

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,

Qu'il s'agisse d'un projet d'acquisition de construction ou de rénovation immobilière, d'un achat en nom propre ou par l'intermédiaire 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, 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 (PTZ) : 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 2023, permet de financer des travaux de rénovation énergétique des logements. Le montant maximal est compris entre 30000€ et 50 000€ pour les rénovations globales, c'est-à-dire lorsque l'emprunteur se lance dans un bouquet de travaux et non un simple geste de rénovation. Dans ce cas, la durée maximale du prêt est même poussée à 20 ans, contre 15 ans précédemment. L'objectif de ces modifications est principalement d'inciter les propriétaires à effectuer d'importants travaux de rénovation énergétique, permettant de faire grimper leur logement dans le classement du DPE (diagnostic de performance énergétique), voire d'atteindre le niveau BBC (bâtiment basse consommation). L'éco-PTZ n'est pas soumis à conditions de ressources. Tout propriétaire ou copropriétaire (occupant ou bailleur)

OFFICE PATRIMONIAL FRANÇAIS – O.P.F. GROUPE, SARL au capital de 15 000,00€, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 814 262 986 RCS Lyon, code APE 7490B, holding du groupe détenant tout ou majeure partie des parts des sociétés OPF INGENIERIE, OPF COURTAGE et OPF IMMOBILIER.

OPF INGENIERIE, nom commercial de MS OPTIMA, SARL unipersonnelle au capital social de 10 000,00 euros, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 797 490 695 RCS Lyon, code APE 7022Z, immatriculée à l'ORIAS sous le n°14001919 www.orias.fr pour les activités de Courtier en Opération d'Assurance (COA) et de Courtier en Opération Bancaire et Services de Paiement (COBSP) et référencée Conseiller en Investissement Financier (CIF) sous le N° E003780 par L'ANACOFI-CIF, assurée en RCP pour les activités de CIF, COA, et COBSP auprès de la compagnie CGPA, 125 rue de la Faisanderie, CS 31666, 75 773 PARIS CEDEX 16, sous la police n°RCP10370, et disposant de garanties financières pour les activités de COA et COBSP auprès de la même compagnie.

OPF COURTAGE, nom commercial du CABINET MONTHÉRLANT PATRIMOINE, SARL unipersonnelle au capital social de 7 500,00 euros, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 494 226 822 RCS Lyon, code APE 6622Z, immatriculée à l'ORIAS sous le n°13000532 www.orias.fr pour les activités de Courtier en Opération d'Assurance (COA) et de Courtier en Opération Bancaire et Services de Paiement (COBSP) et référencée Conseiller en Investissement Financier (CIF) sous le N° E002973 par L'ANACOFI-CIF, assurée en RCP pour l'ensemble de ses activités auprès de la compagnie ZURICH INSURANCE PLC, 112 Avenue de Wagram, 75017 Paris, sous la police n°7400026945, et disposant de garanties financières pour les activités de COA et de COBSP auprès de la même compagnie.

OPF IMMOBILIER, nom commercial de XR INVEST, SARL au capital social de 20 000,00 euros, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 823 269 899 RCS Lyon, code APE 6831Z, Titulaire de la carte « T », sans détention de fonds, et « G » n° CPI 6901 2017 000 017 133 délivrée par la CCI de LYON METROPOLE ST ETIENNE ROANNE, assurée en RCP pour les activités d'intermédiaire en transaction et en gestion d'immeuble, sous les polices n°143 944 455 et n° 120 137 405, et disposant de garanties financières sous la police n° GF 0000002525 pour l'activité d'intermédiaire en gestion d'immeuble pour un montant de 120 000,00 € et pour l'activité de transaction immobilière sur immeubles et fonds de commerce sans détention et sans maniement de fonds sous la police n° 118 263 166 pour un montant de 110 000,00 € auprès de la même compagnie GALIAN ASSURANCES, TSA 20035, 75801 PARIS CEDEX 08.

peut en bénéficier, à condition que le logement ait été construit depuis plus de 2 ans et soit occupé à titre de résidence principale, ou loué comme résidence principale. Il peut être accordé à un syndicat de copropriétaires.

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 justifiants 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 accordé à des foyers à revenus modestes dont la durée peut varier de 5 à 30 ans permettant l'acquisition de résidence principale. Les plafonds de revenus s'apprécient selon une cartographie. Ce dispositif permet de bénéficier d'un financement pouvant atteindre 100% de votre projet, de frais de garanties réduits, de frais de dossiers bancaires limité 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 correspond. 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.

OFFICE PATRIMONIAL FRANÇAIS – O.P.F. GROUPE, SARL au capital de 15 000,00€, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 814 262 986 RCS Lyon, code APE 7490B, holding du groupe détenant tout ou majeure partie des parts des sociétés OPF INGENIERIE, OPF COURTAGE et OPF IMMOBILIER.

OPF INGENIERIE, nom commercial de MS OPTIMA, SARL unipersonnelle au capital social de 10 000,00 euros, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 797 490 695 RCS Lyon, code APE 7022Z, immatriculée à l'ORIAS sous le n°14001919 www.orias.fr pour les activités de Courtier en Opération d'Assurance (COA) et de Courtier en Opération Bancaire et Services de Paiement (COBSP) et référencée Conseiller en Investissement Financier (CIF) sous le N° E003780 par L'ANACOFI-CIF, assurée en RCP pour les activités de CIF, COA, et COBSP auprès de la compagnie CGPA, 125 rue de la Faisanderie, CS 31666, 75 773 PARIS CEDEX 16, sous la police n°RCP10370, et disposant de garanties financières pour les activités de COA et COBSP auprès de la même compagnie.

OPF COURTAGE, nom commercial du CABINET MONTHERLANT PATRIMOINE, SARL unipersonnelle au capital social de 7 500,00 euros, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 494 226 822 RCS Lyon, code APE 6622Z, immatriculée à l'ORIAS sous le n°13000532 www.orias.fr pour les activités de Courtier en Opération d'Assurance (COA) et de Courtier en Opération Bancaire et Services de Paiement (COBSP) et référencée Conseiller en Investissement Financier (CIF) sous le N° E002973 par L'ANACOFI-CIF, assurée en RCP pour l'ensemble de ses activités auprès de la compagnie ZURICH INSURANCE PLC, 112 Avenue de Wagram, 75017 Paris, sous la police n°7400026945, et disposant de garanties financières pour les activités de COA et de COBSP auprès de la même compagnie.

OPF IMMOBILIER, nom commercial de XR INVEST, SARL au capital social de 20 000,00 euros, dont le siège social est situé au 84, rue Paul Bert, 69003 LYON, immatriculée sous le numéro SIREN 823 269 899 RCS Lyon, code APE 6831Z, Titulaire de la carte « T », sans détention de fonds, et « G » n° CPI 6901 2017 000 017 133 délivrée par la CCI de LYON METROPOLE ST ETIENNE ROANNE, assurée en RCP pour les activités d'intermédiaire en transaction et en gestion d'immeuble, sous les polices n°143 944 455 et n° 120 137 405, et disposant de garanties financières sous la police n° GF 0000002525 pour l'activité d'intermédiaire en gestion d'immeuble pour un montant de 120 000,00 € et pour l'activité de transaction immobilière sur immeubles et fonds de commerce sans détention et sans maniement de fonds sous la police n° 118 263 166 pour un montant de 110 000,00 € auprès de la même compagnie GALIAN ASSURANCES, TSA 20035, 75801 PARIS CEDEX 08.