

CATALOGUE « FICHES PÉDAGOGIQUES »



COMPAGNIE
EUROPÉENNE
DE GARANTIES
ET CAUTIONS

Clientèle Particuliers



EDITORIAL

A l'écoute de vos besoins, nous mesurons l'importance d'apporter **une réponse adaptée à chacun de vos dossiers**. Afin d'y parvenir, nous avons conçu ce catalogue pour vous apporter **les clefs de compréhension de notre approche métier**.

Nous vous proposons des **fiches dites « métiers »** (nature ou porteur du projet) et **des fiches « techniques »** (outils et process) dans lesquelles vous trouverez des conseils pratiques pour **présenter, commenter et argumenter vos dossiers**.

Evolutif, ce catalogue sera enrichi régulièrement en fonction de vos retours et attentes identifiées.

Toute l'équipe Retail de CEGC est à vos côtés pour vous accompagner au quotidien !

SOMMAIRE

FICHES PÉDAGOGIQUES « TECHNIQUES »

Envoi d'un dossier « Personne physique »	3
Envoi d'un dossier « Personne morale »	4
L'avis motivé : comment bien le rédiger ?	5

FICHES PÉDAGOGIQUES « PROJETS »

Terrain avec construction	6
Travaux conséquents (> 30 % du prix d'achat du bien)	7
Investissement locatif (hors LMNP* en résidence de services, SCPI** et/ou prêt in fine)	8
Terrain constructible	9

FICHES PÉDAGOGIQUES « PORTEUR DE PROJETS »

L'emprunteur Travailleur Non Salarié (TNS) (artisan, commerçant, profession libérale, gérant de société)	10
---	----



FICHE PÉDAGOGIQUE PARTICULIERS

Instruction des demandes de cautionnement

Envoi d'un dossier : « Personne physique »

