE

Prêt PTZ CSF LOGEMENT SOCIAL

Création : 02/2018 – Fabienne MINNS

Mise à jour : 08/06/2018

ENVIRONNEMENT

Le Crédit Social des Fonctionnaire souhaite accompagner les bailleurs sociaux dans la facilitation à l'accession à la propriété des agents et des acquéreurs sur le parc immobilier de logement social leur appartenant.

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

L'agent ou l'acquéreur **primo accédant**, au sens de la réglementation du PTZ de l'Etat, doit réaliser une opération **d'acquisition immobilière, dans le neuf ou l'ancien avec ou sans travaux**, portant sur un bien mis en vente par un bailleur social signataire d'une convention de mise en relation avec CRESERFI.

INFORMATIONS PRODUIT

Ce prêt n'est pas un prêt réglementé, il est cumulable avec le PTZ de l'état.

Ces prêts immobiliers, pour les primo accédant, sont destinés à participer au financement de l'acquisition de la résidence principale, dans le neuf ou dans l'ancien avec ou sans travaux.

- Prêt immobilier à taux fixe : **0%**
- Montant : **10% du montant du prêt principal, avant calcul du droit au PTZ CSF, avec un minimum de 7 000 € et un maximum de 10 000€**
- Cautionné par CRESERFI : **FMG de 1%** du financement prélevé au déblocage des fonds sur le compte bancaire de l'emprunteur
- Condition suspensive : **Prêt financé uniquement si le prêt principal est réalisé par un des partenaires financeurs de CRESERFI** (voir processus de déblocage des fonds)
- Différé : **non**, mais possibilité en cas de VEFA de pouvoir débloquer ce prêt en dernier.
- ADE : Contrat **V 9764 027**

Un seul prêt Immobilier PTZ CSF LOGEMENT SOCIAL attribué par foyer.



MONTANTS ET DUREES DES PRETS DU DISPOSITIF

Nom de la ligne	Montant Mini en euros	Montant Maxi en euros	Durée unique en mois	Taux Adhérent Hors-Assurance (%)
PTZ CSF	7 000	10 000	72	0%

GARANTIE DU PRET

Le FMG est prélevé, sur le compte de l'ouvrant-droit demandeur, lors de la signature chez le notaire. Le montant du FMG est de 1% du prêt demandé à la charge de l'ouvrant-droit demandeur, adhérent CSF sans commission de caution.

- ⇒ **CRESERFI assure le prélèvement du FMG – ne pas oublier d'éditer et de faire signer le mandat SEPA.**

FRAIS DE DOSSIER

Aucun frais de dossier prélevé par la Banque EDEL pour ces prêts.

ASSURANCE EMPRUNTEUR

Le prêt immobilier bonifié à PTZ CSF devra être assuré pour les risques de décès, PTIA, IPT et ITT dont le coût sera à la charge exclusive de l'acquéreur. Les prêts peuvent être assurés par l'ADE CSF.

L'assurance doit répondre au socle minimum d'équivalence des garanties défini par la Banque EDEL.

L'ADE SF V9764 répond au socle d'équivalence des garanties de la Banque Edel.

REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

Le remboursement anticipé du prêt est possible selon les conditions fixées au contrat. En cas de remboursement anticipé, **EDEL n'applique aucune pénalité d'IRA.**

ADHESION/COTISATION AU CSF

L'adhésion du bénéficiaire et sa première année de cotisation sont à la charge du (des) acquéreur(s).

PROCESSUS D'INSTRUCTION

ATTENTION le processus d'instruction de ce prêt EDEL cautionné est différent du processus d'instruction du PTZMI

Dans la GRC impérativement valider les points suivants :

- **Le besoin : Prêt Immobilier réalisé dans le même projet (même instruction) que le prêt principal avec le partenaire défini**

Instruction du prêt sur VIC :

Caractéristiques VIC du prêt PTZ CSF : **banque de financement EDEL**

- **Prêt à taux fixe interne**
- Taux fixe : choisir **banque EDEL hors PTZMI**
- Libellé produit : **PTZ CSF LOGEMENT SOCIAL**
- Garantie : **caution CRESERFI prêts bonifiés**



- Assurance : CSF V9764 0027
- Accessoires : **frais de dossier 0€**

Pour une instruction avec un prêt long terme ce prêt s'instruit selon la méthodologie en vigueur avec VIC en association avec le prêt principal.

