



Référentiel des délégations CEGEE

Crédit Immobilier Particulier

Version mise à jour le 10/04/2024

Date de mise à jour	Modifications
02/05/2023	Note d'information : DCE PART – 2023 - 05 Tous les ajouts et/ou modifications sont surlignés en jaune - Page 3 : précision périmètre d'application du référentiel CDI / CDD - Page 4 : mise à jour des métiers - Page 7 : introduction du dispositif <u>d'assurance des emprunteurs à caractère facultatif</u> - Page 11 : révision du paragraphe <u>En cas de changement de situation professionnelle du client</u> - Page 12 : ajout des <u>CDD assimilables à des CDI</u> - Page 17 : ajout du paragraphe <u>Performance énergétique des logements</u> - Pages 18 / 19 : révision du paragraphe <u>Règles spécificités au crédit relais</u> - Page 20 : ajout du paragraphe <u>Règles spécifiques au financement de péniches, bateaux, aéronefs</u> - Page 24 : révision du paragraphe <u>Avenants</u> - Pages 24 / 25 : révision de la partie <u>DEBLOCAGES</u>
14/12/2023	Note d'information : DCE PART – 2024 - 01 Tous les ajouts et/ou modifications sont surlignés en jaune - Page 6 : ajout règles post-financements - Page 6 : ajout du métier Gestionnaire de Clientèle Patrimoniale et uniformisation du niveau délégataire DCM Pro-Patrimonial en N4 - Page 7 : agrandissement du cadre des situations non gérées par ADELYS + rajout du cas d'un financement pour un emprunteur seul marié sous un régime communautaire + dossiers hors CCM - Page 20 : révision du paragraphe <u>Règles spécifiques au crédit relais</u> - Page 21 : ajout d'un paragraphe <u>Règles spécifiques au financement de constructions hors CCM</u> - Page 25 : révision du paragraphe <u>Avenants</u>
10/04/2024	Note d'information : DCE PART – 2024 - 04 Tous les ajouts et/ou modifications sont surlignés en jaune - Page 6 : ajout de la pondération des encours en Unités de Compte pour la valorisation des nantissements - Page 7 : modifications de la LTV max et du Taux d'Effort max pour les Niveaux de délégations 3 et 4 Réseau

Crédit Immobilier Particulier

- Page 9 : modification du paragraphe « Assurance » et suppression du dispositif « ADE FACULTATIVES »
- Pages 12 et 13 : modification du paragraphe « Revenus » avec ajouts et simplifications
- Page 16 : révision du paragraphe « Décisions hors réseau commercial » avec ajout des restrictions dirigeants
- Page 16 : révision du paragraphe « Performance énergétique des logements »
- Pages 17 et 18 : ajustements paragraphe « règles spécifiques au crédit relais »
- Page 19 : ajout du paragraphe « règles spécifique aux offres COPRO »
- Page 20 : révision du paragraphe relatif au crédits GRANDIOZ
- Page 22 : ajout de la référence au « Guide des Actes de Gestion » paragraphe « Avenants »

Crédit Immobilier Particulier

SOMMAIRE

SCHEMA DELEGATAIRE – CREDIT IMMOBILIER PARTICULIER - CEGEE	5
SCHEMA DELEGATAIRE – NOTIONS PRISES EN COMPTE	8
Critères de financement	8
Encours maximum client	9
Taux d’Effort	10
Reste à Vivre	11
Revenus	12
Charges	14
Loan To Value (LTV)	14
Debt To Income (DTI)	15
SCHEMA DELEGATAIRE – REGLES SPECIFIQUES	15
Lissage	15
Situations interdites	15
Décisions hors réseau commercial	16
Expertise obligatoire bien immobilier	16
Assurance bien immobilier pour un prêt supérieur à 1,5 M€	16
Performance énergétique des logements	16
Financements hors territoire	17
SCHEMA DELEGATAIRE – FINANCEMENTS SPECIFIQUES	17
Règles spécifiques au locatif habitat	17
Règles spécifiques au financement des SCI	17
Règles spécifiques au crédit relais	17
Règles spécifiques au crédit in fine	18
Règles spécifiques au financement de titres	19
Règles spécifiques au financement de péniches, bateaux, aéronefs	19
Règles spécifiques au financement de constructions hors CCMI	19
Règles spécifiques aux offres COPRO	19
Règles spécifiques aux crédits Grandioz	20
Restructuration – Regroupement – Rachat de crédits à la concurrence	20
SCHEMA DELEGATAIRE - AVENANTS - DEBLOCAGE DES FONDS - LIMITES	22
Avenants	22
Déblocages	23
Limites	24
ANNEXE : REFERENTIEL DES DELEGATIONS ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	25

INTRODUCTION ET CONTEXTE

Ce document présente les principales règles permettant de comprendre et d'utiliser le schéma délégataire du marché des Particuliers.

Les principes détaillés dans ce document sont repris dans la politique de risque de l'entreprise, document de référence de notre établissement.

L'objectif est d'établir des règles communes, précises et simples, permettant une analyse autant professionnelle que commerciale de nos dossiers de crédit sur le marché des particuliers.

La transcription dans le SI des informations recueillies par les instructeurs de crédit, sur la base des justificatifs originaux fournis par le client et joints au dossier, doit être « **conforme et sincère** ».

Tout écart de « conformité et de sincérité » dans la saisie des informations peut ainsi générer un risque important pour notre entreprise. **A cet effet, par exemple, la CEGC peut se désengager sur les dossiers dont les informations télétransmises ne reflètent pas la réalité de la situation des clients.**

Avant toute validation d'octroi ou tout envoi pour décision à la Direction Crédits & Engagements, **il est impératif de compléter et mettre en conformité le Dossier Client (DRC).**

Le Schéma Délégataire est applicable à tous les acteurs du réseau commercial pour l'ensemble des opérations génératrices de Risque de Crédit effectuées sur le marché des Particuliers hors clients collaborateurs ou CPS (Caution Personnelle et Solidaire) données par un collaborateur.

Les projets privés des clients professionnels en double relation ou relation uniquement à titre privé sont également régis par ce schéma. Les revenus du client professionnel (y compris dirigeant de SAS/SASU) devront être validés par un collaborateur ayant une délégation sur le marché des Professionnels.

Tout engagement en risque d'une durée supérieure à 24 mois sollicité par un client présentant un niveau de risque LCB-FT élevé (scoré rouge) **doit être soumis au SLAB (Service Lutte Anti-Blanchiment) pour accord préalable à son instruction.**

La Direction Risques Conformité et Contrôles Permanents peut émettre un avis favorable, ou défavorable ou un veto sur un dossier. Le veto ne pourra être levé que par le Président du Directoire.

En résumé nous devons avoir des règles précises applicables sur des données exactes.



Symbole signalant les sujets non gérés par le moteur de délégation ADELYS
= non bloquant dans MYCREDIMMO

Crédit Immobilier Particulier

SCHEMA DELEGATAIRE – CREDIT IMMOBILIER PARTICULIER - CEGEE

Le référentiel s'applique tous les collaborateurs en Contrat à Durée Indéterminé. Il est possible, à l'appréciation des Directeurs de Région, pour des collaborateurs en Contrats à Durée Déterminée disposant du niveau requis, de mettre en place des délégations à l'identique de celles du collaborateur remplacé (hors stagiaires et apprentis).

