

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Le prêt relais

- 1 Généralités.
- 2 Le prêt relais associé à un prêt amortissable classique.
- 3 Le crédit relais associé à un prêt amortissable (avec différé des intérêts).
- 4 Le prêt relais "sec".
- 5 Le prêt relais 1 % pour acquisition d'une nouvelle résidence principale.
- 6 La garantie et le crédit relais.
- 7 En résumé.
- 8 Questions / Réponses.

1 - Introduction sur le crédit relais.

Fréquemment, les transactions immobilières sont précédées de la vente d'un bien qui permet le financement total ou partiel de celui convoité. Malheureusement il n'est pas si facile de faire coïncider la vente de votre ancien logement (délais de vente trop longs, prix non satisfaisants,...) avec l'achat du nouveau (obligation de réaliser l'acquisition rapidement à cause d'autres acheteurs intéressés). Afin d'éviter ce genre de désagréments, les organismes financiers ont mis en place des montages permettant de réaliser une "avance" sur la vente du bien, pour le financement de votre nouveau logement.

Le **crédit relais** vous permet d'avoir accès rapidement à un pourcentage, compris entre 50 et 80 % de la valeur nette du bien que vous désirez vendre. Le prêteur peut donc vous avancer cette somme, sous la forme d'un **prêt relais** d'une durée maximum de 24 mois. Pendant toute la durée du prêt, vous ne rembourserez que les intérêts, sans aucune part du capital emprunté, ce dernier sera soldé lors de la vente de votre bien actuel. Ce crédit prendra en compte les éventuels frais annexes, décalages de revenus, ... et sera, si besoin est, complété par un crédit bancaire amortissable.

Note : le Prêteur pourra avoir recours (à ses frais) à une expertise de votre bien pour en déterminer la valeur actuelle sur le marché immobilier.

2 - Le prêt relais associé à un prêt amortissable classique.

L'organisme prêteur vous « avance » entre 50 et 80 % de la valeur du bien à vendre, et complète la différence dont vous aurez besoin pour votre achat par un prêt amortissable. Vos mensualités seront donc composées dès le départ, des intérêts du **prêt relais** (le capital est remboursé dans son intégralité à la vente du bien) et du crédit amortissable classique (qui inclue une part d'intérêts et une part de capital).

Une fois le premier bien vendu, le **prêt relais** est remboursé dans son intégralité et il ne restera que le crédit amortissable.

Cette solution est intéressante si la capacité d'endettement du client le permet.

Exemple de crédit relais associé à un prêt amortissable classique :

Données de base :

- vous possédez un bien dont la vente vous rapportera 100.000 € nets ;
- vous n'avez plus d'encours sur ce bien ;
- le bien que vous désirez acheter a une valeur de 150.000 €, frais annexes inclus (garanties, notaire, ...).

Le prêt relais :

L'organisme prêteur vous accordera un **crédit relais** :

- pour 80 % de la valeur de votre bien, soit 80.000 € (100.000 € x 80 %) ;
- vous n'avez plus d'encours sur ce bien ;
- d'une durée de 12 mois avec un taux d'intérêts fixe de 3,60 %.

Les remboursements seront de 240 € par mois utilisé durant les 11 premiers mois. La banque peut vous accorder un différé total, ce qui signifie que vous ne remboursez les intérêts du **prêt relais** qu'à la vente du bien (si vous mettez 6 mois à vendre, la banque va vous facturer 6 fois 240 € payables en une fois, voir texte suivant). En attendant la vente, vous ne payez que les assurances de prêt liées au **prêt relais**. Si vous le vendez en un an, et que vous payez les intérêts au fur et à mesure, au 12ème mois vous devrez rembourser l'intégralité du capital plus la dernière part d'intérêts, soit 80,240 € (80.000 + 240).

Le crédit amortissable :

Le crédit amortissable complémentaire doit être calculé sur la base du montant dont vous avez besoin moins le **crédit relais**, c'est-à-dire 70.000 € (150.000 € - 80.000 €). En prenant un taux d'intérêts fixe de 3,60 %, un taux d'assurances de 0.36% et une durée de 10 ans, les mensualités s'élèveront à 716,48 €.

La vente de votre bien :

Votre bien est finalement vendu au bout du 8ème mois, vous ne payerez donc les intérêts que sur les 8 premiers mois et rembourserez le capital de 80.000 € au 8ème mois.

Résumé des mensualités et des intérêts des emprunts :			
Mensualités	8 premiers mois	112 mois restants	Intérêts totaux (hors assurances)
crédit relais	240 €	0 € (soldé)	1.920 €
Crédit amortissable	716,48 €	716,48 €	13.458,20 €
Total cumulé des prêts	956,48 €	716,48 €	15.378,20 €

Remboursement après la vente d'une partie du capital :

Dès le départ, la banque prend une marge d'erreur de 20.000 € correspondant au bien vendu, moins le **prêt relais** (100.000 – 80.000). Après la vente du bien, et si cela a été négocié, cette somme pourra rembourser une partie du crédit amortissable, sans pénalités de rachat anticipé.

