

Nos solutions en prêt HYPOTHECAIRE

JUILLET 2023

L'OCH (Ouverture de Crédit Hypothécaire) au service de vos clients Marchands de biens (MDB).

Pour qui ?

Sociétés de Marchands de Biens. (Société doit être déjà opérante sur le marché MDB)

Fonctionnement ?

Ligne de crédit en compte courant affectée.

Enveloppe de financement rechargeable sur 6 ans. Paiement mensuel des intérêts.

Ticket d'entrée 300 K€ jusque max 2,5 M€ (réajustable suivant les besoins en trésorerie après 18 mois de fonctionnement)

Pourquoi ?

Pour des travaux et opérations marchands de biens – financement des besoins de trésorerie.

Garanties immobilières :

Premier rang obligatoire (Prioritairement sans encours) sur Résidence principale, secondaire, locative, immeuble patrimonial détenus **en nom propre** (donc hors SCI ...)

Prioritairement sur les secteurs Paris IDF / Côte d'Azur / Contours du LEMAN / Bassin ARCACHON / MEGEVE, CHAMONIX / DEAUVILLE ... Cœurs de grandes villes LYON, MARSEILLE, BORDEAUX

LTV (Marge Hypothécaire) jusque 70 % du bien expertisé.

Caution des actionnaires/associés. DC/PTIA sur la tête du dirigeant.

Pièces à fournir principalement :

Pour étude : Titre propriété du bien, deux estimations de la valeur vénale, détail projet.

Pour déblocage : Promesse de vente – bilan prévisionnel – grille de vente – RCP et PNO.

s.busson@hypothecaire-solution.fr

06 52 34 14 84

Etude gratuite et sans engagement. Renseignez-vous.



Nos solutions en prêt HYPOTHECAIRE

AVRIL 2023

Nouveauté HYPOTHECAIRE SOLUTION

Une ligne de trésorerie ouverte pour financer les projets de vos clients patrimoniaux !

Pour qui ?

Justifier d'un patrimoine immobilier net de dettes bancaires de **15 M€ mini** (dirigeants, chef entreprise, particuliers, SCI, SARL immobilières, foncières...)

Patrimoine personnel principalement (RP RS RL biens en SCI ...)

Pour quoi faire ?

Ligne de trésorerie ouverte en banque correspondant à 20 % du patrimoine recensé

Mini accès 3 M€ max 10 M€ (ex : Patrimoine de 15 M€ net de dettes bancaires X 20 % = 3 M€ de possibilité... 25 M€ net de dettes X 20 % = 5 M€ etc...)

Ligne libre d'utilisation, sans justificatif à fournir, comme un découvert autorisé...

Intérêts remboursables mensuellement

Type IN FINE sur 5 ans max (taux actuels Mars 2023 -susceptibles d'être modifiés à tout moment - pour info et suivant demande et profil client entre 5 et 6 %)

Particularités

Cautions personnelles du dirigeant

Pas de garantie sur l'immobilier, donc pas de frais de notaire pour prise de garantie.

Capacité de remboursement vérifiée. Expertise des biens déclarés possible pour 20 % des biens déclarés.

Ouverture d'un compte dans la banque pour utilisation des fonds.

s.busson@hypothecaire-solution.fr

06 52 34 14 84

Etude gratuite et sans engagement.





Paris, le 20 janvier 2023

La Banque de France propose, pour une durée limitée, un ajustement mensuel des taux d'usure à compter du 1er février

Les taux de l'usure sont, selon la loi, calculés à partir des données collectées sur les taux de crédit au cours du trimestre précédent, comme les 4/3 des taux moyens pratiqués. Ces dispositions permettent de protéger les emprunteurs de taux excessifs et de préserver ainsi un large accès au crédit.

Au cours des 12 derniers mois, les taux d'usure ont été relevés dans le sillage de la hausse des taux des prêts pratiqués par les établissements de crédit. L'application de la formule des taux de l'usure a conduit à des hausses bien proportionnées. La production de nouveaux crédits immobiliers sur l'ensemble de l'année 2022 est ainsi estimée à 218 milliards d'euros et reste supérieure à celles de toutes les années précédentes, hormis l'exception historique de 2021. Les banques ont continué ces derniers mois à servir les emprunteurs de toutes classes d'âge, de revenu et ce pour tous les motifs d'acquisition, confirmant l'absence de blocage du marché. Dans le mouvement général de remontée des taux en Europe, le crédit immobilier est en France le plus abondant, le moins cher et le plus sûr des grands pays européens.

