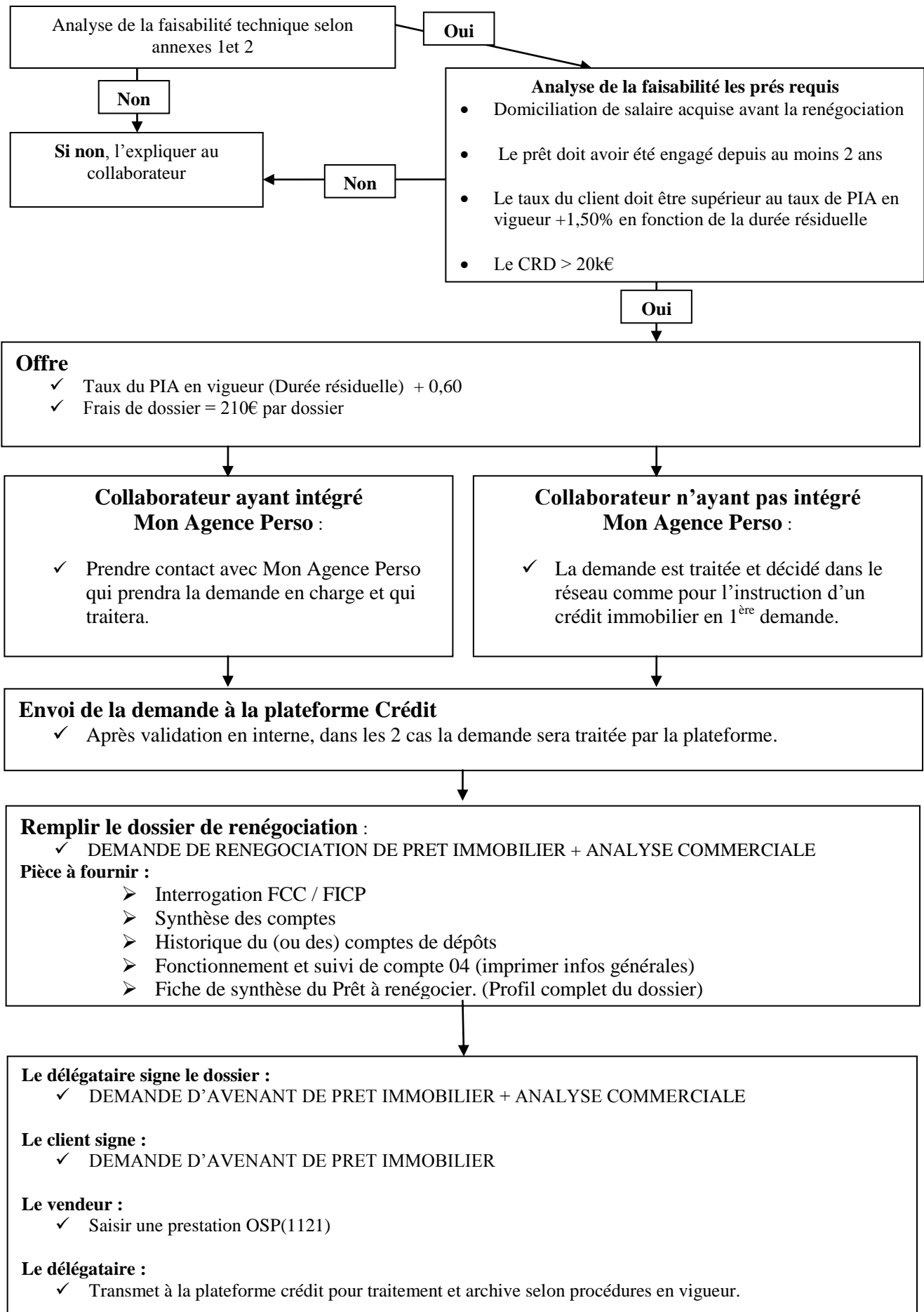


PROCESS DE RENEGOCIATION DES PRÊTS IMMOBILIERS AGENTS DE LA CEPAL

Le passage à taux fixe d'un crédit révisable n'est pas une renégociation



ANNEXE 1

PREALABLES ET CONDITIONS D'ETUDE D'UN DOSSIER DE RENEGOCIATION « ORDINAIRE » :

