Le guide 2025 du crédit hypothécaire

Comprendre. Sécuriser. Financer.

PRAXIFINANCE GROUPE

SOMMAIRE

Introduction : Pourquoi ce guide ? 1

Qu’est-ce qu’un crédit hypothécaire ? 2

Dans quels cas y recourir ? 2

Les différentes formes de prêt 3

Qui peut en bénéficier ? 4

Garanties, quotités et durées 5

Conditions financières et frais 6

Critères d’éligibilité 7

Pourquoi passer par PraxiFinance ? 8

Introduction : Pourquoi ce guide ?

Le crédit hypothécaire reste méconnu du grand public. Pourtant, il permet de financer des projets majeurs en s'appuyant sur la valeur de son patrimoine immobilier. En France, il est encore largement sous-utilisé comparé à d'autres pays européens.

Ce guide vous propose une lecture claire, structurée et concrète du crédit hypothécaire :

- à qui s'adresse-t-il ?
- pour financer quels types de projets ?
- quelles sont les conditions d'éligibilité ?
- comment se déroule l'opération ?

Il s'adresse aux particuliers, aux chefs d'entreprise, aux investisseurs immobiliers et à toute personne disposant d'un bien immobilier libre de dette ou faiblement endetté.

Eric Cazaux Devy - Président-Fondateur, Boris Intini - Directeur Général, Ella Intini - Directrice Commerciale

Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire ?

Le crédit hypothécaire est un prêt adossé à un bien immobilier apporté en garantie. Il s'agit d'un financement notarié, qui permet à un propriétaire d'emprunter une somme importante sans vendre son bien, en mobilisant uniquement sa valeur nette (valeur estimée du bien moins les encours éventuels).

Ce type de crédit repose sur une hypothèque de premier rang, inscrite par acte authentique chez le notaire. En cas de non-remboursement, le créancier bénéficie d'un droit de priorité pour être remboursé lors de la vente forcée du bien.

Il est accordé par des établissements spécialisés, souvent situés à l'étranger (Belgique, Luxembourg), qui interviennent en libre prestation de services sur le territoire français. Ces acteurs ne proposent aucun prêt en direct aux particuliers : le passage par un intermédiaire agréé est donc indispensable.

Le crédit peut être adossé à :

- un bien unique en pleine propriété : maison, appartement, local, immeuble…
- un portefeuille de biens détenus en direct ou via une SCI familiale ou patrimoniale

C'est une solution de monétisation patrimoniale qui ne modifie pas la détention du bien, ne nécessite pas de changement de banque et ne requiert aucune assurance emprunteur. Elle repose exclusivement sur la solidité de la garantie immobilière et sur la stabilité du profil financier de l'emprunteur.

Dans quels cas y recourir ?

Le crédit hypothécaire est l'une des rares solutions permettant d'obtenir rapidement des liquidités importantes sans vendre son bien. Il répond à une grande variété de besoins, personnels comme professionnels, et s'adapte à des situations souvent complexes ou hors normes. Que vous traversiez une période de tension financière, que vous prépariez une transmission ou que vous souhaitiez investir sans débloquer votre épargne, cette solution peut s'avérer décisive. Voici les principales situations dans lesquelles le recours au crédit hypothécaire est pertinent.

Le crédit hypothécaire permet de réaliser de nombreux projets sans vendre son patrimoine :

- Financement d'un achat immobilier en France ou en Union européenne
- Rachat de prêt immobilier existant ou regroupement de crédits
- Rachat de soulte (divorce, héritage, séparation, sortie d'indivision)
- Financement de travaux importants : rénovation, extension, mise aux normes (entre 75 000 € et 300 000 €)
- Donation à ses enfants ou à un proche
- Paiement de droits de succession ou de frais notariés
- Règlement de dettes fiscales ou sociales
- Besoins professionnels : apport en SCI, trésorerie d'entreprise, refinancement de compte courant d'associé
- Acquisition de biens mobiliers de valeur : véhicules, bateaux, objets d'art

Le crédit hypothécaire est une alternative efficace aux refus bancaires, notamment pour les profils atypiques ou les projets non conventionnels.

Les différentes formes de prêt

Il existe deux grands types de crédit hypothécaire, chacun répondant à des objectifs et à des profils différents. Que vous souhaitiez lisser votre effort de remboursement dans le temps ou conserver un maximum de trésorerie à court terme, il est essentiel de choisir la formule adaptée à votre situation patrimoniale, fiscale et financière. Voici les deux options principales : amortissable ou in fine.

Prêt amortissable

- Remboursement mensuel du capital et des intérêts
- Durée : 10 à 30 ans
- Adapté aux projets à long terme avec capacité de remboursement régulière

Prêt in fine

- Intérêts mensuels, capital remboursé en une fois à échéance
- Durée : 3 à 10 ans
- Idéal pour les investisseurs ou les revenus différés (vente attendue, retour de liquidités)

Le choix de la formule dépend du profil de l'emprunteur, du projet financé, et de la stratégie patrimoniale.

Qui peut en bénéficier ?