Attention : Ce premier montage financier est simple et peu coûteux, mais il est probable que la somme de vos mensualités dépasse votre capacité d'endettement. Dans ce cas, il faudra vous diriger vers le **prêt relais** avec différé d'intérêts et crédit amortissable avec amortissement différé (voir paragraphe suivant).

3 - Crédit relais + prêt amortissable (avec différé des intérêts).

Il est possible de demander un différé total des intérêts du **crédit relais**, ceux-ci étant reportés à la dernière mensualité en même temps que la totalité du capital. Cette solution plus coûteuse permet d'alléger vos mensualités en attendant la vente, mais également de réduire le taux d'endettement du départ. Cette période de franchise totale ne peut dépasser 12 mois, passé ce délai vous payerez mensuellement et durant les 12 mois suivants les intérêts dûs, majorés des intérêts cumulés de la 1ère année.

De même, il est possible de solliciter un différé d'amortissement d'une durée maximum de 24 mois, pour le crédit amortissable. Durant cette période vous ne rembourserez que les intérêts de celui-ci.

Exemple de crédit relais associé à un prêt amortissable (avec différé des intérêts) :

Données de base :

- vous possédez un bien dont la vente vous rapportera 100.000 € nets ;
- vous n'avez plus d'encours sur ce bien ;
- le bien que vous désirez acheter a une valeur de 150.000 €, frais annexes inclus (garanties, notaire, ...).

Le prêt relais différé :

L'organisme prêteur vous accordera un **crédit relais** :

- pour 80 % de la valeur de votre bien, soit 80.000 € (100.000 € x 80 %) ;
- d'une durée de 12 mois avec un taux d'intérêts fixe de 3,60 %.

La totalité des intérêts et du capital étant différés, vous devrez rembourser, au moment de la vente de votre bien ou au maximum le 12ème mois, l'intégralité du capital et des intérêts, soit 81.940,28 € (capital + intérêts).

Le cas du crédit amortissable classique :

Le crédit amortissable complémentaire doit être calculé sur la base du montant dont vous avez besoin, moins le **crédit relais**, c'est-à-dire 70.000 € (150.000 € - 80.000 €). En prenant un taux d'intérêts fixe de 3,60 %, un taux d'assurances de 0,36 % et une durée de 10 ans, les mensualités s'élèveront à 716,48 €.

Le cas du crédit amortissable avec amortissement différé :

L'amortissement du crédit amortissable peut être différé durant la période du **prêt relais**. Vous ne payerez donc que les intérêts de 210 € par mois jusqu'à la vente du bien. Ensuite les mensualités seront de 752,31 € (en prenant les mêmes conditions que ci dessus).

La vente de votre bien :

Votre bien est finalement vendu au bout du 8ème mois, vous ne payerez donc les intérêts que sur les 8 premiers mois et rembourserez le capital de 80.000 € au 8ème mois.

Résumé d'un crédit relais avec intérêts différés et d'un crédit amortissable classique :			
Mensualités	8 premiers mois	112 mois restants	Intérêts totaux (hors assurances)
crédit relais avec intérêts différés	0 € (différé)	0 € (soldé)	1.940,28 €
Crédit amortissable	716,48 €	716,48 €	13.458,20 €
Total cumulé des prêts	716,48 €	716,48 €	15.398,48 €
Comparaison avec prêt relais sans différés + 20,28 €			

Résumé d'un crédit relais avec intérêts différés et d'un crédit amortissable avec amortissement différé			
Mensualités	8 premiers mois	112 mois restants	Intérêts totaux (hors assurances)
crédit relais	0 € (différé)	0 € (soldé)	1.940,28 €
Crédit amortissable	210 € (intérêts)	752,31 € (amortissement + intérêts)	16.628,05 €
Total cumulé des prêts	210 €	752,31 €	18.568,33 €
Comparaison avec prêt relais sans différés + 3.190,13 €			

Remboursement après la vente d'une partie du capital :

Dès le départ, la banque prend une marge d'erreur de 20.000 € correspondant au bien vendu, moins le **prêt relais** (100.000 – 80.000). Après la vente du bien, et si cela a été négocié, cette somme pourra rembourser une partie du crédit amortissable sans pénalités de rachat anticipé.

4 - Le prêt relais "sec".

Le **prêt relais** est dit "sec" lorsque aucun crédit amortissable n'y est associé. Cette solution est utilisée lorsque le prix du bien que vous désirez acquérir (frais inclus) est inférieur à 80 % du prix de celui que vous vendez. Dans ce cas, il est plus difficile de trouver un organisme prêteur car celui-ci n'y trouve aucun intérêt commercial.

En général vous pourrez faire appel à votre banque d'origine ou aux maisons de crédits (GE, Enthénial, CIF, Crédit Foncier...). Le prêteur pourra demander à ses frais une expertise du bien à vendre afin d'établir le montant exact du crédit.

Exemple de crédit relais sec (donc sans prêt amortissable) :

Données de base :

- vous possédez un bien dont la vente vous rapportera 150.000 € net ;
- vous n'avez plus d'encours sur ce bien ;
- le bien que vous désirez acheter a une valeur de 105.000 €, frais annexes inclus (garanties, notaire, ...).

