

# 100% IMMO

LES ACTUALITÉS COMMERCIALES DE GRANDLYON HABITAT



N° 132 MAI 2021



## → DÉCRYPTAGE

### BIEN LIRE ET DÉCRYPTER UNE OFFRE DE PRÊT

**Que faut-il regarder lorsque l'on emprunte ? Si le taux d'intérêt est très important, d'autres éléments sont à prendre en compte afin de ne pas fragiliser votre budget : frais de dossier, caution, assurance-emprunteur... Autant de points qui sont négociables.**

#### → L'assurance-emprunteur

L'organisme prêteur impose certains dispositifs de « sûreté » dans l'objectif de se prémunir d'une éventuelle défaillance de remboursement de la part de l'emprunteur. L'assurance prêt immobilier est l'une des mesures préventives. Elle doit être souscrite afin de protéger l'acquéreur contre les événements de la vie (accident, maladie, etc.).

#### → Le taux d'intérêt

C'est la rémunération versée par l'emprunteur au prêteur (la banque), en contrepartie du prêt d'une somme d'argent. Le taux d'intérêt est calculé en fonction de différents paramètres : le montant de votre apport, la durée de l'emprunt (plus elle est courte, plus le taux est bas), le profil de risque de l'emprunteur et les « conditions de marché » (taux appliqués aux banques commerciales auprès de la Banque centrale européenne).

#### → Les frais de garantie : caution ou hypothèque

La banque, pour se protéger des défauts de paiement auxquels pourrait être confrontés l'emprunteur, exige en plus de l'assurance-emprunteur la souscription à l'une de ces deux garanties : la caution ou l'hypothèque.

#### → Les frais de dossier

Des frais de dossier sont exigés par les banques en contrepartie de l'étude et du montage de votre dossier. Leurs montants varient d'un établissement à un autre. Ils sont généralement compris entre 1 et 1,5 % du capital.

Il est conseillé de consulter plusieurs banques pour comparer leurs propositions notamment sur ces différents éléments et de faire jouer la concurrence pour obtenir des avantages.

## → LEXIC-IMMO

### \* PRÊT À TAUX ZÉRO

— Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt immobilier sans frais de dossier et dont les intérêts sont à la charge de l'État. Il est destiné à l'achat d'un logement neuf ou à réhabiliter. Vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 dernières années (sauf exceptions), ni dépasser un montant de revenus maximum. Le PTZ doit être demandé en complément d'au moins un autre prêt.



## → PARLONS NEUF

### LES PRÊTS « SPÉCIAL NEUF »

**En achetant sur plan (en VEFA), vous ne pouvez pas payer la totalité du bien d'un seul coup comme c'est le cas dans l'ancien. Les banques proposent des formules spécialement adaptées.**

#### Versements adaptés

La banque débloque le ou les prêts petit à petit, en fonction de chaque appel de fonds du promoteur, à mesure de l'avancement du chantier. La mensualité de remboursement est recalculée à chaque appel de fonds.

#### Remboursement différé à la livraison

Pendant la période de construction, il peut être difficile de cumuler le remboursement du prêt et votre loyer. C'est pourquoi toutes les banques proposent de différer le remboursement du capital (argent emprunté) à la livraison du logement.

Vous n'avez alors que les intérêts du prêt à rembourser avant de vous installer : ces « intérêts intercalaires » sont recalculés à chaque déblocage de fonds, au prorata de chaque somme versée par la banque pour garantir l'avancement des travaux.

#### Le différé total d'amortissement

Certaines banques proposent de ne rembourser le capital, ainsi que les intérêts, qu'au déblocage complet des fonds. Mais le différé total n'est pas gratuit : les intérêts non payés pendant la construction sont capitalisés et augmentent le montant de votre emprunt.

Ces différés partiel ou total sont compatibles avec tous les financements, y compris les prêts aidés comme le PTZ.



➔ NOS OFFRES DU MOIS

## VENTES DANS L'ANCIEN



LYON 7<sup>e</sup>

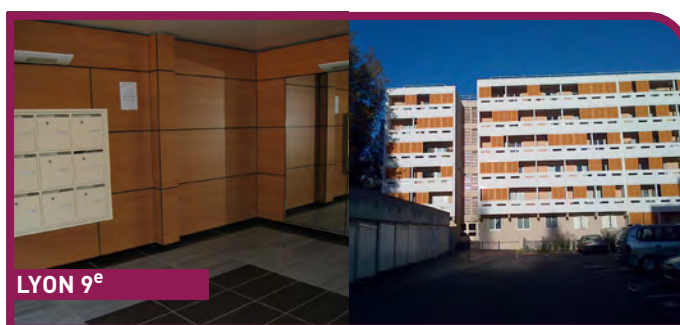
À 5 minutes à pied du métro Jean Jaurès, dans une copropriété calme de 24 logements, bel appartement T3 de 66 m<sup>2</sup> situé au 4<sup>e</sup> étage avec vue dégagée, sans vis-à-vis. 2 Chambres, cuisine indépendante (possibilité de l'ouvrir sur le séjour), salle de bain, WC séparé, nombreux placards. Possibilité d'acquérir un box en sous-sol (15 000 € en sus).

