

BONIFICATION DE PRÊT IMMOBILIER

OBJET

L'ALPAF a conclu un marché pour l'attribution de prêts immobiliers bonifiés pour les années 2008 à 2012 avec le groupement solidaire formé par la Société Générale et la Banque Fédérale Mutualiste (ci-après dénommé Société Générale/BFM).

Le prêt immobilier bonifié, destiné à financer une partie des frais d'acquisition, de construction ou d'extension de la résidence principale de l'agent, en complément d'un prêt immobilier principal, est contracté par l'agent auprès de la Société Générale/BFM.

L'ALPAF verse directement à la Société Générale/BFM une bonification qui vient en déduction des intérêts du prêt à la charge de l'agent.

CARACTERISTIQUES DU PRET

MONTANT

Le montant du prêt immobilier bonifié varie selon la localisation géographique de l'agent en zone 1 ou en zone 2 (Cf détail des zones en annexe).

Il peut être sollicité pour un montant compris entre 7 500 € et :

- 26 000 € pour une opération située en zone 1
- 17 000 € pour une opération située en zone 2.

DUREE

Le prêt immobilier bonifié est remboursable sur une période de :

- 5 à 20 ans en zone 1
- 5 à 15 ans en zone 2.

BONIFICATION D'INTERETS

En fonction des revenus fiscaux de référence de la famille selon le barème joint, une bonification d'intérêts de 2 ou 3 points vient en déduction du taux du prêt en vigueur au moment de l'émission de l'offre de prêt.

La dernière valeur connue du taux du prêt, variable selon sa durée, est consultable sur le site intranet de l'ALPAF.

Le taux du prêt reste fixe pendant toute la durée du remboursement.

CONDITIONS

POSITION DU DEMANDEUR

- ❖ Etre en poste en métropole ou dans un département d'Outre-Mer et ne pas bénéficier, directement ou indirectement d'un logement de fonction ;
- ❖ Etre dans une des positions suivantes :
 - agents fonctionnaires titulaires en activité, exerçant leurs fonctions au sein des ministères économiques et financiers ;
 - agents fonctionnaires titulaires des ministères économiques et financiers, mis à disposition ;
 - agents fonctionnaires stagiaires s'ils ont déjà la qualité de titulaire dans un autre corps des ministères économiques et financiers ;
 - agents fonctionnaires d'autres administrations faisant l'objet d'un détachement dans les ministères économiques et financiers ;
 - agents handicapés recrutés en qualité d'agent contractuel au sein des ministères économiques et financiers en application du décret 95.979 du 25 août 1995 ;
 - agents contractuels de droit public en activité au sein des ministères économiques et financiers, titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée ;
 - agents contractuels de droit public en activité au sein des ministères économiques et financiers, titulaires d'un ou de plusieurs contrats de travail à durée déterminée, qui totalisent une durée ininterrompue d'au moins un an ;



NATURE DE L'OPERATION

Notion de résidence principale

Le prêt finance partiellement l'acquisition, la construction ou l'extension de la **résidence principale, permanente et immédiate**.

La résidence principale doit être située en métropole, dans un département d'Outre-Mer, ou dans un pays limitrophe de la métropole.

Situations particulières

Les agents acquéreurs d'une résidence principale éloignée de leur lieu de travail peuvent obtenir ce prêt, s'ils remplissent une des cinq conditions suivantes :

- double résidence pour des raisons professionnelles. Dans ce cas, la résidence principale est le lieu où vit de manière habituelle et effective la famille de l'agent,
- effectuer des déplacements bi-quotidiens,
- avoir une fonction à compétence nationale,
- effectuer des horaires de travail groupés qui les conduisent à occuper un logement pendant les repos intégrés dans la période de travail,
- acquisition de la future résidence pour la retraite (justificatif de départ en retraite exigé).

Nature de l'opération

- acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans travaux, répondant aux caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, libre de toute occupation,
- extension portant création de surface habitable de la résidence principale,
- construction d'un logement avec ou sans acquisition du terrain,
- rachat d'une soule ou d'une part d'indivision, si l'actif ou l'indivision ne comprend qu'un bien immobilier, qui constitue la résidence principale de l'agent.

Par contre, le bénéfice du prêt immobilier bonifié n'est pas accordé pour le rachat de prêts, le financement exclusif d'"annexes" (garage ..), pour une acquisition au titre d'une société civile immobilière (SCI) ou pour le financement des frais de notaire.