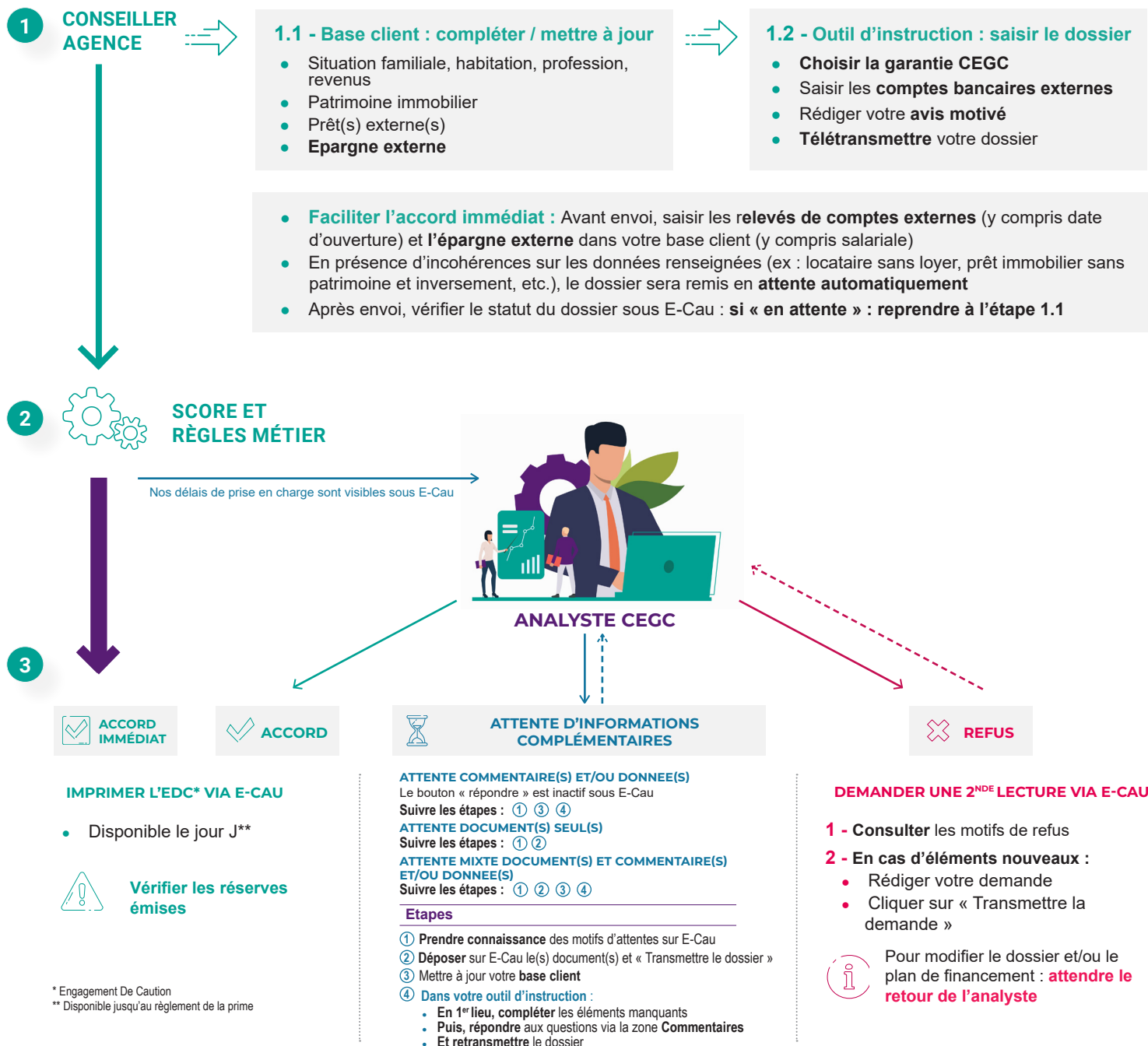


AVANT-PROPOS

- Cette fiche présente le processus d'envoi et de suivi de votre dossier de prêt aux « personnes physiques »
- Ce parcours est **entièrement digitalisé** (aucun document n'est nécessaire, sauf demande expresse de nos analystes)
- Nous n'avons pas accès à votre base client, votre outil d'instruction et vos documents numérisés



PARCOURS DE VOTRE DOSSIER



Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances - www.c-garanties.com

FICHE PÉDAGOGIQUE PARTICULIERS

Instruction des demandes de cautionnement

Envoi d'un dossier : « Personne morale »



