

Le guide 2026 du crédit hypothécaire

Comprendre. Sécuriser. Financer.

Introduction : Pourquoi ce guide ?

Le crédit hypothécaire est l'une des solutions de financement les plus puissantes, et l'une des plus méconnues en France. Couramment utilisé ailleurs en Europe, il reste ici ignoré, souvent confondu avec le prêt immobilier classique et entouré d'idées reçues.

Son principe est pourtant simple : transformer la valeur d'un bien que vous possédez déjà en trésorerie immédiate, sans le vendre. Régler une succession, solder une dette, financer un projet ou aider un proche, tout cela devient possible en mobilisant un patrimoine que l'on croyait figé.

Ce guide lève le voile, sans jargon et sans promesse creuse, avec des chiffres réels et des exemples concrets. À la fin, vous saurez exactement ce qu'est un crédit hypothécaire, s'il vous concerne, ce qu'il peut financer, à quelles conditions, et comment se déroule une opération. Vous aurez tout compris.



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. C'est un financement notarié qui permet à un propriétaire d'emprunter une somme importante sans vendre son bien, en mobilisant sa valeur nette, c'est-à-dire la valeur estimée du bien moins les éventuels crédits en cours.

Il repose sur une hypothèque inscrite par acte authentique chez le notaire. Concrètement, votre bien sert de garantie, mais vous en restez pleinement propriétaire. En contrepartie, le prêteur bénéficie d'une sûreté : en cas de défaut de remboursement prolongé, il dispose d'un droit prioritaire pour se rembourser sur le bien, au terme d'une procédure encadrée.

Le crédit peut être adossé à un bien unique détenu en pleine propriété, maison, appartement, local ou immeuble, ou à plusieurs biens détenus en direct ou via une société patrimoniale, sous réserve des conditions de détention. Il ne modifie pas la propriété du bien, n'impose pas de changer de banque et ne nécessite aucune assurance emprunteur.

En somme, c'est une solution de monétisation patrimoniale : elle transforme un patrimoine immobilier en trésorerie, en s'appuyant à la fois sur la valeur de la garantie et sur la capacité de remboursement de l'emprunteur. Car contrairement à une idée répandue, le crédit hypothécaire ne repose pas sur la seule valeur du bien : les revenus comptent tout autant.

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, que les financements classiques ne savent pas traiter. Que vous traversiez une tension financière, que vous prépariez une transmission ou que vous souhaitiez investir sans toucher à votre épargne, il peut faire toute la différence.

Parmi les usages les plus fréquents :

- Obtenir une trésorerie libre, sans avoir à justifier son emploi.
- Racheter une soulte, lors d'un divorce, d'une succession ou d'une sortie d'indivision.
- Payer des droits de succession ou des frais notariés, souvent dans l'urgence des six mois.
- Régler une dette fiscale ou sociale et lever une menace de saisie.
- Financer des travaux importants sur un bien.
- Consentir une donation à ses enfants ou à un proche, sans vendre.
- Refinancer un prêt immobilier existant ou regrouper des crédits adossés au patrimoine.
- Répondre à un besoin professionnel : apport en SCI, trésorerie d'entreprise, refinancement de compte courant d'associé.

Dans toutes ces situations, le crédit hypothécaire est souvent la réponse là où les banques classiques renoncent, notamment pour les profils atypiques, indépendants, dirigeants, retraités, ou pour les projets qui sortent des cases habituelles. Là où un établissement traditionnel s'arrête à une grille, le crédit hypothécaire regarde d'abord la valeur d'un patrimoine et la cohérence d'un projet.

Les différents types de prêt

Il existe deux formules de crédit hypothécaire, qui ne s'adressent pas aux mêmes profils. L'une privilégie la tranquillité d'un remboursement régulier, l'autre la légèreté des mensualités.

