

▣ LES INTÉRÊTS INTERCALAIRES

I - [Les intérêts intercalaires, pour les constructions ou travaux](#)

II - [Comment calculer les intérêts intercalaires ?](#)

III - [Comment les intérêts intercalaires rendent-ils votre financement plus souple ?](#)

•



Ce que sont les intérêts intercalaires,

Comment les calculer,

Comment en profiter.

Points clefs : les intérêts intercalaires constituent les intérêts payés par l'emprunteur lorsque le prêt souscrit est débloqué en plusieurs versements. Ils sont exigibles entre le premier versement que la banque effectue et la libération totale du prêt. Pour un projet de construction, ils vous permettent de ne pas cumuler votre loyer actuel et le remboursement de votre prêt.

I - Les intérêts intercalaires, pour les constructions ou travaux :

Dans la plupart des cas, un prêt est libéré en un seul versement lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire. La banque effectue un règlement au notaire qui lui-même règle le vendeur. L'amortissement du prêt commence, en général, dès le mois suivant. La première mensualité inclut l'amortissement d'une partie du capital ainsi que les intérêts.

La situation est différente lorsque vous empruntez pour faire construire une maison ou que vous prévoyez de gros travaux consécutifs à votre acquisition. Les versements devront être faits en plusieurs étapes et le prêt que vous souscrivez sera débloqué dans le même échancier.

La banque vous permet alors de commencer le remboursement du capital uniquement lorsque les fonds ont été entièrement versés. Seuls les intérêts sont payés pendant la période qui court entre le premier versement effectué par la banque et le déblocage final des fonds.

Les intérêts intercalaires correspondent à cette rémunération de l'argent, pendant les périodes qui courent entre les versements effectués par la banque et la libération totale du prêt.

II - Comment calculer les intérêts intercalaires ?

Les intérêts intercalaires sont calculés sur les portions de crédits libérées, au taux du prêt souscrit. Pour estimer leur montant, il suffit d'appliquer le taux du prêt aux montants libérés, en tenant compte de la durée.

Pour illustrer les mécanismes des intérêts intercalaires, prenons l'exemple d'un projet de construction :

Vous vous portez acquéreur d'un bien neuf (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), d'une valeur de 180 000 €. Pour le financer, vous empruntez 150 000 € à 4,10 % (hors assurance) sur 15 ans. Les mensualités hors assurance de ce prêt se montent à 1 117 €. Vous souscrivez parallèlement une assurance de prêt à 0,35 % ; les mensualités d'assurance s'élèveront à 44 €.

Dans ce type d'opération immobilière, le paiement du bien est échelonné en fonction de l'avancement des travaux. Votre prêt sera donc libéré en plusieurs versements qui correspondront aux tranches suivantes :

- 5 % à la réservation,
- 30 % du prix lorsque les fondations sont achevées,
- 35 % à la pose de la toiture et la réalisation de l'étanchéité des terrasses,
- 25 % lorsque les travaux sont achevés,
- 5 % à la livraison.

On rappellera que lors de la signature du contrat, vous devrez payer au minimum avec vos propres fonds les frais de notaire et les frais de garantie. Les banques acceptent sans difficulté de financer l'intégralité d'une acquisition, mais ne financent pas les frais de notaire et de garantie.

Le 1er janvier de l'année en cours, les fondations de votre future maison sont achevées.

La banque effectue par conséquent un premier versement de 45 000 € (30 % de 150 000 €). À partir de ce versement, vous serez redevables, chaque mois, des intérêts suivants :

$$45\,000 \times 4,10\% / 12 = \mathbf{154\ \text{€}}$$

Le 1er septembre, la toiture est en place et un montant de 52 500 € (35 % de 150 000 €) est exigible par le constructeur. La banque effectue donc le second versement. A partir de ce second versement, vos mensualités seront les suivantes :

$$(45\,000 + 52\,500) \times 4,10\% / 12 = \mathbf{333\ €}$$

Le 1er janvier de l'année suivante, les travaux sont achevés. Un 3ème versement d'un montant de 37 500 € est effectué par la banque. Vos mensualités augmentent et leur montant devient alors :

$$(45\,000 + 52\,500 + 37\,500) \times 4,10\% / 12 = \mathbf{461\ €}$$

Enfin, le 1er Avril de l'année suivante, votre maison est livrée. Le prêt est donc intégralement libéré. Le prêt définitif entre alors en application et la prochaine mensualité comprendra à la fois les intérêts et l'amortissement d'une partie du capital. Cette mensualité se montera à 1 117 € (calculez vos futures mensualités avec [notre simulateur](#)).

