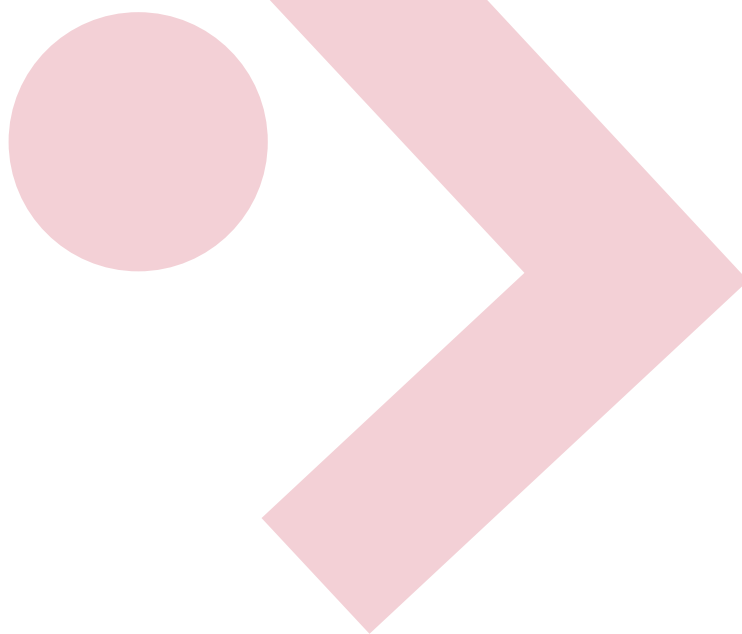




CRÉDIT IMMOBILIER

OFFRE PRIMO+

SOMMAIRE

LES NOUVEAUX BESOINS DE LA CLIENTÈLE

LA TRANSFORMATION DE PRIMO VERS PRIMO+

4 TYPOLOGIES DE MONTAGES AVEC PRIMO+

CAS N° 1 : PRIMO+ MONTAGE CLASSIQUE

CAS N° 2 : PRIMO+ MONTAGE AVEC DIFFÉRÉ

CAS N° 3 : PRIMO+ MONTAGE AVEC CAPITALISATION DES
INTÉRÊTS DE PRÉFINANCEMENT

CAS N° 4 : PRIMO+ MONTAGE SANS INTÉRÊTS DE
PRÉFINANCEMENT

LES OPTIONS PRIMO+

LA MODULATION DES ÉCHÉANCES

LE REPORT DES ÉCHÉANCES

LEXIQUE : RAPPELS ET DÉFINITIONS

LES NOUVEAUX BESOINS DE LA CLIENTÈLE

LES NOUVEAUX BESOINS DE LA CLIENTÈLE CONCERNENT ESSENTIELLEMENT LA PERSONNALISATION ET LA SOUPLESSE DE L'OFFRE PROPOSÉE

À la mise en place du financement et dans la période de préfinancement

- Démarrer le projet en douceur
- Éviter le cumul de charges dans la période de préfinancement
- Réduire l'impact des intérêts de préfinancement (ancien loyer et intérêts intercalaires)