Cependant, la Banque de France a pu observer, notamment s'agissant des derniers mois de l'année, des variations dans la répartition de la distribution du crédit, avec un effet de seuil à l'intérieur de chaque trimestre. Certains dossiers, dans l'attente de la prochaine hausse trimestrielle significative du taux d'usure, sont ainsi reportés au début du trimestre suivant.

Aussi, la Banque de France, à titre exceptionnel pendant la période de plus forte remontée des taux propose un ajustement technique pour mieux « lisser » les relèvements du taux de l'usure. La publication se fera en fréquence mensuelle et non plus trimestrielle pour les taux d'usure de toutes les catégories, et ce dès le 1er février, pour les taux applicables du 1er février au 1er juillet. Les taux d'usure resteront établis sur la base de la moyenne des taux pratiqués lors des trois mois précédents.

Cette proposition, en accord avec le Ministre de l'Économie et des Finances, a fait l'objet d'une consultation de la fédération bancaire française, de l'association des sociétés financières et des associations agréées de courtiers. Elle a également été présentée au Conseil consultatif du secteur financier. Elle respecte pleinement l'esprit protecteur de la loi, tout en permettant un ajustement plus fin des taux de l'usure pendant les mois à venir.

À propos de la Banque de France. Institution indépendante, la Banque de France a trois grandes missions : la stratégie monétaire, la stabilité financière, les services à l'économie et à la société. Elle contribue à définir la politique monétaire de la zone euro et la met en œuvre en France ; elle contrôle banques et assurances et veille à la maîtrise des risques ; elle propose de nombreux services aux entreprises et aux particuliers.

Visitez notre site internet www.banque-france.fr

Suivez nous 

ACTUALITES IMMOBILIERES**NOVEMBRE 2022**

511.000 logements bientôt interdits à la location

Pourquoi ?

La loi Energie et Climat de 2019 interdit de relouer les appartements et maisons classés G+ à partir de janvier 2023. Le texte interdit à la relocation les pires passoires énergétiques, celles dont la consommation énergétique dépasse 450 kWh par m²

Sur les 511.000 logements concernés, seuls 191.000 sont actuellement loués, soit un ratio de 63% de propriétaires occupants pour 37% de locataires.

la source => Le rénovateur [Effy](#), se basant sur les chiffres de l'[#Observatoire national de la rénovation énergétique](#) (ONRE) actualisés en juillet dernier

Voici le portrait-robot de ces passoires que l'on ne saurait voir.

Il s'agit à 63% de maisons, chauffées au gaz (46%) et majoritairement construites avant 1948. Des bâtiments « qui ne respectent pas les réglementations thermiques actuelles et qui n'ont jamais été rénovés », écrit la société dans sa note.

Coté propriétaires :

- => Certains espèrent encore quelques aménagements dans les calendriers, voire des dérogations.
- => Certains pensent à retirer leur bien du marché ou le mettre en location sur des plates-formes touristiques comme AirBnB, qui ne sont pas soumises au DPE.
- => Certains pourraient être tentés de se débarrasser de leur bien plutôt que de le rénover.

Une aubaine pour qui souhaite investir ?

Pour l'heure, nous ne constatons pas d'arrivées massives sur le marché. Jusqu'ici, les vendeurs avaient la main mais le rapport de force est en train de s'inverser.

Une certitude cependant : Une majorité des propriétaires n'est pas encore au courant des échéances.

Alors tout dépendra de la tension du marché

CHAQUE CRISE CONTIENT UNE OPPORTUNITE !

s.busson@hypothecaire-solution.fr

06 52 34 14 84

Etude gratuite et sans engagement.



Nos solutions HYPOTHECAIRES**NOVEMBRE 2022****LE PORTAGE IMMOBILIER pour les marchands de biens, promoteurs principalement.**Pour qui ?

Les marchands de biens dits MDB (hors première opération) les promoteurs ...

Le portage immobilier s'adresse aux professionnels de l'immobilier avec un besoin de liquidités pour réaliser de futures opérations. Le portage immobilier vous permet de réaliser des opérations non réalisables par les banques traditionnelles. Notre partenaire (une foncière référencée) se charge d'apporter les liquidités nécessaires à l'acquisition du bien, et laisse au MDB / PROMOTEUR la possibilité de revendre le ou les biens au meilleur prix.

