



# LE PRET IMMOBILIER :

- Un crédit immobilier est un financement par emprunt, destiné à couvrir tout ou partie d'un achat immobilier pour une résidence principale, une résidence secondaire ou une résidence locative. Il peut financer également des travaux de construction ou d'agrandissement, de rénovation et d'amélioration énergétique ou de racheter des parts indivis d'un bien immobilier (licitation), mais aussi bureau ou local commercial pour financer votre activité professionnelle
- Dès les prémices de votre projet, mettez toutes les chances de votre côté avec INEDI COURTAGE.
- Un courtier, l'expert du crédit immobilier vous accompagnera tout au long de votre projet. Après une étude approfondie de votre situation financière, à vous ensuite de choisir entre maison, appartement ou terrain, ou neuf ou ancien.
- L'accompagnement d'un courtier est essentiel ! La comparaison des offres peut être fastidieux et chronophage, votre expert INEDI COURTAGE vous conseillera sur le type de prêt à souscrire, sur sa durée et ses spécificités. Il rendra cette démarche plus facile en vous accompagnant à chaque étape de votre projet et vous fera également profiter de son réseau de partenaires et bénéficier de la meilleure offre de prêt.
- Il existe plusieurs types de crédits immobiliers, certains étant plus adaptés que d'autres à votre objectif d'investissement.

## 1- Prêt amortissable

Le prêt amortissable est le principal prêt immobilier du marché bancaire.

Il est souvent employé comme un prêt unique, mais peut aussi être souscrit comme prêt principal lorsqu'on est éligible à un prêt aidé (Prêt à Taux Zéro, Prêt Accession Sociale, Prêt employeur).

Proposé avec différentes conditions et modalités de remboursement, il s'adapte facilement à tous les projets immobiliers. Taux fixe ou taux variable, remboursement différé partiel ou total, prêt modulable, prêt progressif... Le prêt amortissable se décline à l'infini !

Il est alors possible de l'adapter à son projet et à ses futurs revenus.

Ainsi, le prêt à taux fixe est recommandé pour l'achat d'une résidence principale, tandis que le prêt à taux variable est plutôt indiqué dans le cadre d'un investissement locatif. Le prêt modulable permet d'adapter ses mensualités en fonction de la hausse ou la baisse de ses revenus, tandis que le prêt progressif est proposé uniquement aux emprunteurs dont les revenus vont augmenter de manière certaine. Enfin, le prêt différé permet de décaler le remboursement du prêt (différé total) ou seulement le remboursement du capital (différé partiel).

**INEDI COURTAGE**, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) - Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**



Quelle que soit la formule choisie, le prêt amortissable consiste à rembourser chaque mois une partie du capital et une partie des intérêts, répartis de manière variable au sein de chaque mensualité.

Envie d'en savoir plus ?

Nous détaillons toutes les subtilités du prêt amortissable et ses déclinaisons pour vous aider à mieux appréhender votre projet.

## 2- Prêt à taux fixe

Comme son nom l'indique, le taux ne varie pas pendant toute la durée du crédit. Il est négocié en fonction de votre situation personnelle et professionnelle, du montant et de la durée du crédit.

### - Les grandes caractéristiques et le fonctionnement du prêt à taux fixe

Lorsque vous souscrivez à un prêt à taux fixe, la banque vous accorde un montant fixe à emprunter pour financer votre projet immobilier. Le taux est déterminé à la signature du contrat et ne change pas pendant toute la durée du prêt.

Vous remboursez ensuite le prêt par des versements mensuels qui comprennent une partie des intérêts, une partie du capital emprunté et l'assurance emprunteur.

Le montant total des intérêts que vous paierez sur la durée du prêt est déterminé par le taux d'intérêt fixe convenu au moment de la souscription. Les mensualités restent les mêmes tout au long du prêt, ce qui facilite la planification financière.

C'est simple ! Vous connaissez à l'avance vos engagements et le coût global du crédit.

### - Avantages et Inconvénients

Le principal avantage d'un prêt à taux fixe est sa sécurité. Quelle que soit l'évolution des taux de crédit, votre taux ne varie pas : vous connaissez le montant des mensualités ainsi que le total des intérêts qu'il vous faudra rembourser, ce qui garantit une stabilité financière et facilite la gestion de votre budget.