Tous les dossiers, qui sont à minima de la délégation de la Direction Crédits & Engagements (DCE), nécessitent à minima l'avis préalable d'un hiérarchique.

Toutes les opérations de marchand de biens ou de promotion immobilière ne sont pas du ressort du Marché des Particuliers.

Les financements de biens immobiliers à destination commerciale ou professionnelle sont régis par les schémas délégataires des marchés Professionnel ou Entreprise (hors Crédit POP).

Les crédits POP sont gérés par le référentiel Crédit Immo Particulier (cf. : Outil de définition des prêts disponible dans la rubrique des Commerciaux - onglet PROFESSIONNELS / Crédits / Définition des prêts PRO)

Ainsi, un projet à double destination type résidence principale et cabinet d'un client profession libérale, doit faire l'objet de deux prêts distincts à hauteur des surfaces respectives (ou selon répartition notariale).

Les opérations de BRS (Bail Réel Solidaire) sont exclusivement instruites par le Service Accession Sociale à la Propriété.

Les décisions risques sont valables 6 mois, quel que soit le délégataire, sauf précision de réduction de ce délai dans la décision. Le délai des 6 mois s'entend entre la date de décision et la date d'envoi du contrat au client pour signature (sous réserve que les éléments financiers retenus au moment de l'octroi soient toujours en vigueur au moment de l'envoi du contrat au client).

En cas de refus d'un dossier par une instance délégataire, **aucun nouvel engagement (immo, conso, découvert négocié), ne peut être accordé** durant une période de 6 mois **sans l'accord express du délégataire ayant formulé le refus.**

En cas de refus CEGC et de reprise de dossier avec une autre garantie, le délégataire doit disposer de l'avis motivé CEGC justifiant de leur position.

Les demandes de crédits instruites simultanément pour un client ou un groupe de clients sont à analyser et à traiter globalement. Ainsi, lorsque les niveaux de délégations varient entre ces nouveaux engagements, l'ensemble de ces demandes seront validées au niveau délégataire le plus important.

Les post-financements de biens et/ou de travaux sont possibles dans la limite de 6 mois après date d'achat sur la base des factures et de l'attestation notaire de propriété.

Crédit Immobilier Particulier

Natures de Garantie	
Type A	CEGC ou OCM agréé à 100% ou Nantissement Contrat d'Epargne CE (*) à 100%
Type B	Hypothèque valant 1er rang ou Hypothèque Spéciale de Prêteurs de Deniers
Type C	Autres garanties ou Nantissement à 100% d'un contrat externe (*) ou Sans garantie

Niveaux de délégation	
Niveau	Définition
1	Conseiller Commercial / Gestionnaire de Clientèle / Chargé d'Affaires Professionnel / Responsable Satisfaction Clients / Gestionnaire de Clientèle Patrimoniale
2	Gestionnaire de Clientèle / Chargé d'Affaires Professionnel / Responsable de site / Responsable d'Agence / Directeur d'Agence Adjoint / Directeur d'Agence / Chargé d'Affaires Gestion Privée / Chargé d'Affaires Gestion Privée Entrepreneurs / Gestionnaire de Clientèle Patrimoniale / Responsable Satisfaction Clients
3	Directeur d'Agence Adjoint / Directeur d'Agence / Banquiers privés / Directeur de Territoire
4	DCM Pro - Patrimonial / Directeur de Territoire / Directeur de Région / Directeur Marché Premium / Directeur Banque Privée
5	Direction Crédits & Engagements / Comité Quotidien / Comité des Engagements / Directoire

(*) les fonds en Unités de Compte sont à pondérer à 80%



Crédit Immobilier Particulier

Sauf cas d'exclusion identifiés dans le paragraphe « Règles spécifiques »,

Délégations CEGEE Particuliers Crédits Immobiliers (en K€)														
Niveaux délégataires		Niveau 1 Réseau			Niveau 2 Réseau			Niveau 3 Réseau			Niveau 4 Réseau			Niveau 5
Limite globale d'encours (crédits immobiliers+ crédits consommation + autres concours)	Note Bale II 1 à 8	500			500			850			1000			Au-delà
	Note Bale II 9 et 10	200			200			400			500			Au-delà
Natures de Garanties		Type A	Type B	Type C	Type A	Type B	Type C	Type A	Type B	Type C	Type A	Type B	Type C	Tous Types
LTV max		100%	90%	-	100%	90%	90%	115%	95%	90%	Au-delà	105%	105%	Au-delà
Taux d'effort max		35%	35%	-	35%	35%	35%	40%	35%	35%	40%	40%	40%	Au-delà
Notes Bale II 1 à 6		200	100	0	350	200	100	600	400	200	800	500	300	Au-delà
Notes Bale II 7 et 8		100	0	0	200	100	0	600	400	100	800	500	300	Au-delà
Notes Bale II 9 et 10		0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	0	0	Au-delà

Dossiers du ressort de niveau 5 uniquement (Siège) : Dossiers avec un Reste à Vivre mini non conforme



Toutes les règles délégataires sont contrôlées « à priori » par ADELYS à l'exception des situations particulières suivantes :

- Octroi à des personnes morales de droit public

- Expertise obligatoire et assurance obligatoire du bien

- Octroi en cas de redressement BDF ou souscription OCF et SBB

- Le RAV au-delà de 10 personnes constituant le foyer

- Les ADE facultatives

- Le financement d'un époux seul marié sous un régime communautaire

- Le dispositif relatif au Diagnostic de Performance Energétique (en partie)

- Crédit relais, y compris quotité et prorogation couverte à 100 % par CEGC ou OCM agréé BPCE

- Règles spécifiques au financement de titres

- Règles spécifiques au financement de constructions hors CCMI

- Critères liés aux Restructuration, Regroupement et Rachat

- Total encours et Limites par client ou groupe de clients

Référentiel des délégations Crédit Immobilier Particulier CEGEE - Version du 10 avril 2024

Page 7

SCHEMA DELEGATAIRE – NOTIONS PRISES EN COMPTE

Pour toute situation non référencée dans le document, il convient de se rapprocher de la Direction Crédits & Engagements.

Critères de financement

Notes – Montants

La note à utiliser est la note Bâle II (= Note NET). Elle est un des éléments qui déterminent le niveau délégataire. Elle permet d'accompagner l'instructeur dans son analyse du risque du client. **Sa pertinence est conditionnée par la fiabilité et l'exhaustivité des données saisies dans le Système d'information (Point Budget, situation de famille, statut résidentiel, date d'entrée dans l'emploi...).**

Néanmoins, la notation ne peut justifier à elle seule l'acceptation ou le refus d'un dossier. Par exemple, une note NET dégradée doit amener l'instructeur à s'interroger sur l'origine de cette notation avant de motiver son avis clairement favorable.

Si le client n'a pas de note, celle retenue est une note forfaitisée à 7.

En cas de pluralité d'emprunteurs sur un même financement, la note retenue est la moins favorable.

Les clients notés **X** sont du ressort de la Direction Juridique Bancaire, Contentieux & Recouvrement.