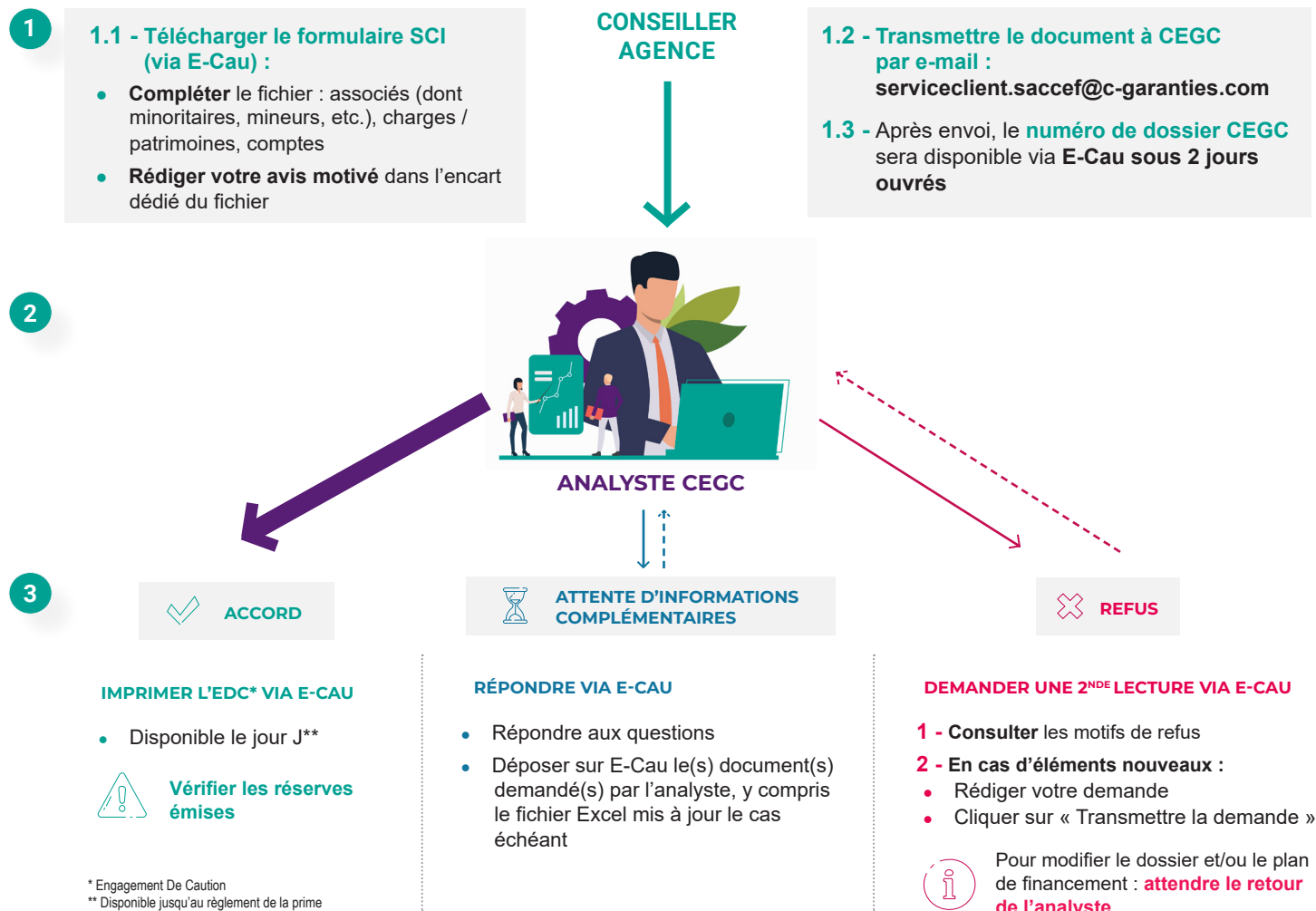
AVANT-PROPOS ET POINTS D'ATTENTION

- Cette fiche présente le processus **d'envoi et de suivi de votre dossier** de prêt aux « **personnes morales** »
Exemples : SCI (imposées à l'impôt sur le revenu (IR) ou sur les sociétés (IS)), SARL de famille, SAS*
- Un des associés de la SCI est artisan, commerçant, profession libérale ou gérant d'entreprise ? *Consulter notre fiche pédagogique dédiée*
- En dehors de structures détenues directement par la famille** (en ligne directe : parents/enfants). Nous préconisons de préqualifier le dossier auprès de CEGC via votre ligne dédiée.

* SCI : Société Civile Immobilière - SARL : Société A Responsabilité Limitée - SAS : Société par Actions Simplifiée



PARCOURS DE VOTRE DOSSIER



* Engagement De Caution
** Disponible jusqu'au règlement de la prime



APRÈS ACCEPTATION DU DOSSIER

- La validité de notre EDC est de 12 mois**, et portée à 18 mois pour les projets en Etat Futur d'Achèvement (EFA) et/ou constructions
- Modification du dossier après notre accord** : envoyer la demande par e-mail à : serviceclient.saccef@c-garanties.com

FICHE PÉDAGOGIQUE PARTICULIERS

Instruction des demandes de cautionnement

L'avis motivé : comment bien le rédiger ?



AVANT-PROPOS

- Nous n'avons pas accès à votre **base client**, votre outil d'instruction et vos **documents numérisés**
- Votre **avis motivé** :
 - est indispensable à la bonne compréhension du dossier par nos analystes
 - doit être rédigé dans votre outil d'instruction avant envoi à CEGC



4 RÈGLES D'OR

- 1 - Etre **synthétique et factuel**
- 2 - Evoquer les **forces/faiblesses** que vous avez détectées
- 3 - Evoquer les **spécificités** du projet/porteur de projet
- 4 - Apporter des **éléments additionnels** aux données saisies