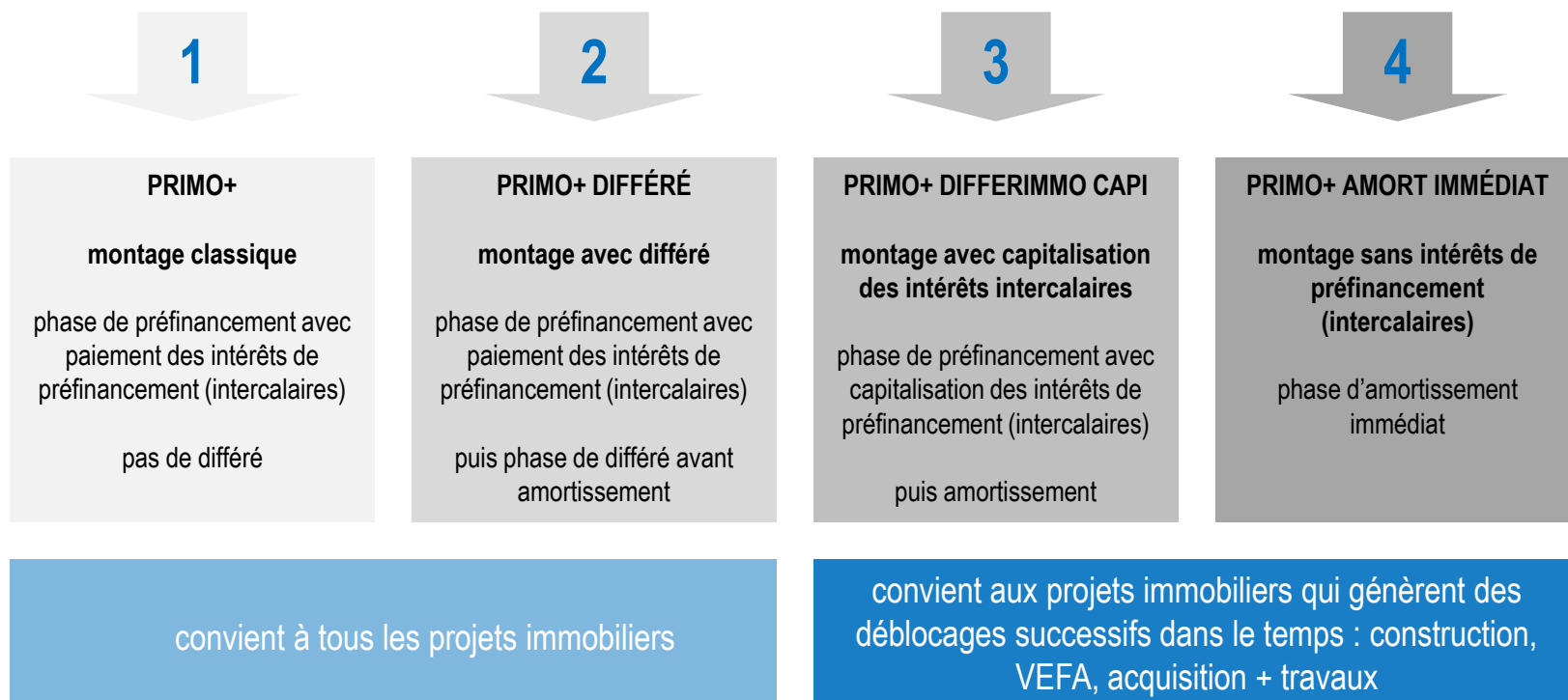
Pendant la période de remboursement

- Pouvoir être en situation 'active' par rapport à l'amortissement du capital emprunté
- Faire face à des périodes budgétaires plus difficiles que d'autres
- Bénéficier de capacité de modulation et report plus performants

