

LE CODE EUROPEEN DE CONDUITE VOLONTAIRE



Informations générales sur les prêts au logement

Prêteur :

UCB

Union de Crédit pour le Bâtiment

Société Anonyme au capital de 40 081 458 €

Siren n° 552 004 624 RCS Paris

Siège Social : 5 avenue Kléber 75798 Paris Cedex

Prêt au logement

1. Quelles sont les destinations possibles du prêt ?

L'Union de Crédit pour le Bâtiment accorde aux consommateurs personnes physiques des prêts au logement pour financer en dehors du cadre de leur activité professionnelle :

- l'acquisition d'un bien immobilier (maison ou appartement) neuf ou ancien, à usage principal, secondaire ou locatif (à l'exclusion de la promotion immobilière),
- l'acquisition d'un bien immobilier et le financement des travaux à effectuer dans le bien acheté,
- l'acquisition et la construction d'un bien immobilier,
- la réalisation de gros travaux dans un bien dont le consommateur est déjà propriétaire,
- la restructuration d'un crédit immobilier,
- le paiement d'une soulte, relatif à un bien immobilier.

Les prêts consentis par l'Union de Crédit pour le Bâtiment sont des prêts immobiliers soumis à conditions et régis par le droit français.

2. Quelles formes de sûreté garantissent le prêt au logement ?

Nécessité pour le prêteur de prendre une ou plusieurs sûretés pour garantir le remboursement du crédit. Ces sûretés peuvent être :

- Le privilège de prêteur de deniers sur le bien financé,
- Une hypothèque conventionnelle sur l'immeuble objet du prêt ou sur un autre immeuble vous appartenant,
- Une caution hypothécaire (hypothèque conventionnelle sur un immeuble appartenant à un tiers),
- Une caution solidaire (garantie personnelle donnée par une personne physique),

Le prêt peut aussi être assorti d'autres formes de garanties (nantissement de contrat d'assurance vie, cautionnement donné par un organisme spécialisé...). Renseignez-vous auprès de votre conseiller.

3. Quels sont les types de prêts au logement proposés par l'Union de Crédit pour le Bâtiment ?

Nous proposons diverses formules de prêt pour financer votre projet. Adressez-vous à votre conseiller UCB qui vous proposera les solutions les mieux adaptées.

Nous offrons différentes possibilités de remboursement :

- prêt amortissable : outre le paiement des cotisations d'assurance groupe, vous remboursez le capital emprunté et les intérêts pendant toute la durée du prêt.
- prêt in fine partiel : vous payez les intérêts et cotisations d'assurance groupe durant la vie du prêt et vous remboursez la totalité du capital emprunté en une seule fois au terme du prêt.
- prêt in fine total : les cotisations d'assurance groupe sont prélevées pendant le cours du prêt. Vous remboursez les intérêts et le capital en une seule fois à la fin du prêt.

Il peut s'agir d'un prêt immobilier à court terme ou à long terme.

L'assurance groupe peut couvrir les risques décès – perte totale et irréversible d'autonomie et incapacité temporaire de travail.

Nous proposons différents types de prêts :

- à taux fixe
- à taux révisable (sur toute la durée du prêt, ou après une période définie à taux fixe en début de prêt)
- mixte (votre financement est pour une partie à taux fixe et pour l'autre partie à taux révisable, suivant la répartition choisie à votre convenance).

Dans le cas d'un prêt à taux fixe, la durée du prêt, le taux d'intérêt et les échéances sont déterminés dans l'offre et ne varient pas au cours du prêt (sauf l'exercice des options proposées dans l'offre).

Dans le cas d'un prêt à taux révisable, la durée du prêt et/ou le montant des échéances indiquées dans l'offre peuvent varier.

Lorsque le prêt à taux révisable est amortissable, il est assorti d'une durée prévisionnelle de remboursement et d'une durée maximum (qui est égale à la durée prévisionnelle augmentée d'une période supplémentaire de 5 années). La variation du taux d'intérêt consécutive à celle de l'indice de référence se répercute d'abord sur la durée du prêt ; ainsi la baisse du taux d'intérêt entraîne, par rapport à la période précédant l'application du taux nouvellement révisé, la réduction de la durée du prêt, et la hausse du taux entraîne l'allongement de la durée du prêt dans la limite de la durée maximum.

Pendant la durée prévisionnelle, le montant des échéances reste inchangé, sous réserve de pouvoir amortir totalement le prêt au terme de la durée maximum ; à défaut, l'échéance est réévaluée dans la limite de l'augmentation de l'indice INSEE du Coût de la Vie.

Si le prêt n'est pas intégralement remboursé au terme de la durée prévisionnelle, commence la durée supplémentaire de 5 ans maximum, au cours de laquelle le taux d'intérêt et la durée supplémentaire sont recalculés selon la périodicité de l'indice de référence. En outre, pendant cette période, l'échéance varie également.

Selon la formule de prêt choisie, vous pouvez disposer des options suivantes :

- transformation du prêt à taux révisable en prêt à taux fixe,
- transformation du prêt in fine en prêt amortissable,
- report d'échéances,
- modulation d'échéances.

L'exercice des options est soumis à conditions.

L'Union de Crédit pour le Bâtiment est habilitée à distribuer le nouveau Prêt à taux zéro – Ministère du logement. Ce prêt constitue une avance aidée par l'Etat pour l'accession à la propriété des personnes physiques. Ses conditions de remboursement, définies réglementairement, sont déterminées en fonction des ressources du bénéficiaire et des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis par le prêteur pour la même opération. L'emprunteur doit régler les cotisations d'assurance et rembourser le capital.