Plafond des dépenses financées

Le prêt immobilier bonifié peut être accordé lorsque la valeur du bien ou de l'extension ne dépasse pas des plafonds revus chaque année en fonction de l'évolution des coûts de l'immobilier.

Pour 2008, les montants s'élèvent à :

- 430 000 € en zone 1
- 340 000 € en zone 2

Ces montants incluent le cas échéant les frais de négociation, mais ne comprennent pas les frais notariés et les frais d'équipement mobilier.

En cas d'acquisition de biens mixtes (résidence principale plus annexe ou local commercial par exemple) ou d'acquisition avec travaux, la totalité du coût de l'opération est prise en compte.

Dans tous les cas, le coût d'acquisition (hors travaux et hors annexe) doit être deux fois supérieur au montant du prêt immobilier bonifié.



FINANCEMENT DE L'OPERATION

Description du financement global de l'opération

Le prêt immobilier bonifié est accordé en complément d'un prêt immobilier principal, dont le montant doit être supérieur ou égal à celui du prêt immobilier bonifié. Un prêt social ou au titre du 1% patronal n'est pas considéré comme un prêt principal.

Un plan de financement ou une offre de prêt principal doit être élaboré par l'établissement prêteur. Le document présenté doit obligatoirement :

- préciser le coût total de l'opération immobilière, incluant l'acquisition, les frais annexes et la totalité des travaux de construction ou d'aménagement,
- retracer l'ensemble des prêts immobiliers envisagés pour la réalisation de l'opération (prêt principal, prêts sociaux, prêts patronaux, etc.), y compris le prêt immobilier bonifié et préciser les caractéristiques de chacun des prêts (capital emprunté, taux, mensualité globale, durée),
- préciser le montant de l'apport personnel.

Le prêt immobilier bonifié de l'ALPAF demandé doit donc faire obligatoirement l'objet d'une déclaration en tant que tel auprès de l'organisme attribuant le prêt principal et figurer au plan de financement ou dans l'offre de prêt principal. En aucun cas ce prêt ne peut être considéré comme faisant partie de l'apport personnel.

Il ne peut avoir pour effet d'élever le financement déjà obtenu au-dessus du prix de revient de l'opération immobilière.

Il est précisé qu'aucun apport personnel hormis les frais de notaire et de mobilier n'est exigé dans le financement de l'opération pour obtenir le prêt immobilier.

RESSOURCES PRISES EN COMPTE

Prise en compte de la situation familiale

Quels que soient les situations familiales (marié, pacsé, concubin, co-occupant, etc.) et le régime matrimonial des occupants de la résidence principale, le dossier est instruit sur la base de leurs ressources cumulées.

Dans certains cas, l'ALPAF sera donc conduite à effectuer un nouveau calcul du nombre de parts fiscales.

Agents en instance de divorce

Compte tenu des conséquences des articles 262 et 1401 du code civil en matière patrimoniale, l'ALPAF n'accorde pas de prêt immobilier bonifié à titre individuel à un agent en instance de divorce.

Tant que le jugement de divorce n'est pas réellement prononcé et retranscrit en marge de l'état civil, toute demande de prêt est instruite sur la base, et donc sur les ressources de la communauté, et ce quel que soit le régime matrimonial.



PROCEDURE

ENVOI DU DOSSIER DE DEMANDE

Délais

La demande de bonification accompagnée du plan de financement global (ou de l'offre de prêt principal) et de ses pièces justificatives doit être déposée avant toute opération d'acquisition ou réalisation de travaux, au plus tard dans les **trois mois** qui suivent l'émission du plan de financement (ou de l'offre de prêt principal) .

Les agents sont invités à respecter le délai des 3 mois, même s'ils ne disposent pas encore de certaines pièces justificatives comme par exemple le permis de construire. Ceci permet aux services de l'ALPAF de commencer à instruire le dossier et de statuer sur la demande dès communication de la totalité des pièces justificatives demandées.

En cas d'acquisition d'un logement ancien, l'agent demandeur fait connaître à l'ALPAF la date prévisionnelle de signature de l'acte authentique chez le notaire. L'attention des agents est appelée sur les délais incompressibles de traitement de leur demande, en particulier pour l'émission de l'offre de prêt par la Société Générale /BFM et compte tenu du délai légal d'acceptation des offres de prêt (10 jours).

A cet égard, il est recommandé de respecter un délai de 7 semaines entre le dépôt du dossier et la date prévue pour la signature chez le notaire.