En revanche, tous clients notés **X** non gérés par la Direction Juridique Bancaire, Contentieux & Recouvrement, sont à minima de la délégation de la Direction Crédits & Engagements après avis de la Direction Juridique Bancaire, Contentieux & Recouvrement.

Ci-dessous les adresses des boites mails génériques dédiées :

Pour la Direction Crédits & Engagements, 1 adresse email :
cegee-b-engagements-ouest-part@cegee.caisse-epargne.fr

Pour la Direction Juridique Bancaire, Contentieux & Recouvrement, 2 adresses email :
cegee-l-ctx-part-ouest@cegee.caisse-epargne.fr
cegee-l-ctx-part-est@cegee.caisse-epargne.fr

Durée

Préfinancement :

Il est interdit de maintenir les périodes de préfinancement alors même que l'intégralité du bien est financé (passage en amortissement du crédit).

La durée maximum autorisée d'un crédit est de 25 ans auxquels peut s'ajouter une période maximale de 2 ans de différé d'amortissement dans les cas où la date d'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit.

Un préfinancement maintenu artificiellement peut être requalifié de période de différé.

Crédit Immobilier Particulier

Apport

La norme est la présence d'un apport personnel couvrant à minima tous les frais de l'opération d'acquisition hors prix d'acquisition et hors travaux. Néanmoins, pour tenir compte de la situation de l'emprunteur et de l'objectif d'acquisition, il est possible d'exonérer l'emprunteur de tout apport.

Assurances

1 prêt doit être couvert à minima à 100 % **en obligatoire** cumulés sur 2 ou plusieurs têtes (CNP ou délégation).

Toute dérogation est de la délégation de la DCE. Le réseau restant délégataire des prêts **EL** (PEL **et CEL**) sans assurance dans la limite de ses délégations **et pour un montant maximum de 23K€**. **Sur ces dossiers le délégataire est à minima de niveau 3.**

Le caractère obligatoire ou facultatif d'une ADE n'est pas automatisé dans MYCREDIMMO (rappel).



Toute délégation d'assurance (hors CNP, Ecureuil ADE Services, mutuelles partenaires) doit être analysée par la cellule de déliaison avant avis définitif du délégataire.

En cas d'avis défavorable, le délégataire habilité à confirmer l'accord du dossier aux conditions de la délégation présentée sera à minima de Niveau 4.

Entrée en relation

Vigilance : Toutes les entrées en relation spontanées doivent faire l'objet d'une vigilance accrue, quel que soit le type de crédit, en se conformant à la procédure des Entrées En Relation et en vérifiant l'authenticité des documents présentés (originaux apportés par le client ou vérification auprès de l'employeur ou organisme concerné).



Régime matrimonial

Dans le cas d'un financement d'un projet immobilier, le consentement des 2 époux est nécessaire s'ils sont mariés sous un régime communautaire (régime légal, régime de la communauté universelle, communauté légale réduite aux acquêts). Un des deux époux ne peut contracter seul.

Toute dérogation relève de la délégation de la Direction Crédits & Engagements, sauf dans le cas de la liquidation de la communauté, pour une demande de rachat de prêt ou financement de soultte, le Réseau reste délégataire, dans la limite de ses délégations.

La règle est de ne pas financer à l'aide d'un prêt joint non réglementé un bien propre ou des travaux sur un bien propre d'un seul des emprunteurs, sauf cas de mariage sous le régime légal (ou communauté) des emprunteurs. Toute dérogation relève de la délégation de la DCE.



Encours maximum client

L'encours maximum d'un client particulier est une limite d'exposition globale sur un client ou un groupe de clients fixée par niveau délégataire. Il doit être vérifié pour chaque opération y compris les avenants ne générant pas d'augmentation des encours (sauf paiements MAD, relèvements de plafond carte et mise en place d'un découvert permanent/ponctuel).

Il représente le cumul des encours existants et des concours sollicités. Les montants exposés pris en compte sont les montants bruts, à savoir non pondérés des garanties prises.

Crédit Immobilier Particulier

Composition :

- Encours particuliers portés par le client ou le groupe de clients : Découvert, Crédit Consommation (y compris encours BPCE FINANCEMENT : prêts personnels et IZICARTE), Crédit Immobilier, Caution donnée par la CEGEE.
- Encours liés à l'environnement : SCI Patrimoniale (à saisir et vérifier dans l'onglet 'Participation' sous MySys).

Taux d'Effort

La norme en matière de taux d'effort pour une demande de financement à titre privé est fixée à 35%.

Ce taux peut être supérieur à 35% sous certaines conditions reprises dans le tableau des délégations page 7.

Formule de calcul du taux d'effort :

$$TE = \frac{\text{CHARGES DE REMBOURSEMENT DES CREDITS}}{\text{REVENUS STABLES ET PERMANENTS}}$$

Charges de remboursement des crédits = Toute charge de remboursement de crédit (crédits octroyés par tous les établissements + crédit en cours d'instruction) des emprunteurs à l'instant de l'instruction (capital + intérêts + assurances)

Revenus stables et permanents = tous les revenus récurrents et pérennes, nets des pensions alimentaires versées et saisies sur salaires

Dans le cas d'investissement locatif, il convient de saisir l'ensemble des charges et des revenus.

L'abandon du calcul en « différentiel » du TE s'applique également aux crédits à usage locatif existants dans tout type de financement.

Ne sont pas pris dans le calcul du taux d'effort :

- Les charges de crédit cautionné (charges de crédit pour lesquelles l'emprunteur est caution).
- Le loyer conservé après l'opération.
- La charge intérêts du crédit relais n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'effort.

Exception : lorsque la RP des clients est détenue via une SCI, la charge de crédit est à intégrer au calcul des ratios.

Cas de l'emprunteur individuel, associé par ailleurs dans une ou plusieurs SCI, et/ou CPS par ailleurs pour des financements (de type PART ou PRO)

La prise en compte des revenus et charges liés à la détention de parts de l'emprunteur dans une ou plusieurs SCI **reste facultative dans le calcul du TE** (compte tenu des difficultés de déclinaison opérationnelle du principe de transparence dans ce cas). Les charges de remboursement des crédits cautionnés **ne sont pas à prendre en compte dans le calcul du TE et du RAV**. En revanche ces éléments doivent être commentées et justifiées lors de l'analyse Risque du dossier (avis motivé).

Crédit Immobilier Particulier

Reste à Vivre

C'est la somme qu'il reste des revenus après déduction des charges d'effort et des charges locatives.

C'est ce qui permet d'assumer les charges de la vie courante (hors crédits) : alimentation, énergies, téléphone, transport, impôts ...

Formule de calcul du reste à vivre :



Revenus stables et permanents = tous les revenus récurrents et pérennes, nets des pensions alimentaires versées et saisies sur salaires

Charges d'effort = Toute charge de remboursement de crédit (crédits octroyés par tous les établissements + crédit en cours d'instruction) des emprunteurs à l'instant de l'instruction (capital + intérêts + assurances).

Charges locatives = uniquement si elles perdurent au-delà de la mise en place du financement

Le reste à vivre mini doit être de 700 € pour une personne seule ou 950 € pour un couple, augmenté de 250 € par personne à charge.