- Exemple -

ÉCHÉANCIER DES PAIEMENTS (18 PREMIÈRES MENSUALITÉS)

Projet : construction neuve financée par un prêt de 150 000 €
 Taux d'intérêt hors assurance : 4,10 %
 Assurance (fixe) : 0,35 %

	Intérêts intercalaires	Assurance	Capital amorti	Intérêts	Mensualité totale
Janvier (année N)	154 €	44 €	0 €	0 €	198 €
Février	154 €	44 €	0 €	0 €	198 €
Mars	154 €	44 €	0 €	0 €	198 €
Avril	154 €	44 €	0 €	0 €	198 €
Mai	154 €	44 €	0 €	0 €	198 €
Juin	154 €	44 €	0 €	0 €	198 €
Juillet	154 €	44 €	0 €	0 €	198 €
Août	154 €	44 €	0 €	0 €	198 €
Septembre	333 €	44 €	0 €	0 €	377 €
Octobre	333 €	44 €	0 €	0 €	377 €
Novembre	333 €	44 €	0 €	0 €	377 €
Décembre	333 €	44 €	0 €	0 €	377 €
Janvier (année N+1)	461 €	44 €	0 €	0 €	505 €
Février	461 €	44 €	0 €	0 €	505 €
Mars	461 €	44 €	0 €	0 €	505 €
Avril	0 €	44 €	616 €	501 €	1 161 €
Mai	0 €	44 €	616 €	501 €	1 161 €
Juin	0 €	44 €	616 €	501 €	1 161 €

On note que l'assurance décès invalidité est due sur l'intégralité du montant du prêt dès le premier versement effectué par la banque. En effet, vous êtes contractuellement engagé sur cette acquisition dès la signature du contrat de réservation (il comprend en général une clause suspensive d'obtention de prêt et devient donc définitif à l'obtention du prêt) et l'assurance devra prendre en charge la totalité de vos obligations futures en cas d'événements majeurs.

III - Comment les intérêts intercalaires rendent-ils votre financement plus souple ?

Dans l'exemple étudié ci-dessus, vous versez un montant de 4 754 € d'intérêts intercalaires avant la mise en place finale du prêt. Cette somme s'additionne au coût total du projet.

Alors pourquoi ne pas souhaiter une libération totale et immédiate de votre prêt ?

Dans la plupart des cas, vous devrez continuer à assumer un loyer pendant la construction de votre future maison. Si vous choisissez d'amortir en parallèle votre emprunt, vous devriez donc payer chaque mois votre loyer plus votre mensualité de remboursement.

Cette situation, qui double le montant du poste logement, peut s'avérer incompatible avec votre budget. Le fait de commencer à rembourser votre emprunt lorsqu'il est totalement libéré (et donc de payer des intérêts intercalaires), vous permet de ne pas cumuler votre loyer actuel et les mensualités du logement que vous achetez.

Les intérêts intercalaires représentent le coût de l'argent que vous prête la banque sans que vous ne remboursiez une partie du capital. Compte tenu des taux d'intérêt actuels, à leur plus bas niveau historique, nous considérons que ce budget n'est pas excessif et qu'il vous permet d'absorber les dépassements éventuels sur d'autres dépenses.

Deux cas particuliers méritent également d'être soulignés :

- si votre situation financière ne vous permet pas d'assumer le montant des intérêts en plus de votre loyer, sachez qu'il est parfois possible d'obtenir un différé total. Dans ce cas, vous ne ferez aucun versement jusqu'à la mise en place finale du prêt. Les intérêts intercalaires seront calculés et leur montant sera additionné au montant du prêt pour le calcul des futures mensualités.
- si votre situation financière vous le permet, sachez que certaines banques sont à même de proposer des prêts amortissables dès le premier versement. Vous commencerez alors immédiatement à amortir le capital des différents versements. Les intérêts intercalaires sont supprimés, ce qui réduit le coût total des intérêts, mais les mensualités que vous devez payer à chaque étape de l'avancement du projet sont fortement augmentées.

Pour éviter les intérêts intercalaires certaines banques proposent ainsi de découper votre enveloppe de crédit en plusieurs prêts qui vont correspondre au paiement de chacun des appels de fonds. Chaque prêt sera intégralement libéré en une seule fois ; vous les amortirez au fur et à mesure et ne serez pas redevable d'intérêts intercalaires.

