

Communication à caractère publicitaire

Crédit

PRÊTS RÉGLEMENTÉS PC / PAS

Des prêts réglementés pour le financement de votre résidence principale ou de vos travaux

EN BREF

Le Prêt Conventionné (ou PC) et le Prêt à l'Accession Sociale (ou PAS) sont des prêts réglementés⁽¹⁾ destinés à financer des travaux de construction, l'acquisition d'une résidence avec travaux et/ou des travaux seuls si le prêt est assorti d'une garantie hypothécaire pour un emprunteur personne physique.

(1) Sous réserve d'acceptation et après étude de votre dossier par BNP Paribas.

EN DÉTAIL

Objets de prêt **MULTIPLES**

VOUS AVEZ LE CHOIX

Le PC et le PAS permettent de financer l'achat d'un logement neuf ou ancien, à titre de résidence principale, avec ou sans travaux. Ces deux prêts permettent aussi de financer des travaux seuls dans une résidence principale.

Remboursement **UN PRÊT ADAPTABLE**

À TOUT MOMENT

Sur votre demande ou sur proposition de BNP Paribas, vous pouvez rembourser de manière anticipée partiellement ou totalement⁽²⁾.

(2) Dans certains cas, des pénalités seront appliquées.

ELIGIBILITÉ

Le Prêt Conventionné et le Prêt à l'Accession Sociale sont accessibles aux clients particuliers majeurs capables⁽¹⁾.

Le Prêt à l'Accession Sociale est soumis à des conditions de ressources.

Ce sont des prêts immobiliers réglementés, destinés à financer l'achat d'un logement neuf ou ancien, à titre de résidence principale, avec ou sans travaux.

Ils permettent aussi de financer uniquement des travaux dans une résidence principale, sous la forme d'un crédit immobilier du code de la consommation si le prêt est assorti d'une garantie hypothécaire .

Il est possible de mettre en place un crédit joint (co-emprunteur), y compris pour les concubins co-emprunteurs, sous réserve de fournir une attestation sur l'honneur de vie commune.

Rappel : pour l'année fiscale de référence les revenus à prendre en compte sont ceux de l'année N-2.

(1) Sous réserve d'acceptation et après étude de votre dossier par BNP Paribas.

CONDITIONS DE RESSOURCES

Prêt Conventionné (ou PC) : Aucune condition de ressources n'est exigée.

Prêt à l'Accession Sociale (ou PAS) :

- l'octroi est fonction du plafond de ressources perçues au titre de l'année fiscale de référence et de l'implantation géographique du logement (Zone A, Zone B1, Zone B2 ou Zone C),
- l'ensemble des Revenus Fiscaux de Référence (ou RFR) de toutes les personnes vivant dans le foyer de l'emprunteur doit être pris en compte, même si elles ne sont pas emprunteurs ou co-emprunteurs,
- le PAS doit obligatoirement être proposé aux personnes ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources en vigueur, pour plus d'information consultez le site : <https://www.anil.org/pret-accession-sociale>,
- en cas de refus par l'emprunteur de ce type de prêt, il doit y renoncer expressément par écrit.

Ces plafonds de ressources tiennent compte du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation selon les zones A, B1, B2 et C prévues à l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation.

OBJETS DES PRÊTS PC/PAS

Logement neufs :

- acquisition ou construction (avec ou sans achat de terrain)
- acquisition de terrains destinés à la construction de logements

À noter :

- l'aménagement à usage de logements, de locaux non destinés à l'habitation, ainsi que l'agrandissement de logements existants, par extension ou surélévation, sont considérés comme de la construction,
- en cas d'acquisition du terrain à titre gratuit, seul le coût des travaux de la construction est pris en considération,
- la valeur d'un terrain acquis depuis moins de 2 ans à la date d'émission de l'offre de prêt peut être prise en compte dans le coût de l'opération.

Logements anciens :

acquisition de logements anciens et financement de travaux d'amélioration nécessaires, le cas échéant (sans condition d'ancienneté du logement).

Travaux

Vous pouvez utiliser le prêt PC/PAS pour financer des travaux qui doivent obligatoirement être :

- des travaux d'amélioration de logements achevés depuis au moins 10 ans,
- des travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie dans les logements existants au 1er juillet 1981 ou ayant fait l'objet, avant cette date, d'une demande de permis de construire,
- des travaux relatifs à l'adaptation des logements aux personnes handicapées physiques.

Important : les travaux financés par un PC/PAS doivent être exécutés dans un délai de 3 ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

Le financement des travaux donnera lieu à une offre de crédit immobilier du code de la consommation en cas de financement d'une acquisition immobilière avec travaux, ou si le prêt est assorti d'une garantie hypothécaire. En dehors de ces cas, le financement de travaux est réalisé sous la forme d'un Prêt personnel soumis aux dispositions du code de la consommation, vous pouvez vous renseigner auprès de votre conseiller. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Cas particuliers de financement

Les PC/PAS peuvent financer entre autres, les opérations particulières suivantes :

- Soutle : La soulte est la somme d'argent qu'une personne paye pour compenser l'excédent de valeur du ou des biens qu'elle reçoit à l'occasion d'un échange, ou du partage d'une indivision.
- Logement en indivision : le PC/PAS peut être accordé à 2 ou plusieurs emprunteurs acquérant un logement en indivision

Il peut également financer le rachat d'une part de logement en indivision, ainsi que des travaux d'amélioration du logement en indivision.