Le non-respect de ces seuils impose une validation par la DCE.

Nombre d'enfants	Reste à Vivre	
	Personne seule	Couple
0	700 €	950 €
1	950 €	1 200 €
2	1 200 €	1 450 €
3	1 450 €	1 700 €
4	1 700 €	1 950 €
5	1 950 €	2 200 €
Au-delà	+ 250 € par personne supplémentaire à charge	+ 250 € par personne supplémentaire à charge

Crédit Immobilier Particulier

Revenus

Salaires Nets - Contrat CDI

La référence à prendre en compte est le salaire net imposable indiqué sur les bulletins de salaire (revenu avant la déduction du prélèvement à la source).

- S'il existe un 13ème mois, l'inclure dans les revenus, soit prendre le salaire annuel à diviser par 12, soit prendre le salaire mensuel et indiquer sous MYCREDIMMO le nombre de mois payés (13).
- Toute prime pérenne doit être dûment justifiée dans le dossier. Les éléments salariaux variables sont pondérés à 90% sur la base de la moyenne des 2 dernières années.
- Les primes d'intéressement et de participation ne sont pas retenues.

Justificatifs :

- 3 derniers bulletins de salaire
- Dernier avis d'imposition
- Extraits de compte des trois derniers mois de tous les établissements bancaires dans lesquels les clients/prospects ont des comptes

En fonction des situations client d'autres justificatifs peuvent s'avérer nécessaires (cf. partie Autres Revenus).

Vérifier :

- L'absence d'éléments exceptionnels ou d'exclusions sur les bulletins de salaire.
- Il est nécessaire de vérifier la pérennité des revenus et la cohérence de ceux-ci entre tous les documents.
- La présence éventuelle de saisie-arrêt, d'avis à tiers détenteur de prélèvement de prêt accordé par l'employeur..., sur les bulletins de salaire
- L'âge des emprunteurs : anticiper dans le calcul des revenus la baisse prévisible au moment de la retraite.

En cas de changement de situation professionnelle du client :

Il faut prendre le net fiscal cumulé, hors exclusions, présent sur la dernière fiche de salaire disponible, divisé par le nombre de mois concernés.

Le nouveau contrat de travail / avenant doit également être produit pour vérifier la durée de la période d'essai éventuelle et les conditions de rémunération.

Attention : si le client est en période d'essai les revenus ne peuvent pas être retenus (cf. tableau ci-dessous).

Autres Revenus

La saisie des revenus sous MYCREDIMMO doit être faite à 100% et une éventuelle règle de pondération s'appliquera automatiquement.

AUTRES REVENUS	A INTEGRER DANS L'OUTIL	PONDERATIONS	PRECISIONS
Indemnités kilométriques, frais de déplacements, prime de panier, habillement ou divers, heures supplémentaires, participation et prime d'intéressement, indemnités de congé parental, ASSEDIC - Prime d'activité - Contrat en période d'essai	NON	/	Sauf heures supplémentaires contractuelles et revenus perçus des ASSEDIC dans le cadre d'une préretraite. Congé parental : sur présentation d'une attestation de reprise du travail précisant la date, le volume horaire et le montant de rémunération, le salaire d'un client en CDI pourra être retenu.
Rémunérations Variables (Commission, prime et part variable), revenus Fonciers hors charges	OUI	90%	Les variables sont à calculer sur la base de la moyenne des 2 dernières années. Les revenus locatifs sont à justifier par un bail de location et/ou la déclaration de revenus fonciers 2044.

Crédit Immobilier Particulier

Revenus salariaux non pérennes (CDD, Intérim, contractuels moins de 6 ans, Intermittents), allocation logement et APL (Aide Personnalisée au Logement)	OUI <u>Sous conditions</u>	80%	Pour être considérés comme revenus, ils doivent pouvoir justifier d'une certaine antériorité et d'une certaine régularité. Pour les salariés en situation d'emploi précaire, le montant à prendre en compte sera la moyenne de tous les revenus salariaux, hors Assedic, des 12 derniers mois minimums, sur la base des justificatifs originaux (bulletins de salaire, contrat de travail, ...). Les aides au logement sont à calculer avec l'outil de simulation de la CAF en tenant compte du revenu fiscal de référence actuel et des enfants à charge de moins de 12 ans
Les revenus des CDD assimilables à des CDI (fonctionnaire stagiaire, médecin / internat, contractuel avec à minima 6 ans d'ancienneté, doctorant), pensions, retraites, invalidité, Allocation Adulte Handicapé, pension Alimentaire et Compensation Perçue, Revenus en CHF ou autre devises	OUI <u>Sous conditions</u>	100%	Les pensions ne pourront être retenues que pour les enfants de moins de 12 ans sous réserve qu'elles soient justifiées par un jugement de divorce ou une décision judiciaire. Les prêts CHF ne sont délivrés qu'aux clients ayant des revenus réguliers en CHF (au moins 50 % des revenus cumulés des emprunteurs - Cf. Articles L313-64 du Code de la consommation).
Revenus Professionnels – BNC – BIC et salaires pour les SASU/SAS	OUI	100%	Tout dossier dont l'emprunteur exerce une activité professionnelle non salariée (artisan, commerçant, profession libérale, auto-entrepreneur...) ou salariée dans le cadre d'une SAS/SASU doit faire l'objet d'une étude par un GC PRO ou un collaborateur ayant une délégation sur le marché des Professionnels, sur la base des 3 derniers bilans ou les 3 dernières liasses fiscales 2035 (à minima 1 année d'exercice) et les extraits de compte des 3 derniers mois ; le tout servant à déterminer les revenus professionnels à prendre en compte ainsi que la viabilité de l'activité.
Allocations familiales Revenus des Capitaux Mobiliers	OUI <u>Sous conditions</u>	70%	Seules les allocations familiales sont à prendre en compte pour les enfants de moins de 12 ans sur la base du relevé CAF à produire (CAE pour le Luxembourg); Toute autre allocation est exclue. Les dividendes font partie de cette rubrique. Pour être pris en compte leur récurrence doit être justifiée (minimum 2 dernières années).

 **Les différentes allocations CAF comme les allocations familiales, allocation parentale, allocation logement ou APL ne peuvent être saisies par les tiers créanciers.**

Cas des Revenus Luxembourgeois

En complément des pièces évoquées dans le tableau précédent, il convient de collecter le « certificat de salaire, de retenue d'impôt et de crédits d'impôt bonifiés », établi obligatoirement par l'employeur et arrêté au 31 décembre de l'année de référence.

La rémunération prise en compte pour nos clients travaillant au Luxembourg est la rémunération nette annuelle divisée par 12.

La rémunération nette annuelle se calcule en prenant :

- La rémunération brute indiquée dans le cadre A du certificat de salaire / pension / rente,

A laquelle nous déduisons :

- Les cotisations sociales indiquées dans le cadre B,

Charges

TOUTES LES CHARGES DOIVENT ÊTRE MENTIONNEES DANS L'OUTIL D'INSTRUCTION.

