

# Spécial immobilier



## SECUNDO-ACCÉDANT

### Choisissez la formule de crédit relais adaptée

Taux à négocier, estimation du bien ou quotité prêtée... Nos conseils pour réussir votre opération d'achat-vente.

CAPITAL PRATIQUE  
VOTRE ARGENT, VOS PLACEMENTS

**L**a famille qui s'agrandit, une mutation à l'autre bout de la France ou un retour en centre-ville au moment de la retraite : si les occasions de changer de logement sont nombreuses, pour le ménage concerné, qui convoite alors un bien de 300 000 euros en moyenne, c'est toujours le même casse-tête. Bien sûr, le plus simple serait de vendre avant d'acheter, histoire de se laisser le temps de trouver la perle rare et d'arriver devant son banquier en position de force, avec un solide apport. Pour éviter un double déménagement ainsi que des frais de location temporaire (pour une famille nantaise, par exemple, 12 000 euros de plus à prévoir sur six mois, dont 1 500 euros mensuels de location), mieux vaut caler les deux transactions le même jour, si possible devant le même notaire. Ce qui implique d'insérer, dans le compromis d'achat du futur bien, une clause suspensive précisant que l'opération est conditionnée à la cession du premier logement. Mais aussi de négocier avec l'acheteur pour qu'il

patienter deux à trois mois de plus que d'ordinaire avant de passer devant notaire... Gare alors aux réactions en chaîne, si jamais l'une de ces transactions devait mal tourner. On a vu plus confortable.

Voilà pourquoi, dans deux tiers des cas, les ménages optent pour un crédit relais, qui permet d'acheter avant de vendre, en obtenant un prêt basé sur une partie de la valeur du bien détenu. Une solution particulièrement conseillée lorsque le logement habité, déjà payé en totalité, vaut plus cher que celui convoité, comme le montre notre premier cas ci-contre, celui du relais sec, où l'opération ne coûte que 11 500 euros sur huit mois. Moins qu'un double déménagement, donc. Sauf que, le plus souvent, un crédit reste à rembourser sur le logement. A condition que le capital restant dû (le «CRD») de cet emprunt ne pèse pas plus de 80% de la valeur actuelle du bien, deux cas de figure s'offrent alors à vous. Vous êtes au maximum de vos capacités d'endettement ? Sollicitez un crédit achat-vente, qui consiste à reprendre ce CRD dans le nouveau prêt nécessaire à l'achat. Confortable, cette solution permet de garder une

VOTRE CRÉDIT EST DÉJÀ SOLDÉ ET VOUS VISEZ PLUS PETIT : OPTÉZ POUR LE CRÉDIT RELAIS SEC

**LE CAS :** Couple pleinement propriétaire d'une maison de 650 000 euros à Nantes, désirant acheter un appartement de 520 000 euros. Revenus : 90 000 euros par an. <sup>(1)</sup>

Montant du crédit relais sec	525 000 euros <sup>(2)</sup>
Taux du crédit (durée maximale)	<b>0,95%</b> <sup>(3)</sup> (24 mois)
Mensualité de crédit avant la revente du bien	625 euros
Mensualité de crédit après la revente du bien	0 euro
Coût total du crédit si revente après 8 mois	11 497 euros
Coût total du crédit si revente après 22 mois	20 245 euros

**Commentaire**  
Dans un tel cas, la banque prêtera en moyenne 80% de la valeur du logement à céder, à un taux plutôt bas. Mais attention : si la transaction traîne 22 mois au lieu de 8, le coût du crédit sera doublé, à plus de 20 000 euros.

(1) Revenus nets. Couple 58 ans sans enfant à charge, salariés du privé en CDI, sans crédit immobilier. (2) Apport personnel de 46 690 euros (soit les frais de notaire). Montant de crédit incluant 5 000 euros de caution Crédit Logement. (3) TAEG : 2,07%, dont assurances 0,478%.



**“NE SURESTIMEZ PAS LE BIEN QUI SERVIRA DE BASE DE CALCUL AU PRÊT RELAIS”**

**PHILIPPE TABORET,**  
directeur général adjoint  
du courtier Cafpi

PHOTO: DAMIEN GRENON POUR CAPITAL

PAR SYLVAIN DESHAYES

échéance quasi constante, que ce soit avant ou après la vente, une fois que le produit de la transaction aura soldé, en partie, le nouveau prêt souscrit. Mais cette option reste chère, puisque, pour lisser la mensualité, la banque allongera au maximum le prêt (vingt-trois ans dans notre deuxième exemple).

