

Informations générales sur le prêt à l'accession sociale (PAS) soumis au régime du crédit immobilier⁽¹⁾

BÉNÉFICIAIRE

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

PRÊTEUR

Société Générale, Société Anonyme au capital social de 1 009 897 173,75 EUR dont le siège social est 29 boulevard Haussmann 75009 Paris, 552 120 222 RCS Paris.

NATURE DU PRÊT

Crédit amortissable.

POSSIBILITÉS DE FINANCEMENT⁽²⁾

- Acquisition d'un logement à titre résidence principale dans du neuf (avec ou sans achat de terrain) ou dans l'ancien (avec ou sans travaux d'amélioration),
- Construction d'un logement à titre de résidence principale,
- Travaux d'agrandissement d'un logement existant par extension ou surélévation,
- Travaux d'amélioration d'un montant minimum de 4000 € dans un logement construit depuis plus de 10 ans, travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie dans des logements existants au 1er juillet 1981 ou ayant fait l'objet, avant cette date, d'une demande de permis de construire ou travaux relatifs à l'adaptation des logements aux personnes handicapées physique lorsque le crédit est assorti d'une garantie hypothécaire⁽³⁾,
- Souscription ou acquisition de parts ou d'actions de sociétés d'attribution ou de sociétés coopératives de construction régies par les articles L212-1 et suivants et L213-1 et suivants du *Code de la construction et de l'habitation*, avec ou sans travaux d'amélioration,
- Soulte avec ou sans travaux d'amélioration,
- Acquisition d'un logement en indivision avec ou sans travaux d'amélioration,
- Acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit d'un logement en vue de la réunion dans les mains de l'emprunteur ou de l'ensemble des emprunteurs de la pleine propriété du logement affecté à sa (leur) résidence principale.

À noter

- L'accès au PAS est soumis à un plafond de ressources qui varie selon la composition de la famille et l'implantation géographique du logement.
- Le PAS est exclusif de tout autre prêt immobilier, à l'exception des différents prêts assimilables à l'apport personnel (prêt épargne logement ; PTZ ; Éco-PTZ ; prêts consentis dans le cadre de la participation de l'employeur à l'effort de construction ; prêts complémentaires accordés aux fonctionnaires, agents de l'État, des établissements publics et collectivités locales ; crédits à courts terme consentis dans l'attente de la vente du précédent logement ; compléments de prêt accordés aux Français rapatriés d'outre-mer titulaires de titres d'indemnisation ; prêts à taux fixe dont le taux est inférieur ou égal à celui d'un prêt obtenu au titre d'un CEL à partir d'intérêts acquis au taux de rémunération des dépôts en vigueur à la date de l'émission de l'offre de ces prêts).
- Les travaux doivent être réalisés dans les 3 ans de la date d'émission de l'offre.
- Le logement doit être occupé de manière effective au plus tard 1 an suivant, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure à ladite déclaration.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par le bénéficiaire du prêt et les personnes destinées à occuper le logement au minimum 8 mois par an au cours des 6 années suivant le déblocage du prêt.
- Sauf exceptions prévues par la réglementation (force majeure, raison de santé, obligation liée à l'activité professionnelle), le logement ne peut, pendant la durée d'occupation obligatoire, être affecté à la location saisonnière ou en meublé, utiliser à titre de résidence secondaire, d'accessoire au contrat de travail ou à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel dont la surface excéderait 15 % de la surface financée par le prêt.
- En cas de revente de votre bien et d'acquisition ou de construction d'une nouvelle résidence principale pendant la durée d'occupation obligatoire, vous avez la possibilité de maintenir votre PAS sur cette nouvelle acquisition ou construction si cette opération est éligible au PAS et sous réserve de l'accord de Société Générale.

MONTANT DU PRÊT

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

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

(2) Dans les conditions et limites des dispositions réglementaires applicables au prêt à l'accession sociale prévues aux articles R331-63 et suivants du *Code de la construction et de l'habitation*.

(3) Lorsque le crédit finançant ces travaux n'est pas concomitant au financement d'une acquisition immobilière ou assorti d'une garantie hypothécaire, il relève du régime du crédit à la consommation soumis aux articles L312-1 et suivants du *Code de la consommation*.

Informations générales sur le prêt à l'accession sociale (PAS) soumis au régime du crédit immobilier (suite)

DURÉE

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

TAUX D'INTÉRÊT DÉBITEUR

Vous bénéficiez d'un taux fixe pendant toute la durée de l'emprunt pour mieux en maîtriser le coût. Déterminé lors de la souscription, il reste inchangé pendant toute la durée du prêt. Le taux du prêt à l'accession sociale est plafonné de façon réglementaire.