Vous êtes également protégé contre les hausses de taux d'intérêt : si les taux d'intérêt augmentent après la souscription du prêt, vous ne serez pas affecté, car votre taux est fixe. En contrepartie, les taux fixes sont généralement un peu plus élevés que les taux variables. Et si les taux d'intérêt diminuent considérablement, vous ne pourrez pas profiter de ces baisses, sauf si vous décidez de procéder à un rachat de crédit.

## 3- Prêt à taux variable

**INEDI COURTAGE**, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) - Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

Si votre prêt n'est pas à taux fixe, il est à taux variable. Il va ainsi être modifié en fonction de critères prédéterminés, à la hausse comme à la baisse. On l'appelle également prêt à taux révisable.

#### - **Les grandes caractéristiques et le fonctionnement du prêt à taux variable**

Le taux d'intérêt du prêt à taux variable peut être révisé

Le taux d'intérêt initial est généralement fixé à un niveau inférieur au taux fixe, mais il peut augmenter ou diminuer en fonction des fluctuations de l'indice de référence convenu et compte tenu du marché financier.

Un prêt à taux variable est généralement lié à un indice de référence, tel que l'Euribor ou le Libor. Les variations de cet indice entraînent des ajustements du taux d'intérêt du prêt. L'indice de référence retenu est mentionné au jour de la signature du contrat.

Le taux peut être capé, c'est-à-dire que sa variation est encadrée à la hausse comme à la baisse. Ces plafonds et planchers définissent les niveaux maximum et minimum que le taux d'intérêt peut atteindre pendant une période donnée. Votre taux est dans un tunnel au sein duquel il peut osciller (généralement entre + 1 % et - 1 %). Cela limite votre prise de risque et celle de la banque.

Ainsi, il est révisé selon une périodicité définie (souvent annuelle) en fonction d'un indice de référence. Cet indice est souvent basé sur l'Euribor, l'indice auquel les banques en Europe se prêtent de l'argent. Le taux capé est un taux variable avec une valeur plancher et une valeur plafond exprimées en pourcentage. Le prêt à taux mixte ou hybride comporte une première partie avec un taux fixe (généralement inférieur à celui du marché) et une seconde partie avec un taux variable. L'intérêt est de bénéficier d'un taux fixe particulièrement faible, qui est la contrepartie du risque pris face aux incertitudes du taux variable.

Le principal avantage d'un prêt à taux variable est de pouvoir profiter d'un taux d'intérêt initial potentiellement plus bas : généralement le taux initial est inférieur à celui d'un taux fixe. En complément, vous avez la possibilité de profiter des baisses de taux d'intérêt (Si les taux d'intérêt diminuent, votre taux d'intérêt variable peut également baisser, entraînant des économies sur les intérêts à long terme).

En contrepartie, vous connaissez une incertitude de vos mensualités et vous prenez le risque de voir votre crédit augmenter chaque année si les taux remontent avec, peut-être, des difficultés à rembourser votre prêt confortablement.

#### **4- Prêt modulable**

Le prêt modulable est également connu sous le nom de prêt à échéances modulables. C'est une facilité offerte par la banque. Vous pouvez ainsi faire varier vos mensualités en fonction des modifications de votre situation financière pendant toute la durée du crédit.

**INEDI COURTAGE**, entreprise individuelle – Siège : RCS Manosque n°514 993 799 – 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux – Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice – [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) – Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance – ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) – Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) – Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**



## - Les grandes caractéristiques et le fonctionnement du prêt modulable

Les conditions de cette modulation doivent être prévues dès la signature de l'emprunt. Généralement, la possibilité est offerte à chaque date anniversaire du contrat de modifier les mensualités à échéances régulières.

Le prêt modulable offre une flexibilité des remboursements, en donnant la possibilité d'ajuster les mensualités en fonction des fluctuations de votre situation financière, vous permettant ainsi de vous adapter à vos besoins et capacités.

Vous pouvez faire varier vos mensualités en les augmentant, si vous disposez par exemple de liquidités supplémentaires ou si vous souhaitez réduire la durée du prêt. À l'inverse, si vous rencontrez des difficultés financières, vous pouvez décider de diminuer temporairement vos échéances, en accord avec la banque. Plus rarement, vous pourrez suspendre le paiement de vos échéances pendant quelques mois ou prévoir un remboursement anticipé partiel.

