



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Mai 2015

Le crédit relais

Quand on envisage un déménagement, il peut arriver qu'on soit face à un dilemme : devoir saisir rapidement une offre immobilière sur le marché alors même que son propre logement n'est pas encore vendu. C'est alors que le crédit relais prend tout son sens. Mais attention,

Définition du crédit relais

Aussi qualifiée d'avance sur bien à vendre, le crédit relais est un crédit dont l'objet est de financer l'apport, constitué par la vente d'un premier bien immobilier en attendant que celle-ci se réalise, pour l'achat d'un autre bien immobilier.

Ainsi, lorsqu'un propriétaire veut vendre son appartement afin d'en racheter un autre avec le prix de la vente, ce crédit lui permettra de ne pas attendre la vente définitive de son bien et d'effectuer son achat immobilier dans l'immédiat. Sa finalité est de donner le temps de vendre un bien immobilier dans des conditions optimales et pas de façon précipitée.

Modalités de calcul du crédit relais

Les banques ont développé différentes techniques pour estimer le montant du crédit. Parce que ce crédit sert d'avance sur un bien à vendre, son montant est toujours adossé sur la valeur du bien qui destiné à être vendu. Cependant, l'existence d'un crédit (toujours en cours de remboursement) sur le bien à vendre peut entrer en ligne de compte.

- **1^{ère} hypothèse**

Généralement, la banque n'accorde pas un prêt correspondant à la totalité du prix de vente de votre bien, mais seulement à un pourcentage de celle-ci. Un pourcentage qui oscille entre 60 et 80% de la valeur du bien à vendre.

Montant du crédit relais = (valeur du logement à vendre) x _ _ %

- **2^{ème} hypothèse**

Lorsque le propriétaire-vendeur avait sur son bien un crédit immobilier non encore soldé, la banque peut tenir compte (et tiendra compte le plus souvent) de ce solde. Deux calculs sont alors possibles :

Montant du crédit relais = prix de vente du logement – [(capital restant dû) x _ _ %]

ou

Montant du crédit relais = [(valeur nette du logement) x _ _ %] – capital restant dû.

Possibilité de cumuler avec un crédit immobilier

Il peut arriver que le montant du crédit relais soit supérieur ou égal au prix du bien que l'on projette d'acquérir. Mais dans le cas contraire, le « propriétaire-futur-vendeur-acquéreur-emprunteur » doit, le cas échéant, contracter un autre crédit qualifié alors de « principal » afin d'obtenir la totalité du montant nécessaire à l'achat envisagé. Ce crédit sera un simple crédit immobilier et fonctionnera comme tel.

X possède un appartement d'une valeur nette de 150. 000 euros. X projette d'acheter une villa de 200. 000 euros. Le montant du prêt relais fixé à 80% de la valeur de son bien est de 120. 000 euros. La somme restante pour pouvoir acquérir la villa, à savoir 80. 000 euros, peut faire l'objet d'un crédit principal.

Durée du crédit relais

En général, l'emprunteur dispose d'1 à 2 ans pour vendre son bien. La durée est prévue dans le contrat de crédit relais signé.

Choix de l'emprunteur pour le paiement des intérêts

Paiement mensuel des intérêts + assurance décès : différé partiel

Pendant toute la durée du crédit relais, l'emprunteur qui a opté pour le « différé partiel » paiera chaque mois la prime de l'assurance décès attaché au crédit relais ainsi que les intérêts.

Paiement mensuel de l'assurance décès uniquement : différé total

L'emprunteur qui aura opté pour le « différé total » ne paiera que le montant de la prime de l'assurance décès. Les intérêts et le capital emprunté sont dans ce cas remboursés ensemble au terme du crédit.

NB : Dans tous les cas, peu importe le choix, plus la vente du 1^{er} logement se réalise tard, plus le crédit relais sera coûteux pour l'emprunteur.

Le remboursement du crédit relais

En cas de vente du bien dans le délai prévu au contrat

La vente du bien entraîne une échéance anticipée du crédit relais. La banque sera remboursée du capital immédiatement, grâce à la vente.

En cas de non vente du bien à l'échéance du crédit relais

La non vente du bien initial constitue le risque principal d'une telle opération puisque le remboursement à l'échéance du crédit doit se faire avec les fonds provenant de la vente de votre bien.

Si le propriétaire n'a pas trouvé d'acquéreur pour son logement dans les délais impartis et qu'il ne trouve pas d'alternative de financement, la banque prêteuse a donc la possibilité d'agir en justice contre celui-ci afin d'obtenir son dû.

Cependant, négocier avec sa banque reste une option en tentant, par exemple, soit de transformer ce crédit relais en crédit amortissable soit de reconduire la durée du crédit. La période de renouvellement est de l'ordre de 6 mois, en général, voire un an au maximum.

Cas du « Prêt relais mobilité »

Le prêt relais mobilité a le même objectif que le crédit relais standard mais présente 2 différences importantes :

- son ouverture est limitée aux personnes pouvant bénéficier d'[Action Logement](#) (ancien 1% logement), il est ainsi géré par ses organismes collecteurs et
- son taux d'intérêt est fixe : de 1% la première année et inférieur à 1,5 % la seconde année. Il est donc très compétitif.

Le montant du prêt, quant à lui, s'élève à 70 % de la valeur de l'ancien logement, dans la limite de 105 600 € à Paris et dans les communes limitrophes, de 86 400 € en Ile-de-France et de 67 200 € dans le reste de la France.