PALIERS

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

REMBOURSEMENT

- Remboursement par mensualités, soit 60 à 360 mensualités selon la durée choisie.
- Possibilité de période d'anticipation totale ou partielle d'une durée maximum de 36 mois.

Pendant une période d'anticipation totale :

- vous ne remboursez ni capital ni intérêts. Seules les cotisations d'assurance seront prélevées.
- les intérêts non payés s'ajoutent au capital restant dû s'ils sont dus pour une année entière.

Pendant une période d'anticipation partielle :

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

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

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

GARANTIES

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

Si le prêt est supérieur à 15 000 €, il doit être obligatoirement garanti par une hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang.

Il s'agit d'un droit réel qui permet à Société Générale :

- en cas d'impayés, de faire saisir le bien immobilier hypothéqué, d'obtenir sa vente et être payée sur le prix de vente, selon le rang de son inscription, par préférence aux créanciers ordinaires et aux créanciers hypothécaires d'un rang postérieur au sein,
- en cas de vente du bien immobilier hypothéqué, de le saisir entre les mains du tiers acquéreur et de le faire vendre, dans les conditions prévues par la loi.

Cette garantie, obligatoirement constatée par un acte reçu par un notaire, peut être consentie par vous ou par un tiers garant, propriétaire du bien immobilier donné en garantie. Une estimation des frais d'hypothèque est comprise dans le coût total du crédit.

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

Si le prêt est inférieur à 15 000 €, il peut être garanti par un cautionnement de l'établissement spécialisé Crédit Logement :

Il s'agit d'un cautionnement donné à titre professionnel suivant le *Code civil* par Crédit Logement qui prend l'engagement de payer à Société Générale, les sommes qui lui sont dues dans le cas où vous seriez défaillant dans le remboursement de votre crédit.

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

Le coût de cette garantie est à votre charge. Il est compétitif car associé à un ensemble de services qu'une garantie hypothécaire (privilège de prêteur de deniers, hypothèque) n'apporte pas et intégré à 100 % dans le coût total du crédit.

Il se compose :

- d'une commission de caution dont le montant est fonction du montant de crédit, non remboursable,
- d'un versement au Fonds Mutuel de Garantie (« FMG ») dont le montant est fonction du montant et de la nature du crédit, avec possibilité d'une restitution de mutualisation à la fin du prêt ou en cas de remboursement anticipé total dans les conditions prévues à l'article 6 du règlement du FMG.

Son paiement intervient en fonction du barème appliqué :

- barème classic : lors de la mise en place du prêt, pour la totalité des frais de garantie.
- barème initio (emprunteur âgé de 18 à 36 ans inclus) : lors de la mise en place du prêt pour le versement au FMG et en fin de prêt par un prélèvement sur les sommes éventuellement restituables au titre du FMG pour la commission de caution.

Informations générales sur le prêt à l'accession sociale (PAS) soumis au régime du crédit immobilier (suite)

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

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

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

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

EXEMPLE REPRÉSENTATIF

Exemple représentatif de financement d'une acquisition immobilière au moyen d'un prêt à l'accession sociale, amortissable, sans différé, de **150 000 €** sur 15 ans, consenti à un emprunteur âgé de 35 ans, garanti par une hypothèque conventionnelle et décaissé en une seule fois, au taux débiteur annuel fixe de **1,47 %^(a)** :

- 180 mensualités de **959,84 €**, assurance DIT^(b) obligatoire incluse,
- Coût total du crédit : **24 916,42 €** dont :
 - **17 236,28 €** d'intérêts,
 - **5 535 €** de montant total dû au titre de l'assurance DIT obligatoire, soit une cotisation de **30,75 €** par mois, soit un TAEG de **0,46 %**, inclus dans le TAEG
 - **500 €** de frais de dossier,
 - **1 285,14 €** de frais d'hypothèque (estimation),
 - **360 €** de frais de tenue de compte,

Soit un Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de **2,14 %**.

Montant total dû (assurance DIT obligatoire incluse) : 172 771,28 €.

Conditions en vigueur au 01/08/2018.

Coûts non compris dans le TAEG

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

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

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

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

- Remboursement partiel : Il doit être au moins égal à 10 % du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit du solde. En fonction de votre choix, il peut se traduire soit par une réduction du montant de l'échéance, soit par une réduction du nombre d'échéances. Vous devez communiquer au prêteur au moins 10 jours avant la date d'une échéance, le montant du remboursement anticipé partiel que vous souhaitez effectuer.
- Remboursement anticipé total : possible à tout moment.