Transmission du dossier

Le dossier ne doit pas être envoyé directement à l'ALPAF, mais doit être déposé auprès de la délégation départementale de l'action sociale (ou auprès du correspondant social pour Paris).

Il est précisé que tout dossier de demande de bonification arrivé dans les services de l'ALPAF moins de 3 semaines avant la date de signature chez le notaire ne sera pas instruit.

LETTRE D'ENGAGEMENT

En cas d'accord, l'ALPAF établit une lettre d'engagement qui précise :

- la nature et la localisation de l'opération financée à l'aide du prêt immobilier bonifié,
- le montant maximum et la durée maximum de remboursement du prêt immobilier bonifié,
- le taux de bonification.

La durée de validité de cette lettre est de 6 mois.

Cette lettre est adressée à l'agent qui la remet à la Société Générale/BFM.



SOUSCRIPTION DU PRET

- Pour toute opération située en *métropole*, l'agent s'adresse à l'agence de la *Société Générale* de son choix (la liste des agences est consultable sur le site www.societegenerale.fr),
- Pour toute opération située en *Guadeloupe et Martinique*, l'agent s'adresse à l'agence de la *Société Générale de Banque aux Antilles* de son choix (la liste des agences est consultable sur le site www.sgba.fr),
- Pour toute opération située *dans l'Île de la Réunion*, l'agent s'adresse à l'agence de la *Banque Française Commerciale Océan Indien* de son choix (la liste des agences est consultable sur le site www.bfcoi.com),
- Pour toute opération située en Guyane, l'agent s'adresse à l'agence de la Banque Française Commerciale Antilles Guyane de son choix (la liste des agences est consultable sur le site www.bfc-ag.com),
- Pour toute opération située *dans un pays limitrophe de la métropole*, l'ALPAF indiquera à l'agent concerné les coordonnées du correspondant de la *Banque Fédérale Mutualiste*, qui lui précisera les conditions particulières dans lesquelles le prêt est susceptible de lui être attribué.

DECISION D'ATTRIBUTION

La Société Générale/BFM dispose de toute liberté pour apprécier la situation personnelle de l'agent au regard de l'opération envisagée et pour accorder ou non le prêt bonifié par l'ALPAF.

Toutefois, un refus ne peut pas être motivé par :

- la souscription du prêt principal dans un autre établissement,
- le refus de l'octroi du prêt principal par la Société Générale/BFM,
- la non-domiciliation du salaire de l'agent chez la Société Générale/BFM.

L'offre de prêt doit être émise au plus tard dans les 6 mois qui suivent l'émission de la lettre d'engagement de l'ALPAF.

Frais de dossier

Des frais de dossier sont perçus dans la limite de 1 % du montant du prêt, avec un minimum de 100 € TTC et un maximum de 260 € TTC.



ASSURANCES ET GARANTIES

Assurances

L'agent doit obligatoirement souscrire une assurance Décès Invalidité Incapacité de Travail (DIT).

La Société Générale/BFM propose un contrat de groupe à des conditions préférentielles auprès de CNP Assurances, dont peut bénéficier le co-emprunteur fonctionnaire ou agent de l'Etat. Le co-emprunteur non-fonctionnaire peut également souscrire à ce contrat, suivant des conditions et une tarification particulières.

A titre exceptionnel, et sous réserve que le contrat proposé présente les mêmes garanties que le contrat CNP, la Société Générale/BFM accepte la délégation d'un contrat souscrit auprès d'un autre organisme.

Cette possibilité n'est pas ouverte pour les prêts bénéficiant de la caution d'une mutuelle de la Fonction Publique, pour lesquels la souscription de l'assurance groupe CNP est obligatoire, ainsi que celle d'une assurance perte d'emploi de la Mutualité Fonction Publique pour le co-emprunteur non-fonctionnaire.

Par ailleurs, en cas de construction, la Société Générale/BFM conditionne l'émission de son offre de prêt à la production d'une assurance dommage ouvrage.

Garantie

Afin de garantir leur prêt immobilier bonifié, les agents emprunteurs ou co-emprunteurs, membres d'une mutuelle des administrations financières peuvent bénéficier gratuitement sous certaines conditions de la caution directe de leur mutuelle ou de la Mutualité Fonction Publique.

