



Immobilier

Acheter avant d'avoir revendu

Dans la vie, tout ne se passe pas toujours exactement comme on le voudrait. On peut par exemple trouver le bien de ses rêves avant même d'avoir pu revendre le précédent. Pour cela, les banques offrent différentes solutions de prêts.

Par Pauline Janicot.

Réussir à revendre son bien avant d'en acquérir un nouveau n'est pas toujours chose facile. « Les achats et les ventes sont signés le même jour dans un peu moins de 20 % de nos dossiers », constate ainsi **Ludovic Huzieux**, associé du cabinet **Arrémis Courtage**. Bien souvent, les propriétaires n'ont d'autre choix que de souscrire un crédit relais pour financer leur nouvelle acquisition. La banque accorde alors une avance sur la valeur du bien à vendre, à laquelle il est possible d'adjoindre un prêt complémentaire. Yves et Sophie, un couple de quadragénaires résidant à Maisons-Laffitte (Yvelines), en ont fait l'expérience. « Nous avons acheté un cinq-pièces avant de revendre notre trois-pièces actuel grâce au prêt relais. Nous étions pourtant réticents au début, car nous connaissions mal ce dispositif », explique Yves. Certes risquée, cette opération n'est plus aussi onéreuse qu'avant. En six ans, les taux d'intérêt du crédit relais ont été divisés par deux. « Actuellement, ils oscillent entre 1,5 % et 2,5 %, selon le dossier de l'emprunteur », confirme **Ludovic Huzieux**. Et si les acquéreurs tardent à se manifester, pas de panique ! Accordé pour un an, ce type de prêt est renouvelable une fois. Gardez cependant à l'esprit qu'il vaut mieux revendre votre bien le plus rapidement possible afin de limiter le coût total de l'opération.

Prêt relais et prêt achat-revente

Si vous rachetez moins cher, optez pour un prêt relais sec. Pour s'offrir un grand deux-pièces avant que sa maison familiale à Clamart, dans les Hauts-de-Seine, ne soit vendue, Nadine s'est adressée directement à sa banque, avec succès. « Mon conseiller m'a accordé le prêt relais assez facilement, les risques pour l'établissement étant relativement limités », se souvient cette veuve de 72 ans. Si, à l'inverse, la valeur de votre bien actuel ne couvre pas celle de celui que vous convoitez, demandez un prêt relais « adossé ». La banque fera plusieurs estimations de

votre logement et avancera généralement 70 % de la valeur de ce dernier, après déduction du capital restant dû sur votre ancien prêt. Vous devrez rembourser les échéances de vos différents prêts, l'ancien et le nouveau, tant que votre logement n'est pas vendu. Pour éviter des mensualités trop élevées, certaines formules permettent de ne rembourser que les intérêts et l'assurance.

Dernière possibilité, souscrire un prêt achat-revente. La banque rachète votre crédit en cours et vous en accorde un nouveau qui inclut à la fois le capital restant dû et le montant du nouveau bien. Cette solution ne doit être envisagée qu'en l'absence de visibilité sur la revente du bien qui fait l'objet du relais ou lorsque votre taux d'endettement est trop élevé. ■



« Souscrire un crédit relais nous a laissé le temps de revendre notre logement actuel sans le brader »

Sophie et Yves, 42 et 44 ans, ont investi dans un cinq-pièces (350 000 euros) avant de revendre leur trois-pièces (160 000 euros) à Maisons-Laffitte (Yvelines)