## 5- Prêt progressif

Le prêt progressif est pour vous si vous êtes certain que vos revenus vont augmenter tout au long de votre carrière.

### - Les grandes caractéristiques et le fonctionnement du prêt progressif

À la signature du contrat d'un prêt progressif, vous bénéficiez de mensualités de remboursement initialement plus faibles.

Au fur et à mesure que la durée du prêt avance, les mensualités augmentent à des échéances régulières. L'effort financier est ainsi réparti sur toute la durée du crédit.

Il est donc important que vous soyez assuré d'augmenter vos revenus régulièrement.

À la différence avec le prêt modulable, seule la hausse des mensualités est prévue. Prêt progressif et prêt modulable sont incompatibles.

Le prêt progressif offre une souplesse initiale agréable, puisque les mensualités plus faibles au début du prêt sont avantageuses pour les emprunteurs ayant des revenus moins élevés au départ. Avec ses paliers, le prêt progressif vous permet aussi de diminuer la durée totale de votre emprunt (par rapport à un prêt classique) : à mesure que les mensualités augmentent, une plus grande part du capital est remboursée, ce qui peut permettre de rembourser le prêt plus rapidement et de réduire le coût total des intérêts.

## 6- Prêt différé

Le différé partiel ou total d'amortissement intervient au début du prêt immobilier. C'est un type de prêt immobilier dans lequel les remboursements du capital sont reportés à une date ultérieure. Il permet bien souvent d'effectuer des travaux ou un déménagement ou encore lors d'une vente en l'état futur d'achèvement.

### - Les grandes caractéristiques et le fonctionnement du prêt différé

**INEDI COURTAGE**, entreprise individuelle – Siège : RCS Manosque n°514 993 799 – 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux – Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice – [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) – Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance – ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) – Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) – Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

- Contrairement aux crédits traditionnels, un prêt à différé permet de reporter totalement ou en partie le remboursement des premières échéances, pendant une période spécifiée.
- On parle de différé partiel lorsque pendant une période définie vous remboursez uniquement les intérêts et l'assurance emprunteur (pas le capital).

Cela passe généralement par le biais de mensualités plus faibles. Une fois cette période terminée, les mensualités augmentent pour inclure à la fois les intérêts, l'assurance emprunteur et le remboursement du capital restant.

- Le différé est total lorsque vous ne remboursez ni capital ni intérêt mais seulement l'assurance de prêt. Les intérêts générés pendant le différé s'ajouteront au capital. Une fois la période de différé terminée, les emprunteurs commencent à rembourser le capital, avec des mensualités qui incluent à la fois les intérêts, le remboursement du capital (plus les intérêts cumulés pendant le différé) et l'assurance emprunteur.
- Vous sollicitez généralement un différé lors d'un achat dans le neuf (vente en l'état de futur achèvement, VEFA) avec un déblocage progressif des fonds par la banque ou lors d'un achat dans l'ancien lorsque d'importants travaux de rénovation sont prévus. Il peut également se combiner dans le cas d'un achat-vente avec un prêt relais.

Un prêt différé est toujours accordé au moment de la signature du crédit immobilier. Les conditions et la durée du différé sont mentionnées dans l'offre de prêt.

Le prêt différé peut se négocier sur une durée très variable en fonction de votre situation : de quelques mois en cas de travaux jusqu'à 36 mois en cas de Vente en l'état de futur achèvement.

Le prêt différé permet de démarrer le remboursement d'un crédit immobilier sereinement, une fois installé.

En revanche, son coût total est un peu plus élevé car les intérêts s'accumulent pendant la période de différé (intérêts intercalaires). Selon le différé, les mensualités augmentent pour inclure à la fois les intérêts et le remboursement du capital, ce qui peut représenter une augmentation significative des dépenses mensuelles.

## 7- -Prêt lissé ou à paliers

Le prêt lissé, aussi appelé prêt à paliers, est un crédit immobilier amortissable qui permet d'obtenir une seule mensualité à partir de différents prêts aux durées et aux mensualités différentes. C'est une solution utile pour les acquéreurs qui ont déjà plusieurs crédits (auto, conso) en cours ou pour les acquéreurs qui auront une baisse des revenus du foyer en cours du prêt.