Le prêt amortissable

Chaque mois, vous remboursez une part du capital et les intérêts : votre dette diminue jusqu'à s'éteindre au terme. Durée de 10 à 25 ans. C'est la solution des projets de long terme, pour qui veut conserver son bien et rembourser sereinement.

Le prêt in fine

Vous ne payez chaque mois que les intérêts, le capital étant soldé en une fois, à l'échéance ou par anticipation. Les mensualités sont donc bien plus légères. Durée de 5, 7, 10 ou 15 ans. Formule réservée aux multipropriétaires : il faut détenir, en nom propre, un second bien d'une valeur supérieure au montant emprunté, qui garantit le remboursement final.

Le remboursement anticipé

Dans les deux cas, vous pouvez rembourser à tout moment, en totalité ou en partie. Une indemnité s'applique, égale à six mois d'intérêts sur le capital remboursé. Une règle claire, connue dès le départ.

Qui peut en bénéficier ?

Le crédit hypothécaire s'adresse à une grande diversité de profils, bien au-delà des seuls salariés. Sa logique patrimoniale permet d'étudier des situations que les banques classiques écartent souvent, à condition de réunir quelques critères clairs.

Les profils concernés. Il s'adresse aux particuliers, salariés, retraités, professions libérales, chefs d'entreprise, y compris à ceux dont les revenus sont irréguliers ou atypiques. Il est également accessible aux propriétaires détenant leur bien via une société civile immobilière à l'impôt sur les sociétés, selon l'étude du dossier.

En revanche, certaines structures ne permettent pas ce financement : une SCI à l'impôt sur le revenu, une SARL ou une SAS ne sont pas éligibles. Le bien doit être détenu en nom propre, ou via une SCI à l'IS.

Les conditions à réunir :

- Un bien immobilier d'une valeur d'au moins 300 000 euros, libre de crédit ou faiblement endetté.
- Une résidence physique et fiscale en France.
- Des revenus réguliers, au moins égaux à trois fois la mensualité du prêt, et à 4 000 euros par mois pour le foyer.
- L'absence de situation bloquante, fichage FICP ou contentieux en cours.

En somme, le crédit hypothécaire ne regarde pas seulement votre profil, mais la solidité d'un ensemble : un patrimoine de valeur, une capacité de remboursement réelle et une situation saine.

Garanties, quotités et durées

Le crédit hypothécaire est adossé à la valeur de votre bien immobilier. Pour sécuriser l'opération, une hypothèque est inscrite sur le bien, et le montant que vous pouvez mobiliser dépend de sa valeur. Voici les paramètres essentiels à connaître.

La garantie. Une hypothèque est inscrite par acte notarié sur le bien apporté en garantie. Vous en restez pleinement propriétaire ; l'hypothèque n'est levée qu'au remboursement du prêt, par une mainlevée.

La quotité. Vous pouvez emprunter jusqu'à 70% de la valeur de votre bien, et ce partout en France, sans distinction de région. Pour un bien estimé à 500 000 euros, cela représente jusqu'à 350 000 euros mobilisables. Le montant minimum empruntable est de 100 000 euros.

La durée. En formule amortissable, la durée s'étend de 10 à 25 ans. En formule in fine, elle est de 5, 7, 10 ou 15 ans. Vous choisissez la durée qui correspond à votre projet et à votre capacité de remboursement.

Un atout rare, l'absence de limite d'âge. Contrairement au crédit bancaire classique, le crédit hypothécaire n'impose ni limite d'âge, ni assurance emprunteur, ni questionnaire de santé. Il est donc particulièrement adapté aux seniors propriétaires, souvent écartés des financements traditionnels.

Les biens éligibles. Maisons, appartements, villas, biens locatifs, résidences principales ou secondaires, locaux d'activité. Le bien doit valoir au minimum 300 000 euros et être détenu en nom propre ou via une SCI à l'impôt sur les sociétés.