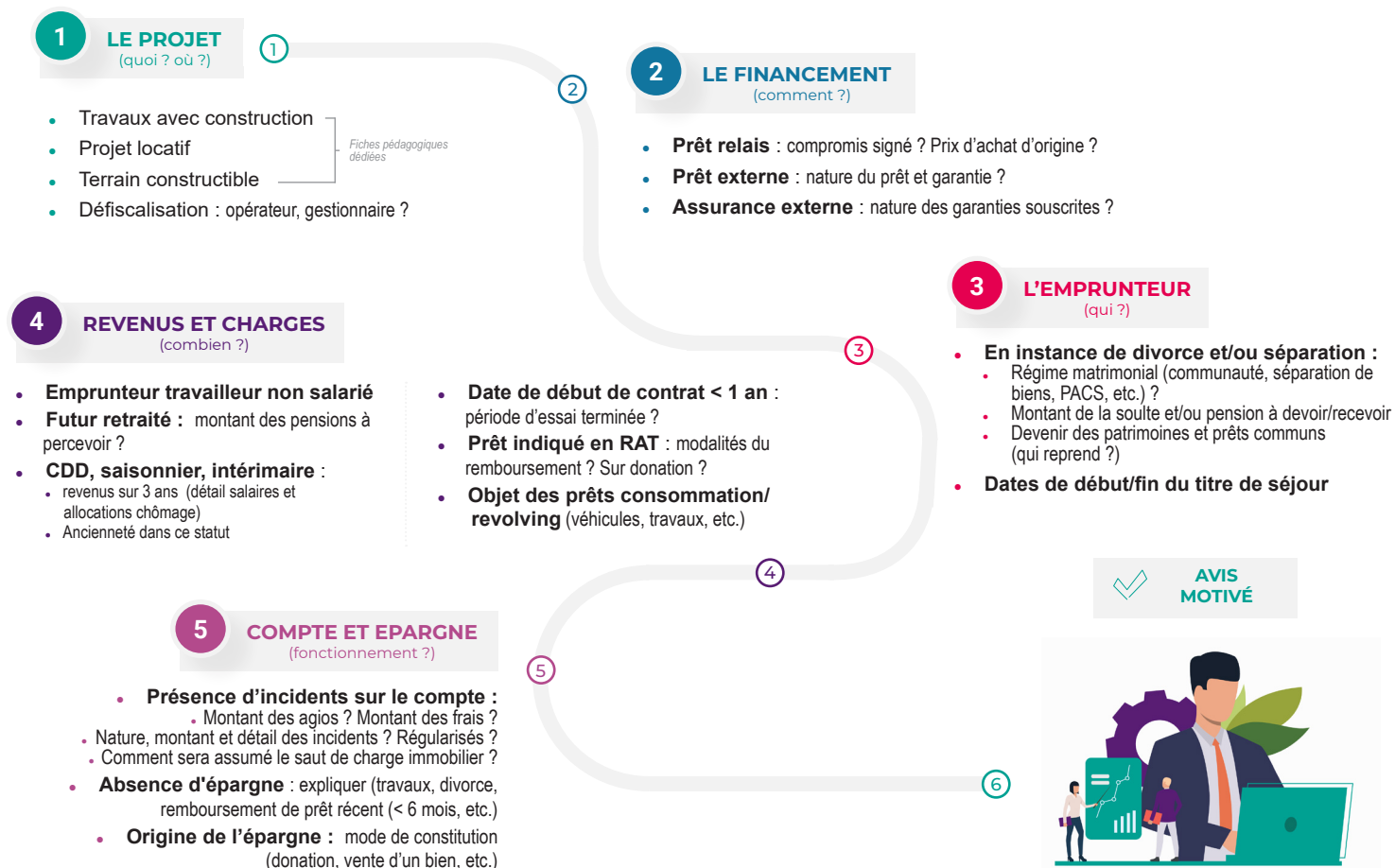


Pourquoi ?

- **Faciliter notre analyse** du risque en argumentant les points de faiblesse
- Permettre une **lecture rapide et universelle** du dossier
- Retranscrire les points abordés lors du **rendez-vous clients/prescripteur**



DANS VOTRE AVIS MOTIVÉ, NOUS VOUS SUGGÉRONS LES ÉTAPES SUIVANTES



Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances - www.c-garanties.com

FICHE PÉDAGOGIQUE PARTICULIERS

Instruction des demandes de cautionnement

Objet du financement : terrain avec construction



POINTS D'ATTENTION

1 - Points d'attention sur le projet

- **Absence de CCMI*** ou de **contrat d'architecte mission complète**
- **Typologie du bien** : en bois, en kit, armature métal, etc.
- **Coût de construction** : < 1 000 € / m²



Pourquoi ?