Loyers payés

Ils sont pris en compte à 100% (sauf si non conservés après projet) et justifiés par les dernières quittances de loyers hors charges. Les loyers avant-projet, même s'ils ne sont pas conservés, doivent être saisis sur MYCREDIMMO pour calculer le saut de charge.

Taxes Foncière et d'Habitation

L'impact des taxes foncières et taxes d'habitation liées à la nouvelle acquisition doit être apprécié en termes de charges pour l'emprunteur. Ces taxes ne donnent pas lieu à saisie sous MYCREDIMMO ; mais elles peuvent apparaître dans les commentaires en cas de reste à vivre limite.

Échéances d'emprunt en cours

Elles sont prises en compte à 100% et justifiées, pour les prêts externes par tableau d'amortissement pour vérifier la durée résiduelle et si possible par offre de prêt initiale.

Les prêts dont l'échéance est inférieure à 6 mois doivent être saisis dans les charges et positionnés en « non conservé ».

Les loyers de LOA ou Leasing doivent être pris en compte à 100% et justifiés.

Pensions alimentaire et compensatoire versées

Elles sont à justifier par jugement de divorce ou décision judiciaire.

Elles apparaissent dans les ressources et sont déduites automatiquement des revenus dans MYCREDIMMO.

Loan To Value (LTV)

Formule de calcul de la Loan To Value (ou quotient financé) :

$$\text{LTV} = \frac{\text{MONTANT FINANCE DE L'OPERATION}}{\text{VALEUR DU BIEN FINANCE}}$$

Montant financé de l'opération = ensemble des décaissements sur l'opération (prêt principal + prêts finançant les autres frais + prêts travaux) ; hors prêt relais et prêts conso

Valeur du bien financé = Coût net de l'opération hors frais (en cas de travaux dans le plan de financement on prend bien la valeur d'acquisition + travaux)

Lorsque le montant financé de l'opération est supérieur à la valeur du bien, la qualité du dossier doit être renforcée, notamment le taux d'effort et le reste à vivre.

Spécificité des crédits en CHF

Afin de minimiser le risque de change, il est préconisé que les frais d'acquisition (frais d'agence, de notaire, ...) soient totalement couverts par les apports du client ainsi qu'au moins 10% de l'acquisition (LTV maximum de 90%).

Crédit Immobilier Particulier

Debt To Income (DTI)

Formule de calcul de la Debt To Income :

$$\text{DTI} = \frac{\text{MONTANT TOTAL DETTES (Total des encours de crédit)}}{\text{REVENUS ANNUELS STABLES ET PERMANENTS}}$$

Les ressources et charges sont les mêmes que celles utilisées pour le taux d'effort.

En complément des indicateurs de risque cités précédemment (TE, RAV & LTV), **tout octroi de crédit habitat doit reposer sur l'analyse du DTI (norme < 7 ans).**

SCHEMA DELEGATAIRE – REGLES SPECIFIQUES

Lissage

Les lissages suivants ne sont pas autorisés :

- Un prêt immo externe sauf prêt 1% employeur
- Un prêt immo interne sur un autre objet
- Un crédit conso travaux
- Un crédit conso (trésorerie, voiture, prêt étudiant ...)

Situations interdites

La loi prévoit qu'un crédit à l'habitat ne peut être octroyé dans les situations suivantes :

- Les personnes morales de droit public
- Les prêts à objet professionnel
- Les clients faisant l'objet d'une mesure de protection (curatelle, tutelle) pour lesquels la demande de crédit n'aurait pas été faite avec le concours/ ou par le représentant légal (et le cas échéant avec l'autorisation du juge)
- Les clients en plan de redressement Banque De France (sauf accord du juge ou de la commission de surendettement),
- Les clients ayant souscrit l'Offre Clientèle Fragile (OCF) ou l'offre Services Bancaires de Base (SBB). Cette clientèle fait l'objet d'une analyse, comme tout autre particulier. Le principe est qu'il est interdit de dégrader la situation financière du client.

La politique risque CEGEE interdit

- Le financement des partis politiques
- Le financement des candidats.

L'ouverture de comptes de campagne est quant à elle autorisée sous la délégation de la DCE avec avis du SLAB (enquête d'honorabilité).

Crédit Immobilier Particulier

Décisions hors réseau commercial

Les octrois de crédit habitat aux personnes listées ci-dessous ne peuvent être décidés par des collaborateurs du réseau commercial de l'établissement. Ils doivent être remontés pour décision à la Direction des Crédits & Engagements.

- ✗ ○ **Pour des montants > 20K€ =>** Les membres du Directoire et son Président ainsi que les parties liées à savoir conjoints, partenaires de pacs, concubins, ascendants et descendants de 1^{er} degré (délégation Comité Dirigeants, charte spécifique) concerne tout octroi y/c plafond carte, carte à débit différé et découvert en compte
- ✗ ○ **Pour des montants > 20K€ =>** Les membres du Conseil d'Orientation et de Surveillance ainsi que les parties liées à savoir conjoints, partenaires de pacs, concubins, ascendants et descendants de 1^{er} degré (délégation Comité Dirigeants, charte spécifique) concerne tout octroi y/c plafond carte, carte à débit différé et découvert en compte
 - Les clients en défaut bâlois (y compris dans le cas d'un des deux co-emprunteurs), dont les clients restructurés
 - Les personnes visées par les procédures collectives (y compris faillite personnelle),
 - Les clients en Watch List et Hot List
 - Les clients notés DX, CX ou RX
 - Les clients en plan de redressement Banque De France (sauf accord du juge ou de la commission de surendettement)
 - Les prospects **et clients** fichés FCC et/ou FICP
 - Les Personnes Politiquement Exposées (délégation Directoire)
Est considérée comme étant politiquement exposée une personne qui est exposée à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elle exerce ou a exercées depuis moins d'un an ou de celles qu'exercent ou ont exercées des membres directs de sa famille ou des personnes connues pour lui être étroitement associées.

✗ Expertise obligatoire bien immobilier

Pour les dossiers de prêts dont le montant de financement initial est supérieur à 600 K€ ou le prix d'acquisition supérieur à 480 K€, une évaluation documentée **du bien immobilier est à produire. Elle devra être réalisée** par un expert indépendant, prioritairement un notaire de proximité ou une société d'expertise immobilière, éventuellement une agence immobilière.

Cette évaluation est obligatoirement un document distinct du compromis de vente.

✗ Assurance bien immobilier pour un prêt supérieur à 1,5 M€

Pour les dossiers de prêts supérieurs à 1,5 M€, un justificatif d'assurance du bien doit être fourni par le client avant déblocage des fonds.

Performance énergétique des logements

Une attention particulière doit être portée au financement des logements classés en catégorie F et G.

Ces dossiers sont de la délégation de la DCE **en présence d'une garantie de type B ou C.**

Les dossiers finançant des biens avec DPE vierge ou sans DPE (hors biens neufs) sont du ressort exclusif de la DCE.

- ✗ **Les dossiers finançant des transformations de locaux non habitables en locaux d'habitation sont également du ressort exclusif de la DCE.**

Financements hors territoire

Crédit délocalisé

Un crédit est dit délocalisé si le bien financé est localisé dans un département non - limitrophe de la CEGEE.

