AVEC NOTRE SOLUTION Access

## Conditions complètes au 16/09/2026

## 646,62 € de mensualités *:

Mensualité de 646,62 € dans le cadre de l'offre COGEDIM Access. Lot A41 BIS, 2 pièces alcoves situé au 4 ème étage, d'une surface habitable de 44,65 m² avec une loggia de 8,80 m², 1 place de stationnement bien immobilier dépendant de la Résidence « Ressource » à VICHY (03200). Exemple d'un financement pour une opération d'acquisition de résidence principale en état futur d'achèvement d'un montant de 160 700,01 €, en TVA réduite à 5,5 %(2), frais de dossier et frais de caution du prêt à la charge de COGEDIM, soit un montant à financer de 160 700,01 € sans apport personnel, bénéficiant d'un PTZ (1) par un couple, primo-accédant, dont le revenu fiscal de référence de l'année n-2 était de 37 500,00 € et éligible à une acquisition en TVA réduite à 5,5 %(2) .

Financement réalisé grâce à des prêts consentis auprès des partenaires bancaires du groupe ALTAREA par l'intermédiaire d'Altarea Solution & Services :

- un prêt bancaire amortissable à taux fixe d'un montant de 48 210,00 €, d'une durée de 25 ans, prêt amortissable à taux fixe pendant toute sa durée , mensualités de 477,74 € pendant 10 ans puis mensualités de 31,36 € pendant 15 ans, TAEG estimé 4,89 % et coût total 14 763,60 € intérêts et assurances inclus,

- un prêt PTZ (1) d'un montant de 80 350,00 €, d'une durée de 25 ans, prêt amortissable à taux fixe , mensualités de 23,44 € pendant 10 ans puis mensualités de 469,82 € pendant 15 ans, TAEG estimé 0,49 % et coût total 7 030,40 € intérêts et assurances inclus,

- un prêt Jeune Actif (-35 ans) amortissable à taux fixe d'un montant de 16 070,00 €, d'une durée de 25 ans, prêt amortissable à taux fixe pendant toute sa durée , mensualités de 72,72 € pendant 25 ans, TAEG estimé 2,62 % et coût total 5 746,00 € intérêts et assurances inclus,

- un prêt Acquisition Durable amortissable à taux fixe d'un montant de 16 070,00 €, d'une durée de 25 ans, prêt amortissable à taux fixe pendant toute sa durée , mensualités de 72,72 € pendant 25 ans, TAEG estimé 2,62 % et coût total 5 746,00 € intérêts et assurances inclus,

L'ensemble pour une mensualité globale lissée de 646,62 € pendant 25 ans. La cotisation mensuelle d'assurance décès, perte totale et irréversible d'autonomie et incapacité de travail pour le prêt bancaire amortissable est de 14.06 €, le prêt PTZ est de 23.44 €, le prêt Jeune Actif (-35 ans) est de 4.69 €, le prêt Acquisition Durable est de 4.69 €, pour un capital emprunté assuré à 100 %.

Cette simulation est communiquée à titre informatif ; elle est établie sur la base de taux moyens du marché constatés au 16/09/2026 pour diverses situations comparables. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle. TVA réduite à 5,5 % (2) (acquisition pour 10 ans minimum), PTZ(1) et PAS, réservés aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale sont soumis à conditions de revenus. Altarea Solution & Services est un courtier en crédits immobiliers et en assurances immatriculé au registre de l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n° 24002689. Siège social : 87 Rue de Richelieu Paris 2. SAS au capital de 2.000 euros immatriculée au RCS Paris sous le numéro 824 664 940. Responsabilité Civile Professionnelle conforme aux articles L.512-6 du code des assurances et L.519-3-4 du code monétaire et financier auprès de la MMA IARD sous le n° 127.112.565. Membre de l'Association professionnelle des intermédiaires en crédits (APIC). Vous bénéficiez d'un délai légal de réflexion de

10 jours. Lorsque la vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées par l'acquéreur. Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Sous réserve d'acceptation de votre dossier par nos partenaires bancaires.

## 500 € d'apport / 500 € à la réservation

Cette somme de 500 € correspond au dépôt de garantie qui vous sera demandé à la signature du contrat de réservation en lieu et place du montant légal de 2 % ou 5 % du montant TTC du prix de vente. Cette somme s'imputera sur la partie du prix payable à la signature de l'acte authentique. Toutes les conditions du dépôt de garantie sont stipulées à l'article 3.5 des conditions générales du contrat de réservation. Cette somme de 500 € peut être remboursée si la banque finance la totalité.

