

FICHE PRODUIT FINANCER MES PROJETS

Tout au long de votre vie, vous aurez des projets et, quels qu'ils soient, des opportunités s'offrent à vous et des solutions de financement spécifiques existent pour chacun d'entre eux.

FINANCER VOTRE PROJET IMMOBILIER

Chaque projet immobilier est différent car c'est votre projet immobilier. Il correspond à vos besoins et à vos objectifs : Devenir propriétaire, agrandir votre résidence principale, acquérir votre résidence secondaire ou encore investir dans la pierre pour développer ou diversifier votre patrimoine,

Ainsi qu'il s'agisse d'un projet d'acquisition de construction ou de rénovation immobilière, d'un achat en nom propre ou dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI), le plan de financement de votre projet doit être pensé sur-mesure et correspondre à vos objectifs patrimoniaux et économiques.

Un projet immobilier réussi passe par la construction d'un plan de financement solide

Une palette de solution de financement s'offre à vous pour mener à bien vos projets :

Le crédit Amortissable : Mode de financement le plus courant, il consiste à rembourser, à chaque échéance, une partie du capital emprunté et des intérêts calculés sur le capital restant dû en début de période. Mécaniquement, la quote-part d'intérêts diminue au fil des échéances. Les mensualités, trimestrialités, semestrialités ou annuités sont calculées par application d'une formule mathématique, variable selon si l'emprunteur souhaite des échéances constantes ou non.

Le crédit in fine : Autre solution de financement, elle permet à l'emprunteur de ne régler, durant toute la durée du prêt, que les intérêts produits par application du taux sur le capital, ce dernier n'étant remboursé qu'à l'échéance du contrat. Plus coûteux qu'un prêt amortissable classique, ils ont le mérite de préserver le budget du débiteur en limitant les échéances. A ce jour, pour les obtenir, les créanciers exigent généralement l'équivalent des fonds empruntés en garantie liquide, soit en épargne (livrets, comptes, assurances vie).

Le prêt relais : Solution de financement couramment utilisée car aujourd'hui près de 40% des acquéreurs de bien immobilier revendent leur bien pour réaliser une nouvelle acquisition. Le prêt relais est un crédit à court terme qui ne dure généralement qu'entre 12 et 24 mois, qui permet à son souscripteur d'acquérir un nouveau bien avant d'avoir vendu le précédent. En principe, le prêt relais accordés par les organismes bancaires dans le cadre d'un prêt relais va de 50 % à 80 % du prix du bien immobilier que l'emprunteur met en vente. A noter qu'il existe différentes formules de prêt relais ou certains aménagements permettent de produire les mêmes effets, par exemple, les prêts relais accompagné d'un prêt amortissable classique long terme, les prêt relais avec franchise totale et prêt amortissable avec différé d'amortissement ou encore le prêt relais sec.

Quelques autres prêts :

Le prêt à taux zéro : En faveur de l'accession à la propriété, le PTZ est un prêt amortissable classique sans intérêts d'emprunt et pouvant durer jusqu'à 25 ans. LE PTZ est un prêt conventionné et réglementé, aussi il faut remplir certaines conditions d'éligibilité afin d'en bénéficier. Il faut être primo-accédant (ne pas avoir été propriétaire depuis plus de 2 ans), disposer d'un niveau de ressources ne dépassant pas les seuils fixés selon la composition du ménage destiné à occuper le logement, avoir son bien situé dans une zone soumise au PTZ, et que ce dernier soit neuf ou ancien avec travaux (cf. conditions d'éligibilité).

Eco-prêt à taux zéro : L'Eco-PTZ reconduit jusqu'au 31 Décembre 2018, permet de financer des travaux de rénovation énergétique. Afin de bénéficier de ce prêt conventionné et réglementé, il faudra respecter certaines conditions (être propriétaire occupant ou bailleur, que le logement ait été construit avant le 1^{er} Janvier 1990, et que les travaux effectués soient éligibles au dispositif etc.). Il existe 3 « bouquets travaux » selon les travaux à prévoir, de plus, le montant d'octroi dépend du type de travaux (travaux permettant d'atteindre la performance énergétique globale minimale, les travaux de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif). A noter que vous devrez transmettre dans un délai de 3 ans à partir de la date d'octroi de l'éco-PTZ, les documents justifiant de la réalisation des travaux concernés par le dispositif.

Prêt conventionné à l'accession sociale (PAS) : Le prêt PAS est un prêt conventionné et réglementé, il s'agit d'un prêt amortissable classique dont la durée peut varier de 5 à 30 ans permettant l'acquisition de résidence principale. Les conditions d'octroi étant large, bon nombre d'acquéreurs sont éligibles à ce prêt. Il permet de bénéficier de frais de garanties réduits, de frais de dossiers bancaires limités à 500 euros, et d'être éligible aux APL (aide personnalisée au logement).

IMPORTANT : Il est possible pour tout emprunteur de négocier avec son créancier des mesures particulières dans les conditions de son crédit, par exemple adjoindre au prêt une période de différé permettant de maîtriser les échéances dues. Ces périodes de différé permettent au débiteur de reporter, pendant une durée définie, ses remboursements à une période ultérieure. Souvent utilisée dans le cadre d'investissements sur des constructions à réaliser, la mesure permet à l'emprunteur d'éviter tout remboursement avant le terme de ladite construction.

Lorsque vous montez votre plan de financement, il faut adopter de bonnes démarches : définir des remboursements adaptés à votre situation et donc la durée d'emprunt, tenir compte des frais annexes, choisir le bon type de garantie, l'apport personnel, les assurances et la couverture, autant d'éléments à prendre en compte pour bâtir le crédit sur-mesure qui vous corresponde. La mise en concurrence des organismes bancaires est également essentielle pour la comparaison des offres. Le T.A.E.G. (le taux annuel effectif global) sera un très bon indicateur dans votre analyse puisque c'est la traduction sous forme de taux du coût réel de votre emprunt, il reprend le taux d'intérêt, le taux d'assurance, et les frais annexes à votre financement.

Notre équipe d'expert est à votre disposition pour vous accompagner et répondre à votre besoin.