

Dernière mise à jour le 20 décembre 2022

Le nantissement et le crédit in fine

Qu'est-ce qu'un prêt in fine ? C'est un prêt qui n'est pas amortissable. Le capital emprunté ne diminue pas avec les échéances mensuelles, au fil du temps, mais il est remboursé en une seule fois, à l'échéance (in fine). Pendant sa durée de remboursement, seuls les intérêts font l'objet d'une mensualité, et éventuellement avec l'assurance emprunteur.

Sommaire

- Qu'est-ce qu'un prêt in fine ?
- Garantie assortie
- Le nantissement
- Hypothèses de fonctionnement
- L'emprunteur possède déjà la somme nécessaire.
- L'emprunteur ne possède pas la somme nécessaire.
- A noter

Qu'est-ce qu'un prêt in fine ?

C'est un prêt qui n'est pas amortissable. Le capital emprunté ne diminue pas avec les échéances mensuelles, au fil du temps, mais il est **remboursé en une seule fois**, à l'échéance (in fine).

Pendant sa durée de remboursement, seuls les intérêts font l'objet d'une mensualité, et éventuellement avec l'assurance emprunteur.

Pendant la durée du crédit, vous ne remboursez que les intérêts, à ce titre la mensualité est plus faible que sur un crédit amortissable.

Le capital restant dû ne diminue pas avec le temps, les intérêts sont donc calculés chaque mois sur la même base. Ils sont identiques en termes de montant pendant toute la durée du crédit.

Donc le remboursement de la totalité du capital ne s'effectue qu'au terme du crédit, à la dernière échéance. Ce n'est qu'à la dernière mensualité que le capital emprunté est remboursé intégralement.

Garantie assortie

L'établissement prêteur, la banque, souhaite avoir la garantie de se faire rembourser en temps et en heure. Pour cela, en plus de la prise de garantie sur le bien immobilier (par exemple hypothèque), elle va nantir un placement financier censé rembourser le crédit accordé, à terme.

En général, un prêt in fine est accordé, avec en contrepartie un placement d'un montant suffisamment conséquent, pour être certain de se faire rembourser du montant de l'emprunt.

Le nantissement

Un nantissement consiste à placer un produit financier ou assurance-vie, comme garantie auprès de l'établissement prêteur pour que celui-ci soit sûr d'être remboursé en cas de défaillance de remboursement de la part de l'emprunteur.

Dans cette hypothèse, le prêteur se rembourse en puisant dans le produit nanti à cet effet.

Le nantissement va ici servir de « garantie » d'avoir un capital correspondant idéalement au montant du prêt pour pouvoir le rembourser à terme.

L'emprunteur et l'établissement prêteur sont rassurés quant à la bonne fin de l'opération.

Hypothèses de fonctionnement

Deux possibilités concernent le produit nanti associé. Soit c'est un placement avec un versement unique ou à versements périodiques. Regardons les deux scénarios pouvant être envisagés.

• L'emprunteur possède déjà la somme nécessaire.

Avec le nantissement, elle sera « bloquée » en attendant la fin du prêt.

Rappelons que l'assurance-vie nantie (ou autre produit d'ailleurs) continue à porter intérêts ou à donner lieu à rémunération en attendant.

Prenons un exemple d'un prêt in fine de 80 000 €

Durée du prêt : 15 ans

Pour une question de simplicité nous avons :

- Pris l'hypothèse d'une rémunération linéaire et identique sur la durée,
- Nous n'avons pas tenu compte d'éventuels frais d'entrée.

Dans cet exemple, l'équivalent du montant emprunté est placé dès le départ.

Si le capital de départ existe sur une assurance-vie : 80 000 €

L'assurance-vie continue à rapporter, à 1,3% par an, au bout de 15 ans, elle est valorisée à 97 103 €.

A terme, le prêt est remboursé, et le surplus va servir à payer les éventuels impôts et prélèvements sociaux.

Et si surplus il y a, son montant viendra en compensation, pour partie, des intérêts payés chaque mois.

• L'emprunteur ne possède pas la somme nécessaire.

Il n'est pas nécessaire de disposer dès le départ, de la totalité du capital emprunté. L'emprunteur peut faire des versements réguliers sur son contrat afin de reconstituer le montant du capital emprunté à la fin du crédit.

Un capital de départ existe sur une assurance-vie, mais il n'est pas suffisant :

Cas 1 : la somme est inférieure, mais ne nécessite pas de versements complémentaires.

Exemple, elle est de 68 000 €

A terme avec les intérêts capitalisés, le montant sera de 82 537 €

Il n'est pas nécessaire d'effectuer des versements complémentaires, la somme se suffit à elle-même.

Cas 2 : la somme nécessitera des versements complémentaires.

Exemple, elle est de 50 000 €

La question qui se pose est : combien faut-il verser régulièrement sur ce contrat pour obtenir 80 000 € à la fin du prêt ?

Des versements mensuels de 97 €, sur 15 ans, sont nécessaires pour valoriser 50 000 € et en faire 80 000 €.

Il permet de rembourser le capital à échéance. Ici je n'ai pas tenu compte dans le calcul des éventuels impôts et prélèvements sociaux.

La problématique éventuelle réside dans une possible contre-performance de rémunération du produit. N'oublions pas la durée du prêt qui représente en elle-même une période où tout peut arriver.

A noter

- Il ne faut pas avoir besoin de la somme placée sur le produit nanti, le temps du prêt. Des banques proposent la possibilité de transformer le prêt in fine en prêt amortissable, en cas de difficulté avec le produit nanti. En cas de besoin imprévu de cette somme par exemple.
- Le produit nanti peut, à terme être assujéti à la fiscalité et / ou aux prélèvements sociaux.

Le montant anticipé au terme se doit de prendre en compte ces éléments. Il doit donc être supérieur en montant à la somme nécessaire au remboursement.

Recourir au nantissement d'assurance-vie, revient à l'utiliser comme garantie. Sa fausse simplicité cache en réalité une opération qui peut s'avérer complexe.