LE PRODUIT PRIMO, AVEC SES LIMITES, NÉCESSITAIT UNE ADAPTATION POUR RÉPONDRE À CES BESOINS

4 TYPOLOGIES DE MONTAGES AVEC PRIMO+

POUR PROPOSER LA VARIANTE LA PLUS ADAPTÉE AU PROJET

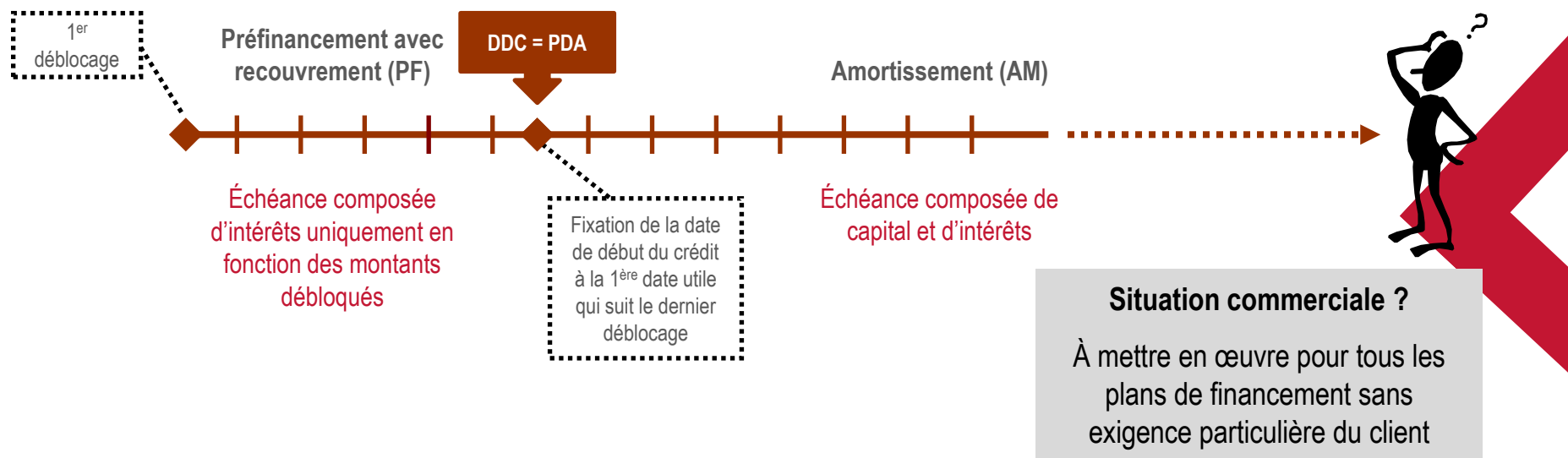


Points de vigilance :

les 4 typologies de montages sont paramétrées en dur dans NEO, il n'y a pas d'autre option possible
PRIMO+ ne permet pas de financer des travaux seuls
PRIMO+ n'existe pas en formule lissage

CAS N° 1 : PRIMO+ MONTAGE CLASSIQUE [PRIMO+]

Composition du crédit : une phase de préfinancement suivie d'une phase d'amortissement

