

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Les intérêts intercalaires

- 1 Généralités.
- 2 intérêts intercalaires et décalage de la première échéance.
- 3 intérêts intercalaires et débloqué progressif des fonds.
- 4 Calcul des intérêts intercalaires lors du débloqué progressif des fonds.
- 5 Avantages des intérêts intercalaires.
- 6 Les solutions alternatives.
- 7 En résumé.
- 8 Questions / Réponses.

1 - Généralités.

Rappel :

Lors d'un emprunt standard, la banque transmet l'intégralité du montant du prêt au notaire, qui lui-même règle le vendeur. Ce montant est libéré en un seul versement lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire. En général, dès le mois suivant, l'amortissement du prêt commence avec la première mensualité qui inclue l'amortissement d'une partie du capital ainsi que les intérêts (voir tableau d'amortissement).

Les intérêts intercalaires sont les frais correspondant à plusieurs débloqués de fonds à l'intérieur d'un même prêt. Ces intérêts peuvent être rencontrés dans trois situations :

- > Lorsque le délai entre le débloqué complet des fonds et la première mensualité n'est pas exactement d'un mois (cas d'un crédit à échéance mensuelle). Dès lors, la première mensualité comporte des **intérêts intercalaires**.
- > Lorsque est mis en place un différé d'amortissement (les **intérêts intercalaires** sont alors réintégrés dans le crédit amortissable).
- > Lors d'un emprunt dont le débloqué des fonds se fait de manière progressive. Les mensualités comportent alors des **intérêts intercalaires** calculés sur les fonds déjà débloqués avec le taux du crédit.

2 - intérêts intercalaires et décalage de la première échéance.

Dès le début de votre crédit, la périodicité de paiement est fixée et son montant constant implique le remboursement d'une part d'intérêt et d'une part de capital pour une période d'un mois (cas d'un prêt mensuel).

La date de débloqué des fonds dépend du rendez-vous fixé par le notaire et cette période (plus ou moins longue) sera sûrement différente de la périodicité standard de l'emprunt. Si le premier paiement n'est pas effectué dans la période prédéfinie (normalement un mois après le débloqué des fonds), les intérêts seront minorés ou majorés par l'organisme bancaire.

3 - intérêts intercalaires et débloqué progressif des fonds.

Ce système est utilisé lors de la construction d'un logement neuf ou la réalisation de gros travaux consécutifs à votre acquisition. Contrairement à un prêt standard, les fonds seront débloqués progressivement et le remboursement du capital commencera lorsque les fonds auront été totalement débloqués. Durant cette période, seuls les intérêts sont payés et les intérêts intercalaires sont une rémunération durant le débloqué progressif et jusqu'à la libération totale du prêt.

Note : Le principal avantage des intérêts intercalaires est la conservation du niveau de vie de l'emprunteur durant la période de construction ou de travaux puisque le client ne paye que les assurances. Attention, il faut simuler les intérêts intercalaires qui vont courir durant la construction par exemple, pour évaluer le montant définitif du crédit amortissable, et donc la future mensualité.

4 - Calcul des intérêts intercalaires lors du débloqué progressif.

Les intérêts intercalaires se rajoutent au coût initial de votre crédit. Ils sont calculés en appliquant le taux du prêt sur les portions de crédits libérées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Exemple de débloqué progressif lors de la construction d'une maison :

Vous achetez sur plan une maison neuve (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) d'une valeur de 200.000 €. Vous réalisez un emprunt de 170.000 € à 4 % (hors assurances) sur 15 ans, dont le taux d'assurances est de 0,36 %.

→ Vos mensualités hors assurances seront de 1.257,47 €.

→ Vos mensualités d'assurances s'élèveront à 51 €.

Libellé de la demande de débloqué	Appels de fonds	Nième mois	Intérêts intercalaires dûs pour cette période
Signature du contrat	5 %	1er mois	28,30 € *
Délivrance du permis de construire	5 %	2ème mois	56,60 € (28,30 + 28,30)
Ouverture du chantier	5 %	3ème mois	84,90 €
Achèvement des fondations	15 %	5ème mois	169,90 €
Achèvement des murs	15 %	8ème mois	254,90 €
Mise hors d'eau	20 %	9ème mois	368,23 €
Achèvement des cloisons et mise hors d'air	15 %	10ème mois	453,23 €
Achèvement des travaux d'équipements	15 %	11ème mois	538,23 €
Réception des travaux	5 %	13ème mois	Début du remboursement suivant échancier
* Calcul détaillé :	5 % de 170.000 € = 8.500 € 8.500 € * 4 % = 340 € 340 € / 12 = 28,30 € par mois		