- Le **CCMI est protecteur** (livraison à prix et délai convenus + assurance Dommages-Ouvrage)
- **Manque de visibilité** sur le coût définitif et la bonne fin du projet
- **Risque de dépassement de budget** lié à des imprévus

*CCMI : Contrat de Construction de Maison individuelle

2 - Points d'attention sur le porteur du projet

- **Epargne résiduelle** < 10 % du coût global du projet
- **Endettement sans marge** > 35 %



Pourquoi ?

- Aura-t-il la **capacité à financer** les dépassements budgétaires et/ou aménagements jugés non prioritaires dans un 1^{er} temps ? (*fréquents dans ce type d'opération*)



POINTS À METTRE EN AVANT DANS LE COMMENTAIRE

(ce que l'analyste ne peut pas deviner)

1 - Le projet

- **Si CCMI** : nom et numéro Siren du constructeur
- **Si CCMI, contenu du CCMI** : « hors d'eau, hors d'air », ou projet « clés en main » ? Montant et modalités de financement des travaux réservés ? Montant et modalités de financement des éléments de confort (cuisine, aménagements extérieurs, etc.) ?
- **En l'absence de CCMI** : présence d'une assurance Dommages-Ouvrage ou d'un contrat d'architecte mission complète ?
- **Dans tous les cas** : superficie et type de construction (traditionnelle, en bois, en kit, écologique, etc.) ?

2 - Le porteur de projet (rappel de fondamentaux)

- **Patrimoines immobiliers et mobiliers** : si les biens ne sont pas détenus en pleine propriété, préciser le mode (indivision, SCI, usufruit, etc.) et le % de détention
- **Expertise BTP de l'emprunteur** à préciser, en cas d'auto-construction totale ou partielle



© iStock - bonezboyz



PISTES DE RÉPONSE AUX FRAGILITÉS IDENTIFIÉES

(bonifier le dossier)

Remarque d'ordre général : forte vigilance sur tous les dossiers avec **LTV > 100 %** (Loan To Value : pourcentage exprimant le montant emprunté rapporté à la valeur estimative du bien) et **épargne après projet < 20 K€** (probabilité d'avis défavorable élevée)

- **Prévoir une marge de manoeuvre sur endettement ou épargne** afin de pouvoir financer ou auto-financer des dépassements de budget ou la vie courante (véhicules, études enfants, imprévus etc.) durant la vie du prêt
- Possibilité de **donation familiale** ?
- **Caution parentale** envisageable ?

En l'absence de CCMI :

- Une **assurance Dommages-Ouvrage** ou un **contrat d'architecte mission complète** est fortement recommandé

Bonne pratique : renseigner la totalité de l'épargne (interne et externe, y compris l'épargne salariale)

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances - www.c-garanties.com

FICHE PÉDAGOGIQUE PARTICULIERS

Instruction des demandes de cautionnement

Objet du financement : travaux conséquents

(> 30 % du prix d'achat du bien)



POINTS D'ATTENTION

1 - Points d'attention sur le projet

- **Absence de contrat d'architecte** avec contrat de suivi du chantier (cas de travaux portant sur la structure du bien)
- **Typologie de bien à l'origine** : non habitable (grange, hangar, etc.)
- **Coût de rénovation complète** : < 1 000 € / m²



Pourquoi ?

- **Manque de visibilité** sur la **valeur finale** du bien après travaux
- **Risque de dépassement de budget** lié à des imprévus

2 - Points d'attention sur le porteur du projet

- **Epargne résiduelle** < 10 % du coût global du projet
- **Endettement sans marge** > 35 %



Pourquoi ?