### - Les grandes caractéristiques et le fonctionnement du prêt lissé ou à paliers

Le prêt lissé ou à paliers consiste à définir une mensualité globale dont le montant correspond au taux d'endettement de l'emprunteur, puis de définir des paliers de remboursement en fonction de la durée des différents crédits ou des baisses de revenus à venir (retraite). Le prêt lissé ou à paliers permet ainsi de cumuler des crédits de plusieurs natures, montants et durées sans dépasser le seuil maximal du taux d'endettement ou d'adapter vos mensualités compte tenu de la baisse des revenus à venir.

**INEDI COURTAGE**, entreprise individuelle – Siège : RCS Manosque n°514 993 799 – 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux – Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice – [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) – Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance – ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) – Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) – Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

Il permet également de cumuler un prêt amortissable “classique” avec un prêt d’aide à l’accession “employeur” lorsque ce dernier ne peut être souscrit seul. Comme le remboursement du crédit immobilier ainsi lissé est plus long (puisqu’il passe après les autres). Il permet d’obtenir un taux d’endettement identique pendant tout le prêt.

Le lissage de prêts revient à rembourser moins votre crédit immobilier tant que d’autres prêts sont en cours, cela augmente par conséquent le coût du crédit.

Toutefois, le prêt lissé ou à paliers est utile lorsque :

- Vous avez des prêts à la consommation en cours ou vous signez un prêt travaux
- Vous contractez un prêt d’aide à l’accession ou un prêt personnalisé, en même temps que votre crédit immobilier comme un prêt à taux zéro ou un prêt employeur (prêt Action logement).
- Vous utilisez un PEL ou un CEL.
- Vos revenus baissent au cours de votre prêt.

Le lissage de prêt est différent du regroupement de crédits ! Dans un rachat de crédits, vous bénéficiez d’une mensualité unique au sein d’un seul prêt. Dans un lissage de crédits, vous bénéficiez d’une mensualité unique pour les différents crédits immobiliers ou crédit conso, qui conservent chacun leur existence. Dans les deux cas, l’opération facilite la gestion du budget familial en offrant une meilleure lisibilité de son endettement.

Très souvent, le lissage de prêt est une opération nécessaire lorsqu’un nouveau crédit devient utile. Pour rester dans un taux d’endettement acceptable, votre courtier **INEDI COURTAGÉ** élabore différents calculs afin d’optimiser votre mensualité.

Pour l’emprunteur, le lissage de prêts est rassurant : vous savez quelle mensualité rembourser chaque mois pendant toute la durée du prêt.

En l’absence de lissage de prêts, le risque principal est de se voir refuser l’obtention du crédit immobilier principal. L’ajout des différents prêts aidés est un plus pour financer une acquisition immobilière mais il doit être exploité correctement pour ne pas nuire à l’ensemble du projet.

Le prêt lissé n’est pas proposé par toutes les banques et n’est pas forcément mis en avant. N’hésitez pas à questionner votre courtier **INEDI COURTAGÉ** pour réaliser des simulations de lissage de prêts et trouver la meilleure solution de financement.

## Important

Dans un contexte de remontée des taux et prix immobiliers élevés, le lissage de prêt constitue parfois la solution pour entrer dans les critères de financement du HCSF (Haut conseil de stabilité financière) et des banques. Plus particulièrement, le respect du taux d’endettement maximal de 35 % des revenus peut être plus simple lorsqu’on opère un lissage de prêt.

Le lissage de prêt est une commodité proposée par certaines banques. Elles restent libres de proposer et d’accepter de vous accorder des prêts lissés. Le calcul du lissage de prêt peut

**INEDI COURTAGÉ**, entreprise individuelle – Siège : RCS Manosque n°514 993 799 – 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux – Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice – [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) – Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance – ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) – Supervisé par l’ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) – Membre du Label MADE IN COURTAGÉ et de l’association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d’un particulier, avant l’obtention d’un ou plusieurs prêts d’argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

s'avérer complexe. Aussi, l'accompagnement d'un courtier immobilier est particulièrement utile pour trouver la meilleure solution de financement tout en préservant le budget pour sa vie quotidienne.

Le lissage de prêts augmente le coût global du crédit immobilier et il est essentiel de bien comprendre tous les aspects d'un emprunt immobilier au fil du temps.