Le crédit hypothécaire s'adresse à une grande diversité de profils, bien au-delà des seuls particuliers. Que vous soyez un particulier fortuné, un professionnel indépendant, un retraité, un expatrié ou le gérant d'une société immobilière, vous pouvez y accéder dès lors que vous disposez d'un bien immobilier et de revenus réguliers. Certaines conditions doivent néanmoins être respectées pour garantir la viabilité et la sécurité du montage.

- Particuliers : salariés, retraités, professions libérales, expatriés
- Sociétés civiles immobilières (SCI) : familiales ou professionnelles sans salariés
- Sociétés commerciales à vocation immobilière (SARL, SAS)

Conditions minimales :

- Résidence fiscale en France
- Revenus déclarés et récurrents
- Capacité d'autofinancement si SCI (2 ans minimum de comptes positifs)

Garanties, quotités et durées

Le crédit hypothécaire est un financement adossé à la valeur de votre bien immobilier. Pour sécuriser l'opération, la banque exige une hypothèque de premier rang et applique des plafonds de financement selon la localisation et la nature du bien. La durée du prêt, quant à elle, varie en fonction du type de remboursement choisi et de l'âge de l'emprunteur. Voici les paramètres essentiels à connaître avant toute simulation.

- Hypothèque de 1er rang obligatoire sur le bien apporté en garantie
- Quotité maximale financée :
  - Jusqu'à 60 % dans les zones premium (Paris intra-muros, 06, grandes villes)
  - 50 % dans les zones urbaines secondaires
  - 30 % ailleurs

- Durée :
  - Jusqu'à 30 ans en amortissable
  - Jusqu'à 10 ans en in fine
- Fin du crédit possible jusqu'à 95 ans de l'emprunteur le plus jeune

Types de biens : maisons, appartements, villas, biens locatifs, résidences secondaires, locaux d'activité.

Conditions financières et frais

Comme tout financement, le crédit hypothécaire obéit à des règles strictes en matière d'endettement, de reste à vivre et de coûts associés. Il s'agit d'un produit premium, réservé aux emprunteurs disposant d'une situation financière solide et d'un bien immobilier de valeur. Avant d'engager la moindre démarche, il est essentiel d'anticiper les frais, les seuils à respecter et les modalités de remboursement. Voici les principaux éléments à connaître.

- **Montant minimum de prêt :** 100 000 €
- **Endettement maximum :** 35 % des revenus nets
- **Reste à vivre minimum :**
- 2 000 € pour une personne seule
- 2 500 € pour un couple
- Moins si plusieurs biens (multi-propriétaire)

- **Frais à prévoir :**
- **Frais de dossier :** 0,75 % du montant emprunté
- **Frais de garantie hypothécaire :** 1,5 %
- **Frais de courtage :** entre 1,2 % et 6 %, selon le montage
- **Frais d'expertise immobilière :** 485 € / bien

Ces frais sont intégrables dans le prêt.

Aucune assurance emprunteur obligatoire. Le prêt repose uniquement sur la garantie hypothécaire.

Critères d'éligibilité

Le crédit hypothécaire est une solution puissante, mais il ne s'adresse pas à tous. Pour accéder à ce type de financement, certaines conditions doivent être remplies : stabilité financière, absence de contentieux, localisation du bien, capacité de remboursement… L'analyse est rigoureuse, mais accessible à toute personne disposant d'un patrimoine immobilier solide. Voici les principaux critères examinés lors de l'étude de votre dossier.

- Bien situé en France métropolitaine
- Revenus réguliers et fiscalisés
- Absence de fichage FICP
- Pas de contentieux ou de faillite personnelle
- Ratio hypothécaire acceptable selon la zone (30 à 60 %)
- Capacité de remboursement justifiée (salaires, revenus fonciers, bilans, dividendes)

Exemple : un couple propriétaire d'un bien estimé à 600 000 € à Paris 8e, sans encours, peut emprunter jusqu'à 360 000 € sur 20 ans sans assurance.

Pourquoi choisir PraxiFinance ?

Depuis 1990, PraxiFinance est un groupe indépendant dédié à la monétisation patrimoniale.
Nous accompagnons chaque année des centaines de propriétaires dans des montages juridiques et financiers sur mesure : crédit hypothécaire, vente à réméré, vente avec complément de prix, prêt viager hypothécaire…

Notre rôle est clair : intervenir quand les circuits bancaires ne suivent plus et proposer des solutions concrètes, notariées, sécurisées.

Une reconnaissance nationale

Nos prises de parole sont régulièrement relayées dans les médias économiques et patrimoniaux :

UNE QUESTION ? BESOIN D'UN CONSEIL CONFIDENTIEL ET SUR MESURE ?

Nos experts sont à votre écoute,
gratuitement et sans engagement.

Par email : **info@praxifinance.fr**
Par téléphone du lundi au vendredi de 9h à 18h : **01 85 09 70 40**

PRAXIFINANCE GROUPE

186 rue de Rivoli
75001 Paris - France

Toute reproduction ou représentation, totale ou partielle, à des fins collectives, est interdite sans autorisation préalable de l'auteur ou de ses ayants droit. Conformément aux articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle, toute copie réalisée sans accord constitue un acte de contrefaçon passible de sanctions.