Pour les emprunteurs non mutualistes, ou dont le dossier est jugé irrecevable par la mutuelle, la caution de l'organisme Crédit Logement pourra être obtenue, moyennant le paiement d'une commission (égale à 0,5 % du capital emprunté avec un minimum de 100 €), ainsi qu'une participation (à hauteur de 2,5 % du capital emprunté) à un Fonds Mutuel de Garantie, restituable sous conditions et pour partie au terme du prêt ou en cas de remboursement anticipé total.

Si le plan de financement comporte soit un prêt accession sociale (PAS) d'un montant supérieur à 15 000 €, soit un prêt PAS et un prêt à taux 0, dont le montant cumulé est supérieur à 15 000 €, le recours à une garantie réelle est alors obligatoire pour l'ensemble du dossier. Ces garanties sont soit un privilège de prêteur de deniers, soit une hypothèque.

Dans ce dernier cas, le prêt immobilier bonifié étant complémentaire à un prêt principal, une hypothèque de 1er rang ne pourra être exigée.

REMBOURSEMENT

L'offre de prêt détaille les conditions générales dans lesquelles sont possibles des remboursements anticipés partiels ou totaux (dans ce dernier cas, aucune indemnité n'est due), ainsi que les conditions de traitement des incidents de paiement.

Modalités de prélèvement

Le règlement des échéances sera obligatoirement effectué par prélèvement mensuel sur un compte à vue ouvert à la Société Générale/BFM au nom de l'emprunteur ou des co-emprunteurs.

Aucun frais de tenue de ce compte n'est mis à la charge de l'agent emprunteur.



TRANSFERT

En cas de vente du bien financé par le prêt et d'acquisition d'une nouvelle résidence principale, le prêt immobilier bonifié peut être transféré sur la nouvelle opération d'acquisition.

Cette possibilité de transfert n'est ouverte qu'après accord préalable de l'ALPAF, qui ne préjuge pas de la décision de la Société Générale/BFM et des organismes caution.

CUMUL ET RENOUVELLEMENT

Le prêt immobilier bonifié n'est pas compatible avec le premier versement de l'aide à l'installation et met fin aux 2^{ème} et 3^{ème} versements pour la zone 1.

Il n'est pas cumulable avec le prêt immobilier complémentaire de l'ALPAF, sauf dans le cas d'une extension.

Il peut en revanche être cumulé dans certaines conditions avec le prêt pour faciliter l'installation, le prêt à l'amélioration de l'habitat et le prêt adaptation du logement des personnes handicapées.

Par ailleurs, un nouveau prêt immobilier bonifié peut être sollicité :

- si le précédent a été intégralement remboursé, ou si la bonification a été remboursée à l'ALPAF au prorata de la durée du prêt restant à courir ;
- et si le bien acquis précédemment à l'aide d'une prestation ALPAF (prêt immobilier ou prêt bonifié ou ancien prêt long terme) a fait l'objet d'une vente (ou est en cours de revente).

Cas des agents des ministères économiques et financiers vivant sous le même toit

Dans le cas d'une même opération envisagée par plusieurs agents des administrations financières, chacun d'entre eux peut solliciter un prêt immobilier bonifié.

Un dossier de demande par agent doit être déposé.

CONTROLES A POSTERIORI

Dans le souci de fluidifier la gestion, l'ALPAF a décidé de simplifier la constitution du dossier de demande et donc la procédure d'attribution de la prestation, en allégeant les contrôles à priori et en instaurant certains contrôles à posteriori qui concerneront plus particulièrement :

- L'offre de prêt principal

Les contrôles porteront sur les offres de prêt principal et de prêt bonifié signées du prêteur et de l'emprunteur (organisme prêteur, montant emprunté, prise en compte du prêt de l'ALPAF, charges de remboursement, etc.).

- L'occupation de la résidence principale et la revente du bien précédent

Les contrôles porteront sur la réalité de l'occupation de la résidence principale (avis d'imposition de l'agent et du conjoint, taxe foncière, taxe d'habitation, localisation par rapport à la résidence administrative, etc) et, le cas échéant, sur la revente effective du bien précédent lorsque celle-ci était en cours au moment de l'instruction du dossier.

En cas de non-respect des conditions d'attribution, l'ALPAF sera conduite à exiger de l'agent le remboursement intégral de la bonification qui a été versée à la Société Générale/BFM.

En cas de cessation d'occupation de façon continue du logement financé à l'aide du prêt bonifié, l'agent doit rembourser à l'ALPAF la bonification versée au prorata du nombre d'échéances du prêt restant dues postérieurement à la fin de l'occupation.