Ne sont donc pas considérés comme hors territoire les biens financés dans les départements suivants : 02 / 21 / 70 / 77 / 89 / 90.

Un crédit délocalisé avec une garantie de **type** A est de la délégation à minima de niveau 3 dans la limite du schéma délégataire.

Un crédit délocalisé avec une garantie de **type** B ou C est de la délégation à minima de la Direction Crédits & Engagements.

Financement à l'étranger

Tous les dossiers de financement à l'étranger sont de la délégation à minima de la Direction Crédits & Engagements y compris financement en Allemagne avec garantie GRUNDSCHULD.

SCHEMA DELEGATAIRE – FINANCEMENTS SPECIFIQUES

Règles spécifiques au locatif habitat

La durée maximum est fixée à 15 ans pour un investissement locatif en crédit in fine et à 20 ans dans les autres cas.

La durée maximum de 20 ans est poussée à 25 ans à partir du niveau délégataire 4 et pour un dossier avec garantie CEGC exclusivement.

Les durées éventuellement supérieures avec d'autres garanties relèvent de la délégation de la Direction Crédits & Engagements.

Le financement d'investissements locatifs doit se faire de préférence pour des clients ou prospects déjà propriétaires de leur Résidence Principale.

Les critères de LTV sont identiques à ceux des crédits classiques (page 6).

Règles spécifiques au financement des SCI

Dans le cadre d'une acquisition par une structure ad hoc (Type SCI), le calcul du TE doit se faire par transparence en se fondant sur les ressources et charges de chacun des associés, sans tenir compte de leur quote-part respective.

Règles spécifiques au crédit relais

Une durée **unique** de **24 mois**.

Le paiement mensuel des intérêts est la règle.

Le montant d'un crédit relais doit être plafonné à 70% de la valeur vénale du bien mis en vente (justifiée par 2 estimations de professionnels ou par 1 compromis de vente signé).

- Si le bien est libre de tout CRD ou que le CRD est racheté par la CEGEE et intégré dans le plan de financement, alors le calcul du prêt relais est le suivant : crédit relais = valeur vénale X 70%

Crédit Immobilier Particulier

- Si le bien fait l'objet d'un prêt dont le CRD est conservé, alors le calcul du prêt relais est le suivant : crédit relais = (valeur vénale – CRD) X 70%

Exemples :

Si le bien est libre de tout CRD ou que le CRD est racheté par la CEGEE et intégré dans le plan de financement, le calcul du crédit relais est le suivant : Crédit relais = valeur vénale X 70% SOLUTION PRECONISEE	Si le bien fait l'objet d'un prêt dont le CRD est conservé, le calcul du crédit relais est le suivant : Crédit relais = (valeur vénale – CRD) X 70% PAR EXCEPTION SOUS CONDITIONS (Conservation de la charge de prêt dans les ratios + remboursement du CRD en même temps que le relais)
Estimation de votre bien actuel : 100.000 € <u>Montant maxi crédit relais</u> = 100.000 € x 70% => 70.000 €	Estimation de votre bien actuel : 100.000 € CRD : 30.000 € <u>Montant maxi crédit relais</u> = (100.000 € - 30.000 €) x 70% => 49.000 €

Dans le calcul, la valeur vénale à prendre en compte est la valeur la plus basse en cas de pluralité de valorisation ou de fourchette de prix.

Niveau de délégation	Relais <= 70%	Relais > 70%
N2+N3+N4	X	
N5		X

Le crédit relais, y compris les prorogations, doivent être couverts à 100% par la CEGC ou un autre OCM agréé par BPCE. A défaut, le crédit relais est à minima du ressort de la Direction Crédits & Engagements.

Une seule prorogation de 12 mois est possible par dossier de la délégation exclusive de la DCE qui définira la démarche à entreprendre (avenant ou nouveau dossier).

Règles spécifiques au crédit in fine

La durée maximum du prêt in fine est fixée à 15 ans.

Le paiement mensuel des intérêts est la règle.

Le crédit in fine est de la délégation à minima de niveau 3.

Le crédit immobilier in fine, qui doit rester exceptionnel, ne peut être accordé que si un nantissement est pris sur un produit d'épargne groupe BPCE sécurisé : avec capital garanti, contrat assurance vie en euros, etc... Le montant de ce produit d'épargne devra représenter au moins 60% du prêt lors de la prise de garantie (rappel : pondération des Unités de Compte à 80%).

Cette obligation de garantir par un produit d'épargne à au moins 60% ne se substitue pas à la prise de garanties habituelles (CEGC, Hypothèque, ...) destinée à couvrir le risque de défaillance du client durant la vie du crédit.

Crédit Immobilier Particulier

Concernant le crédit immobilier in fine, toute dérogation au schéma délégataire est de la délégation à minima de la Direction Crédits & Engagements, en particulier lorsque le prêt n'est pas couvert par une garantie CEGC ou autres OCM agréées à 100% et un nantissement sur un produit d'épargne.

L'attention de tous est attirée sur la nécessité :

- De prévoir une ou plusieurs garanties adaptées au montant du prêt in fine et ce, tout au long de sa durée, et par conséquent d'estimer la valorisation à l'échéance des éventuels placements mis en garantie dans ces montages et de prévoir la conservation de la garantie jusqu'au remboursement du prêt,
- D'éviter le risque de mise en jeu de la responsabilité de l'établissement dans ces montages, en particulier lorsque la garantie n'est pas un placement à capital garanti et que l'emprunteur risque de ne pas pouvoir rembourser le prêt à son échéance.

Toute prorogation de crédit in fine est du ressort à minima de la Direction Crédits & Engagements.

La prorogation s'effectuera via un nouveau dossier à instruire et l'édition d'une nouvelle offre de crédit.

Règles spécifiques au financement de titres

Le financement de titres (actions, obligations, OPCVM, produits dérivés, FCPI, Assurances-vie, parts sociales...) **n'est pas autorisé** hormis les parts de SCPI.

Pour le financement des SCPI, la durée maximum autorisée est 15 ans.

Le financement doit s'accompagner obligatoirement d'une caution-CEGC.

Le présent SD traite des SCPI HABITAT ainsi que des SCPI NON-HABITAT financées via un crédit immobilier.

Règles spécifiques au financement de péniches, bateaux, aéronefs

Le financement de bateaux et d'aéronefs faisant intervenir une hypothèque fluviale, maritime ou aérienne sont du ressort exclusif de la DCE.

Règles spécifiques au financement de constructions hors CCMi

Les financements de constructions sans contrat de construction de maison individuelle sont du ressort exclusif de la DCE.

Règles spécifiques aux offres COPRO

La commercialisation des offres COPRO se fait exclusivement par une cellule dédiée.

Le dossier est du ressort des Engagements (DCE) dès lors qu'un des copropriétaires détient une quote-part d'emprunt supérieure à 50.000 euros.

Tous les autres dossiers restent dans la délégation de la cellule dédiée, à minima celle du Responsable du service.
Cf. procédure procédures en vigueur.