Votre courtier **INEDI COURTAGÉ** réalise différentes simulations de prêts lissés jusqu'à parvenir au financement idéal.

## 8- Le prêt relais

Le prêt relais est un prêt immobilier qui permet de vendre un bien pour en acquérir un autre sans risques. En effet, il est rare que les dates d'achat et de vente soient parfaitement coordonnées, ce qui peut créer quelques difficultés. Pour ne pas risquer de perdre l'opportunité d'achat d'un nouvel appartement ou d'une nouvelle maison à cause d'une revente qui s'éternise, vous contractez un prêt spécifique qui vous aide à assumer la période entre le nouvel achat et la revente.

Vous souhaitez revendre votre bien pour en acheter un autre ? Vous souhaitez en savoir plus sur le prêt relais ? Découvrez tout ce qu'il faut savoir sur ce type de prêt.

### - Les grandes caractéristiques et le fonctionnement du prêt relais

Aussi appelé prêt achat-revente, il permet de financer l'achat du nouveau bien avant même que l'ancien bien soit revendu.

C'est donc un prêt assez court, généralement d'une durée d'un an, qui peut être renouvelé une fois en cas de besoin. Son montant correspond dans la plupart des cas à 70 % de la valeur du bien mis en vente, certaines banques peuvent prendre 60% ou 80 % de la valeur du bien mis en vente. Ce prêt relais peut alors prendre différentes formes : prêt relais classique (ou sec : lorsque le nouveau bien est moins cher que l'ancien), prêt relais acquisition (lorsque le nouveau bien est plus cher que l'ancien) ou prêt relais rachat de la créance (qui consiste à faire racheter son prêt relais pour en rallonger la durée).

Le prêt relais est un **emprunt de courte durée** répondant à un objectif précis : obtenir une somme importante d'argent pour acquérir un bien, avant d'avoir vendu son précédent logement.

Le montant du prêt relais correspond à **une partie de la valeur du bien possédé** et mis en vente. Bien évidemment, le montant estimé de la vente du premier bien, permet de calculer le montant à emprunter pour acquérir le nouveau bien. Un courtier INEDI COURTAGÉ vous aide d'ailleurs dans toutes les simulations de **prêt relais** dans un projet d'achat-revente pour trouver les meilleurs financements.

Le prêt relais est donc soumis à des caractéristiques particulières :

- une durée très courte pour un prêt immobilier (en général moins de 24 mois) ;
- une absence d'indemnités de remboursement anticipé (IRA) puisque c'est la nature même de ce prêt ;
- un fonctionnement comme un prêt In Fine : dans certains cas, vous ne remboursez que les intérêts et le montant de l'assurance emprunteur pendant les premiers mois et remboursez le capital lors de la vente du bien initial.

**INEDI COURTAGÉ**, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) - Membre du Label MADE IN COURTAGÉ et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**



Attention, les banques peuvent **établir leur propre estimation** de votre bien ! Il est donc inutile de présenter un prix exagéré, d'autant plus que les conseillers ont une bonne connaissance des prix immobiliers pratiqués.

Si vous êtes déjà en possession d'un compromis de vente signé, vous pouvez obtenir une somme supérieure, les risques de ne pas réaliser la vente sont alors assez faibles. A l'inverse, si votre appartement est en vente depuis 6 mois sans aucune visite ni offre, la banque se montrera méfiante.

La banque ôte également du montant le crédit immobilier encore en cours sur le premier bien.

Plusieurs types de prêt relais sont envisageables, un courtier INEDI COURTAGE vous accompagne dans le choix du montage financier.

Le **principal avantage est le timing** ! Vous pouvez acheter sans attendre d'avoir vendu votre bien. Cela évite également de multiplier les déménagements en vous contraignant à louer un bien après la vente le temps de trouver un nouveau logement conforme à vos attentes. Les déménagements, la location, les garde-meubles constituent des frais souvent oubliés mais non négligeables.

Un second avantage est l'**absence de garantie**. Très souvent les banques acceptent une promesse d'affectation hypothécaire si jamais le bien n'est pas vendu dans les deux ans. Cela évite les coûts d'une hypothèque ou d'une autre garantie réelle. Un courrier du notaire confirmant le futur emploi des fonds peut suffire à rassurer la banque. En revanche, l'assurance emprunteur est exigée pour le prêt relais !

