

Les prêts immobiliers

Prêt amortissable : il y a un remboursement planifié du capital selon un calendrier déterminé. L'amortissement du crédit immobilier est étalé dans le temps (crédit amortissable classique).

Dans le crédit à taux fixe amortissable, le remboursement du capital se fait graduellement sur du court, moyen, long, voire très long terme. Le remboursement des intérêts diminue au profit du remboursement du capital.

Contrairement au prêt amortissable,

Le prêt in fine : Pendant la durée du prêt, l'emprunteur ne paye que les intérêts du crédit immobilier. Le capital du crédit immobilier est remboursé en une seule fois au terme de la durée du prêt. Il est donc nécessaire de placer une somme d'argent sur une épargne de capitalisation qui rapporte des intérêts à l'emprunteur. Dans ces conditions, l'épargne constituée servira au remboursement du capital emprunté.

Sur un crédit immobilier d'une durée de 15 ans, les banques demandent généralement un minimum de 30 % du capital pour reconstituer à terme le capital emprunté.

Plus le placement sera important et plus le taux offert par la banque pour le crédit immobilier sera avantageux.

S'il s'avère que le montant du capital placé ne suffit pas à rembourser en totalité le capital, il sera alors possible de programmer des versements périodiques sur son contrat d'épargne.

Particularité : le montant des intérêts est plus élevé que dans un prêt amortissable, mais ils sont déductibles fiscalement. Ce type de prêt convient particulièrement aux investisseurs dont le taux d'imposition est élevé et/ou a les revenus fonciers.

Le prêt à taux fixe

Le montant et la durée du crédit immobilier sont fixes. Le prêt à taux fixe peut être fait en Amortissable ou en In Fine.

Le prêt à taux fixe modulable

Il s'agit d'un prêt à taux fixe mais qui vous donne la possibilité de contrôler les mensualités.

Dans ce type de prêt la mensualité est modulable. Cette option permet d'augmenter ou de baisser les mensualités selon, par exemple, l'évolution des revenus du foyer ou de ses dépenses prévues ou soudaines.

Généralement, les banques offrent cette possibilité dans une limite pouvant varier de 10 % à 50 % de la mensualité. Cependant en cas de forte augmentation de la mensualité, cette dernière sera plafonnée en fonction de l'endettement de l'emprunteur.

En cas de baisse, la durée du crédit immobilier se rallonge. En cas d'augmentation des mensualités, le crédit immobilier s'écourte.

Autre option proposée dans le cadre d'un prêt immobilier à taux fixe, c'est la possibilité de reporter plusieurs échéances. Dans ce cas les banques prévoient le report de 3 à 12 mensualités pendant la durée du prêt. Dans ce cas, les mensualités (capital, intérêt) sont, soit étalées dans le capital restant dû, soit payables à la fin du prêt immobilier.

L'option modulable est aujourd'hui incontournable compte tenu de la forte variation des revenus des emprunteurs. Sur le plan du coût de crédit, il est également très important de pouvoir augmenter la mensualité du crédit immobilier afin d'écourter la durée du prêt. Car avec des taux d'intérêt compris entre 4,5 % et 5,5 %, la cherté réside dans la durée du crédit et non dans son taux d'intérêt.

Prêt à taux révisable :

A court terme ; le taux est plus bas que le taux fixe pendant les deux premières années au moins, également le coût du crédit peut se révéler plus avantageux que le taux fixe si le taux n'augmente pas.

Pour minimiser le risque d'augmentation, il existe des prêts à taux révisables, dits « sécurisés ».

- **le taux révisable CAPE**, (c'est-à-dire plafonné, ce dernier ne dépassera pas une certaine limite).

En effet, la majorité des banques proposent des taux cape à + ou - 1 % ou 2%. Le plancher et le plafond de ce taux révisable capé donne une sécurité

quant à la variation du taux. La conséquence de cette variation peut se faire sur la mensualité (baisse ou augmentation) ou sur la durée qui s'écourtera en cas de baisse ou se rallongera en cas de hausse.

➤ Possibilité de passage à taux fixe

Concernant cette option, il faudra bien analyser les conditions quant au délai, à sa gratuité, son indice de référence. De façon plus générale, pour ceux qui choisiront le prêt à taux révisable, il faudra analyser les points suivants.

- Indice de variation,
- La marge appliquée par la banque,
- La fréquence de chaque variation,
- Les frais de passage à taux fixe,
- Les répercussions des variations sur votre prêt immobilier.

Le fonctionnement du taux révisable

1. l'indice de variation

Généralement, les banques prennent comme indice de variation l'Euribor 3 mois ou 1 an. Quelque soit l'indice pris en compte, il est nécessaire de se renseigner sur l'historique et l'évolution de ces taux depuis les dernières années afin de se faire une idée de leur fluctuation.