Crédit Immobilier Particulier

Règles spécifiques aux crédits Grandioz

	Durée max	Eligibilité 	Age emprunteur	Taux d'effort max	Garantie	Procédure et critères d'éligibilité 
GRANDIOZ	300 mois	Primo-accédant	Moins de 40 ans	☞ 35% pour N1, N2, N3	CEGC	Note d'information BDD - DMO INF - 21 009
GRANDIOZ INVESTISSEUR	240 mois	Propriétaire RP		☞ 40% pour N4 ☞ N5 au-delà		Note d'information BDD - DMO INF - 21 010

Toute demande de dérogation à un critère d'éligibilité est à minima de la délégation de la Direction Crédits & Engagements.

Toutes les règles délégataires spécifiques aux crédits Grandioz sont contrôlées « à priori » par ADELYS à l'exception des critères suivants : emprunteur propriétaire de sa résidence principale et l'exclusivité de l'usage locatif du bien financé pour le crédit Grandioz Investisseur.

Restructuration – Regroupement – Rachat de crédits à la concurrence

Définitions

- **Restructuration** : acte d'aménagement de la charge de remboursement d'un ou plusieurs crédits CEGEE, en prévention d'une situation dégradée
- **Regroupement** : acte commercial de proposition d'octroi d'un seul crédit CEGEE, pour remboursement de plusieurs prêts de même nature en interne ou à la concurrence
- **Rachat** : acte commercial de proposition d'octroi d'un crédit CEGEE, pour remboursement d'un prêt de même nature à la concurrence ou sous certaines conditions d'un prêt CEGEE (voir ci-dessous paragraphe « Règles »)
- **Renégociation** : acte commercial permettant, par un avenant, de proposer sous condition une baisse du taux d'intérêt d'un crédit CEGEE
- **Incident de paiement crédit** : toute échéance non prélevée en intégralité

Règles

Si la durée résiduelle du prêt repris (la durée résiduelle la plus longue en cas de regroupement de crédits) est majorée de plus de 60 mois, en présence d'une garantie de type B ou C, le dossier relève à minima de la délégation de la Direction Crédits & Engagements.

Avec une garantie de type A, la délégation sera à minima de niveau 4.

Le regroupement interne de crédits ou le rachat de crédits est **autorisé si et seulement si le dossier répond à l'une des conditions suivantes** :

- Consolidation de solde de crédit relais en prêt amortissable
- Modification ultra-combinatoire à l'occasion d'une désolidarisation
- Regroupement en un crédit immobilier, plusieurs crédits dont un PAS/PC, EL, PTZ
- Passage de crédit in fine en crédit amortissable (motif technique : non géré sous SYNCHRO)
- Cristallisation d'un taux révisable par un crédit à taux fixe hors application de l'option contractuelle
- Anomalie technique avérée empêchant BPCE Solution Crédit de passer l'avenant de renégociation dans la chaîne
- Allongement de la durée de plus de 24 mois

Crédit Immobilier Particulier

Restructuration

Un crédit de restructuration est un crédit octroyé à un client en difficultés financières avérées (client dans l'impossibilité de faire face à ses engagements sans refinancement des encours).

Logiquement les restructurations entraînent un allongement de la durée des prêts et/ou un allègement des échéances.

Tout dossier de restructuration relève à minima de la délégation de la Direction Crédits & Engagements.

La mise en place d'un crédit de restructuration doit donner lieu à prise de garantie à haute solvabilité (nantissement placement sans risque, CEGC, hypothèque...).

Regroupement de crédits

Le regroupement de crédits (internes + externes) s'applique à la reprise de 4 crédits maximum de clients ou prospects. Au-delà, le nouveau dossier relève à minima de la délégation de la Direction Crédits & Engagements.

Le Regroupement de crédits correspond :

- Soit au financement d'un nouveau projet accompagné d'un rachat d'encours internes et/ou externes déjà détenus par le client ou le prospect ;
- Soit au financement d'un rachat d'encours internes et/ou externes déjà détenus par le client ou le prospect, sans nouveau projet.

Le regroupement de crédits immobilier et consommation en un seul prêt immobilier est possible dans les conditions suivantes :

- Le crédit conso racheté n'a pas besoin d'être lié au même objet que le prêt immobilier racheté
- La partie immobilière du crédit doit représenter au minimum 60% du total du prêt à racheter
- La durée du nouveau prêt CEGEE, doit être au maximum égale à celle de la durée résiduelle la plus longue des prêts rachetés majorée de 60 mois
- Si la durée du nouveau prêt CEGEE, est majorée de plus de 60 mois, cf. paragraphe « Règles » : avec une garantie de type B ou C, le dossier relève à minima de la délégation de la Direction Crédits & Engagements.

Le regroupement de crédits doit être limité à 1 par an et par client à défaut la décision relève à minima de la DCE suite à l'analyse préalable de la Direction Régionale.

Rachat de créances

La demande de rachat de créances correspond au remboursement d'un prêt de même nature à la concurrence.

La demande de rachat de créances est à examiner avec prudence. Il s'agit de définir si elle correspond à des restructurations ou non.

Il est conseillé de produire un décompte au plus près de la date d'émission de l'offre pour adapter le montant du crédit. Cependant, la Direction Crédits & Engagements accepte l'absence de décompte avant édition de l'offre. Celui-ci sera demandé par la Direction Crédits & Engagements pour le déblocage des fonds.

S'il ne peut être transmis, l'agence précise sur la demande de déblocage de fonds, le montant exact à débloquent.

Dans le cas d'une garantie hypothécaire :

- Soit le notaire se charge de procéder au remboursement et dans ce cas il appelle les fonds,
- Soit l'agence demande le déblocage des fonds et dans ce cas après réception de l'avis de régularisation de la garantie, l'agence précise sur la demande de déblocage de fonds, le montant exact à débloquent.

Crédit Immobilier Particulier

Offre *REGEN'AIR*

Offre proposée par BPCE Financement : restructuration de dettes pour nos clients. Les modalités de cette offre sont disponibles dans la Rubrique des Commerciaux et accessible via IZIVENTE.

SCHEMA DELEGATAIRE - AVENANTS - DEBLOCAGE DES FONDS - LIMITES

Avenants

Les avenants peuvent concerner les désolidarisations et les modifications de durée (ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération de restructuration motivée par l'insolvabilité avérée des emprunteurs).

Les avenants concernant des modifications de garantie ne sont possibles que si les garanties résiduelles continuent à couvrir le montant du CRD du crédit. Dans le cas contraire, la demande est de la délégation de la Direction Crédits & Engagements.

Dans le cas de mainlevées partielles d'hypothèque, le délégataire est obligatoirement la DCE en présence d'un CRD.

Les mainlevées partielles pour arbitrages sur comptes titres ou assurance vie restent à la main du réseau.

Les demandes de reports d'échéances, non contractuellement prévues à l'origine, sont de la délégation de la Direction Crédits & Engagements.

Dans le cadre de la revente d'un bien, la CEGEE ne donne plus suite favorable à un **avenant de transfert d'objet** sauf dossiers incluant un PTZ. Le délégataire est obligatoirement la Direction Crédits & Engagements.

Les modifications de taux entrent dans le champ d'application des délégations tarifaires.