Chaque co-indivisaire peut demander un PAS pour le financement de sa part.

- Nue-propriété/usufruit : Le PC/PAS peut financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit d'un logement à condition que l'acquisition aboutisse à ce que la pleine propriété du logement soit réunie dans les mains de l'emprunteur unique ou de l'ensemble des emprunteurs. Le PC/PAS peut financer l'acquisition de la nue-propriété d'un bien sous réserve que l'emprunteur (ou ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint marié) soit déjà usufruitier et que le logement soit utilisé comme résidence principale par celui-ci (ou ses ascendants, etc.).

Un PC/PAS peut également être accordé pour une opération dont on n'acquiert que l'usufruit, dans l'hypothèse où l'emprunteur (ou ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint) est déjà nu-propiétaire du bien concerné et que le logement est utilisé comme résidence principale par celui-ci (ou ses ascendants, etc.)

- Pour des opérations plus spécifiques, nous vous invitons à contacter votre conseiller BNP Paribas

Localisation

Le bien doit se situer en France métropolitaine uniquement

Conditions d'occupation :

- Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur (ou de ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint) au cours des six années suivant la date de versement du prêt. À ce titre, l'emprunteur doit occuper le logement au minimum 8 mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure),
- L'entrée dans les lieux doit intervenir au plus tard un an après la déclaration d'achèvement des travaux ou un an après l'acquisition du logement lorsque cette date est postérieure à l'achèvement des travaux,
- Dans le cas de l'acquisition d'un bien destiné à être occupé au départ en retraite de l'emprunteur, le délai d'entrée dans les lieux peut être porté à 6 ans, avec obligation de location du bien par l'emprunteur,
- D'autres exceptions à la règle d'occupation du logement sont fixées règlementairement, nous vous invitons à contacter votre conseiller BNP Paribas.

Engagement de l'emprunteur

L'emprunteur doit s'engager, pendant toute la durée du prêt, à ce que le logement financé au moyen d'un PC/PAS ne soit pas :

- transformé en local commercial ou professionnel,
- affecté à la location saisonnière ou en meublé pendant plus de 4 mois par an,
- utilisé comme résidence secondaire,
- occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail.

MONTANT

Dans le cas d'une construction ou d'une acquisition (avec ou sans travaux), le montant du prêt est au maximum égal au total de l'opération, toutes taxes comprises, à l'exclusion des frais annexes d'acquisition (frais notariés notamment).

Dans le cas de travaux seuls, avec garantie hypothécaire, le montant du prêt est au maximum égal au coût total des travaux.

DURÉE

La durée du prêt dépend du montant emprunté et de votre capacité de remboursement.

TAUX

Le taux est fixe ou variable, au choix de l'emprunteur. Il ne peut dépasser un taux plafond fixé de façon réglementaire par la SGFGAS (Société de Gestion du Fond de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété).

Le taux plafond du PAS est systématiquement inférieur à celui du PC.

JUSTIFICATIFS

Pour souscrire un PC ou un PAS, vous devez présenter les pièces justificatives suivantes, et en fournir une copie à la Banque :

- attestation sur l'honneur pour les concubins co-emprunteurs,
- original du dernier bulletin de salaire,
- original du dernier avertissement fiscal,
- dernière quittance de loyer (si locataire),
- échéancier des prêts en cours,
- justificatif de la demande ou de l'accord des prêts relatifs au financement obtenus par ailleurs,
- tous autres justificatifs à l'étude du prêt (en fonction à la fois du bien financé et de l'avancement du projet),

- si l'emprunteur est client dans plusieurs banques, il doit également fournir les 3 derniers relevés de compte des autres établissements.

Et , selon votre cas :

- attestation sur l'honneur des ressources de l'emprunteur rattaché à un foyer fiscal ou à ses parents,
 - attestation sur l'honneur relative à la garde des enfants.
-

DÉLAI D'ACCEPTATION DE L'OFFRE

À compter de la réception de l'offre, vous pouvez l'accepter à partir du 11^{ème} jour (compte tenu de l'existence d'un délai légal de réflexion de 10 jours calendaires).

La durée de validité de l'offre est de 30 jours calendaires.

LIEN ENTRE VOTRE CRÉDIT IMMOBILIER ET L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE

L'acquisition est subordonnée à l'obtention du crédit immobilier nécessaire à son financement : si l'emprunteur a versé des fonds au vendeur, celui-ci doit lui rembourser ces sommes en cas de non-obtention du crédit immobilier.

MISE À DISPOSITION DES FONDS

Les sommes sont disponibles postérieurement à l'acceptation de l'offre, et en fonction de la date de signature de l'acte matérialisant l'opération financée.