En contrepartie, le prêt relais présente des **taux assez élevés**. Il est réputé " coûter cher " bien que son coût soit à mettre en parallèle avec le coût d'une location ou avec le budget global d'un projet immobilier. D'ailleurs le prêt relais dispose d'un taux d'usure spécifique plus élevé que pour les taux immobiliers classiques. La négociation en vue du meilleur taux de prêt relais dépend de plusieurs facteurs parmi lesquels :

- existence d'un prêt immobilier classique auquel est adossé le prêt relais,
- revenus du ou des emprunteurs,
- différé de remboursement partiel ou total : un différé de remboursement partiel (vous payez chaque mois les intérêts et l'assurance) permet d'obtenir un meilleur taux qu'un différé de remboursement total.

Un courtier INEDI COURTAGE peut vous accompagner dans le montage de ce plan de financement particulier, tant l'enjeu est important. Il se base sur un montant compris entre 60 % et 80 % du prix de vente espéré de l'ancien bien.

La banque peut d'ailleurs demander une expertise à vos frais par deux personnes ou cabinets extérieurs, si elle a un doute sur le montant revendiqué.

Par ailleurs, un courtier connaît bien les avantages et les inconvénients des prêts relais et peut vous aider à bien comprendre les offres des banques. Le calcul, les modalités, les risques d'un crédit relais sont complexes. Une attention particulière doit être portée aux frais de dossier et il est préférable d'obtenir toute l'aide nécessaire pour réussir son projet immobilier d'achat revente.

**INEDI COURTAGE**, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) - Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**





## 9- Le prêt in fine

Le prêt in fine est un prêt non amortissable.

Cela signifie que, contrairement à un autre prêt, son capital est remboursé à la fin du prêt en une seule fois. Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur ne paie alors que les intérêts et l'assurance emprunteur, soit des mensualités très faibles.

Contrairement à un prêt amortissable, dont les intérêts sont calculés sur le capital restant dû, le prêt in fine implique des intérêts constants. Le coût total du crédit est alors un peu plus élevé. Ce prêt est majoritairement employé pour financer l'achat d'un bien acquis dans le cadre d'un investissement locatif. Les mensualités sont alors largement couvertes par les loyers perçus, ce qui permet à l'investisseur de se constituer une épargne en vue du remboursement in fine de son prêt. La plupart du temps, la banque prêteuse impose alors un produit d'épargne (par exemple, une assurance-vie) que l'emprunteur pourra alimenter régulièrement.

Il faut en effet que l'emprunteur présente des garanties plus importantes que pour un prêt amortissable, comme une épargne conséquente ou des revenus particulièrement stables. Plus court qu'un prêt amortissable, un prêt immobilier in fine est généralement souscrit sur 15 ans.

Vous souhaitez réaliser un investissement locatif ?

Découvrez si le prêt in fine est fait pour vous.

### - Les grandes caractéristiques et le fonctionnement du prêt in fine

Tandis que le capital du prêt amortissable est remboursé progressivement grâce à des mensualités, celui du prêt in fine, lui, n'est remboursé qu'à échéance.

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur ne rembourse alors que les intérêts d'emprunt, en plus bien sûr de son assurance de prêt.

Malgré son fonctionnement particulier, le prêt in fine répond aux mêmes conditions de solvabilité que n'importe quel prêt amortissable.

L'emprunteur doit donc pouvoir démontrer sa stabilité financière au moment de souscrire à son prêt et pour les années à venir.

Pendant la durée du crédit, **l'emprunteur paie les intérêts et l'assurance liée à son emprunt. Les intérêts** remboursés pendant toute la durée d'un prêt in fine **sont constants**, puisqu'ils sont **calculés sur le montant initial du prêt**.

Dans le cadre d'un prêt in fine, la banque exige des garanties supplémentaires par rapport à un prêt classique. Plutôt que de rembourser le capital progressivement, l'emprunteur s'engage en effet à **constituer une épargne destinée à rembourser le capital à la fin du prêt**. Cette épargne, gage de sécurité pour la banque, est une condition sine qua non pour la plupart des prêts in fine : c'est ce qu'on appelle le nantissement.