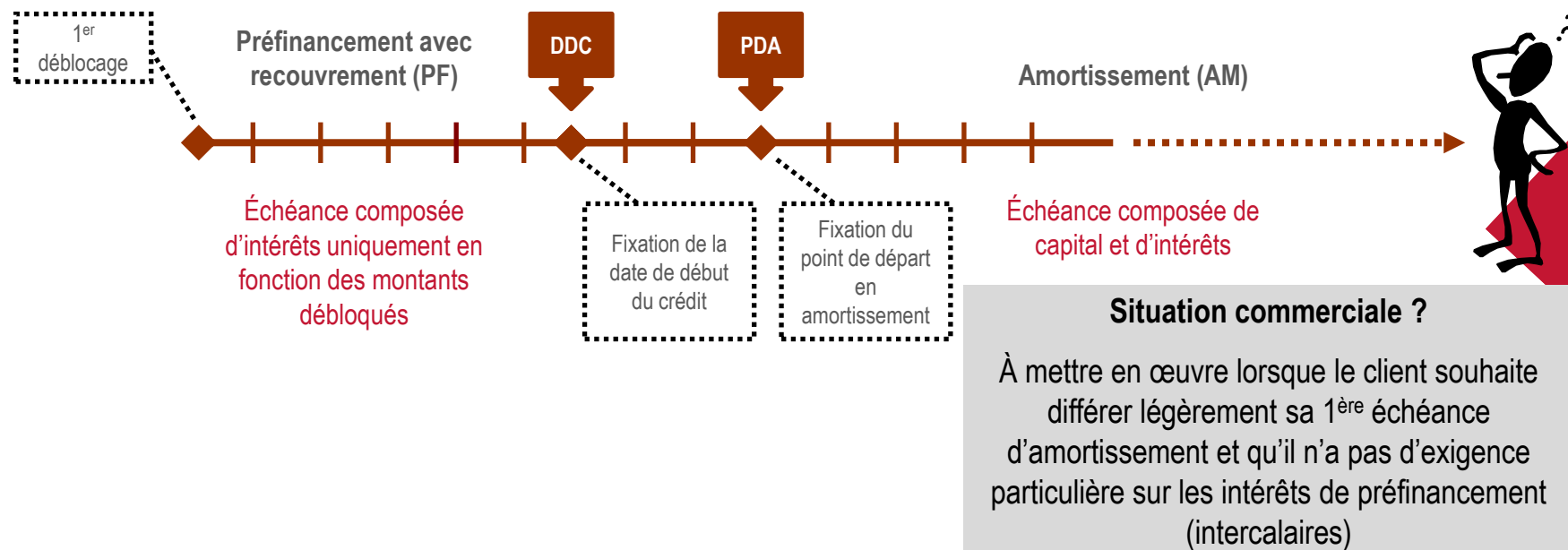


Dans ce cas PRIMO+ fonctionne comme un produit classique avec une phase de préfinancement (déblocage des fonds) pendant laquelle il y a calcul d'intérêts de préfinancement (intercalaires) sur la base des sommes débloquées

Ensuite, lorsque le prêt est totalement débloqué, il y a fixation du point de départ en amortissement et puis paiement des échéances d'amortissement contractuelles

CAS N° 2 : PRIMO+ MONTAGE AVEC DIFFÉRÉ [PRIMO+ DIFFÉRÉ]

Composition du crédit : une phase de préfinancement, suivie d'une phase de différé puis d'une phase d'amortissement

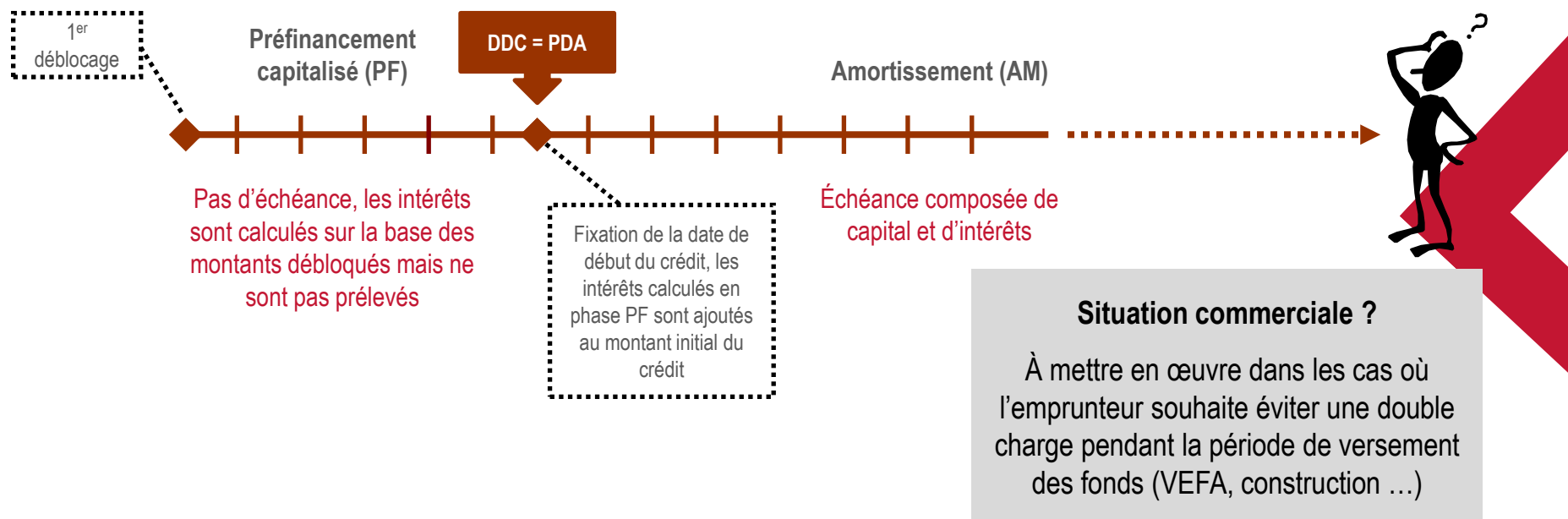


Dans ce cas PRIMO+ fonctionne avec une phase de préfinancement (déblocage des fonds) pendant laquelle il y a calcul d'intérêts de préfinancement (intercalaires) sur la base des sommes débloquées

Dès que les fonds sont totalement versés, il y a fixation du point de début de crédit, puis une phase de différé (en capital) prévue au contrat (limitée à 3 mois maximum) avant d'entrer en amortissement