## 0 frais avant d'emménager

Le versement des mensualités, hors assurances, débutera à la date de livraison de l'appartement dépendant de la Résidence « Ressource » à VICHY (03200).

COGEDIM prendra à sa charge les frais suivants :

- Frais notariés d'acte de vente (en ce compris la quote-part aux frais d'établissement au règlement de copropriété),
- Frais notariés d'acte de prêt en cas de financement assorti d'une garantie hypothécaire,
- Frais de dossier bancaire,
- Frais de caution bancaire,
- Intérêts intercalaires.

Grâce à cette prise en charge par COGEDIM, le TAEG (Taux Annuel Effectif Global) y compris assurance obligatoire est estimé à un taux de 1,59 %.

La prise en charge de ces frais est soumise aux quatre conditions cumulatives suivantes :

- À la signature d'un mandat exclusif de recherche de financement avec la société Altarea Solution & Services (frais de courtage offerts),
- À l'obtention du financement bancaire grâce à l'action de la société Altarea Solution & Services,
- À l'utilisation effective du financement ainsi obtenu par l'intermédiaire de ce mandat pour l'acquisition des lots objet du contrat de réservation visé en tête des présentes,
- Et à la signature de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement dans les délais contractuels.

Etant ici précisé que pour instruire la recherche de financement par le biais de la société Altarea Solution & Services, vous vous engagez à fournir l'ensemble des pièces nécessaires (pièce d'identité valide, avis d'imposition, bulletins de salaire, extraits de comptes, tableaux d'amortissement des prêts en cours, etc…).

Dans ces conditions, COGEDIM vous remboursera :

- Le montant des frais de dossier bancaire et de caution bancaire, dans un délai de 15 jours à compter de la signature de l'acte authentique de vente,
- Pour le montant des intérêts intercalaires :
    - COGEDIM vous versera une avance, dont le montant sera déterminé à l'obtention du financement bancaire car elle dépendra des caractéristiques de l'emprunt contracté, dans un délai de 15 jours à compter de l'émission de l'appel de fonds correspondant au stade « achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée ». Dans l'hypothèse où la signature de l'acte authentique de vente intervenait après l'atteinte du stade « achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée » dans la réalisation de la construction, COGEDIM vous versera ladite avance dans un délai de 15 jours à compter de la date de signature de l'acte de vente,
    - Et le solde des intérêts intercalaires (si ces derniers excédaient le montant de l'avance versée) dans un délai de 15 jours à compter de la signature de la prise de possession effective des biens (livraison des biens).

Les frais notariés (frais d'établissement au règlement de copropriété, frais d'acte de vente, et frais d'acte de prêt en cas de prêt assorti d'une garantie hypothécaire) seront directement supportés par COGEDIM lors de la signature de

l'acte authentique de vente (et de l'acte de prêt le cas échéant) auprès du Notaire.

**(1) PTZ** : Le Prêt à taux zéro est un prêt réglementé qui vous permet de financer l'acquisition d'un appartement neuf (ou acquis en VEFA) que vous occuperez à titre de votre première résidence principale. Le Prêt à Taux zéro est un prêt complémentaire à d'autres emprunts. Le Prêt à taux zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaire de leur première résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la nouvelle acquisition). Le montant et la durée du Prêt à Taux 0 % varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement.

**(2) TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 %.** Le Code général des impôts (art.278 sexies 11 et 11 bis, art. art.278 sexies-0 A) permet d'appliquer un taux réduit de TVA à 5,5 % pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur des logements acquis par des personnes physiques pour y établir leur résidence principale et situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU et dans les quartiers prioritaires politique de la ville ou situés à une certaine distance de ceux-ci en fonction notamment de la date de la demande de permis de construire. Ce taux réduit est susceptible de s'appliquer dès lors que les ressources des personnes destinées à occuper le logement à la date de signature de l'avant contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ne dépassent pas des plafonds de ressources (cf. article 278 sexies du CGI). Le bénéfice du taux réduit est susceptible d'être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions d'octroi du taux réduit cessent d'être remplies dans un délai de 10 ans qui suit le fait générateur de l'opération notamment en cas de revente ou de changement de destination du logement.

L'article 71 de la loi n°1322-2023 du 29 décembre 2023, dite loi de finances pour 2024, proroge le PTZ (prêt à taux zéro) jusqu'au 31 décembre 2027 et aménage certaines dispositions réglementaires applicables. Le décret n °2024-304 du 2 avril 2024 fixe les modalités des offres de prêt émises à compter du 1er avril 2024. L'arrêté du 2 avril 2024 précise les modalités d'application de ces mesures et notamment les conditions dans lesquelles l'emprunteur doit justifier de l'éligibilité de son projet au PTZ