Indemnités de remboursement anticipé :

- En cas de remboursement anticipé, le prêteur percevra une indemnité égale à une semestrialité d'intérêts calculée au taux du crédit sur le montant du capital remboursé, cette indemnité étant limitée à 3 % du capital restant dû avant le remboursement.
- Aucune indemnité n'est due lorsque le remboursement anticipé est motivé par la vente du bien immobilier financé suite à un changement de lieu de votre activité professionnelle ou de celui de votre conjoint, par votre décès ou celui de votre conjoint ou par votre cessation forcée d'activité professionnelle ou celle de votre conjoint.

AVERTISSEMENT SUR LES CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DE VOS OBLIGATIONS

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

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

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

Informations générales sur le prêt à l'accèsion sociale (PAS) soumis au régime du crédit immobilier (suite)

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

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

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

À défaut de remboursement de votre crédit :

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

En dernier ressort, votre bien immobilier peut être saisi.

ASSURANCES EMPRUNTEURS

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

Société Générale exige que vous souscriviez des garanties d'assurance minimales pour l'octroi de votre prêt. Société Générale a retenu une liste de critères, qui correspond aux exigences générales liées à sa politique de risque, en fonction du type d'opération, du type de prêt et de votre statut professionnel. Ces caractéristiques détaillées des garanties exigées vous sont communiquées par Société Générale afin de vous permettre d'apprécier l'équivalence des niveaux de garanties entre les contrats.

Conformément à la loi, vous pouvez souscrire une assurance auprès de l'assureur de votre choix et la proposer en garantie à Société Générale. Il en est de même jusqu'à 12 mois après la signature de l'offre de prêt et au-delà de ce délai de 12 mois lorsque vous faites usage du droit de résiliation annuel du contrat d'assurance emprunteur. Société Générale ne peut pas la refuser si elle présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance qu'elle vous a proposé.

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

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

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

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

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

Assurance DIT (Décès/Perte Totale et Irréversible d'Autonomie/Invalidité Permanente/ Incapacité Temporaire Totale de Travail)⁽⁴⁾ : exigée pour votre prêt immobilier.

Assurance perte d'emploi⁽⁵⁾ : facultative mais fortement conseillée.

Critères d'équivalence de garanties⁽⁶⁾

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

- **Pour la garantie Décès** : une couverture de la garantie Décès pendant toute la durée du prêt.
- **Pour la garantie PTIA** : une couverture de la garantie PTIA pendant toute la durée du prêt (uniquement si votre prêt se termine avant le 31/12 qui suit votre 65^{ème} anniversaire).
- **Pour la garantie Incapacité** :
 - Couverture de la garantie Incapacité pendant toute la durée du prêt (uniquement si votre prêt se termine avant le 31/12 qui suit votre 65^{ème} anniversaire).
 - Un délai de franchise inférieur ou égal à 90 jours,
 - Pour une personne en activité, une prestation égale à la mensualité assurée sans référence à la perte de revenu subie pendant le sinistre,
 - Un maintien de la couverture en cas de temps partiel thérapeutique avec une prise en charge minimale de 50 % sur une durée d'au moins 90 jours,

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

(5) Contrat d'assurance collective Perte d'Emploi n° 98.001 souscrit par la Société Générale pour son compte et celui de ses filiales auprès de Sogessur (entreprises régies par le *Code des assurances*) et présenté par Société Générale en sa qualité d'intermédiaire en assurances, Siège social à Paris, 29 boulevard Haussmann, immatriculation ORIAS n° 07022493 (orias.fr).

(6) Conformément aux dispositions de l'avis du CCSF du 13 janvier 2015 sur l'équivalence du niveau de garantie en assurance emprunteur.

Informations générales sur le prêt à l'accession sociale (PAS) soumis au régime du crédit immobilier (suite)

- Une couverture des affections dorsales avec conditions d'hospitalisation inférieure à 10 jours ou d'intervention chirurgicale,
 - Une couverture des affections psychiatriques avec conditions d'hospitalisation inférieure à 10 jours.
- **Pour la garantie Invalidité** : une prise en charge de l'invalidité partielle (IPP) à partir de 33 %.

TARIFS

Frais de dossier perçus après réception par Société Générale de l'offre de prêt acceptée :

- 1 % du montant emprunté
- Minimum : 300 €
- Maximum : 500 €

Assurance DIT⁽⁷⁾ (Décès/Perte Totale et Irréversible d'Autonomie/Invalidité Permanente/Incapacité Temporaire de Travail) :

- le tarif est fonction de l'âge de l'assuré à la date de la demande d'adhésion ;
- de 2,05 €/mois à 4,20 €/mois pour 10 000 € empruntés (hors surprime(s) éventuelle(s)) selon l'âge.

Assurance Perte d'Emploi :

- 2,42 €/mois pour 10 000 € empruntés.

Tarifs et conditions en vigueur au 01/08/2018.

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

