



Une approche unique et intégrée de l'immobilier

Le **Groupe Le Merer** réunit trois expertises complémentaires pour offrir à ses clients un service immobilier global, unique sur le marché :

- **Sens Habitat** – la transaction immobilière nouvelle génération
- **Cabinet Le Merer** – la maîtrise des travaux de rénovation ou de construction neuve
- **Optivim** – le financement sur mesure et l'assurance emprunteur

Un concept novateur : la synergie des savoir-faire

Là où d'autres acteurs se contentent de traiter séparément la vente, les travaux et le financement, nous avons fait le choix de **centraliser l'ensemble du processus**. Notre logiciel, développé en interne, constitue le cœur de cette organisation : une **base de données unique** qui intègre les volets administratifs, techniques et financiers, sécurisée par un **coffre-fort numérique**.

Résultat : un suivi clair, une gestion simplifiée, et surtout un **interlocuteur unique** pour nos clients.

Une offre différenciante pour le vendeur : projeter et rassurer l'acquéreur

Sens Habitat propose une formule inédite :

- Réalisation de **plans précis** et de **visuels 3D photoréalistes**,
- **Chiffrage détaillé des travaux** réalisables dans le bien,
- Dossier complet permettant à l'acquéreur de se projeter immédiatement et d'avoir son enveloppe financière réelle.

Et parce que nous croyons en l'efficacité de ce dispositif, **aucun règlement n'est demandé à l'avance** : les frais sont avancés par le groupe et ne sont perçus qu'au moment de la vente, directement prélevés sur celle-ci.

Le **Groupe Le Merer** a investi dans le développement de **son propre logiciel, CLE-UP**, une solution sur mesure pensée pour centraliser, sécuriser et simplifier la gestion complète des dossiers clients.

CLE-UP : la clé de voûte de vos projets immobiliers

Développé par le **Groupe Le Merer**, **CLE-UP** est un logiciel innovant qui centralise l'ensemble du **dossier client** au sein d'un **coffre-fort numérique sécurisé**, accessible à tout moment et depuis n'importe où.

Véritable outil de gestion intégrée, **CLE-UP** rassemble :

- **Les documents administratifs** : diagnostics, compromis, promesses d'achat, mandats, actes de vente, et toutes les pièces officielles liées à votre projet.
- **Les documents techniques** : relevés et plans de l'existant, projets, visuels 3D, schémas électriques, plomberie, isolation, et autres éléments essentiels à la conception et à la réalisation.
- **Les documents financiers** : emprunts, assurances, dossiers d'aides d'État, et suivi budgétaire complet.

Grâce à **CLE-UP**, chaque client dispose d'un **accès à distance unique**, simple et sécurisé, pour suivre l'évolution de son projet, consulter ses documents, et échanger facilement avec les différents acteurs.

Parce qu'un projet immobilier mérite clarté, rigueur et transparence, **CLE-UP** devient votre allié pour **garder la main sur tout, sans jamais perdre le fil**.

Les bénéfices pour nos clients

- **Valorisation du bien** : l'acquéreur se projette facilement grâce aux visuels et aux solutions techniques validées.
- **Sécurisation de la transaction** : le dossier intègre non seulement la faisabilité des travaux mais aussi une solution financière clé en main.
- **Gain de temps** : des délais de vente réduits grâce à une approche claire et rassurante.
- **Sérénité totale** : un **seul dossier, un seul interlocuteur, un seul suivi**, de la mise en vente à la remise des clés en passant par le financement.

En résumé

Le Groupe Le Merer, c'est l'assurance d'une **transaction plus rapide, plus sécurisée et plus transparente**, grâce à la combinaison de trois expertises complémentaires et à une gestion numérique innovante. Une approche « tout-en-un » au service de la tranquillité et de la réussite de nos clients.

EXEMPLE :

Le présent projet porte sur l'acquisition et la rénovation complète d'un bien immobilier ancien situé en **Saône-et-Loire (71)**.

Le bien est acquis pour un **montant net vendeur de 80 000 €**, auquel s'ajoutent les **frais d'agence (6 400 €)** et les **frais de notaire estimés à 6 500 €**, soit un coût d'acquisition global d'environ **92 900 €**.

Un programme de **travaux de rénovation d'un montant de 195 000 €** est prévu, portant le budget total de l'opération à **287 900 €**.

Le financement repose sur un **apport personnel de 25 000 €** et un **emprunt bancaire sur 20 ans**, générant une **mensualité estimée à 1 675 €**.

Ce projet, à la fois cohérent et ambitieux, vise à **valoriser durablement un bien ancien** tout en préservant un équilibre financier maîtrisé.