Il faut également faire apparaître le(s) prêt(s) complémentaire(s) de l'ensemble du plan de financement

Faire signer aux adhérents tous les documents précontractuels comme tout prêt immobilier :

- Attestation sur l'honneur
 - Devoir de conseil immobilier
 - Proposition commerciale plan de financement
 - Fiche Produit
 - Demande de prêt immobilier
 - Règlement général, participation et mandat SEPA FMG
 - Devoir de conseil assurance
 - Liasse assurance ADE/APE
 - Questionnaire de santé
-
- **Envoi du dossier de prêt complet avec la précision « PTZ CSF LOGEMENT SOCIAL » aux Admissions Crédits pour analyse et décision**
 - **Envoi du dossier ADE par scanne ou papier au service Admission ADE**
 - **Information par le conseiller CSF au bénéficiaire de la décision CSF**
 - **Après accord de cation CRESERFI, édition de l'offre de prêt par la Banque Edel**
Envoi d'une lettre d'accompagnement, de l'offre de prêt, du bordereau d'acceptation et d'un mandat SEPA. A ce moment, l'acquéreur entre dans les 10 jours de délai de réflexion. Il pourra signer et retourner son offre dès le 11ème jour.

PROCESSUS DE DEBLOCAGE DES FONDS

Le PTZ CSF Logement social est financé à la condition que le financement principal soit réalisé par un des partenaires bancaires de CRESERFI, c'est une condition suspensive de l'offre de prêt.

En conséquence, il faut adresser la copie de l'acceptation de l'offre de prêt correspondante au plan de financement aux Admissions crédits pour transmission à la Banque Edel afin de lever la clause suspensive.

Les fonds seront transférés auprès du notaire, lors de la signature de l'acte authentique. En cas de VEFA, ce prêt peut être débloqué en dernier car le différé n'est pas prévu (voir pour la levée de la clause suspensive) ...

Les dossiers doivent suivre la même procédure d'envoi et d'archivage



Que les prêts immobiliers cautionnés classiques.

COMMUNICATION

Actuellement, les accords et les bailleurs sociaux signataires d'une convention de mise en relation avec CRESERFI sont « locaux ». Les acquéreurs ayant accès à cette offre de prêt bonifié par CSF Association seront connus par les conseillers issus des agences CRESEFI signataire des conventions.

Un support de communication sera mis à disposition pour illustrer l'offre et co-brandée Bailleurs social/CRESERFI.

CONTACTS UTILES

Service partenariats

Fabienne MINNS – 01 53 24 30 22 minns@csf.fr

Sandrine DELIBIOT – 01 53 24 49 38 delibiot@csf.fr

Service Admissions Crédits

Olivier BOUY – 01 53 34 44 13 bouy@csf.fr

Clothilde DESSAUVAGES – 01 53 24 30 43 dessauvages@csf.fr

Annexe 1 PROCESSUS D'INSTRUCTION DES PRÊTS

PROCESSUS SIMPLIFIÉ DE L'INSTRUCTION PTZ CSF
PRETS IMMOBILIER – Bailleurs Sociaux



Instruction du dossier selon les normes et procédures usuelles (GRC + VIC)

Renseigner obligatoirement dans la GRC

- ✓ Nouveau projet /Financer l'acquisition d'un bien immobilier (prêt principal + PTZ CSF)
- ✓ Le rattachement à son Etablissement
- ✓ Renseigner obligatoirement dans VIC
- ✓ Prêt interne
- ✓ Partenaire EDEL hors PTZMI
- ✓ Libellé PTZ CSF Logement SOCIAL
- ✓ Garantie : Cautiion CRESERFI Prêts bonifiés
- ✓ ADE CSF
- ✓ Pas de frais de dossier



Transfert SURF → barème : PTZ
CSF Logement Social

Edition et signature des documents

- Devoir de conseil immobilier
- Demande de prêt
- Fiche produit
- Règlement, participation et SEPA FMG
- Devoir de conseil assurance
- Liasse assurance ADE/APE
- Questionnaire de santé



courrier



Scan

Le conseiller transmet l'accord ADE aux ADMISSIONS

ADE PI pour accord assurance

Admission Crédits
analyse et décision de caution



Décision Admission Crédits
adressée par mail au conseiller

Si accord

Admission Crédits envoie le dossier à EDEL pour édition de l'offre de prêt

EDEL envoie l'offre de prêt à l'adhérent

Le conseiller informe l'adhérent et transmettra aux Admissions crédits la **copie de l'offre de prêt acceptée (partenaire CRESERFI)**

L'adhérent retourne l'offre signée à partir du 11^{ème} jours. Déblocage des fonds chez le notaire

— Conseiller
— AdmCrédits
— EDEL

Annexe 2 LISTE DES PIÈCES À FOURNIR



Emprunteur et co-emprunteur

○ Documents internes

- Demande de prêt de prêt VIC, datée et signée par les adhérents
- Simulation de prêt VIC, datée et signée par les adhérents
- Devoir de conseil immobilier, daté et signé par les adhérents et le conseiller CRESERFI
- Fiche produit
- Règlement Général du Fonds Mutuel de Garantie
- Participation au FMG et mandat SEPA associé
- Déclaration sur l'honneur complétée et signée des demandeurs (disponible sur CSF Express)