2. La marge appliquée par les banques.

Les banques n'appliquent pas uniquement le taux de l'indice de révision mais ajoute en plus leurs propres marges. Ces marges se situent généralement entre 1.30 et 2.00 % selon le produit proposé. Ainsi, dans l'hypothèse où l'Euribor est de 3.30 % et que la marge de la banque est de 1.70 %, votre taux sera alors de 5.00% (3.30%+ 1.70 %) pour l'année à venir.

3. La fréquence de chaque variation

Généralement les banques appliquent la première révision à partir de la deuxième année dans le cadre d'un taux cape, et dès la première année dans le cadre d'un taux non cape. Comme indiqué précédemment, la première période de variation pourra également être à 3 ans, 5 ans, 7 ans ou 10 ans lorsque cette option est prise.

4. Les frais de passage à taux fixe

Généralement les banques ne proposent pas le passage à taux fixe sur la base de l'indice de référence indiqué dans l'offre de prêt. Dans un premier temps il s'agira de vérifier quel est l'indice de référence de passage à taux fixe qui peut être différent de l'indice de référence du taux révisable et dans un deuxième temps de la marge supplémentaire appliquée par la banque à cet indice de référence. En effet, la banque fera l'addition de l'indice de référence et de la marge bancaire pour le nouveau taux fixe du crédit immobilier pour les années restantes.

5. Variation du taux d'indice :

La variation pourra se répercuter soit sur la mensualité, soit sur la durée, soit sur les deux. L'offre de prêt doit l'indiquer très clairement. Si c'est sur la durée, celle-ci pourra donc baisser ou s'allonger selon la variation et idem pour la mensualité.

Parfois, les banques proposent un double CAP. La mensualité et la durée ne pourront descendre en dessous d'un certain montant ou augmenter au dessus d'un autre montant.

A titre d'exemple, les banques peuvent proposer des taux révisables dont la durée initiale est de 20 ans, mais en cas de hausse de l'indice de variation, le crédit immobilier ne pourra dépasser 25 ans ou se réduire à 15 ans en cas de baisse du même indice (variation de + ou - 5 ans).

Le crédit relais

Le crédit relais sert principalement à profiter d'une avance de la banque avant que l'apport soit constitué par le produit d'une revente programmée d'un bien .

Dans le cas où un acheteur vend son bien immobilier dans le but d'en acquérir un autre, la revente peut durer plus longtemps que prévu. Le crédit relais permet alors de ne pas laisser s'échapper le nouveau logement convoité, et de faire coïncider naturellement vente et achat des deux biens immobiliers.

Deux types de crédit relais existent: le crédit relais "sec", consenti pour un ou deux ans, et le crédit relais, jumelé à un prêt immobilier sur le long terme.

Pour chacun d'entre eux, la durée du prêt relais varie de 1 à 2 ans. Son montant représente entre 60 et 80% de la valeur du bien immobilier que vous détenez et que vous mettez en vente.

Pendant la durée du crédit relais, on ne rembourse que les intérêts, le capital sera remboursé à la revente du bien.

Pour l'emprunteur se présentent alors deux options de remboursement. Soit l'emprunteur rembourse les intérêts mensuellement, attendant la vente de son bien immobilier pour rembourser tout le capital d'un seul coup. Cette formule est avantageuse au niveau du coût global mais aussi plus lourde à supporter, car l'emprunteur doit faire face aux charges mensuelles de remboursement de son prêt immobilier à titre principal pendant cette période.

Soit il rembourse le tout, intérêts et capital en différé, lors de la revente du bien. Pas de charges mensuelles donc, mais attention : au final la facture peut être plus lourde si l'établissement prêteur prévoit des frais pour le différé de paiement.

Les Différés :

1. Le différé court

Il existe plusieurs types de différés :

- Le différé partiel

C'est un différé d'amortissement du capital dont la durée peut aller jusqu'à 24 mois. Pendant cette période, l'emprunteur s'acquittera chaque mois des intérêts et la partie du capital non amorti sera reporté en fin de prêt ou lissé sur la durée.

- Le différé total

C'est une période de 24 mois maximum pendant laquelle l'emprunteur ne verse ni intérêts ni amortissement de capital.

Les intérêts sont capitalisés à l'échéance des 12 mois. En conséquence, la seconde année, le client paie des intérêts sur le capital initial augmenté des intérêts de la première année.

2. Le différé long

Ce type de différé ne s'applique que sur le prêt d'investissement immobilier. La durée maximale du différé d'amortissement du capital correspond à la durée du prêt. L'emprunteur paie les intérêts chaque mois et rembourse à la dernière échéance la totalité du capital emprunté. Certaines offres bancaires proposent un différé partiel (paiement des intérêts uniquement) pendant une période de 10 ans, puis au terme de cette période, plusieurs options :

- le remboursement du capital emprunté
- une période d'amortissement de 10 ans, pouvant être assortie d'une prorogation jusqu'à 5 ans (variable selon les critères d'âges).