CAS N° 3 : PRIMO+ MONTAGE AVEC CAPITALISATION DES INTÉRÊTS DE PRÉFINANCEMENT [PRIMO+ DIFFERIMMO CAPI]

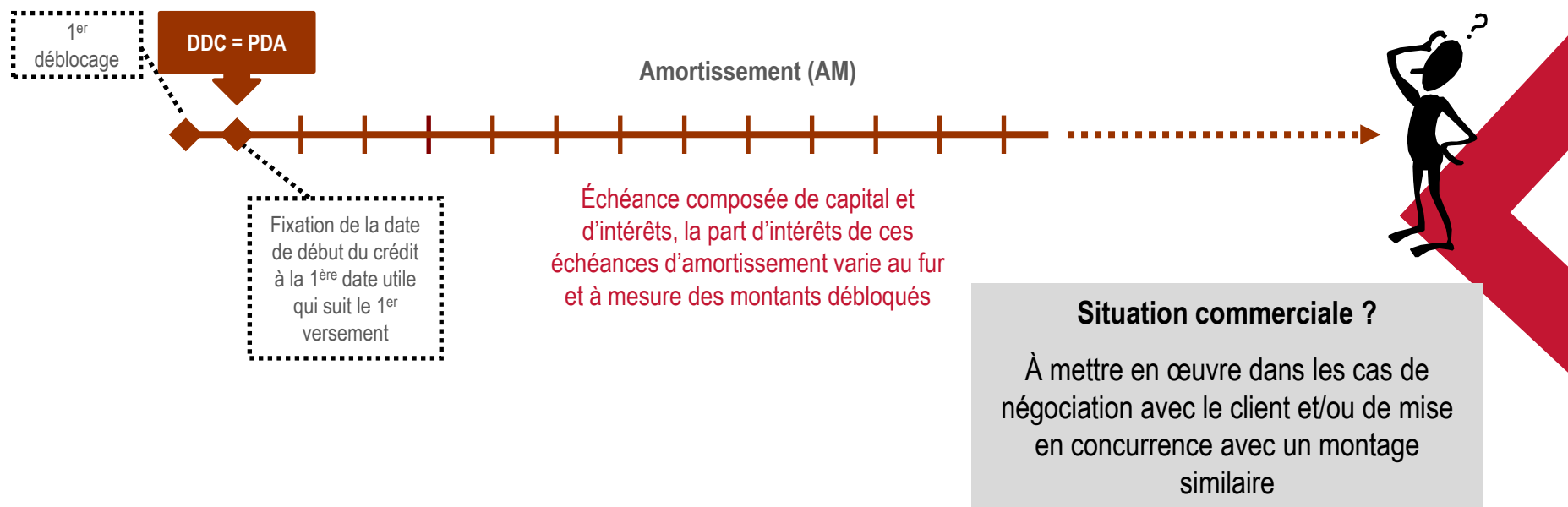
Composition du crédit : une phase de préfinancement avec capitalisation suivie d'une phase d'amortissement



Dans ce cas, les intérêts de la phase de préfinancement (intercalaires) sont calculés mais ne sont pas prélevés
Ils sont stockés et ensuite ajoutés (capitalisés) au capital initial emprunté, dès que la totalité des fonds sont versés
La totalité du capital initial emprunté + intérêts intercalaires capitalisés sont ensuite amortis sur la durée contractuelle du prêt

CAS N° 4 : PRIMO+ MONTAGE SANS INTÉRÊTS DE PRÉFINANCEMENT [PRIMO+ AMORT IMMÉDIAT]

Composition du crédit : une phase d'amortissement



Dans ce cas PRIMO+ ne comporte pas de phase de préfinancement, il est mis en amortissement dès qu'un 1^{er} déblocage de fonds est réalisé

Tant que la totalité des fonds n'est pas débloquée, les échéances sont calculées avec une part de capital calculée sur le montant total et une part d'intérêts proportionnée aux déblocages effectifs

CAS N° 4 : PRIMO+ MONTAGE SANS INTÉRÊTS DE PRÉFINANCEMENT [PRIMO+ AMORT IMMÉDIAT]