PIECES A JOINDRE

Position de l'agent	
DANS TOUS LES CAS	Dernier bulletin de salaire de l'emprunteur Justificatif de domicile (bail de location, taxe foncière,...)
Agent nouvellement affecté	Justificatif de la titularisation dans les ministères économiques et financiers
Agent contractuel	Contrat à durée déterminée ou indéterminée ou attestation du service gestionnaire. En cas de contrat à durée déterminée, les éléments permettant de vérifier l'ancienneté minimale requise dans les ministères économiques et financiers (durée, renouvellement, etc.)
Logement de fonction	Attestation de l'administration autorisant l'agent à quitter le logement de fonction et mentionnant la date de libération.
Nature de l'opération	
Logement ancien	
- dans tous les cas	Promesse de vente avec descriptif du bien et indication de la date de signature de l'acte définitif
- travaux	Devis des entreprises ou d'achat de matériaux, avec l'entête de l'entreprise, le n° de SIRET ou RCS (*)
Logement neuf	Contrat de réservation avec entête du constructeur et n° SIRET ou RCS portant mention du permis de construire (*)
Construction individuelle	Acte de propriété ou promesse de vente du terrain Contrat de construction (*) Permis de construire Devis des entreprises avec entête et n° SIRET ou RCS (*)
Extension	Acte de propriété ou taxe foncière Autorisation ou permis de construire indiquant une création de surface habitable Devis des entreprises avec entête et n° SIRET ou RCS (*)

Nature de l'opération (suite)	
Rachat de soulte ou de part d'indivision	
Soulte	Jugement de divorce ou convention homologuée par le juge aux affaires familiales Projet d'état liquidatif de la communauté
Indivision	Projet d'acte de licitation ou promesse de vente. Dans ce cas, le demandeur doit acquérir la pleine propriété du bien.
Acquisition d'une résidence principale éloignée du lieu de travail, selon le cas :	
- double résidence	Bail de location de la deuxième résidence Justificatif du service employeur attestant l'affectation
- déplacements bi-quotidiens	Justificatif du(es) titre(s) de transport prouvant les déplacements bi-quotidiens
- affectation à compétence nationale	Justificatif du service gestionnaire attestant de l'obligation de mobilité
- horaires de travail groupés	Attestation du service gestionnaire précisant les horaires conduisant à des périodes de repos groupés Justificatif du statut de locataire dans une résidence située près du lieu de travail
- départ à la retraite	Justificatif du service gestionnaire précisant la date effective de départ à la retraite
Financement de l'opération	
Dans tous les cas	Plan de financement initial ou offre du prêt principal mentionnant les informations obligatoires (cf. <u>Description du financement global de l'opération</u>) (*)

Ressources	
Dans tous les cas	Dernier bulletin de salaire du ou des co-emprunteurs Dernier avis d'imposition de chaque emprunteur – co-emprunteur (en cas de déclarations séparées) Lorsque l'avis d'imposition N-1 n'est pas encore disponible, produire l'avis N-2 et le récapitulatif des traitements et salaires perçus (fourni par le service gestionnaire de personnel), ou le bulletin de salaire du mois de décembre si celui-ci indique le montant imposable de l'année
En cas de changement de situation personnelle par rapport au dernier avis d'imposition	Justificatif de changement de situation familiale (ex : jugement de divorce)
En cas de changement de situation professionnelle par rapport au dernier avis d'imposition	Justificatif des salaires et primes imposables de l'année Justificatif des indemnités de chômage
En cas d'opposition sur le dernier bulletin de salaire	Justificatif du service effectuant les prélèvements précisant l'échéance de l'opposition
En cas de perception de l'Aide personnalisée au logement (APL) ou de l'allocation logement (AL)	Justificatif de perception de l'aide
Si le co-emprunteur travaille à l'étranger	Justificatif de ses revenus
Renouvellement	
Si l'agent a déjà bénéficié d'un prêt immobilier complémentaire ou d'un prêt bonifié	Mandat ou acte de vente ou attestation du notaire

(*) Ces documents doivent être au nom de l'agent demandeur et antérieurs de 3 mois au plus à la date d'arrivée du dossier dans nos services.

En fonction de la particularité de certaines situations, les services de l'ALPAF sont susceptibles de demander des pièces justificatives supplémentaires.

NOTA : Cette notice de présentation des conditions d'accès à la prestation de l'ALPAF n'a pas valeur contractuelle.