Tableau d'amortissement des deux premières années (24 mois) :

Mois	Intérêts intercalaires	Intérêts	Capital	Assurances	Capital restant dû	Montant total
1	28,30 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	79,30 €
2	56,60 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	107,60 €
3	84,90 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	135,90 €
4	84,90 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	135,90 €
5	169,90 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	220,90 €
6	169,90 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	220,90 €
7	169,90 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	220,90 €
8	254,90 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	305,90 €
9	368,23 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	419,23 €
10	453,23 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	504,23 €

11	538,23 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	589,23 €
12	538,23 €	0 €	0 €	51,00 €	170.000,00 €	589,23 €
13	0 €	566,67 €	690,81 €	51,00 €	169.309,19 €	1.308,48 €
14	0 €	564,36 €	693,12 €	51,00 €	168.616,07 €	1.308,48 €
15	0 €	562,05 €	695,43 €	51,00 €	167.920,64 €	1.308,48 €
16	0 €	559,73 €	697,74 €	51,00 €	167.222,90 €	1.308,48 €
17	0 €	557,41 €	700,07 €	51,00 €	166.522,83 €	1.308,48 €
18	0 €	555,08 €	702,40 €	51,00 €	165.820,42 €	1.308,48 €
19	0 €	552,73 €	704,74 €	51,00 €	165.115,68 €	1.308,48 €
20	0 €	550,38 €	707,09 €	51,00 €	164.408,58 €	1.308,48 €
21	0 €	548,03 €	709,45 €	51,00 €	163.699,13 €	1.308,48 €
22	0 €	545,66 €	711,82 €	51,00 €	162.987,32 €	1.308,48 €
23	0 €	543,29 €	714,19 €	51,00 €	162.273,13 €	1.308,48 €
24	0 €	540,91 €	716,57 €	51,00 €	161.556,56 €	1.308,48 €

Note : l'assurance est due dès le premier versement effectué par la banque.

Conclusion :

- Coût de votre emprunt sans intérêts intercalaires : 65.524,51 €.
- Coût des intérêts intercalaires : 2.917,22 €.
- Coût total de votre prêt : 68.441,73 €.

5 - Avantages des intérêts intercalaires.

En règle générale, lors de l'achat d'un logement en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), vous devrez continuer à assumer votre loyer, ainsi que les mensualités de remboursement, durant toute la durée des travaux de construction et jusqu'à l'achèvement du futur logement.

Comme nous venons de le voir, les intérêts intercalaires ont un coût élevé et concernent les personnes ayant suffisamment d'argent comme celles dont le budget n'est pas suffisant pour assumer le loyer actuel et les mensualités du futur logement.

De même, si les intérêts intercalaires sont trop élevés pour que vous puissiez les assumer en même temps que votre loyer, il est possible d'obtenir un différé total des intérêts en fin de prêt (les intérêts intercalaires seront calculés et leur montant sera additionné au montant du prêt pour le calcul des futures mensualités).

Cependant, si votre situation financière vous permet d'assumer votre loyer ainsi que les mensualités de votre futur logement tout au long de la construction, il est souhaitable de choisir un prêt avec une libération totale et immédiate. Ce choix permettra de vous faire économiser le coût des intérêts intercalaires.

Note : Si vous êtes contraint d'utiliser un prêt avec déblocage progressif des fonds, veillez à raccourcir au maximum le délai entre le premier et le dernier déblocage.

6 - Les solutions alternatives.

Deux alternatives pourront vous être offertes par certaines banques :

- Le découpage de votre crédit en plusieurs emprunts, correspondant au paiement de chacun des appels de fonds. Chaque prêt sera donc libéré en une seule fois et son amortissement commencera comme un emprunt standard. Vous n'aurez pas d'intérêts intercalaires à payer. Ces « petits » prêts viendront s'ajouter à votre loyer actuel avec autant de mensualités qu'il y aura eu d'appels de fonds.
- Un prêt avec un amortissement à chaque déblocage de fonds. Vous ne réalisez qu'un seul prêt, mais à chaque déblocage vous commencez à amortir l'équivalent d'un petit prêt. Ces montants viendront s'ajouter à votre loyer actuel mais ne formeront qu'une seule mensualité.

7 - En résumé.

Les intérêts intercalaires sont les frais correspondant à plusieurs débloques de fonds pour un même prêt. Ayant un coût élevé, il est intéressant d'utiliser cette solution dans les cas d'achat d'un logement en l'état futur d'achèvement, lorsque votre budget n'est pas suffisant pour assumer le loyer actuel et les mensualités du futur logement.

8 - Questions / Réponses.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.