Pourquoi faire porter son projet ?

- Diversifier ses modes d'acquisition en attendant de déboucher sur les projets en cours
- Apport nécessaire plus faible
- Etude du dossier rapide et simplifiée, en moyenne sous 35 Jours pour débloquer les fonds.
- Aucune limite de fonds d'opération à réaliser
- Saisir des opportunités de marché et renforcer son image
- Diminuer ses risques

Les objectifs

- Accroître son développement, réaliser les travaux et débiter la commercialisation
- Prétendre à des opérations plus importantes
- Augmenter sa trésorerie pour d'autres projets

Les normes

- 10 % d'apport au titre d'une indemnité d'immobilisation (6 mois acquis)
- Acquisition à 100 % de la valeur de vente ou du compromis, sous réserve expertise.
- Jouissance exclusive du bien sur 12 mois, prorogeable
- Offre d'achat éditée sous 48 H
- Travaux non financés

s.busson@hypothecaire-solution.fr**06 52 34 14 84**

Etude gratuite et sans engagement.



Nos solutions en prêt HYPOTHECAIRE**NOS DERNIERS DOSSIERS****OCTOBRE 2022***Nos derniers dossiers*

1 MR MME propriétaires de leur résidence principale au CHENAY (78) – Bien expertisé 1 700 000 €

Capital restant du sur le bien 200 K€.

Projet achat à MAJORQUE terrain déjà acquis + construction résidence secondaire + travaux besoin de 700 K

Notre solution :

Prêt IN FINE 8 ans pour 950 K€ - sécurisé par la revente de biens futurs – le montant finance le rachat du CRD sur la résidence principale (200 K) avec un déblocage en deux fois pour les travaux (900 K€) – financement via une banque

2 Client investisseur – propriétaire d'un immeuble PARIS 8 libre de dettes expertisé 7 M€ – souhaite investir dans sa société cotée au marché parisien – besoin 1,5 M€ pour développement –

Notre solution :

Prêt IN FINE 3 ans pour 3 M € - sécurisé par la revente de biens futurs – marchand de biens – le financement via un fond

3 SCI MR MME – En SCI FAMILIALE MR MME 50 /50 – MR MME commerçants itinérants – Paiements en salaires et dividendes – Propriétaires de leur RP 790 K sans encours – Déjà propriétaires d'un appartement à CANNES – veulent acheter un autre appartement dans la même résidence

Notre solution :

Prêt IN FINE 8 ans pour 400 K€ - sécurisé par la revente de biens futurs –

Fonctionnement

Pas de d'assurance de prêt / Pas d'ouverture de compte / pas de domiciliation de revenus / Pas de nantissement de contrat d'assurance vie pour les In-fine

s.busson@hypothecaire-solution.fr**06 52 34 14 84**

Etude gratuite et sans engagement.



LE PRET VIAGER HYPOTHECAIRE

Pour qui

Financement destiné aux séniors. Le montant du prêt est déterminé par la valeur du bien et l'âge des clients. Personne vivant seule ou en couple à partir de 65 ans jusque 84 ans. Clients en pleine propriété (pas de démembrement, pas de SCI, pas de personne morale)

Revenu mini retenu de 1300 € / personne. Fichage BDF ou FICP impossible.

Au-delà de 80 ans, certificat médical attestant de la capacité à signer un acte juridique.

Particularités

A partir de 55 000 € avec hypothèque de 1^{er} rang sur bien résidence principale, secondaire, locatif...

Durée viagère, la durée n'est pas connue. Durée prévisionnelle indiquée dans le contrat, le prêt est exigible au décès du dernier emprunteur vivant. Aucune assurance de prêt.

Aucun remboursement, aucune mensualité à rembourser pendant la durée de vie du prêt.

Fonctionnement

Pas de financement d'activité professionnelle. Achat voiture, camping-car, bateau, projet de voyage, prestation compensatoire, traitements médicaux, donation par acte à destination des descendants : aide enfants ou autres membres famille à s'installer, financement es études, rachat d'un seul prêt amortissable (y compris immobilier s'il y a lieu), travaux liés à la dépendance sin inférieurs à 75 K, trésorerie de confort...

s.busson@hypothecaire-solution.fr

06 52 34 14 84

Etude gratuite et sans engagement.