Points de vigilance

Le montant du 1^{er} versement doit respecter un montant minimum

Ce minimum correspond à la part du capital remboursable sur les 36 premiers mois du crédit calculée sur la base d'un déblocage total (un contrôle est effectué par SYNCHRO)

Exemple : pour un crédit de 100.000 € sur 20 ans à 2,5% avec une limite de versement à 36 mois, le montant du 1^{er} versement doit au moins être égal à 12.010 €

Le 1^{er} versement doit être effectué dans un délai de 5 mois à compter de la signature du crédit
Ce délai n'est pas prorogeable



PRIMO+ permet un montage sans intérêts de préfinancement toutefois des intérêts de 'raccordement' peuvent être perçus

Il s'agit des intérêts qui séparent la date du 1^{er} déblocage de la date d'échéance choisie

Exemple : si le 1^{er} déblocage intervient le 25/10 alors que le client a choisi comme date de prélèvement le 5 de chaque mois, il y aura un calcul d'intérêts de 'raccordement' au prorata entre le 25/10 et le 5/11 soit 10 jours

LES OPTIONS PRIMO+

LA MODULATION DES ÉCHÉANCES

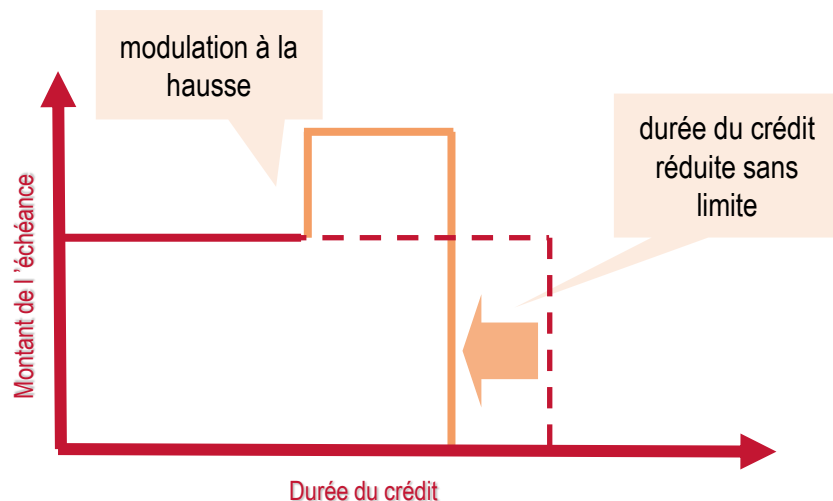
- ELLE EST POSSIBLE AVEC ACCORD PRÉALABLE DE LA CAISSE
- UNE FOIS PAR AN À LA CONVENANCE DE L'EMPRUNTEUR ET PLUS SEULEMENT À DATE ANNIVERSAIRE (PAS/PLUS DE COURRIER D'INFORMATION)
- À LA HAUSSE DANS LA LIMITE DE LA CAPACITÉ FINANCIÈRE DU CLIENT
- À LA BAISSSE DANS LA LIMITE D'UN RALLONGEMENT MAXIMUM DE 2 ANS DE LA DURÉE INITIALE DU PRÊT
- OPTION GRATUITE

LA MODULATION D'ECHEANCE N'EST POSSIBLE QU'APRÈS 24 ÉCHÉANCES PRÉLEVÉES SANS INCIDENT.