- Aura-t-il la **capacité à financer** les dépassements budgétaires et/ou aménagements jugés non prioritaires dans un 1^{er} temps ? (*fréquents dans ce type d'opération*)



POINTS À METTRE EN AVANT DANS LE COMMENTAIRE

(ce que l'analyste ne peut pas deviner)

1 - Le projet

- **Etat actuel du bien** (en ruine, habitable, etc.) et **type de bien** (grange, hangar, etc.)
- **Qui réalise les travaux** (emprunteur, sa famille, des artisans, etc.) ? Nom et numéros de Siren des artisans réalisant le gros œuvre ?
- Présence d'une **assurance Dommages-ouvrage** ?
- **Nature des travaux** : décoration, second œuvre (électricité, plomberie, revêtements intérieurs, etc.), gros œuvre (terrassement, fondations, toiture, murs, assainissement, etc.)
- **Si travaux structurels** (murs, toiture, charpente, etc.) **ou agrandissement** : présence d'un architecte ?
- **Si agrandissement** : surface créée et prix au m² sur le secteur du bien

2 - Le porteur de projet (rappel de fondamentaux)

- **Patrimoines immobiliers et mobiliers** : si les biens ne sont pas détenus en pleine propriété, préciser le mode (indivision, SCI, usufruit, etc.) et le % de détention
- **Expertise BTP de l'emprunteur** à préciser, en cas d'auto-réalisation des travaux



© iStock - UnitoneVector, PCH-Vector



PISTES DE RÉPONSE AUX FRAGILITÉS IDENTIFIÉES

(bonifier le dossier)

Remarque d'ordre général : forte vigilance sur tous les dossiers avec **LTV > 100 %** (Loan To Value : pourcentage exprimant le montant emprunté rapporté à la valeur estimative du bien) et **épargne après projet < 20 K€** (probabilité d'avis défavorable élevée)

- Un **contrat d'architecte** (mission de suivi de chantier) est fortement recommandé en fonction de la nature des travaux
- **Prévoir une marge de manœuvre sur endettement ou épargne** afin de pouvoir financer ou auto-financer des dépassements de budget ou la vie courante (véhicules, études enfants, imprévus etc.) durant la vie du prêt
- Possibilité de **donation familiale** ?
- **Caution parentale** envisageable ?

Bonne pratique : renseigner la totalité de l'épargne (interne et externe, y compris l'épargne salariale)

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances - www.c-garanties.com

FICHE PÉDAGOGIQUE PARTICULIERS

Instruction des demandes de cautionnement

Objet du financement : investissement locatif

(hors Loueur en Meublé Non Professionnel en résidence de services, Société Civile de Placement Immobilier et/ou prêt in fine)



POINTS D'ATTENTION

1 - Points d'attention sur le projet

- Rendement locatif brut > 5 %
- **Nature de la location** : nue, meublée (hors résidence de services)



Pourquoi ?

- Mesurer la pérennité des loyers futurs sur la durée du prêt

2 - Points d'attention sur le porteur du projet

- Endettement > 40 % **hors** perception des loyers
- En présence d'un faible nombre de loyers perçus (moins de 3) : l'endettement **hors** perception des loyers est prépondérant dans l'analyse
- Endettement > 35 % en méthode par différentiel
- Epargne < 12 mensualités du prêt sollicité et/ou du loyer attendu
- Si **logé à titre gratuit** (famille, employeur, etc.) : la marge sur endettement permet-elle d'assumer un loyer ou une mensualité de prêt pour acquérir sa résidence principale ?



Pourquoi ?

- L'investisseur doit **être en capacité de payer son crédit** même en cas de **carence locative / absence de loyer perçu**
- Un équilibre financier qui tient uniquement sur la bonne perception du (des) loyer(s) **peut s'avérer fragile**
- Le cas échéant, le projet locatif ne doit pas être un frein à l'achat ou à la location de la résidence principale



POINTS À METTRE EN AVANT DANS LE COMMENTAIRE

(ce que l'analyste ne peut pas deviner)

1 - Le projet

- **Capacité de l'investisseur à assumer une carence locative** ou un défaut de paiement du locataire pendant 12 mois ?
- **Dynamique du marché locatif** local ?
- **Rythme des investissements** : d'autres investissements prévus à court / moyen terme ?
- **Dilution du risque d'impayé locatif** : nombre de loyers perçus ?

2 - Le porteur de projet (rappel de fondamentaux)

- **Patrimoines immobiliers et mobiliers** : si les biens ne sont pas détenus en pleine propriété, préciser le mode (indivision, SCI, usufruit, etc.) et le % de détention
- **Données professionnelles** : antériorité dans son domaine, profession précise, perspectives d'évolution des revenus, spécificités de son activité au regard du secteur géographique, etc.