A l'inverse, vos revenus se sont accrus et vous êtes désormais loin du maximum de vos capacités de remboursement ? C'est le crédit relais classique qui s'impose. Au lieu d'un seul prêt, ce sont deux emprunts qui seront cette fois octroyés. Le premier, d'un montant variant de 50% (bien atypique, compliqué à revendre) à 80% (compromis déjà signé, bien situé en zone tendue) de la valeur du logement (CRD déduit), sera soldé dès la revente. Le second, du montant complémentaire nécessaire à l'acquisition, est un prêt normal. Comme votre ancien crédit reste en vigueur, ce montage implique de pouvoir faire face, temporairement, à un doublement des mensualités, avant retour à la normale. Mais, comme le montre notre dernier cas, c'est l'option la moins coûteuse : 52 000 euros en cas de revente après six mois, moitié moins qu'avec le prêt achat-revente.

**QUELLE QUE SOIT LA SOLUTION** adoptée, il y a une règle à respecter : ne soyez pas trop gourmand au moment de fixer le prix de vente du bien. Chaque mois supplémentaire en vitrine coûtera en effet de lourds intérêts, portant de 2 000 à 9 000 euros le coût du prêt si vous vendez en deux ans au lieu de six mois. «Surtout, vous risqueriez d'être en délicatesse avec la banque, dont les contrats prévoient un délai maximal de deux ans pour céder», explique Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artemis Courtage. Au terme de cette période, l'établissement pourrait vous obliger à vendre à la casse. Ou forcer l'organisme de cautionnement à se retourner contre vous. Pour éviter cela, tenez la banque informée en permanence de votre situation : le plus souvent, elle proposera un arrangement, de type nouvel échancier, associé à une légère baisse du prix. ©

**VOTRE CRÉDIT EST EN COURS, AVEC DES MENSUALITÉS ÉLEVÉES: OPTEZ POUR LE CRÉDIT ACHAT-REVENTE**

**LE CAS :** Couple propriétaire d'une maison de 300 000 euros à Toulouse, avec un crédit au capital restant dû de 150 000 euros. Vise une maison plus grande, de 450 000 euros. Revenus : 63 000 euros par an. <sup>(1)</sup>

Montant du crédit achat-revente	604 500 euros <sup>(2)</sup>
Taux du crédit (durée)	<b>1,89%</b> <sup>(3)</sup> (23 ans)
Mensualité de crédit avant la revente du bien	1757 euros
Nouvelle mensualité si revente après 6 mois (après 24 mois)	1454 euros (1459 euros)
Coût total du crédit si revente après 6 mois	104 573 euros
Coût total du crédit si revente après 24 mois	113 775 euros

**Commentaire**

En lissant le crédit sur une longue durée (ici, 23 ans), cette formule permet de ne pas dépasser la limite d'endettement tolérée (33% du revenu). Mais elle finit par coûter cher, notamment si la vente n'a pas lieu rapidement.

(1) Revenus nets. Couple 37 ans, 1 enfant à charge, salariés du privé en CDI. Mensualité précédente: 1450 euros. (2) Apport personnel de 32 787 euros (soit les frais de notaire). Montant de crédit incluant 4 500 euros de caution Crédit Logement. (3) TAEG : 2,67%.

**VOTRE CRÉDIT EST EN COURS, AVEC DES MENSUALITÉS FAIBLES: OPTEZ POUR LE CRÉDIT RELAIS**

**LE CAS :** Couple propriétaire d'une maison de 300 000 euros à Toulouse, avec un crédit au capital restant dû de 150 000 euros. Vise une maison plus grande, de 450 000 euros. Revenus : 110 000 euros par an. <sup>(1)</sup>

Montant du prêt relais (montant du prêt complémentaire)	120 000 euros (333 657 euros) <sup>(2)</sup>
Taux du prêt relais (du crédit complémentaire)	<b>0,95%</b> (1,25%) <sup>(3)</sup>
Charge totale de remboursement avant revente	3 017 euros <sup>(4)</sup>
Nouvelle mensualité si revente après 6 mois (après 24 mois)	1 875 euros (1 911 euros)
Coût total du crédit si revente après 6 mois	52 730 euros
Coût total du crédit si revente après 24 mois	54 976 euros

**Commentaire**

Cette solution implique de pouvoir faire face, le temps de vendre le bien, à une charge de remboursement doublée, l'ancien crédit restant en vigueur. Mais elle reste deux fois moins coûteuse que l'option crédit achat-revente.

(1) Même profil que cas 2. (2) Apport personnel de 32 787 euros (soit les frais de notaire). (3) TAEG du prêt relais: 1,33% sur 24 mois; du prêt complémentaire: 1,76% sur 204 mois. (4) Dont la mensualité du prêt complémentaire (1 550 euros) et de l'ancien prêt (1 450 euros).