UNE SIMULATION PEUT ÊTRE RÉALISÉE SUR SYNCHRO

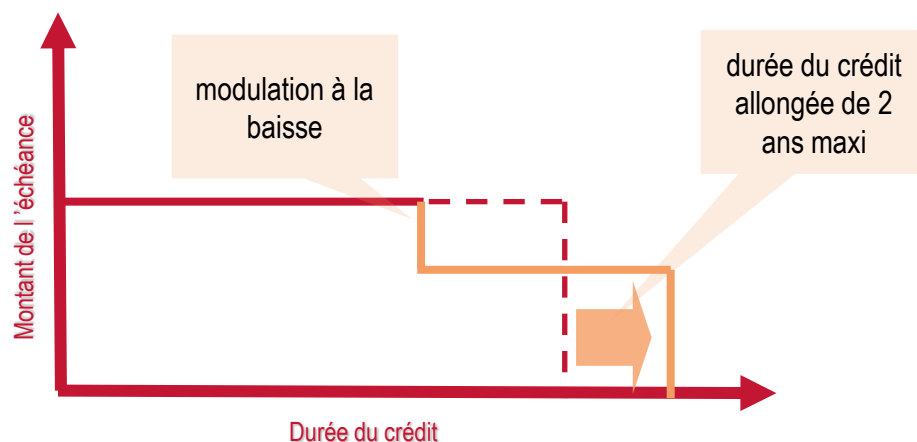
LES OPTIONS PRIMO+

LA MODULATION DES ÉCHÉANCES



Modulation à la hausse

caractéristique connue sur PRIMO : l'augmentation du montant de l'échéance entraîne une accélération du rythme de remboursement du capital du prêt et en conséquence une réduction de la durée résiduelle du crédit



Modulation à la baisse

nouveauté de PRIMO+ : la baisse du montant de l'échéance entraîne un ralentissement de l'amortissement du prêt et en conséquence un allongement de la durée du crédit, toutefois cet allongement de la durée initiale du prêt est limité par contrat à 2 ans