DPE : en cours

Copro de 24 lots (lot 16)

**PRIX : 191 000 euros / Charges annuelles : 1 200 €**

Votre contact : **François MULOT - 04 26 73 99 99**



LYON 9<sup>e</sup>

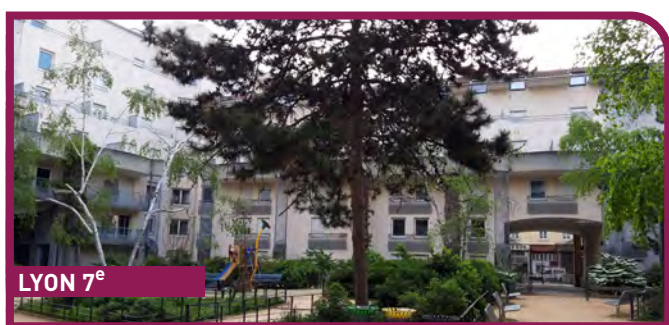
Quartier Saint-Rambert, sur les hauts de l'Île Barbe, dans une copropriété calme, appartement T4 de 88 m<sup>2</sup>, 3 chambres, séjour de 20 m<sup>2</sup>, cuisine indépendante, nombreux rangements, place de parking privative, travaux de rafraîchissement à prévoir.

DPE : en cours

Copro de 105 lots (lot 68)

**PRIX : 185 000 euros / Charges annuelles : 1 850 €**

Votre contact : **François MULOT - 04 26 73 99 99**



LYON 7<sup>e</sup>

Au cœur du quartier Saxe Gambetta – Guillotière (Lyon 7<sup>e</sup>), à proximité directe de toutes commodités et du centre-ville, GrandLyon Habitat vous propose 7 appartements du T2 au T5 avec ascenseur, au sein d'une copropriété de 51 lots, construite en 1996. Située aux 13 et 15 rue Saint-Michel, à 3 minutes à pied du métro Saxe-Gambetta (ligne B et D), la résidence bénéficie d'un accès direct à un agréable square arboré.

• **Appartement T3 de 60 m<sup>2</sup>**

1<sup>er</sup> étage

DPE : en cours

Copro de 51 lots (lot 25)

**PRIX : 198 500 euros / Charges annuelles : 1 220 €**

• **Appartement T3 de 70 m<sup>2</sup>**

2<sup>e</sup> étage

DPE : en cours

Copro de 51 lots (lot 29).

**PRIX : 229 500 euros / Charges annuelles : 1 440 €**

• **Appartement T3 de 60 m<sup>2</sup>**

2<sup>e</sup> étage

DPE : en cours

Copro de 51 lots (lot 30).

**PRIX : 198 500 euros / Charges annuelles : 1 220 €**

• **Appartement T2 de 46 m<sup>2</sup>**

5<sup>e</sup> étage

DPE : en cours

Copro de 51 lots (lot 49).

**PRIX : 176 000 euros / Charges annuelles : 960 €**

• **Appartement T5 de 119 m<sup>2</sup>**

5<sup>e</sup> étage

DPE : en cours

Copro de 51 lots (lot 19).

**PRIX : 350 000 euros / Charges annuelles : 2 240 €**

• **Appartement T2 de 52 m<sup>2</sup>**

3<sup>e</sup> étage

DPE : en cours

Copro de 51 lots (lot 11).

**PRIX : 192 500 euros / Charges annuelles : 1 180 €**

• **Appartement T2 de 51 m<sup>2</sup>**

1<sup>er</sup> étage

DPE : en cours

Copro de 51 lots (lot 5).

**PRIX : 186 000 euros / Charges annuelles : 1 160 €**

Contacts : **04 26 73 99 99 ou 04 26 10 54 44**

**Pour ces annonces : rendez-vous en journée, du lundi au vendredi. Remise des offres, uniquement après visite, par e-mail ou à l'accueil du siège, cachet daté faisant foi. Dépôt limite des dossiers : 9 juillet 2021. Vente prioritaire selon ordre établi par la loi (art.1,4/CCH :D.443-12-1).**