En exigeant la souscription d'un compte épargne ou d'une assurance-vie dédiée, la banque s'assure de la capacité de l'emprunteur à rembourser le capital emprunté. Elle peut également imposer des versements réguliers (généralement mensuels) sur le produit d'épargne qu'elle aura choisi, avec un premier versement d'un montant prédéterminé (au minimum 30 % du montant du crédit).

Cette épargne, alimentée progressivement jusqu'à l'équivalent du capital emprunté, représente ainsi une garantie de remboursement à l'échéance du prêt immobilier.

**INEDI COURTAGE**, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) - Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

Il se peut que l'emprunteur dispose déjà d'une assurance-vie ou d'un autre compte épargne à nantir.

Dans ce cas, la banque et l'emprunteur signent un contrat qui donne le droit à la banque de saisir le ou les placements concernés une fois le prêt arrivé à échéance. L'emprunteur continue alors d'alimenter son compte épargne jusqu'à ce que son montant soit équivalent au capital emprunté.

Par contre, les placements nantis sont bloqués pendant toute la durée du prêt : il est impossible d'y toucher sans un accord préalable de la banque tant que la somme épargnée ne dépasse pas celui du prêt.

Le fonctionnement particulier du prêt in fine en fait un crédit idéal pour l'investissement locatif. L'investisseur place alors une partie des loyers perçus sur le compte épargne ou l'assurance-vie désigné par la banque pour y disposer des fonds nécessaires pour le remboursement du capital une fois le prêt arrivé à échéance.

Pendant ce temps, comme il ne paie que l'assurance et les intérêts de son prêt, il n'a pas à s'inquiéter du remboursement de son crédit.

Grâce à ses mensualités basses, le prêt in fine peut permettre de réaliser un investissement locatif auto-financé tout en bénéficiant d'avantages fiscaux importants. Il est donc parfaitement indiqué aux ménages fortement imposés, qui souhaitent réaliser un investissement locatif tout en réduisant leurs impôts.

Les contribuables assujettis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) sont les plus susceptibles d'être avantagés par ce type de prêt.

Attention, cela est possible seulement avec un régime d'imposition réel, et non un régime micro-foncier.

Les conditions d'octroi d'un prêt in fine en font un prêt peu accessible, pouvant être souscrit par seulement quelques profils d'emprunteurs. S'il est particulièrement indiqué pour les investisseurs, il reste cependant inaccessible à beaucoup d'entre eux

Il faut pouvoir disposer d'une épargne conséquente pour pouvoir se faire accorder un tel prêt, avec un apport d'un montant équivalent à au moins 30 % du prix du bien.

Seuls les très bons profils avec des revenus importants peuvent espérer obtenir un prêt in fine pour leur investissement locatif ou leur résidence

S'il opte pour le nantissement, l'emprunteur pourra choisir un contrat d'assurance-vie déjà ouvert ou bien en ouvrir un nouveau. Si le montant nanti est inférieur au montant de l'emprunt immobilier, une garantie complémentaire pourra être demandée à l'emprunteur (hypothèque, caution,...).

On distingue plusieurs types de nantissement :

- **Le nantissement en placement unique** : ici l'emprunteur dispose déjà de 100% de la somme (sur une assurance vie existante par exemple). Cela est très rassurant pour la banque qui peut prêter sereinement puisque la somme saisie équivaut à la somme empruntée.
- **Le nantissement en placement régulier** : dans ce cas de figure, l'emprunteur n'a pas la somme totale en sa possession mais seulement une partie.

**INEDI COURTAGE**, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) - Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

La banque peut alors accepter de nantir le placement actuel à condition que l'emprunteur verse une mensualité tous les mois, jusqu'à atteindre la somme totale avant la fin du crédit.

## 10- Le prêt hypothécaire

Le crédit hypothécaire est un prêt garanti par un ou plusieurs bien immobiliers possédés par l'emprunteur. Il permet d'obtenir un emprunt sans grande difficulté, puisque les banques sont pleinement rassurées pour vous accorder un prêt garanti par une hypothèque.

Le prêt hypothécaire peut être souscrit pour n'importe quel projet : achat d'un bien ancien ou neuf, investissement locatif... Son montant est généralement compris entre 50 et 70 % de la valeur du ou des biens hypothéqués, et sa durée de remboursement oscille entre 5 et 35 ans. Sans limite d'âge de souscription, il doit cependant être remboursé avant les 95 ans de l'emprunteur.