- Une renégociation est considérée comme « ordinaire » lorsque la durée résiduelle du prêt n'est pas augmentée et que le capital réaménagé n'est pas augmentée de plus de 5 % (au-delà de ces butoirs, il convient de reconsidérer les garanties, les assurances et de refaire une analyse de risques). Si une demande n'entre pas dans le cadre d'une renégociation « ordinaire », elle doit faire l'objet d'une étude et d'un traitement spécifique (restructuration de dette).
- Seuls les prêts immobiliers sont éligibles à une renégociation. La renégociation des prêts relais et des prêts à taux zéro n'est pas autorisée.
- Pour bénéficier d'une renégociation, le prêt ne doit pas être en situation d'impayé, ni en cours de sinistre.
- Le réaménagement de prêt visant à restructurer les dettes de l'emprunteur, ainsi que la demande de désolidarisation par un des co-emprunteurs, n'entrent pas dans le cadre de cette procédure de renégociation.
- Une demande de renégociation couplée à une autre opération de financement (travaux par exemple) ne se traite pas par renégociation mais par mise en place d'un nouveau prêt (montage sur NEO).

PIECES A FOURNIR :

- Interrogation FCC / FICP
- Synthèse des comptes
- Historique du (ou des) comptes de dépôts
- Fonctionnement et suivi de compte 04 (imprimer infos générales)
- Fiche de synthèse du Prêt à renégocier (Profil complet du dossier).

ANNEXE 2

Règles de mise en place du dossier de renégociation « ordinaire »		
Conditions Initiales		Traitement de la renégociation
Produits	Crédit « in fine »	En crédit « in fine » avec réduction de taux uniquement
	Prêt Plan Epargne Logt	Il n'est plus possible de renégocier un Prêt Epargne Logement pour des raisons réglementaires
	Prêt Habitat	En Prêt Habitat, Primo, Primo report, Tactimo
	Prêt Conventionné	En Prêt conventionné. Possible en PH, mais à éviter car perte de l'APL avec possibilité Allocation Logement. Le client doit spécifier en avoir eu connaissance : mention manuscrite à joindre au dossier
	Prêt PAS	En Prêt PAS par baisse de taux sans modification de CRD avec possibilité de réduction de la durée. Si autre modification : passage en PH, à éviter car perte de l'APL et de la garantie du FGAS. Le client doit spécifier en avoir eu connaissance : mention manuscrite à joindre au dossier
Options (*)	Primo / Primo Report/Primo2	Conserver l'option Primo / ou Primo Report. Pour des raisons techniques, pas de réaménagement possible pendant la période de révision soit 45 jours avant et 30 jours après la date anniversaire de la MER 0. Si baisse de l'échéance en dessous de l'échéance plancher, faire un changement de produit. Sauf pour Primo 2
	Primolis	Il est possible de conserver l'option Primolis. S'adresser au RRG du Groupe pour connaître les modalités de traitement.
Taux (*)	Prêt à Taux Fixe	En Prêt à taux fixe : Le niveau de taux doit être déterminé en fonction des négociations et dans le respect du schéma délégataire ou en Prêt à taux Révisable en utilisant les produits de la gamme révisable de renégociation.
	Prêt à Taux Révisable	En taux fixe (passage à taux fixe par option contractuelle hors procédure de renégociation) Faire un changement de produit. On ne renégocie pas un taux révisable en taux révisable.
Annexes	Montant	Le nouveau montant peut inclure le CRD, les frais d'avenant, les frais de garantie, et/ou éventuellement les frais de RA partiel.
	Durée	La nouvelle durée ne doit pas dépasser la durée résiduelle pour une renégociation « ordinaire », sinon la renégociation doit faire l'objet d'une étude et d'un traitement spécifique (Restructuration de dette).
	Garanties	Les garanties initiales sont maintenues (pas de nouveau document à compléter) sauf si la durée est rallongée , dans ce cas la renégociation doit faire l'objet d'un traitement spécifique (Restructuration de dette).
	Assurances	Les conditions d'assurance initiales sont maintenues ainsi que le montant de la prime initiale (pas de nouveau document à compléter) sauf si le capital augmente de plus de 10%.

* Les notions d'options et de taux sont à rapporter aux produits (PH, PC, PAS)