		Niveau 1 Réseau	Niveau 2 Réseau	Niveau 3 Réseau	Niveau 4 Réseau	Niveau 5
Avenants	Note Bale II 1 à 8	Non	Non	Oui	Oui	Oui
	Note Bale II 9 et 10	Non	Non	Non	Oui	

Les demandes de non-exigibilité d'un prêt dans le cadre d'opérations de démembrement ou donations sur des biens immobiliers ou parts de sociétés sont du ressort de la DCE.

Vous pouvez retrouver les procédures détaillées dans le Guide des Actes de Gestion disponible sous la rubrique des commerciaux [lien](#)

Débloquages

Apport personnel

La mobilisation de l'apport personnel est un préalable à tout versement de prêt. Il convient d'informer le client de **l'utilisation prioritaire de son apport personnel avant tout déblocage quel que soit l'objet du prêt.**

Débloquages

- **Le montant minimum du déblocage est de 1 500 €** (sauf versement du solde du prêt et frais de dossier/CEGC). Il convient de demander aux clients de regrouper ses factures pour arriver à 1 500€ minimum avant toute demande de déblocage.
- Les débloquages doivent être impérativement réalisés sur production de justificatifs sauf dispositions relatives à l'avance travaux et fin de prêt développées ci-dessous.
- Les débloquages sur ces dossiers VEFA et CCMI doivent être réalisés sur le compte CEGEE du client (sauf premier versement pour la VEFA au notaire).

*Dispositif simplifié pour déblocage de fonds **sans justificatif** (ne s'applique pas aux prêts réglementés)*

1. Avances travaux

- Travaux, acquisition+ travaux,
- Construction sans contrat,
- Terrain + construction sans contrat
- Rachat ou regroupement avec travaux
- Soulte + travaux

Pour les objets mixtes (acquisition +..., rachat, regroupement ou soulte avec travaux) : réalisation du déblocage concernant l'objet principal du prêt) doit être traitée avant le versement de l'avance travaux

Règles de déblocage :

- Une demande de déblocage (CRP685) complétée et signée par le client ou un e-mail du client
- « Sans justificatif » signifie qu'aucune facture ne sera demandée pour cet unique déblocage
- Dispositif éligible au SCI
- Ce dispositif **s'applique au 1er déblocage** des travaux et en une seule fois pour 15 k€ maximum
- Attention ! Il est toujours nécessaire d'avoir les devis sur l'ensemble du budget travaux à l'instruction du dossier.

2. Fin de prêt

Il est possible de débloquer le solde d'un crédit dans la limite des 5 derniers % pour tous les prêts à l'exception des prêts réglementés.

Les conditions sont les suivantes :

- Le dossier n'entre pas dans le cadre d'un CCMI (contrat de construction de maison individuelle) ou d'une VEFA
- Le dossier ne comporte pas de prêt réglementé PTZ, ECO PTZ, PAS PC, Epargne Logement
- Le plafond de déblocage est limité à 7 500 €
- La production d'une demande de déblocage de fonds et la saisie dans E deblo sont obligatoires (sauf pour les demandes postées directement par les clients sous E DEBLO SELF CARE)

Conclusion : ces deux dispositifs sont cumulables entre eux.

Crédit Immobilier Particulier

Déblocage anticipé

La mise à disposition d'un crédit avant régularisation préalable des garanties, des assurances et satisfaction des conditions particulières de financement propres au financement est proscrite.

Néanmoins, en cas de nécessité dûment justifiée, la décision de décaissement avant régularisation des garanties et satisfaction des conditions du financement est de la responsabilité exclusive :

- De la Direction Régionale pour les dossiers décidés par le réseau commercial
- De la Direction Crédits & Engagements pour les dossiers décidés hors réseau.

Limites

Les limites individuelles ne sont pas des enveloppes d'engagement, elles définissent les niveaux au-dessus desquels la décision d'octroi est du ressort du Directoire.

En cas de client en double relation c'est-à-dire client sur le marché des Particuliers et sur le marché des Professionnels, ce sont les limites PRO qui s'appliquent : il convient de cumuler les encours particuliers et professionnels.

Les limites par client sont les suivantes :

Les limites des clients ou groupe de clients particulier se calculent en brut, sans pondération de garanties.

Marché des Particuliers

Notes	Limite CEGEE
1 à 8 et non noté	3 000 K€
9 à 10	1 000 K€

Banque des Dirigeants

Notes	Limite CEGEE
1 à 6	5 000 K€
7 à 8 & non noté	4 000 K€
9 à 10	1 000 K€

Marché des Professionnels

Notes	Prof y compris PART * en K€
1 - 6	5 000
7 – 8 et NN	4 000
9 - 10	1 500

* Les limites Marché des Professionnels cumulent les encours Prof & Part

En cas de double relation PART/BDR, les encours des structures classifiées CORPORATE ne sont pas à prendre en compte dans le calcul des limites, sauf pour les SCI PATRIMONIALES (codifiées automatiquement CORP dès lors que l'encours > 1M€ mais à considérer comme du PART avec notation équivalente en NIO).

Crédit Immobilier Particulier

ANNEXE : REFERENTIEL DES DELEGATIONS ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Les acteurs de la filière Accession sociale à la propriété appliquent le Référentiel des délégations CEGEE en Crédit Immobilier Particulier. Ils conservent cependant un tableau des délégations propre compte tenu de la spécificité des métiers Accession Sociale.

A NOTER :

- Le Taux d'Effort intègre l'ADE dans son calcul
- Les financements en prêts PAS ont une quotité de financement limitée à 100%
- Il est possible de lisser un prêt CONSO ATOUT CLIC avec le prêt PAS PRIMOLIS
- La garantie sur les prêts PAS et PTZ est l'hypothèque + garantie FGAS
- La LTV max sur les prêts PAS et PTZ est de 105% dans le neuf et 108% dans l'ancien – cette LTV n'est pas contrôlée par ADELYS
- Le tableau des délégations intègre les autres prêts à l'habitat (hors PAS/PTZ) en croisant montants / type de garantie et LTV
- Le financement d'un BRS (Bail Réel et Solidaire) est à minima de la délégation de la DCE.

Les 2 colonnes LTV Max du tableau ci-dessous ne concernent que les prêts HORS PAS.

La LTV max sur prêts PAS/PTZ est décrite dans le paragraphe ci-dessus.

Niveau délégataire		Montant dossier	Montant encours (y compris prêt sollicité)	Note Bâle II	TE Maximum	LTV Max Garantie A	LTV Max Garantie B
2	Chargé d'Affaires d'Accession Sociale à la Propriété (CA ASP)	≤ 200 000 €		≤ 7	35%	100%	90%
3	Responsable Accession Sociale à la Propriété	≤ 240 000 €		8	35%	110%	90%
		≤ 350 000 €		≤ 7	35%	110%	95%
4	Responsable Prescription & Partenariat Immobilier	≤ 240 000 €		8	40%	Au-delà	Au-delà
	Distinction pour l'encours	≤ 350 000 €	≤ 700 000 €	≤ 7	40%	Au-delà	Au-delà
5	Directeur Crédits & Engagements	≤ 700 000 €	≤ 1 400 000 €	-	-		
6	Comité Quotidien	≤ 2 500 000 €		-	-		
7	Comité des engagements	≥ 2 500 000 €		-	-		