

## FICHE PRODUIT FINANCER MES PROJETS

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

### LE CREDIT IMMOBILIER / RACHAT DE PRÊT

Faire racheter son crédit immobilier par la concurrence est parfois source de belles économies par rapport à votre ancien crédit notamment en période de taux bas. Cependant, il est important de vérifier chaque point : le capital restant dû, l'assurance, les indemnités de remboursement anticipés, vous devez tout passer au crible et comparer les gains par rapport à une simple renégociation de taux.

**Le rachat de prêt est l'occasion d'optimiser vos remboursements mensuels et gagner en coût de crédit.**

#### Les points clés à vérifier :

- **Le taux de crédit :** analyser le taux d'intérêt proposé par rapport à celui de votre crédit en cours. Il est important de tenir compte de l'ensemble des frais engendrés par le rachat. Une étude précise comparative est à prévoir pour réellement déterminer le gain.
- **Les capitaux restants dus :** plus vous avancez dans le temps, plus vous remboursez de capital. Il faut donc être dans le bon cycle pour réaliser les plus grosses économies. Les premières années, vous remboursez chaque mois quasiment que des intérêts. Lors de la deuxième phase, vous remboursez du capital et des intérêts. Les dernières années, vous remboursez principalement le capital. On précise généralement que le rachat de prêt est le plus intéressant lorsque l'emprunteur se situe dans le premier tiers de la durée de vie de son crédit (phase durant laquelle il va rembourser plus d'intérêts que de capital), ce principe est aussi valable au début du deuxième tiers de la vie du prêt. C'est là que les économies les plus importantes seront réalisées.
- **La durée restante :** lorsque vous faites racheter votre crédit immobilier, le nouvel organisme bancaire vous proposera de repartir sur une durée équivalente à la durée restante sur votre prêt en cours. Vous pouvez éventuellement restructurer votre crédit en rallongeant la durée mais il peut être également intéressant de profiter des taux bas pour réduire votre durée d'emprunt sans forcément changer de montant de vos remboursements mensuels.
- **L'assurance de prêt :** le rachat de votre crédit met fin à votre contrat d'assurance souscrit lors de l'établissement de votre précédent emprunt. C'est donc un poste sur lequel vous devrez porter une attention particulière du fait de son coût. Comparez vos garanties et profitez-en pour mettre en concurrence.
- **Le montant des pénalités de remboursement anticipés à payer :** lorsque vous faites racheter votre crédit par une autre banque, vous devrez payer des indemnités de remboursement anticipés (IRA). Cette clause est intégrée dans les conditions générales de votre offre de prêt, ces pénalités sont par principe de 3% du capital restant dû limitées à 6 mois d'intérêt. Pensez à les négocier lors de la signature de votre offre de prêt, vous pourriez faire de belles économies lors du solde de votre prêt par anticipation.
- **Les garanties :** La banque qui rachète votre crédit vous demandera une garantie pour votre nouveau crédit immobilier (cautionnement, hypothèque, privilège de prêteurs de deniers), Même le cautionnement, bien qu'engageant, reste globalement moins onéreux, il faudra analyser la meilleure option. A noter : lorsque vous êtes passés préalablement par une prise de garantie hypothécaire, il faudra prévoir une main levée d'hypothèque lorsque vous souhaitez racheter votre crédit et reprendre une garantie hypothécaire avec votre nouveau prêt. Cela a un certain coût, pensez donc à en tenir compte dans votre comparatif.

**IMPORTANT :** lorsque vous optez pour un rachat de crédit par un nouvel organisme bancaire, ce dernier va étudier votre dossier comme s'il s'agissait d'une nouvelle acquisition, il va donc tenir compte de votre situation personnelle et professionnelle pour vérifier que les nouvelles mensualités sont en adéquation avec votre situation actuelle.

**Le rachat de crédit peut être l'occasion de financer des travaux sur votre bien immobilier. En effet, vous pouvez inclure ces derniers dans le montant global de votre refinancement. Il est également envisageable d'intégrer l'ensemble des frais inhérents au rachat de votre crédit (IRA, frais de garanties, frais de dossier etc.) afin que vous n'ayez rien à payer le jour du rachat.**

**Rapprochez-vous de notre équipe d'experts pour vous accompagner dans cette démarche.**

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](http://www.orias.fr) pour les activités 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](http://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 manquement 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.