LE NOUVEAU PRÊT À 0%
Ministère du Logement
Union de Crédit pour le Bâtiment
BANKING PARTNER DE L'ÉTAT EN FRANCE

4. Quels sont les types de taux d'intérêt ?

Le taux d'intérêt est fixe : le taux d'intérêt nominal annuel du prêt indiqué dans l'offre de prêt s'applique pendant toute la durée du prêt.

Le taux d'intérêt est révisable : le taux d'intérêt nominal du prêt évolue périodiquement suivant les variations de l'indice de référence déterminé dans l'offre de prêt, augmenté de la marge du prêt. Nous utilisons les indices suivants :

- l'Euribor 3 mois : taux interbancaire à trois mois offert en euros ; il est établi par la Fédération Bancaire de l'Union Européenne et publié par l'Association Française des Banques. Le taux d'intérêt est révisé tous les trois mois en fonction des variations de l'indice ;

- l'Euribor 1 an : taux interbancaire à un an offert en euros ; il est établi par la Fédération Bancaire de l'Union Européenne et publié par l'Association Française des Banques. Le taux d'intérêt est révisé tous les ans en fonction des variations de l'indice.

La plupart de nos prêts à taux variable offrent la possibilité d'opter pour un taux fixe, selon les modalités définies dans l'offre de prêt.

Le passage à taux fixe s'effectue sur la base du TEC 10 de référence(*) augmenté de la marge du prêt.

(*) moyenne des TEC 10 (Taux à Échéance Constante) du dernier jour ouvré des 4 semaines précédentes ; l'indice quotidien TEC 10 est le taux de rendement actuariel d'une valeur du Trésor dont la durée de vie serait à chaque instant égale à 10 ans ; il est calculé et publié par la Caisse des Dépôts et Consignations.

5. Quel est le coût indicatif d'un prêt au logement type pour le consommateur ?

Demandez-nous une simulation de prêt.

6. Quels peuvent être les frais connexes ?

Ce sont les frais de dossier du prêteur, les frais de notaire (pour la préparation et la rédaction de l'acte, ainsi que pour accomplir les formalités relatives à la sûreté réelle), la commission de l'intermédiaire rémunérant son intervention, l'assurance des personnes (emprunteurs, cautions), l'assurance du bien contre l'incendie.

Toute modification des conditions initiales du prêt (hors application des options assortissant votre prêt) et toute prestation spécifique seront facturées selon la tarification UCB en vigueur.

7. Comment rembourser votre prêt au logement ?

Dans le cadre des prêts amortissables, les échéances (hors période d'anticipation) incluent en général : les cotisations d'assurance groupe, le remboursement du capital emprunté et les intérêts contractuels calculés au taux du prêt.

Dans le cadre des prêts in fine, les échéances (hors période d'anticipation) couvrent en général : les cotisations d'assurance groupe et les intérêts contractuels calculés au taux du prêt sauf prêt in fine total (cf. point 3). Le capital est remboursé en une seule fois avec la dernière échéance du prêt.

8. Est-il possible de rembourser son prêt par anticipation ?

Le capital emprunté peut être remboursé par anticipation partiellement ou totalement.

Le remboursement anticipé partiel ne peut être inférieur au dixième du montant initial du prêt ; il est définitif et diminue le montant des échéances restantes sans en diminuer le nombre. S'il existe des intérêts reportés, le remboursement anticipé partiel s'impute proportionnellement sur le capital et les intérêts reportés.

En application du Code de la consommation français, que le remboursement anticipé soit partiel ou total, l'indemnité ne peut excéder six mois d'intérêts au taux moyen du prêt, calculés sur le montant du capital remboursé, plafonnée à 3 % du capital restant dû avant remboursement.

Certaines formules de prêt prévoient contractuellement des indemnités de remboursement anticipé plus faibles voire nulles.

Aucune indemnité n'est due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente de l'immeuble financé faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

9. Expertise du bien immobilier

Nous ne vous imposons pas de faire l'expertise du bien immobilier. Pour toute information, veuillez vous rapprocher de votre conseiller UCB.

10. Où trouver une information générale sur les possibilités de déductibilité fiscale ou sur les autres dispositifs d'aide publique ?

Vous pourrez obtenir ces informations, notamment, auprès du centre des impôts de votre domicile, de la mairie de votre domicile ou du lieu de l'immeuble à acquérir, de votre Caisse d'Allocations Familiales et de votre employeur.

Des informations sont également disponibles sur :

- le site internet du Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la mer : <http://www.logement.equipement.gouv.fr/> ;
- le portail de l'Administration française : <http://www.service-public.fr/> (voir notamment les pages consacrées au logement).

L'accès à ces sites est gratuit, hors coûts des communications téléphoniques facturées par votre fournisseur d'accès Internet.

11. Vous disposez d'un délai de réflexion avant de conclure votre prêt

Les prêts au logement soumis aux articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation français font l'objet d'une offre soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, personnes physiques, déclarées. « L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que 10 jours après qu'ils l'ont reçue. L'acceptation doit être donnée par lettre, le cachet de la poste faisant foi » (article L.312-10, alinéa 2 du Code de la consommation français).

12. L'Union de Crédit pour le Bâtiment est inscrit sur le registre des établissements prêteurs adhérent au Code

de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement. Vous pouvez obtenir ce Code sur demande dans nos agences en FRANCE.