Comme la banque ne prend aucun risque avec ce type de prêt, le prêt hypothécaire ne nécessite pas de souscrire à une assurance emprunteur. Il peut financer l'achat d'un bien lorsqu'un prêt amortissable n'est pas possible, ou lorsque l'emprunteur est trop âgé aux yeux des banques. Son remboursement anticipé n'exige généralement pas de frais. Par contre, la mise en place et la levée de l'hypothèque sont assez coûteuses.

Vous êtes intéressés par le prêt hypothécaire ? INEDI COURTAGE vous dit tout ce que vous avez à savoir sur le prêt.

### - Les grandes caractéristiques et le fonctionnement du prêt hypothécaire

Un crédit immobilier offre la possibilité de financer tout ou partie de l'acquisition d'un bien immobilier, la construction d'un bien ou encore des travaux. Le prêt hypothécaire, quant à lui, est un crédit adossé à une hypothèque.

Le prêt hypothécaire peut être mis en place pour l'achat d'un bien neuf comme d'un investissement dans l'ancien, qu'il s'agisse d'une résidence principale, secondaire ou locative.

- Toutes les formes de bien immobilier sont concernées : bureaux, maison, appartement, immeuble d'habitation ou murs commerciaux.

- Et il est adapté à tous : salariés, professions libérales et indépendants, chefs d'entreprise, seniors et retraités. **Agrandir son patrimoine immobilier**

- Le crédit hypothécaire s'adresse à des emprunteurs déjà propriétaires souhaitant poursuivre le développement de leur patrimoine immobilier, que ce soit en France ou à l'étranger.

Un prêt hypothécaire peut servir à financer divers projets

- **Vendre son bien au juste prix**

Vous attendez la vente d'une de vos résidences et avez besoin de débloquer des fonds ? Le prêt in fine hypothécaire peut représenter une solution rassurante : vous aurez ensuite 10 ans pour rembourser ce crédit, ce qui vous laisse le temps de profiter de votre bien puis de le vendre à un juste prix.

**INEDI COURTAGE**, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - [contact@inedicourtage.fr](mailto:contact@inedicourtage.fr) - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 ([www.oriass.fr](http://www.oriass.fr)) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 ([www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) - Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**

### **Financer un projet professionnel**

Grâce au prêt hypothécaire, vous êtes en mesure de financer un apport en compte courant d'associé, ou de voir le compte courant de votre SCI remboursé.

### **Disposer d'une trésorerie supplémentaire**

Vous rêvez d'une voiture de luxe, d'un véhicule (automobile, bateau, avion) ou d'investir dans l'art ? Le crédit hypothécaire est tout indiqué. Idem si vous avez besoin de fonds pour payer une soulte ou régler des droits de succession.

### **Aider ses proches**

C'est la dernière motivation régulièrement citée par les détenteurs de prêts hypothécaires : la volonté de faire une donation de son vivant, d'honorer une caution solidaire ou encore d'aider ses enfants à acheter un bien immobilier ou créer leur entreprise, tout cela est possible grâce au prêt hypothécaire.

A l'issue du remboursement du crédit, l'hypothèque s'éteint automatiquement.

Si besoin (en cas de revente du bien par exemple), elle peut être interrompue plus tôt : il faudra alors procéder à une levée d'hypothèque.

## **11- Crédit hypothécaire et SCI**

Pour mettre en place un crédit hypothécaire, le ou les biens mis en hypothèque doivent appartenir en nom propre à l'emprunteur, ou appartenir à une SCI (à l'impôt sur les Société (IS) ou non, si celle-ci est l'emprunteur).

La caution solidaire et hypothécaire d'une SCI n'est pas acceptée : la SCI n'a pas vocation à se porter caution même simplement hypothécaire pour des projets personnels de tiers (même les associés de ladite SCI ).

Il vous faut avoir des revenus déclarés en France et être résident fiscal français. Il faut que les revenus de l'emprunteur permettent de rembourser le crédit, en tenant compte de des autres charges en cours.

**Contactez un conseiller d'INEDI COURTAGE pour vous accompagner sur votre projet.**