Conditions financières et frais

Comme tout financement sérieux, le crédit hypothécaire obéit à des règles précises d'endettement et de reste à vivre, et comporte des frais qu'il faut anticiper. C'est un produit patrimonial, qui s'appuie à la fois sur la valeur d'un bien et sur la solidité financière de l'emprunteur. Voici l'essentiel à connaître avant de se lancer.

Les seuils à respecter :

- Un montant minimum emprunté de 100 000 euros.
- Un taux d'endettement généralement plafonné à 35% des revenus nets, qui peut être porté jusqu'à 50% pour certains profils.
- Un reste à vivre suffisant, de l'ordre de 2 000 euros pour une personne seule et 2 500 euros pour un couple, apprécié plus soupagement pour les multipropriétaires.

Les frais à prévoir :

Ils représentent au total environ 8,5% du montant emprunté : des honoraires de 6% TTC, des frais de garantie hypothécaire d'environ 1,5%, des frais de dossier et d'expertise du bien. Point important à bien comprendre, ces frais sont compris dans le prêt : ils viennent en déduction du montant emprunté. Concrètement, vous n'avez rien à avancer, mais la somme que vous percevez correspond au montant emprunté diminué de ces frais.

Sans assurance emprunteur. Le crédit hypothécaire ne nécessite aucune assurance emprunteur ni questionnaire de santé, un avantage rare, notamment pour les seniors. Il s'appuie sur la garantie du bien, tout en tenant compte, comme pour tout crédit, de votre capacité de remboursement.

Critères d'éligibilité

Le crédit hypothécaire est une solution puissante, mais il ne s'adresse pas à tout le monde. L'analyse d'un dossier est rigoureuse, car elle vise à sécuriser l'opération pour toutes les parties. Elle reste néanmoins accessible à toute personne disposant d'un patrimoine immobilier de valeur et d'une situation saine. Voici les principaux critères examinés.

Le bien. Situé en France, détenu en nom propre ou via une SCI à l'impôt sur les sociétés, d'une valeur d'au moins 300 000 euros, libre de crédit ou faiblement endetté.

Le montant. Jusqu'à 70% de la valeur du bien, à partir de 100 000 euros, sans distinction de région.

Les revenus. Réguliers et déclarés, quelle qu'en soit la source, salaires, revenus fonciers, bilans, pensions ou dividendes. Ils doivent être au moins égaux à trois fois la mensualité du prêt, et à 4 000 euros par mois pour le foyer.

La situation. Une résidence physique et fiscale en France, l'absence de fichage FICP, et l'absence de contentieux ou de procédure collective en cours.

Un exemple concret. Un couple propriétaire d'un bien d'une valeur de 600 000 euros, libre de tout crédit, peut mobiliser jusqu'à 420 000 euros, soit 70% de la valeur. S'il emprunte 200 000 euros sur 20 ans en amortissable au taux de 5,7%, la mensualité s'établit autour de 1 390 euros. Il lui faut alors justifier de revenus d'au moins 4 170 euros par mois, soit trois fois la mensualité, condition ici largement remplie. L'opération se fait sans assurance emprunteur ni questionnaire de santé.

Pourquoi choisir PraxiFinance ?

Depuis 1990, PraxiFinance est une maison indépendante spécialiste du crédit hypothécaire. En plus de trente ans, nous avons traversé tous les cycles du marché immobilier et fait de ce financement notre métier.

Aujourd'hui, nous recevons plus de 4 000 demandes de propriétaires chaque mois, un volume qui témoigne autant d'une expertise reconnue que d'une confiance grandissante.

Une maison née d'une expertise bancaire. PraxiFinance a été fondée en 1990 par Éric Cazaux-Devy, ancien dirigeant du secteur bancaire. C'est cette connaissance du système, acquise de l'intérieur, qui permet à la maison d'obtenir des financements là où les établissements traditionnels renoncent.



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**

PRAXI*f***INANCE**
GROUPE

186 rue de Rivoli
75001 Paris - France