

Cautionnement des prêts bancaires immobiliers (Prêt Principal)

Vous êtes salarié en activité et accédez à la propriété au titre de votre résidence principale en Ile de France

La RATP peut vous aider en participant à votre projet immobilier.

L'entreprise se porte caution (garant) sur votre prêt bancaire (prêt principal) ce qui peut vous apporter des avantages variables :

- Exonération d'une prise de garantie réelle sur le bien acheté
- Taux bancaire et tarif d'assurance préférentiels auprès de nos partenaires
- Frais de dossier réduits ou nuls ; Indemnité de remboursement anticipé réduite.
(La garantie est obligatoire pour un prêt immobilier)

Les organismes partenaires en cautionnement :

La Banque Postale
Le Crédit Agricole d'Ile de France
La SBE (Groupe Banques Populaires)
La Société Générale

Conditions à remplir

- Vous êtes salarié du cadre permanent commissionné ou en CDI depuis 1 an.
- Vous n'avez pas déjà bénéficié d'une caution RATP au cours de votre carrière.
- Si vous ou votre conjoint êtes ou avez été dans un délai de 2 ans précédant l'opération, propriétaire d'un bien (ou de biens) immobilier, vous devez réinvestir dans le nouvel achat au moins 80 % du produit net perçu (ou à percevoir) de la vente (représentant au moins 10% d'apport personnel).
- Accession réalisée au titre de la résidence principale en nom propre ou en indivision avec votre conjoint (indivision minimum 50/50).
- Achat neuf ou ancien dans une commune en Ile de France.
- Endettement (33 % maximum),
- Apport personnel selon réglementation RATP (10% du prix d'achat si non propriétaire, ou si propriétaire voir ci-dessus)
- Durée maximum à cautionner 25 ans (y compris la période d'anticipation dans le neuf) et compatible avec la durée d'activité restant à effectuer avant la date de départ à la retraite (65 ans au plus tard).
- Assurance Décès / Invalidité (PTIA) / Incapacité Temporaire (ITT) du prêt à cautionner à 100 % sur chaque tête.

Informations importantes : N'anticipez jamais l'accord du Point Habitat, n'entamez vos démarches qu'après nous avoir consultés dès la signature de la promesse de vente.

La caution ne couvrira pas les périodes postérieures à la sortie des effectifs quel qu'en soit le motif. Le Point Habitat se réserve le droit de rejeter toute demande qui présenterait un risque en terme d'engagement pour l'entreprise.

Il est conseillé de se déplacer au Point Habitat pour le montage du dossier.



Documents à fournir dans tous les cas par l'emprunteur et le co-emprunteur (pour les couples, le conjoint est obligatoirement co-demandeur sauf régime de séparation de biens)

- Dossier de Caution transmis par le Point Habitat
- Copie recto verso d'une pièce d'identité en cours de validité
- Quittance de loyer ou attestation d'hébergement avec justificatif de domicile de l'hébergeant
- Relevé des comptes bancaires ou postal sur un mois complet de date à date
- Promesse ou compromis de vente ou Contrat de réservation
- Contrat de construction : promesse de vente ou titre de propriété du terrain, accord des permis de démolir et/ou de construire, devis estimatif et mandat d'architecte ou contrat de construction chiffré et engagé, plans de la construction
- Feuilles de salaires décembre de l'année précédente et dernière reçue pour chaque emprunteur
- Avis d'imposition de l'année précédente
- Justificatifs des autres revenus (prestations familiales, pensions alimentaires)
- Justificatifs d'apport personnel (décomptes bancaire, placements, ...)
- Attestation de prêt 1% Logement de l'employeur du conjoint (s'il y a lieu)
- Attestation d'accord de principe de la banque : précisant les caractéristiques du prêt à cautionner, (montant, durée, taux, mensualité hors assurance, quotité d'assurance, mention de caution RATP, ainsi que les avantages liés au cautionnement (frais de dossier, Ira, ...).
Ce document devra porter la mention de l'accord de principe du responsable d'agence ou habilité. Puis dès réception, offre de prêt bancaire complète.
- Pour les propriétaires, mandat(s) d'agence ou promesse de vente, échéanciers des prêts immobiliers en cours, ou si la vente a eu lieu (dans les 2 ans antérieurs) attestation du notaire précisant le prix de vente et la somme reçue.

Pour certains dossiers d'autres documents pourront vous être demandés

Procédure d'octroi

Envoi du dossier COMPLET par courrier au Point Habitat pour étude de la recevabilité :

La demande est à envoyer directement au Point Habitat pour acceptation. Délai minimum de dépôt 10 semaines avant signature de l'acte authentique. Si acceptation, remise de l'acte au salarié pour transmission à l'établissement bancaire (sauf pour la « SBE » transmission par le Point Habitat).

Aucun acte de cautionnement ne peut être délivré sur simple présentation d'une simulation, ni pour des prêts d'une durée supérieure à 25 ans ou dont le terme serait postérieur au départ des effectifs.

Octroi incompatible avec plan de surendettement Banque de France, inscription aux fichiers bancaires (FICP, FCC), saisie, opposition, retard de loyers, obtention d'une caution RATP antérieurement.