Le prêt relais :

L'organisme prêteur vous accordera un **crédit relais** :

- à hauteur de 70 % de la valeur de votre bien, soit 105.000 € (150.000 € x 70 %) ;
- d'une durée de 12 mois avec un taux d'intérêts fixe de 4,60 %.

Les remboursements seront de 402,50 € par mois durant les 11 premiers mois et au 12ème mois vous devrez rembourser l'intégralité du capital, plus la dernière part d'intérêt, soit 105.402,50 € (105.000 + 402,50).

La vente de votre bien :

Votre bien est finalement vendu au bout du 8ème mois, vous ne payerez donc les intérêts que sur les 8 premiers mois et rembourser le capital de 105.000 € au 8ème mois.

Résumé des mensualités et des intérêts des emprunts		
Mensualités	8 premiers mois	Intérêts totaux (hors assurances)
crédit relais avec intérêts mensuels	402,50 €	3.220 €
crédit relais avec intérêts reportés	0 € (reportés)	3.263,54 €

5 - Prêt relais du 1 %, acquisition d'une résidence principale.

Chaque mois, les employeurs des entreprises de plus de 10 personnes reversent une cotisation obligatoire d'environ 0,45 % de la masse salariale, apparaissant sur leur fiche de paie, appelée participation à l'effort de construction. Cette cotisation, que l'on appelle aussi « 1 % employeur », « 1 % patronal » ou encore « 1 % logement », ouvre droit, suivant les conditions, à deux types d'avantages fixés librement par l'employeur.

Seul l'organisme collecteur peut accorder un **prêt relais** et uniquement pour acquérir une nouvelle résidence principale en raison de mobilité professionnelle.

Le taux d'intérêt de ce prêt est de 1 % (hors assurances, frais de dossier, garanties) et sa durée de 1 an, renouvelable une fois.

L'emprunteur doit être :

- salarié d'une entreprise privée non agricole du secteur assujetti (de plus ou de moins de 10 salariés) ;
- en mobilité professionnelle ;
- en situation de perte d'emploi consécutive à un plan social.

Plafonds d'emprunt du prêt relais :

Le montant du prêt relais ne peut dépasser 70 % de la valeur du logement précédant, dans la limite de 6 fois le montant maximal accordé pour un prêt 1 % :

Plafonds d'emprunt :

--- Montant maximal (6 fois le montant du 1 %) ---	
Zone I	105.600 €
Zone II	86.400 €
Zone III	67.200 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)	

--- Montant maximum empruntable pour le 1 % logement ---		
Zone I	Zone II et DOM	Zone III
17.600 €	14.400 €	11.200 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2007)		

Légende	
zone I	Agglomération de Paris, Zones d'urbanisation et villes nouvelles de la région Ile de France.
zone I Bis	Paris et communes limitrophes.
zone II	Région Ile de France hors zone I, Agglomération et communauté urbaine de plus de 100.000 habitants, Zone d'urbanisation et villes nouvelles hors régions Ile de France, Iles non reliées au continent, Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent-sur-Oise, Creil sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont Saint Maxence, Senlis, Nanteuil le Haudouin.
zone III	Reste du territoire à l'exclusion des départements d'Outre mer.

6 - La garantie et le crédit relais.

Pour qu'un prêt immobilier soit consenti, l'emprunteur doit fournir des garanties (hypothèque, privilège de prêteur de deniers ou caution) aux organismes bancaires prêts à lui accorder un financement pouvant couvrir le montant total du **prêt relais** et du prêt amortissable réunis. La plupart du temps, cette garantie qui est obligatoire, est prise sur le bien immobilier financé. La banque pourra ainsi le faire vendre aux enchères en cas de non remboursement des échéances.

Exemple :

Données de base :

- vous possédez un bien dont la vente vous rapportera 100.000 € nets ;
- vous n'avez plus d'encours sur ce bien ;
- le bien que vous désirez acheter a une valeur de 150.000 €, frais annexes inclus (garanties, notaire, ...).

Le total emprunté à la banque s'élève à 150.000 € (80.000 + 70.000). La garantie sera donc de 150.000 €.

7 - Le crédit relais en résumé.

- Le **prêt relais** permet d'acquérir une nouvelle résidence principale, lorsque la vente d'un logement actuel est envisagée, sous la forme d'une avance financière d'une durée maximum de 24 mois.
- Pendant toute la durée du prêt relais seuls les intérêts seront remboursés, le capital emprunté étant soldé lors de la vente du bien. Les éventuels frais annexes peuvent être pris en compte, ainsi qu'un crédit amortissable pourra venir compléter le **prêt relais**.
- Dans le cas de vente d'un logement actuel afin d'acquérir une nouvelle résidence principale pour cause de mobilité professionnelle, un **prêt relais 1 %** pourra être envisageable.

Attention : en cas de **prêt relais** « sec » (c'est-à-dire sans crédit amortissable associé), le taux sera plus élevé (4,60 %) et il sera plus difficile à obtenir car l'organisme prêteur n'y trouvera pas grand intérêt commercial.

8 - Questions / Réponses.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