LES OPTIONS PRIMO+

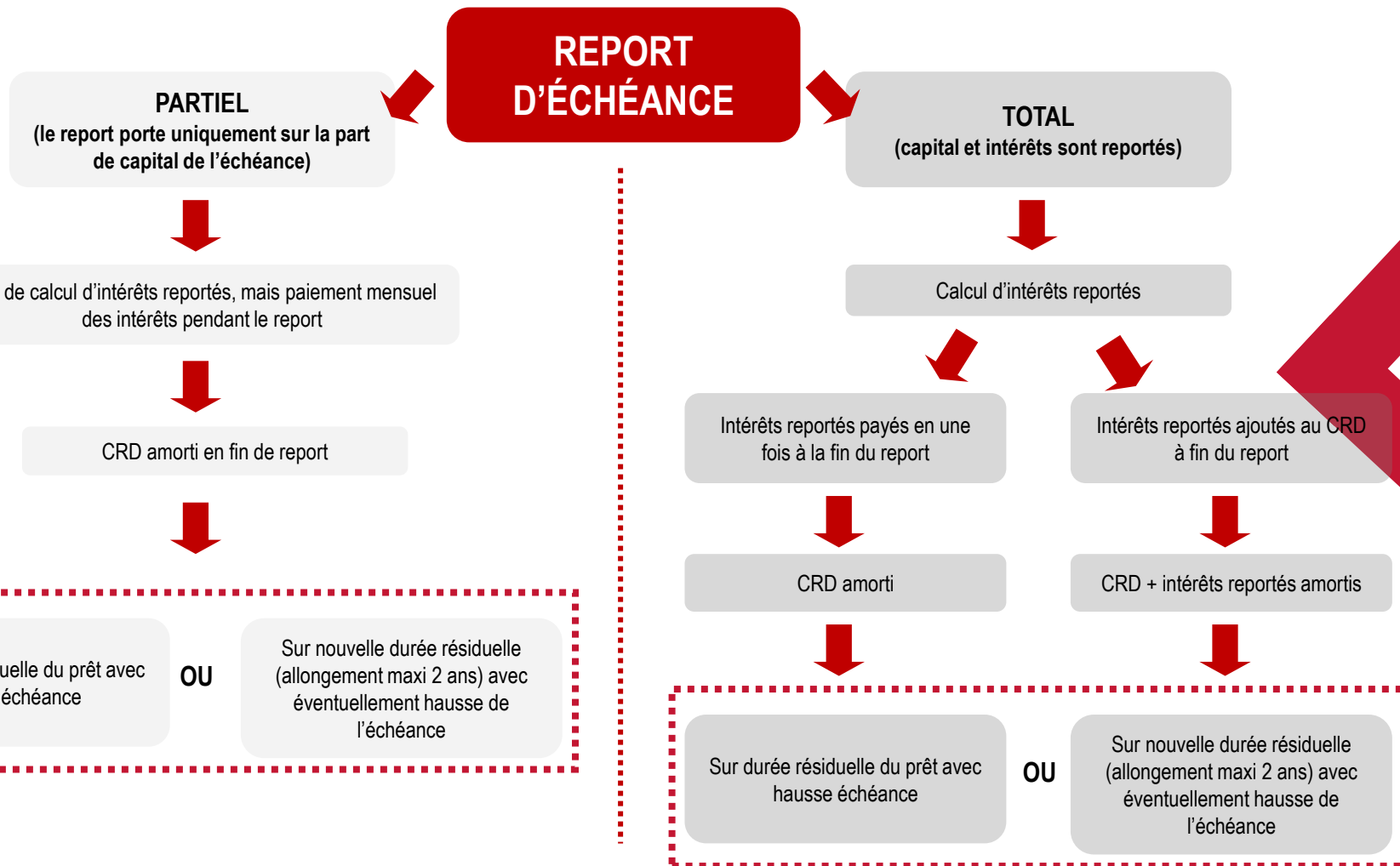
LE REPORT DES ÉCHÉANCES

- IL EST POSSIBLE AVEC ACCORD PRÉALABLE DE LA CAISSE
- POSSIBILITÉ DE REPORTER DE 3 À 12 ÉCHÉANCES AU COURS D'UN REPORT (AVEC PAIEMENT DES INTÉRÊTS AU TAUX DU CRÉDIT)
- MAXIMUM 24 ÉCHÉANCES REPORTÉES SUR LE DURÉE TOTALE DU PRÊT
- 2 POSSIBILITÉS DE REPORT D'ÉCHÉANCES
 - **partiel** : report du capital uniquement, les intérêts sont payés
 - **total** : report du capital et des intérêts
- ALLONGEMENT MAXIMUM DU PRÊT DE 24 MOIS
- L'IMPACT DU REPORT PEUT PRENDRE 6 FORMES DIFFÉRENTES

LE REPORT N'EST POSSIBLE QU'APRÈS 24 ÉCHÉANCES PRÉLEVÉES SANS INCIDENT
UNE SIMULATION PEUT ÊTRE RÉALISÉE SUR SYNCHRO

LES OPTIONS PRIMO+

LE REPORT DES ÉCHÉANCES



LEXIQUE : RAPPELS ET DÉFINITIONS

Phase de préfinancement (ou phase d'anticipation)

- définition : c'est la période qui court depuis la signature de l'offre jusqu'à la date de début du crédit, traditionnellement c'est la période pendant laquelle les fonds du crédit sont versés de manière échelonnée
- elle est 'réductible' : bien que cette phase puisse être définie initialement pour une durée de 24 mois par exemple, elle se réduit automatiquement dès que le crédit est totalement versé / débloqué, à l'inverse, elle peut être rallongée si nécessaire par intervention manuelle d'un gestionnaire...
- dans certains projets et compte-tenu de son caractère 'réductible' évoqué ci-dessus, la phase de préfinancement est réduite à quelques jours, voire inexistante. C'est notamment le cas pour les projets qui génèrent un versement total du prêt en une seule fois : acquisition d'un logement existant sans travaux par exemple. Dans d'autres cas (constructions, VEFA, acquisition + travaux) cette phase peut s'étaler sur plusieurs années entraînant une masse d'intérêt importante

Intérêts de préfinancement : pendant la phase de préfinancement des intérêts sont calculés en fonction des sommes versées / débloquées, il s'agit des intérêts de préfinancement, aussi dénommés par usage 'intérêts intercalaires'

La **Date de Début de Crédit** (DDC) : c'est la date qui marque le début de la durée contractuelle du crédit, elle est très souvent fixée à la première date utile (jour d'échéance choisi pour le paiement des échéances = quantième) qui suit le dernier déblocage de fonds. Cette DDC marque aussi, le plus souvent, le début d'amortissement du crédit ... mais pas toujours car l'amortissement peut être précédé d'un différé...

Le **Point de Départ de l'Amortissement** (PDA) : il marque le début de la phase d'amortissement d'un prêt, il n'existe pas dans les cas de prêt 'in fine' (crédit in fine, crédit relais...)