○ Justificatifs de la situation personnelle et familiale

- Carte d'identité (recto verso), passeport en cours de validité (page indiquant l'identité),
- Carte de séjour ou carte de résident en cours de validité pour les emprunteurs,
- Contrat de mariage (seulement si séparation de biens)
- PACS (attestation)
- En cas de divorce, jugement ou justificatif de procédure en cours

○ Justificatifs de domicile

➤ Locataire(s)

- Dernière quittance de loyer
- Taxe d'habitation

➤ Hébergé(es)

- Attestation sur l'honneur des hôtes
- Carte d'identité (recto/verso), ou passeport en cours de validité des hôtes
- Justificatif de domicile de l'hôte (quittance de loyer, taxe foncière, facture d'électricité ou de gaz, de téléphone, tec...)

➤ Logé(es) par l'employeur

- Attestation de l'employeur stipulant la résiliation de l'avantage
- Taxe d'habitation
- Justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, téléphone ligne fixe).

○ Revenus et patrimoine



- Les 3 derniers bulletins de salaire ou avis de versement de pensions, pour les ouvriers-droit, pensionnés ou retraités,
 - **Si co-emprunteur en profession libérale** – déclaration 2035 sur les 3 dernières années ainsi que les 3 derniers avis d'imposition
 - **Si co-emprunteur auto-entrepreneur, artisan, commerçant ou agriculteur** – 3 derniers avis d'imposition ainsi que les 3 derniers bilans simplifiés
 - Si nécessaire, la déclaration des revenus fonciers (imprimé fiscal 2044), les contrats de location pour les biens loués et avis de valeur locative par un professionnel de l'immobilier pour les biens à louer,
 - Les 2 derniers avis d'imposition,
 - Titre de propriété ou dernier avis de taxe foncière (RP, RS), le cas échéant,
 - Les simulations EL, si nécessaire,
 - 3 derniers mois d'extraits de comptes bancaires - les relevés issus d'Internet ne doivent être en pdf et comporter toutes les mentions identitaires de l'établissement bancaire détenteur du (des) compte(s).
 - La dernière quittance de loyer à la date d'instruction du dossier, ou si hébergé une attestation sur l'honneur d'hébergement (employeur ou autre) ou à défaut par 2 documents concordants tels que : attestation d'assurance logement, factures EDF, GDF, Téléphone
 - Les tableaux d'amortissement des prêts en cours et des prêts rachetés.
- **Opération financée**
- **Achat d'ancien avec ou sans travaux**
 - Promesse de vente (avec éventuellement Plans et/ou photos),
 - Etat des surfaces avant et après travaux en cas de création de surfaces,
 - Devis descriptifs et estimatifs des travaux (datés et signés de moins de 3 mois),
 - Récépissé de la demande de permis de construire ou déclaration de travaux, si nécessaire.
 - **Achat d'un logement neuf achevé ou non achevé (VEFA)**
 - Contrat de réservation, plan de distribution avec surfaces et notices descriptives.
- **Plan de financement**
- Justificatif de l'apport,
 - Copie des offres de prêt non cautionnés.

Annexe 3 **DECLARATION SUR L'HONNEUR – Primo accédant**



PTZ CSF LOGEMENT SOCIAL

Déclaration sur l'honneur

Je soussigné(es),

Emprunteur

Nom : Prénom :

Date de naissance : e-mail : N° tel :

Co-emprunteur

Nom : Prénom :

Date de naissance : e-mail : N° tel :

Je, nous, déclare(ons) sur l'honneur :

- Réaliser ma(notre) primo accession d'un bien mis en vente par un bailleur social signataire d'une convention de mise en relation avec CRESEFI.
- Occuper le logement financé à l'aide du Prêt à Taux Zéro CSF LOGEMENT SOCIAL, à titre de résidence principale immédiate et permanente, dans les conditions prévues par les deux (2) premiers alinéas de l'article R.317-5 du code de la construction et de l'habitation.
- Ne pas avoir déjà bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro CSF LOGEMENT SOCIAL.
- Ne pas avoir été propriétaire de ma(notre) résidence principale au cours des deux dernières années (sauf exception prévue à l'art R318-1 du CCH).

Je(nous) reconnais(sons) que cette déclaration m'engage (nous engage) pour l'ensemble des pièces constitutives de mon(notre) dossier. Je(nous) déclare (déclarons) avoir pris connaissance de toutes les obligations qui m'incombent (nous incombent) au titre de la réglementation relative aux prêts ne portant pas intérêt définie par le code de la construction et de l'habitation.

Date et lieu

Signature du(des) bénéficiaires prêt

Le / / ,
à

Rappel. - En cas de fausse déclaration, l'emprunteur s'expose, outre la restitution de l'avantage indûment perçu, à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles réprimant l'escroquerie (code pénal, art. 313-1).