LA CAUTION constitue une aide que la RATP met à disposition de son personnel une fois dans la carrière. (cas particulier pour les rachats de soulte, nous consulter)

LES OPERATIONS RECEVABLES :

Seuls les projets d'acquisition de la résidence principale, en nom propre ou en indivision pour moitié avec votre conjoint peuvent être examinés. Pour les couples mariés sous régime matrimonial, pacsés ou en union libre, s'il existe une autre quote-part, le salarié RATP doit être majoritaire. (sauf régime de séparation de biens).

(dans tous les cas le spécifier dans la promesse de vente).

- achat d'un logement neuf (1ere occupation ou construction) ou ancien.
- rachat des parts d'indivision de l'ex conjoint.

ATTENTION : Certains coûts de mobilier inscrits dans la promesse de vente ou de travaux ne peuvent être couverts par la caution. (se renseigner au Point Habitat).

PROPRIETAIRES

Si vous (ou votre conjoint) êtes propriétaire (ou l'avez été dans les 2 ans antérieurs) de biens immobiliers (qu'elle qu'en soit leur nature et leur forme), il y a obligation de revente et de réinvestissement dans le nouveau projet d'au moins 80 % du produit net qui vous en revient après déduction des prêts immobiliers à rembourser.

Si votre bien n'est pas encore vendu, vous aurez à mettre en place un prêt relais et un complément (non pris en compte par le cautionnement RATP).

DEROGATION hors Ile de France

Sous conditions d'éloignement futur domicile / lieu de travail (-30Km, et/ou -1H trajet en transport en commun) (ou - 1H en véhicule si prise ou fin de services en dehors des heures de circulation des transports en commun), une dérogation de zone hors Ile de France peut être examinée par le Point Habitat.

- Seuls les projets d'acquisition en **Nom propre** peuvent être examinés (exclusion de tout autre projet. Ex : achat en SCI, travaux,...)

L'opération

- porte sur l'achat de la résidence principale du salarié, le bien devant être **libre de toute occupation au jour de la vente**.
- Est réalisée en indivision avec le conjoint déclaré à 50 / 50 (à faire spécifier sur la promesse de vente). Si la proportion est différente, le salarié RATP doit être majoritaire.
- Apport personnel minimum 10% du prix d'achat, et condition de réinvestissement si propriétaire vendeur.
- limitation géographique aux communes situées en Ile de France ou au-delà sur dérogation.
- Endettement maximum 33 % assurance comprise (tous prêts confondus).
- Ressources calculées sur les revenus salariaux imposables / 12. Les revenus précaires ou indemnités ne sont pas retenus.
- La caution ne peut être donnée pour les prêts inférieurs à 8000 € (sauf Pel / Cel) ou pour les prêts relais.

Assurance des prêts à cautionner :

- La loi Lagarde permet à l'emprunteur de choisir son assureur et de le proposer au prêteur, Toutefois pour l'obtention de la caution RATP, l'acceptation du dossier est conditionnée à la souscription de l'assurance groupe de la banque et doit être prélevée sur votre compte bancaire. L'assurance du prêt bancaire à cautionner est obligatoire et doit couvrir les risques Assurance Décès / Invalidité (PTIA) / Incapacité Temporaire (ITT), Quotité d'assurance emprunteur RATP/ co-emprunteur : 100 % sur chaque tête.

Durée de la caution :

- Durée du prêt à cautionner de 25 ans maximum et compatible avec le 65^{ème} anniversaire du demandeur.
- La caution s'arrête à la sortie des effectifs quel qu'en soit le motif. Il conviendra alors de prendre une autre garantie si le prêt est toujours en amortissement. (Garantie de substitution de la Banque, hypothèque...).

Appel en garantie :

- Le salarié doit répondre à l'obligation d'information de la caution en cas d'impayés répétés.
- La RATP examine alors la situation de son salarié afin de trouver une solution avec lui et son créancier pour la reprise des remboursements.
- L'appel ne pourra intervenir dans tous les cas qu'après épuisement des recours auprès du titulaire du prêt et du co-emprunteur (négociation amiable, recours contentieux) et avant le prononcé de la déchéance du terme.
- Le salarié reste redevable auprès de la RATP des sommes avancées pour son compte.

Le cautionnement de la RATP reste subordonné à votre statut de salarié de la RATP.

Il vous appartient de demander l'accord exprès de la RATP (Point Habitat/GIS) pour :

- toute modification des conditions de remboursement, ou du contrat d'assurance

- toute subrogation ou désengagement de l'un des co-contractant,

A défaut la caution deviendra caduque. Il vous faudrait alors prendre une garantie de substitution auprès de votre organisme de crédit.

Il vous appartient également de signaler à la RATP tout remboursement anticipé (partiel ou total),

Par ailleurs, en cas de difficultés de paiement répétées de vos échéances, il est indispensable de le signaler au Point Habitat RATP dans les plus brefs délais et avant toute action d'appel en garantie de la caution. En cas d'appel en garantie de la RATP, vous restez redevable envers l'entreprise de toutes les sommes dont elle aurait fait l'avance pour votre compte.

Dès notre accord pour la caution vous devrez attester par écrit (lu et approuvé, date, signature) que vous avez été informé(e) de toutes ces conditions et que vous les respecterez pour obtenir l'acte de caution officiel à remettre à votre banque.