PISTES DE RÉPONSE AUX FRAGILITÉS IDENTIFIÉES

(bonifier le dossier)



© iStock - PCH-Vector

- **Prévoir une marge de manoeuvre sur épargne** afin d'assumer une éventuelle carence locative, des impayés, l'entretien et/ou des travaux sur le bien
- Possibilité de **donation familiale** ?

Emprunteur logé à titre gratuit

- **Lien entre l'hébergeur et l'emprunteur**
- Si **hébergeur = conjoint** : préciser le mode de logement du conjoint (propriétaire, locataire, etc.)
- **Capacité de l'emprunteur à se loger** de manière autonome au titre de sa résidence principale, le cas échéant

Bonne pratique : renseigner la totalité de l'épargne (interne et externe, y compris l'épargne salariale)

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances - www.c-garanties.com

FICHE PÉDAGOGIQUE PARTICULIERS

Instruction des demandes de cautionnement

Objet du financement : terrain constructible



POINTS D'ATTENTION

1 - Points d'attention sur le projet

- **Quand aura lieu la construction** (> ou < 12 mois) ?
- **Comment sera financée la construction** ?
- **Comment sera réalisée la construction** : CCMI* ?
Présence d'un contrat d'architecte mission complète ?
- **Typologie du bien envisagé** : en bois, en kit, armature métal, etc.



Pourquoi ?

- **Besoin de visibilité sur les modalités de financement** (apport sur vente d'un bien, prêt, épargne, donation) et **modalités techniques de la construction** (CCMI ou pas, architecte, type de bien, etc.)
- **Eviter le financement de la construction avec une prise de garantie réelle**

*CCMI : Contrat de Construction de Maison individuelle

2 - Points d'attention sur le porteur du projet

- **Epargne suffisante** pour auto-financer la construction ?
- **Marge sur endettement** pour financer la construction ?



Pourquoi ?

- Aura-t-il la **capacité à financer la construction** ?



POINTS À METTRE EN AVANT DANS LE COMMENTAIRE

(ce que l'analyste ne peut pas deviner)

1 - Le projet

- **Destination exacte du terrain** (construction, agrandissement du terrain actuel, etc.)

Si construction à venir, détails à communiquer :

- **Plan de financement complet** (prêts, garanties, apport, etc.)
- **Si CCMI** : nom et numéro Siren du constructeur
- **Si CCMI** : contenu du CCMI : « hors d'eau, hors d'air », ou projet « clés en main » ? Montant des éléments de confort (cuisine, aménagements extérieurs, etc.) ?
- **Dans tous les cas** : superficie de la construction, type (traditionnelle, ossature bois, container, etc.), assurance Dommages-Ouvrage, contrat d'architecte mission complète, auto-construction (totale ou partielle) ?

2 - Le porteur de projet (rappel de fondamentaux)

- **Patrimoines immobiliers et mobiliers** : si les biens ne sont pas détenus en pleine propriété, préciser le mode (indivision, SCI, usufruit, etc.) et le % de détention
- **Expertise BTP de l'emprunteur à préciser**, en cas d'auto-construction totale ou partielle



PISTES DE RÉPONSE AUX FRAGILITÉS IDENTIFIÉES

(bonifier le dossier)

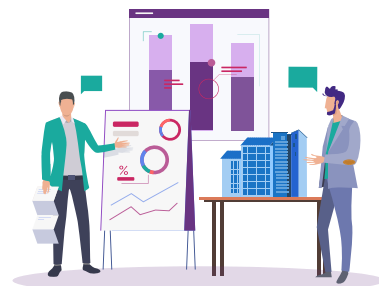
Remarque d'ordre général : nous ne pourrions appréhender que les opérations avec un projet de construction avancé (démarrage < 12 mois) et un plan de financement finalisé. Par ailleurs, pas de financement de terrain « sec » sauf marge hypothécaire sur le patrimoine existant.