TRANSACTION :



www.sens-habitat.fr

COUT DE L'OPÉRATION :

	Calcul	Montant (€)	Observations
Prix net vendeur	—	80 000 €	Somme perçue par le vendeur
Frais d'agence (8 %)	$80\,000 \times 8\%$	6 400 €	À la charge de l'acquéreur ou du vendeur selon mandat
Prix de vente FAI	$80\,000 + 6\,400$	86 400 €	Prix affiché à l'acquéreur
Frais de notaire ($\approx 7,5\%$)	$86\,400 \times 7,5\%$	$\approx 6\,480$ €	

TRAVAUX :

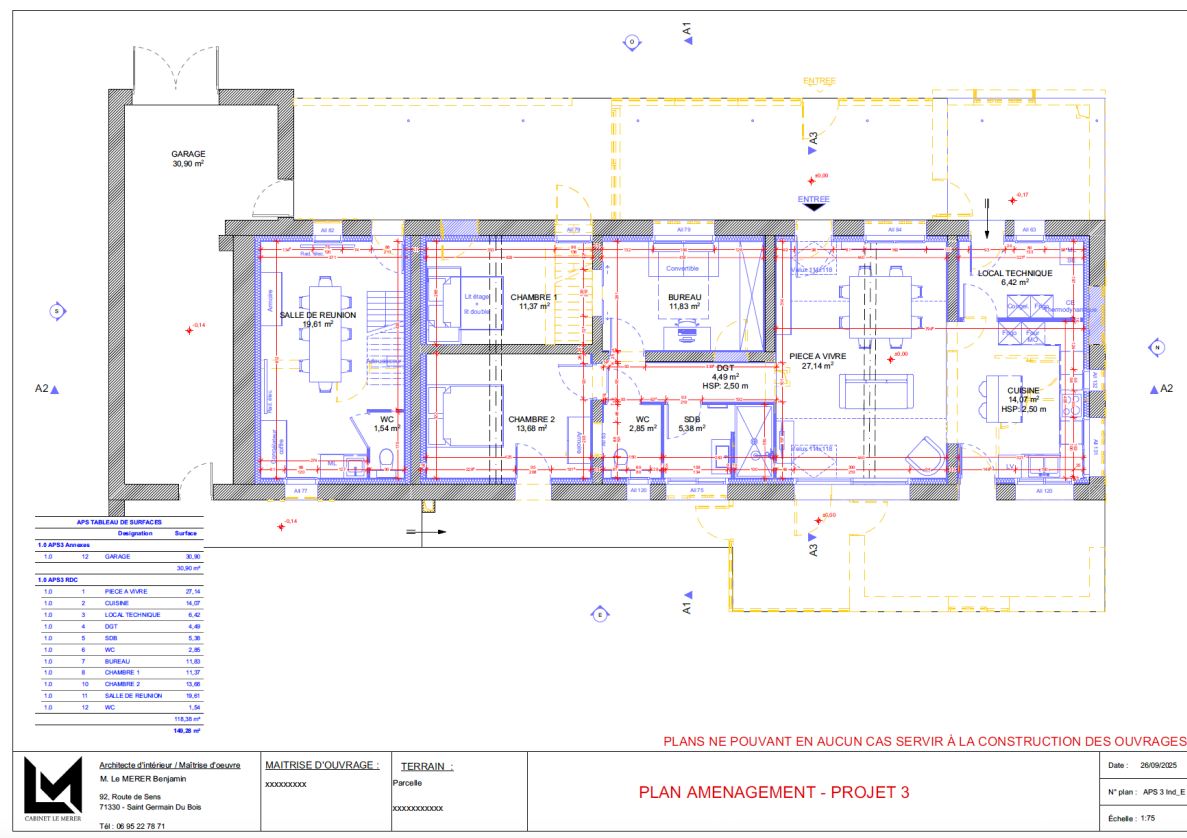
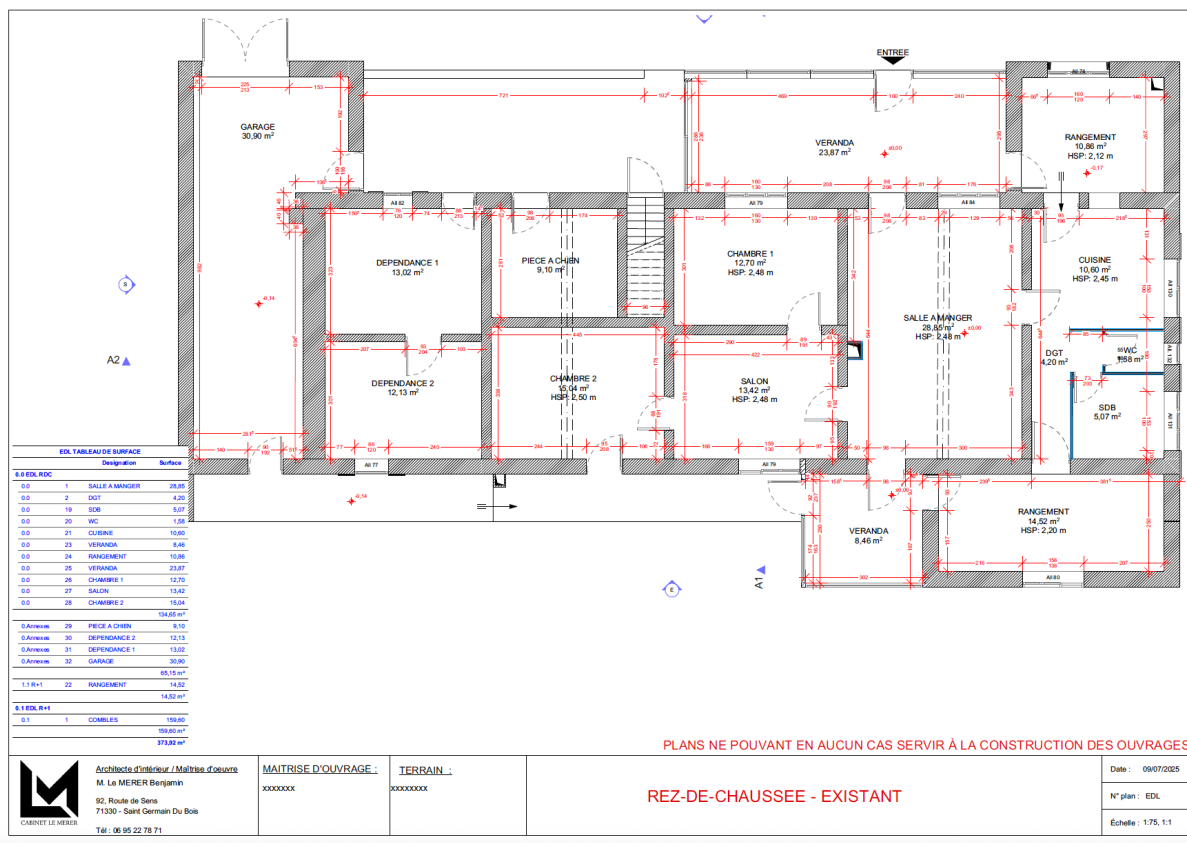