Dans le cas d'une Vente en l'État futur d'Achèvement, après la remise de l'échéancier prévu par le contrat de vente, la mise à disposition des fonds s'effectue par versement échelonnés en fonction des appels de fonds reçus par la Banque.

Dans le cas de financement de travaux effectués par des entreprises, la Banque règle directement les entrepreneurs sur présentation d'une facture mentionnant l'adresse de réalisation des travaux datée et annotée par vous-même de la mention "Bon à payer pour la somme de X euros".

Pendant la période d'utilisation du prêt immobilier, les intérêts sont calculés au taux du crédit sur les sommes effectivement utilisées.

REMBOURSEMENT

Vous remboursez votre prêt immobilier par mensualités constantes, prélevées directement sur votre compte BNP Paribas. Ces mensualités sont déterminées lors de la signature de votre prêt dans un plan de remboursement. À

tout moment, vous pouvez choisir de modifier la date à laquelle vous serez prélevé mensuellement.

Le remboursement anticipé est possible à tout moment, de manière totale ou partielle (pour un montant minimum de 10% du financement initial, sauf s'il s'agit du solde). À l'exception de certains cas, des indemnités seront appliquées : un semestre d'intérêt au taux du crédit sur le montant du remboursement, sans excéder 3% du capital restant dû avant remboursement.

GARANTIES

Prêt Conventionné :

On peut envisager les garanties suivantes : Garantie Crédit Logement, Hypothèque, Privilège de Prêteurs de Deniers (PPD) et Nantissement.

Prêt à l'Accession Sociale :

Si le PAS excède 15 000 € ou s'il est associé à un Prêt à Taux Zéro (ou PTZ) pour un total pour total excédant 15 000 €, les garanties sont l'hypothèque ou le privilège de prêteurs de deniers. Dans les autres cas, tout type de garantie est accepté.

ASSURANCE

Dans le cadre d'un Prêt PC ou PAS, une souscription à une assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), d'Invalidité Permanente Totale (IPT), d'Incapacité Temporaire Totale de Travail (ITT) sera exigée, à hauteur de 100% du capital emprunté.

Vous avez également la possibilité de souscrire une assurance facultative complémentaire afin de vous protéger en cas de perte d'emploi.

Vous avez la possibilité de souscrire le contrat d'assurance groupe emprunteur BNP Paribas (pour plus d'informations, consulter l'assurance [BNP Paribas Atout Emprunteur^{\(1\)}](#) ou une assurance extérieure présentant [un niveau de garantie équivalent à celui du contrat d'assurance groupe BNP Paribas](#).

BNP Paribas a sélectionné dans la liste des critères définis par le CCSF ⁽²⁾, des garanties d'assurance minimales pour l'octroi de votre prêt. Les critères de garanties exigibles correspondent à des exigences générales liées à notre politique de risque, en fonction du type d'opération, du type de prêt et de votre statut professionnel. Retrouvez dès à présent [les caractéristiques des garanties exigées](#).

(1) Contrat d'assurance proposé par nos filiales Cardif Assurance Vie et Cardif Assurance Risques Divers.

(2) Pour en savoir plus sur l'équivalence du niveau de garantie en assurance des emprunteurs, rendez-vous sur le site du comité consultatif du secteur financier: www.banque-france.fr/ccsf/fr/index.htm

FIN DU PRÊT

Votre Prêt PC ou PAS prend fin :

- à sa dernière échéance après remboursement total du capital,
- ou en cas de remboursement anticipé total.

Les crédits immobiliers BNP Paribas sont destinés à financer l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, un investissement locatif ou des travaux éventuels à caractère immobilier. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours, à compter de la réception de l'offre. L'acquisition est subordonnée à l'obtention du crédit immobilier. Si l'emprunteur a versé des fonds au vendeur, celui-ci doit lui rembourser ces sommes en cas de non obtention du crédit immobilier.

BNP Paribas, SA au capital de 2 492 925 268 euros - Siège social : 16, boulevard des Italiens - 75009 PARIS. Immatriculée sous le n° 662 042 449 RCS PARIS - Identifiant CE FR76 662 042 449 - ORIAS n° 07 022735

Cardif Assurance Vie, Entreprise régie par le Code des assurances - SA au capital de 712 340 624 € - 732 028 154 RCS Paris N° TVA intracommunautaire FR 12732028154 - Siège social : 1, boulevard Haussmann - 75009 Paris - Bureaux : 8, rue du Port 92728 Nanterre Cedex.

CARDIF - Assurances Risques Divers, Entreprise régie par le Code des assurances - SA au capital de 16 875 840 € - Immatriculée sous le n° 308 896 547 RCS Paris - Siège social : 1, boulevard Haussmann TSA 93000 - 75318 Paris - Bureaux : 4 rue du Port - 92728 Nanterre Cedex.

Avanssur, Société d'assurance régie par le Code des assurances, SA au capital de 67 155 752,86 euros - Siège social : 48 rue Carnot - CS 50025- 92158 Suresnes Cedex - Immatriculée sous le numéro 378 393 946 - RCS Nanterre