- **Privilégier l'envoi du financement global OU** nous donner **une visibilité sur les modalités de construction** (CCMI, pas de CCMI, etc.) et **les modalités budgétaires** (coût de l'opération et plan de financement)

En l'absence de visibilité sur la date de réalisation de la construction :

- Nous sommes de facto dans le cadre du **financement d'un terrain « sec »** : **privilégier une hypothèque sur le terrain**. Vous nous solliciterez, le cas échéant, pour le financement de la construction

Bonne pratique : renseigner la totalité de l'épargne (interne et externe, y compris l'épargne salariale)



© iStock - SurfUpVector - PCH-Vector

Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances - www.c-garanties.com

FICHE PÉDAGOGIQUE PARTICULIERS

Instruction des demandes de cautionnement

L'emprunteur : Travailleur Non Salarié (TNS)



AVANT-PROPOS

- L'envoi de votre dossier est **entièrement digitalisé** et ne nécessite **ni document, ni e-mail**
- Emprunteur Travailleur Non Salarié : **artisan, commerçant, profession libérale ou gérant d'entreprise** (y compris salarié de SAS)



POINTS D'ATTENTION

- Antériorité professionnelle **inférieure à 3 ans**
- Travaux réalisés par la structure de l'emprunteur exerçant dans le BTP



Préciser l'impact du projet sur la rentabilité et le chiffre d'affaires de la structure



ÉLÉMENTS À INDIQUER DANS VOTRE AVIS MOTIVÉ

- Numéro SIREN** de la structure d'exploitation principale
- Analyse économique et financière** de l'activité, explication des variations du niveau d'activité, de rentabilité, spécificités, remarques
- Avis** sur l'activité (favorable/défavorable)
- Les éléments chiffrés ci-dessous **sur les 2 dernières années** :

	GÉRANTS DE SOCIÉTÉ	ENTREPRENEURS INDIVIDUELS	PROFESSIONS LIBÉRALES
Chiffre d'affaires (CA) ou recettes 2035	☐	☐	☐
Excédent Brut d'Exploitation (EBE) ou excédent 2035 = {a}	☐	☐	☐
CRD* global et annuités prêts professionnels = {b}	☐	☐	☐
Disponible professionnel = {a} - {b}	☐	☐	☐
Disponible professionnel = {a} - {b}	☐	☐	☐
Revenus imposables (+ dividendes si présents)	☐	☐	☐



FOCUS : BIEN À USAGE MIXTE

- Un bien est défini comme « **mixte** » s'il est destiné **pour partie à l'exercice de l'activité** professionnelle d'un des intervenants
- Par principe, le financement d'un **bien mixte** est du ressort de **CEGC - Clientèle Professionnels**



FOCUS : RÉGIME MICRO/AUTO-ENTREPRENEUR

- Dans votre avis motivé, indiquer la **nature de l'activité**
- Et préciser sur les deux dernières années :
 - Les montants des revenus déclarés (**avant** abattement)
 - Les montants des revenus imposables (**après** abattement)
 - CRD* et annuités des **prêts liés à l'activité professionnelle**



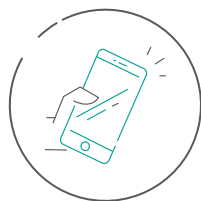
PISTES DE RÉPONSES AUX FRAGILITÉS IDENTIFIÉES

- Si la gestion de compte bancaire personnel est débitrice et/ou avec incidents** :
 - Est-elle compensée par la gestion du compte professionnel ? Si oui : renseigner le compte professionnel
- En cas de reprise récente ou de début d'activité (< 3 ans)** :
 - Préciser si la reprise se fait dans un cadre familial et/ou avec assistance du cédant (continuité d'exploitation)

UNE ÉQUIPE À VOTRE ÉCOUTE



© iStock - fizkes



Par téléphone :

Nos équipes sont à votre disposition
via votre ligne téléphonique dédiée

Sur votre espace E-CAU :

Sur votre espace E-CAU, retrouvez notre FAQ
et les « fiches pédagogiques »



Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Société anonyme au capital de 262 391 274 euros - 382 506 079 RCS Nanterre - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 Paris La Défense Cedex - Téléphone : + 33 (0)1.58.19.85.85 - Entreprise régie par le Code des assurances - www.c-garanties.com

 GROUPE BPCE

**CE
GC**
COMPAGNIE
EUROPÉENNE
DE
GARANTIES
ET CAUTIONS

Version 2023.02