CABINET LE MERER
architecture d'intérieur

www.cabinet-lemerer.fr







COUTS DES TRAVAUX :

LOT	TOTAL HT	TVA	TTC
LOT PLOMBERIE	11 327,74 €	2 265,55 €	13 593,29 €
LOT ELECTRICITE	14 267,00 €	2 853,40 €	17 120,40 €
LOT REVETEMENT DE SOL	7 964,47 €	1 592,89 €	9 557,36 €
LOT PLATRERIE / PEINTURE	31 079,69 €	6 215,94 €	37 295,63 €
LOT MENUISERIESEXTERIEURES	14 663,75 €	2 932,75 €	17 596,50 €
LOT MENUISERIES INTERIEURES	900,00 €	180,00 €	1 080,00 €
LOT CHAUFFAGE	22 000,00 €	4 400,00 €	26 400,00 €
LOT MACONNERIE / COUVERTURE	23 398,17 €	4 679,63 €	28 077,80 €
LOT ZINGUERIE		- €	- €
LOT AGENCEMENT	9 500,00 €	1 900,00 €	11 400,00 €
TOTAL	135 100,82 €	27 020,16 €	162 120,98 €
IMPREVUS 10%			16 212,10 €
MAITRISE D'ŒUVRE 10%			16 212,10 €
TOTAL			194 545,18 €

PARTIE FINANCEMENT :



www.optivim.fr

Le coût total pour l'acheteur est d'environ **92 900 €**, comprenant **86 400 € de prix de vente (frais d'agence inclus)** et environ **6 500 € de frais de notaire**.

Le coût total de l'opération pour l'acheteur s'élève à environ **287 900 €**, comprenant **86 400 € pour l'acquisition du bien (frais d'agence inclus)**, environ **6 500 € de frais de notaire**, et **195 000 € de travaux**.

Poste	Montant (€)	Observations
Prix de vente (FAI)	86 400 €	Bien immobilier ancien (frais d'agence inclus)
Frais de notaire	6 500 €	Estimation 7,5 %
Travaux	195 000 €	Budget prévisionnel
Total de l'opération	287 900 €	
Apport personnel	25 000 €	Apport de l'acquéreur
Montant à financer	262 900 €	Par emprunt bancaire

Élément	Valeur
Montant emprunté	262 900 €
Durée	20 ans (240 mois)
Taux d'intérêt fixe	4,20 %
Mensualité (hors assurance)	≈ 1 610 € / mois
Coût total des intérêts	≈ 123 500 €
Coût total du crédit	≈ 386 400 € (capital + intérêts)
Assurance emprunteur (moy. 0,30 %)	≈ 65 € / mois, soit 15 600 € sur la durée

Le projet est parfaitement réalisable, avec une mensualité estimée à **1 675 €**, correspondant au financement global du bien, des frais et des travaux sur **20 ans**, après un apport personnel de **25 000 €**.